



L'Agglo

Grand Guéret
Communauté



PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

1-1

Diagnostic territorial

Mai 2026



PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Communautaire du 14 Décembre 2023

ARRÊT DU PROJET

Délibération du Conseil Communautaire du

APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Communautaire du



CAMPUS Développement
Centre d'affaire MAB, entrée n°4
27, route du Cendre
63800 Cournon-d'Auvergne
Tel: 04 73 45 19 44
Mail : urbanisme@campus63.fr



CABINET ECTARE
Agence ECTARE Centre-Ouest
2 Imp. Jean Antoine Chaptal,
19100 Brive-la-Gaillarde
Tél : 05 55 18 91 60

SOMMAIRE

1. PREAMBULE ET CONTEXTE REGLEMENTAIRE	5
1.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL	6
1.1.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL, C'EST QUOI ?	6
1.1.2. LES PIECES CONSTITUTIVES DU PLUi	6
1.2. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	8
2. FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE	13
2.1. LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND GUERET	13
2.2. LA DESSERTE DU TERRITOIRE ET LES MOBILITES	15
2.2.1. LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES ET FERROVIAIRES	15
2.2.2. L'ACCESSIBILITE INTERNE	17
2.2.3. L'OFFRE DE STATIONNEMENT	24
2.3. LES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS ET DE PROXIMITE	27
2.3.1. DES EQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS CONCENTRES A GUERET ET DANS LES COMMUNES LES PLUS IMPORTANTES	27
2.3.2. UNE COUVERTURE NUMERIQUE QUI PROGRESSE	33
2.4. SYNTHESE ET ENJEUX – LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE	34
3. LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET EN MATIERE D'HABITAT	37
3.1. LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES	37
3.1.1. UN DECLIN DEMOGRAPHIQUE DEPUIS 40 ANS MALGRE UN REBOND DANS LES ANNEES 2000 ET 2010	37
3.1.2. UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION QUI S'ACCENTUE	42
3.1.3. UNE TAILLE DES MENAGES EN DIMINUTION REGULIERE	44
3.2. LES DYNAMIQUES EN MATIERE D'HABITAT	47
3.2.1. UN PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES IMPORTANT	47
3.2.2. UN PARC DE RESIDENCES SECONDAIRES RELATIVEMENT FAIBLE MAIS QUI PROGRESSE	53
3.2.3. UN PARC DE LOGEMENTS VACANTS EN HAUSSE	55
3.2.4. L'HABITAT SPECIFIQUE	59
3.2.5. LES POLITIQUES PUBLIQUES DE L'HABITAT ET AUTRES CONTRACTUALISATIONS STRATEGIQUES	61
3.2.6. UNE ACTIVITE DE LA CONSTRUCTION NEUVE RELATIVEMENT MODEREE	65
3.2.7. LES GRANDES TENDANCES DU MARCHE DE L'IMMOBILIER ET DU FONCIER	67
3.3. SYNTHESE ET ENJEUX – LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET EN MATIERE D'HABITAT	68

4. LES DYNAMIQUES URBAINES ET FONCIERES	71
4.1. MORPHOLOGIE URBAINE	71
4.1.1. GUERET, LA VILLE-CENTRE.....	72
4.1.2. LES BOURGS DES COMMUNES PERIURBAINES ET DES POLES SECONDAIRES	74
4.1.3. LES BOURGS DES COMMUNES RURALES.....	81
4.1.4. LES EXTENSIONS URBAINES RECENTES SOUS FORMES D'HABITAT.....	83
4.1.5. LES HAMEAUX ET L'HABITAT DIFFUS	87
4.1.6. LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES	88
4.2. ARCHITECTURE ET PAYSAGES URBAINS	89
4.2.1. L'IMPLANTATION DES ESPACES BATIS DANS LE PAYSAGE.....	89
4.2.2. L'ARCHITECTURE ET LES MATERIAUX.....	91
4.3. LES DYNAMIQUES FONCIERES	98
4.3.1. ETAT DES LIEUX DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR.....	98
4.3.2. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE.....	100
4.4. SYNTHESE ET ENJEUX – LES DYNAMIQUES URBAINES ET FONCIERES	109
5. LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES	112
5.1. LES DYNAMIQUES EN MATIERE D'EMPLOIS	112
5.1.1. UN BASSIN DE VIE ORGANISE AUTOUR DE GUERET ET DE SES ACTIVITES.....	112
5.1.2. DES OUTILS A DESTINATION DES PORTEURS DE PROJETS.....	116
5.2. LE MAILLAGE COMMERCIAL ET DE SERVICES	117
5.3. LE TISSU ARTISANAL ET INDUSTRIEL	123
5.3.1. LE TISSU ARTISANAL	123
5.3.2. LES FILIERES LOCALES	125
5.3.3. LES ESPACES D'ACTIVITES	128
5.4. LES ACTIVITES AGRICOLES	134
5.4.1. UN PAYSAGE FAÇONNE PAR L'AGRICULTURE	134
5.4.2. LES CARACTERISTIQUES DE L'AGRICULTURE DU TERRITOIRE.....	140
5.5. LES DYNAMIQUES TOURISTIQUES	148
5.5.1. UNE OFFRE TOURISTIQUE PORTEE PAR DES SITES STRUCTURANTS ET LES ACTIVITES DE PLEINE NATURE, NOTAMMENT DANS LES MONTS DE GUERET	148
5.5.2. UNE OFFRE D'HEBERGEMENTS TOURISTIQUES LIMITEE	154
5.6. SYNTHESE ET ENJEUX – LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES	156

1. PREAMBULE ET CONTEXTE REGLEMENTAIRE

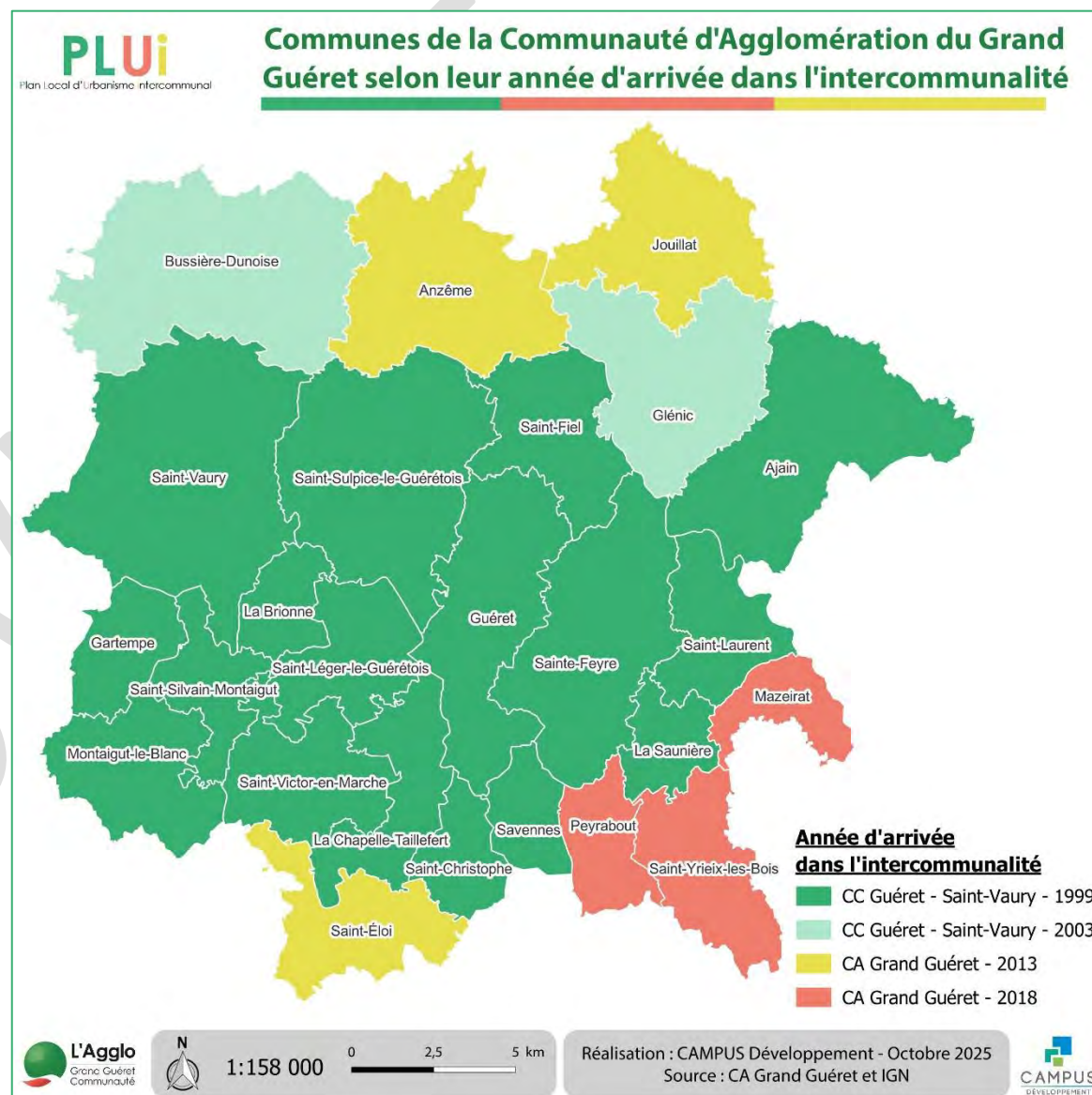
La **Communauté d'Agglomération du Grand Guéret** a été créée le **1^{er} janvier 2013** suite à la transformation de la Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury (créée en 1999, qui avait intégré Glénic et Bussière-Dunoise en 2003) en Communauté d'Agglomération avec l'intégration de trois nouvelles communes (Anzême, Jouillat et Saint-Eloi). En 2018, trois nouvelles communes intègrent le Grand Guéret : Mazeirat, Peyrabout et Saint-Yrieix-les-Bois. Ainsi, actuellement, **l'intercommunalité rassemble 25 communes situées dans le bassin de vie guérétois.**

Conformément à la loi ALUR, la **Communauté d'Agglomération du Grand Guéret** est **compétente en matière d'urbanisme**, et **notamment d'élaboration de PLU/PLUi**, depuis le **27 mars 2017**. Par délibération en date du **14 décembre 2023**, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret a **prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).**

Le PLUi se construit autour de **3 grands objectifs** :

- **Mettre en œuvre une politique d'attractivité résidentielle qui veille aux équilibres territoriaux, et en lien avec les orientations du PLH ;**
- **Favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques et la création d'emplois ;**
- **Valoriser les ressources naturelles et environnementales.**

Le présent **livrable 1.1** est **consacré au diagnostic territorial** avec différents volets dédiés au fonctionnement territorial, aux dynamiques démographiques et en matière d'habitat, aux dynamiques urbaines économiques. Il est **complété par le livrable 1.2** « *Etat Initial de l'Environnement* ».



1.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1.1.1. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, c'est quoi ?

Le PLUi est un **document stratégique** qui traduit le projet politique d'aménagement et de développement de la Communauté d'Agglomération pour les 12 prochaines années. Il 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.

Le PLUi est également un **document qui régit le droit des sols de chaque parcelle**, publique ou privée. Il a vocation, à terme, à se substituer aux documents en vigueur dans les communes : Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) et Cartes Communales.

1.1.2. Les pièces constitutives du PLUi

Le PLUi comprend (articles L151-1 à L151-43 du Code de l'Urbanisme) :

— Le rapport de présentation

Il **explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables**, les **orientations d'aménagement et de programmation** et le **règlement**.

Il s'appuie sur un **diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services. [...]**

Il **analyse également la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et **la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les **dispositions qui favorisent la densification de ces espaces** ainsi que la **limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers**. Il justifie les **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. [...]

Les étapes du projet



01

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.



02

CHOISIR un cap

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

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



03

DEFINIR des Règles

LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

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



04

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.

L'évaluation environnementale, est exigée au titre de l'article L.104-1 à L.104-6 du Code de l'Urbanisme et sera intégrée au rapport de présentation du PLUi. Elle présentera (Article R.104-18 à R.104-20 du CU), notamment les éléments suivants :

- L'analyse de l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution ;
- L'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- Une description de l'articulation du document avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes soumis à évaluation environnementale ;
- Les choix retenus pour établir le PADD et le document d'orientation générale, ainsi que, le cas échéant, les raisons pour lesquelles des choix alternatifs ont été écartés ;
- Les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
- Un résumé non technique ainsi que la présentation des méthodes utilisées pour la réalisation de l'évaluation.

— Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le **PADD** définit notamment :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunal.

Il fixe également des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain**.

— Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les **OAP** comprennent, en cohérence avec le PADD, des **dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles**. Elles peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

— Le règlement écrit et graphique

Il **précise les règles d'urbanisme** qui doivent être **appliquées en fonction des zones identifiées** (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières). Le règlement fixe notamment la **nature, les formes, les tailles, les hauteurs et les modes d'implantation des constructions, les espaces naturels à préserver, et les terrains pouvant accueillir de futurs équipements**.

— Les annexes

La liste des **annexes** est définie par le code de l'urbanisme aux articles L151-43 et R151-51 à 53. Elle comprend notamment la **liste des servitudes d'utilité publique**, des **annexes sanitaires** concernant l'alimentation en eau potable, l'assainissement ou l'élimination des déchets, mais également des **documents annexes présentant le périmètre du droit de préemption, les périmètres des ZAC et autres**.

Elles regroupent les **plans de réseaux** (eau potable, assainissement...), les **servitudes d'utilité publique liées par exemple aux infrastructures de transport** ou à la **prévention des risques** ainsi que des documents complémentaires donnés à titre informatif.

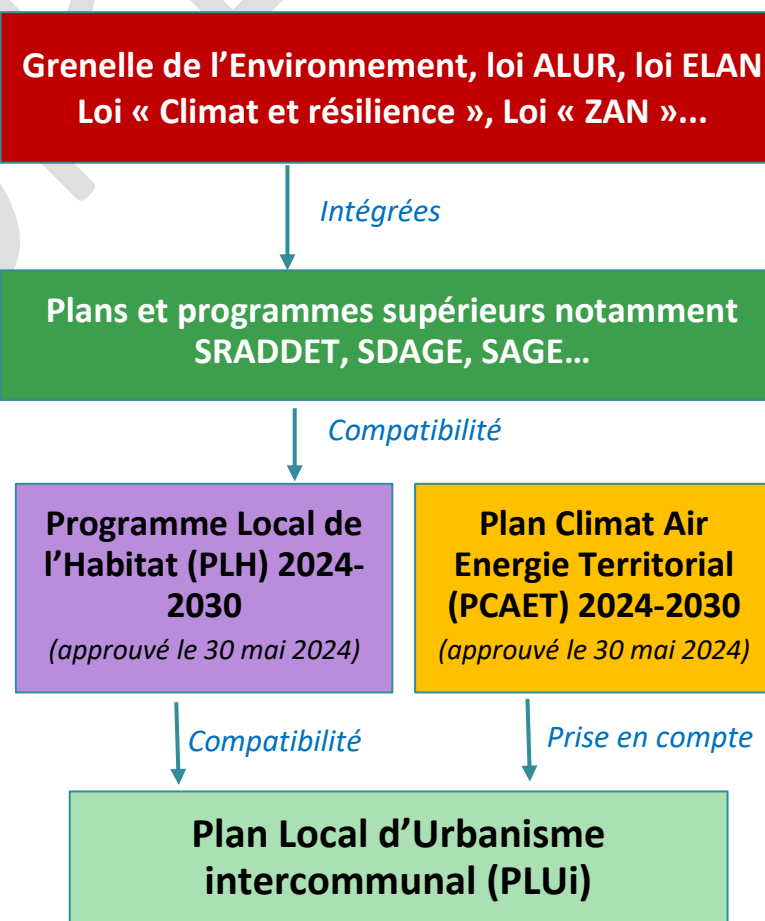
1.2. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

■ Des directives et des principes réglementaires

Le PLUi doit **intégrer des directives et principes réglementaires** qui s'imposent à lui, et notamment :

- Lois Grenelle de l'Environnement, ALUR, ELAN ...
- Loi « Climat et Résilience » du 22 Août 2021, loi ZAN ...
- Dispositions du Code de l'Urbanisme ...

Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret n'est **pas concerné par les dispositions de la loi relative au développement et à la protection de la montagne, dite « loi Montagne »**.



■ Le contexte supra-communautaire

Le PLUi s'inscrit dans la **hiérarchie des normes**. Puisque le territoire n'est pas couvert par un SCoT, le PLUi doit démontrer formellement sa compatibilité et sa prise en compte des documents de rang supérieur au SCoT.

— SRADDET Nouvelle-Aquitaine (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires)

Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine a été lancé en mars 2020. Suite à l'évolution du contexte règlementaire, notamment sur la **gestion économe de l'espace** et sur la **lutte contre l'artificialisation des sols**, sa première modification a été lancée en 2021 et approuvée en novembre 2024. Il est en **vigueur jusqu'au 1^{er} janvier 2031**. Les objectifs devront être pris en compte au sein du PLUi tandis que celui-ci devra être compatible avec les règles générales.

Le SRADDET est un **document de planification régional**. Il définit un **cadre fédérateur pour un aménagement durable** permettant d'amorcer collectivement les transitions environnementales, sociales et territoriales.

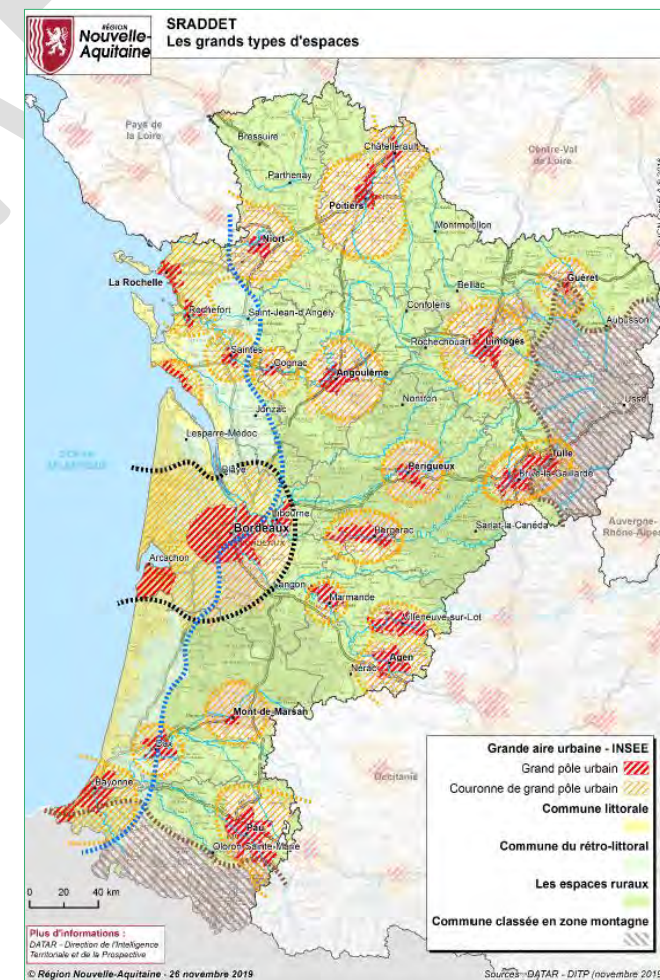
Il s'articule autour de **4 grandes thématiques** :

- *Bien vivre dans les territoires : se former, travailler, se loger, se soigner ;*
- *Lutter contre la déprise et gagner en mobilité : se déplacer facilement et accéder aux services ;*
- *Produire et consommer autrement : assurer à tous une alimentation saine et durable et produire moins de déchets ;*
- *Protéger notre environnement naturel et notre santé : réussir la transition écologique et énergétique.*

La Région Nouvelle-Aquitaine a défini **14 objectifs stratégiques** qui sont mis en œuvre par **80 objectifs de moyen et long terme**.

Le SRADDET fixe également des objectifs en matière de **gestion économe de l'espace** et de **lutte contre l'artificialisation des sols**. Ainsi, en lien avec les dispositions de la loi « Climat et Résilience » et la loi « ZAN », le SRADDET Nouvelle-Aquitaine a fixé un objectif de 49 % de la réduction de la consommation d'ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) entre 2021 et 2030 par rapport à la consommation d'ENAF observée entre 2011 et 2020 pour la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret. Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine a également fixé des **objectifs concernant la réduction du rythme d'artificialisation des sols** :

- Réduction de 30 % du rythme d'artificialisation des sols entre 2031 et 2040 par rapport à 2021-2030 ;
- Réduction de 30 % du rythme d'artificialisation des sols entre 2041 et 2050 par rapport à 2031-2040 ;
- Application du Zéro Artificialisation Nette à partir de 2050.



Armature de la région Nouvelle-Aquitaine - ©SRADDET Nouvelle-Aquitaine

— **SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)**

Le **SDAGE** est un document de planification qui définit les grandes orientations pour une **gestion équilibrée de la ressource en eau** ainsi que les **objectifs de qualité et de quantité des eaux** à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne. Le PLUi doit être compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE.

Le **SDAGE Loire Bretagne 2022-2027**, entré en vigueur le 4 avril 2022, fixe **14 orientations fondamentales** :

- Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant ;
- Réduire la pollution par les nitrates ;
- Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique ;
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides ;
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants ;
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau ;
- Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable ;
- Préserver et restaurer les zones humides ;
- Préserver la biodiversité aquatique ;
- Préserver le littoral ;
- Préserver les têtes de bassin versant ;
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohésion des territoires et des politiques publiques ;
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers ;
- Informer, sensibiliser et favoriser les échanges.

— **SAGE Creuse et SAGE Vienne (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux)**

Le **territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret** est **couvert par 2 SAGE**. Plus de **98 % du territoire est couvert par le SAGE Creuse** tandis que **2 % du territoire (≈ 879 ha)**, sur les communes de Saint-Eloi, La Chapelle-Taillefert, Saint-Victor-en-Marche et Montaigut-le-Blanc, est **couvert par le SAGE Vienne**.

Le **SAGE Creuse** est en **cours d'élaboration depuis plusieurs années**. Il fixera les **objectifs de gestion quantitative et qualitative de l'eau sur le Bassin de la Creuse**.

Le **SAGE Vienne** est en **cours de révision**, il devrait être approuvé fin 2026. Le **SAGE Vienne en vigueur** se construit autour de **5 grands thèmes** qui sont ensuite mis en œuvre au travers de 22 objectifs :

- Gestion de la qualité de l'eau ;
- Gestion quantitative de la ressource en eau ;
- Gestion des crises ;
- Gestion des cours d'eau ;
- Gestion des paysages et des espèces.

Le SAGE Vienne fixe notamment des **règles de gestion des eaux pluviales** et de **préservation des zones humides** qui seront **prises en compte au sein du PLUi**.

Ces 3 documents concernent notamment la Creuse et la Gartempe. Ils sont spécifiquement présentés au sein du livrable 1.2 « Etat Initial de l'Environnement ».

— SRC Nouvelle-Aquitaine 2025 (Schéma Régional des carrières)

Le **Schéma Régional des Carrières Nouvelle-Aquitaine** a été approuvé le 18 septembre 2025. Il se construit autour de **3 grands axes opérationnels** :

- Assurer un approvisionnement durable du territoire et des filières industrielles ;
- Suivre et limiter les impacts des carrières ;
- Suivre la mise en œuvre du SRC et créer un dispositif régional d'observation et de suivi des matériaux de carrières.

Ces 3 axes sont ensuite **précisés par 8 orientations et 49 mesures opérationnelles**.

Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, les **sites concernés** par le Schéma Régional des Carrières sont :

- La **carrière de granite située à cheval entre Ajain et Pionnat et particulièrement perceptible depuis Saint-Laurent** ;
- La **carrière de granite située au Sud du bourg de Glénic**.

Le Schéma Régional des Carrières définit également les enjeux d'interdiction stricte d'exploitation du sol ainsi que des zones de vigilance majeure. Ces dispositions seront prises en compte au sein du PLUi.

— PLH 2024-2030 du Grand Guéret (Programme Local de l'Habitat)

Le **Programme Local de l'Habitat 2024-2030** de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret est le 3^{ème} PLH de l'intercommunalité. L'objectif de ce PLH est principalement **l'amélioration de l'habitat**. Il s'établit autour de 6 axes :

- Axe 1 : Permettre le regain démographique – garder la mesure ;
- Axe 2 : Diversifier l'offre résidentielle / Renforcer la mixité sociale ;
- Axe 3 : Repenser les modalités de développement résidentiel ;
- Axe 4 : Poursuivre/intensifier l'action sur le parc existant ;
- Axe 5 : Répondre aux besoins spécifiques ;
- Axe 6 : Animer la politique communautaire.

Il définit l'armature territoriale utilisée au sein du PLUi. Il fixe notamment des **objectifs de développement résidentiel** sur la période 2024-2030 afin de mettre en œuvre l'axe 1. Les objectifs à l'échelle de l'intercommunalité sont de **80 logements en sortie de vacance** et d'environ **160 en production neuve** afin de viser **240 logements au total**. L'objectif est ainsi **d'accueillir environ 500 habitants supplémentaires sans générer de développement de la vacance structurelle ni de surconsommation foncière**. Une fiche-actions consiste à traduire les orientations du PLH dans ce PLUi, particulièrement en lien avec les trois premiers axes.

— **PCAET 2024-2030 du Grand Guéret (Plan Climat Air Energie Territorial)**

Le **Plan Climat Air Energie Territorial de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret** a été **approuvé en 2024**. Sa mise en œuvre s'échelonne de 2025 à 2030. Il a permis de chiffrer et définir les émissions de GES, les consommations par secteurs d'activités et types d'énergie, de quantifier le stockage de carbone, la production d'énergie renouvelable, les émissions de polluants atmosphériques et les facteurs de vulnérabilité.

Le PCAET s'articule autour de **5 axes thématiques** :

- Axe 1 : Préserver la ressource en eau et s'assurer de sa disponibilité pour tous ;
- Axe 2 : Développer les énergies renouvelables sur le territoire ;
- Axe 3 : Rendre les bâtiments économes en énergie, sains et adaptés au changement climatique ;
- Axe 4 : Mettre en place une mobilité durable ;
- Axe 5 : Améliorer les pratiques agricoles et sylvicoles.

Ces axes se déclinent en **49 actions détaillées**. **L'action n°1** est « *Intégrer les enjeux climat-air-énergie et biodiversité dans tous les documents de planification et opérations d'aménagement* ». Ainsi, le **PLUi devra prendre en compte les dispositions du PCAET**.

D'autres documents de références sont également à prendre en compte par le PLUi, tels que le Plan Départemental de l'Habitat (déjà intégré dans le PLH) et le Plan Local de Prévention de Déchets Ménagers et Assimilés de la Creuse.

2. FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

2.1. LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND GUERET

La **Communauté d'Agglomération du Grand Guéret** est située au cœur du département de la Creuse. Elle regroupe **25 communes** pour un total de **28 450 habitants en 2022** répartis sur une surface d'environ **480 km²**, soit une densité d'environ 59 habitants/km². Situé sur un **plateau vallonné et creusé par les cours d'eau** (la Creuse, la Gartempe...) et les ruisseaux, le territoire s'étend entre 250 m d'altitude, dans les gorges de la Creuse à Anzême, jusqu'à près de 690 m d'altitude dans les Monts du Guéretois, à la limite entre Guéret et la Chapelle-Taillefert. Le territoire intercommunal se situe dans son extrême majorité sur le **bassin versant Loire-Bretagne**.

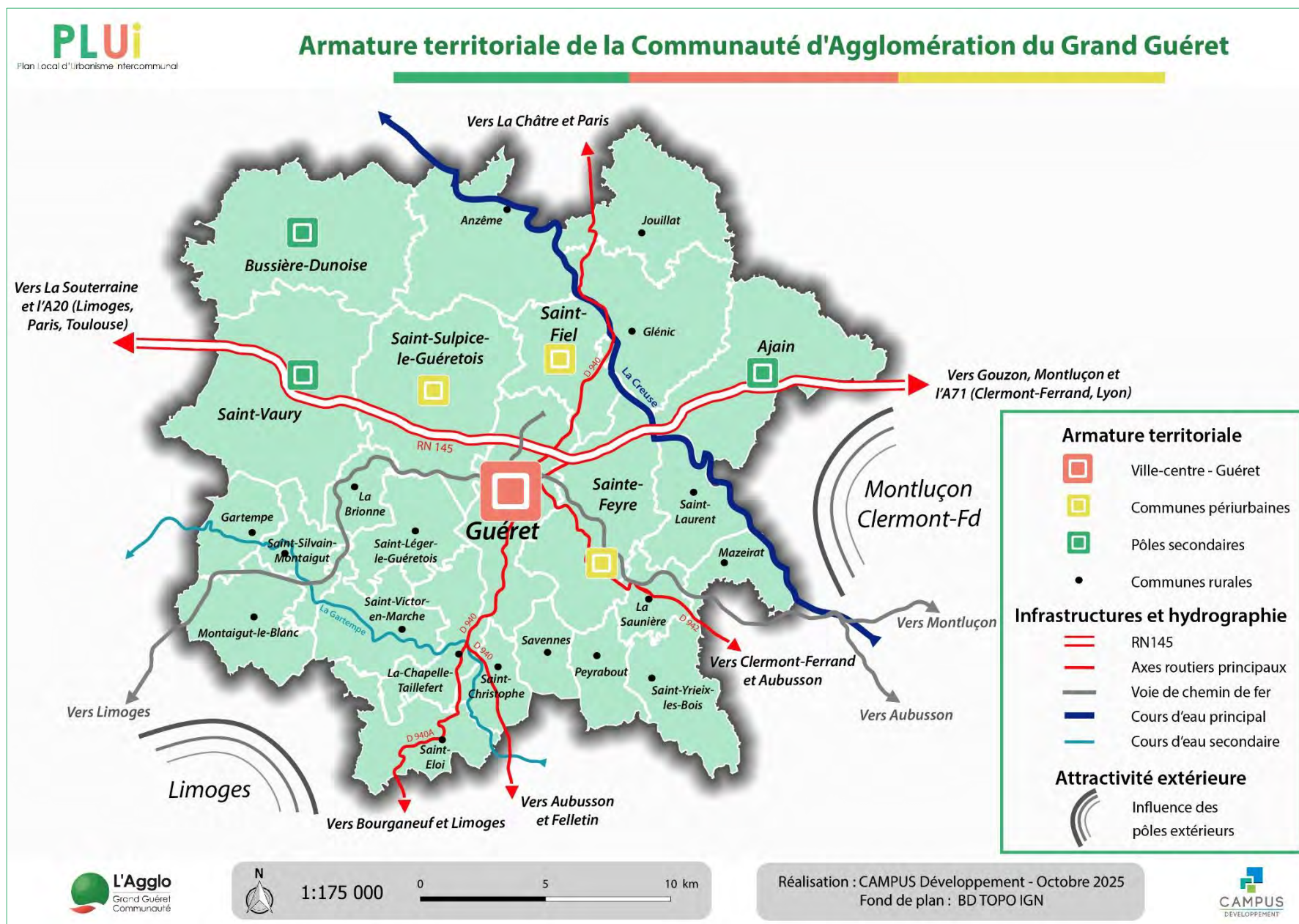
■ Un territoire structuré autour de 4 types de polarités

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret se structure autour de :

- Une **ville-centre, Guéret, préfecture de la Creuse**, qui concentre une **part importante de la population intercommunale** ainsi que la **majeure partie des emplois, des services et des équipements** du territoire. Actuellement dans une tendance de déclin démographique, la vitalité et l'attractivité de la ville-centre sont un enjeu majeur de l'intercommunalité ;
- **3 communes périurbaines** (Saint-Fiel, Sainte-Feyre, Saint-Sulpice-le-Guéretois) **situées à proximité de Guéret** qui sont le **support de l'attractivité résidentielle** du territoire et des **espaces de vie importants** qui se développent sur la période récente ;
- **3 pôles secondaires** (Ajain, Bussière-Dunoise et Saint-Vaury), **situés aux extrémités du territoire intercommunal**, qui doivent être confortés pour consolider l'offre de services intermédiaires et de proximité au service des habitants. Assurant des **fonctions résidentielles et de solidarités essentielles**, ils doivent permettre de maintenir un panier minimum de services dans l'espace rural ;
- **18 communes rurales, organisées autour des espaces naturels**, qui sont principalement à vocation résidentielle et agricole.



Localisation de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret - ©Campus Développement



2.2. LA DESSERTE DU TERRITOIRE ET LES MOBILITES

2.2.1. Les infrastructures routières et ferroviaires

■ Un territoire structuré autour de la RN 145 et des axes départementaux

Le territoire est traversé d'Est en Ouest par la RN 145 qui est l'axe structurant du département de la Creuse. La RN 145 relie Montluçon à la Haute-Vienne et Limoges et permet surtout de relier l'A20 à l'Ouest aux autoroutes A71 et A79 à l'Est qui rejoignent Clermont-Ferrand et Lyon. Cet axe fait partie de la Route Centre Europe Atlantique (RCEA) et accueille ainsi un fort trafic routier estimé à 17 580 véhicules par jour en 2022 (trafic moyen journalier annuel - TMJA) dont environ 4 630 poids lourds selon les données de l'Observatoire des Trafics Routiers de la Région Nouvelle-Aquitaine.

La desserte du territoire est complétée par un réseau de voies départementales qui contribuent au maillage territorial :

- Des routes départementales avec un trafic d'envergure conséquent :
 - La D940 qui relie La Châtre à Tulle ainsi que Limoges via la D940A et la D941 et qui dessert notamment Jouillat, Glénic, Saint-Fiel, Guéret, La Chapelle-Taillefert, Saint-Christophe ainsi que Saint-Eloi ;
 - La D942 qui relie Guéret à Aubusson (puis la métropole clermontoise) et qui dessert notamment Sainte-Feyre et La Saunière.
- Des routes départementales secondaires au trafic plus réduit qui maillent le territoire intercommunal :
 - La D914 qui relie Guéret à Montaigut-le-Blanc ;
 - La D22 qui relie Montaigut-le-Blanc à Bussière-Dunoise ;
 - La D4 qui relie Saint-Laurent à la Brionne ;
 - La D76 qui relie Saint-Vaury à Sainte-Feyre et à Saint-Victor-en-Marche via la D76A ;
 - La D3 qui relie Ajain et Peyrabout ;
 - La D52 qui relie Montaigut-le-Blanc à Saint-Yrieix-les-Bois ;
 - La D33 qui relie Savennes à Anzême ;
 - La D4 qui relie Guéret à Saint-Laurent ;
 - La N2145 qui suit la RN145 et relie Ajain et Guéret ;
 - La D47 qui relie Guéret à Bussière-Dunoise ;
 - La D63 qui relie Saint-Vaury à Glénic ;
 - La D14 qui relie Bussière-Dunoise à Jouillat ...

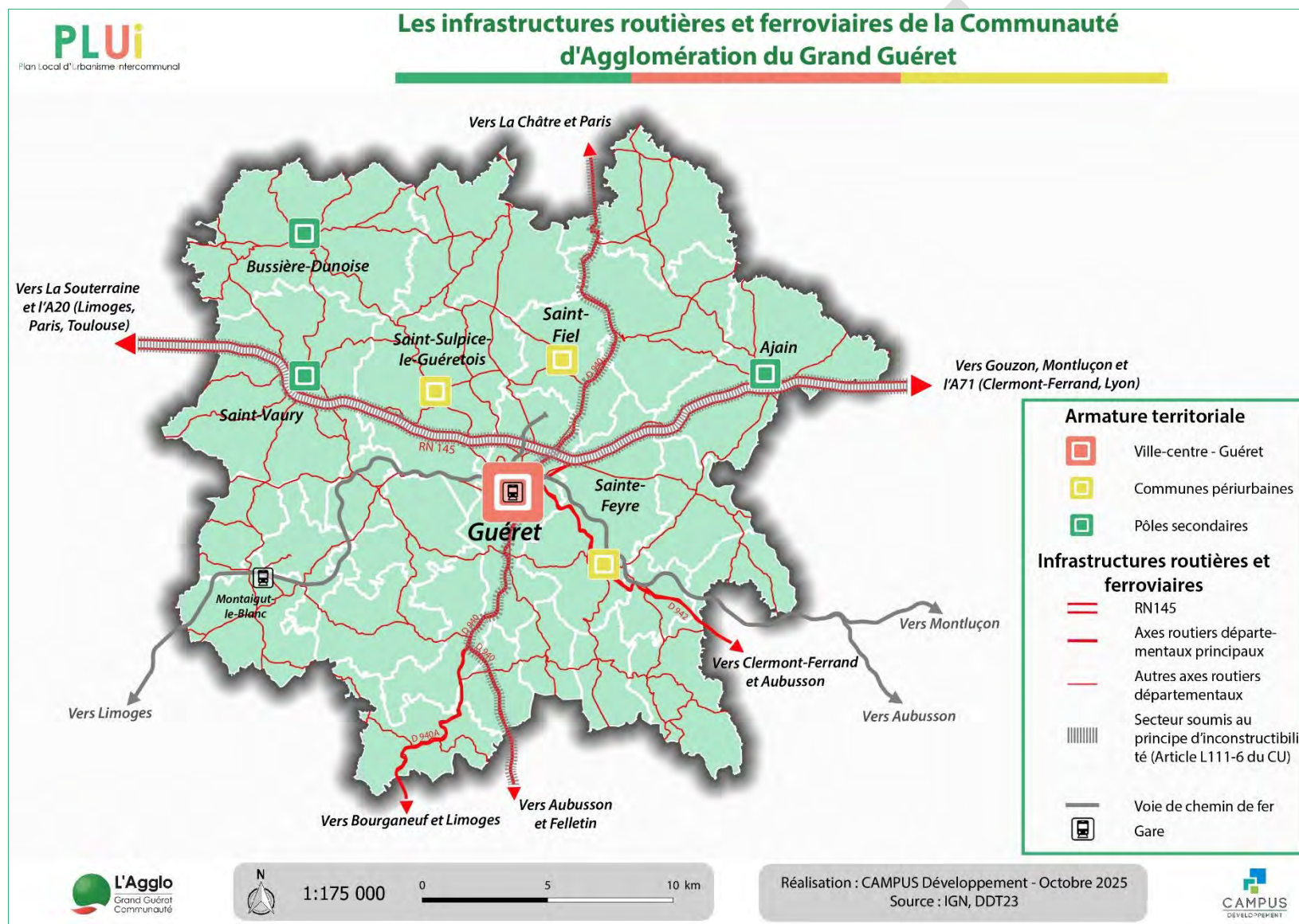
Rappel juridique : principe d'inconstructibilité (art. L111-6 du CU)

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Néanmoins, une étude dérogatoire « Entrée de ville » permet de faire face à la règle d'inconstructibilité le long des grands axes routiers, comme elle est prévue dans les dispositions des articles L111-6 à 10 du CU. Le document d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La RN 145 et la D940 sont soumises au principe d'inconstructibilité, respectivement dans une bande de 100 et 75 mètres, de part et d'autre de l'axe des voies, en dehors des zones urbanisées.



■ Le réseau ferré

Le territoire dispose d'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) au Sud-Ouest de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret. Les liaisons sont assurées par TER et autocars. Au départ de Guéret, plusieurs départs sont assurés vers les 2 directions et permettent à certains habitants de travailler dans les pôles urbains à proximité (notamment à Limoges), bien que le nombre de trajets journaliers soit relativement réduit. Quelques habitants de Montaigut-le-Blanc utilisent également la ligne pour se rendre à leur travail à Guéret. Pour les trajets à l'échelle nationale, les habitants se tournent vers la gare de la Souterraine, accessible en autocars depuis Guéret.

En partant vers Montluçon, une ancienne voie ferrée se dirige vers Felletin. La ligne l'empruntant et permettant d'aller jusqu'à Aubusson a été arrêtée en septembre 2025 et a été remplacée par la ligne de cars régionaux 210.

2.2.2. L'accessibilité interne

■ Un usage prédominant de la voiture individuelle pour se rendre au travail

La **configuration rurale du territoire est marquée par l'omniprésence de la voiture individuelle**. En effet, **86,9% des ménages ont au moins 1 voiture et 39,3 % en ont au moins 2**. Cette tendance s'accroît légèrement sur les dernières années puisque les ménages ayant au moins une voiture représentaient 84,7 % des ménages en 2011 puis 85,4 % des ménages en 2016. Plus précisément, la part des ménages ayant 1 voiture augmente tandis que celle des ménages ayant 2 voitures ou plus tend à diminuer (40,5 % en 2016, 39,3 % en 2022). Cette tendance se retrouve dans l'ensemble des départements limitrophes de la Creuse et concerne la majorité des territoires ruraux.

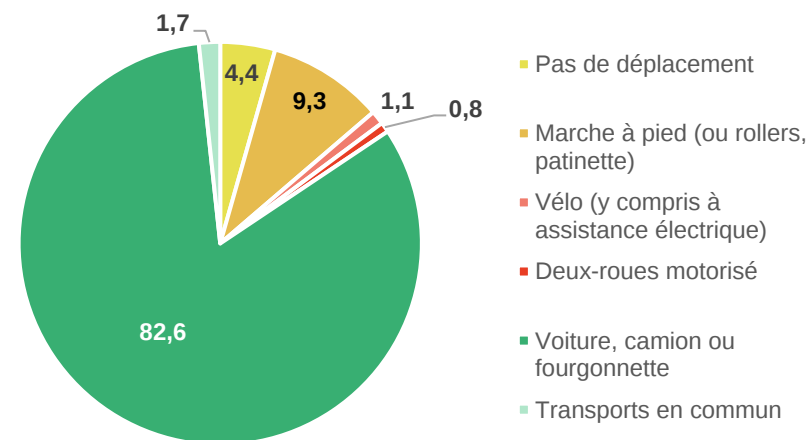
68,1% des résidences principales disposent d'au moins un emplacement de stationnement privé ou réservé. Relativement stable sur la période récente, cette valeur augmente tout de même légèrement (66,3 % en 2016).

La voiture est le **moyen de transport utilisé pour 82,6 % des déplacements domicile-travail**.

Ces données confirment la forte dépendance à la voiture individuelle, dont l'usage semble s'être renforcé légèrement ces dernières années.

Part (en %) des déplacements pour se rendre au travail
selon le moyen de transport en 2022

Source : Insee 2022



■ Une offre de transport en commun structurée autour de Guéret

- Le réseau de bus géré par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

Le réseau Agglo'Bus compte 8 lignes urbaines desservant Guéret. Elles sont destinées à **améliorer la desserte du centre-ville, relier la gare, les parkings et les établissements scolaires**. Ces lignes fonctionnent tout l'année du lundi au vendredi entre 7h et 19h avec des fréquences plus élevées en début et fin de journée. Sur les parcours, elles sont en correspondance avec certaines lignes régulières régionales Nouvelle-Aquitaine ou SNCF TER Nouvelle-Aquitaine ainsi que les navettes de transport à la demande.

Les lignes sont les suivantes :

- **La ligne 1** est la boucle qui dessert, dans le sens inverse des aiguilles d'une montre, la ville dans sa partie Sud en partant de la Gare SNCF, et en passant par, entre autres, Brésard, Carnot, Anna Quinquaud, Charles de Gaulle.
- **La ligne 2** est la boucle qui dessert, dans le sens inverse des aiguilles d'une montre, la ville dans sa partie Sud en partant de la Gare SNCF, et en passant par, entre autres, Gambetta, Place Bonnyaud, Professeur Grancher, Avenue de Laure.
- **La ligne 3** est la boucle qui dessert, dans le sens inverse des aiguilles d'une montre, la ville dans sa partie Nord en partant de la Gare SNCF, et en passant par, entre autres, Ecole Prévert, Collège Nadaud, Tabarly, Berry.
- **La ligne 4** est la boucle qui dessert, dans le sens des aiguilles d'une montre, la ville dans sa partie Ouest en partant de la Gare SNCF et en passant par, entre autres, Fayolle, Hôtel de Ville, Courtille, Poitou, Beauregard.
- **La ligne 5** est la boucle qui dessert, dans le sens inverse des aiguilles d'une montre, la ville dans sa partie Sud-Est en partant de la Gare SNCF et en passant par, entre autres, Ribière, Petit Malleret, Guillon, Marc Bloch.



Le réseau de bus à Guéret - ©CA du Grand Guéret

- La **ligne 6** est la boucle qui dessert, dans le sens des aiguilles d'une montre, la ville dans sa partie Est en partant de la Gare SNCF et en passant par, entre autres, Jouhet, Jean Moulin, Charsat, Bellevue.
- La **ligne 7** est la boucle qui dessert, dans le sens inverse des aiguilles d'une montre, la ville dans sa partie Ouest, en partant de la Gare SNCF et en passant par, entre autres, Hôtel de Ville, Allendé, Courtille, Place du Marché, Carnot.
- La **ligne 8** est la boucle qui dessert les arrêts Brésard, Lycée Favard et Allendé en partant de la Gare SNCF.

Les lignes de transport desservant Guéret répondent à **un besoin réel et permettraient d'envisager un report modal**, comme en témoigne une **motorisation des ménages** moins élevée qu'à l'échelle intercommunale (80,2 % en 2022) et une **part plus limitée de la voiture dans les déplacements domicile-travail** (69,6 %), bien que la **marche à pied** concentre la **majorité du report modal** (19 % des déplacements domicile-travail).

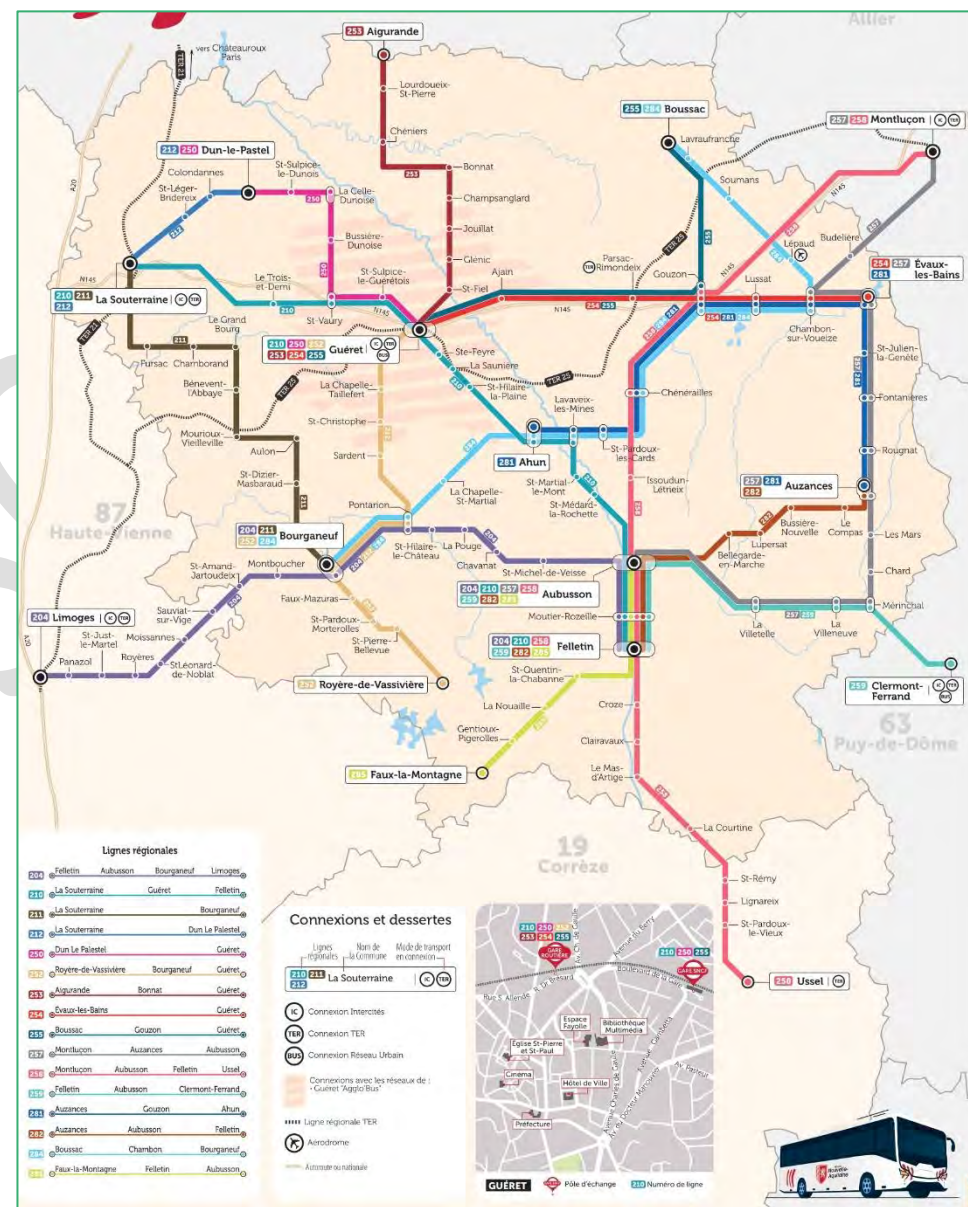
— Les lignes de transport interurbain

Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret est **desservi par des lignes interurbaines** assurées par le Conseil Régional Nouvelle-Aquitaine. Ces services viennent **compléter l'offre du réseau agglo'Bus** pour des liaisons entre communes.

La ligne principale est la **ligne 210** qui relie la Souterraine à Felletin en passant, sur le territoire intercommunal, à Saint-Vaury, Saint-Sulpice-le-Guéretois, Guéret, Sainte-Feyre et la Saunière.

La desserte est complétée par les lignes de cars régionaux Nouvelle-Aquitaine suivantes :

- Ligne 250 – Dun-le-Palestel à Guéret via Bussière-Dunoise, Saint-Vaury et Saint-Sulpice-le-Guéretois ;
- Ligne 252 – Royère-de-Vassivière-Guéret via Saint-Christophe et la Chapelle-Taillefert ;
- Ligne 253 – Aigurande-Guéret via Jouillat, Glénic et Saint-Fiel ;
- Ligne 254 – Evaux-les-Bains-Guéret via Ajain ;
- Ligne 255 – Boussac-Guéret via Ajain.



Lignes de transport interurbain en Creuse - ©Région Nouvelle-Aquitaine

— Les navettes du Grand Guéret en Transport à la Demande

En plus du réseau des 8 lignes à Guéret, aggro'Bus propose **différentes navettes** pour desservir le Grand Guéret. Elles se font en **Transport À la Demande**, fonctionnant sur réservation préalable, et elles sont ouvertes à tous. Elles complètent le réseau des lignes urbaines et répondent aux besoins du quotidien : aller faire ses courses, se rendre chez le médecin, faire ses démarches administratives... Les objectifs sont de rejoindre directement Guéret (Gare SNCF ou Hôtel de Ville) depuis l'un des secteurs du Grand Guéret (navettes Guéret) ainsi que de relier Guéret aux EHPAD, établissements de santé et pôles de services situés sur les communes rurales (navettes EHPAD/santé). Ces navettes fonctionnent du lundi au samedi toute l'année et desservent l'énorme majorité des villages et lieux-dits de l'intercommunalité. Ainsi, **99 % de la population intercommunale a un arrêt à moins de 500 mètres** de chez soi.

— Le transport scolaire

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret a la compétence du **transport scolaire** sur son territoire.

Pour la commune de Guéret, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret assure le **transport scolaire pour les élèves du primaire** (écoles maternelles et élémentaires) domiciliés et scolarisés sur Guéret. Le lieu de prise en charge et de dépose se situe dans le bassin scolaire et obligatoirement à plus de 1 000 mètres de l'école.

Pour les **collégiens et lycéens guéretois**, les **horaires des 7 lignes urbaines** ont été **adaptés aux entrées et sorties des cours**.



Arrêts de bus sur le territoire intercommunal - ©Google Street View

Dans les 24 autres communes du territoire, la Communauté d'Agglomération assure le transport scolaire pour les élèves du primaire ainsi que pour les collégiens et les lycéens.

Globalement, l'**offre de transport en commun** est plutôt bien **développée pour la ville-centre** et **disponible pour les communes périurbaines**. Dans les autres communes, l'offre est portée par les **lignes interurbaines** ainsi que par le **transport à la demande**. Cependant, comme pour les territoires ruraux, l'**offre de transport en commun reste peu utilisée**, en particulier pour les **déplacements domicile-travail** : la **voiture individuelle** reste ainsi le **principal mode de transport**.

■ Le covoiturage, une pratique qui se développe

2 aires de covoiturage aménagées sont actuellement recensées sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, à **Guéret et à Saint-Vaury**, à proximité de la N145.

Une aire à Pop'A à Guéret existe également tandis que des aires informelles sont situées à la Chapelle-Taillefert et à la Brionne.

Si des réflexions d'initiatives publiques sont en cours actuellement, la **pratique est limitée pour le grand public**. Dans le secteur privé, le covoiturage est organisé par quelques grandes entreprises pour leurs employés.

Selon l'Observatoire du Covoiturage (Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires), les trajets les plus fréquents relient Guéret à la Souterraine, Limoges et Montluçon.

Globalement, la **pratique du covoiturage semble relativement limitée** sur le territoire du Grand Guéret.



Aire de covoiturage de Saint-Vaury - ©Google Street View

■ Les mobilités douces

— Le Schéma Vélo et le développement des infrastructures cyclables

En lien avec le **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)**, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret a élaboré un **Schéma Vélo en 2024**.

Il s'établit autour de 5 grands axes :

➤ Développement de l'offre de stationnement vélo :

- Poursuivre l'installation de supports de stationnements simples à proximité des pôles générateurs de déplacements ;
- Installer des stationnements vélo abrités devant les établissements scolaires ;
- Installer des stationnements abrités et sécurisés devant les 2 gares.

➤ Aménagement de liaisons cyclables entre Guéret et les communes limitrophes :

- Phase 1 (2024) : Liaison entre Guéret et Saint-Fiel ;
- Phase 2 (2026) : Liaisons entre Guéret et Bussière-Dunoise, entre Guéret et Sainte-Feyre et entre le centre de Guéret et la zone industrielle Nord ;
- Phase 3 (2026) : Liaisons entre Guéret et Bussière-Dunoise et entre Sainte-Feyre et la Saunière ;
- Phase 4 (2026-2028) : d'autres liaisons intercommunales qui ne sont pas encore chiffrées pourront être envisagées dans cette période.

➤ Etudes d'aménagements cyclables dans Guéret :

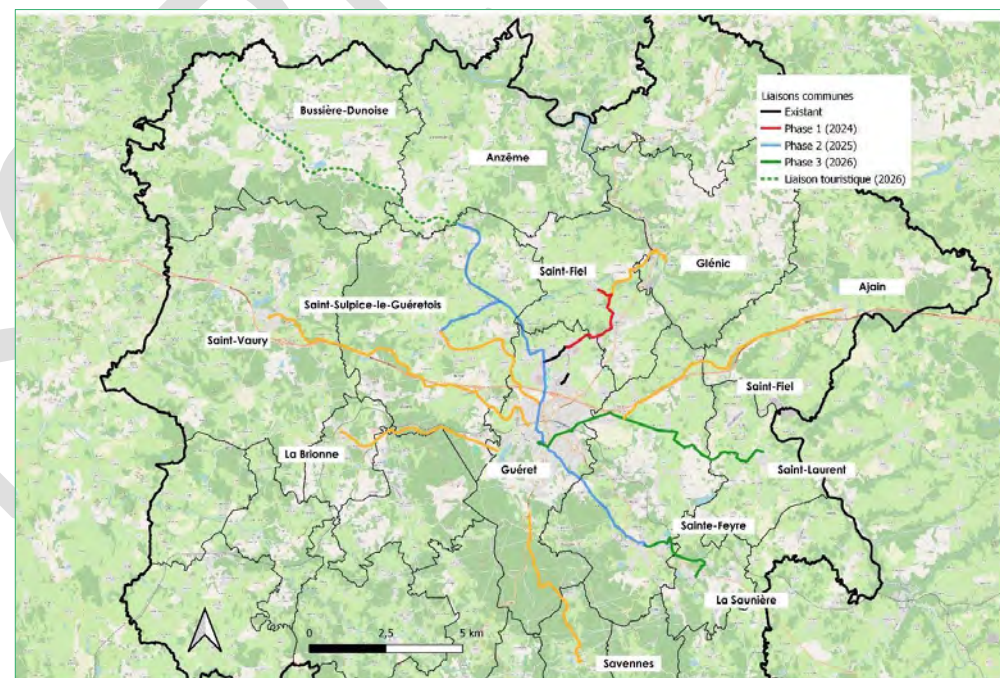
- Etude de la liaison entre Centre-Ville et Martin Nadaud.

➤ Promotion de l'usage du vélo comme mode de déplacement au quotidien :

- Campagne d'affichages ;
- Animations autour du vélo ;
- Financement de location de vélo ou d'acquisition.

➤ Apprentissage du vélo à l'école :

- Dispositif Savoir Rouler à Vélo (SRAV) auprès des élèves (CM1, CM2) de la Communauté d'Agglomération.



Liaisons cyclables intercommunales à l'échelle du Grand Guéret - ©Schéma Vélo du Grand Guéret

Les liaisons intercommunales envisagées partent toutes de Guéret, en lien avec le nombre très faible de déplacements quotidiens entre les autres communes. Les liaisons évitent autant que possible les reliefs du Maupuy et le massif de Chabrières.

Ce Schéma Vélo a vocation à **renforcer l'usage du vélo à l'échelle intercommunale** et notamment dans et vers Guéret. En effet, le vélo ne représente actuellement que 2,1 % des déplacements domicile-travail à Guéret. Cette démarche permet de soutenir et consolider la filière vélo existante sur le territoire et de donner une véritable vocation aux mobilités douces au territoire. Cette nouvelle vocation permettra de rendre le territoire plus attractif en période estivale mais aussi de **permettre un changement progressif des modes de déplacements quotidiens**. En effet, le baromètre de la FUB de 2025 met en lumière des **difficultés rencontrées** actuellement **par les cyclistes** à Guéret : **sécurité des voies** et **qualité de la signalétique**, **longueur** et **maillage du réseau cyclable**, **vitesse** et **volume du trafic motorisé**... Ces problématiques ne favorisent pas un développement de l'utilisation du vélo.

Pour permettre un report modal, la Maison de l'Emploi et de la Formation de la Creuse propose également un **service de location de vélos à assistance électrique** pour les particuliers.

— Les autres modes de transports doux

Le **développement des modes de déplacement doux** — qu'il s'agisse de la marche à pied ou encore des mobilités semi-actives comme la trottinette électrique — ne fait **pas aujourd'hui l'objet d'une politique intercommunale** clairement structurée. Ce développement est lié au développement du vélo via le Schéma.

Les actions menées en faveur de ces modes sont essentiellement ponctuelles et découlent de **projets d'aménagement urbain localisés** (réaménagements de centres-bourgs, valorisation des espaces publics, création de zones de rencontre ou de zones 30, etc.) ou encore de **projets de développement du vélo** (réseaux cyclables, liaisons intercommunales, itinéraires de loisirs).

Un projet de voie verte permettra de relier Saint-Sébastien à Guéret via Bussière-Dunoise, contribuant à **renforcer la continuité des cheminements doux** et à **favoriser la pratique de la marche et du vélo** à l'échelle du Grand Guéret. Cet aménagement, plutôt à vocation récréative, participera néanmoins à la sensibilisation des habitants aux mobilités alternatives et à **l'émergence d'une culture de la mobilité douce**.

La **marche à pied** reste un **mode de déplacement significatif**, notamment dans la ville centre : elle représente **environ 19 % des déplacements domicile-travail à Guéret** et **près de 10 % à l'échelle de l'intercommunalité**. Ces chiffres témoignent d'un **potentiel important pour renforcer la part des mobilités actives**, notamment **en accompagnant les projets d'aménagement par une politique de maillage cohérente**, la sécurisation des itinéraires et une **meilleure interconnexion entre les pôles d'habitat, les services et les zones d'activités**.



Voie cyclable et piéton sur le viaduc de Glénic - ©Google Street View

2.2.3. L'offre de stationnement

■ Le stationnement automobile

— Les problématiques de stationnement

En lien avec l'armature territoriale, les **enjeux liés au stationnement ne sont pas identiques pour toutes les communes.**

La ville-centre, **Guéret**, est confrontée à des **problématiques de stationnement beaucoup plus importantes**. Elles sont liées à la **densité bâtie du centre ancien**, aux **pôles générateurs de déplacements**, notamment les services et équipements publics (hôpital, gares, établissements scolaires...) et les commerces et entreprises, ainsi qu'en grande partie à une **utilisation et une matérialisation du stationnement défaillantes**.

Les **autres communes du territoire** intercommunal se caractérisent principalement par une **vocation résidentielle**, tout en conservant des activités de proximité et un cadre rural marqué. Ainsi, les **contraintes liées au stationnement sont beaucoup moins importantes** et ne sont prégnantes que lors d'évènements particuliers (évènements culturels et sportifs, fêtes...).

— Les capacités de stationnement à Guéret

Selon nos investigations, une **quinzaine de sites de stationnements majeurs sont recensés** pour une surface totale estimée de 8 hectares. En comptant les surfaces dédiées au stationnement dans les rues, l'emprise du stationnement est plus importante. Les principaux parkings à disposition du public sont le parking sur la place Bonnyaud, avec une capacité estimée à 220 places, ainsi que le parking Bras d'Argent, avec une capacité estimée à 80 places, le parking de la place Varillas avec environ 90 places et le stationnement sur l'avenue Pierre Mendès France avec environ 180 places. Les autres parkings sont le parking de Courtille ainsi que les parkings des centres commerciaux, notamment ceux de Carrefour, Leclerc et Pop'A, avec une capacité estimée supérieure à 250 emplacements pour chaque parking.

Dans le Projet Urbain 2040, élaboré par la Ville de Guéret en 2018, le **nombre de stationnement public est évalué à 1 600 places dans le centre-ville** en combinant notamment les parkings spécifiques listés plus haut et le stationnement dans les rues.

Ainsi, ces données montrent qu'une **part importante de l'espace public est dévolue au stationnement de la voiture individuelle**, en lien avec les pratiques actuelles. On observe parfois du stationnement de manière anarchique dans les rues du centre-ville. Cependant, des **projets récents** ont permis de **créer des places de parkings**, notamment sur la place Bonnyaud ainsi que sur l'avenue de Laure/avenue Pierre Mendès France. Un nouveau parking devrait être créé rue du Dr Guisard, sur l'emplacement d'un ancien supermarché.



Stationnement sur la place Bonnyaud à Guéret - ©Région Nouvelle-Aquitaine

Les tâches urbaines des autres communes sont de surfaces beaucoup plus réduites avec des formes urbaines liées à leur vocation. Disposant de moins de services et d'équipements structurants, ces **communes disposent d'un parc de stationnement public beaucoup moins important**. En effet, dans ces communes, l'extrême majorité des ménages dispose de places de parkings ou de garages privés.

Ainsi, si **plusieurs dizaines de places sont recensées dans chacun des bourgs de Sainte-Feyre, de Saint-Sulpice-le-Guéretois et de Saint-Fiel** (les communes périurbaines) ainsi que **dans les pôles secondaires** (Ajain, Bussière-Dunoise et Saint-Vaury), les **communes rurales** disposent d'une **offre de stationnements beaucoup plus faible estimée à moins d'une vingtaine de places en moyenne** (voire nulle pour certaines communes comme Gartempe ou Mazeirat).

Dans ces communes, **aucune problématique de stationnement majeure n'est à noter**.

— Les bornes de recharge des véhicules électriques

En lien avec les nouvelles normes, une **trentaine de bornes de recharge de véhicules électriques publiques sont implantées sur la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret**.

A Guéret, elles sont notamment situées dans les centres commerciaux (Leclerc, Carrefour) ainsi que dans les zones d'activité au Nord du tissu urbain et dans le centre-ville (Place Bonnyaud et alentours..., gare). Au total, le **nombre de bornes de recharges de véhicules électriques est estimé à plus d'une douzaine** sur le domaine public à Guéret.



Exemples de bornes de recharge de véhicules électriques à Guéret - ©Google Street View

Dans les **autres communes**, le nombre de bornes de recharges est très réduit, avec seulement **quelques bornes recensées**, notamment à Sainte-Feyre, Saint-Vaury, au Parc Animalier des Loups de Chabrières ou à l'aire des Monts de Guéret.

■ Le stationnement vélo

Selon le Schéma Vélo, **250 emplacements de stationnement vélos** sont recensés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

A Guéret, les **stationnements vélos** sont **concentrés dans le centre-ville et le bourg ancien**, autour des **commerces et centres commerciaux** ainsi que des **services et équipements structurants** (établissements scolaires).

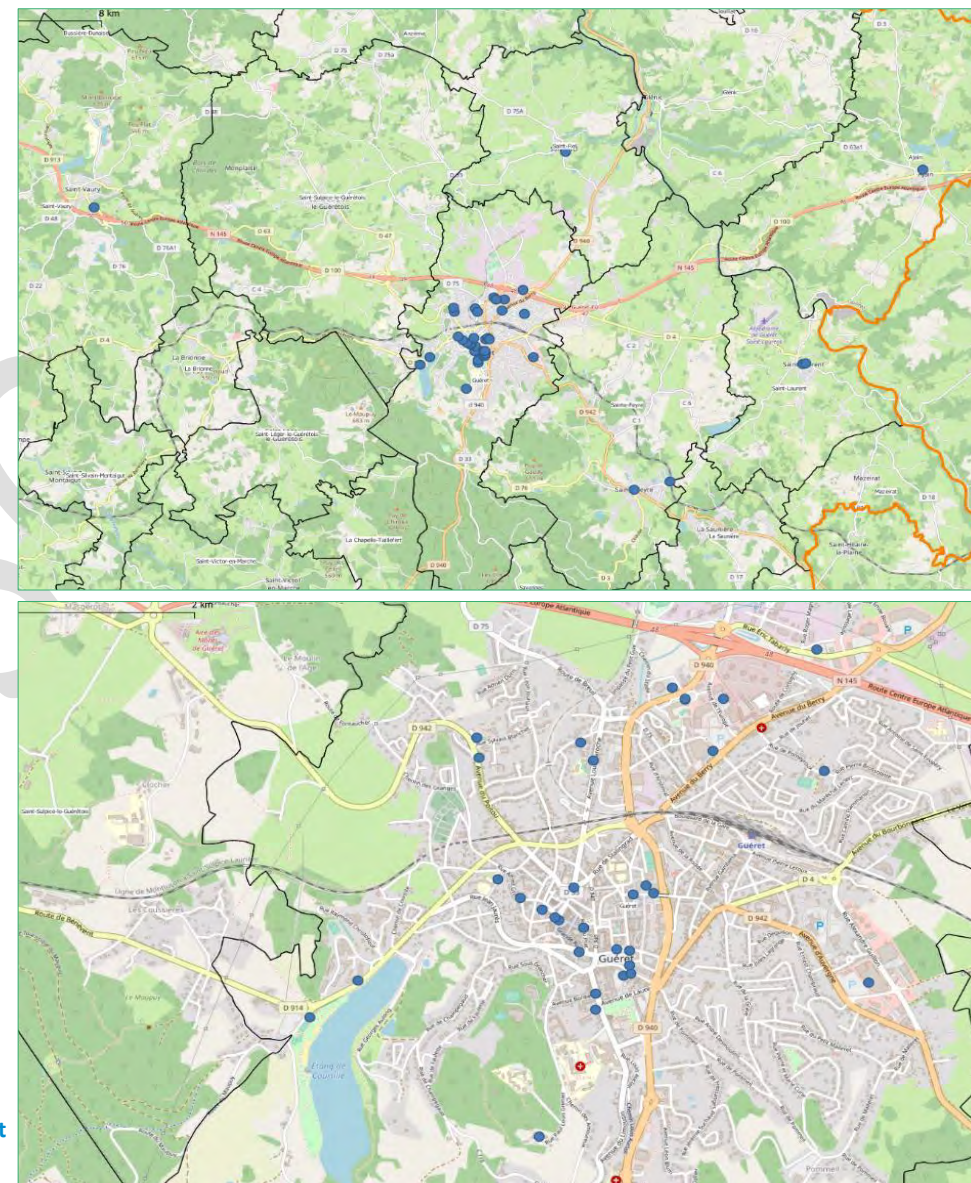
Des **initiatives locales publiques ont été prises**, par exemple par le collège Martin Nadaud qui a construit son propre abri vélo. Des consignes fermées ont également été implantées, notamment à Courtille et à la gare.

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, les **autres emplacements de stationnement vélo** sont **situés dans les communes périurbaines**, notamment Sainte-Feyre et Saint-Fiel, ainsi que dans les pôles secondaires, particulièrement à Ajain et Saint-Vaury.

Globalement, le **parc de stationnement vélo** est de **bonne qualité**. Aucune **problématique majeure** n'est à noter.



Exemples de stationnements vélo au collège Martin Nadaud et à Courtille - ©Schéma Vélo de la CA du Grand Guéret



Emplacements des stationnements vélos dans le Grand Guéret et plus précisément à Guéret - ©Schéma Vélo de la CA du Grand Guéret

2.3. LES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS ET DE PROXIMITE

2.3.1. Des équipements et services structurants concentrés à Guéret et dans les communes les plus importantes

■ Une offre conséquente et concentrée à Guéret

— Services publics et généraux

Tout d'abord, en tant que **préfecture de la Creuse**, la commune de Guéret accueille tous les **services publics liés à cette fonction** : les **services de la Préfecture**, notamment pour les **démarches administratives des citoyens**, mais également pour les services plus précisément liés au territoire creusois : **Direction Départementale des Territoires...** Le **Conseil Départemental** de la Creuse siège également à Guéret. Les **services de sécurité** (commissariat) et **judiciaires** (tribunaux) sont situés à Guéret. De plus, les **agences bancaires, d'assurance ou de mutuelle** sont aussi concentrées à Guéret.

— Equipements de santé et maisons de retraite

Le **Centre Hospitalier** constitue le **principal équipement de santé dans la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret** et plus globalement de la Creuse. Plus précisément, le **Centre Hospitalier** propose un **plateau technique complet avec tous les services** (urgence, imagerie médicale, laboratoires, blocs opératoires, réanimation, maternité, chirurgie, cardiologie, médecine générale, pédiatrie, gériatrie, consultations externes de spécialistes, soins longues durées, dépistage et diagnostic des virus...) Au total, le Centre Hospitalier emploie **1000 agents dont 85 médecins**.

En lien avec le Centre Hospitalier, Guéret accueille la **résidence Anna Quinquaud** qui concentre un **EHPAD**, un **centre de soins longue durée** et une **unité pour les malades d'Alzheimer**. Ces deux équipements concentrent la majorité des services de santé et d'accueil des personnes âgées dépendantes à Guéret.

La **clinique de la Marche** accueille plus de 20 médecins spécialistes et plus de 30 lits d'hospitalisation notamment pour des chirurgies. Elle permet d'améliorer l'accès aux spécialistes de santé.

Selon les données de l'Insee, la commune de Guéret accueille également **des professionnels de santé aux pratiques diverses** : 11 médecins, 11 dentistes, 19 masseurs-kinésithérapeutes, 32 infirmiers, 9 psychologues. 6 pharmacies sont également recensées.

Guéret accueille également l'**Adapei** (association d'accueil des personnes en situation de handicap) ainsi qu'un **ESAT** (structure d'accompagnement des personnes en situation de handicap dans leur vie socio-professionnelle) et un **IME** (Institut-Médico-Educatif).

Plus généralement, la ville de Guéret accueille la **majorité des équipements de santé et d'accueil des personnes âgées ou en situation de handicap de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret**. Cependant, malgré ses équipements et praticiens, le territoire reste un « désert médical » où l'accès aux soins et aux spécialistes de santé est compliqué et nécessite parfois de se rendre dans les territoires voisins (Limoges, Montluçon...). En effet, selon les données de l'ARS Nouvelle-Aquitaine, le territoire intercommunal (et plus globalement la Creuse) compte une densité de médecins généralistes en-dessous de la moyenne nationale et qui tend à décroître malgré une population vieillissante.



Centre Hospitalier de Guéret - ©Hopital.fr

— Etablissements scolaires et enfance-jeunesse

En lien avec la population résidente de Guéret et des alentours, la commune dispose de **nombreux établissements scolaires** au sein du centre-ville :

- **6 écoles** dont 3 qui combinent maternelle et primaire/élémentaire ainsi qu'une école privée (Notre-Dame) ;
- **2 collèges publics** (collèges Jules Marouzeau et Martin Nadaud) ;
- **2 lycées généraux, technologiques et professionnels** : lycées Pierre Bourdan (qui forme également à 2 BTS en gestion/commerce) et Jean Favard (qui forme à 2 BTS sur l'automatisation et la domotique) ;
- **L'IFSI et l'IFAS** (formation d'infirmiers et d'aides-soignants) ;
- **Le Campus Jules Ferry**, rattaché à l'Université de Limoges (INSPE, formation des étudiants en Master MEEF - Enseignement, éducation et formation...).
- **Le pôle espoir Cyclisme de Guéret**, dédié à la pratique du cyclisme de haut niveau (Route, VTT, Cyclo-cross).



Collège Jules Marouzeau à Guéret - ©La Montagne

Au total, la commune de Guéret accueille **plusieurs centaines d'élèves et étudiants** au sein du centre-ville. Ces équipements scolaires permettent **d'attirer des familles et des actifs à proximité de Guéret**.

Concernant les structures d'accueil enfance-jeunesse, Guéret dispose d'un **accueil de loisirs multi-sites** pour les enfants de 6 à 14 ans pendant les vacances ainsi que les mercredis et samedis après-midi. Pour l'accueil de la petite enfance, différents modes de garde sont proposés à Guéret : le **multi-accueil du Grand Guéret** ainsi que les **micro-crèches** et le **relais petite-enfance du Grand Guéret**. Ces équipements servent aussi bien aux habitants de la commune qu'aux habitants de l'intercommunalité travaillant à Guéret.

Globalement, Guéret dispose d'une **offre diversifiée en termes d'établissements scolaires et d'accueil de l'enfance**, qui permet d'accueillir l'ensemble des enfants et jeunes du territoire. Pour **l'enseignement supérieur**, les étudiants doivent souvent se tourner, entre autres, vers **Limoges, Clermont-Ferrand...**



Centre d'accueil de loisirs de Jouhet à Guéret - ©Ville de Guéret



Campus Jules Ferry à Guéret - ©Université de Limoges

— Equipements sportifs et culturels

En tant que commune la plus importante de la Creuse, Guéret concentre la majeure partie des équipements sportifs et culturels.

En termes d'équipements sportifs, la commune de Guéret accueille une **piscine intercommunale**, plusieurs **gymnases**, des **terrains de tennis**, des **stades de football, de rugby et d'athlétisme**, une **piste de BMX**, des **pistes de VTT**, des **city-stades**... Globalement, les **équipements sportifs sont nombreux** et permettent de pratiquer **de très nombreuses activités**. En lien avec ces équipements, la commune compte de **nombreux clubs et associations sportives**. Les habitants de Guéret et des environs jouissent d'une **offre sportive diversifiée**. Cependant, il faut noter que **certaines équipements sont vieillissants** et doivent faire l'objet de **rénovations, en particulier la piscine**. **Un futur centre aquatique est ainsi prévu à l'horizon 2028**, sur la plaine des jeux de Fayolle.

En termes d'équipements culturels, Guéret accueille **1 bibliothèque intercommunale**, un **cinéma** (le Sénéchal), un **centre socio-culturel** (Espace Fayolle), un **musée d'art et d'archéologie** (actuellement fermé et en travaux), **2 salles de spectacle** (notamment l'Espace André Lejeune), un **conservatoire**, un musée de la résistance... En lien avec ces équipements, de **nombreux projets portés par la commune de Guéret**, la **Communauté d'Agglomération du Grand Guéret** et les **nombreux clubs et associations** permettent aux citoyens de **profiter d'une offre culturelle diversifiée mais qui reste limitée**. Des événements sont également ponctuellement organisés et permettent de compléter l'offre sportive et culturelle (Hard Mess Festival...).

La commune bénéficie également de **l'Etang de Courtille et sa base de loisirs**, qui profite aussi bien aux habitants permanents qu'aux touristes à la belle saison.

Globalement, **Guéret concentre de nombreux services**, aussi bien pour les **démarches administratives** que pour la **santé, l'éducation, le sport ou la culture**. Le **maintien de ces équipements et services apparaît comme un enjeu important pour maintenir et conforter la population de Guéret**.



visuels architecte Atelier Po&Po, groupement Dumez Auvergne, BERIM, AGI2D, ORFEA Acoustique, NATURAE
Herve thermique **Futur centre aquatique de Guéret**



Bibliothèque du Grand Guéret - ©Tourisme Creuse

■ Des pôles secondaires et des communes périurbaines qui complètent l'offre d'équipements et de services

Les **pôles secondaires** que sont **Ajain, Bussière-Dunoise et Saint-Vaury** ainsi que les **communes périurbaines** (**Sainte-Feyre, Saint-Fiel, Saint-Sulpice-le-Guéretois**) accueillent également des **équipements et services** qui **complètent l'offre** et permettent de renforcer l'accès à ces équipements et services pour l'ensemble des habitants de l'intercommunalité.

— Equipements de santé et maisons de retraite

Les **pôles secondaires** concentrent **plusieurs services de santé**. Ainsi, Ajain dispose notamment d'un **centre médical de médecins solidaires** (qui permet d'accueillir des généralistes sur le territoire), d'un **EHPAD de 211 lits** (les Signolles, le plus grand de la Creuse) et d'une **pharmacie**. Parallèlement, **Bussière-Dunoise** accueille également un **EHPAD d'environ 80 lits** (Pierre Guilbaud), une **pharmacie** et un **médecin** ainsi qu'un lieu de vie et d'accueil (Don Quichotte) à vocation médico-sociale pour enfants. Saint-Vaury compte **3 médecins généralistes** ainsi qu'une **pharmacie** tandis qu'un **centre hospitalier lié à la santé mentale avec un EHPAD**, comprenant plusieurs dizaines de lits, est également **situé sur le territoire de la commune**. Globalement, les **pôles secondaires** assurent un **rôle de relais sanitaires** à l'échelle intercommunale.



EHPAD les Signolles à Ajain - ©Campus Développement

En lien avec la part importante de la population dans les **communes périurbaines**, elles disposent également de **plusieurs services de santé**. **Sainte-Feyre** compte un **établissement de médecine lié à la MGEN** (établissement Alfred Leune) qui accueille **20 médecins généralistes et spécialistes** dans l'ancien sanatorium à l'Ouest du bourg. L'établissement propose de l'hospitalisation complète avec **165 lits** et disposent de plusieurs services notamment liés à la réadaptation. Un **EHPAD de 45 lits** se situe juste en face. Un **médecin** et une **pharmacie** sont également situés **dans le bourg**. **Saint-Sulpice-le-Guéretois** dispose également d'un **médecin généraliste** et d'une **pharmacie**. Aucun équipement lié à la santé n'est recensé à Saint-Fiel. Plus globalement, les **communes périurbaines** confortent **l'offre de services de santé et d'accueil des personnes âgées**.

— Etablissements scolaires et enfance-jeunesse

Les **trois pôles secondaires** accueillent **chacun une école** dans leur bourg. **Saint-Vaury** dispose même d'un **collège** (Louis Durand) qui accueille **près de 250 élèves** ainsi que d'un **lycée professionnel** (Louis Gaston Roussillat, qui propose notamment des formations post-bac aux concours de la sécurité publique) qui forme aux métiers de la sécurité, de l'électrotechnique, de la maintenance des véhicules et des matériels. Ces établissements scolaires viennent **compléter l'offre** et permettent à certains jeunes de rester sur le territoire. **Saint-Vaury et Ajain** accueillent également chacun un **centre de loisirs** tandis que des **assistantes maternelles** sont présentes dans la plupart de ces communes.



Collège Louis Durand à Saint-Vaury - ©La Montagne

Les **communes périurbaines** accueillent également des **écoles maternelles et primaires** tandis que les habitants se tournent vers Guéret pour l'enseignement secondaire. Des **accueils de loisirs ou périscolaires**, des **crèches** et des **assistantes maternelles** sont également implantées dans ces 3 communes. **L'offre liée à l'enfance-jeunesse** permet d'accueillir les enfants du territoire.

— Equipements sportifs et culturels

Les **pôles secondaires et les communes périurbaines** bénéficient tous **d'équipements sportifs** (stade) qui permettent **d'accueillir des clubs et associations** tandis que des **antennes de la bibliothèque intercommunale**, des **aires de jeux** et des **salles polyvalentes ou de spectacle** sont disséminées sur ces communes. Ces six communes disposent d'une **offre d'équipements sportifs et culturelles classique** qui permet **d'accueillir des familles et des actifs**.

Plus généralement, les **pôles secondaires et les communes périurbaines** regroupent et concentrent **des équipements et services structurants** qui **complètent l'offre de Guéret**.

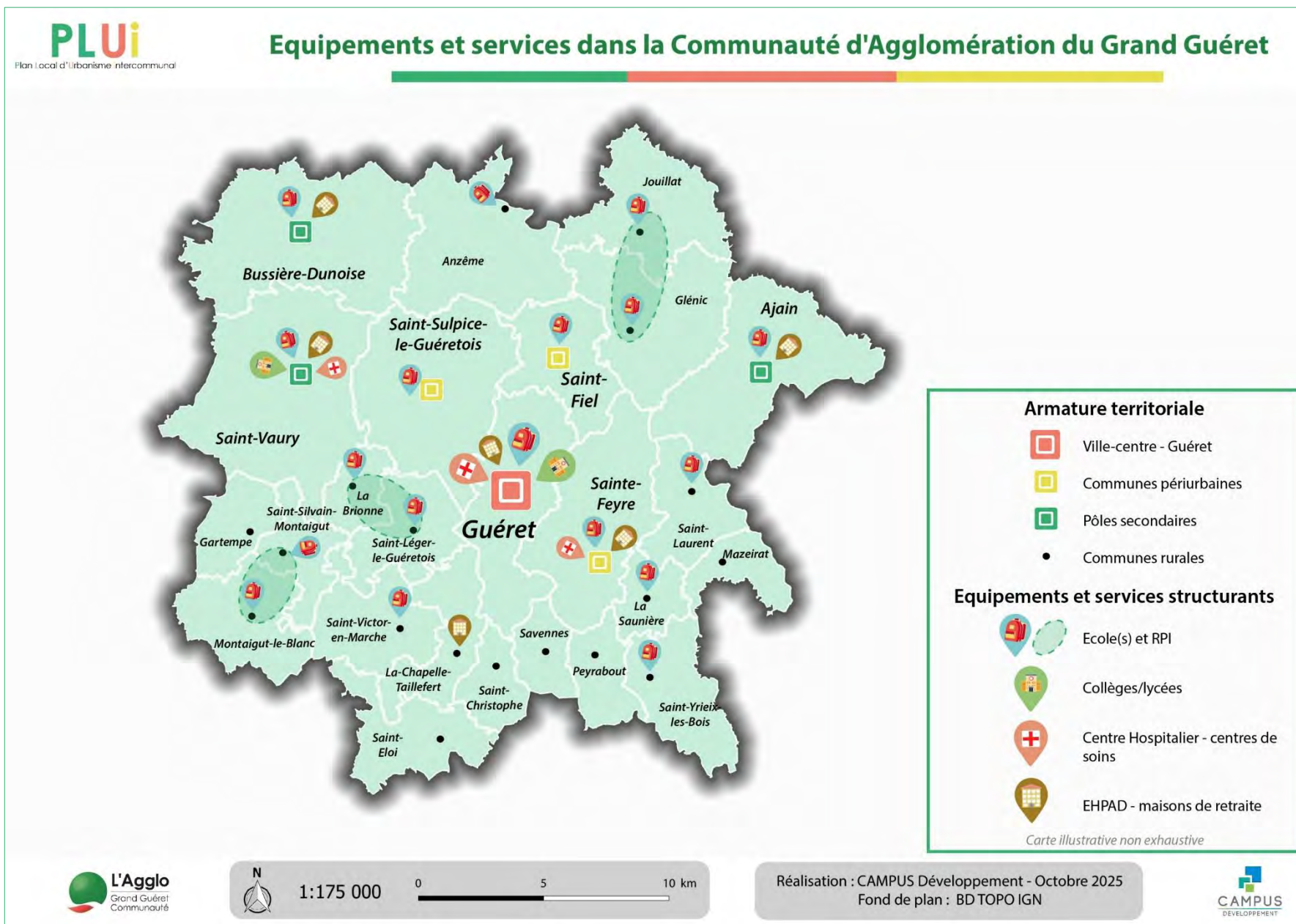
■ Des communes rurales qui dépendent de Guéret, des pôles secondaires et des communes périurbaines

Les **communes rurales** disposent d'une **offre de services et d'équipements beaucoup plus réduite**. En effet, ces **communes sont tournées vers Guéret, les pôles secondaires et les communes périurbaines** pour les services et les commerces du quotidien.

Cependant, plusieurs communes rurales disposent quand même de **quelques équipements qui permettent d'avoir une vie sociale locale** et d'attirer des familles et des actifs au sein des villages. Un **EHPAD de 68 lits** (La Chapelaude) **est situé à l'Ouest du bourg de La Chapelle-Taillefert**. Les communes **d'Anzême, La Brionne, Glénic, Jouillat, Montaigut-le-Blanc, La Saunière, Saint-Laurent, Saint-Léger-le-Guéretois, Saint-Silvain-Montaigut, Saint-Victor-en-Marche et Saint-Yrieix-les-Bois accueillent toutes une école** dont certaines fonctionnent ensemble en RPI. Ces écoles permettent aux enfants des communes concernées **d'étudier à proximité immédiate de leurs domiciles**. De plus, certaines communes disposent **d'accueils de loisirs, de micro-crèches et d'assistantes maternelles**. Ce sont des **facteurs d'attractivité résidentielle pour les familles et les actifs**.

Concernant les **praticiens de santé**, ces communes en sont **pratiquement dépourvues** même si quelques communes accueillent des kinésithérapeutes (Jouillat) ou bien des infirmiers, comme à La Saunière. **L'accès aux soins reste directement porté par Guéret, les pôles secondaires et les communes périurbaines**.

Enfin, les **communes rurales les plus importantes** peuvent avoir des **équipements sportifs**, par exemple des stades ou des aires de jeux, qui sont parfois liés à l'activité touristique comme à Jouillat et Anzême. L'**offre culturelle** est **plus réduite** et se limite généralement aux **salles polyvalentes** et aux **événements organisés par les communes et les associations locales**.



2.3.2. Une couverture numérique qui progresse

■ Le développement de la fibre

Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, le **déploiement de la fibre est réalisé par Orange**. Durant les deux dernières années, la **couverture fibre s'est énormément développée**. En effet, selon les données de l'Arcep, 16 518 locaux étaient raccordables à la fibre au T2 2023, 17 076 au T2 2024 et **19 116 au T2 2025** pour un volume total de 20 618 locaux. La couverture totale du territoire est en cours de déploiement.

Ainsi, la **proportion de locaux raccordables est supérieure à 80 % pour la plupart des communes** de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

Pour les communes de **Mazeirat et Saint-Eloi**, le **taux de locaux raccordables est inférieur à 10 %**. Le déploiement a commencé en 2024 à la suite de l'agrandissement du territoire de contractualisation en 2020. Le déploiement se poursuit.

Pour **Jouillat**, le **taux de locaux raccordables est entre 25 et 50 %** avec un raccordement lancé en 2025.

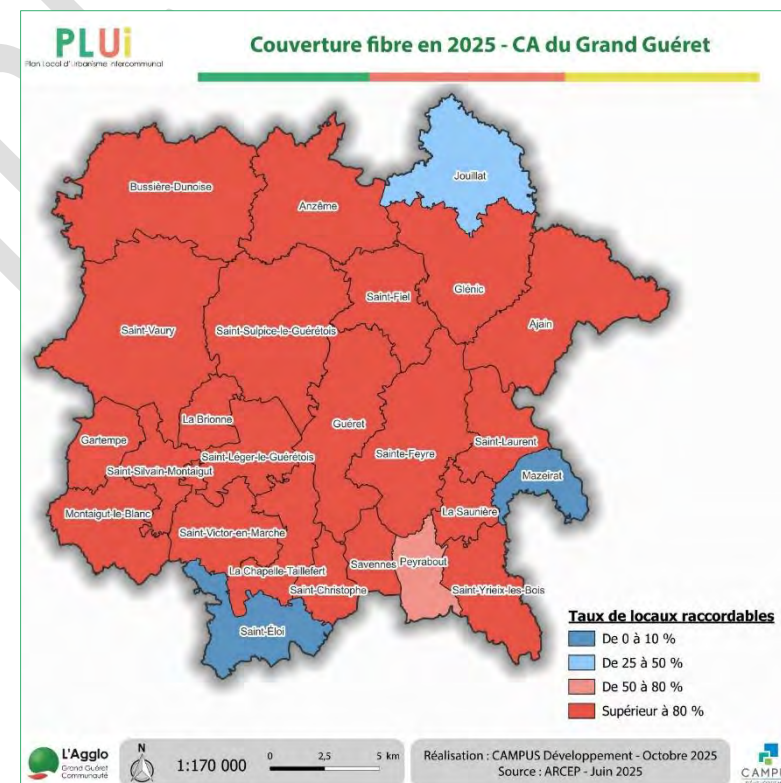
Pour **Peyrabout**, le **taux de locaux raccordables est entre 50 et 80 %** avec un raccordement lancé en 2024.

En lien avec les **attentes des populations** et les **nouvelles pratiques professionnelles** (télétravail), le **développement de la fibre** apparaît comme un **enjeu important pour le territoire**. La progression actuellement observée du déploiement devrait permettre de répondre à cet enjeu et permet déjà de répondre aux besoins d'une partie importante de la population intercommunale.

■ Le développement du réseau 4G et 5G

Globalement, le **territoire est couvert par les 4 opérateurs nationaux** (Orange, SFR, Bouygues Telecom et Free). La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret bénéficie d'une **couverture satisfaisante**, avec une **extrême majorité du territoire couverte par les 4 opérateurs**.

De petites « **zones blanches** » sont tout de même à noter, **notamment dans les Monts de Guéret et le massif de Chabrières** ainsi que ponctuellement, selon les opérateurs, **vers la limite entre Glénic et Saint-Fiel, entre Bussière-Dunoise et Saint-Vaury** ainsi qu'**au Sud vers Saint-Eloi**. Ces zones blanches restent de **surfaces relativement réduites** et le développement observé devrait permettre de pallier ces « **zones blanches** ». Globalement, la **couverture 4G et 5G ne semble pas être une problématique majeure** pour le territoire intercommunal.



2.4. SYNTHÈSE ET ENJEUX – LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

	Éléments clés à retenir
Contexte territorial	– Un territoire intercommunal qui regroupe 25 communes pour un total de 28 450 habitants en 2022 : ▪ Un territoire situé au cœur du département de la Creuse ; ▪ Un territoire de plateau vallonné et creusé par les cours d'eau. – Un territoire structuré autour de 4 types de polarités : ▪ Une ville-centre, Guéret (préfecture de la Creuse) qui concentre la majorité des équipements, services et activités économiques ; ▪ 3 communes périurbaines (Saint-Fiel, Sainte-Feyre et Saint-Sulpice-le-Guéretois) situées à proximité de Guéret qui sont le support de l'attractivité résidentielle et des espaces de vie importants ; ▪ 3 pôles secondaires (Ajain, Bussière-Dunoise et Saint-Vaury) situés aux extrémités du territoire intercommunal qui assurent des fonctions résidentielles et de solidarité essentielles en lien avec l'offre de services ; ▪ 18 communes rurales organisées autour des espaces naturels et de l'activité agricole.
Mobilités	– Un territoire structuré autour de la RN145 qui traverse la Creuse et relie les autoroutes A20 et A71/A79 et autour du réseau ferré : ▪ Des routes départementales majeures (D940 et D942) qui maillent le territoire et des routes départementales au trafic plus réduit ; ▪ Deux axes routiers soumis au principe d'inconstructibilité (RN145, D940) ; ▪ Un réseau ferré qui dessert Guéret et Montaigut-le-Blanc et permet de relier Limoges et Montluçon directement malgré le nombre limité de trajets journaliers. – Une utilisation prédominante de la voiture mais une offre de mobilités alternatives qui se développe : ▪ Un usage prédominant de la voiture (82,6 % des déplacements domicile-travail et 87 % des ménages ont au moins 1 voiture) ; ▪ 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 fréquentée en particulier pour les mobilités domicile-travail ; ▪ Une pratique du covoiturage qui se structure mais qui reste marginale ; ▪ Une offre de mobilités douces qui s'organise autour du Schéma Vélo porté par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret. – Une offre de stationnement concentrée à Guéret et dans les communes importantes, mais qui reste parfois marquée par des problématiques de matérialisation et de signalétique

	Éléments clés à retenir
Équipements et services	— Un territoire qui se démarque par la présence de plusieurs équipements de santé spécialisés fortement pourvoyeurs d'emplois : Centre hospitalier, EHPAD, établissement MGEN de Médecine et de Soins Médicaux et de Réadaptation (Sainte-Feyre), structures d'hébergement et d'accompagnement pour les personnes handicapées (Guéret, Saint-Vaury) ... — Une offre de services concentrée logiquement sur Guéret, qui est complétée par les communes périurbaines et les pôles secondaires ▪ Une offre de santé existante 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... — Des communes rurales globalement dépourvues de services et d'équipements culturels, qui dépendent de Guéret et/ou des pôles secondaires — Une couverture numérique qui progresse avec un territoire plutôt bien desservi malgré quelques zones blanches en matière de couverture 4G et 5G, en particulier dans les Monts de Guéret et le massif de Chabrières

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

- Un développement du territoire 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 prise en compte de la desserte du territoire en s'appuyant sur les axes structurants, notamment la RN145 et la voie ferrée Limoges-Montluçon, pour le développement économique et l'accueil de nouvelles populations
- 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...)
- Le renforcement des liens entre développement urbain et mobilité :
 - Développer le maillage de liaisons douces, entre les zones à vocation d'habitat, de services et d'activités pour faciliter les déplacements quotidiens des ménages ;
 - Renforcer les déplacements doux et l'accès aux espaces publics pour les piétons et les cyclistes, notamment à Guéret et dans les pôles ;
 - Adapter l'offre de stationnement en centre-ville / centre-bourg en lien avec les enjeux de mobilités.
- Le maintien et le renforcement de l'offre de services (santé, services publics, éducation et enseignement...) et d'équipement structurants afin de conforter le rôle de la ville-centre à l'échelle de la Creuse, favoriser la cohésion sociale et répondre ainsi aux besoins des habitants de l'ensemble du territoire :
 - Faciliter la réalisation de projets d'équipements structurants, indispensables à l'attractivité résidentielle du territoire (centre aquatique, équipements de proximité divers...).
- La poursuite du déploiement de la couverture numérique (fibre) pour les communes rurales en tant que levier de développement essentiel pour le territoire en termes d'attractivité résidentielle et économique

3. LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET EN MATIERE D'HABITAT

Nota Bene : Les analyses statistiques résidentielles figurant dans les parties suivantes ont été réalisées au regard des données Insee 2022. Les cartographies qui en découlent sont à relativiser et à interpréter avec précaution dans la mesure où quelques communes comptent peu d'habitants. Les taux d'évolution ou les pourcentages peuvent paraître importants alors que les évolutions réelles sont insignifiantes.

3.1. LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

3.1.1. Un déclin démographique depuis 40 ans malgré un rebond dans les années 2000 et 2010

■ Une population concentrée à Guéret et dans les communes périurbaines

En 2022, selon les données de l'Insee, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret compte **28 450 habitants sur les 25 communes de son territoire**, soit une **densité moyenne de 59 habitants par km²**.

Il existe d'importantes disparités de densité de population au sein de l'intercommunalité. Ainsi, Guéret a une densité moyenne de presque 500

habitants par km² tandis que les communes périurbaines (Sainte-Feyre, Saint-Fiel, Saint-Sulpice-le-Guéretois) ont une densité moyenne de 66 habitants par km². Pour les pôles secondaires, situés aux limites de la commune (Ajain, Saint-Vaury, Bussière-Dunoise) la densité moyenne est de 31 habitants par km². Pour les communes rurales, cette densité est beaucoup plus faible et s'établit à environ 25 habitants par km² en moyenne.

Plus globalement, en 2022, Guéret regroupe 45 % de la population de la Communauté d'Agglomération, soit 12 814 habitants, tandis que les communes périurbaines en regroupent près de 20 % (soit plus de 5 500). Ainsi, près des 2/3 de la population sont concentrés autour de la ville-centre du territoire. Les pôles secondaires regroupent environ 3 800 habitants, soit 13 % de la population intercommunale.

Les communes rurales rassemblent au total tout de même 6 323 habitants, soit plus de 22 % de la population du territoire. De fortes disparités existent au sein de ces communes puisque Gartempe ne rassemble que 113 habitants tandis que Saint-Laurent compte près de 700 habitants. Ainsi, des différences de densité de population sont également à noter.

	Guéret - ville-centre	Communes périurbaines	Pôles secondaires	Communes rurales	CA Grand Guéret
Population en 2022	12 814	5 511	3 802	6 323	28 450
Part de la population	45,0	19,4	13,4	22,2	/
Densité de population (hab/km ²)	489	66	31	25	59

■ Un déclin démographique structurel qui s'accroît récemment

Après un **pic à 30 000 habitants** atteint **au début des années 80**, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret enregistre une **baisse démographique malgré une légère reprise au début du 21^{ème} siècle**. Au total, **depuis 1982, le territoire a perdu 1 550 habitants** pour atteindre **28 450 habitants en 2022**.

Entre **1999 et 2016**, le territoire a tout de même enregistré un **regain démographique léger** pour passer de 28 910 à plus de 29 200 habitants.

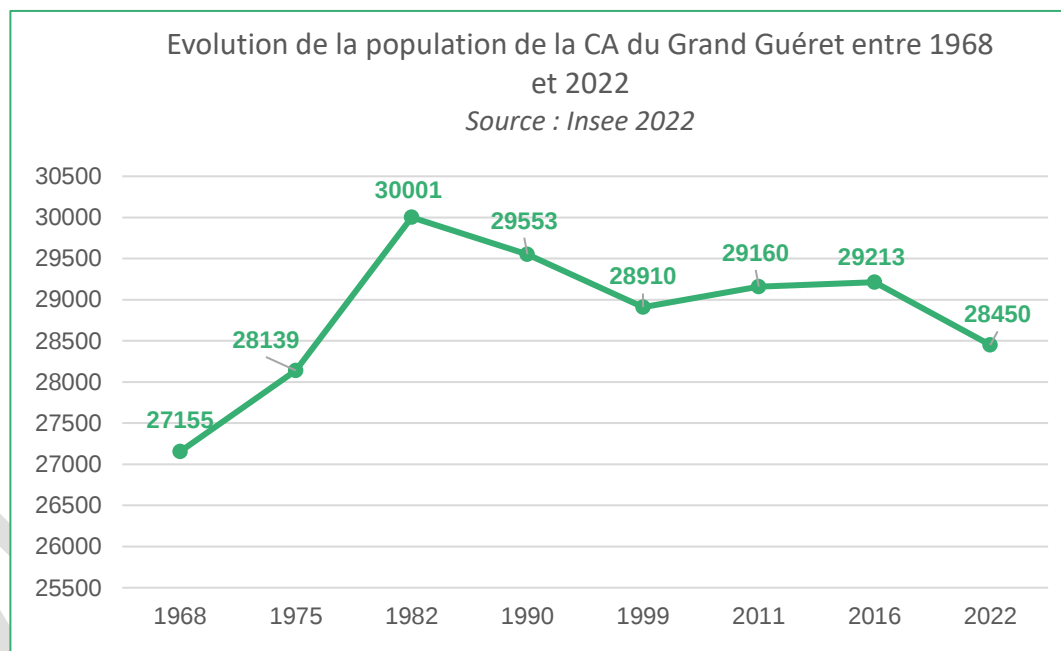
Plus récemment, **entre 2016 et 2022**, la Communauté d'Agglomération a enregistré une **baisse démographique** marquée en passant **de 29 213 à 28 450 habitants**. Ainsi, le **taux d'évolution annuel moyen** de la population est de **-0,4 %**.

- **Guéret** enregistre une **baisse démographique** marquée sur la période avec un **taux d'évolution annuel de -0,6 %**, en passant de 13 275 à 12 814 habitants, soit une **perte de 461 habitants** ;
- **7 communes** enregistrent une **croissance démographique** sur la période sans pouvoir identifier de facteurs communs clairs ;

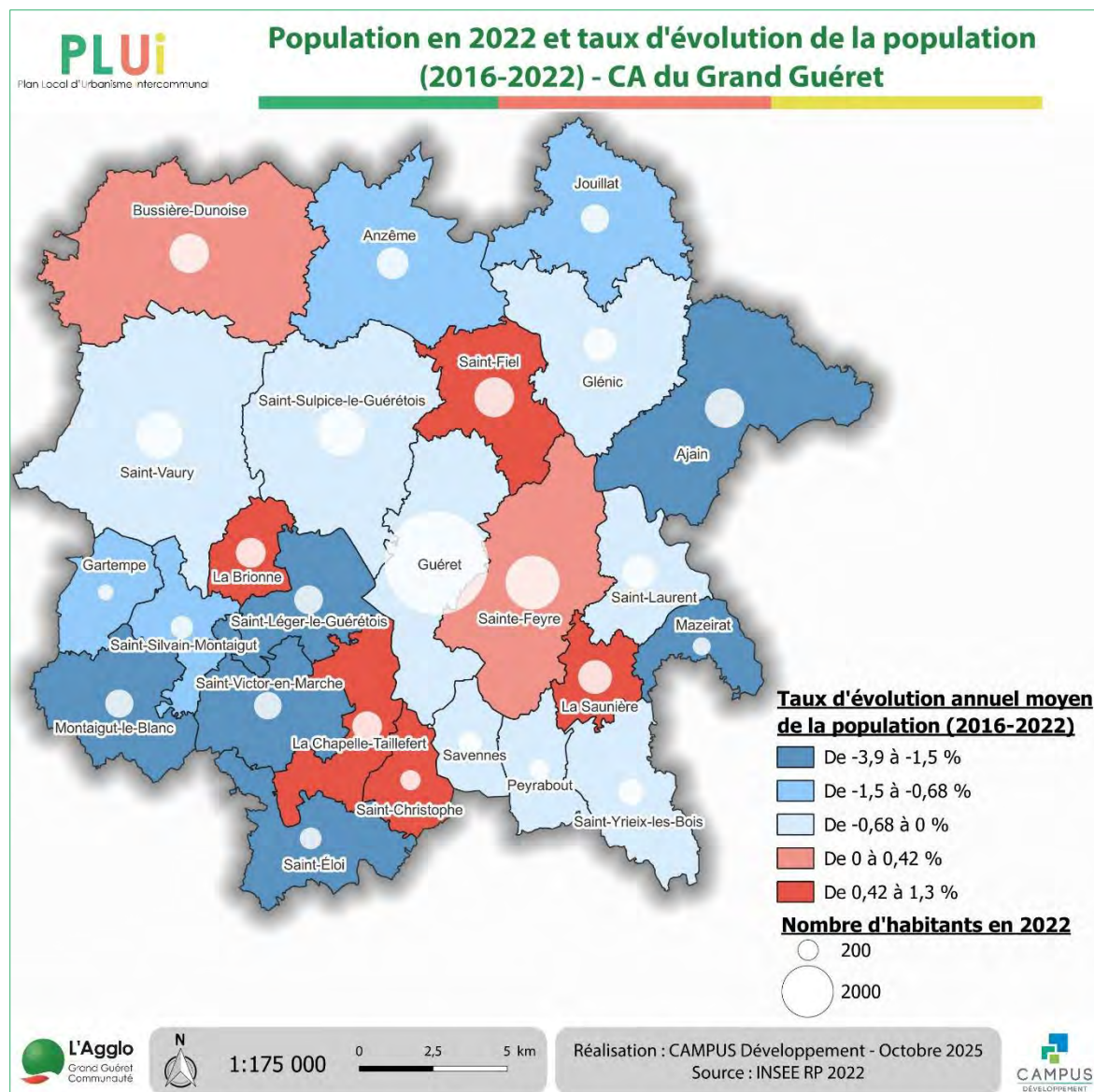
- Globalement, les **communes périurbaines** enregistrent une **croissance démographique** même si Saint-Sulpice-le-Guéretois est en légère baisse démographique ;

- **Bussière-Dunoise** est le seul pôle secondaire à enregistrer une **légère croissance démographique** qui reste limitée puisque liée à un gain de 4 habitants ;
- Les **communes rurales** enregistrent une **évolution démographique globale de -0,5 % par an**. Parmi celles-ci, Saint-Eloi enregistre la baisse proportionnelle la plus importante (-3,9 %/an) tandis que La Saunière a enregistré une croissance démographique de 50 habitants (+1,3 %/an).

Sur la **période 2011-2022**, le **taux d'accroissement annuel moyen** est de **-0,2 %/an** pour la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret. Pour **Guéret**, ce taux est de **-0,5 %/an** tandis qu'il est de **0,3 % pour les communes périurbaines** et les **pôles secondaires**. Il est **nul pour les communes rurales**. Sur cette période, les communes dont la population a le plus augmenté sont La Chapelle-Taillefert, Sainte-Feyre et Saint-Fiel.



	Guéret - ville-centre	Communes périurbaines	Pôles secondaires	Communes rurales	CA Grand Guéret
Taux d'évolution annuel de la population 2016-2022	-0,6 %	0,1 %	-0,6 %	-0,5 %	-0,4 %



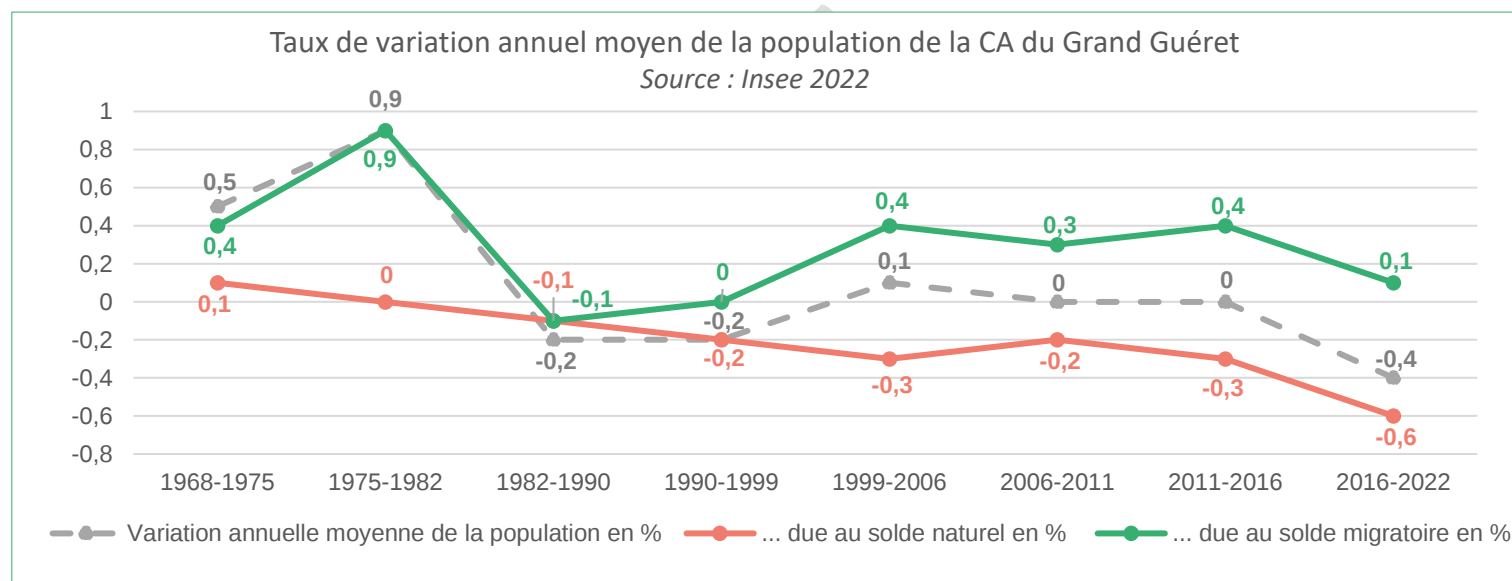
	Population en 2011	Population en 2016	Population en 2022
Ajain	1 096	1 135	1 028
Anzême	553	577	549
La Brionne	431	438	452
Bussière-Dunoise	1 057	1 041	1 045
La Chapelle-Taillefert	383	419	444
Gartempe	122	123	113
Glénic	620	661	644
Guéret	13 563	13 275	12 814
Jouillat	456	412	383
Mazeirat	138	135	123
Montaigut-le-Blanc	389	407	372
Peyrabout	139	152	151
La Saunière	645	609	659
Savennes	217	215	209
Saint-Christophe	130	145	150
Saint-Éloi	204	224	176
Sainte-Feyre	2 347	2 472	2 531
Saint-Fiel	963	1 037	1 079
Saint-Laurent	657	689	678
Saint-Léger-le-Guérétois	437	436	398
Saint-Silvain-Montaigut	182	207	193
Saint-Sulpice-le-Guérétois	1 996	1 969	1 901
Saint-Vaury	1 784	1 764	1 729
Saint-Victor-en-Marche	356	385	348
Saint-Yrieix-les-Bois	295	286	281

■ Une baisse démographique liée à un solde naturel négatif

Globalement, les dynamiques enregistrées dans la Communauté d'Agglomération suivent les tendances observées à l'échelle de la Creuse, où la baisse de population est même plus importante (-0,6 %/an entre 2016 et 2022), notamment en lien avec un solde naturel défavorable qui ralentit.

Pour le territoire du Grand Guéret, le solde naturel est négatif depuis les années 80 et diminue de façon régulière depuis pour s'établir à -0,6 %/an entre 2016 et 2022.

Entre 2016 et 2022, 8 communes (7 communes rurales et Saint-Fiel) enregistrent tout de même un solde naturel positif. Les communes pour lesquelles le solde naturel est le plus défavorable sont les pôles secondaires, Guéret ainsi que La Chapelle-Taillefert et Saint-Eloi.

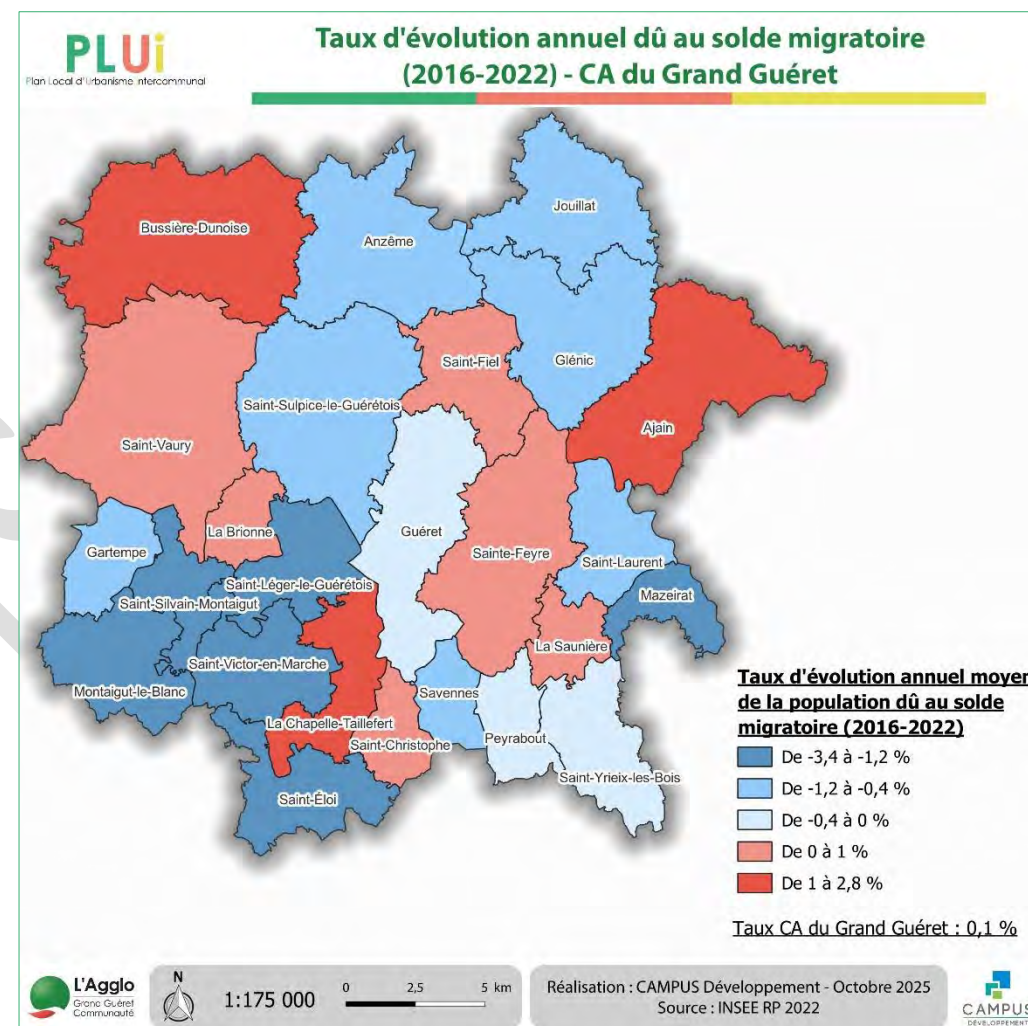
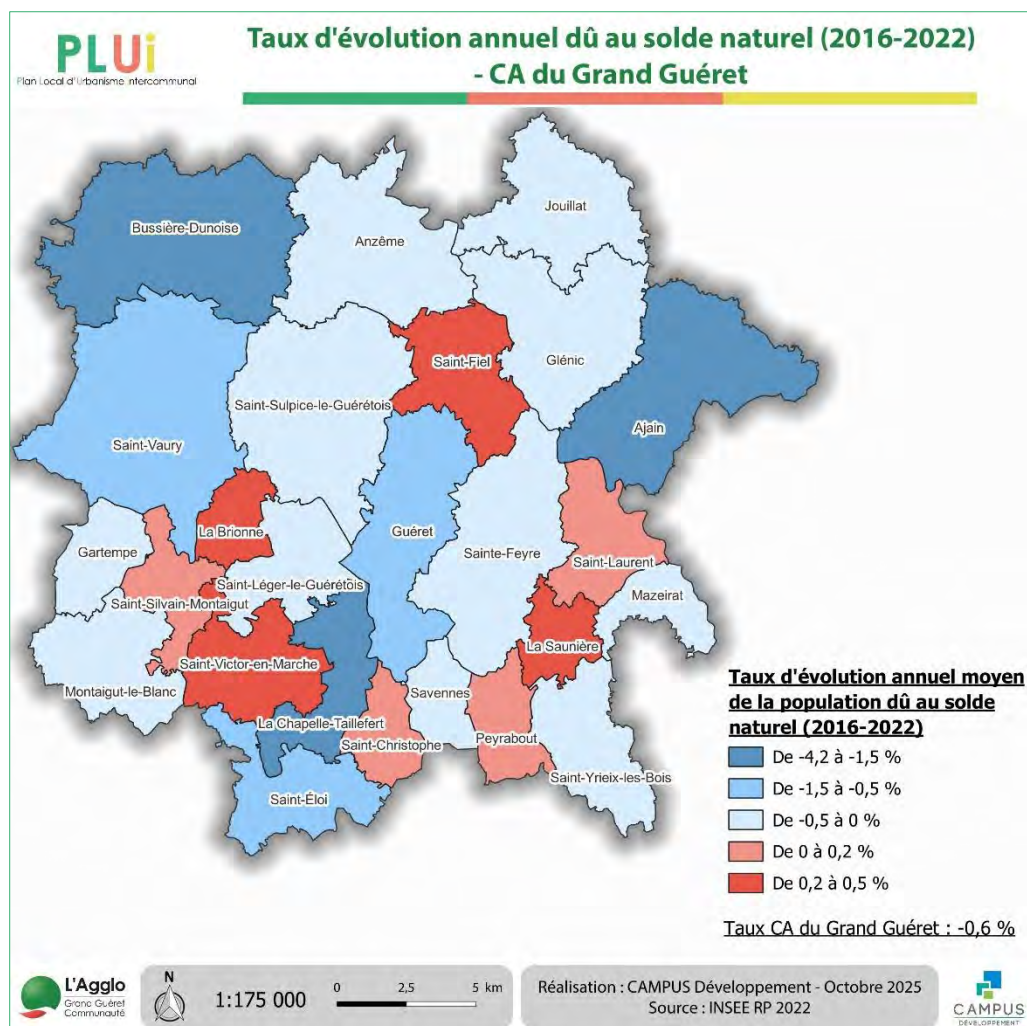


Solde naturel = différence entre le nombre de naissances et de décès
Solde migratoire = différence entre le nombre d'arrivées et de départs

Le solde migratoire est lui globalement positif depuis le début des recensements malgré une baisse au cours des années. Sur les dernières décennies, il fluctue entre 0,1 %/an et 0,4 %/an. Ces valeurs ne permettent pas de contrebalancer le solde naturel négatif et expliquent ainsi la décroissance démographique observée dans la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret. Entre 2016 et 2022, il s'établit à 0,1 %/an après avoir atteint 0,4 %/an entre 2011 et 2016. Globalement il est légèrement plus faible que celui observé à l'échelle de la Creuse mais suit les mêmes tendances.

Les pôles secondaires, les communes périurbaines de l'Est de Guéret ainsi que quelques communes rurales (La Saunière, La Brionne, Saint-Christophe, La Chapelle-Taillefert) bénéficient d'un solde migratoire positif. Les communes où le solde migratoire est le plus bas sont les communes rurales au Sud-Ouest et au Nord du territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

Globalement, les soldes naturel et migratoire sont dans une tendance de décroissance. Ainsi, le territoire semble s'inscrire dans une trajectoire de perte démographique.



3.1.2. Un vieillissement de la population qui s'accroît

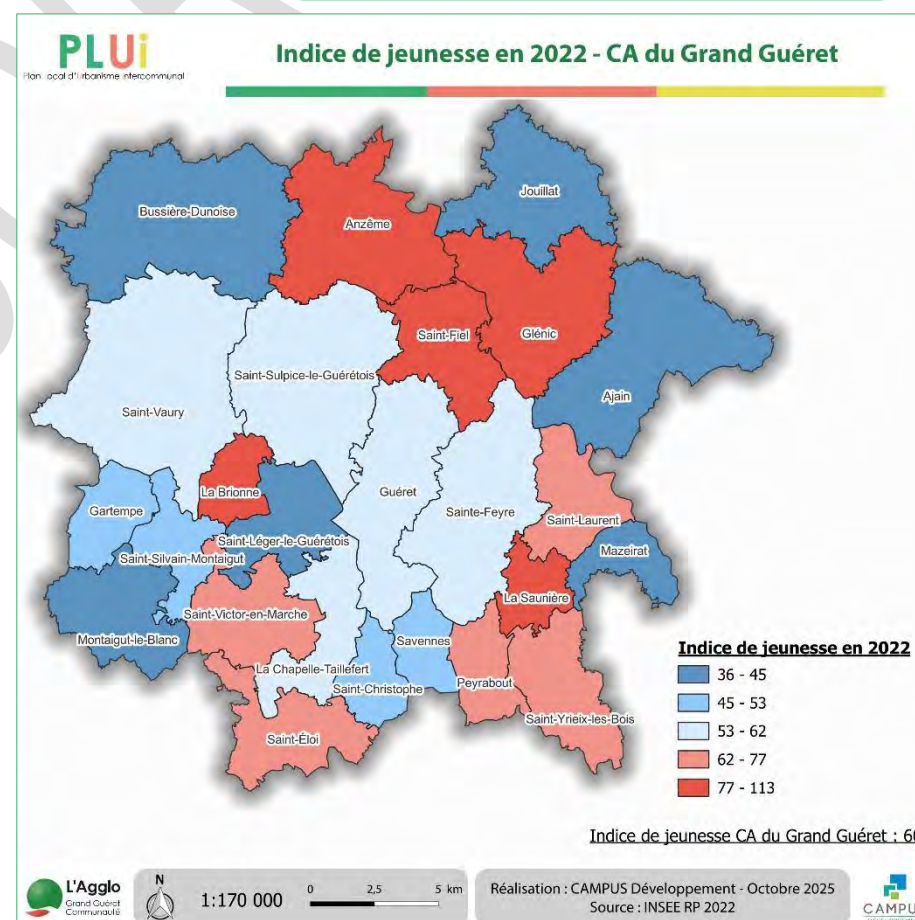
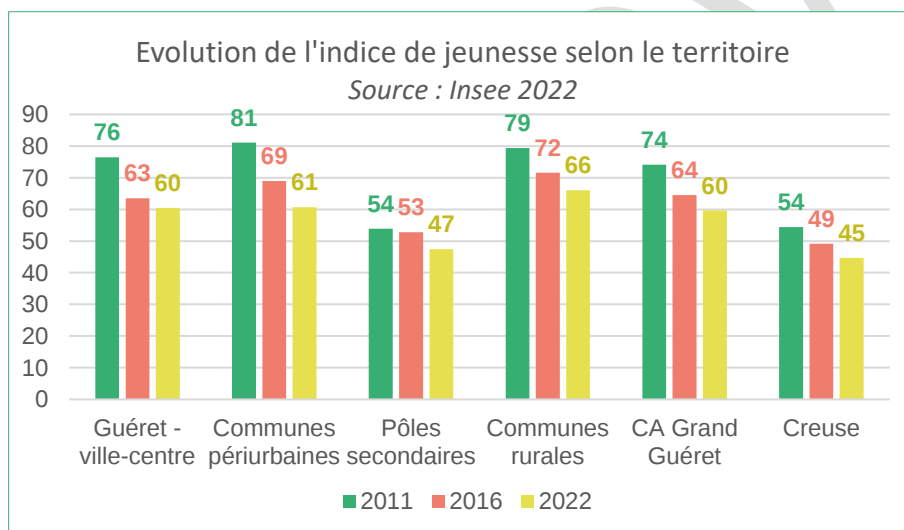
■ Un indice de jeunesse faible et en diminution

Le **vieillissement de la population** est particulièrement **marqué dans la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret** et plus globalement à l'échelle de la Creuse. En 2022, l'**indice de jeunesse s'établit à 60 contre 45 pour le département**. Il est en **constante diminution** puisqu'il est passé **de 74 en 2011 à 64 en 2016** avant d'atteindre sa valeur actuelle.

Ce **vieillissement de la population** est **particulièrement marqué à Guéret** (-16 points entre 2011 et 2022), dans les **communes périurbaines** (-20 points entre 2011 et 2022) et dans les **communes rurales** (-13 points entre 2011 et 2022). Dans les **pôles secondaires**, la diminution est moins importante mais s'explique par un **indice de jeunesse déjà particulièrement bas** (54 en 2011, 47 en 2022).

Les communes avec l'**indice de jeunesse le plus élevé** (supérieur à 62) sont principalement les **communes rurales du Nord et du Sud du territoire** ainsi que la **commune de Saint-Fiel**. Les **pôles secondaires d'Ajain et de Bussière-Dunoise** et **quelques communes rurales** affichent quant à elles un **indice de jeunesse faible** (inférieur à 45). Montaignut-le-Blanc est la commune avec le vieillissement le plus marqué (indice de jeunesse de 36) tandis que la Saunière compte une population jeune (indice de jeunesse de 113).

Indice de jeunesse = rapport de la population âgée de moins de 20 ans sur la population âgée de plus de 60 ans rapportée sur une base 100. Un indice de 100 signifie que les deux tranches d'âges sont présentes dans les mêmes proportions. Plus l'indice est faible, plus le nombre de personnes âgées est important par rapport aux jeunes.



■ Une part importante de la population âgée de plus de 45 ans

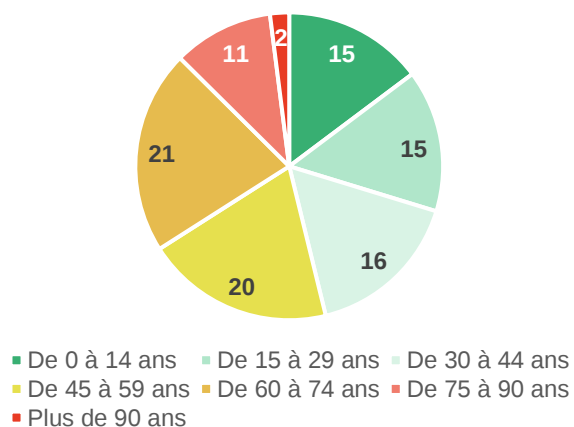
En lien avec les données sur l'indice de vieillissement, la **répartition de la population par tranches d'âges** montre que **54 % de la population de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret a plus de 45 ans en 2022**. 34 % de la population a plus de 60 ans. Mise à part la tranche d'âge des 75 ans et plus, qui sont très logiquement minoritaires, les **tranches d'âges les plus réduites** sont les **0-14 ans et les 15-29 ans**. Ainsi, ces données, en lien avec les données du PLH, montrent un **départ des jeunes du territoire** intercommunal au début de leur carrière professionnelle.

Au sein du territoire, les **pôles secondaires** sont les communes dont la **population est la plus âgée**, avec près de **60 % de la population âgée de plus de 60 ans** et même 4 % de la population âgée de plus de 90 ans, soit des données proches de celles observées pour la Creuse. Pour les autres armatures territoriales, les données sont similaires à celles observées sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

Sur la période récente, les **tranches d'âges en augmentation** sont les **74-90 ans et les plus de 90 ans**. Toutes les autres tranches d'âge sont stables ou en diminution depuis 2011. Globalement, le **phénomène de vieillissement de la population est en cours** dans la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, **parallèlement aux tendances du département de la Creuse**.

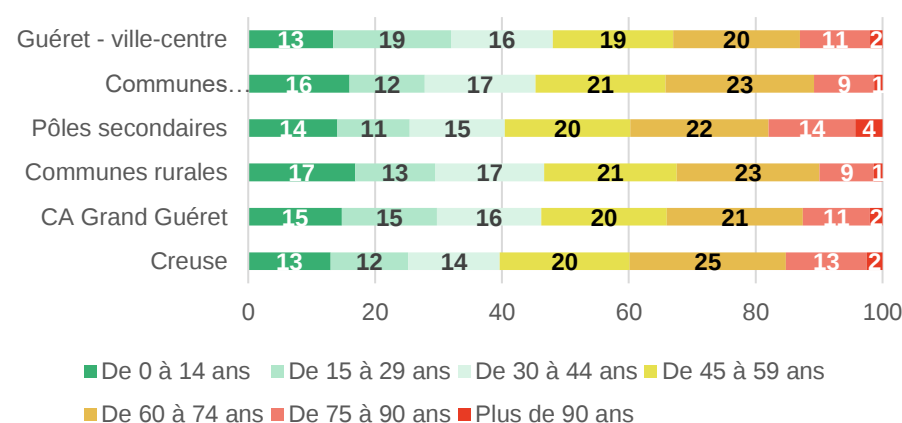
Répartition de la population par tranches d'âges en 2022 en pourcentage dans la CA du Grand Guéret

Source : Insee 2022



Répartition de la population par tranches d'âges en 2022 en pourcentage selon le territoire

Source : Insee 2022



3.1.3. Une taille des ménages en diminution régulière

■ Une taille des ménages faible de 1,93

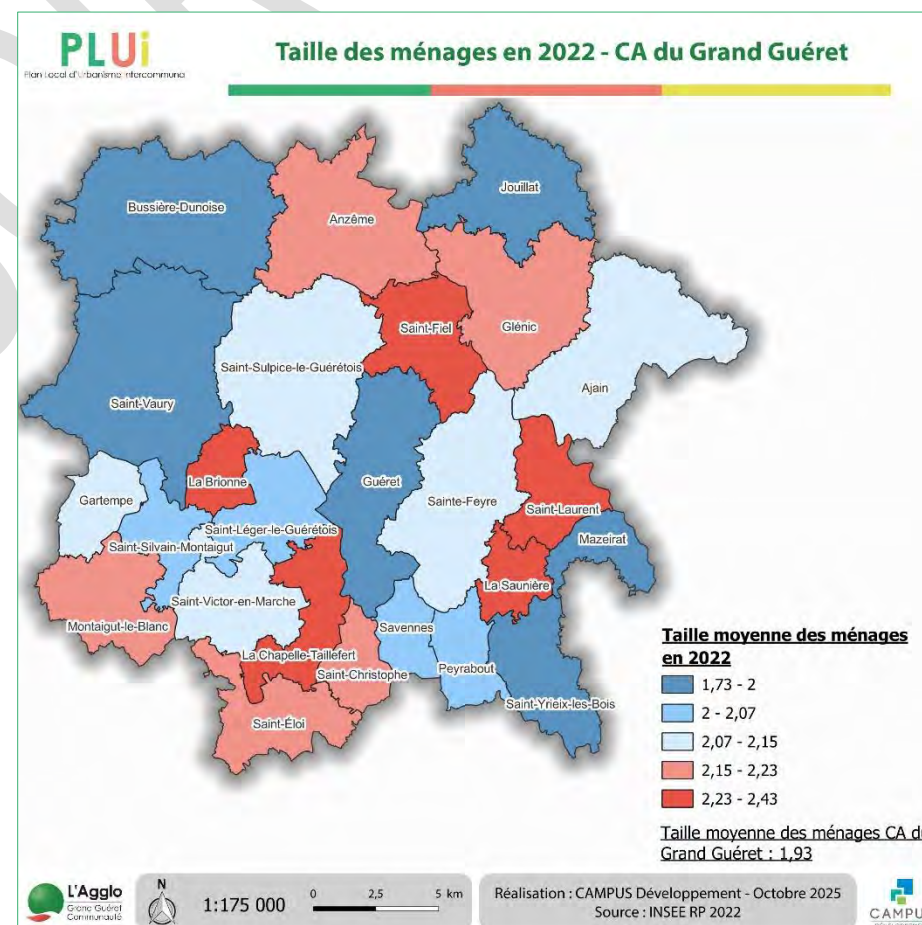
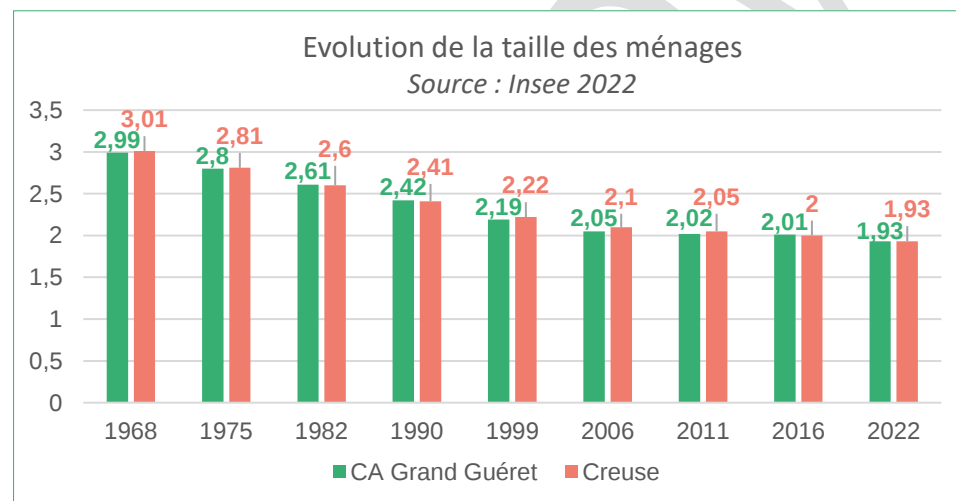
14 165 ménages sont recensés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret **en 2022**. Ceux-ci accueillent **27 228 habitants**. Ainsi, la **taille moyenne des ménages est de 1,93**. Entre 2011 et 2022, le nombre de ménages a augmenté tandis que la population des ménages a diminué : la **taille moyenne des ménages diminue**.

Évaluée à **3 personnes par ménages en 1968**, la **taille des ménages est passée à 2,42 en 1990** puis à **2,01 en 2016** avant d'atteindre sa valeur actuelle en 2022. Au total, en **près de 50 ans**, les ménages ont perdu plus d'un occupant en moyenne.

Plusieurs communes rurales, ainsi que **Saint-Fiel**, comptent toujours **plus de 2,15 habitants par ménages** tandis que **certaines communes**, notamment **Guéret** (1,73 personnes par ménages), **Saint-Vaury** et **Bussière-Dunoise** ou encore **Mazeirat** et **Saint-Yrieix-les-Bois** comptent **moins de 1,95 habitants par ménages**.

La **diminution de la taille des ménages s'explique par plusieurs causes** : **allongement de l'espérance de vie** avec des personnes âgées vivant seules, **diminution du nombre d'enfants moyen**, **amplification des phénomènes de décohabitation** (divorces, départs pour les études ou le travail...). Ce **desserrement des ménages implique de fait un besoin de logements supplémentaires** nécessaires au territoire pour accueillir et conserver sa population.

Taille des ménages = nombre moyen d'occupants par résidence principale



■ Des ménages principalement composés de familles, notamment hors de Guéret, mais une forte proportion de personnes seules

A l'échelle intercommunale, la composition des ménages est assez similaire à l'échelle de la Creuse. Les **familles concernent 54 % des ménages** de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret (56 % pour la Creuse). Les **communes comptant le plus de familles** sont la **Saunière et Saint-Fiel** (respectivement **74 et 75 %**) tandis que **Guéret et Saint-Yrieix-les-Bois** en **comptent le moins** (respectivement **43 et 52 %**). Ainsi, les familles sont fortement représentées dans les communes rurales et périurbaines.

Les **ménages composés d'une personne** représentent la **majorité des ménages, notamment à Guéret** (56 % des ménages), **hormis pour les communes périurbaines** où les **majoritaires** sont les **couples sans enfants** (35 % des ménages pour 30 % de ménages d'une personne).

Entre 2016 et 2022, le nombre de couples avec enfants et sans enfants a baissé respectivement de 1,2 %/an et 1,3 %/an. Sur la même période, les familles monoparentales ont augmenté de 1,6 %/an et les ménages d'une personne de 2 %/an.

Les **autres ménages sans famille** ont diminué de 9 %/an, soit 110 ménages concernés de moins entre 2016 et 2022.

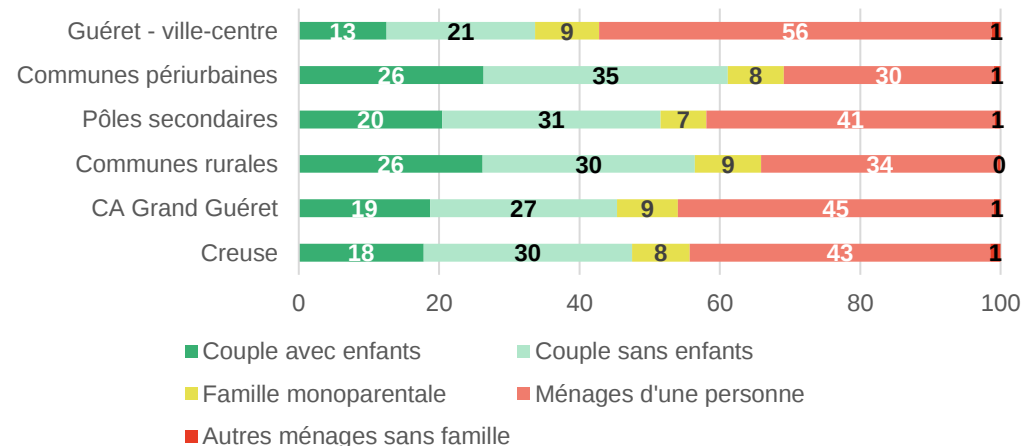
Toutes ces données montrent les **mutations des structures familiales** qui participent particulièrement au **phénomène de desserrement des ménages** détaillé plus haut.

Familles = couples avec enfants, couples sans enfants et familles monoparentales

	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Familles monoparentales	Ménages d'une personne	Autres ménages sans famille
2016	2 856	4 084	1 115	5 678	249
2022	2 652	3 771	1 227	6 377	139
Evolution annuelle moyenne	-1,2	-1,3	1,6	2,0	-9,3

Ménages selon la structure familiale

Source : Insee 2022



■ Des ménages aux revenus modestes

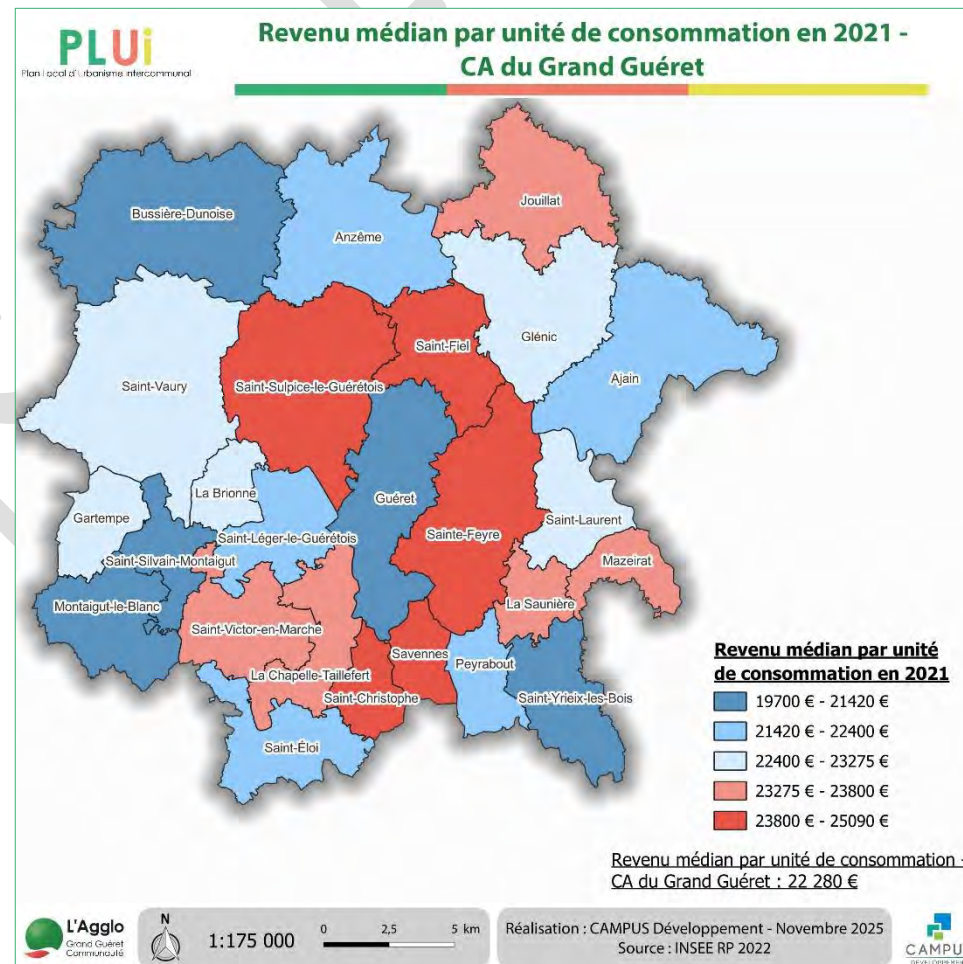
Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, le **revenu médian par unité de consommation** s'élève à **22 280 € en 2021** tandis qu'il s'élève à **20 620 € à l'échelle du département de la Creuse**.

Des **disparités importantes** entre les communes sont à noter avec un écart pouvant atteindre plus de 5 000 € par an, allant de **19 700 € pour Montaigut-le-Blanc** à **25 090 € à Saint Christophe**. **Guéret se situe en retrait** et affiche un **revenu médian de 20 830 €**. Globalement, les **communes périurbaines** (Saint-Sulpice-le-Guéretois, Saint-Fiel, Sainte-Feyre) affichent un **revenu médian relativement élevé** (> 23 000 €) tandis que les **communes plus éloignées de la ville-centre** affichent un **revenu médian plus faible**, souvent inférieur à 23 000 €.

Globalement, ces données témoignent d'un **revenu médian relativement faible, inférieur à la moyenne de la France métropolitaine**.

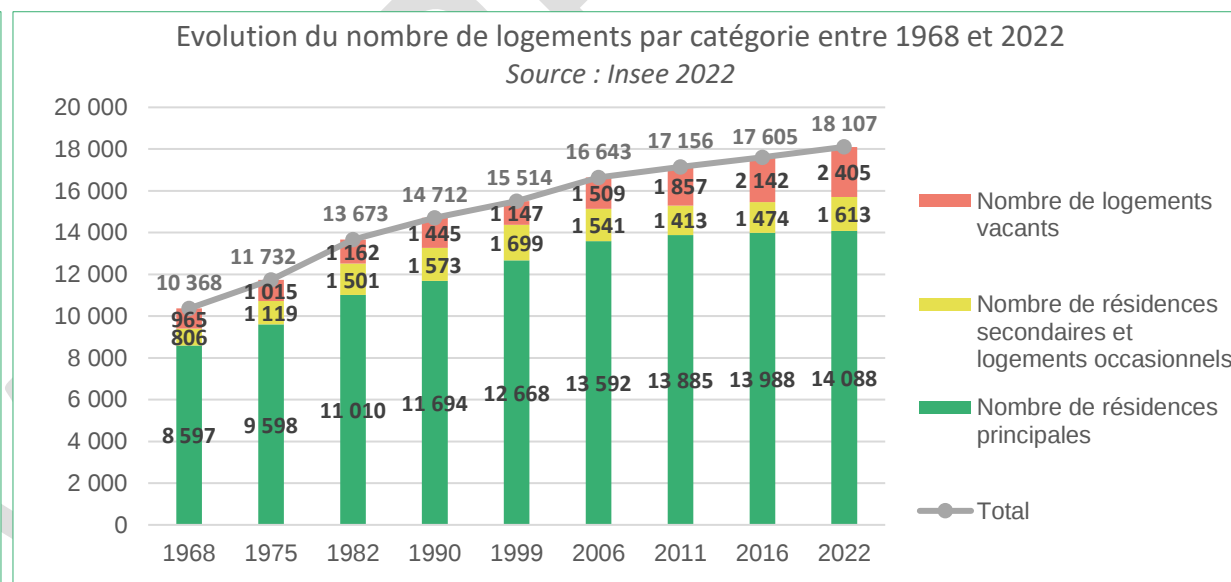
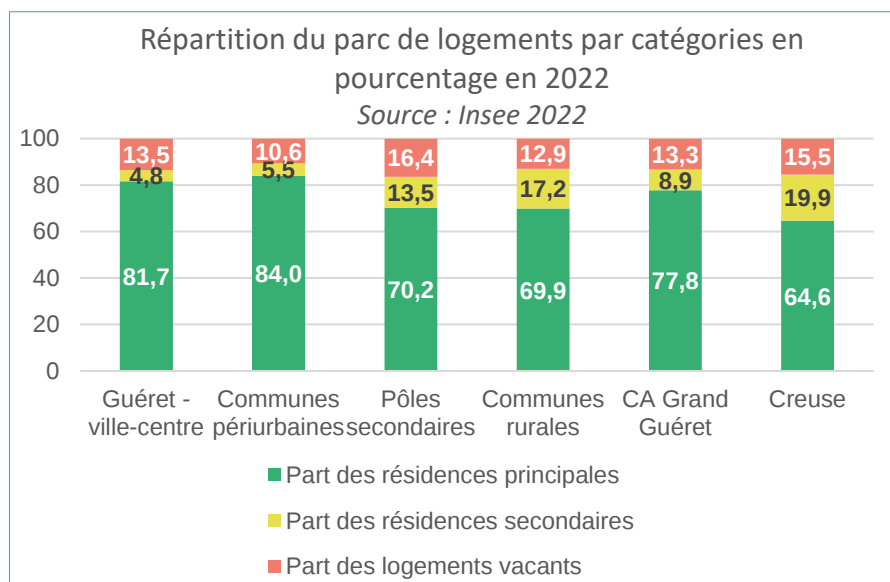
De plus, la Communauté d'Agglomération affiche un **taux de pauvreté de 19,2 %** qui monte même à **21 % à Guéret** alors qu'il n'est que de **14,9 % à l'échelle de la France métropolitaine**. (Nota Bene : à l'échelle communale, les données ne sont disponibles que pour Guéret, en lien avec les seuils de l'Insee)

Revenu médian = 50 % des ménages ont un revenu supérieur, 50 % ont un revenu inférieur



3.2. LES DYNAMIQUES EN MATIERE D'HABITAT

Le **parc de logements de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret** est composé en 2022 de **18 107 logements** répartis en **14 088 résidences principales** (77,8 %), **1 613 résidences secondaires et logements occasionnels** (8,9 %) et **2 405 logements vacants** (13,3 %). Ce parc est en **augmentation régulière** importante depuis 1968, passant de **10 368 logements en 1968 à 18 107 logements en 2022**.



3.2.1. Un parc de résidences principales important

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret apparaît comme un **territoire résidentiel** puisque les **résidences principales** représentent **près de 78 % du parc** alors qu'elles ne représentent que 64,6 % du parc à l'échelle de la Creuse.

Cette répartition n'est **pas tout à fait homogène à l'échelle du territoire intercommunal**. En effet, les **résidences principales** sont **beaucoup plus importantes dans les communes périurbaines** (84 % du parc, et plus précisément 88,6 % à Saint-Fiel, 83,5 % à Sainte-Feyre et 82,4 % à Saint-Sulpice-le-Guéretois). Ces communes apparaissent comme des **supports principaux de l'attractivité résidentielle** du territoire. **A Guéret**, les **résidences principales** représentent **près de 82 % du parc** de logements, ce qui reste relativement élevé. Au total, la **ville-centre et les communes périurbaines rassemblent 9 461 résidences principales, soit environ 2/3 du total** à l'échelle de la Communauté d'Agglomération.

Pour les **pôles secondaires**, d'importantes disparités sont à noter. Ainsi, si **Saint-Vaury** et **Ajain** affichent des **parts de résidences principales relativement proches des communes plus importantes** (respectivement 78,1 % et 74,9 %), le parc de logements de **Bussière-Dunoise** n'est constitué **qu'à 57,6 % de résidences principales**.

Enfin, pour les **communes rurales**, si elles comptent **en moyenne 70 % de résidences principales** dans leurs parcs de logements, d'importantes différences sont à noter. En effet, si **Saint-Laurent** compte **près de 86 % de résidences principales**, **Saint-Silvain-Montaigut** n'en compte **que 54 %**.

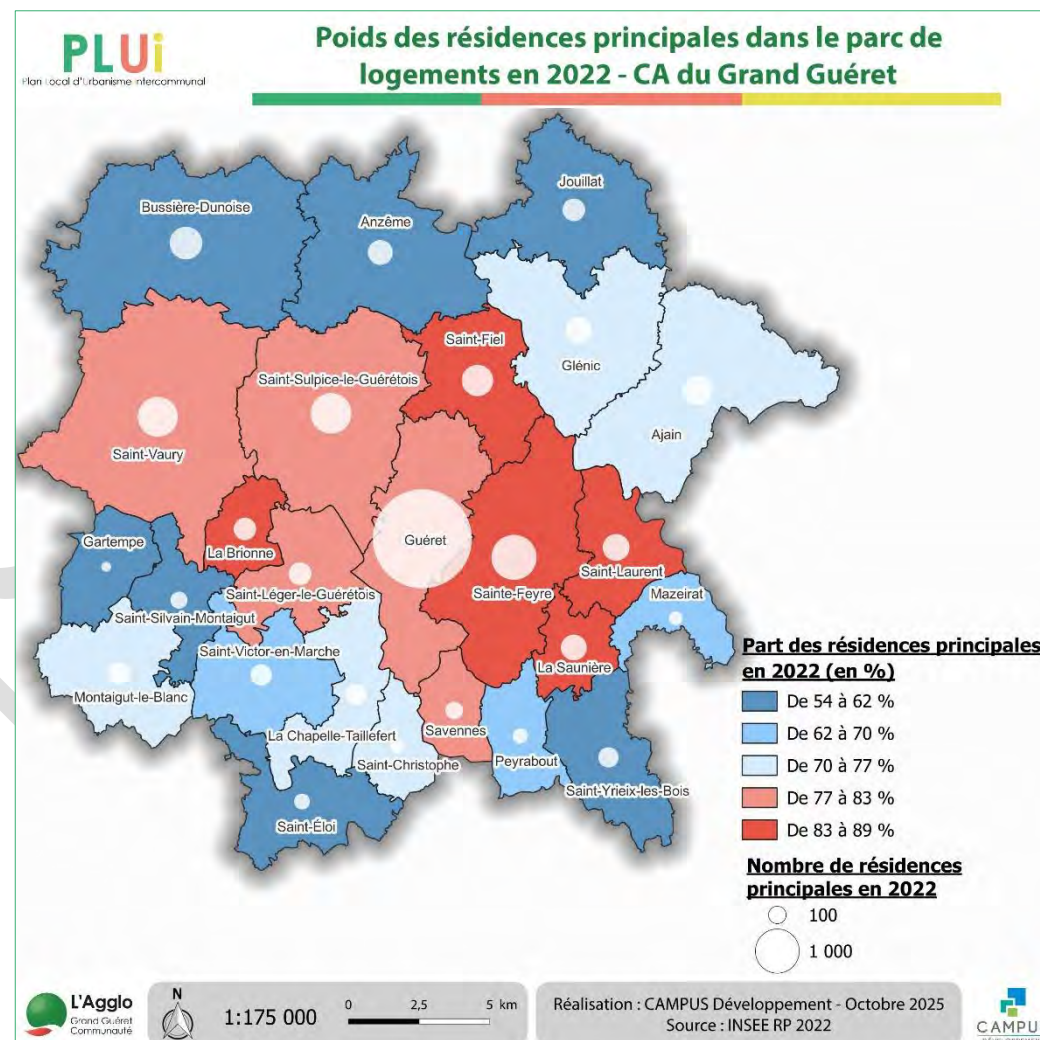
Globalement, les communes où les **parts des résidences principales sont les plus élevées** sont les **communes proches De Guéret**. Les communes situées en limite Nord et au Sud affichent pour la plupart un taux de résidences principales inférieures à 70 %.

■ Une augmentation du nombre de résidences principales liée au desserrement des ménages

Sur la période récente, **entre 2011 et 2022**, le **nombre de résidences principales** est passé **de 13 885 à 14 088**. Entre 2011 et 2016, **cette évolution** (103 résidences principales) **est principalement due au phénomène de desserrement des ménages** même si l'effet démographique a également légèrement contribué à cette évolution (+21 résidences principales).

Entre **2016 et 2022**, l'évolution des **résidences principales** (100 unités) est **uniquement due au phénomène de desserrement des ménages** qui a impliqué un **besoin de 541 résidences principales** tandis que dans le même temps, la **perte démographique** a engendré une **diminution du besoin de 441 résidences principales**.

Globalement, sur les dernières années, l'évolution du nombre de résidences principales est **uniquement due au phénomène de desserrement des ménages**, principalement observé entre 2016 et 2022.



Evolution des résidences principales	2011-2016		2016-2022	
	Quantité	%	Quantité	%
Evolution totale	103	0,6	100	0,6
dû à l'effet taille des ménages	83	0,5	541	3,1
dû à l'effet démographique	21	0,1	-441	-2,5

■ Un parc de résidences principales datant principalement de la deuxième moitié du 20^{ème} siècle

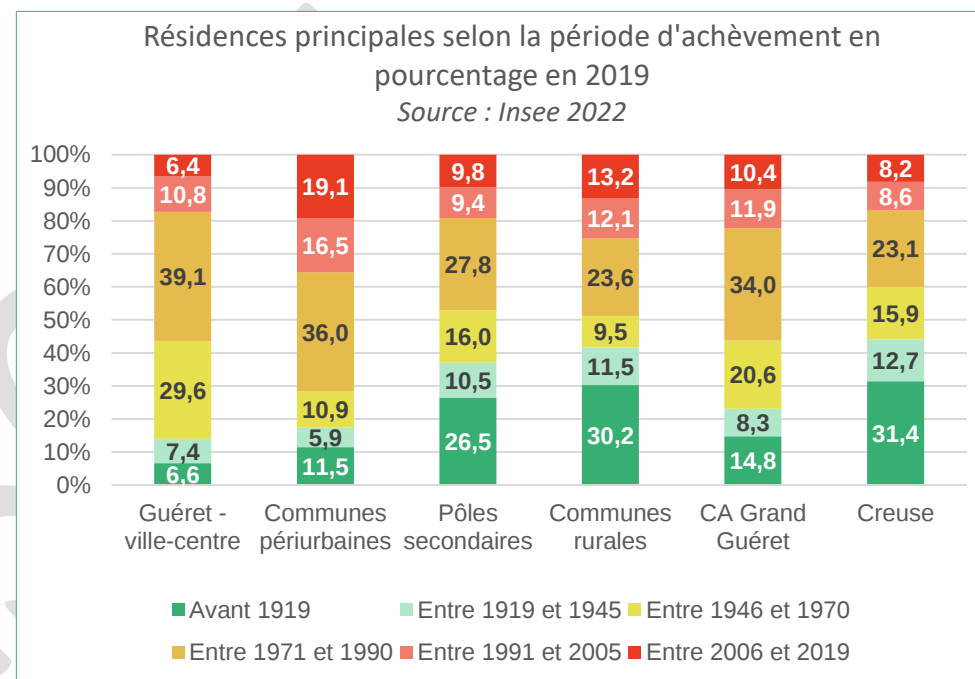
Par rapport au département de la Creuse, le **parc de résidences principales** de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret est **relativement jeune**. En effet, **seulement 23,1 % du parc de résidences principales date d'avant 1945**. Le **parc très ancien** (avant 1919) représente **moins de 15 % du parc total** contre plus de 31 % pour le département de la Creuse.

Le **développement des résidences principales** a été **particulièrement important entre 1946 et 1990**, période durant laquelle **près de 54 % des résidences principales ont été construites**. Ces parts élevées sont le fruit de la **reconstruction d'après-guerre** puis du **développement résidentiel et de l'urbanisation observés à partir des années 70**. Seulement 22,3 % des logements servant de résidences principales ont été achevés après les années 90, et seulement 10,4 % après 2006.

D'importantes disparités sont à noter à l'échelle du territoire intercommunal. En effet, si le **parc de résidences principales datant d'entre 1946 et 1990 en représente l'énorme majorité (68,7 %)** pour la commune de **Guéret**, il n'en représente **que 46,9 % pour les communes périurbaines**. Pour ces trois communes, le **parc récent est beaucoup plus important en comparaison** (16,5 % date d'entre 1991 et 2005 et 19,1 % date d'entre 2006 et 2019). Si Sainte-Feyre et Saint-Sulpice-le-Guéretois sont relativement similaires sur la date d'achèvement des résidences principales, le **parc de Saint-Fiel diffère significativement, avec près de 48 % des résidences principales construites après 1990**, contre seulement environ 33 % pour les deux autres communes. Ces données témoignent d'un développement récent à Saint-Fiel ainsi que dans une moindre mesure à Sainte-Feyre et à Saint-Sulpice-le-Guéretois.

Pour les **pôles secondaires**, le **parc est plus ancien** (37 % date d'avant 1946). Le **parc datant d'après 1990** représente **moins de 20 % du parc de résidences principales**. A Bussière-Dunoise, le parc de résidences principales date à plus de 50 % d'avant 1946, contre moins de 40 % pour Ajain et moins de 27 % pour Saint-Vaury.

Globalement, le **parc de résidences principales des communes rurales est plus ancien**, avec **près de 42 % des résidences principales construites avant 1945**, et même **30 % avant 1919**. Cependant, le **parc se renouvelle** ces dernières décennies puisque **près de 25 % du parc date d'après 1990**. D'importantes disparités sont à noter entre les communes rurales. Si 79 % du parc de résidences principales date d'avant 1946 à Saint-Yrieix-les-Bois, cette part n'est que de 23,7 % à la Brionne. Plus synthétiquement, le **parc est tout de même ancien** et ces données témoignent d'une **dynamique faible de renouvellement urbain** et de **construction neuve dans ces typologies de communes**.

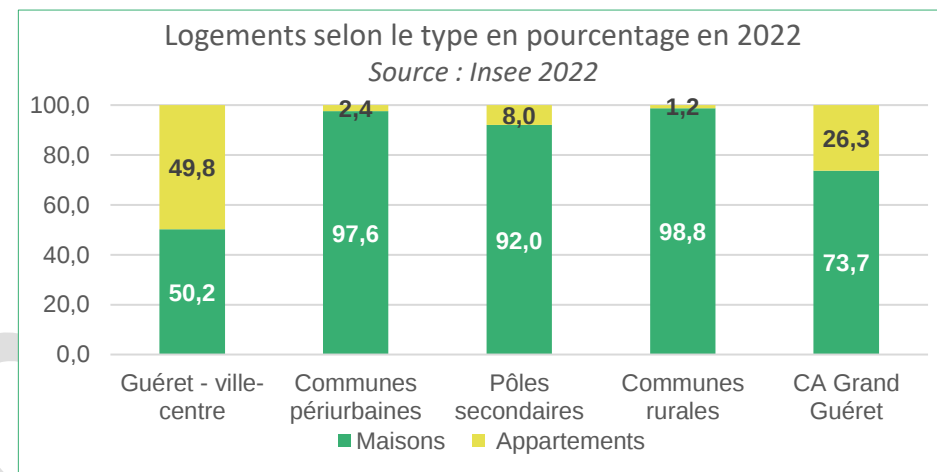


■ Un parc de logements composé de maisons individuelles

Avec **10 311 maisons pour 3 674 appartements**, le parc de logements de la Communauté d'Agglomération se compose **en majorité de maisons individuelles (73,7 %)**.

Cependant, pour **Guéret**, qui concentre près de la moitié des logements, la **part des maisons n'est que de 50,2 %**. Pour les **autres communes**, ces parts montent à **plus de 90 % en moyenne**, avec une **grande homogénéité**. Ainsi, Saint-Vaury, dont la part de maisons est la plus faible, affiche tout de même 88 % de maisons.

Globalement, sur les **3 674 appartements recensés** sur le territoire intercommunal, **3 442 (soit près de 94 %) sont situés à Guéret**. Ensuite, les appartements sont plutôt situés dans les pôles secondaires et les communes périurbaines. Au total, les communes rurales ne comptent que 35 appartements.

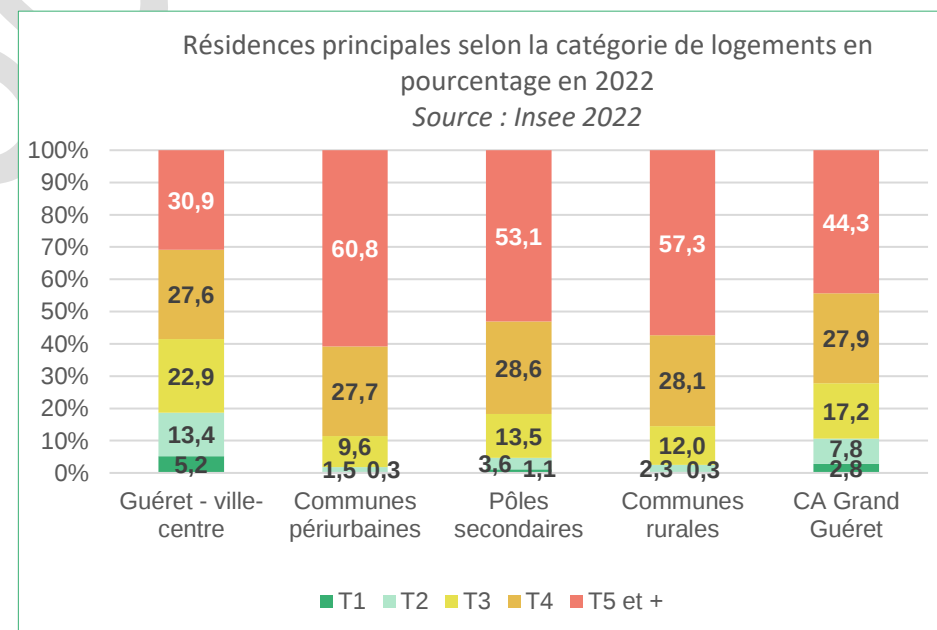


■ Des résidences principales de grande taille

Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret est occupé par une **majorité de résidences principales de grande taille**. En effet, **72,2 % des résidences principales ont 4 pièces ou plus**. A **Guéret**, on retrouve **quelques petits logements (18,6 % de T1 et T2)** même si les résidences principales sont majoritairement de grandes tailles.

Dans les **communes périurbaines**, **plus de 88 % des résidences principales ont 4 pièces ou plus**. Dans les **pôles secondaires**, cette valeur est de **81,7 %** et elle est de **plus de 85 % dans les communes rurales**.

En 2022, **84,5 % des résidences principales** sont **sous-occupées** (27 % sont même en situation de sous-occupation accentuée) tandis que seulement **3,3 % des résidences principales** sont **sur-occupées**. Ainsi, la **taille des résidences principales** ne semble **pas tout à fait adaptée aux besoins des habitants**.



Ainsi, de façon globale, les **logements sont de grandes tailles** et permettent **d'accueillir des familles nombreuses**. Ces caractéristiques sont liées au **caractère rural du territoire**, avec de grandes parcelles pour y construire des **maisons individuelles** dans les standards actuels. Ces données témoignent d'une **forte capacité d'accueil de familles et ménages** souhaitant s'installer dans **une maison de grande taille** mais montrent aussi une **relative inadaptation aux besoins actuels**.

■ Des résidences principales occupées en grande majorité par leurs propriétaires

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, **64,8 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaires**. A l'échelle du département de la Creuse, ce taux monte à 73 %.

Dans la ville-centre, **Guéret, seulement 45,4 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire**. Ainsi, les locataires sont majoritaires. Dans les autres communes, **au moins 75 % des occupants sont propriétaires**. Ce taux dépasse même 90 % à Saint-Léger-le-Guéretois.

Ces données témoignent d'une **différence d'occupants entre la ville-centre et le reste de l'intercommunalité**. Ainsi, si les autres communes accueillent une population relativement stable ayant investi dans son logement, Guéret accueille une population composée majoritairement de locataires.

Globalement, le **territoire du Grand Guéret semble faire face à un déficit d'offre locative sur le territoire**.

■ Une consommation énergétique des logements relativement importante

Selon les données du PCAET, le **secteur résidentiel est responsable de 29 % de la consommation énergétique du territoire**.

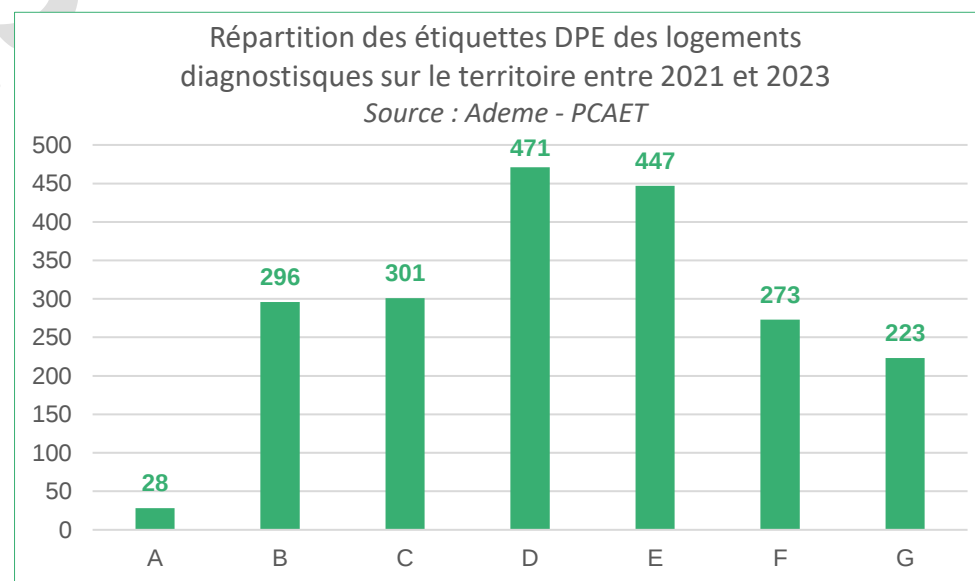
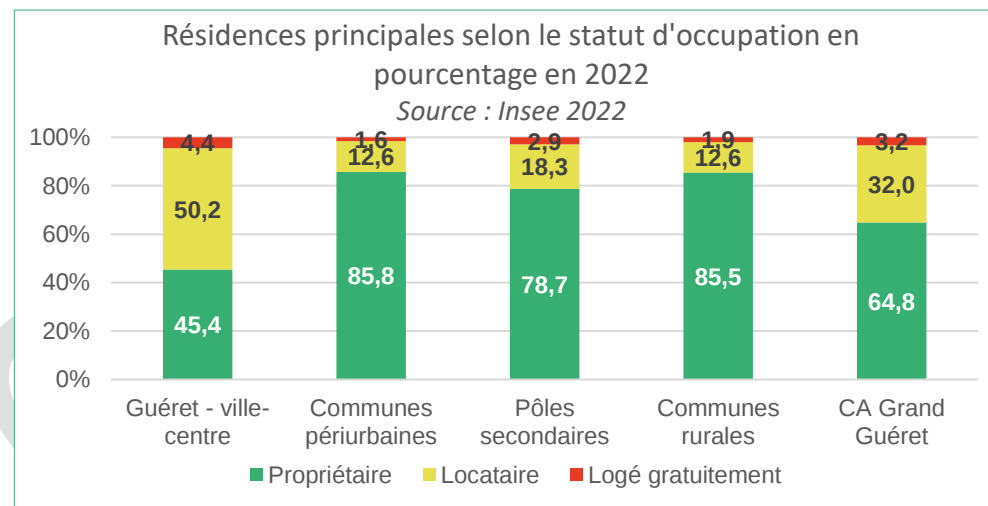
L'analyse des DPE réalisés entre juillet 2021 et mars 2023 montre qu'une **part importante des logements sont en étiquette DPE D et E (38 %)**, ce qui correspond à des logements avec une **consommation énergétique normale à importante**.

Les logements considérés comme des « **passoires énergétiques** », classés F et G, représentent **près d'un quart du parc diagnostiqué**.

Les **logements B et C**, d'une consommation énergétique relativement mesurée, représentent **près de 29 % du parc**.

Enfin, les logements classés A, catégorisés comme des logements très peu consommateurs, représentent une part minime du parc de logements diagnostiqués (moins de 2 % du parc diagnostiqué).

Ces données mettent en lumière les **enjeux liés à la consommation énergétique des logements**, notamment via un travail sur le type de chauffage et l'isolation.



■ Un parc de logements sociaux très conséquent et concentré logiquement sur Guéret

En 2023, selon les données du RPLS, **2 160 logements sociaux sont recensés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret (soit un taux de 15,3%)** et sont détenus par Creusalis et la maison familiale Creusoise.

Depuis 2013, le **nombre de logements sociaux est resté relativement stable**, oscillant entre 2 129 et 2 184. Puisque le parc de logements total a globalement augmenté sur cette même période, la **part des logements sociaux a légèrement baissé**.

Globalement, la **majorité des logements sociaux sont situés à Guéret**. La ville-centre compte **1 851 logements sociaux en 2023 (soit un taux de 26,5%)**, soit **86 % du parc social de l'agglomération**. Cette valeur est globalement stable sur la période récente.

8 % du parc social est situé dans les pôles secondaires, soit 169 logements sociaux, valeur très stable sur la dernière décennie.

Les **communes périurbaines et les communes rurales** ne rassemblent **que 6 % des logements sociaux**, soit environ 150 logements. Le parc de ces communes est principalement occupé par les propriétaires et constitué de maisons individuelles.

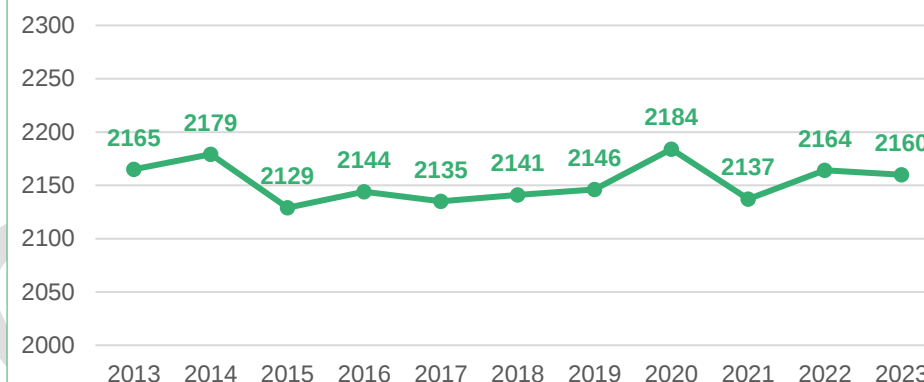
Sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération, le **nombre de logements sociaux vacants est inférieur à 100**, soit un **taux de vacance du parc social compris entre 4 et 5 %**.

Selon les données de la **CIL (Conférence Intercommunale du Logement)**, la **pression de la demande reste relativement faible**, avec **2,2 demandes par attribution** en 2021, soit un **taux bien inférieur à la moyenne nationale** et parmi les plus faibles des EPCI comparables. L'accès semble plus difficile pour les demandeurs de T2, les personnes seules et les seniors.

Globalement, le **parc social permet de répondre à la demande** et n'est pas « sous pression ».

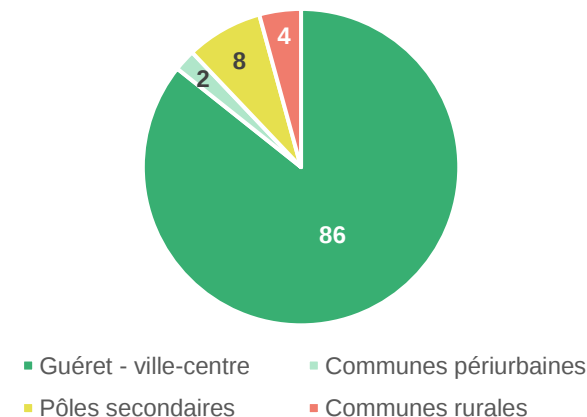
Evolution du nombre de logements sociaux entre 2013 et 2023

Source : RPLS 2023



Part des logements sociaux selon leur localisation en 2023

Source : RPLS 2023



3.2.2. Un parc de résidences secondaires relativement faible mais qui progresse

Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret compte **relativement peu de résidences secondaires**. En effet, elles ne concernent **que 8,9 % du parc de logements intercommunal**, soit **1 613 résidences secondaires** en 2022. A l'échelle de la Creuse, les résidences secondaires représentent environ 20 % du parc de logements.

De manière générale, le **nombre de résidences secondaires a fortement augmenté à la fin du 20^{ème} siècle**, potentiellement en lien avec **l'arrivée d'investisseurs en quête de tranquillité et d'un pied-à-terre dans un territoire calme et dans un cadre naturel préservé**.

Ainsi, si le territoire intercommunal ne comptait **que 806 résidences secondaires en 1968**, il y en avait **près de 1 700 en 1999**. Au début du 21^{ème} siècle, la tendance de croissance s'est inversée jusqu'en 2011, avec 1 413 résidences secondaires recensées. Depuis, la tendance repart à la hausse avec plus de 1 600 résidences secondaires en 2022.

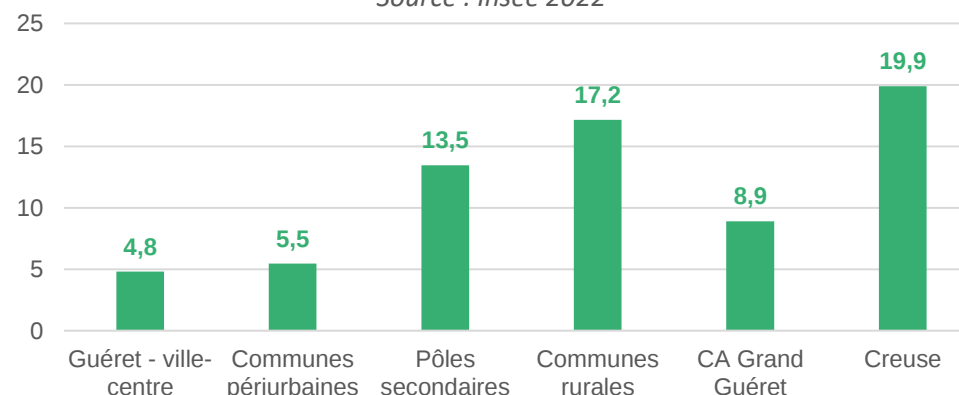
Si **Guéret et les communes périurbaines** ne possèdent **qu'environ 5 % de résidences secondaires**, soit 411 pour Guéret et 160 pour les trois communes périurbaines réunies, les **pôles secondaires** affichent **13,5 % de résidences secondaires** et même **17,2 % dans les communes rurales**.

Pour les pôles secondaires, cette valeur est surtout due à **Bussière-Dunoise**, qui compte **223 résidences secondaires** (soit **environ 25 % de son parc de logements**) tandis qu'Ajain et Saint-Vaury ne comptent respectivement que 9,8 % et 5,6 % de résidences secondaires (52 et 61 unités).

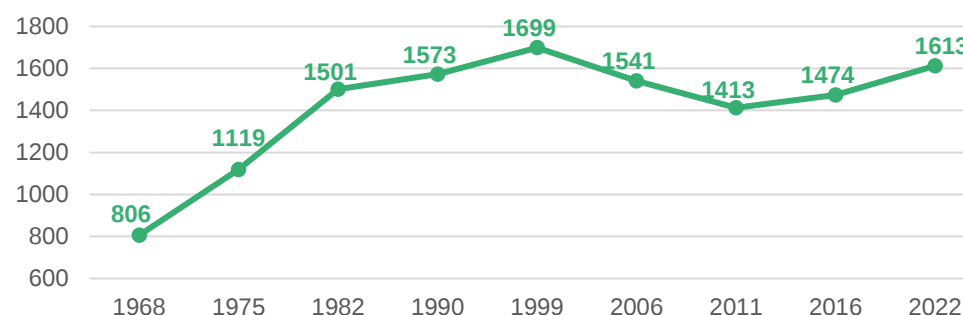
Pour les **communes rurales**, de **fortes disparités** existent également. En effet, si les parcs de logements de **Gartempe et Saint-Yrieix-les-Bois** sont constitués **à plus de 30 % de résidences secondaires** (soit respectivement 28 et 77 unités), celui de La Brionne ne compte que 6,4 % de résidences secondaires, soit seulement 14 résidences secondaires recensées.

Résidences secondaires = regroupe les **logements utilisés pour des courtes durées** (week-ends, loisirs, vacances), les logements meublés mis en location touristique ainsi que les **logements occasionnels** (logements utilisés pour des raisons professionnelles (pied-à-terre professionnel pendant la semaine))

Part des résidences secondaires dans le parc de logements en pourcentage en 2022
Source : Insee 2022

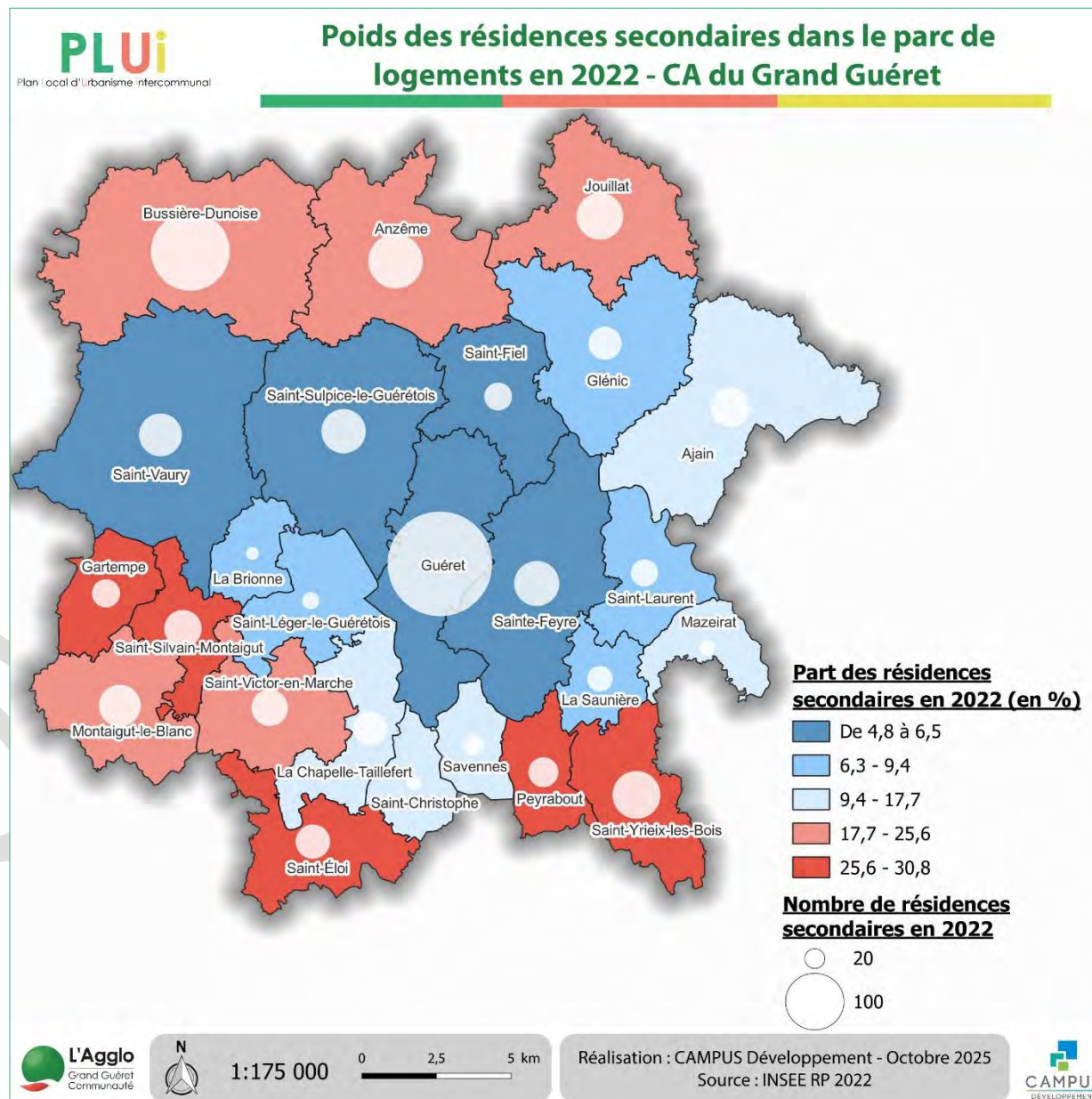


Evolution du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels entre 1968 et 2022
Source : Insee 2022



Globalement, les données montrent que les **communes comptant le plus de résidences secondaires** sont les **communes les plus rurales et les plus éloignées de la ville-centre et de sa couronne périurbaine**. Ainsi, au total, les communes rurales au Sud (Gartempe, Saint-Silvain-Montaigut, Montaigut-le-Blanche, Saint-Victor-en-Marche, Saint-Eloi, Saint-Christophe, Savennes, Peyrabout et Saint-Yrieix-les-Bois) rassemblent près de 22 % des résidences secondaires de l'intercommunalité alors qu'elles ne comptent que 8 % du total du parc de logements. De la même façon, les trois communes au Nord du territoire intercommunal (Bussière-Dunoise, Anzême, Jouillat) regroupent 397 résidences secondaires, soit près d'un ¼ du parc de résidences secondaires alors qu'elles ne comptent que pour 9 % du parc total de logements.

Ainsi, les **communes rurales périphériques** apparaissent comme les **principaux territoires d'accueil des résidences secondaires**, possiblement en raison de la **qualité de leur environnement naturel**, de la **disponibilité de l'offre** et de **prix immobiliers attractifs**.



3.2.3. Un parc de logements vacants en hausse

Nota Bene : l'analyse des logements vacants et de leur évolution est effectuée au travers des données Insee ainsi que des données LOVAC disponibles.

■ Analyse des données Insee

Le **phénomène de vacance des logements** est important sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, avec un **taux de vacance moyen de 13,3 % en 2022**, soit un total de **2 405 logements vacants**. La part des logements vacants reste toutefois **inférieure à celle du département de la Creuse (15,5 %)**.

Malgré une baisse notable dans les années 90, le nombre de logements vacants ne fait que croître depuis 1968. En effet, il n'y en avait **que 965 contre 2 405 en 2022**. Ainsi, **entre 1968 et 2022, le nombre de logements vacants a augmenté de près de 150 %** alors que, dans le même temps, le nombre de logements total n'a augmenté que de 75 %. Le **phénomène de vacance est donc en expansion** et concerne une **part du parc toujours plus importante**. Entre 2016 et 2022, **plus de 250 nouveaux logements vacants ont été recensés**, ce qui témoigne bien de cette hausse.

Pour **Guéret**, le **taux de vacance** est équivalent à celui de l'intercommunalité (13,5 %, soit **1 155 logements vacants**). Il est en croissance importante puisqu'il y avait **moins de 10 % de logements vacants avant 2011**.

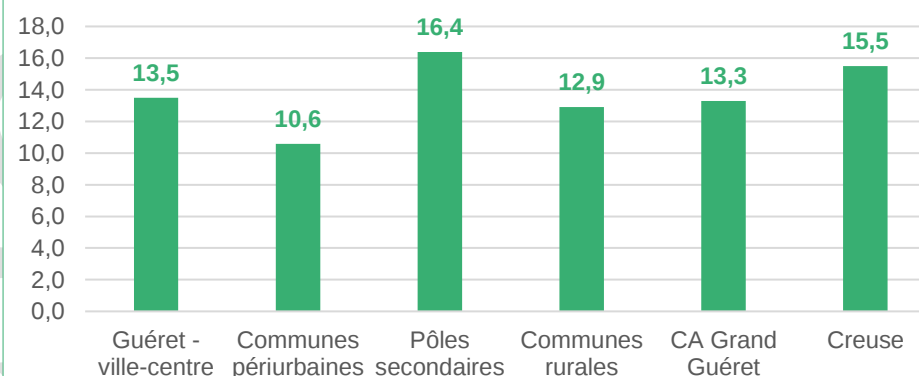
Pour les **communes périurbaines**, le **taux de vacance moyen est plus faible (10,6 %)** et se rapproche d'une **vacance dite « frictionnelle »** nécessaire au **parcours résidentiel** des habitants. Saint-Fiel n'enregistre que 6 % de logements vacants, soit seulement 31 logements vacants.

Pour les **pôles secondaires**, la **vacance moyenne est de 16,4 %** et est globalement équivalente pour les trois communes concernées.

Pour les **communes rurales**, le **taux de vacance s'établit à 12,9 % en 2022**. De **fortes disparités sont à noter**. En effet, si Savennes enregistre un taux de vacance de 4,1 %, de fortes disparités sont à noter.

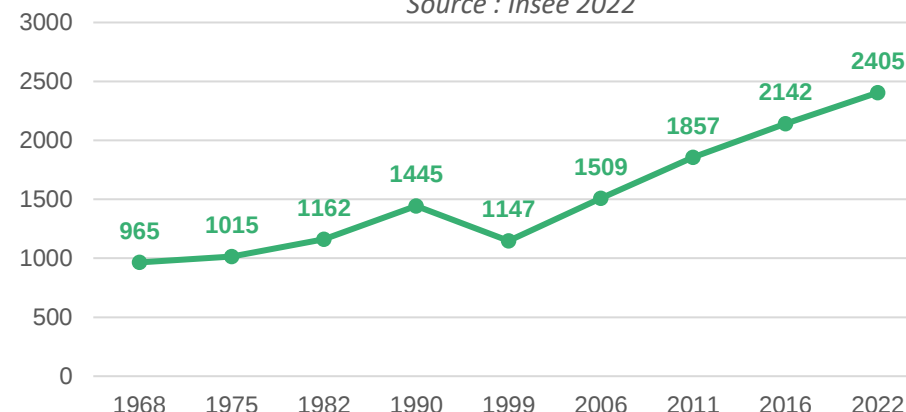
Part des logements vacants dans le parc de logements en pourcentage en 2022

Source : Insee 2022



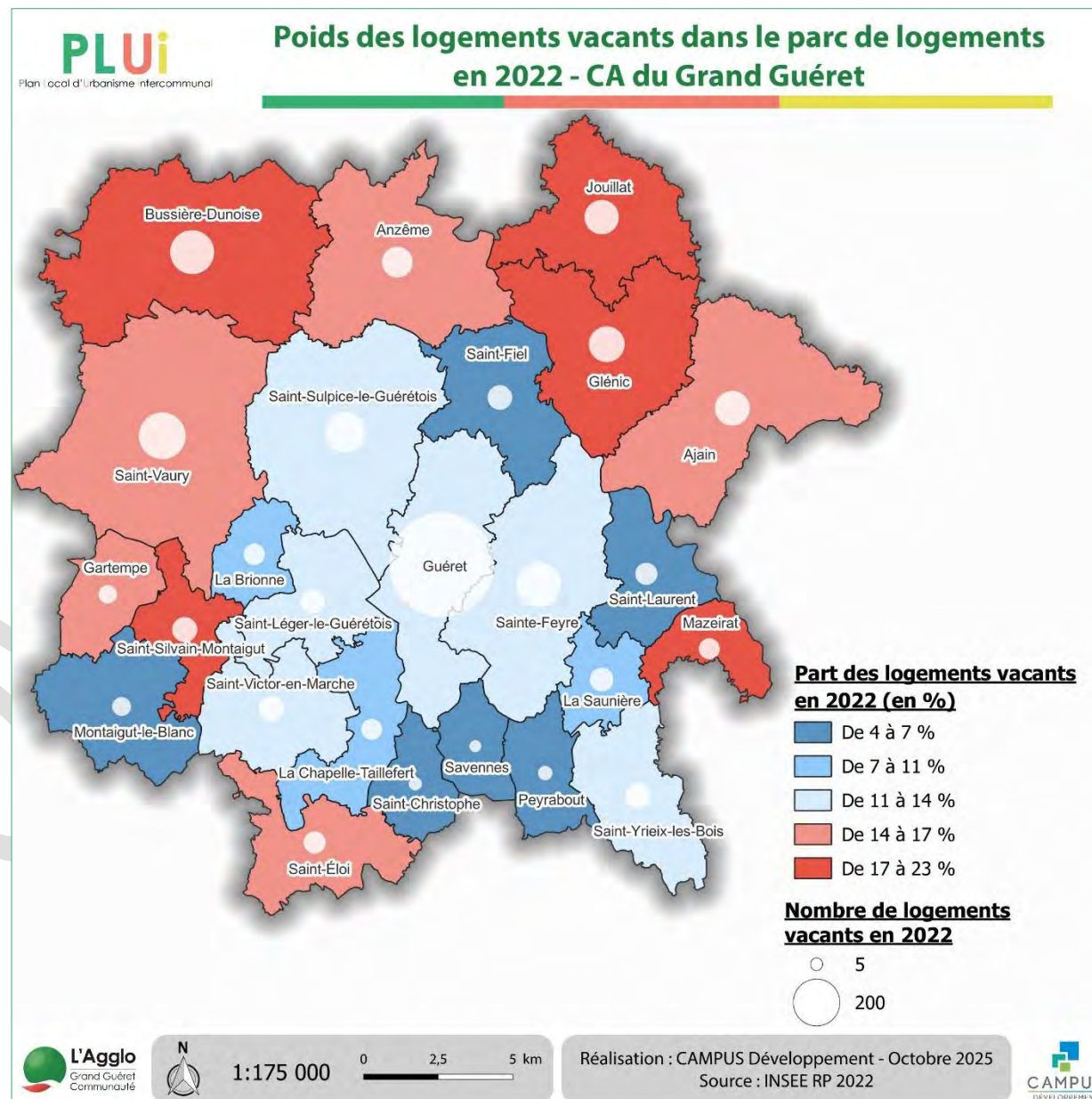
Evolution du nombre de logements vacants entre 1968 et 2022

Source : Insee 2022



soit seulement 5 logements vacants, la commune de Jouillat compte 22,9 % de logements vacants, soit 79 unités. Au total, les **communes rurales** rassemblent **près de 530 logements vacants**.

Les données Insee montrent que les **communes avec le taux de vacance le plus élevé** sont **celles les plus éloignées de la ville-centre**, notamment au Nord de l'intercommunalité (Bussière-Dunoise, Anzême, Jouillat, Glénic...).



■ Analyse des données LOVAC

Les **données LOVAC** s'appuient sur les **fichiers fonciers** et permettent de quantifier le **parc privé vacant depuis plus de deux ans**, c'est-à-dire la vacance dite « *structurelle* ».

Les **données disponibles de 2019 à 2025** montrent une **stabilité de la vacance depuis plus de 2 ans dans le parc privé**, avec un **taux de vacance « réel » variant entre 8,24 % et 8,43 % selon les années**, soit une différence maximale d'environ 40 logements. **En 2025**, les données LOVAC identifient **1 347 logements vacants** et 1 378 en 2022, soit **plus de 1 000 de moins par rapport aux données Insee**. A l'échelle de la Creuse, le taux de vacance LOVAC depuis plus de 2 ans dans le parc privé est de 10,8 %.

Pour **Guéret**, les données LOVAC identifient **487 logements vacants en 2025**, soit une trentaine de moins par rapport à 2022 (515). Ainsi, le **taux de vacance est de 7,2%**, ce qui est bien plus faible que les données Insee.

Pour les **communes périurbaines**, le **nombre de logements vacants est relativement stable** et s'établit autour de **230-245 logements**. Saint-Fiel et Sulpice-le-Guéretois ont un taux de vacance inférieur à 8 %, en lien avec un bâti ancien relativement réduit, tandis que Sainte-Feyre enregistre un taux de vacance de 9,4 %, ce qui reste mesuré.

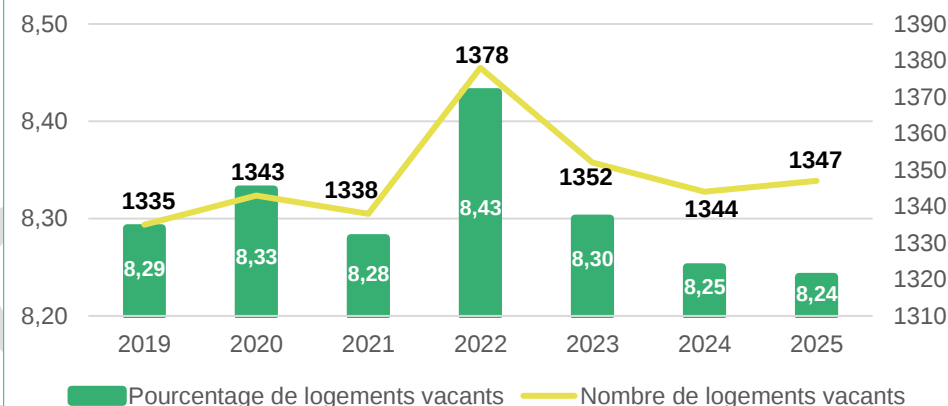
Dans les **pôles secondaires**, une **légère baisse tendancielle du nombre de logements vacants est à noter**, avec **260 logements vacants en 2025** contre 286 en 2019. Les taux de vacance sont de 9,9 % pour Saint-Vaury, 10,5 % pour Bussière-Dunoise et 13,1 % pour Ajain.

Enfin, pour les **communes rurales**, malgré une **valeur plus élevée en 2022**, le nombre de logements vacants est environ de **355 unités**.

Ainsi, les données LOVAC identifient un **stock de logements « réellement vacants » bien inférieur à celui recensé par les données Insee**. Le **taux LOVAC de 8,24 %** tend vers une **vacance dite « frictionnelle »** nécessaire au bon déroulement des parcours résidentiels.

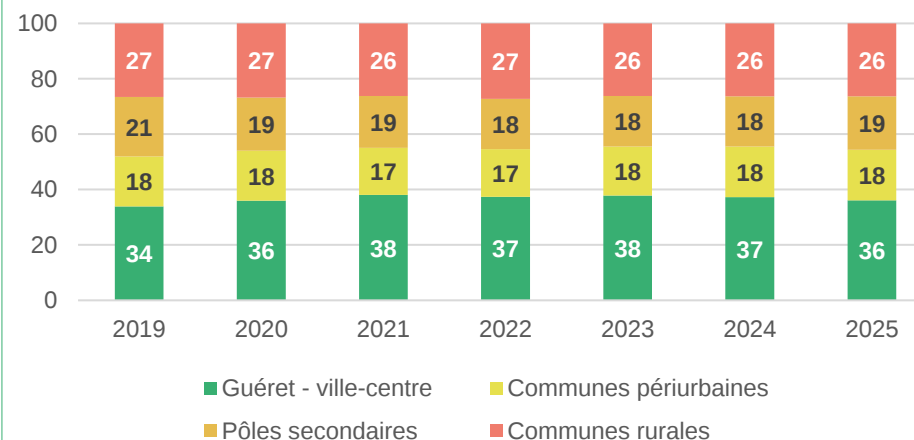
Evolution des logements vacants depuis plus de 2 ans dans le parc privé

Source : LOVAC 2025



Evolution de la part des logements vacants depuis plus de 2 ans dans le parc privé selon l'armature territoriale en %

Source : LOVAC 2025



■ La caractérisation de la vacance structurelle

Les **dernières données LOVAC de 2025** permettent également de **caractériser plus précisément les logements en vacance « structurelle »**, soit une vacance de plus de 2 ans.

Les données LOVAC identifient que les **maisons représentent près de 2/3 des logements vacants** depuis plus de 2 ans tandis que les **appartements en représentent un peu plus d'1/3**. Ainsi, puisque **les maisons** représentent pourtant près de 75 % du parc de logements, elles **sont moins touchées par la vacance structurelle que les appartements**. A l'échelle de Guéret, les tendances sont similaires puisque les maisons représentent la moitié du parc mais seulement 25 % des logements vacants de la commune. Les **appartements sont donc sur-représentés au sein des logements vacants**. Ces caractéristiques sont notamment **liées aux conditions d'habitat et à l'état de nombreux appartements dans le centre-ville ancien**.

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, selon les données LOVAC, **près de 49 % des logements vacants ont 3 pièces ou moins**, 38 % ont 3 à 4 pièces et 13 % ont 5 pièces ou plus. En comparaison, **seulement 27,8 % des résidences principales ont 3 pièces ou moins** et plus de 44 % ont 5 pièces ou plus. Les **petits logements sont donc très majoritaires dans les logements vacants depuis plus de 2 ans**.

Les données LOVAC permettent également de **caractériser l'ancienneté des logements vacants** depuis plus de 2 ans. Ainsi, sur le territoire du Grand Guéret, **plus de 2/3 des logements vacants depuis plus de 2 ans ont été construits avant 1919** alors qu'ils ne représentent **que 31 % des résidences principales**. En parallèle, seulement 5 % des logements vacants ont été construits après 1990 alors qu'ils représentent près de 16 % des résidences principales. Les **logements anciens sont donc sur-représentés parmi les logements vacants depuis plus de 2 ans**.

Enfin, les **logements vacants depuis plus de 2 ans sont à plus de 34 % des logements de qualité médiocre ou d'aspect délabré avec une construction particulièrement défectueuse** alors qu'ils représentent moins de 10 % du parc.

Ainsi, globalement, à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, la **vacance structurelle concerne de façon majoritaire, en proportion, les appartements, les petits logements, les logements anciens et les logements en mauvais état ou délabrés**. Ces typologies de logements correspondent notamment aux **logements en centre-ville ou en centre-bourg, parfois dans des immeubles et des copropriétés dégradées** qui n'attirent pas les locataires ni de potentiels investisseurs. Les politiques publiques détaillées ci-après ont notamment pour objectif de résoudre ces problématiques.

Parmi les logements vacants depuis plus de 2 ans :

- 1/3 sont des appartements (contre 25 % dans le parc de logements total) ;
- La moitié ont 3 pièces ou moins (contre 28 % parmi les résidences principales) ;
- 2/3 ont été construits avant 1919 (contre seulement 31 % des résidences principales) ;
- 1/3 sont de qualité médiocre ou d'aspect délabré avec une construction particulièrement défectueuse (moins de 10 % du parc total).

3.2.4. L'habitat spécifique

— Les maisons de retraite

Le territoire du Grand Guéret dispose de **6 établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)** offrant **plus de 600 places au total**.

A Guéret, la **résidence Anna Quinquaud** est liée au Centre Hospitalier. **160 lits** sont liés directement à l'EHPAD. Les **trois pôles secondaires** (Ajain, Bussière-Dunoise et Saint-Vaury) disposent chacun d'un **EHPAD** qui accueille respectivement **211, 80 et 40 lits**, tandis que Sainte-Feyre accueille un **EHPAD de 45 lits**. La **Chapelle-Taillefert** est la seule commune rurale à bénéficier d'un **EHPAD**, qui compte **68 lits**.

Globalement, le territoire est **bien doté en termes d'accueil des personnes âgées**.

— L'accueil des gens du voyage

Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret dispose de **2 sites dédiés à l'accueil des gens du voyage** situés à Guéret :

- **L'Aire Permanente d'Accueil des gens du voyage**, située dans le secteur du « Petit Bénéfice » avec une capacité de **15 emplacements**, soit 30 places caravanes ;
- **L'Aire de Grand Passage**, située dans le secteur « Les Gouttes », avec une capacité de **80 places**. Ouverte depuis juin 2025, elle répond aux exigences du Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage pour la période 2024-2029. Cette aire pourrait potentiellement être agrandie dans les prochaines années afin de répondre à une éventuelle évolution de la demande.

Des **besoins en termes d'accueil des gens du voyage** pourraient émerger car des **stationnements ou implantations illicites**, à l'extérieur des 2 sites dédiés, **sont recensés** sur le territoire. Globalement, le territoire bénéficie d'une **offre d'accueil des gens du voyage satisfaisante**.

— L'hébergement des jeunes travailleurs

Le territoire intercommunal dispose d'un **foyer des jeunes travailleurs (FJT)** qui compte **90 logements répartis dans 2 résidences distinctes** (Allende et Jean Petit du Boueix). Il est géré par la FOL23 et correspond à un espace de transition qui **favorise l'insertion sociale, culturelle et professionnelle** des jeunes travailleurs de 16 à 25 ans.

EHPAD	Nombre de places en hébergement complet			
	Classique	Alzheimer et maladies apparentées	Hébergement temporaire	Total
Ajain	203	-	8	211
Bussière-Dunoise	80	-	-	80
Guéret	120	30	10	160
La Chapelle-Taillefert	68	-	-	68
Sainte-Feyre	45	-	-	45
Saint-Vaury	26	14	-	40
Total	542	44	18	604



Aire de Grand Passage de la Creuse à Guéret - ©CA Grand Guéret

— L'accueil des personnes handicapées

Le territoire dispose de **plusieurs structures d'hébergement et d'accompagnement pour les personnes handicapées**, principalement situées dans la ville-centre :

- La résidence de la Fontaine à Guéret qui dispose de 30 places d'hébergement (dont 28 d'hébergement permanent), gérée par l'ADAPEI ;
- Le Foyer de vie Résidence de Courtille à Guéret qui dispose de 21 places, géré par l'ADAPEI ;
- Un foyer géré par l'APAJH qui propose 60 places à Guéret ;
- Le centre hospitalier de la Valette, sur la santé mentale, qui propose 24 places à Saint-Vaury ;
- Le Foyer de vie des Champs Blancs à Sainte-Feyre qui dispose de 15 places, géré par l'APAJH ;
- Un IME (institut médico-éducatif) à Guéret d'une capacité totale de 60 places.

— L'hébergement longue durée et de soins

A Guéret, la **résidence Anna Quinquaud** accueille également un **centre de soins longue durée qui dispose de 50 lits**.

En plus des activités de soin, le **centre médical de Sainte-Feyre**, porté par la MGEN, propose également des **soins médicaux de réadaptation** qui peuvent notamment servir à préparer le retour à domicile ou le transfert vers des structures d'hébergement, par exemple des EHPAD. L'établissement compte **près de 180 lits** au total.

— L'hébergement d'urgence et pour les personnes fragiles

Plusieurs types de logements et dispositifs pour les urgences et les personnes fragiles sont proposés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret :

- Le lieu de vie et d'accueil Don Quichotte à Bussière-Dunoise qui accueille une dizaine d'enfants et adolescents de 6 à 21 ans avec des difficultés familiales, sociales ou psychologiques problématiques ;
- Un centre d'hébergement et de réinsertion social (CHRS) de 31 places à Guéret ;
- Un parc de logements financés dans le cadre de « l'Allocation Ménage Temporaire » (4 logements gérés par le CCAS de Guéret, 13 logements gérés par l'association l'Escalier à Guéret et 5 logements gérés par le Comité d'Accueil Creusois à Guéret) ;
- 2 centres d'accueil de demandeurs d'asiles, de 50 places chacun, gérés par le Comité d'Accueil Creusois et Viltais ;
- Un centre provisoire d'hébergement pour réfugiés de 40 places situé à Saint-Vaury.

En lien avec le rôle politique et administratif de Guéret ainsi qu'avec le poids démographique, le territoire bénéficie d'une **offre d'hébergement d'urgence et pour les personnes fragiles conséquente** et correctement dimensionnée.

Globalement, le territoire bénéficie d'une offre d'hébergements spécifiques très importante, qui en fait une caractéristique prégnante à l'échelle du Grand Guéret.

3.2.5. Les politiques publiques de l'habitat et autres contractualisations stratégiques

■ Des dispositifs portés par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et les collectivités locales en lien avec les dispositifs nationaux

— Le PLH 2024-2030

Le **Programme Local de l'Habitat 2024-2030** de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret est le 3^{ème} PLH de l'intercommunalité. L'objectif de ce PLH est principalement **l'amélioration de l'habitat**. Il s'établit autour de 6 axes :

- Axe 1 : Permettre le regain démographique – garder la mesure ;
- Axe 2 : Diversifier l'offre résidentielle / Renforcer la mixité sociale ;
- Axe 3 : Repenser les modalités de développement résidentiel ;
- Axe 4 : Poursuivre/intensifier l'action sur le parc existant ;
- Axe 5 : Répondre aux besoins spécifiques ;
- Axe 6 : Animer la politique communautaire.

Il fixe notamment des **objectifs de développement résidentiel** sur la période 2024-2030 afin de mettre en œuvre l'axe 1. Les objectifs à l'échelle de l'intercommunalité sont de **80 logements en sortie de vacance** et d'environ **160 en production neuve** afin de viser **240 logements au total**. Le PLH ne fixe pas d'objectifs par armature territoriale : il différencie uniquement Guéret du reste des communes. Au final, l'objectif est ainsi **d'accueillir environ 500 habitants supplémentaires sans générer de développement de la vacance structurelle ni de surconsommation foncière**.

Une fiche-actions consiste notamment à traduire les orientations du PLH dans ce PLUi, notamment en lien avec les trois premiers axes.

— OPAH-RU du centre-ville de Guéret

L'**OPAH-RU** (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement urbain) a été **lancée en janvier 2021** et permet de **favoriser la réhabilitation des logements du centre-ville de Guéret** pour améliorer les conditions de vie de ses habitants et y voir s'installer de nouveaux résidents. Au total :

- En 2021, 166 demandes ont été déposées, surtout par des propriétaires bailleurs. Au total, 6 dossiers « *façades* », 1 dossier propriétaire bailleur « *travaux lourds* » et 1 dossier propriétaire occupant « *précarité énergétique* » ont été déposés, pour un montant total de subventions d'environ 119 500 € ;
- En 2022, 80 demandes ont été déposées, surtout par des propriétaires bailleurs. Au total, 1 dossier « *façades* », 2 dossiers propriétaires bailleurs « *travaux lourds* », 1 dossier propriétaire bailleur « *moyennement dégradé* », 1 dossier propriétaire occupant « *précarité énergétique* » et 3 dossiers « *primes à l'accession* » ont été déposés, pour un montant total de subventions d'environ 135 350 € ;

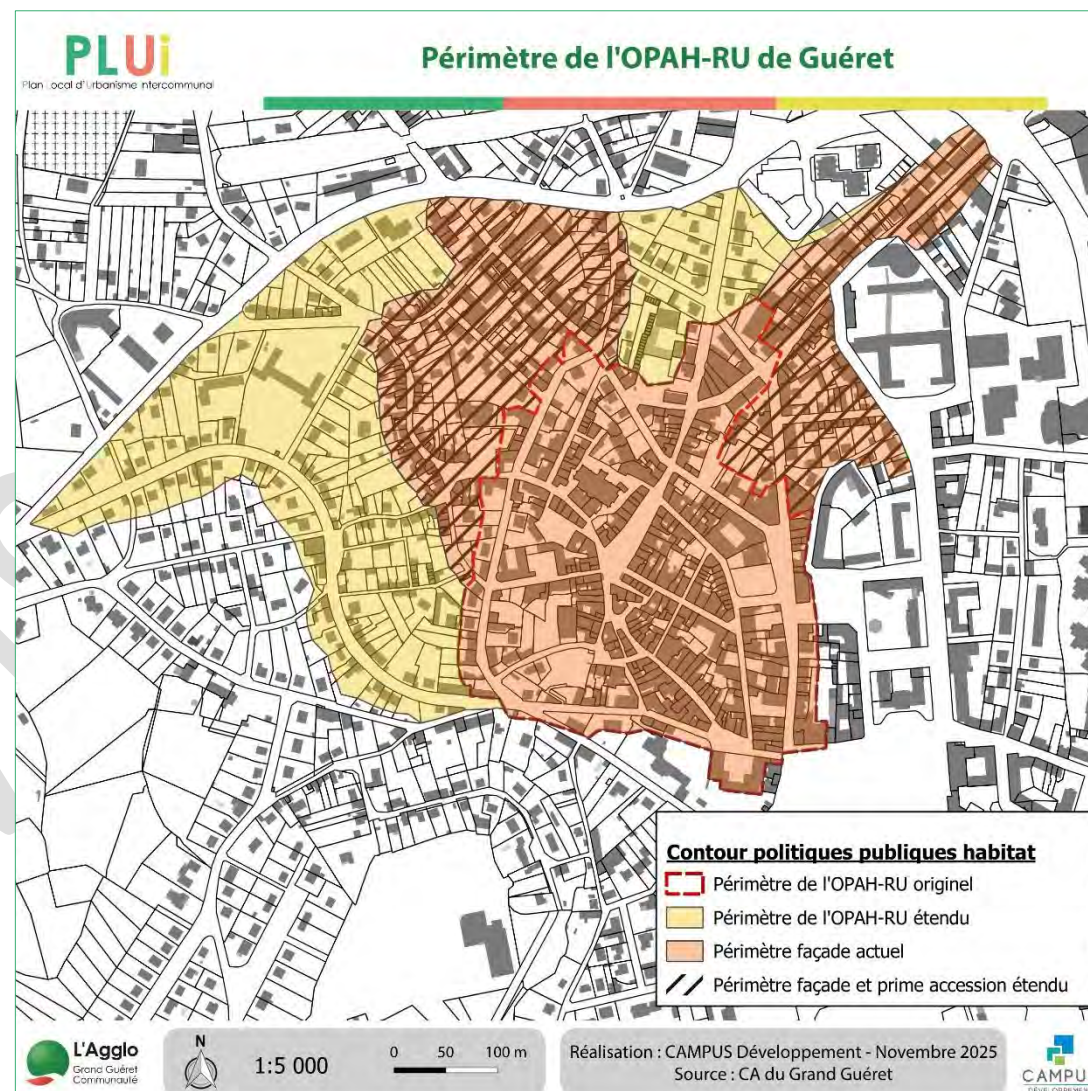
- En 2023, 66 demandes ont été déposées, plutôt en majorité par des propriétaires bailleurs. Au total, 8 dossiers « *façades* », 3 dossiers propriétaires bailleurs « *lutte contre l'habitat indigne* » et 1 dossier propriétaire occupant « *précarité énergétique* » ont été déposés, pour un montant total de subventions d'environ 127 870 € ;
- En 2024, 64 demandes ont été déposées, surtout par des propriétaires occupants. Au total, 5 dossiers « *façades* », 7 dossiers propriétaires bailleurs « *lutte contre l'habitat indigne* » et 8 dossiers propriétaires bailleurs « *précarité énergétique* » ont été déposés, pour un montant total de subventions d'environ 237 430 € ;
- Durant les 3 premiers trimestres 2025, 57 demandes ont été déposées, surtout par des propriétaires bailleurs. Au total, 16 dossiers ont été déposés : 8 dossiers « *façades* », 5 dossiers propriétaires bailleurs « *lutte contre l'habitat indigne* », 1 dossier propriétaire occupant « *précarité énergétique* », 1 dossier propriétaire occupant « *lutte contre l'habitat indigne* » et 1 dossier « *prime à l'accession* ».

Au total, l'OPAH-RU a déjà permis des financements publics pour un **montant total supérieur à 860 000 €**. Elle a été **étendue en 2024**, à l'Ouest et au Nord, pour **permettre à de plus nombreux ménages de bénéficier des aides**, notamment pour les façades et les primes à l'accession.

— Opération de Restauration Immobilière (ORI)

De plus, en lien avec l'OPAH-RU et le programme Action Cœur de Ville, une **ORI** (Opération de Restauration Immobilière) a été lancée et a permis d'identifier **6 immeubles du centre-ville de Guéret dont les travaux sont déclarés d'utilité publique**.

Les propriétaires sont ainsi tenus d'engager ces travaux sous peine de pouvoir faire l'objet d'une expropriation dans un délai de 5 ans. Ces immeubles sont situés rue de l'ancienne mairie, rue des sabots et grande rue. Des **aides liées à l'OPAH-RU sont disponibles**.



— Action Cœur de ville à Guéret

La commune de Guéret bénéficie du **programme Action Cœur de Ville** (qui permet d'obtenir des moyens pour améliorer le cœur de ville), dont le premier axe stratégique est « **de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville** » et fixe plusieurs objectifs :

- Conforter la population et ramener des habitants en centre-ville ;
- Reconquérir l'habitat du centre-ville ;
- Retrouver une mixité sociale et intergénérationnelle en favorisant l'installation de couples ou familles plus aisés, de jeunes, notamment étudiants de seniors ;
- Mettre en valeur le patrimoine bâti ancien du centre-ville par la rénovation globale des immeubles : façades et vitrines, parties communes, cours ou jardins intérieurs, logements ;
- Accompagner les propriétaires et les investisseurs dans la mise sur le marché d'une offre de logements de qualité qui réponde aux attentes des habitants ;
- Faire du centre-ville le site de la promotion de l'habitat domotique et de l'excellence énergétique ;
- Favoriser le recyclage de logements pour éviter l'étalement urbain.

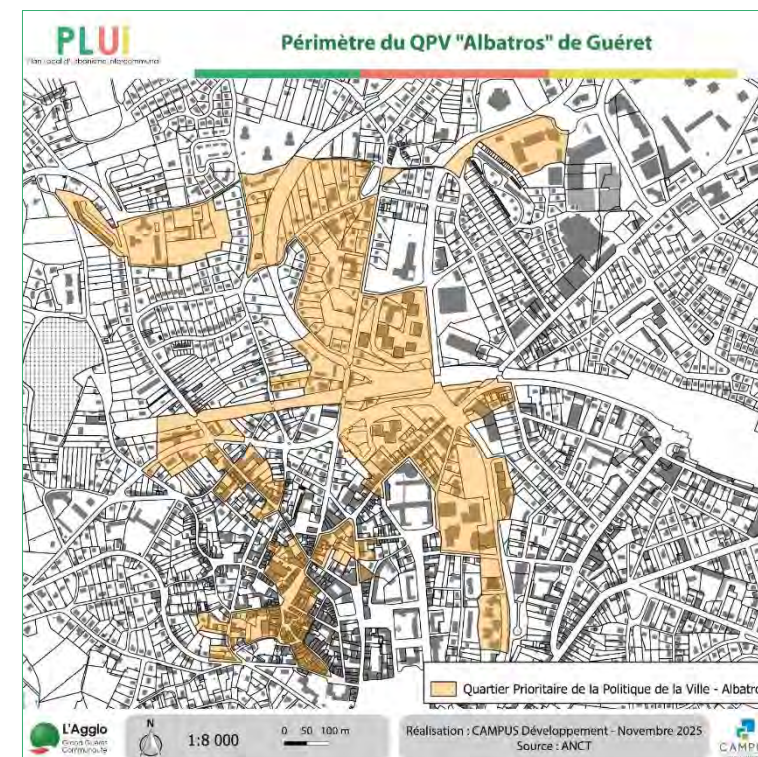
Le programme Action Cœur de Ville a notamment permis **d'envisager la restructuration de l'îlot Conventionnel Huguet**, au cœur du centre-ville, pour la **résorption de l'habitat indigne**, ainsi que celle de l'îlot Carnot pour **construire de nouveaux logements et un rez-de-chaussée commercial**.

L'**OPAH-RU a été lancée** en parallèle du programme Action Cœur de Ville. Ce programme Action Cœur de Ville instaure une **Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)** qui définit un **projet de revitalisation du centre-ville de Guéret**. Cette ORT permet notamment d'être éligible aux aides de l'ANAH et au dispositif Denormandie dans l'ancien, un outil puissant de réhabilitation de l'habitat via l'investissement locatif. L'ORT permet également de disposer d'outils de maîtrise foncière plus avancés (droit de préemption urbain et artisanal) et de dispositifs expérimentaux (permis d'innover, permis d'aménager multi-sites).

— QPV - Contrat de ville Quartier 2030

Le **Quartier Prioritaire de la Ville de Guéret**, désigné quartier « Albatros », bénéficie d'un **Contrat de Ville 2024-2030**. Il se situe à proximité immédiate du centre-ville de Guéret et concerne les îlots Charles de Gaulle, Brésard, Olivier de Pierrebourg, Beauregard, Sylvain Blanchet et Madeleine Chapelle ainsi que les secteurs Allende, centre-ville et collège Martin Nadaud. Plusieurs objectifs en matière d'habitat sont liés au Contrat de Ville :

- Reconquérir les espaces fonciers disponibles dans le quartier et améliorer le cadre de vie dans le quartier.
- Coordonner l'action des opérateurs publics et privés sur le quartier ;
- Offrir des espaces de vie au plus près des habitants et sur-investir dans le quartier ;



- Associer les habitants ;
- Améliorer la desserte du quartier prioritaire et circuler facilement et en sécurité ;
- Maîtriser les consommations de fluides, cheminer vers des bâtiments économes, adapter les quartiers à la ville face au changement climatique et assurer les conditions de vie dans le quartier au travers de la bonne gestion des déchets.

L'objectif est de **coordonner l'action des acteurs publics et privés** au sein du quartier.

Le QPV « Albatros » bénéficie également du **NPNRU** (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) conventionné avec l'ANRU, qui vise à **démolir une tour d'habitation** ainsi qu'à **réhabiliter des logements, résidentialiser et aménager les pieds d'immeubles, créer des cheminements doux et requalifier une friche**.

— Petites Villes de Demain – Saint-Vaury

Saint-Vaury bénéficie du **programme Petites Villes de Demain** lancé par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires depuis 2020. Un des objectifs est de **permettre la réappropriation des immeubles du centre-bourg et créer une offre moderne de logements, de services et de commerces**. En prolongement de ce programme, la **commune intégrera l'ORT** en 2026 afin d'engager des actions fortes en faveur de la résorption de la vacance en centre-bourg mais aussi pour permettre à la collectivité d'accéder à des financements avantageux pour la conduite de ses projets.

— Aides de réhabilitation du parc vacant

Afin de réinstaurer une **dynamique de développement et de relocalisation des populations au sein des centres-bourgs** du territoire, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret souhaite **accompagner techniquement et financièrement les ménages et investisseurs dans la réhabilitation du parc vacant**. Les **logements concernés** doivent être **identifiés comme vacants depuis plus de 2 ans et situés dans le périmètre de centre-bourg** des communes, hormis à Guéret, déjà concernée par l'OPAH-RU. Pour être éligible à l'aide, le logement réhabilité devra être **occupé à titre de résidence principale**, par le propriétaire ou par un locataire. Les aides sont de **100 €/m²** dans la limite de **10 000 € par logement**.

■ Les autres dispositifs portés à l'échelle départementale, régionale et nationale

— Le Programme d'Intérêt Général Pacte territorial France Rénov' Creuse (PIG PT-FR')

Porté par le Département de la Creuse, en lien avec les intercommunalités et l'Anah, le PIG PT-FR' constitue le cadre de déploiement territorial du service public France Rénov'. Il vise à **structurer un parcours d'information, de conseil et d'accompagnement lisible et coordonné** pour les habitants, afin de faciliter les projets de rénovation de l'habitat, l'accès aux aides et la mobilisation des professionnels.

— MonAccompagnateurRénov'

Mon Accompagnateur Rénov' est un **interlocuteur de confiance** pour **accompagner les ménages dans leurs projets de travaux de rénovation énergétique**. En Creuse, le SDEC23 (Syndicat Départemental des Energies de la Creuse) est officiellement agréé par l'Etat comme « MonAccompagnateurRénov' ».

— MaPrimeRénov'

MaPrimeRénov' est un **dispositif national d'aide financière à la rénovation énergétique et d'aide à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie**. Ces aides peuvent se cumuler avec les aides locales.

3.2.6. Une activité de la construction neuve relativement modérée

■ Une construction neuve tournée autour des logements individuels et des résidences principales

D'après Sitadel2, entre 2013 et 2024, 758 logements ont été commencés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, soit une moyenne de **67 logements commencés par an**. Une **certaine stabilité** est observée, même si des pics sont à noter en 2016 (86 logements commencés) ainsi qu'en 2024 (89 logements commencés). Une légère augmentation est également notée en 2021 et 2022. Les années 2015, 2017, 2018, 2019 et 2023 correspondent à des années de construction plutôt faibles, avec moins de 53 logements commencés par an.

23,5 % de ces logements ont été commencés à Guéret, soit 178 logements. 303 logements, soit environ 40 %, ont été commencés dans les communes périurbaines, avec une construction plus marquée pour Saint-Fiel et Sainte-Feyre. Les **pôles secondaires** ont enregistré **83 logements commencés** sur la période, soit environ 11 %, avec plus de la moitié localisée à Saint-Vaury. Enfin, **194 logements ont été commencés dans les communes rurales, soit 25,5 %**. La Chapelle-Taillefert, Glénic et Saint-Laurent enregistrent la construction la plus importante, avec entre 25 et 30 logements chacune. Les plus petites communes enregistrent une construction limitée à 1, 2 ou 3 logements commencés sur la période 2013-2024.

Entre **2013 et 2024**, les logements commencés sont :

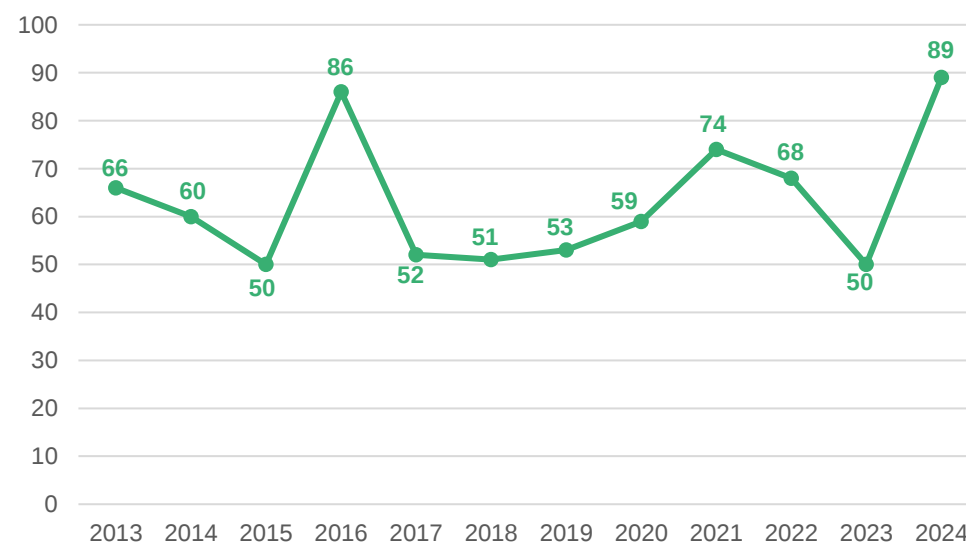
- **À 93 % des logements individuels** : 56 logements collectifs commencés sont recensés à Guéret tandis que 2 sont recensés à Saint-Sulpice-le-Guéretois ;
- **À 87 % des logements destinés à devenir des résidences principales**. Les résidences secondaires commencées sont principalement situées à Guéret, dans les communes périurbaines ainsi que dans certaines communes rurales (La Chapelle-Taillefert, Saint-Eloi, Saint-Laurent...).

Au total, les données Sitadel2 permettent **d'estimer que la surface moyenne des logements créés est de 95 m²**. Cette tendance est **relativement stable sur la période** malgré une baisse notable en 2024.

Nota Bene : l'analyse de la construction neuve est effectuée via les données Sitadel2 avec retraitement de la date réelle d'ouverture de chantier.

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

Source : Sitadel2



■ Un indice de la construction neuve plutôt faible sur la période récente

Nota Bene : l'indice de construction permet d'apprécier l'effort de construction en tenant compte du poids démographique du territoire considéré et permet ainsi les comparaisons. Sur des courtes périodes, les données sont à interpréter avec précaution pour les petites communes.

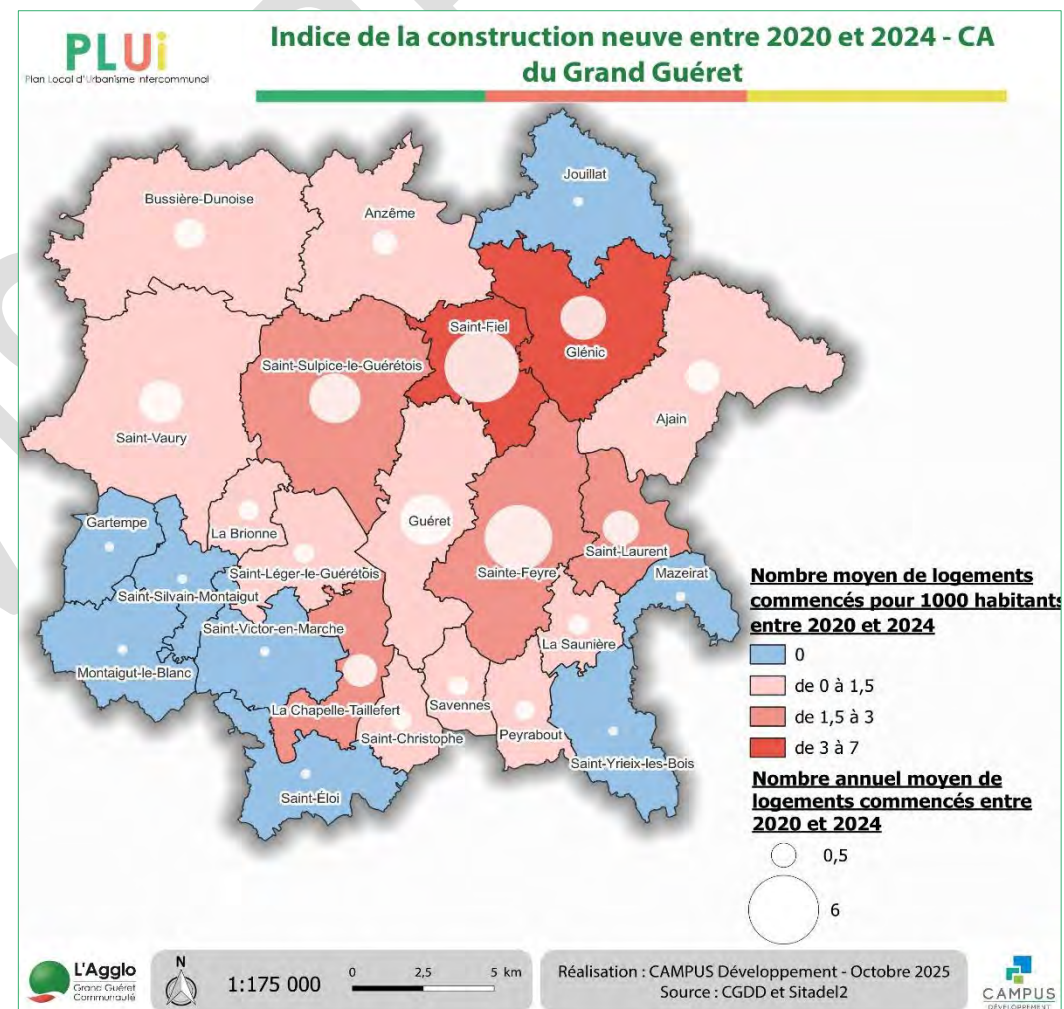
L'étude de l'**indice de construction** (nombre de logements commencés par an pour 1000 habitants) permet une **comparaison du rythme de la construction neuve à différentes échelles**. Au total, entre 2020 et 2024, l'**indice de construction neuve de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret** est de **1,1** alors qu'il est de **0,9** pour le département de la Creuse, de **1,5** pour l'ancienne région Limousin et de **2,2** pour la région Nouvelle-Aquitaine. Ainsi l'**indice de construction neuve** est plutôt faible.

Les communes de **Saint-Fiel, Glénic, Sainte-Feyre et la Chapelle-Taillefert** affichent des **indices de construction élevés** (respectivement 6,7, 3,4 et 2,3 pour les deux dernières communes). Les communes de Saint-Laurent, Saint-Sulpice-le-Guéretois, Saint-Christophe, Peyrabout et Saint-Vaury affichent également des indices de construction supérieurs à 1.

L'**indice de construction pour Guéret** est de **0,2**.

Enfin, ces données semblent ne pas identifier de constructions neuves entre 2020 et 2024 pour les communes de Gartempe, Jouillat, Mazeirat, Montaigut-le-Blanc, Saint-Eloi, Saint-Silvain-Montaigut, Saint-Victor-en-Marche et Saint-Yrieix-les-Bois.

Globalement, ces données convergent vers une **tendance de construction neuve élevée pour les communes périurbaines** ainsi que pour quelques **communes rurales**, notamment Glénic et la Chapelle-Taillefert, bien que le nombre annuel moyen de constructions neuves y soit beaucoup moins élevé.



3.2.7. Les grandes tendances du marché de l'immobilier et du foncier

■ Les grandes tendances départementales

La Creuse enregistre les **prix au m² moyen les plus bas** de la région Nouvelle-Aquitaine avec un **prix au m² moyen d'environ 1 000 €**, aussi bien pour les maisons que les appartements. Cette valeur monte à **plus de 4 000 € pour les communes littorales touristiques de la Gironde**.

A l'échelle de la Creuse, les **prix des maisons sont plus élevés autour de Guéret, au bord du lac de Vassivière, à la Courtine** ainsi que **vers Boussac**. Dans le reste du territoire, les prix sont plus bas.

■ Les tendances à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

— Le prix d'achat dans l'existant

Sur le **territoire intercommunal**, en 2025, le **prix au m² moyen des maisons** est de **1 052 €** et celui des **appartements** de **961 €**.

Des disparités sont à noter. En effet, les **communes périurbaines** enregistrent un **prix au m² moyen des maisons variant de 1 300 à 1 400 €**.

Pour **Guéret**, le **prix au m² moyen des maisons** est **inférieur à 1 300 €** et celui des **appartements** autour de **1 000 €**.

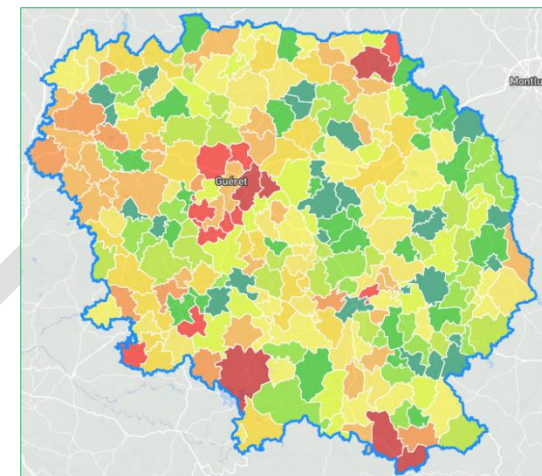
Pour les **pôles secondaires**, les prix varient **autour des 1 000 € au m² pour les maisons**.

Pour les **communes rurales**, des **disparités** sont à noter, avec des **prix au m² moyen variant de 886 € à Saint-Silvain-Montaigut à plus de 1 350 € à Saint-Laurent**. Globalement, les prix sont sensiblement plus élevés dans les communes rurales situées au Sud du territoire.

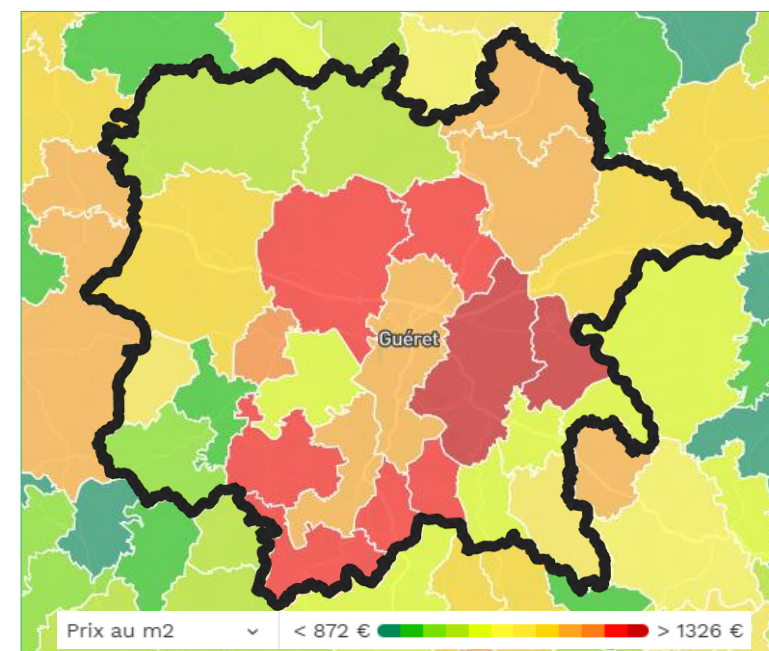
Les prix ont globalement **légèrement augmenté depuis 2020 (+10 à 15 %)** malgré une **légère rechute sur les derniers mois**. Globalement, le marché est peu tendu.

— Le prix d'achat des terrains à bâtir

Peu de données sont disponibles sur les **prix d'achat des terrains à bâtir**. Globalement, selon la base de données des Notaires de France, sur 2024 et 2025, le **prix au m² médian des terrains à bâtir est de 19 € /m² et varie entre 12 € et 25 € /m²**. Par exemple, les prix sont de 20 €/m² dans le lotissement communal de Saint-Vaury et de 25 €/m² dans les lotissements communaux de Sainte-Feyre et Saint-Sulpice-le-Guéretois.



Prix au m² moyen en Creuse - ©meilleursagents



Prix au m² moyen de l'existant dans la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret - ©meilleursagents

3.3. SYNTHÈSE ET ENJEUX – LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET EN MATIÈRE D'HABITAT

	Éléments clés à retenir
Démographie	— Un territoire qui accueille 28 450 habitants en 2022 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 le solde migratoire légèrement positif. — Un vieillissement de la population qui s'accroît avec un indice de jeunesse faible de 60 en 2022 (74 en 2011) : ▪ Un indice de jeunesse particulièrement faible dans les pôles d'Ajain et de Bussière-Dunoise ainsi que dans les communes rurales, bien que des disparités existent (indice de jeunesse supérieur à 77 pour St-Fiel, Anzême, Glénic, La Brionne et la Saunière) ; ▪ 34 % de la population a plus de 60 ans et 54 % a plus de 45 ans. — Une taille des ménages faible qui continue de diminuer : 1,93 en 2022 contre 2,02 en 2011 : ▪ Une taille des ménages particulièrement faible pour Guéret (1,73), Saint-Vaury, Bussière-Dunoise et quelques communes rurales et un phénomène de desserrement des ménages lié aux évolutions sociétales (décohabitation, baisse de la natalité...). — Des ménages composés principalement de familles et avec des revenus modestes : ▪ Des familles toujours majoritaires mais qui diminuent malgré l'augmentation du nombre de ménages total (soit 7 650 familles en 2022 contre 8055 en 2016) ; une forte proportion de ménages d'une personne (45% des ménages à l'échelle de l'agglomération, 56% sur la ville de Guéret) ; ▪ Des ménages aux revenus modestes : un revenu médian par unité de consommation de 22 280 € en 2021 avec des disparités importantes (de 19 700 € à Montaigut-le-Blanc à 25 090 € à Saint-Christophe en passant par 20 830 € à Guéret).
Habitat et Logement	— 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 % - <i>Selon l'Insee</i>) — Un parc de résidences principales important et concentré à Guéret et dans les communes périurbaines caractérisé par : ▪ Un parc datant majoritairement de la deuxième moitié du 20^{ème} siècle (54 % du parc construit entre 1946 et 1990) ; ▪ Un parc composé en grande majorité (74 %) de maisons individuelles, en lien avec les caractéristiques rurales du territoire ;

	Éléments clés à retenir
Habitat et Logement	▪ Des résidences principales occupées en majorité (65 %) par leurs propriétaires ; ▪ Un parc de logements sociaux très conséquent (15,3% du parc de RP) et concentré logiquement sur Guéret (86 % du parc total de 2 160 logements sociaux et 26,5% du parc de RP de Guéret) ; des logements sociaux peu concernés par la vacance. — Un parc de résidences secondaires faible (1 613 résidences secondaires, soit moins de 9 % du parc) mais qui progresse : ▪ Des résidences secondaires concentrées dans les communes rurales en lien avec le cadre naturel préservé et les caractéristiques du marché. — 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 vacance des logements qui concernent particulièrement les appartements, les logements de petite taille, les logements anciens et les logements en mauvais état. — Une offre d'hébergements spécifiques très importante, qui en fait une caractéristique prégnante à l'échelle du Grand Guéret — 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...), tout en s'appuyant sur les dispositifs départementaux et nationaux — Une activité de la construction neuve relativement modérée : ▪ Environ 67 logements commencés par an pour un indice de la construction neuve de 1,1 ; ▪ Une construction neuve concentrée logiquement dans les communes périurbaines (40 %), et dans une moindre mesure sur Guéret (23,5 % des logements commencés) ; ▪ Une activité de la construction neuve portée en grande majorité par les logements individuels (93 %).

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

- 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 :
 - Accueillir des jeunes ménages, des actifs pour limiter le phénomène de vieillissement de la population et assurer le renouvellement de la population ;
 - Conforter le rôle de la ville-centre en matière d'accueil de nouvelles populations.
- 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 :
 - Diversifier l'offre de logements afin de répondre à un enjeu de mixité sociale et intergénérationnelle pour apporter une réponse aux besoins de tous les ménages et améliorer le parcours résidentiel des habitants ;
 - Remettre sur le marché des logements vacants et encourager les propriétaires occupants/bailleurs à la réhabilitation et à la rénovation de leurs logements ;
 - Concevoir des opérations d'habitat adaptées aux enjeux de sobriété foncière et d'adaptation au changement climatique : développement de nouvelles formes urbaines plus vertueuses, densification douce, renouvellement urbain et reconquêtes d'îlots dégradés... ;
 - Poursuivre voire renforcer les politiques actuelles en matière d'offre d'hébergements spécifiques.
- 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)

PRO

4. LES DYNAMIQUES URBAINES ET FONCIERES

4.1. MORPHOLOGIE URBAINE

Les **espaces urbanisés** de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret **sont marqués par une diversité des formes urbaines** autant liée à l'histoire qu'à la géographie et aux évolutions des espaces urbains et des modes d'urbanisation.

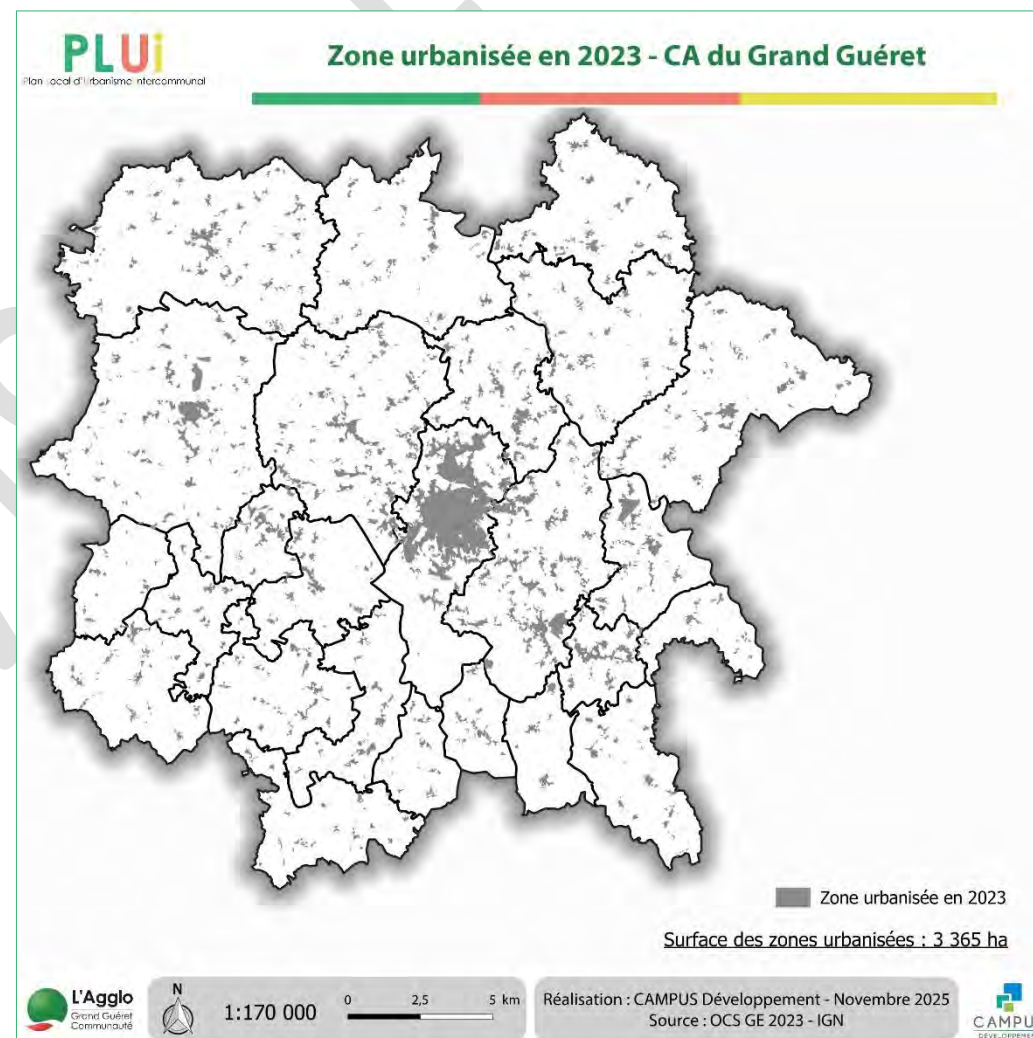
Les **espaces urbains se caractérisent par des modes de regroupement hiérarchisés** allant **du hameau de quelques constructions à la ville-centre importante** (Guéret) en passant par **les bourgs et villages**.

Ces **différentes entités urbaines** sont **relativement dispersées sur le territoire**. Les implantations des espaces urbanisés sont étroitement liées à une logique d'interactions avec le paysage, aux ressources disponibles et au potentiel de production agricole.

L'**analyse de ces espaces urbains**, sous le prisme de leurs caractéristiques morphologiques et de leur évolution, se décompose au travers des entités suivantes :

- Guéret, la ville-centre ;
- Les bourgs des communes périurbaines et des pôles secondaires ;
- Les bourgs des communes rurales ;
- Les extensions urbaines résidentielles récentes ;
- Les hameaux et l'habitat diffus ;
- Les zones d'activités économiques et commerciales.

Au total, près de **3 400 ha** sont **urbanisés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret**, soit **environ 7 % du territoire intercommunal**.



4.1.1. Guéret, la ville-centre

L'entité urbaine de Guéret s'organise 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, qui s'étendent sur les espaces périphériques. Des zones d'activités économiques et commerciales étirent l'unité urbaine, notamment au Nord (de l'autre côté de la RCEA). Cette composition traduit une **croissance progressive depuis le noyau ancien vers les périphéries**, en lien avec les contraintes topographiques et les fonctions de ville-centre de la commune. Au Sud-Est, le **plan d'eau de Courtille** et le **massif de la forêt de Chabrières** encadrent l'urbanisation et marquent les vues depuis les espaces habités.

■ Le centre ancien de Guéret

Le **cœur historique** présente un **tissu bâti serré**, un **parcellaire étroit** et un **réseau viaire resserré et sinueux**. L'**armature urbaine** s'articule autour des **principales places et rues commerçantes**. Les gabarits bâtis (R+2 à R+3), les volumes importants liés aux bâtiments administratifs et **l'implantation des constructions à l'alignement des rues** confèrent à cet espace une **forte cohérence urbaine et une impression générale d'alignement et de continuité**. Néanmoins, certains bâtiments sont implantés en retrait et viennent aérer la trame viaire. Le centre ancien se compose d'un **tissu mixte** (résidentiel/commerces/services) dont les fonctions sont liées à son rôle de ville-centre.

■ Les faubourgs et le développement urbain organisé le long des axes routiers structurants

Le **centre ancien** s'est ensuite **développé à l'Est et notamment jusqu'à la gare** au cours du 18^{ème} et 19^{ème} siècle. Autour du centre, les **faubourgs se sont développés de manière linéaire le long des axes structurants** (RD 942, RD 940, RD 914). Leur morphologie est **plus lâche et hétérogène**, mêlant **habitat individuel, petits collectifs, commerces et activités**.

Ces secteurs jouent un rôle de **transition entre le centre dense et les périphéries**, mais présentent parfois une **fragmentation urbaine importante** liée à l'implantation de parkings ainsi qu'à l'évolution de l'urbanisation.



Vue aérienne de Guéret - ©Campus Développement

■ Les extensions périphériques

— Les polarités et les espaces d'activités en périphérie

Depuis la deuxième moitié du 20^{ème} siècle, la **périphérie de Guéret**, notamment au Nord, s'est développée par le biais de plusieurs zones commerciales et d'activités qui forment des **ensembles à large emprise**, fortement liés à l'usage de la voiture individuelle. Leur morphologie, fait de **grands volumes bâtis** et de **vastes parkings**, contraste avec les tissus résidentiels et participe à une **structuration hétérogène de l'espace urbain**.

— Les extensions résidentielles sous forme d'habitat pavillonnaire

Sur les dernières décennies, Guéret s'est énormément **développé à travers l'habitat pavillonnaire**, notamment au Sud-Ouest, au Nord-Ouest de la gare (entre la voie ferrée et la RN145) ainsi qu'au Nord-Est. Ces espaces représentent aujourd'hui la **majeure partie de l'entité urbaine** de Guéret et viennent fermer et entourer les espaces naturels en périphérie (Etang de Courtille, parcs et espaces récréatifs...). Ils participent également, lorsqu'ils se rapprochent d'une forme d'habitat diffus, au mitage des espaces agricoles et naturels, notamment en direction des Monts de Guéret. Au Sud-Ouest, ils tendent même à créer une continuité urbaine avec les extensions pavillonnaires de Saint-Sulpice-le-Guéretois.



Vue aérienne des extensions pavillonnaires de Guéret - ©Campus Développement

4.1.2. Les bourgs des communes périurbaines et des pôles secondaires

Les **bourgs des communes périurbaines et des pôles secondaires** présentent des **morphologies relativement homogènes**, même si **quelques disparités sont à noter**.

Globalement, ces bourgs sont **caractérisés par un noyau ancien structuré autour d'un centre-bourg historique, entouré de faubourgs linéaires et d'extensions pavillonnaires plus récentes**. Leur évolution reflète à la fois leur rôle de relais urbain autour de Guéret et l'influence croissante de la voiture individuelle dans la structuration du territoire.

Le **noyau historique** constitue le cœur originel, caractérisé par un ensemble bâti cohérent, globalement de qualité, et un tissu dense. Organisé autour d'une centralité marquée par un édifice religieux ou une place publique, ce secteur regroupe des habitations, des commerces et des services au sein d'un maillage de ruelles souvent étroites où les bâtiments, élevés sur deux étages, forment un alignement continu.

En continuité directe, les **faubourgs** ou extensions péricentrales, édifiés au XIXe et au début du XXe siècle marquent les principaux axes de pénétration du bourg. Ce tissu, plus aéré que le centre historique, offre une grande hétérogénéité architecturale mêlant maisons de bourg, pavillons des années 30, maisons de Maîtres et des rez-de-chaussée commerciaux. Ces espaces de transition se distinguent par une trame parcellaire moins imbriquée, où les habitations disposent fréquemment de jardins privés, tout en conservant une mixité de fonctions.

Enfin, depuis les années 60, le développement s'est poursuivi par des **extensions à vocation résidentielle** sous forme de pavillons individuels. Ce mode d'urbanisation, qu'il soit issu de lotissements structurés ou de constructions spontanées le long des axes, rompt avec la typologie ancienne par ses parcelles plus vastes et son habitat de faible hauteur. Si les lotissements rationalisent davantage la consommation foncière, ils créent souvent une rupture visuelle avec le cœur originel.

Il est à noter que les communes périurbaines et des pôles secondaires comportent également de **nombreux villages et hameaux disséminés sur leur territoire**. Ces espaces urbanisés comportent, eux aussi, un noyau ancien et, selon les secteurs, des extensions résidentielles contemporaines d'une ampleur variable. Ces villages et hameaux inclus dans une commune périurbaine ou un pôle secondaire sont à distinguer de leur bourg centre. En effet, leurs logiques d'organisation et d'évolution sont comparables à celles des communes rurales décrites ci-après.

■ Le bourg de Saint-Vaury

Plus important en termes de nombre de construction et de surface, le bourg de Saint-Vaury s'organise autour de 3 grandes entités : un centre-bourg compact, des couronnes résidentielles successives et une zone d'activités plus récente située en périphérie immédiate.

Le noyau originel se caractérise par un tissu urbain dense, articulé autour d'une **vaste place centrale, de son église et de la mairie**, où les constructions anciennes s'alignent le long de ruelles étroites. Ce noyau est prolongé le long des principaux axes de pénétration au centre-bourg (Route de la Brionne, Route de la Souterraine et Rue de la Marche) où le bâti, tout en restant à l'alignement, intègre des commerces en rez-de-chaussée, dont une partie est aujourd'hui vacante. En périphérie immédiate de ce cœur historique, les premières extensions péricentrales de la première moitié du XXe siècle marquent une transition vers un modèle plus aéré. Les maisons pavillonnaires des années 30, accompagnées de jardins privés, amorcent ainsi le passage vers un modèle urbain plus lâche.



Le bourg de Saint-Vaury - ©Commune de Saint-Vaury

L'installation d'infrastructures majeures comme le centre hospitalier et le lycée, tous deux localisés à La Valette, a généré une demande soudaine de logements, transformant radicalement le paysage urbain. Cette période a vu naître des formes urbaines contrastées, allant du **lotissement orthogonal au pied du Puy Denis** jusqu'à l'**édification d'immeubles collectifs en R+4**. Ces derniers créent aujourd'hui un contraste visuel fort avec le bâti traditionnel. Parallèlement, l'urbanisation des années 70 et 80 a fini par ceinturer le Puy Denis, tout en investissant les anciens jardins du cœur historique, sans plan d'aménagement d'ensemble. Cette densification tardive autour d'anciens chemins étroits pose aujourd'hui des problèmes en termes de circulation automobile.



Extension pavillonnaire entre le centre ancien et Puy Denis -
©Commune de Saint-Vaury

Depuis les années 90, le rythme de construction au sein du bourg connaît un net ralentissement, se limitant principalement au comblement des interstices au sein des quartiers existants. Face à la raréfaction du foncier dans le bourg, accentuée par les contraintes topographiques et l'obstacle physique de la RN 145, la municipalité a projeté l'extension urbaine vers le secteur excentré de « La Magnane ». Toutefois, la déconnexion géographique de ce lotissement vis-à-vis du noyau central nuit à son attractivité et limite l'intégration des nouveaux résidents à la vie locale.

En marge du développement résidentiel, une extension à vocation commerciale s'est développée courant des années 2010 à l'entrée Sud du bourg. Idéalement située au contact de l'échangeur de la RN 145, cette zone constitue une polarité émergente dont le succès repose sur l'accessibilité routière. Néanmoins, ce développement engendre un double défi pour le territoire : il modifie durablement les flux de circulation et instaure une forme de concurrence vis-à-vis des commerces et services traditionnels du cœur de ville, dont le maintien est pourtant essentiel à la vitalité du centre-bourg.

■ Le bourg de Bussière-Dunoise

Le bourg de Bussière-Dunoise s'articule autour de cinq secteurs distincts, interconnectés par les axes départementaux.

Le centre-bourg historique s'organise autour de son église, la mairie et la place des Tilleuls. Le bâti y est dense et continu, avec des maisons de ville et quelques maisons de Maitres. Les constructions se sont développées d'abord le long des axes routiers principaux (notamment vers Saint-Vaury), créant une morphologie en « étoile » le long des départementales avant de se densifier sensiblement en second front bâti.

L'implantation de la gare à la fin du XIXe siècle, en périphérie Sud du bourg, a impulsé la **création d'un nouveau quartier**. Son urbanisation s'est d'abord structurée de manière linéaire le long de la voie départementale reliant le centre historique à la gare, avec l'édification d'habitations et de pavillons caractéristiques du début du XXe siècle. À partir des années 70, ce développement s'est poursuivi autour du pôle de la gare par une extension péricentrale s'appuyant sur la trame viaire existante. Durant les décennies 1980 et 1990, l'urbanisation s'est intensifiée sous forme de petits lotissements ou de constructions diffuses. Le tracé de l'ancienne voie ferrée (déposée en 1954) a servi de colonne vertébrale à cette urbanisation. Cela a permis au bâti de se développer en profondeur et avec une cohérence d'ensemble. On peut toutefois regretter que l'éloignement de ce quartier pénalise aujourd'hui sa liaison fonctionnelle et sociale avec le cœur du centre-bourg. Le quartier conserve également une identité économique : d'anciens bâtiments artisanaux y ont été reconvertis, tandis qu'à l'extrémité sud, le paysage est marqué par l'activité industrielle des **Ateliers Mécaniques de Précision**.

Dominé par l'EHPAD créé dans les années 1970, le **pôle médico-social et résidentiel « Pierre Guilbaud »** a fait l'objet d'une extension dans les années 2000 via le lotissement communal des Bruyères. Ce projet visait initialement la création d'une vingtaine de lots destinés à favoriser un parcours résidentiel en lien avec la maison de retraite, bien que l'adhésion à ce concept soit restée mitigée. Malgré une morphologie urbaine en rupture avec celle du centre ancien, le quartier bénéficie d'une bonne intégration fonctionnelle au reste du bourg.

La zone d'extension de « Sagnes-Bertrand », à dominante pavillonnaire, est située au Nord du bourg à proximité du cimetière. Elle s'articule autour de la route départementale 22 menant à La Celle-Dunoise. Initié dans les années 1970, ce lotissement communal marque aujourd'hui l'entrée Nord du bourg. Toutefois, l'intégration urbaine et fonctionnelle de ce quartier n'est pas optimale. Son éloignement du centre-bourg et sa desserte par la RD22 fragilisent sa connexion avec la vie du centre-bourg et favorisent les déplacements motorisés.



Le bourg de Bussière-Dunoise - ©Campus Développement



Le pôle médico-social et résidentiel « Pierre Guilbaud » - ©Campus Développement

Le secteur de « Mas – Fonchinaud » constitue une extension urbaine située au Nord-Est du bourg et se compose de deux entités distinctes. En première ligne, au contact immédiat du centre ancien, le secteur de Fonchinaud accueille des **fonctions techniques et artisanales** (ateliers municipaux, chauffagiste). Il est prolongé par le **lotissement communal des Mas**, dévolu à l'habitat résidentiel. Ce dernier structure l'entrée de bourg Est sur l'axe de la RD 14 en provenance d'Anzême. L'accroche urbaine de cet ensemble ainsi que l'optimisation de son foncier s'avèrent efficaces, assurant une transition dans la continuité du bourg.

■ Le bourg de Sainte-Feyre

L'organisation urbaine de Sainte-Feyre témoigne d'une évolution par strates successives, où **chaque époque a imposé sa propre logique spatiale**.

Le socle originel est le centre-bourg, structuré autour de l'église Saint-Symphorien dès le XIII^e siècle. Ce noyau ancien conserve une empreinte médiévale visible dans le tracé irrégulier de ses ruelles, où les maisons de bourg du XVIII^e et XIX^e siècles s'alignent en continu pour accueillir services et commerces. L'implantation du bâti y est dense et continue, caractérisé par des bâtiments en R+1. Ce front bâti compact dissimule cependant des jardinets privés en cœur d'îlot, qui constituent un réel atout pour les résidents qui disposent d'un espace à l'arrière de leur logement. Ce noyau historique est indissociable du Château de Sainte-Feyre (XVIII^e siècle) qui, bien que contigu, maintient une respiration visuelle grâce aux perspectives paysagères préservées de ses jardins et de son parc.



Le bourg de Sainte-Feyre - ©Campus Développement

La morphologie du bourg de Sainte-Feyre s'est ensuite transformée dès la seconde moitié du XX^e siècle avec l'apparition d'**extensions péricentrales**. Ce développement a suivi les grands axes routiers (D 942 et D 3) sous une **forme pavillonnaire linéaire**. Contrairement au centre-bourg, les maisons s'y implantent au milieu de leurs parcelles, créant une rupture typologique et brouillant les limites physiques du bourg au point de rejoindre les villages périphériques comme Peuplat, Meyrat et Bois Valette. Dans cet ensemble de développement spontané, le secteur de la « rue du Parc » fait figure d'exception. Aménagé dans les années 70 sur une emprise du domaine castral, il présente une structure de petit lotissement plus cohérente et mieux articulée avec le noyau historique du bourg.

Plus récemment, l'urbanisation résidentielle s'est projetée vers la périphérie à travers trois secteurs d'extension, plus excentrés mais faisant chacun l'objet d'un aménagement d'ensemble. À l'Est, le quartier de la Gare a marqué le **passage aux opérations d'aménagement d'ensemble** dès les années 80, associant une trentaine de pavillons à des équipements de loisirs comme le stade de football. Au Sud, le secteur du Mas a connu une densification en deux temps : d'abord par un étalement linéaire au début des années 2000, puis par une densification « en profondeur » dans les années 2010 avec la création de petits lotissements en « impasses ». Enfin, l'opération de Cher de Lu représente l'aménagement le plus abouti de la commune. Volontairement déconnecté du bâti dense pour préserver le cadre du château de Sainte-Feyre, ce quartier optimise le foncier grâce à un plan d'ensemble bien structuré. Il mixe habitat individuel, la Gendarmerie et sa caserne, tout en intégrant des cheminements doux qui assurent une liaison fonctionnelle vers le centre-bourg et les complexes sportifs voisins.

■ Le bourg de Saint-Sulpice-le-Guéretois

À l'origine, le bourg de Saint-Sulpice-le-Guéretois se limitait à un noyau bâti très restreint. Ce centre historique se caractérise par un front bâti dense, rigoureusement structuré autour de son église et de son promontoire.

Depuis la seconde moitié du XXe siècle, **la commune a fait l'objet d'importantes extensions résidentielles**. Celles-ci ont suivi deux logiques distinctes : d'une part, un **développement linéaire spontané** (dit « au coup par coup ») le long des axes de desserte et, d'autre part, des **opérations d'aménagement d'ensemble structurées**, permettant une meilleure optimisation foncière et une insertion urbaine plus qualitative.

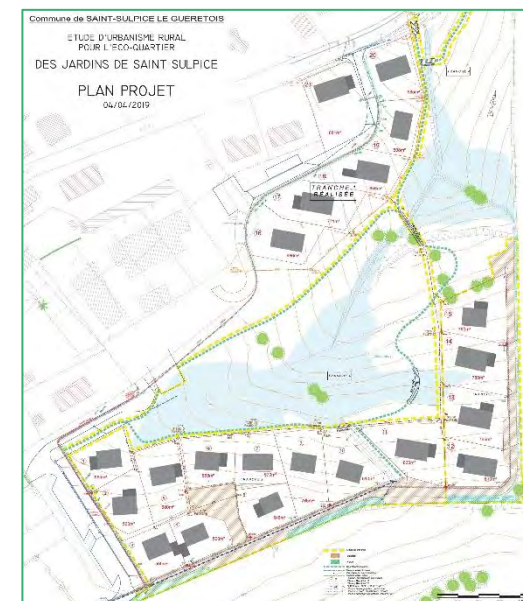
L'essor pavillonnaire du bourg de Saint-Sulpice-le-Guéretois a véritablement débuté à la fin des années 70, porté par la proximité de la ville Guéret. Cette croissance a d'abord pris la forme d'un habitat diffus, déconnecté du tissu du bourg, à l'Est le long de la route de Guéret (RD47), et à l'Ouest le long de la voie communale en direction de Banassat sur le secteur du « Moulin du Champ ». Un tournant a ensuite été marqué par la création du lotissement « La Garmine » au Sud du bourg, avec l'aménagement groupé d'une trentaine de lots.

Au cours des décennies 80 et 90, l'urbanisation des secteurs du « Moulin du Champ » et de la « route de Guéret » s'est densifiée, raccordant progressivement ces nouveaux quartiers au centre-bourg. Bien que fonctionnelle, cette urbanisation linéaire s'est avérée **fortement consommatrice d'espace** et de faible qualité urbaine. Parallèlement, un lotissement a été créé au Nord. Celui-ci présente une véritable accroche urbaine avec le noyau ancien, bien que sa morphologie s'écarte des codes traditionnels locaux.

Récemment, la commune a privilégié une **approche durable pour le développement de son bourg** avec l'aménagement de l'écoquartier « Les Jardins du Bourg ». Ce projet de 24 lots (500 à 800 m²) rompt avec le modèle de l'étalement urbain le long des routes en se greffant directement sur le centre-bourg. Organisé sur un site de 4 hectares, il préserve une zone humide centrale servant de poumon vert et de régulateur hydraulique, tout en favorisant les mobilités douces vers les commerces locaux.



Le bourg de Saint-Sulpice-le-Guéretois - ©IGN



Plan masse de
l'écoquartier
« Les Jardins
du Bourg » - ©
Commune de
Saint-Sulpice-
le-Guéretois

■ Le bourg de Ajain

À l'origine, le **bourg d'Ajain présentait une taille modeste**, structurée par son château et son église. Ce noyau médiéval se composait de constructions groupées et resserrées le long de l'axe desservant l'édifice religieux, correspondant à l'actuelle rue de l'Église.

Le XIXe siècle marque un premier tournant dans l'organisation spatiale du village. La morphologie du bourg évolue notablement avec l'édification du petit séminaire, vaste ensemble qui sera transformé au siècle suivant en hospice, puis en EHPAD.

Parallèlement, le bâti commence à s'étirer le long de l'ancienne route nationale de Guéret à Montluçon (actuelle RD 100), préfigurant la forme de « village-rue » qui caractérise aujourd'hui le centre-bourg. Cette urbanisation linéaire se compose alors de maisons de ville accolées, intégrant ponctuellement des commerces et des services en rez-de-chaussée.

Dans la seconde moitié du XXe siècle, sous l'influence croissante de Guéret, Ajain entame une **mutation urbaine profonde avec l'essor d'un habitat pavillonnaire**. Ce développement débute le long de l'ancienne nationale avant de s'étendre, durant les années 1970, plus en profondeur au Sud de cet axe. Cette croissance, d'abord diffuse, se densifie avec la création du lotissement « Les Chaumes » qui regroupe une vingtaine de lots.

À la fin des années 1980, le quartier du Stade émerge de manière déconnectée du tissu urbain central. Cet isolement s'accroît dans les années 1990 lors de la création de la déviation de la RN 145 en voie express, dont le tracé sépare physiquement ce secteur du reste du bourg.

Bien que cette nouvelle infrastructure ait modifié le paysage, elle a permis de dévier le flux de transit, **offrant au centre-bourg une tranquillité retrouvée** tout en facilitant l'accès rapide à Guéret. En parallèle, l'offre de services s'est étoffée avec notamment l'édification d'un laboratoire d'analyses médicales.

Si l'urbanisation pavillonnaire s'est poursuivie à un rythme plus modéré au Sud de la traverse du bourg et dans le quartier du Stade, une nouvelle extension d'habitat spontané a vu le jour au Nord-Est, à proximité du cimetière.

Enfin, les années 2000 ont vu le secteur du Stade s'étoffer d'une opération de logements individuels groupés, marquant une densification plus affirmée en profondeur de la tache urbaine.



Le bourg d'Ajain - ©Campus Développement

■ Le bourg de Saint-Fiel

Le bourg de Saint-Fiel présente une configuration singulière, principalement marquée par son retrait vis-à-vis des axes routiers majeurs vers Guéret, notamment la RD 940, ce qui préserve le centre-bourg des flux de transit intensifs. Son organisation actuelle résulte de la **coexistence de trois ensembles distincts** qui illustrent l'évolution de la commune : le cœur historique, les extensions résidentielles et le développement d'un pôle enfance et loisirs.

Contrairement aux centres-anciens traditionnels souvent denses et resserrés, le noyau historique de Saint-Fiel se caractérise par une **forme urbaine aérée et peu dense**. S'articulant autour de la place de l'Église, le bâti des XIXe et XXe siècles s'aligne le long des voies avec des hauteurs modérées sans présenter d'unité architecturale stricte, affichant plutôt une diversité de matériaux en façade et en toiture. Sur le plan fonctionnel, ce cœur de village demeure un espace mixte où les habitations côtoient les équipements publics et les commerces de proximité tels que l'auberge, la boucherie ou la salle des fêtes.

Le développement de l'habitat s'est ensuite principalement opéré vers **l'Ouest du bourg à travers plusieurs vagues successives** durant la seconde moitié du XXe siècle. Le secteur « Les Penots » a ainsi accueilli ses premiers pavillons dès les années 1960 au Nord-Ouest le long de la D75a, avant de se densifier par le comblement des dents creuses, créant une urbanisation linéaire continue jusqu'au lieu-dit « Le Grand Moulin ». Cette dynamique s'est intensifiée dans les années 70 et 80 avec la création, ex-nihilo, du petit lotissement-rue « des Verrines », composé d'une vingtaine de pavillons parfois mitoyens.

Au début des années 2000, une opération mixte d'une dizaine de logements incluant du logement social a été créée au Sud-Ouest, rue de Chapelaud, rattachant progressivement le lieu-dit autrefois isolé « Les Bréjassoux » au bourg de Saint-Fiel.

Cette croissance résidentielle s'est poursuivie récemment avec la **création de l'éco-quartier du Chancelier** qui vise à densifier les espaces encore libres au sein de l'enveloppe urbaine. Ce nouveau quartier bénéficie d'une excellente accroche avec le tissu bâti existant, tant sur le plan fonctionnel que sur le plan architectural.

Enfin, l'extrémité Sud du bourg a fait l'objet d'aménagements spécifiques au cours de ces dix dernières années afin de renforcer l'attractivité et l'offre de services du bourg. Ce secteur, situé aux franges de l'espace rural, accueille désormais des infrastructures structurantes comme le pôle petite enfance, les espaces sportifs, et la nouvelle école inaugurée en 2024. Ces équipements marquent l'entrée du bourg, tout en assurant une transition fonctionnelle vers le centre ancien.

A noter que **le bourg de Saint-Fiel demeure moins important aujourd'hui** (en termes de population) **que les secteurs périurbains implantés le long de la RD 940** (Laschamps de Chavanat, Croze, le Cher et la Vergne) **qui se sont fortement développés sous l'effet de la périurbanisation guéretoise.**



Le bourg de Saint-Fiel - ©IGN

4.1.3. Les bourgs des communes rurales

Les communes rurales du Grand Guéret présentent une **morphologie urbaine marquée par l'importance de l'espace agricole et naturel, la dispersion de l'habitat et la prédominance de petits villages ou hameaux aux formes traditionnelles**. Les **bourgs ruraux ont connu une croissance urbaine d'ampleur variable selon les territoires**, mais qui se caractérise par une rupture nette avec les typologies bâties et les modes d'implantation traditionnels. Cette mutation structurelle est portée par le développement de **l'habitat pavillonnaire**.

■ Des bourgs et villages de petite taille organisés autour d'un noyau ancien

Les **bourgs de ces villages** se composent généralement d'un **noyau ancien de surface modeste organisé autour d'un carrefour, d'une place ou d'un édifice religieux ou historique**. Les **formes urbaines** sont relativement **hétérogènes entre les communes**. En effet, **si certains bourgs sont denses, de petite taille, avec un bâti proche et un parcellaire fin**, par exemple à **Gartempe**, d'autres bourgs sont **plus diffus et moins lisibles**, comme à **la Brionne**.

■ Des constructions et formes d'habitat typiques des espaces ruraux

Héritage du passé rural du territoire, le **bâti ancien**, pouvant atteindre deux étages (R+2), **constitue un élément patrimonial majeur**. Cette identité est renforcée par la présence de corps de ferme en pierre, implantés en centre-bourg ou en périphérie immédiate, confirmant la prédominance historique des fonctions agricoles.

Globalement, **l'implantation du bâti est hétérogène** et peut se faire à l'alignement de la voirie, en recul ou bien en fond de parcelle. La plupart des habitations disposent d'une cour ou d'un jardinet. Des édifices marquent durablement ces bourgs et entités urbaines, comme les châteaux (à Jouillat ou au Grand-Montaigut) ou bien les églises importantes (Saint-Victor-en-Marche, Saint-Yrieix-les-Bois, Anzême...).

■ Un développement des bourgs hétérogène

Sur les dernières décennies, les **bourgs ne se sont pas développés de la même façon**. Ainsi, les **bourgs de Saint-Laurent, Anzême** ou encore **La Brionne** se sont **développés avec de l'habitat pavillonnaire en extension**, au sein de **lotissements** (Saint-Laurent par exemple) ou de façon **plus diffuse le long des voies** comme à la Brionne ou à Saint-Léger-le-Guéretois. En lien avec les contraintes foncières et topographiques, certains se sont développés par un habitat pavillonnaire dissocié des bourgs, au sein de nouveaux quartiers de lotissement, comme à **Montaigut-le-Blanc** (entre le bourg et le Grand-Montaigut), **Anzême** (au Sud du bourg) ou **la Chapelle-Taillefert** (au Sud-Ouest du bourg, après l'EHPAD).

Enfin, **certaines bourgs se sont très peu développés et tendent à conserver leurs enveloppes urbaines originelles**, comme à **Peyrabout, Mazeirat, Saint-Silvain-Montaigut, Saint-Yrieix-les-Bois** ou **Glénic**.

Certaines communes rurales font figure d'exception, elles comprennent des **villages plus importants et étendus que le bourg-centre**. Ce développement s'explique généralement par l'effet de la périurbanisation guéretoise, conjugué à l'influence d'une voie de desserte permettant une meilleure accessibilité que le bourg, ou pour des raisons physiques (topographie plus favorable, configuration du parcellaire, disponibilité foncière, ...).

On retrouve ce cas de figure à **Montaigut-le-Blanc**, qui comporte deux entités urbaines plus importantes et étendues que le bourg : **Le Grand-Montaigut** et **Montaigut-Station**. C'est également le cas à **Glénic** avec les villages du Pont/Les Tailles et des Écures, ou encore à **Saint-Yrieix-les-Bois** avec le village de La Charse.

Vue aérienne du
bourg d'Anzême -
©Campus
Développement



Vue aérienne du
bourg de Jouillat -
©Campus
Développement



Vue aérienne du
bourg de la
Brionne -
©Campus
Développement



Vue aérienne du
Grand-Montaigut
avec le bourg en
fond - ©Campus
Développement



4.1.4. Les extensions urbaines récentes sous formes d'habitat

Dans un **contexte national** marqué par **plusieurs décennies d'étalement urbain** et de **diffusion du modèle pavillonnaire**, le **territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret** a été évidemment **marqué par des dynamiques de construction en périphérie** des centres-villes et centres-bourgs. En lien avec la motorisation croissante des ménages, la recherche de foncier abordable et les aspirations des populations à l'habitat individuel. Ces **extensions** ont constitué la **principale forme de développement urbain** sur l'ensemble des communes de l'intercommunalité. Réalisées de différentes manières, aussi bien en **lotissements** que **le long des voies existantes**, ces extensions ont contribué à une **consommation d'espaces soutenue** et à une **urbanisation plutôt diffuse**. Sur le territoire, le pavillonnaire se définit comme **l'implantation d'une maison individuelle au centre d'une parcelle de taille moyenne voire importante** (allant environ de 700 à 2 000 m²) avec un **accès direct à la voirie** en voiture.

■ Les lotissements

Les **lotissements** constituent la **forme la plus représentative des extensions urbaines sous forme d'habitat pavillonnaire**. Ils se développent sous forme **d'ensembles homogènes organisés autour d'un maillage de voiries internes** en boucles ou en impasses. Ils garantissent un **cadre résidentiel calme** mais parfois peu connecté au reste du tissu communal. Les **parcelles** y sont généralement **régulières et de tailles standardisées**. Les maisons s'y implantent au centre et sont entourées de jardins.

Sur les dernières décennies, les **lotissements se sont créés dans la majorité des communes les plus importantes du territoire**, où les contraintes foncières étaient les plus importantes.

A **Guéret**, les **lotissements se sont implantés notamment au Nord-Est et à l'Ouest ainsi qu'au Sud-Est du centre-ville**. Aujourd'hui, leur emprise cumulée peut être estimée à près d'une centaine d'hectares. En lien avec les **contraintes foncières** et le **coût des terrains**, les **parcelles** sont de **tailles plus réduites** (à partir de 400 m² environ). Au sein de ces lotissements, **l'habitat pavillonnaire** y est **plus dense** et peut même **se rapprocher d'une forme d'habitat groupé**, notamment au Nord-Est (quartier Jouhet-Bellevue).

Sur les **autres communes du territoire**, les **lotissements se sont parfois implantés directement en périphérie du bourg** et en ont **étendu l'enveloppe urbaine**, notamment à Saint-Fiel, Saint-Vaury, Ajain ou encore Saint-Laurent. Ils s'inscrivent aujourd'hui dans **l'unité urbaine du bourg** et en supportent, pour les plus importants, une **part importante de l'attractivité résidentielle**.

Enfin sur certaines communes, les **lotissements ne se sont pas implantés directement en limite du bourg**. Ils correspondent aujourd'hui à de « **nouveaux quartiers** » au sein d'**entités urbaines uniquement constituées d'habitat pavillonnaire**. Ces formes de lotissement tendent à **affaiblir les centres-bourgs** et **diminuent la lisibilité des espaces urbains**. On trouve ces types de lotissements à Saint-Vaury, à Sainte-Feyre, à Anzême ou bien encore entre le bourg de Montaigut et le Grand-Montaigut.



Vue aérienne de lotissements implantés en périphérie des centres-villes et centres-bourgs à Guéret et à Saint-Laurent - ©Google Earth



Vue aérienne de lotissements implantés en discontinuité des bourgs à Anzême et Sainte-Feyre - ©Campus Développement



■ Le pavillonnaire le long des voies

Au cours des dernières décennies, les **bourgs et quelques villages** ont également connu un **développement marqué sous la forme d'extensions pavillonnaires linéaires, particulièrement dans les petites communes** n'ayant pas eu recours à des lotissements organisés. Ces extensions se sont **implantées en continuité immédiate des bourgs ou des villages**, suivant les **axes de desserte existants**, notamment les routes départementales.

Elles sont caractérisées par des **alignements de maisons individuelles le long des voies**, avec des **accès individuels directs**. Ces constructions ont créé des **entités bâties généralement discontinues et peu structurées**. Les **parcelles**, souvent plus **grandes et moins standardisées** que dans les lotissements, ont favorisé une **implantation en retrait** accentuant l'**aspect étiré du tissu urbain**. Ainsi, ce **mode d'urbanisation a progressivement dissipé les silhouettes des bourgs originels** et a **diminué la lisibilité et la cohérence des espaces urbains**.

Ces **extensions linéaires** ont aussi induit une **plus forte dépendance à l'automobile**, une **augmentation des risques liés aux nombreux accès** sur les axes routiers et contribuent au **mitage progressif des espaces agricoles et naturels**. En effet, ces extensions, qui s'étendent parfois sur plusieurs centaines de mètres, correspondent parfois à des **fragmentations majeures de la trame verte**.

Ces extensions concernent la **totalité des communes du territoire**, hormis celles dont le développement urbain est très réduit sur les dernières décennies (Mazeirat, Gartempe, Saint-Eloi...).

Enfin, parfois, des **formes « hybrides »** sont à noter, avec des **petits « lotissements » implantés le long d'une voie importante** et comprenant quelques habitations qui ne sont pas directement reliées à cet axe. Ces formes « *hybrides* » peuvent se retrouver à Montaignut-le-Blanc ou à Saint-Sulpice-le-Guéretois par exemple.



Habitat pavillonnaire le long des voies à Ajain - Campus Développement



Habitat pavillonnaire le long des voies à Bussière-Dunoise - ©Campus Développement



Habitat pavillonnaire le long des voies à Saint-Léger-le-Guéretois et à Saint-Vaury - ©Google Earth



Formes hybrides d'habitat pavillonnaire regroupé le long des voies à Montaigut-le-Blanc et à Saint-Sulpice-le-Guéretois - ©Google Earth



4.1.5. Les hameaux et l'habitat diffus

Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret se caractérise par une **présence importante de hameaux et d'habitat diffus ancien** qui sont **l'héritage d'une organisation traditionnelle de l'habitat liée à l'activité agricole**.

■ Les hameaux

Le territoire intercommunal est **marqué par un réseau dense de de hameaux et lieux-dits**. Ces ensembles sont généralement composés de **quelques bâtiments anciens, parfois en pierre et patrimoniaux**. Ils sont souvent entrecoupés par des jardins et espaces verts qui peuvent représenter une surface importante à l'échelle du hameau. Globalement, le tissu bâti de ces hameaux s'organise sans structuration précise.

Au cours des dernières décennies, ces hameaux ont majoritairement connu une **évolution modérée**, marquée par **les rénovations de bâti ancien et quelques constructions neuves insérées en dent creuse ou en extension limitée**. Certains ont ainsi été confrontés à une **urbanisation linéaire le long des voies** qui a engendré une morphologie plus diffuse et moins cohérente. De **nombreux bâtiments agricoles** se situent **au cœur de ces hameaux** et peuvent occasionner des **nuisances ou conflits d'usage** qui sont couramment gérés à l'échelle locale. Globalement, ces hameaux restent parfois des **supports importants de la vie résidentielle** pour les communes rurales, avec des situations contrastées en termes d'occupation et d'attractivité.

■ L'habitat diffus

En dehors des hameaux, une large part du territoire rural est marquée par la **présence d'un habitat diffus**. Celui-ci se caractérise par des **constructions isolées ou espacées, implantées le long des voies secondaires**, au sein de clairières ou sur les pentes des vallons. Il s'agit le plus souvent d'un ancien corps de ferme avec ses dépendances, mais peut également concerner une habitation pavillonnaire contemporaine.



Exemple de hameau (Le Bouchaud à Bussière-Dunoise) - ©Google Street View



Exemple d'habitat diffus (Le Theil à Anzême) - ©Google Street View

4.1.6. Les zones d'activités économiques et commerciales

Le territoire du Grand Guéret présente plusieurs **zones d'activités structurantes**, dont les plus importantes se situent **au Nord de Guéret**. Ce secteur, desservi par les principaux axes de desserte, constitue le **pôle économique majeur de l'agglomération** : il concentre des **activités commerciales, artisanales, industrielles et logistiques**, organisées sous la forme de bâtiments de grande ou moyenne taille, disposées le long de voies hiérarchisées. La morphologie y est caractéristique des zones d'activités contemporaines : grandes emprises foncières, bâtiments de volumes conséquents et hauteurs élevées, surfaces dédiées au stationnement très importantes et parcelles faiblement végétalisées.

Au-delà de ce pôle principal, le territoire est également structuré par un **ensemble de zones situées dans la ville de Guéret ou à proximité de celle-ci**, notamment à **Sainte-Feyre, Saint-Fiel et Saint-Sulpice-le-Guérétois** et parfois à cheval sur plusieurs communes. Ces espaces, situés en continuité du tissu urbain de Guéret, complètent une **offre d'activités périphériques diversifiées** : commerces, services, activités artisanales, PME, équipements économiques.

Leur morphologie repose sur une implantation **de bâtis hétérogènes, implantés en retrait des voies** et desservis par des **giratoires et des voiries internes dimensionnées pour les véhicules lourds**. L'ensemble crée un **paysage économique linéaire et diffus, typique des zones d'activités** dans les villes moyennes.

Ces zones, bien que fonctionnelles, se distinguent fortement du tissu urbain résidentiel environnant par leur **échelle bâtie**, leur **minéralité** et la **place prépondérante donnée aux espaces de circulation et de stationnement**. Elles jouent cependant un **rôle structurant dans l'organisation territoriale du Grand Guéret**, constituant les **principaux pôles d'emploi** et les **zones de commerces de l'intercommunalité**.



Zone d'activités Le Verger entre Guéret et Sainte-Feyre - ©Google Earth



Parc Industriel de Guéret - ©DDT Creuse

4.2. ARCHITECTURE ET PAYSAGES URBAINS

4.2.1. L'implantation des espaces bâtis dans le paysage

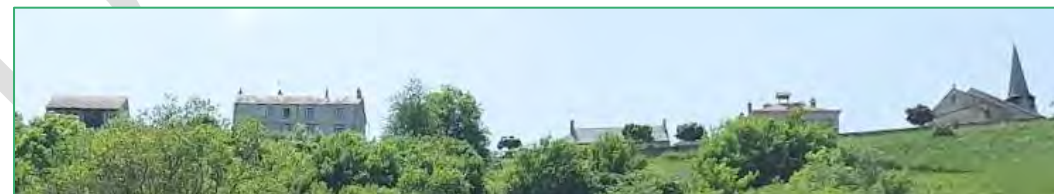
Les **bourgs et les hameaux** se sont **implantés**, au fil des siècles, **en fonction des contraintes topographiques, des besoins, des ressources en eau et des voies historiques**. Ainsi, le choix de site varie selon différents contextes : volonté défensive, exposition favorable, mise à l'abri des inondations, localisation à proximité de terres fertiles. Le présent volet traite spécifiquement de l'implantation des espaces bâtis dans le paysage, tandis que l'analyse paysagère globale du Grand Guéret est détaillée dans l'État Initial de l'Environnement (cf. *pièce 1.2 - partie 2.1*).

■ Guéret : une implantation de fond de vallée dominée par les Monts de Guéret

La **ville-centre de Guéret** s'est **implantée en contrebas immédiat des Monts de Guéret** sur un **site de transition entre ce massif et la vallée de la Creuse**, orienté au Nord-Est. Son développement récent s'est effectué jusque sur les contreforts de ces reliefs. Ainsi, au Sud, la ville semble se développer dans une **cuvette à l'intérieur de laquelle les reliefs boisés encerclent les vues lointaines**. La **silhouette bâtie** apparaît ainsi **relativement contenue, dominée par le massif**. Le relief agit comme un **cadre naturel structurant**, lisible depuis les espaces urbains plus ouverts au Nord.

■ Des villages implantés en promontoire ou sur les coteaux

Certains bourgs, comme Glénic et Anzême, se distinguent par une **implantation singulière sur des promontoires rocheux qui dominent la vallée de la Creuse**, particulièrement encaissée à hauteur d'Anzême. Cette **position en surplomb** témoigne d'un choix d'**implantation stratégique**, à la fois défensif, fonctionnel, paysager, accessible et établi de longue date.



Vue sur le bourg d'Anzême depuis la D14 au niveau de la Creuse - ©Google Street View

Le bâti se rassemble en **forme compacte en épousant le relief** et forme par endroits un **front architectural tourné vers la vallée**. Les constructions anciennes, majoritaires dans les noyaux centraux, renforcent cette impression d'une structure urbaine héritée du temps long.

Ces **implantations en balcon** génèrent des **silhouettes bâties fortes et reconnaissables**, parfois **visibles depuis les fonds de vallées ou les versants opposés** et constituent ainsi des **repères visuels forts** pour le territoire et ses habitants. Néanmoins, les **boisements tendent à atténuer ces perceptions** en occultant par endroits les vues lointaines. Ces **couvertures végétales** peuvent également contribuer à **adoucir les reliefs** et à **atténuer l'impression de rupture de pente** caractéristique de ces villages perchés. Elles contribuent néanmoins au **caractère naturel et préservé de la vallée de la Creuse** et participent finalement à **l'identité de ces espaces habités**.



Vue sur le bourg de Glénic depuis le viaduc - ©Google Street View

■ Des villages implantés en plaine ou sur de légers rehaussements

En dehors de la vallée de la Creuse et des Monts de Guéret, à proximité desquels l'urbanisation est réduite, le **territoire du Grand Guéret** n'est **pas concerné par des reliefs importants et des ruptures de pentes conséquentes**. Ainsi, les **bourgs et villages** se sont **implantés librement au gré des plaines, collines, vallons et boisements**. Même si des villages paraissent **implantés sur des légers rehaussements** (Jouillat, Peyrabout...) tandis que d'autres sont **plutôt implantés dans les vallons ou dans les plaines** (Gartempe, Saint-Silvain-Montaigut, Saint-Victor-en-Marche...), les **implantations restent globalement homogènes** et s'inscrivent sur des **terrains relativement plats et à proximité de terres cultivables**.

Certains **bourgs importants** sont également **implantés le long des axes historiques**, notamment à Ajain ou Sainte-Feyre, et témoignent du **besoin d'accessibilité** des habitants.

Globalement, au vu du relief modéré et des boisements nombreux, tous ces **villages** sont **peu perceptibles** depuis les espaces lointains. Ils ne marquent pas durablement les vues paysagères mais peuvent tout de même créer une **silhouette bâtie liée notamment aux édifices importants** (églises, châteaux...).



Bourg de Saint-Christophe depuis la D940 - ©Google Street View

■ Des hameaux implantés partout sur le territoire

Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret compte des **centaines de hameaux répartis sur l'ensemble du territoire**. Certains s'insèrent dans le **secteur des Monts de Guéret** (Les Bétouilles et la Rue Basse sur la commune de Saint-Léger-le-Guéretois ou Badant sur la commune de Savennes...). Ces villages, **situés en hauteur**, jouissent parfois d'une **vue sur les paysages alentours** mais restent souvent **occultés par les boisements** et sont **peu perceptibles depuis les espaces extérieurs**, ce qui renforce **l'identité de ces villages au sein du massif de Chabrières**.

La **majorité des hameaux**, en lien avec l'**activité agricole**, sont **situés dans les plaines ou les vallons**, entre des parcelles pâturées et cultivées dans un souci **d'accessibilité rapide aux terres agricoles au quotidien**. Lorsqu'ils sont implantés sur un terrain plat et sont perceptibles depuis les alentours, ils peuvent créer une **silhouette bâtie importante selon le gabarit des bâtiments**. Leur **présence diffuse contribue fortement au caractère rural** du territoire intercommunal.



Village de la Loze à Saint-Léger-le-Guéretois dans le massif de Chabrières - ©Google Street View

4.2.2. L'architecture et les matériaux

■ L'architecture traditionnelle

— Les maisons de ville et immeubles anciens

Les **maisons de ville** correspondent historiquement à des **habitations unifamiliales** occupées par des artisans, commerçants ou exploitants agricoles disposant d'un logement en cœur de ville. Certaines ont été **transformées en petits immeubles** d'habitat collectif. Elles se caractérisent par un **gabarit généralement compris entre R+1 et R+2** avec combles aménagés, une implantation en **alignement de la voie** sur des parcelles étroites et profondes, ainsi qu'une **mitoyenneté latérale**. La présence d'une arrière-cour et, parfois, d'un porche en façade constitue un trait distinctif. Les **toitures** sont généralement à **deux pans** et sont parfois ininterrompues le long de la rue. Les **façades**, en moellons de granit enduits ou en pierre de taille, présentent une **composition sobre et régulière**. Ces constructions constituent un élément structurant du patrimoine bâti guéretois.

Les **immeubles anciens**, ou immeubles de rapport, sont **principalement situés le long des places et des axes majeurs** du centre de Guéret. Construits entre le XVIII^e et le début du XX^e siècle, ils présentent des **volumes plus imposants** (R+2 à R+3 avec combles), de larges façades à travées régulières et accueillent fréquemment des **commerces en rez-de-chaussée**. Les **toitures**, généralement en ardoise, peuvent adopter des formes **plus complexes**. Les **façades en pierre** de granit taillée et appareillée présentent une composition ordonnancée, parfois marquée par les styles architecturaux du début du XX^e siècle (Art nouveau, Art déco, Modernisme).

— Les maisons de bourg mitoyennes

Dans les autres communes de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, les **maisons de bourg mitoyennes** présentent une **échelle plus modeste** et un **caractère plus rural**. Implantées elles aussi en **alignement sur rue**, elles sont généralement élevées sur un ou deux niveaux (**R+1 à R+2**), avec des **volumes compacts** et des **toitures à deux pans**. Les **façades** sont majoritairement en **pierre apparente ou enduites**, avec des ouvertures régulières et une composition plus simple. Historiquement liées à l'habitat et aux activités artisanales ou commerciales de proximité, ces maisons structurent les centres-bourgs et contribuent fortement à leur **identité patrimoniale**.



Maisons et immeubles dans le centre-ville de Guéret - ©PLU de Guéret



Maisons de bourg à Jouillat - ©Campus Développement

— Les maisons de hameaux

Les **maisons de hameaux** constituent une forme d'habitat traditionnel emblématique des espaces ruraux du territoire. Implantées de manière groupée, elles s'organisent le plus souvent le long d'une voie ou autour d'un espace commun, formant des ensembles bâtis lisibles dans le paysage. Cette organisation répond à des logiques fonctionnelles, agricoles et topographiques. Les constructions présentent des **volumes simples**, généralement **en R+1**, parfois accompagnés d'anciennes dépendances agricoles (granges, étables). Les **toitures sont à deux pans**, avec parfois des pentes marquées. Les **matériaux dominants** sont la **Pierre locale**, souvent enduite, avec des encadrements en pierre de taille. Cet habitat entretient un **rapport étroit au paysage et au relief**, avec une forte présence du végétal (jardins, haies, murets) et une transition progressive entre espaces bâtis et espaces agricoles. Il constitue un **maillage structurant de l'habitat rural** et un élément fort de l'identité paysagère du territoire.



Maison de hameau à Saint-Victor-en-Marche -
©Google Street View

— Les maisons de maître et maisons bourgeoises

Quelques bourgs et hameaux du territoire possèdent des maisons de maître ou bourgeoises, témoins de l'aisance de leurs propriétaires. Elles se caractérisent par des **volumes plus importants** (jusqu'à R+2 avec combles), des **façades soignées** en pierre ou moellons enduits, et des **parcelles larges** permettant jardins et dépendances. Les **toitures sont plus complexes** (4 pans) et sont majoritairement en ardoise. Certains **détails décoratifs** (balcons, lucarnes, porches) soulignent le statut du propriétaire. Ces maisons représentent un **patrimoine résidentiel de qualité** et structurent le paysage bâti.



Maisons bourgeoises à Sainte-Feyre et à Bussière-Dunoise - ©Campus Développement

— Les fermes et corps de fermes

Les **fermes et corps de fermes** sont **très nombreux** sur le territoire intercommunal, témoignant de **l'importance historique de l'activité agricole**. Elles peuvent se limiter à un seul bâtiment (ferme-bloc) ou se composer de plusieurs éléments juxtaposés (habitation, grange, dépendances). Les **volumes** sont **allongés**, parfois à un étage, notamment au-dessus de la grange, et les **toitures** sont **simples**, à deux pans. Construits principalement en **Pierre**, ces bâtiments constituent des **marqueurs identitaires et patrimoniaux majeurs**, inscrivant l'histoire agricole dans le paysage rural. Les fermes ont parfois fait l'objet de **rénovations récentes** pour se **transformer en habitation**.



Corps de ferme à Bussière-Dunoise et à Jouillat - ©Campus Développement

— Les bâtiments administratifs et institutionnels et les équipements publics

Les bâtiments administratifs et institutionnels et les équipements publics anciens constituent des **repères majeurs du paysage urbain** du territoire, en particulier dans les bourgs structurants et à Guéret. Ils regroupent notamment les **mairies, tribunaux et anciens édifices publics**, souvent implantés de manière centrale et dominante au sein des tissus urbains.

Ces constructions se distinguent par des **volumes importants, des façades ordonnancées et monumentales**, fréquemment réalisées en pierre de taille, ainsi que par des éléments architecturaux valorisants (perrons, frontons, escaliers). Les **toitures en ardoise**, parfois à croupe ou mansardées, renforcent leur caractère institutionnel. Ces édifices, comme l'EHPAD d'Ajain, ont parfois fait l'objet d'**extensions** ou de **rénovations** qui donnent lieu à des **ensembles urbains où cohabitent architecture traditionnelle et architecture contemporaine**.

Les édifices, dont font partie la **mairie de Guéret**, le **tribunal administratif**, le **musée d'art et d'archéologie**, l'EHPAD d'Ajain ou encore les **mairies des autres communes**, témoignent du rôle de pôle administratif et social historique et culturel de ces communes et participent fortement à l'**identité architecturale et patrimoniale** du territoire.



Mairie de Guéret - ©La Montagne



EHPAD d'Ajain « Les Signolles » - ©Campus Développement



Musée d'Art et d'Archéologie de Guéret - ©Ville de Guéret



Mairie de Sainte-Feyre - ©Ville de Sainte-Feyre

■ Les matériaux traditionnels

Le **bâti traditionnel du territoire intercommunal** a été construit grâce aux **ressources locales** et notamment grâce aux ressources géologiques. Les matériaux de construction pour l'architecture traditionnelle (murs et couvertures) reflètent également les savoir-faire locaux et les filières économiques associées. Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret est fortement marqué dans son architecture par l'emploi de la pierre dans une majorité des constructions.

— Les matériaux de construction

Historiquement, les bâtiments étaient **construits en pierre locale**, principalement du **granite**, disponible sur le territoire. Ces constructions subsistent aujourd'hui et constituent de **véritables marqueurs de l'histoire architecturale** des villes, bourgs et des hameaux. Les pierres peuvent être utilisées de différentes manières :

- **Pierres apparentes jointées**, où les moellons sont simplement liés à la chaux, conférant un aspect rustique et authentique au bâtiment.
- **Pierres de taille**, soigneusement appareillées et sculptées pour encadrements de portes et fenêtres ou pour les façades principales, apportant **rigueur et élégance** à l'architecture.
- **Pierres enduites**, où seulement les chaînes d'angles et les encadrements d'ouverture sont visibles, conférant un aspect de qualité au bâti.



Constructions en pierre à Bussière-Dunoise et Guéret - ©Campus Développement

L'emploi de la pierre locale assure non seulement la **solidité et la durabilité** des constructions, mais contribue également à l'**harmonie du bâti avec le paysage naturel**, renforçant l'identité visuelle et culturelle du territoire. Aujourd'hui, ces matériaux sont recherchés pour leur attrait esthétique.

— Les toitures

Historiquement, les toitures étaient principalement **recouvertes de tuiles plates en terre cuite rouge**, matériau local et facilement disponible. Progressivement, certaines constructions ont été couvertes par de l'**ardoise**, plus légère et durable, ou par des **tuiles mécaniques en terre cuite rouge** pour des bâtiments plus récents ou rénovés.

Les toitures sont généralement à **deux pans**, avec une pente variant selon les territoires et les périodes de construction. Les combles étaient parfois **aménagés ou utilisés comme espace de stockage**, contribuant à l'isolation. Les **cheminées, lucarnes et pignons**, parfois en pierre ou brique, participent à la lecture des volumes et constituent des **marqueurs identitaires** du paysage bâti.



Toitures en tuile et ardoise à Bussière-Dunoise et Jouillat - ©Campus Développement

— Les encadrements et ornements

Les **encadrements de portes et fenêtres** sont des éléments essentiels de l'architecture traditionnelle du territoire. Historiquement réalisés en **pierre**, ils ont parfois été remplacés ou complétés par de la **brique**, apportant régularité et élégance aux façades. De même, les **chaînes d'angles** des bâtiments étaient d'abord en pierre, puis parfois en brique, renforçant la structure et soulignant les volumes.

Les **menuiseries**, composées de portes et fenêtres en bois, sont souvent accompagnées de **volets battants ou persiennés**, participant à la protection, à la ventilation et à l'esthétique des façades. Les fenêtres sont généralement **plus hautes que larges**, ce qui confère aux façades une **verticalité** et participe à l'**élégance du bâti**.

Enfin, les **ornements** (corniches, moulures, linteaux sculptés ...) enrichissent les façades et témoignent du **savoir-faire artisanal** et de l'identité culturelle locale. Ces détails contribuent à la qualité architecturale des espaces habités.



■ L'architecture contemporaine

En conséquence du **développement et de l'étalement urbain** observé depuis la seconde moitié du 20^{ème} siècle, les **bâtiments contemporains ou modernes** sont aujourd'hui **majoritaires dans les communes** les plus développées (Guéret, les communes périurbaines, les pôles secondaires ainsi que quelques communes rurales). Ils **marquent durablement la silhouette des bourgs et espaces habités** et donnent parfois lieu à des **ensembles urbains où cohabitent architecture traditionnelle et architecture contemporaine**.

— Le pavillonnaire

La majorité des constructions contemporaines du territoire repose sur le **modèle de la maison individuelle**, implantée au centre de parcelles de taille moyenne, en tissu diffus ou au sein d'opérations de lotissement. Ces maisons sont le plus souvent de **plain-pied** ou en **R+1**, notamment dans les secteurs soumis à une pression foncière plus forte.

Ce type d'habitat compose la majorité des extensions urbaines du territoire du Grand Guéret. Il se distingue nettement du bâti traditionnel par son **mode d'implantation**, ses **formes architecturales** et ses **matériaux**.

Le développement pavillonnaire récent **dénote parfois avec l'architecture locale**. Certaines constructions de par leur architecture ou leur implantation se démarquent de l'habitat traditionnel au détriment des paysages urbains et de leurs harmonies. Ce défaut d'intégration tient autant aux caractéristiques propres du bâti (volumes, matériaux, ouvertures) qu'à son implantation sur le terrain (terrassements massifs, implantation sans rapport avec la trame urbaine originelle par exemple). Bien souvent, c'est l'hétérogénéité chromatique qui fait défaut. La **multiplication des teintes en façade et en toiture manque parfois de cohérence d'ensemble** et s'accorde mal avec l'identité du bâti traditionnel.

— L'habitat groupé ou mitoyen

L'habitat groupé ou mitoyen constitue une forme d'urbanisation contemporaine visant une **densité plus élevée** que le pavillonnaire diffus. Il se développe sous forme de **maisons jumelées, en bande ou de petits ensembles résidentiels**, au sein d'opérations d'aménagement récentes.

Les parcelles sont plus réduites et l'implantation plus compacte, favorisant une **optimisation de l'usage du foncier**. Les constructions présentent des **volumes souvent plus complexes**, généralement en R+1, avec des accès individualisés et des espaces extérieurs privatifs limités.

Les formes architecturales et les matériaux sont **contemporains**, avec une recherche d'**homogénéité à l'échelle des opérations**. Les toitures sont principalement à deux pans, parfois plates pour les programmes récents. Cet habitat contribue à la **diversification de l'offre résidentielle** et à une **densification progressive des tissus urbains**.



Habitat pavillonnaire à Ajain - ©Campus Développement



Habitat pavillonnaire à Bussière-Dunoise - ©Campus Développement



Habitat groupé mitoyen à Ajain - ©Campus Développement

— Les immeubles collectifs

Les **immeubles collectifs** se sont principalement développés à partir de la fin du XX^e siècle, sous forme d'ensembles résidentiels sociaux ou privés. Ils constituent une part minoritaire mais structurante du parc de logements. Ces bâtiments présentent des **volumes importants** (R+2 à R+4, voire plus de 10 étages à Guéret), implantés sur des **unités foncières larges** avec espaces extérieurs collectifs (espaces verts, stationnements). Leur architecture est **fonctionnelle**, avec des formes simples et répétitives, des façades sobres et des matériaux contemporains (béton, enduits, menuiseries industrielles). Leur implantation suit davantage la logique d'**opérations d'aménagement** que la trame urbaine traditionnelle, pouvant créer localement des **ruptures d'échelle**, tout en contribuant à la **diversification de l'offre de logements**.



Immeubles collectifs à Saint-Vaury et Guéret - ©Campus Développement et France Bleu



— Les équipements et hébergements (EHPAD...)

Les équipements et hébergements contemporains, tels que les EHPAD, centres médicaux, résidences spécialisées ou équipements publics récents, répondent à des **logiques fonctionnelles et réglementaires** liées à l'accueil de publics spécifiques. Ils se distinguent par des **formes plus complexes**, composées de volumes imbriqués, une **emprise foncière importante** et des gabarits intermédiaires. Les **matériaux sont contemporains** (béton, bardages, enduits, menuiseries industrielles) et le traitement architectural vise à concilier **fonctionnalité et intégration urbaine**. Ces constructions constituent des **repères structurants** et participent à la diversification des fonctions du territoire.



Résidence Anna Quinquaud à Guéret - ©Hopital.fr

— Les commerces et sites d'activités

Les commerces et sites d'activités contemporains (zones commerciales, artisanales ou industrielles) se distinguent par des **volumes importants et fonctionnels**, souvent simples et modulaires. Ils sont implantés sur des **unités foncières larges**, avec des espaces dédiés à la circulation et au stationnement. L'architecture privilégie **l'efficacité et la lisibilité** : façades souvent peu décorées, toitures plates ou à faible pente, et matériaux contemporains tels que **béton, bardages métalliques et vitrages**. Les formes et volumes traduisent la fonction du bâtiment, avec parfois des ensembles plus complexes pour les sites polyvalents ou intégrant plusieurs activités. Bien que leur intégration au tissu urbain ou paysager ancien soit limitée, ces bâtiments reflètent les évolutions fonctionnelles et économiques du territoire.



Centre commercial à Guéret - ©Google Street View

4.3. LES DYNAMIQUES FONCIERES

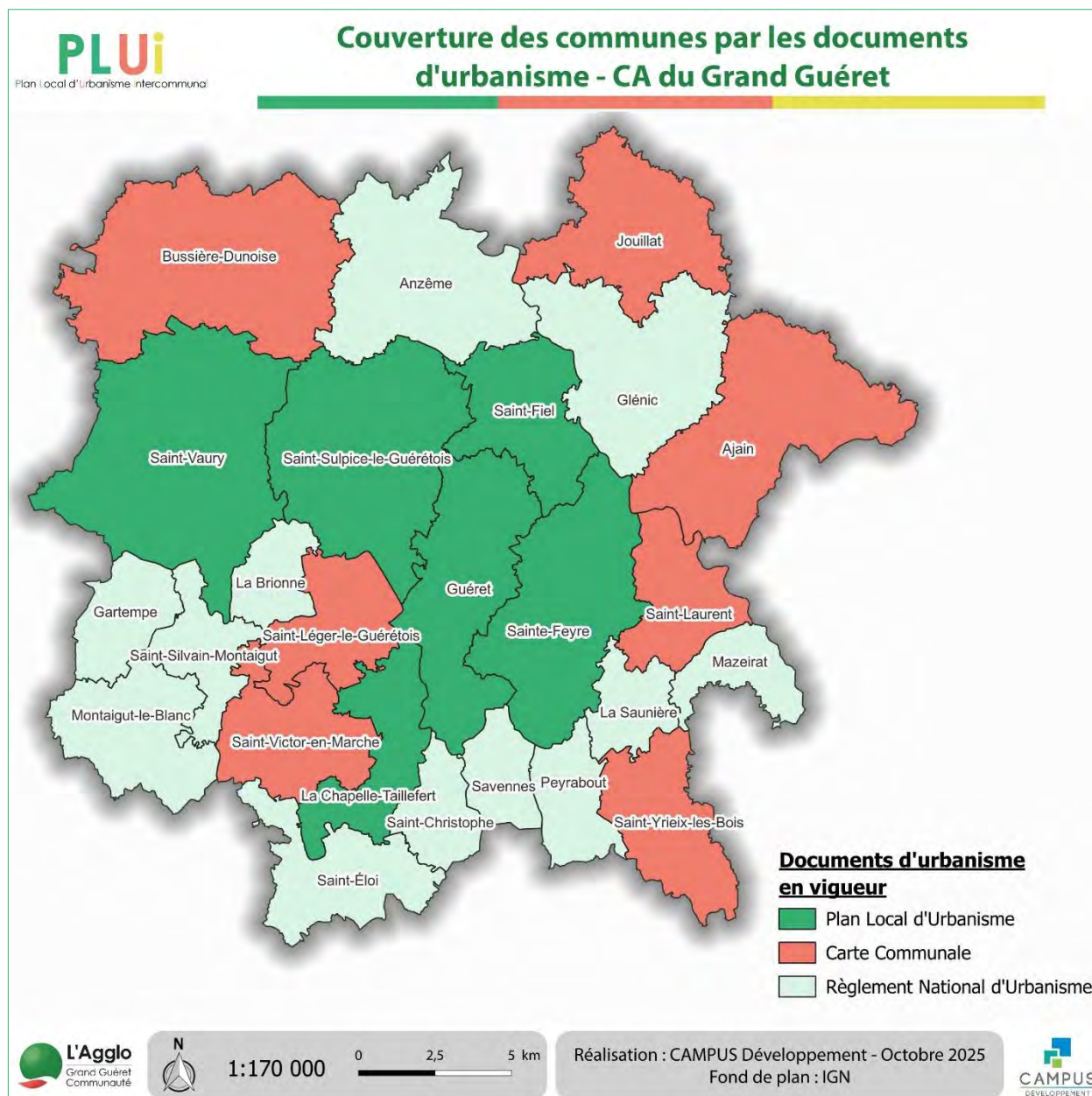
4.3.1. Etat des lieux des documents d'urbanisme en vigueur

Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret est en partie couvert par des documents d'urbanisme. A ce jour, 13 communes disposent de documents d'urbanisme :

- 6 communes disposent d'un Plan Local d'Urbanisme en vigueur ;
- 7 communes disposent d'une Carte Communale en vigueur ;
- 12 communes appliquent le RNU (Règlement National d'Urbanisme).

■ Tableau détaillé des procédures par commune – Situation au 31 décembre 2025

Communes	Document d'urbanisme en vigueur	Procédures élaboration/révision	Procédures d'évolution	Approbation en Conseil ou Arrêté Préfectoral
Ajain	Carte Communale	Elaboration de la CC		10/02/2014
Bussière-Dunoise	Carte Communale	Elaboration de la CC		16/07/2018
La Chapelle-Taillefert	Plan Local d'Urbanisme	Elaboration du PLU		24/06/2022
Guéret	Plan Local d'Urbanisme	Elaboration du PLU		23/06/2011
			Mise en compatibilité n°1	14/12/2023
			Modification n°1	14/12/2023
			Modification n°2	19/12/2024
			Mise en compatibilité n°2	16/01/2025
Jouillat	Carte Communale	Elaboration de la CC		28/07/2014
Sainte-Feyre	Plan Local d'Urbanisme	Révision générale du PLU		14/12/2023
Saint-Fiel	Plan Local d'Urbanisme	Révision générale du PLU		29/06/2023
			Modification n°1	En cours
Saint-Laurent	Carte Communale	Révision générale de la CC		27/01/2023
Saint-Léger-le-Guéretois	Carte Communale	Elaboration de la CC		31/05/2021
Saint-Sulpice-le-Guéretois	Plan Local d'Urbanisme	Elaboration du PLU		24/10/2019
Saint-Vaury	Plan Local d'Urbanisme	Elaboration du PLU		21/09/2021
Saint-Victor-en-Marche	Carte Communale	Elaboration de la CC		31/05/2021
Saint-Yrieix-les-Bois	Carte Communale	Elaboration de la CC		18/12/2008



4.3.2. Analyse de la consommation foncière

La loi Grenelle 2 ou « Engagement national pour l'environnement » du 12 juillet 2010 a renforcé les obligations du PLU en matière de « gestion économe des ressources et de l'espace ». La loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 puis la loi « ZAN 2 » du 20 juillet 2023 ont complété ces dispositions et définissent notamment des objectifs de réduction de la consommation d'espace (diviser par 2 entre 2021 et 2031 par rapport à la période 2011-2021). Les données sont ainsi analysées du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2020 puis comparées aux données du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2030.

Le rapport de présentation doit présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du plan. Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durable au regard des objectifs chiffrés de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain. La rédaction d'un document d'urbanisme nécessite la mise en place de méthodes et d'outils permettant de suivre la consommation d'espaces par l'urbanisation, à différentes échelles de territoire. Il s'agit donc avant tout d'évaluer localement la consommation des espaces naturels et agricoles afin d'en maîtriser les évolutions.

– Méthode de calcul de la consommation foncière

Pour analyser les données de consommation foncière, nous avons comparé les données fournies sur le Portail National de l'Artificialisation des Sols, (données des fichiers fonciers, retraitées par le Cerema), qui déterminent la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2020, avec les données fournies par l'Observatoire NAFU de la région Nouvelle-Aquitaine, en lien avec le SRADDET. Cette comparaison permettra de mettre en lumière les potentiels points de différences et de définir le modèle de données utilisé pour le calcul de la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2021-2030.

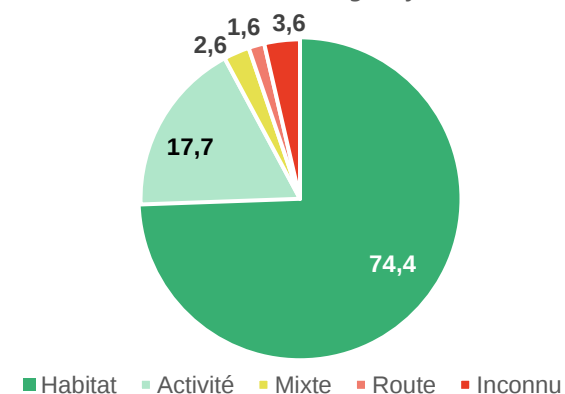
■ La consommation foncière enregistrée entre 2011 et 2020 selon le Portail National de l'Artificialisation des Sols

Les données du **Portail National de l'Artificialisation des Sols**, qui s'appuient sur les données du Cerema, indiquent que la **consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers** est estimée à **116,1 ha** entre 2011 et 2020 pour l'ensemble de la **Communauté d'Agglomération du Grand Guéret**, dont :

- **74,4 % à destination d'habitat**, soit **86,4 ha** ;
- **17,7 % à destination d'activités économiques**, soit **20,6 ha** ;
- **2,6 % à destination mixte**, soit **3 ha** ;
- **1,6 % pour les routes**, soit **1,9 ha** ;
- **3,6 % à destination inconnue**, soit **4,2 ha**.

Répartition de la consommation foncière par vocation entre 2011 et 2020 en %

Source : MonDiagArtif

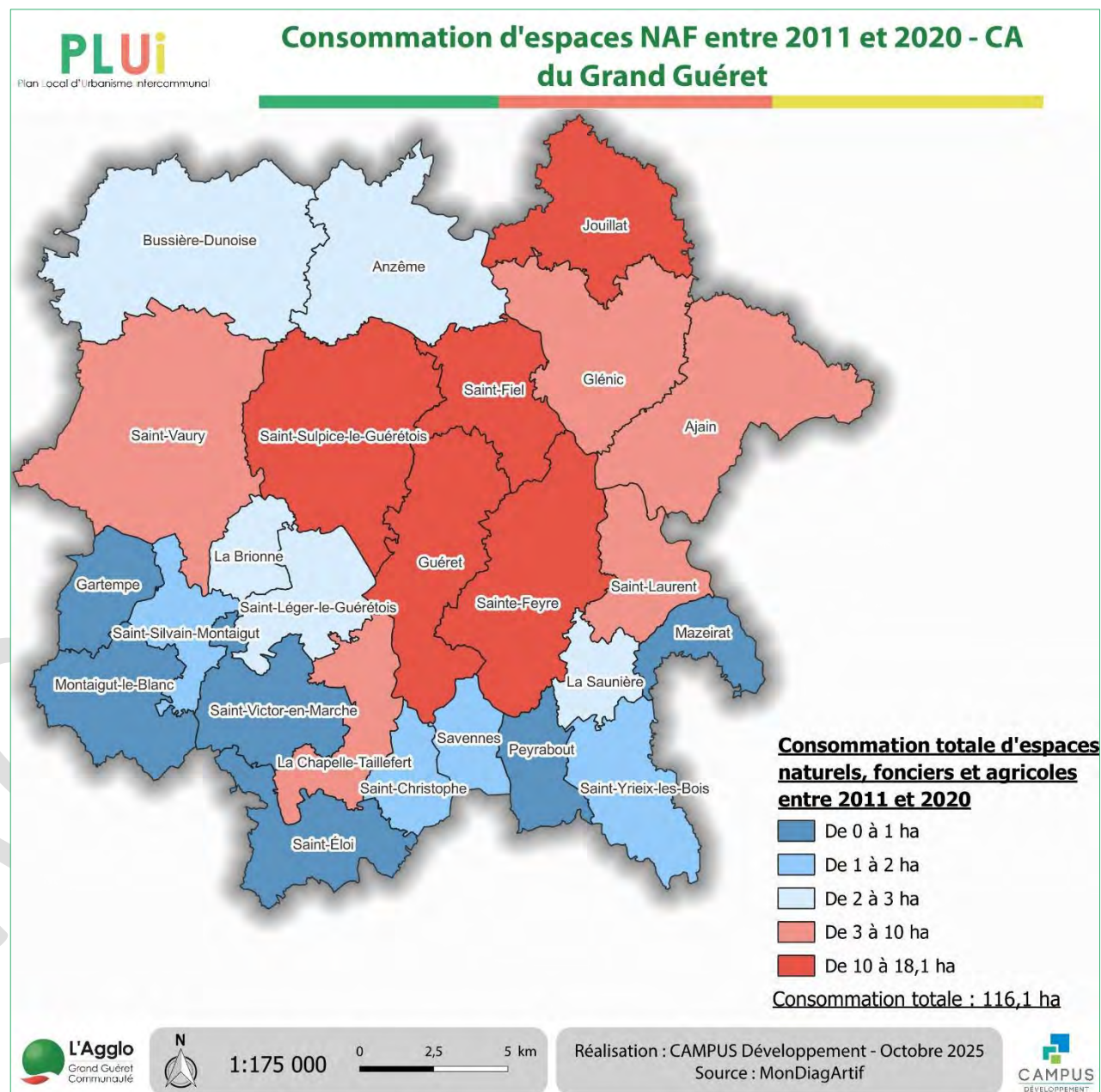


A l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, la **consommation foncière** est **beaucoup plus importante pour les communes de Guéret (18,1 ha), Sainte-Feyre (17,4 ha), Saint-Sulpice-le-Guéretois (14,9 ha), Jouillat (13,1 ha)** ainsi que **Saint-Fiel (10,3 ha)**. Au total, ces 5 communes cumulent **près de 74 ha de consommation d'ENAF**, soit **plus de 63 % de la consommation intercommunale**.

Toutes les autres communes ont enregistré des consommations inférieures à 5 ha et même inférieures à 1 ha pour 6 communes (Gartempe, Mazeirat, Peyrabout, Saint-Victor-en-Marche, Montaigut-le-Blanc et Saint-Eloi).

Globalement, la **consommation foncière** a été **importante à Guéret**, dans les **communes périurbaines** et dans les **pôles secondaires**. Cette forte consommation foncière **est également à lier à l'accessibilité** puisque les communes qui consomment le plus de foncier se localisent le long de la RCEA et de la RD 940.

La consommation foncière est plus faible dans les communes rurales, même si Jouillat, Glénic, Saint-Laurent et la Chapelle-Taillefert enregistrent des consommations foncières importantes comprises entre 3,5 et 13,1 ha.

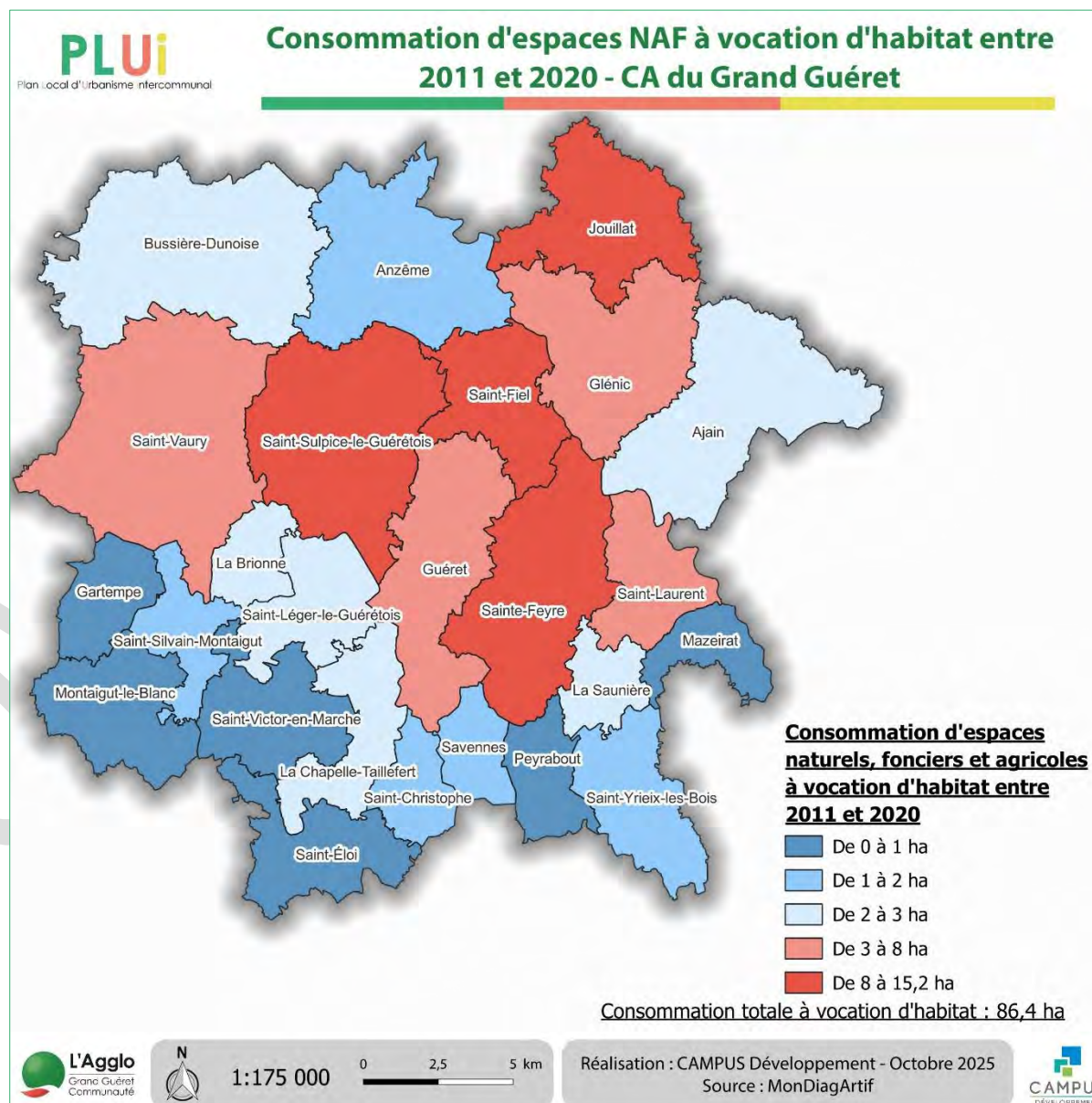


— Focus sur la consommation foncière à vocation d'habitat entre 2011 et 2020

La **vocation habitat** prend une **part très importante dans la consommation totale**. Les communes ayant la plus grande consommation à destination d'habitat sont logiquement celles avec la consommation totale la plus importante bien que Guéret ait enregistré une consommation à vocation d'activités supérieure à celle à vocation d'habitat. Plus précisément :

- **43 % de la consommation foncière à vocation d'habitat sont concentrés dans les communes périurbaines** (soit **37,2 ha**), avec 15,2 ha à Sainte-Feyre, 13,2 ha à Saint-Sulpice-le-Guéretois et 8,8 ha à Saint-Fiel. Ainsi, ces communes semblent être le **principal support de la consommation à vocation d'habitat sur le territoire intercommunal** avec une consommation foncière moyenne de plus de 12 ha ;
- Les **communes rurales cumulent près de 41 % de la consommation à vocation d'habitat**, soit **près de 35 ha**. En moyenne, les communes rurales ont une consommation foncière à destination d'habitat de presque 2 ha, avec de fortes disparités (de 500 m² à Gartempe à plus de 8 ha à Jouillat) ;
- Les **pôles secondaires ne cumulent que 10 % de la consommation à vocation d'habitat**, soit **8,8 ha**, avec des consommations communales comprises entre 2 et 4 ha ;
- **Guéret ne concentre que 6 % de la consommation à vocation d'habitat**, soit **environ 5,3 ha** entre 2011 et 2020.

Au total, sur la période 2011-2020, **86,4 ha ont été consommés à vocation d'habitat**.



— Focus sur la consommation foncière à vocation d'activités entre 2011 et 2020

Sur la période 2011-2020, la **consommation foncière à vocation d'activités** est de 20,6 ha.

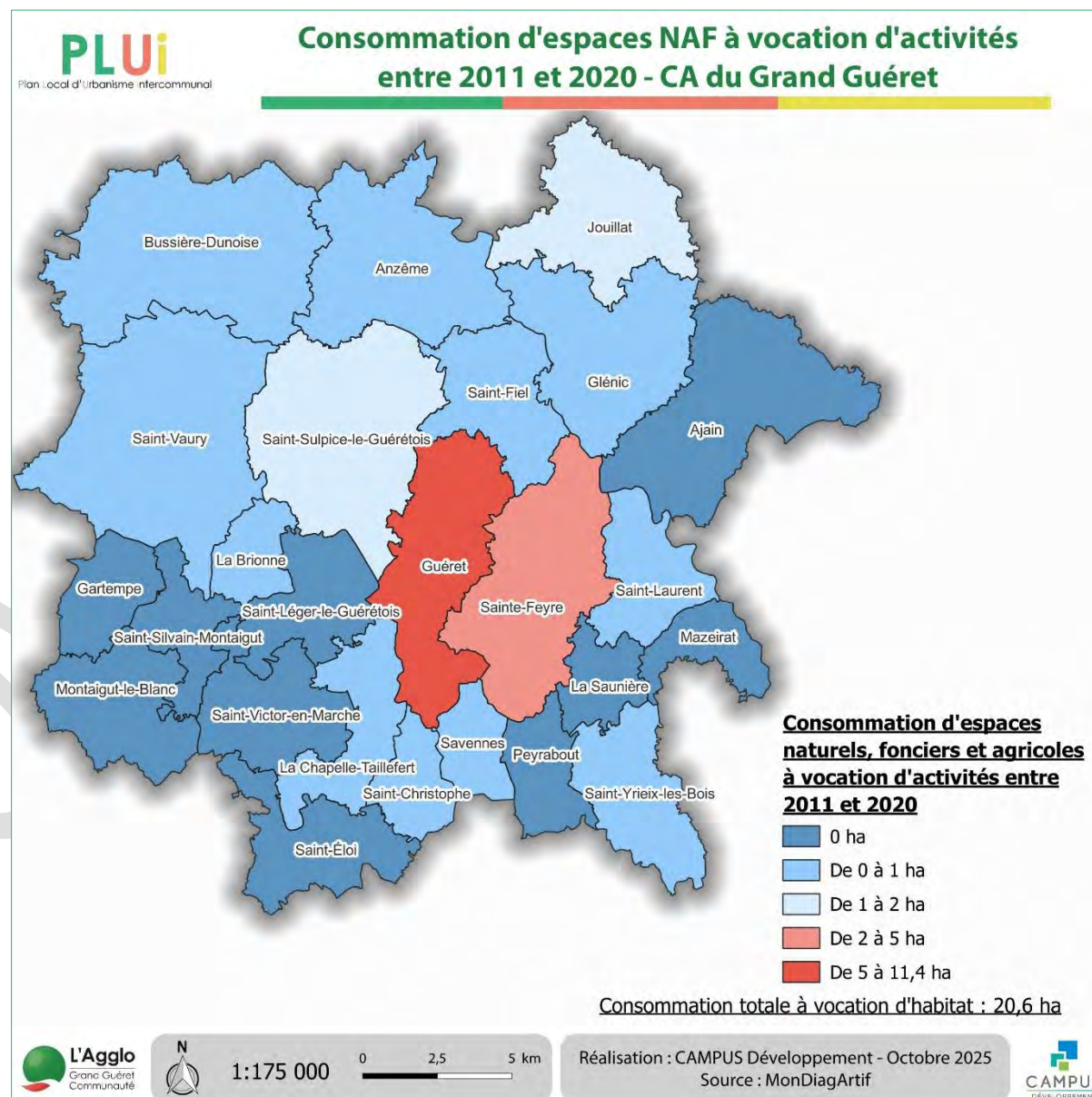
Guéret enregistre une **consommation foncière à vocation d'activités de 11,4 ha** liée au développement des zones d'activités au Nord de la commune (Vernet, Corbigny, la Granderaie, Cher du Prat, Parc industriel de Guéret...). Ainsi, **Guéret concentre plus de 55 % de la consommation d'ENAF à vocation d'activités.**

Sainte-Feyre enregistre une **consommation foncière à vocation d'activités de 2 ha**, soit près de 10 % de la consommation intercommunale, liée au développement des zones d'activités proches de Guéret (les Champs Blancs, le Verger, Pommeret-la Ribière, Laschamp...).

Jouillat et **Saint-Sulpice-le-Guéretois** enregistrent des consommations foncières à vocation d'activités respectivement de 1,63 et 1,4 ha.

Pour toutes les autres communes, la consommation foncière à vocation d'activités est inférieure à 1 ha et est même nulle pour 9 communes rurales ainsi qu'Ajain.

Globalement, la consommation foncière à vocation d'activités se concentre sur **Guéret** et **Sainte-Feyre**.



■ La consommation foncière enregistrée entre 2011 et 2021 selon l'OCS Nouvelle-Aquitaine, en lien avec le SRADDET

Les données de l'OCS Nouvelle-Aquitaine proviennent de trois millésimes de données : 2009 (prise de vue en 2010 pour la Creuse), 2015 (prise de vue en 2014 pour la Creuse) et 2020 (prise de vue satellitaire en 2020). Les données sont ensuite extrapolées entre l'été 2011 et l'été 2021 pour avoir une période de référence de 10 ans, en lien avec les dispositions de la loi Climat et Résilience complétée par la loi ZAN.

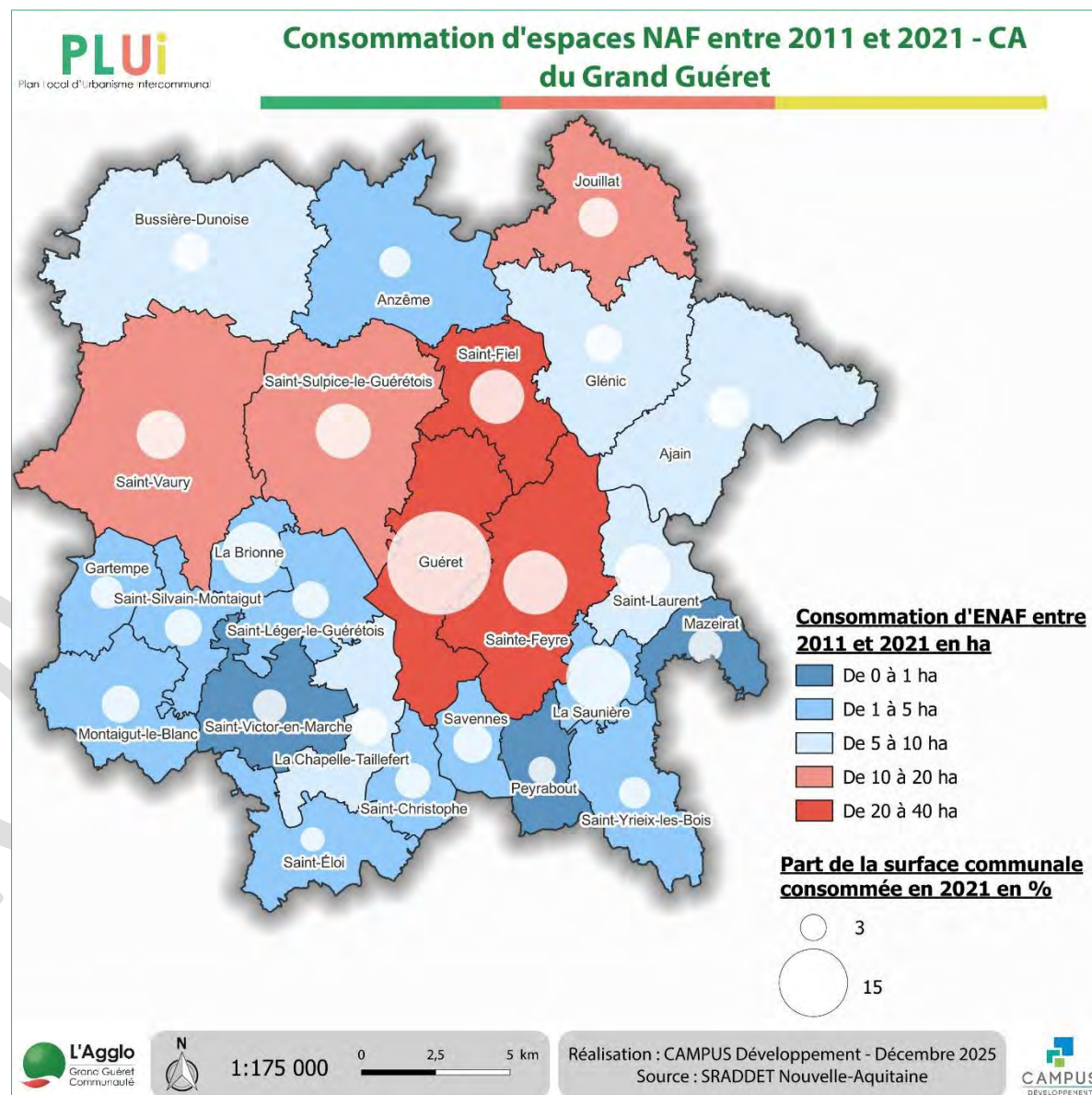
Au total, les données identifient une **consommation d'ENAF de 206 ha sur la période 2011-2021**, soit une **consommation annuelle de 20,6 ha**.

La **consommation est très importante pour Guéret (40 ha), Saint-Fiel (29 ha) et pour Sainte-Feyre (28 ha)**. Ainsi ces 3 communes ont une **consommation cumulée de près de 97 ha**, soit environ la moitié de la consommation enregistrée à l'échelle intercommunale.

Les communes de **Saint-Vaury, Saint-Sulpice-le-Guéretois et Jouillat** enregistrent également des **consommations importantes** (respectivement 17,4 ha, 16,7 ha et 11 ha).

Toutes les **autres communes** enregistrent des **consommations inférieures à 8 ha**, voire **inférieures à 5 ha pour 14 communes** rurales. Les communes de Peyrabout (0,7 ha), Saint-Victor-en-Marche (0,4 ha) et Mazeirat (0) enregistrent des consommations d'ENAF très faibles sur la période.

Globalement, ces données montrent une **consommation importante à Guéret, dans les communes périurbaines** ainsi que **dans une moindre mesure dans les pôles secondaires**.

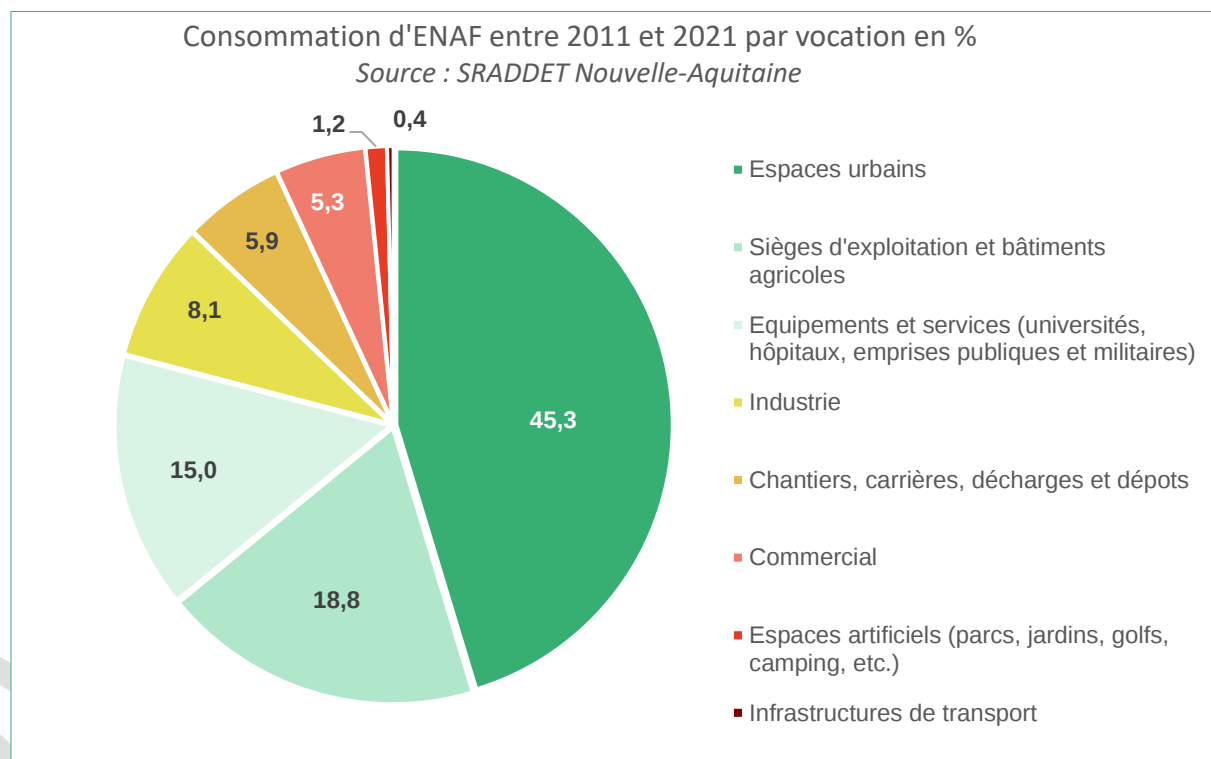


— La consommation d'ENAF par vocation

Au total, les données montrent également que, en 2021, **3 852 ha sont consommés (urbanisés)** au total, soit **près de 8 % du territoire**.

Parmi les **206 hectares de consommation d'ENAF** recensés sur le territoire, les données de l'OCS Nouvelle-Aquitaine, en lien avec le SRADDET, identifient que :

- **93 ha**, soit **45,3 %** correspondent aux **espaces urbains** (tissu mixte et résidentiel) ;
- **39 ha**, soit **18,8 %**, correspondent aux **exploitations agricoles** ;
- **31 ha**, soit **15 %**, correspondent aux **équipements et services** ;
- **17 ha**, soit **8,1 %**, correspondent à **l'industrie** ;
- **12 ha**, soit **5,9 %**, correspondent aux **chantiers, carrières, décharges et dépôts** ;
- **11 ha**, soit **5,3 %**, correspondant aux **commerces** ;
- **4 ha**, soit moins de **2 %**, correspondent à des **espaces artificiels** (jardins, golfs, campings...) ou à des **infrastructures de transport**.



Globalement, ces données montrent que la **consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**, entre 2011 et 2021, est **principalement liée aux extensions des espaces urbains résidentiels** ainsi qu'au **développement des exploitations agricoles**. Les **équipements et services** et les **activités industrielles** sont aussi des **destinations importantes de consommation d'ENAF** sur la période.

■ Comparaison entre les deux sources de données

Les deux sources mobilisées pour analyser la consommation d'ENAF à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret aboutissent à des **résultats sensiblement différents**, tant sur les **volumes consommés** que sur la **répartition par vocation**, en lien avec leurs **méthodologies respectives**.

Sur le plan quantitatif, les écarts sont significatifs. Le Portail National de l'Artificialisation des Sols (données Cerema) identifie une consommation de **116,1 ha entre 2011 et 2020**, soit environ **11,6 ha par an**, tandis que les données issues de l'OCS Nouvelle-Aquitaine sur la période **2011-2021**, font apparaître une consommation bien plus élevée de **206 ha**, soit plus de **20 ha par an**. L'OCS met ainsi en évidence une consommation près de **deux fois supérieure** à celle mesurée par le Portail National de l'Artificialisation des Sols (PNAS). Cet écart s'explique principalement par la **prise en compte des exploitations agricoles au sein de l'OCS Nouvelle-Aquitaine** (qui ne doivent pas être comptabilisés) ainsi que par des **différences de méthode de repérage de l'artificialisation** (photo-interprétation fine pour l'OCS, approche plus déclarative et cadastrale pour le Cerema), ainsi que par une **période de référence légèrement décalée** et une interpolation pour les données de l'OCS Nouvelle-Aquitaine.

Sur le plan spatial, les deux sources confirment les mêmes **logiques territoriales**, avec une consommation d'ENAF principalement concentrée à **Guéret, dans les communes périurbaines et dans les pôles secondaires**. Toutefois, les niveaux de consommation diffèrent fortement selon les bases de données. Par exemple, Guéret passe de **18,1 ha (PNAS) à 40 ha (OCS)**, Sainte-Feyre de **17,4 ha à 28 ha**, Saint-Fiel de **10,3 ha à 29 ha**. L'OCS Nouvelle-Aquitaine met également davantage en évidence le poids de certaines communes comme **Saint-Vaury**, qui n'apparaît pas parmi les plus consommatrices dans la première source. En revanche, les deux bases s'accordent sur la **faible consommation des communes rurales les plus éloignées**, telles que Peyrabout, Saint-Victor-en-Marche, Mazeirat ou Montaigut-le-Blanc.

Les différences sont encore plus marquées concernant la **répartition par vocation**. Le Portail National montre une consommation **très largement dominée par l'habitat (74,4 %)**, suivie des activités économiques (17,7 %). À l'inverse, l'OCS Nouvelle-Aquitaine propose une lecture **plus diversifiée des usages**, dans laquelle :

- Les espaces urbains résidentiels représentent 45,3 % ;
- Les exploitations agricoles près de 19 % ;
- Les équipements et services 15 % ;
- L'industrie 8,1 % ;
- Les chantiers, carrières et dépôts près de 6 %.

Ainsi, là où le Portail National de l'Artificialisation des Sols met principalement en avant **l'habitat comme moteur prépondérant de la consommation d'espaces naturels, agricoles et fonciers**, l'OCS Nouvelle-Aquitaine révèle un **processus plus complexe**, intégrant fortement les **évolutions des exploitations agricoles, les équipements, les infrastructures et les activités productives**.

En définitive, ces deux approches ne s'opposent pas mais se **complètent** : le Portail National de l'Artificialisation des Sols fournit une lecture **fonctionnelle simple**, directement exploitable pour l'analyse habitat/économie ainsi qu'une **trajectoire à atteindre en matière de réduction d'ENAF** pour la décennie **2021-2030**, tandis que l'OCS Nouvelle-Aquitaine apporte une **vision plus fine des formes d'occupation du sol et des dynamiques physiques d'artificialisation**.

■ La trajectoire de sobriété foncière – les objectifs à atteindre

En l'absence de SCoT, les objectifs de sobriété foncière (réduction de la consommation foncière sur la décennie 2021-2030 et du rythme d'artificialisation des sols à partir de 2031) sont fixés par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine. Pour plus de cohérence à l'échelle nationale, les données de référence de la consommation d'ENAF sur la période 2011-2020 sont les données du Portail National de l'Artificialisation des Sols.

— L'objectif de consommation foncière entre 2021 et 2030

En lien avec les dispositions de la loi « Climat et Résilience » et la loi « ZAN », le SRADDET Nouvelle-Aquitaine a fixé un **objectif de 49 % de la réduction de la consommation d'ENAF entre 2021 et 2030 par rapport à la consommation d'ENAF observée entre 2011 et 2020** pour la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

Ainsi, puisque le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret a **enregistré une consommation de 116,1 ha entre 2011 et 2020, l'objectif est de 59,2 ha pour la période 2021-2030**. L'objectif de consommation d'ENAF annuelle sur la période est donc de **5,92 ha/an**.

Le SRADDET ne spatialise pas les objectifs de réduction à l'échelle communale. La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret peut donc **mutualiser les objectifs de consommation foncière à l'échelle intercommunale**. De plus, **certains projets structurants peuvent être décomptés dans une enveloppe régionale** de 505 ha dédiée aux projets d'envergure internationale, nationale ou régionale.

— Les objectifs de réduction du rythme d'artificialisation des sols à partir de 2031

A partir de 2031, la **sobriété foncière** serait évaluée au regard de l'artificialisation des sols. L'artificialisation des sols est définie comme « *l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques* ». Son **évolution est analysée grâce aux données de l'OCS GE** (Occupation du Sol à Grande Echelle) de l'IGN qui délimite précisément les zones artificialisées et non artificialisées. En novembre 2025, le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret est couvert par les millésimes 2020 et 2023 de l'OCS GE.

En lien avec les dispositions de la loi « Climat et Résilience » et la loi « ZAN », le SRADDET Nouvelle-Aquitaine a fixé des **objectifs concernant la réduction du rythme d'artificialisation des sols** :

- **Réduction de 30 % du rythme d'artificialisation des sols entre 2031 et 2040 par rapport à 2021-2030 ;**
- **Réduction de 30 % du rythme d'artificialisation des sols entre 2041 et 2050 par rapport à 2031-2040 ;**
- **Application du Zéro Artificialisation Nette à partir de 2050.**

En parallèle, le SRADDET indique que la **consommation foncière doit poursuivre sa tendance de réduction** afin de continuer les processus de **limitation de l'étalement urbain et de préservation des terres agricoles et naturelles**.

■ Les dernières tendances enregistrées entre 2021 et 2023 selon le Portail National de l'Artificialisation des Sols

Entre 2021 et 2023, le territoire du Grand Guéret a enregistré une **consommation foncière de 32,44 ha**. Plus précisément, la consommation d'ENAF enregistrée est de **16,2 ha en 2021**, **11,1 ha en 2022** et **environ 5 ha en 2023**. Dans la continuité des tendances enregistrées entre 2011 et 2020, **72 % de la consommation d'ENAF est à vocation d'habitat** (soit 23,4 ha) tandis que **9,2 % est à destination d'activités** (3 ha) et **12,5 % est à vocation mixte** (4 ha).

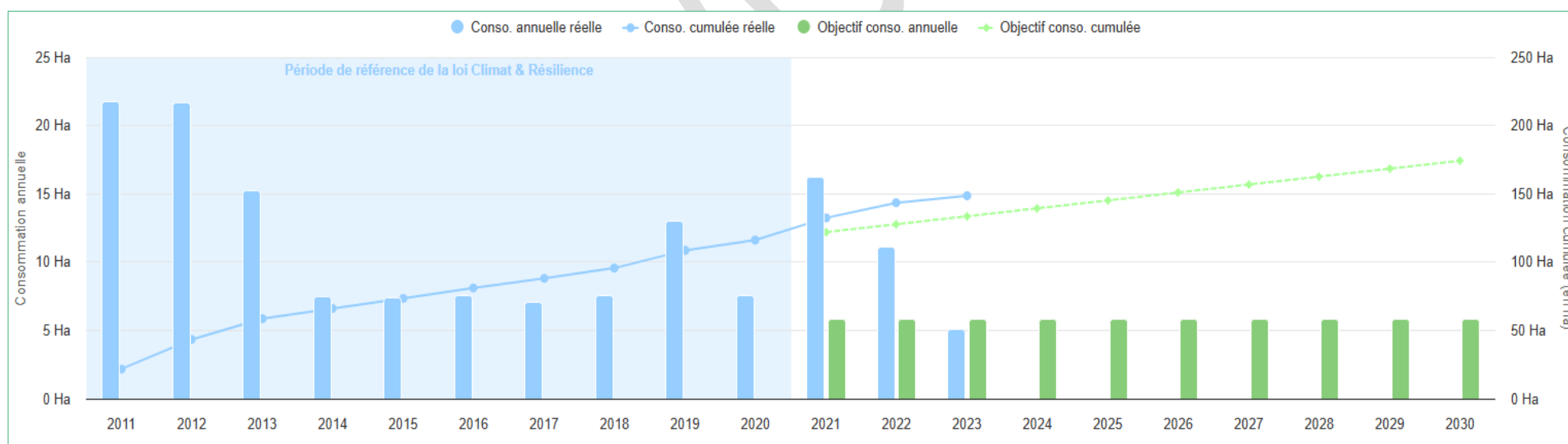
Sur cette période, les **communes ayant enregistré la consommation la plus forte** sont **Saint-Vaury, Saint-Fiel, Saint-Sulpice-le-Guéretois, Ajain et Jouillat** qui concentrent à elles seules **plus de 62 % de la consommation foncière** (soit plus de 20 ha).

Les communes **d'Anzême, Bussière-Dunoise, Glénic, Guéret, Saint-Eloi, Sainte-Feyre, Saint-Léger-le-Guéretois et Saint-Silvain-Montaigut** enregistrent des **consommations foncières comprises entre 7 000 m² et 2,5 ha**.

Toutes les **autres communes** enregistrent des **consommations d'ENAF inférieures à 5 000 m²**.

La **consommation d'ENAF à vocation d'activités** est enregistrée dans les communes de **Bussière-Dunoise (1,2 ha), Ajain (9 600 m²), Guéret (3 550 m²), Saint-Fiel (3 600 m²)** ainsi que la **Chapelle-Taillefert (1 100 m²)**.

Globalement, les **consommations d'ENAF enregistrées entre 2021 et 2023** sont **supérieures aux objectifs de sobriété foncière** pour la période 2021-2030 bien que l'année 2023 s'inscrive dans la trajectoire de sobriété foncière prévue. **Selon les objectifs de sobriété foncière définis par le SRADDET, le « stock restant de consommation d'ENAF » est de 26,8 ha pour la période 2024-2030, soit environ 3,8 ha/an**.



Consommation d'ENAF entre 2011 et 2023 et trajectoire de sobriété foncière 2030 - ©MonDiagArtif

4.4. SYNTHÈSE ET ENJEUX – LES DYNAMIQUES URBAINES ET FONCIÈRES

	Éléments clés à retenir
Morphologie urbaine	– Des espaces urbains (3 400 ha soit 7% du territoire intercommunal) qui se décomposent notamment au travers des entités suivantes : la ville-centre de Guéret ; les bourgs des communes périurbaines et des pôles secondaires, les bourgs des communes rurales, les hameaux : ▪ 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 (lotissements ou implantations spontanées) ; ▪ 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 qui sont l'héritage d'une organisation traditionnelle de l'habitat liée à l'activité agricole. – 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 (Sainte-Feyre, Saint-Fiel et Saint-Sulpice-le-Guérétois et Saint-Vaury), qui viennent en extension du tissu urbain. Ces zones sont principalement marquées par de grandes emprises foncières, des bâtiments de volumes et hauteurs élevées, des surfaces dédiées au stationnement très importantes et des parcelles faiblement végétalisées.
Architecture et paysages urbains	– Une implantation du bâti liée aux contraintes topographiques, à la ressource en eau et aux voies historiques : ▪ Guéret, une ville implantée en contrebas des Monts de Guéret ; ▪ Des bourgs et villages implantés en promontoire, qui génèrent des silhouettes bâties fortes et reconnaissables, parfois visibles depuis les fonds de vallées ou les versants opposés... mais aussi des villages implantés sur de légers rehaussements ou en plaine, souvent le long d'axes de desserte importants ; ▪ Des hameaux dispersés sur l'ensemble du territoire intercommunal, principalement dans les plaines et les vallons, en lien avec l'activité agricole.

Dynamiques foncières

- Une architecture traditionnelle étroitement liée à l'usage du bâti, son époque de construction et aux matériaux disponibles sur le territoire :
 - Des constructions anciennes relativement serrées et faites de volumes simples mais supportant aujourd'hui l'identité patrimoniale du territoire ;
 - Des matériaux traditionnels liés aux ressources locales (pierre puis brique, tuile puis ardoise) et qui reflètent les savoir-faire locaux historiques du territoire intercommunal.
- Une architecture contemporaine principalement tournée vers l'habitat pavillonnaire et des logements collectifs, équipements, services, commerces aux formes et volumes simples, avec des matériaux modernes qui se distinguent du bâti traditionnel

- 13 communes sur 25 couvertes par des documents d'urbanisme :
 - 6 communes couvertes par un PLU : Guéret, La Chapelle-Taillefert, Sainte-Feyre, Saint-Fiel, St-Sulpice-le-Guéretois et Saint-Vaury ;
 - 7 communes couvertes par une Carte Communale : Ajain, Bussière-Dunoise, Jouillat, Saint-Laurent, Saint-Léger-le-Guéretois, Saint-Victor-en-Marche et Saint-Yrieix-les-Bois ;
 - 12 communes soumises au Règlement National d'Urbanisme.
- 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. Cette consommation foncière est à lier à l'accessibilité puisque les communes qui consomment le plus de foncier se localisent le long de la RCEA et de la RD 940.

A noter que la consommation foncière d'ENAF est estimée à 206 ha entre 2011 et 2021 selon l'OCS du SRADDET Nouvelle Aquitaine. Cet écart s'explique principalement par la prise en compte des exploitations agricoles (alors qu'elles ne doivent pas être comptabilisées) ainsi que par des différences de méthode de repérage de l'artificialisation (photo-interprétation plus fine, approche déclarative et cadastrale pour le Cerema).

- Un objectif de consommation d'ENAF fixé par le SRADDET de 59,2 ha pour la période 2021-2030, soit 5,92 ha/an, en lien avec les données de référence du Portail National de l'Artificialisation des Sols :
 - A noter que le **territoire du Grand Guéret** 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.

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

- La mise en œuvre d'une politique ambitieuse de développement urbain favorisant une gestion économe de l'espace :
 - Concentrer le développement résidentiel sur les centralités en privilégiant l'urbanisation en connexion de la tâche urbaine et la valorisation des « dents creuses » ;
 - Limiter l'urbanisation linéaire le long des voies, mais aussi veiller à assurer la qualité urbaine et paysagère des espaces bâtis en valorisant les entrées de bourg ;
 - Favoriser une urbanisation raisonnée des villages à caractère résidentiel, en privilégiant l'urbanisation des « dents creuses » et interstices ;
 - Localiser les secteurs d'urbanisation nouvelle en continuité de l'enveloppe urbaine en s'appuyant sur les réseaux déjà existants pour éviter le phénomène de mitage et préserver les espaces naturels et agricoles ;
 - Privilégier le développement de zones à vocation résidentielle en veillant à leur adéquation avec notamment la capacité des réseaux (eau, assainissement) ;
 - Préserver les limites urbaines actuelles des villages (village à vocation agricole par exemple) et hameaux afin de ne pas entraîner d'impacts sur les espaces naturels et agricoles.
- La maîtrise de la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers (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
- La valorisation des caractéristiques architecturales du bâti traditionnel et des structures paysagères des espaces bâtis afin de préserver l'identité locale :
 - Maîtriser l'hétérogénéité des matériaux et des couleurs (toitures, façades) afin de garantir une cohérence visuelle avec les tissus bâtis existants ;
 - Favoriser une insertion architecturale des constructions résidentielles qui respecte les formes et les gabarits du bâti traditionnel.

5. LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES

5.1. LES DYNAMIQUES EN MATIERE D'EMPLOIS

5.1.1. Un bassin de vie organisé autour de Guéret et de ses activités

■ Une offre d'emploi concentrée à Guéret

Le territoire du Grand Guéret compte **14 375 emplois pour plus de 1500 entreprises**, qui se répartissent de la façon suivante :

- **76%**, soit plus de 10 900 emplois, **sont concentrés à Guéret** ;
- **10%**, soit environ 1 420 emplois, **sont localisés dans les communes périurbaines** ;
- **10%**, soit plus de 1 390 emplois, **sont localisés dans les pôles secondaires** ;
- **Les communes rurales ne rassemblent que 5 % des emplois**, soit environ 660.

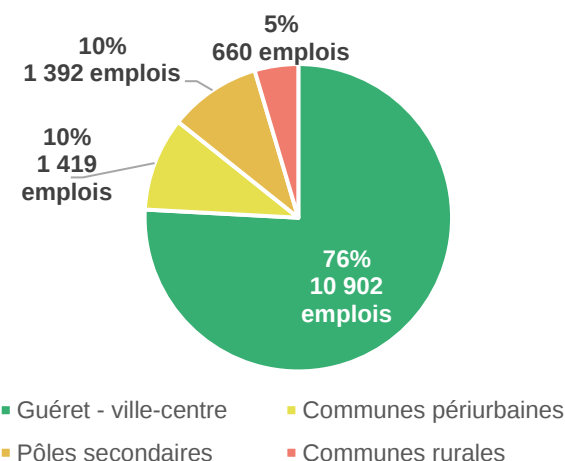
Sur la période récente, le **nombre d'emplois est relativement stable** (14 756 emplois en 2011, 14 165 emplois en 2016). La baisse enregistrée entre 2011 et 2022 est due à la **perte de 356 emplois à Guéret**. Les **autres communes ayant perdu le plus d'emplois** sont les **pôles secondaires** (Ajain, Bussière-Dunoise et Saint-Vaury) ainsi qu'**Anzême et Saint-Sulpice-le-Guéretois**. Les **communes qui ont gagné des emplois** sont les **communes périurbaines de Sainte-Feyre et Saint-Fiel** ainsi que **Saint-Léger-le-Guéretois**.

L'**indice de concentration de l'emploi** est de **126,6** dans le Grand Guéret, ce qui signifie que le **nombre d'emplois est supérieur au nombre d'actifs**. Les **emplois se concentrent logiquement sur Guéret** (du fait de son statut de Préfecture - ICE de 224) et les **pôles secondaires de Ajain et Saint-Vaury** (ICE supérieurs à 100).

***Indice de concentration de l'emploi** = rapport entre le nombre d'emplois total proposé sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident. Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'un espace.*

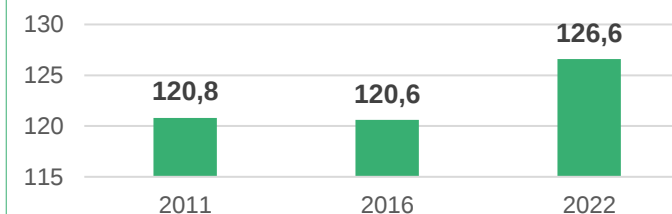
Répartition des emplois selon l'armature territoriale

Source : Insee 2022



Evolution de l'indice de concentration de l'emploi

Source : Insee 2022



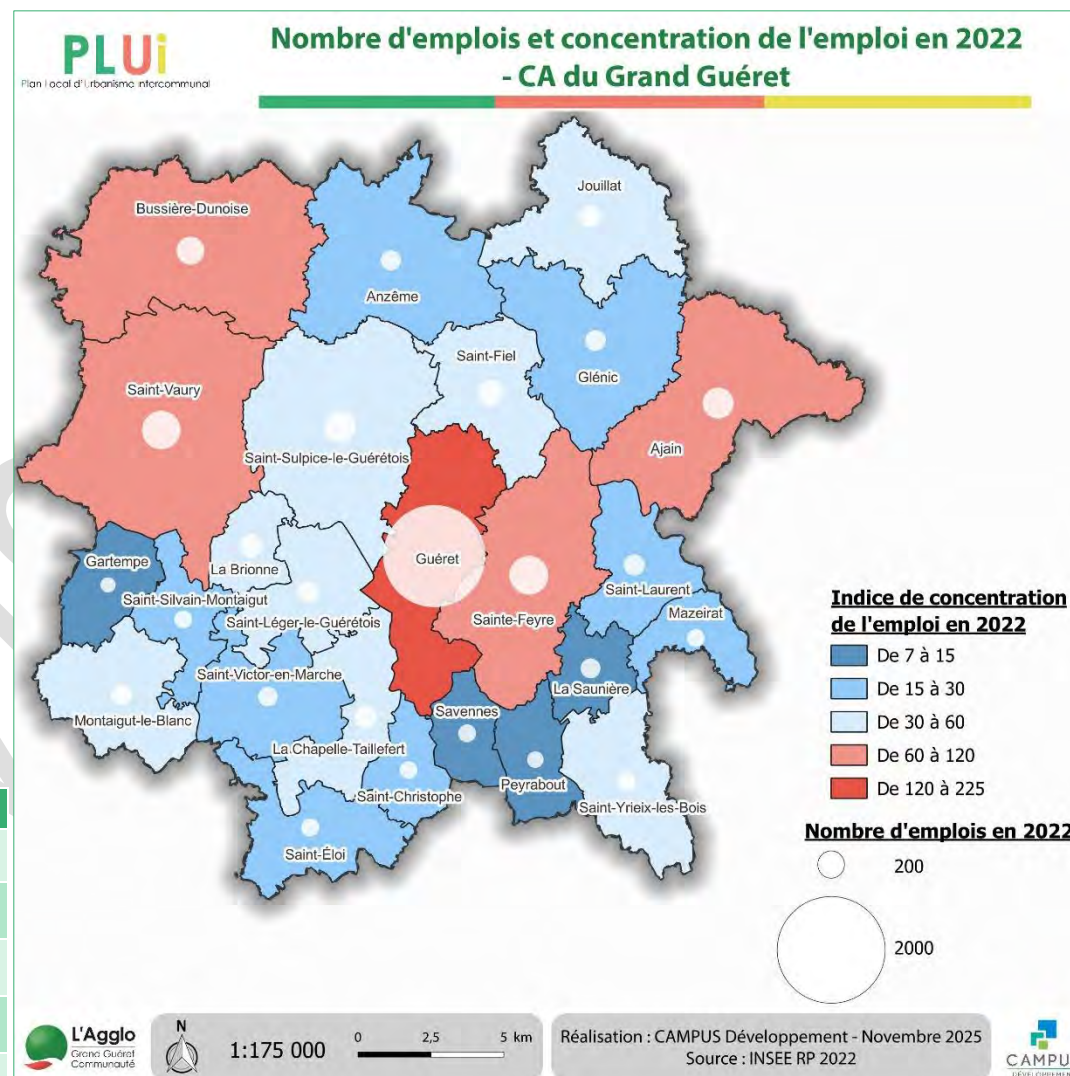
A l'échelle de la France métropolitaine, le taux de chômage est de 11,3 %. Il est équivalent dans la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret en 2022 (**11,2 %**), soit **1 410 chômeurs**. Sur la dernière décennie, le **taux de chômage a fluctué de 10,6 % en 2011 à près de 13 % en 2016** (1 700 chômeurs alors identifiés sur le territoire intercommunal).

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, les **communes avec le taux de chômage le plus élevé** sont **Guéret (14,9 %)**, **Saint-Eloi (15,4 %)**, **Saint-Silvain-Montaigut (16,9 %)** et **Saint-Yrieix-les-Bois (18,8 %)**.

Les communes avec le **taux de chômage le plus faible** sont **Gartempe (3,8 %)**, **Peyrabout (4,5 %)**, **Saint-Fiel (5,4 %)**, **Saint-Sulpice-le-Guéretois (4,6 %)** ainsi que **Saint-Laurent (3 %)**. Globalement, les communes avec les taux de chômage les plus faibles sont les communes périurbaines ainsi que quelques communes rurales.

***Nota Bene :** le taux de chômage doit être interprété avec un certain recul. Pour les petites communes, les variations ne sont pas forcément significatives.*

	2011	2016	2022
Nombre de chômeurs	1 429	1 700	1 410
Taux de chômage en %	10,6 %	12,8 %	11,2 %
Taux de chômage des 15 à 24 ans	26,2 %	29,4 %	24,4 %
Taux de chômage des 25 à 54 ans	9 %	11,3 %	10,2 %
Taux de chômage des 55 à 64 ans	7,1 %	9,8 %	7,7 %



■ Des emplois dominés par la sphère présentielle

L'économie du territoire du Grand Guéret est principalement tournée vers la sphère présentielle. En effet, l'économie présentielle représente environ 87 % des emplois du territoire intercommunal. En lien avec le rôle de préfecture de la Creuse de Guéret, parmi les emplois du territoire, l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale regroupent 52 % des emplois du territoire (soit près de 7 500) tandis que les activités de commerce, transports et services divers regroupent 35 % des emplois (près de 5 000 emplois). A noter que le secteur de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) représenterait 17,5 % des emplois du territoire (source CRESS).

Ensuite, parmi la sphère productive, la construction et l'industrie regroupent 5 % des emplois chacun, soit respectivement 779 et 689 emplois. Enfin, l'activité agricole regroupe seulement 3 % des emplois, soit environ 450 emplois.

Ainsi, ces données montrent que le territoire du Grand Guéret est dominé par l'économie présentielle, et en particulier dans le domaine de la santé et du médico-social, en lien avec une population vieillissante. Les principaux employeurs du bassin guéretois sont notamment les centres hospitaliers de Guéret (plus de 1000 emplois) et de la Valette à St-Vaury, le Centre médical MGEN à Sainte-Feyre (plus de 300 emplois).

— Des professions intermédiaires et employés majoritaires parmi les travailleurs

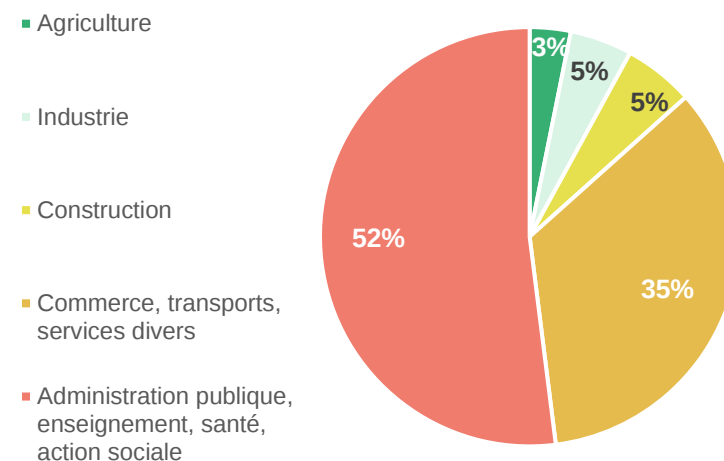
En 2022, on compte 33,4 % d'employés et près de 30 % de professions intermédiaires ainsi que 16,6 % d'ouvriers et 13,2 % de cadres. Les agriculteurs exploitants et les artisans, commerçants et chefs d'entreprise ne représentent respectivement que 2,8 % et 4,6 % des emplois du territoire. Ces caractéristiques de l'emploi confirment la répartition des emplois par secteurs d'activités et montrent l'importance de l'économie présentielle pour le Grand Guéret.

— Une prédominance des TPE et entreprises unipersonnelles

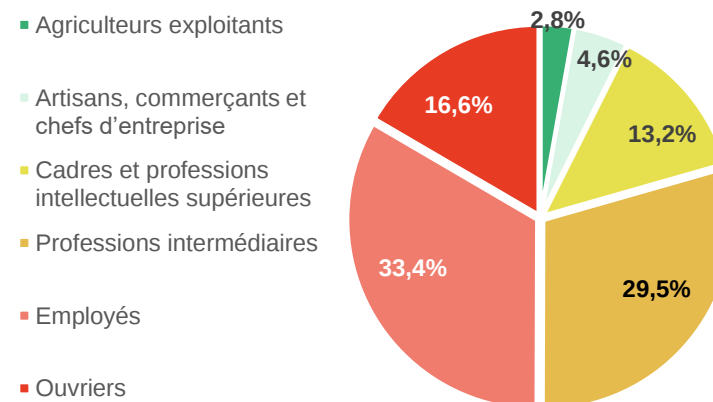
En lien avec l'économie présentielle prédominante sur le territoire, les Très Petites Entreprises et entreprises unipersonnelles représentent près de ¾ des établissements économiques recensés, soit plus de 820 établissements. Ensuite, les établissements comprenant 10 à 19 salariés représentent 11 % des établissements. En cumulé, les établissements comptant plus de 20 salariés représentent seulement 10 % du total.

Les TPE concernent principalement le secteur du « commerce, transports et services divers » ainsi que les établissements liés à « l'administration publique, enseignement, santé, action sociale » et les agriculteurs.

Répartition des emplois par secteurs d'activité en %
Source : Insee 2022



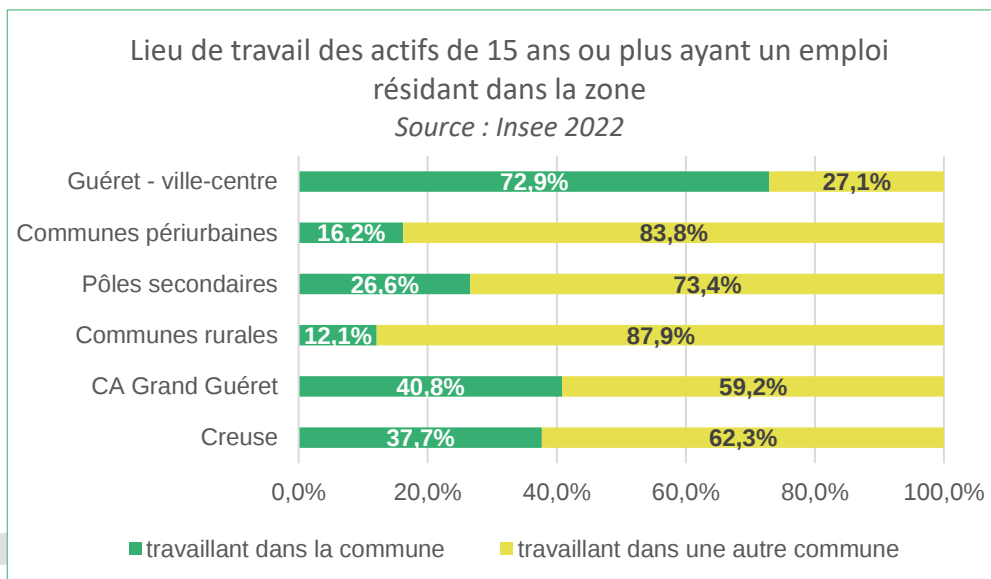
Répartition des emplois par catégorie socio-professionnelle en %
Source : Insee 2022



■ Des mobilités domicile-travail internes importantes

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, **près de 60 % des actifs travaillent dans une autre commune que leur commune de résidence**. Des disparités sont cependant à noter. En effet, **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**. Pour les autres armatures :

- Dans les **pôles secondaires**, **26,6 % des actifs travaillent dans leur commune de résidence** ;
- Dans les **communes périurbaines**, seulement **16,2 % des actifs travaillent dans leur commune de résidence**, en lien avec la proximité de Guéret ;
- Enfin, dans les **communes rurales**, seulement **12,1 % des actifs travaillent dans leur commune de résidence**, en raison du faible nombre d'équipements, de services et d'établissements situés au sein des communes rurales.



Enfin, il faut noter que de **nombreux habitants du territoire intercommunal travaillent dans les pôles situés dans les départements voisins**, par exemple **Limoges ou Montluçon...**

Ainsi, malgré le **développement de nouvelles pratiques professionnelles** (télétravail), les **migrations pendulaires restent importantes pour les actifs du territoire** de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

5.1.2. Des outils à destination des porteurs de projets

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret accompagne les porteurs de projets et jeunes entreprises dans leur développement en proposant des outils complémentaires visant à renforcer l'attractivité économique du territoire et à favoriser la création d'emplois.

— Le village d'accueil d'entreprises

Le **village d'accueil d'entreprises**, créé en 2001 sur la ville de Guéret, offre aux entreprises l'opportunité de démarrer ou développer leurs activités dans des locaux immédiatement opérationnels, bien situés et loués à des tarifs peu élevés. Il est constitué d'un bâtiment de 1185 m² composé de 5 locaux indépendants qui accueille 4 ateliers de production et une activité tertiaire.

A ce village, s'ajoute une annexe située rue Jean Bussière d'une surface de 172 m², comprenant des espaces bureaux et ateliers.

— La Quincaillerie

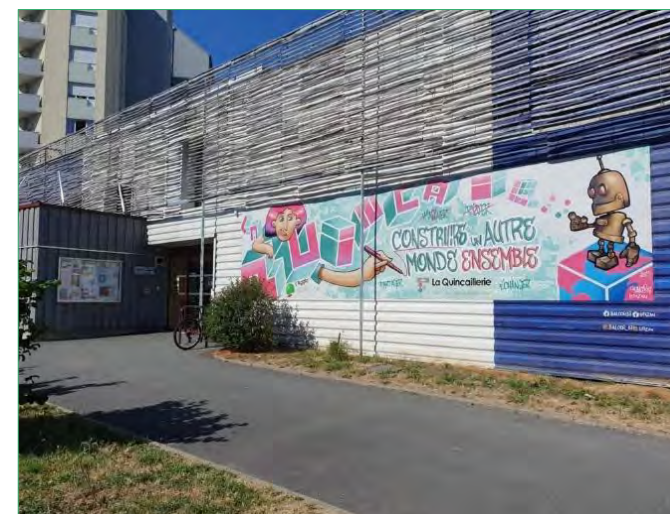
La Quincaillerie, **ouvert en 2015 à Guéret**, est un **tiers-lieu axé sur la promotion et le développement de l'économie sociale et solidaire**. Ce site accueille un **espace de coworking**, une **trentaine d'associations**, un **FabLab**, des **médias citoyens participatifs**, un **espace d'initiation et de formation aux usages numériques** ainsi qu'un **bar associatif**. La Quincaillerie joue un rôle clé dans le soutien à l'entrepreneuriat et à l'économie locale, fédère une vie associative riche et dynamique, contribue à la visibilité des artistes locaux avec une offre culturelle variée, accompagne l'accès au numérique et offre un accès gratuit aux services publics. **Elle incarne un véritable "catalyseur" pour l'innovation sociale et collective.**

En complément de ces outils, le Grand Guéret propose **des aides financières à l'investissement matériel ou immatériel à destination des petites entreprises et de PME**. Cette aide a notamment pour vocation d'encourager les entreprises à investir sur des nouveaux équipements et/ou des aménagements directement utiles à l'adaptation et/ou à la diversification de leur activité, notamment sur des équipements numériques.

Enfin, **le Grand Guéret en partenariat avec la CCI, ont créé un pôle entrepreneurial** (convention conclue sur trois ans) afin de simplifier les démarches, mutualiser les ressources et dynamiser le tissu économique local.



Le Village d'accueil d'entreprises - ©CA du Grand Guéret



La Quincaillerie - ©CA du Grand Guéret

5.2. LE MAILLAGE COMMERCIAL ET DE SERVICES

■ Une offre commerciale concentrée à Guéret et complétée par les pôles secondaires et communes périurbaines

— L'offre commerciale et de services à Guéret

Avec de nombreux commerces, **Guéret constitue le principal pôle commercial de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret**, regroupant à elle seule environ 2/3 de l'offre du territoire. La commune bénéficie de **deux hypermarchés majeurs** (Carrefour et Leclerc) et d'un **tissu commercial diversifié** comprenant notamment la majorité des commerces de bouche nécessaires. Cependant, des besoins en termes de commerces restent à noter, sur certains métiers de bouche (fromagerie, poissonnerie...) ainsi que pour certains commerces dédiés aux enfants (équipements de puériculture).

Les commerces et services sont analysés au regard de la Base Permanente des Equipements de l'Insee de 2024 en croisant les commerces et certains services aux particuliers utiles directement aux habitants du territoire.

A Guéret, l'**offre commerciale est organisée autour de 4 pôles : le centre-ville et trois zones commerciales de périphérie**. Le **centre-ville est soumis à une vacance commerciale importante** (entre 25 et 30 %). De nombreux commerces sont également implantés de façon diffuse au sein des faubourgs et tissus bâtis hétérogènes.

De **nombreuses enseignes commerciales nationales** (restauration, prêt-à-porter, bricolage, garages, opticien...) sont localisées dans les zones commerciales périphériques de la commune et permettent le **rayonnement de Guéret à l'échelle intercommunale et départementale**. Cette **concentration renforce son rôle de ville-centre**, en supportant une **large part des commerces/services nécessaires aux habitants de Guéret comme à ceux des communes de l'intercommunalité**.

— Une offre commerciale et de services complétée par les pôles secondaires et les communes périurbaines

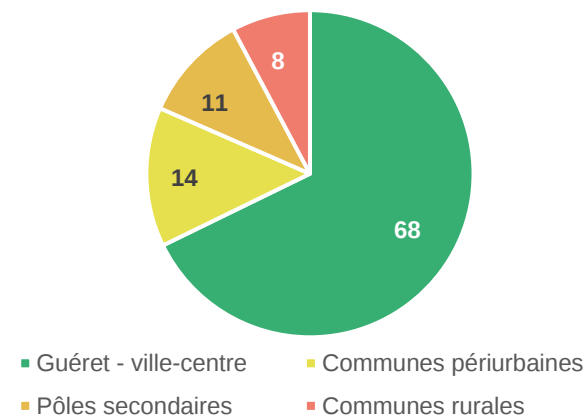
Les **pôles secondaires et les communes périurbaines regroupent le reste de l'offre commerciale et de services** de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, avec plus de 100 commerces et services recensés au total, dont une majorité dans les communes périurbaines. Les commerces sont situés **au sein des bourgs ou à proximité des axes routiers importants** (aire des Monts de Guéret par exemple).

Ces communes jouent un **rôle de proximité pour les habitants locaux ainsi que pour ceux des communes rurales voisines ou y travaillant**. Elles viennent ainsi **compléter l'offre plus large portée par la ville-centre de Guéret**.

— Des communes rurales globalement dénuées de commerces et de services

Dans les **communes rurales, l'offre commerciale et de services repose essentiellement sur quelques restaurants** et, dans certains cas, **sur des commerces multi-services**, à l'image de celui présent à Saint-Laurent. Les habitants de ces communes **restent toutefois dépendants des pôles secondaires et de Guéret pour la plupart des besoins courants**.

Part des commerces selon l'armature territoriale en %
Source: BPE 2024



■ Une offre commerciale diversifiée mais incomplète

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret bénéficie d'une **offre commerciale diversifiée qui répond en partie aux besoins quotidiens des habitants**. Au regard de l'importance de Guéret à l'échelle du Département de la Creuse, la ville-centre concentre une part importante de l'offre commerciale. Selon la Base Permanente des Equipements de l'Insee de 2024, **plus de 450 commerces et équipements** sont présents sur le territoire.

- Commerces de bouche (boulangeries, boucherie, épicerie, traiteurs...);
- Commerces de proximité (tabac-presse, pharmacies, fleuristes...);
- Commerces d'équipements de la personne (habillement, maroquinerie, optique, coiffure, institut de beauté...);
- Commerces d'équipements de la maison (ameublement, électroménager...);
- Commerces liés à la mobilité (garages, vente de pièces, stations-services...);
- Commerces spécialisés (papeterie, informatique, sports et loisirs, animalerie...);
- Commerces de gros (grandes surfaces, enseignes nationales...).

Néanmoins, **l'offre commerciale en termes commerces de bouche, de vêtements (enseignes de mode), meubles... semble insuffisante** et ne correspond pas toujours aux attentes des clients. Pour les enseignes prestigieuses et moins implantées localement, **les habitants se tournent vers les métropoles régionales de Limoges ou de Clermont-Ferrand** ainsi que vers **Montluçon**.



Centre commercial, restaurant et commerce de bouche sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret - ©Nature Store et Google Street View

■ Focus sur l'offre et l'implantation commerciale de Guéret

— L'activité commerciale en centre-ville

Le centre-ville de Guéret constitue le cœur historique de l'activité commerciale de la Communauté d'Agglomération. Il concentre majoritairement des **commerces de proximité**, des **services à la population** ainsi que des **commerces spécialisés** : commerces de bouche, habillement, accessoires, optique, services bancaires, assurances, restauration, coiffure, soins, etc. Ce pôle joue un rôle essentiel dans l'animation urbaine et l'attractivité du cœur de ville.

Dans le **centre-ville**, les **commerces s'implantent en rez-de-chaussée** des immeubles. Ils sont notamment situés :

- Dans le **centre-ancien** (Grande rue, place du marché et les rues adjacentes...). Les secteurs piétons et les rues étroites renforcent le rôle et la perception de **commerces de proximité** ;
- Dans le **quartier de la place Bonnyaud** (rue Eugène France, avenue Charles de Gaulle...), bénéficiant d'une dynamique de flux et accueillant notamment le marché bihebdomadaire.

Ces **deux secteurs** sont **relativement hétérogènes**, avec le **centre ancien bien proportionné pour l'accueil du piéton et des espaces publics de qualité**, tandis que le **quartier de la place Bonnyaud** forme un très **vaste espace dédié à la voiture** et regroupant des administrations.

Globalement, la structure du bâti implique une **majorité de petites surfaces commerciales**, écartant de fait l'installation de porteurs de projet à la recherche de grands locaux d'activités. Finalement, la centralité est aujourd'hui **confrontée à une vacance commerciale élevée**, estimée entre **25 et 30 %**, traduisant des **difficultés structurelles liées à l'évolution des modes de consommation**, notamment le **développement du commerce en ligne**, à la **concurrence des zones commerciales périphériques** et à la **fragilité de certains petits commerces indépendants**.

Malgré ces fragilités, le centre-ville conserve une **fonction commerciale stratégique**, notamment pour les personnes âgées, les ménages non motorisés et les usagers des services administratifs et publics concentrés dans le centre ancien et le centre-ville de Guéret.

Nota Bene : L'analyse de l'offre et de l'implantation commerciale de Guéret s'appuie en partie sur l'Etude de Commercialité de Guéret de 2020.



Petits commerces dans le centre-ville de Guéret - ©Ville de Guéret



Place Bonnyaud et ses commerces - ©Campus Développement

— Une stratégie commerciale à mettre en œuvre

La stratégie définie par la ville de Guéret (en 2020) vise à redynamiser le centre-ville de Guéret ; cette stratégie se décline comme suit :

- Créer une gouvernance porteuse et garante de la mise en œuvre efficace du plan d'actions commerce ;
- Contenir le développement commercial sur un périmètre défini et prioritairement sur les linéaires s'étendant de la place du Marché à la place Bonnyaud en passant par la Grande Rue (prioriser l'action sur les linéaires afin d'éviter le saupoudrage d'actions) ;
- Travailler sur la rénovation des locaux commerciaux afin de les remettre sur le marché (rénovation des cellules et révision des loyers) ;
- Favoriser l'accessibilité au centre-ville, sa lecture à travers des aménagements de qualité et des portes d'entrée clairement identifiables ;
- Redonner aux places leur vocation d'espaces de convivialité en limitant la place de la voiture en faveur des modes doux, en engageant un programme d'animation estivale ;
- Définir un plan de commercialité et une méthode de prospection d'enseignes afin de se donner les moyens de diversifier l'offre commerciale et de renforcer l'attractivité marchande du centre-ville.

Les pistes de travail sont notamment le réaménagement de la place Bonnyaud en favorisant le lien avec le centre-ville commerçant et la restructuration du marché avec la potentielle création d'une nouvelle halle.

— Les zones commerciales périphériques

A l'échelle de Guéret, les **commerces** sont également **implantés dans des zones commerciales avec une prédominance de l'usage de la voiture individuelle** :

- **Autour du centre commercial E.Leclerc** (avenue du Berry, avenue René Cassin) au Nord du centre ancien, où se côtoient commerces de proximité et nombreuses enseignes nationales (Environ 60 emplacements) ;
- **Autour du centre commercial Carrefour** (avenue d'Auvergne, rue Alexandre Guillon) au Sud-Est de Guéret, accueillant également commerces et enseignes nationales (Environ 30 emplacements) mais avec une vacance commerciale plus marquée et des bâtiments parfois vieillissants ;
- Dans **la zone d'activités économiques Corbigny au Nord de la RN145** (avenue René Cassin, rue Eric Tabarly) : qui concentre une part importante de l'offre commerciale à dominante d'enseignes et de franchises (Environ 40 emplacements), répondant à une large gamme de besoins et exerçant une forte concurrence vis-à-vis des commerces de centre-ville.



Zone commerciale de Corbigny au Nord de la RN145 - ©Ville de Guéret

Ces trois secteurs, bien qu'ils **limitent l'évasion commerciale** hors du territoire et vers les territoires limitrophes, **concurrentent aujourd'hui fortement le centre ancien de Guéret**. **Facilement accessibles par les habitants** des communes alentour, ils ne sont **pas ou peu concernés par la vacance commerciale**. Les **enseignes nationales** représentent, en moyenne, **plus de 70 % des commerces implantés** dans ces 3 secteurs.



Zone commerciale de Corbigny -
©Etude de commercialité de
Guéret 2020



Zone commerciale Sud-Est -
Carrefour - ©Etude de
commercialité de Guéret 2020



Zone commerciale Centre-Nord - Leclerc - ©Etude de commercialité
de Guéret 2020

■ Des initiatives en faveur du maintien de l'offre commerciale, artisanale et de services

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et ses communes s'inscrivent dans plusieurs dispositifs nationaux visant à soutenir les centralités et à maintenir une offre commerciale et de services de qualité. Ces dispositifs ont vocation à répondre aux mêmes enjeux que l'étude de commercialité de Guéret de 2020.

À Guéret, le programme **Action Cœur de Ville** constitue le principal levier d'intervention. Il porte notamment des actions spécifiques en faveur du commerce et de l'artisanat à travers l'axe 2 « Économie et commerce », qui vise à accompagner l'installation, la transmission et le maintien des commerces et services en centre-ville. Ce volet s'appuie notamment sur des **dispositifs d'aide à l'installation et aux loyers**, destinés à faciliter l'implantation de nouvelles activités dans les cellules vacantes. Les autres axes du programme agissent de manière complémentaire sur l'habitat, les espaces publics, la mobilité ou encore le cadre de vie, contribuant indirectement à renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville.

Guéret bénéficie également du dispositif **Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)**, qui permet de mobiliser des outils réglementaires, fiscaux et fonciers au service du redéveloppement commercial et de la requalification urbaine du centre-ville.

À Saint-Vaury, la commune est engagée dans le programme **Petites Villes de Demain**, qui vise à conforter le rôle de centralité de la commune à l'échelle locale. Ce programme permet de définir une stratégie globale de revitalisation du centre-bourg, intégrant les enjeux de **services, de commerces, d'habitat, d'espaces publics et de mobilités**.

Les autres communes ne bénéficient pas de programme d'aide spécifique au maintien et au développement des commerces.

Ces dispositifs traduisent la volonté des collectivités de **soutenir les centralités existantes, de lutter contre la vacance commerciale et de maintenir une offre de proximité**, en complément de l'offre structurante portée par les zones commerciales périphériques.

5.3. LE TISSU ARTISANAL ET INDUSTRIEL

5.3.1. Le tissu artisanal

En lien avec le maillage commercial et de services, l'**attractivité économique** du territoire du Grand Guéret repose en partie sur un **tissu artisanal structurant**. Présentes sur l'ensemble du territoire, avec une concentration dans les pôles principaux dont Guéret, les **entreprises artisanales** participent activement à la **dynamique locale, en soutenant l'emploi et en renforçant la cohésion sociale**.

***Nota Bene :** les données sur l'artisanat et ces dynamiques proviennent de la CMA (Chambre des Métiers et de l'Artisanat) de la Creuse.*

■ Un tissu artisanal relativement important et dynamique

— Un nombre d'entreprises artisanales conséquent

Le territoire du Grand Guéret compte **654 entreprises artisanales**, dont **environ 2/3 d'entreprises individuelles** et **1/3 de sociétés**. Ces **établissements** recensés sur le territoire sont plutôt implantés durablement avec **près des 2/3 implantés depuis plus de 3 ans** (37 % des établissements existent depuis plus de 10 ans).

En **2023, 49 nouvelles immatriculations d'établissements artisanaux** ont été enregistrées sur le territoire intercommunal. Ces nouvelles immatriculations semblent principalement concerner des entreprises de nettoyage des bâtiments, des soins de beauté en salon et hors salon. Ces **immatriculations** concernent en majorité des **micro-entreprises** dont seulement 1/3 correspondent à des activités artisanales réglementées. Près d'2/3 de ces entreprises artisanales emploient des salariés.

— Un tissu artisanal relativement diversifié

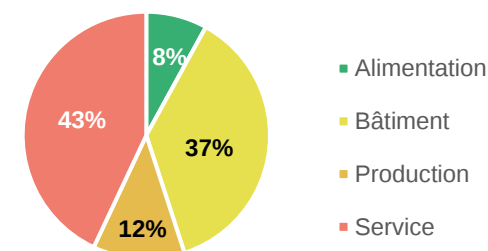
Au total, ces entreprises artisanales comptent **654 établissements** dont :

- **43 %** concernent des **activités de services** ;
- **37 %** concernent des **activités du secteur du bâtiment et de la construction** ;
- **12 %** concernent des **activités de production** ;
- **8 %** concernent le secteur de l'**alimentation**.

Les **activités de services** occupent une **place prépondérante** et témoignent des **besoins d'activités de proximité** pour les habitants. Le **secteur du bâtiment et de la construction** constitue également un **pilier du tissu artisanal**, en lien avec les dynamiques de rénovation du parc bâti. Les **activités de production** sont **plus limitées** tandis que les **activités d'alimentation**, pourtant bien visibles dans les centralités, ne représentent **que 8 % des entreprises artisanales**. Ainsi, bien que le secteur de l'alimentation participe à l'ancrage des populations et à l'attractivité résidentielle, les activités artisanales liées à l'alimentation sont relativement peu nombreuses sur le territoire.

Répartition des établissements artisanaux selon le secteur d'activité

Source : CMA de la Creuse



Boulangerie à Saint-Sulpice-le-Guéretois – ©Campus Développement

■ Un tissu artisanal localisé principalement à Guéret, dans les communes périurbaines et dans les pôles secondaires

En lien avec l'**attractivité économique** de ces communes et le **contexte historique**, les **entreprises artisanales** sont **principalement localisées à Guéret**, qui en compte environ la moitié, ainsi que dans les **communes périurbaines** (Sainte-Feyre, Saint-Fiel et Saint-Sulpice-le-Guéretois) et également dans les **pôles secondaires** (Saint-Vaury, Ajain et Bussière-Dunoise). **Près de 75 % des artisans** du territoire sont disséminés sur l'ensemble de ces communes, aussi bien en cœur de ville/centre-ville que dans les faubourgs et les espaces périphériques. Dans ces communes, les **entreprises artisanales** représentent des **structures importantes** et permettent de **répondre aux besoins de l'ensemble des habitants** de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

Les **communes rurales** accueillent également **de façon ponctuelle des établissements artisanaux**, aussi bien **localisés au sein des bourgs** que parfois **disséminés au sein des espaces agricoles ou en franges urbaines**. Ils correspondent souvent à des **implantations anciennes** et à des **entreprises bien établies**.

■ Un tissu artisanal concerné par plusieurs enjeux

— Des entreprises artisanales confrontées à des difficultés de recrutement

Selon les données de la CMA, les **entreprises artisanales** du territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret sont confrontées à des **difficultés de recrutement**. En effet, plus de la **moitié des projets de recrutements envisagés sont considérés comme difficiles**. Ces difficultés concernent par exemple les ouvriers mécaniciens, les maçons qualifiés, les ouvriers de maintenance...

Ces **difficultés de recrutement** s'inscrivent également dans les **dynamiques démographiques à l'œuvre** sur le territoire intercommunal. La baisse de la population, un solde naturel négatif et le vieillissement marqué des habitants contribuent à réduire le **vivier d'actifs disponibles**, faisant du recrutement un enjeu central pour les entreprises artisanales.

— Des enjeux de transmission des entreprises importants

En lien avec le **vieillessement de la population**, le territoire du Grand Guéret est confronté à un **enjeu de transmission des entreprises artisanales**. En effet, les données de la CMA montrent que **près d'1/4 des dirigeants d'entreprises ont 55 ans ou plus**. Ainsi, près de **25 % des entreprises sont concernées** par une **transmission dans les 10 prochaines années**. A Guéret, 92 chefs d'entreprises ont plus de 55 ans, dont 53 ont même plus de 60 ans. Les communes de Sainte-Feyre, Saint-Vaury, Saint-Sulpice-le-Guéretois et Saint-Fiel comptent chacune de 9 à 17 dirigeants d'entreprises ayant plus de 55 ans. En proportion, les communes des Peyrabout, de la Chapelle-Taillefert et de Montaigut-le-Blanc sont également particulièrement concernées par cette problématique, puisque plus de 38 % des dirigeants ont plus de 55 ans.

Avec **près de 30 % de dirigeants d'entreprises âgés de plus de 55 ans à l'échelle de la Creuse**, la question de la **transmission des entreprises artisanales** constitue un **enjeu majeur pour la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret**, dans un contexte typique des territoires ruraux. Essentielles à l'offre de services et de biens du quotidien, ces entreprises jouent un **rôle clé dans la vie locale**. Leur transmission dans les prochaines années apparaît donc **déterminante pour préserver l'attractivité résidentielle et économique du territoire**.

5.3.2. Les filières locales

En complément des activités agricoles et artisanales, le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret s'appuie sur **d'autres filières d'activités diversifiées**, en lien avec les **ressources locales** et les **productions historiques**. Ces filières locales s'appuient autant sur les zones d'activités, notamment pour les plus récentes et les plus demandeuses en termes de foncier et d'accès, que sur les anciens sites d'activités disséminés au sein des espaces urbains. Ces filières locales portent l'**activité productive du territoire** et complètent l'activité présentielle analysée ci-dessus.

■ La filière logistique

L'activité logistique est **présente de manière diffuse** sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret. Des entreprises de **transport routier, de stockage, de distribution et de messagerie**, sont implantées sur le territoire intercommunal, majoritairement dans le Parc Industriel et dans les pôles secondaires, à proximité des principaux axes de circulation. Le site de l'ancienne Base de Soutien de Matériel (BSMAT) à Guéret a notamment été reconverti en grande plateforme logistique. Cette activité est **étroitement liée au fonctionnement des autres filières locales** : c'est une activité support. Bien que le territoire ne constitue pas un **pôle logistique majeur à l'échelle régionale**, la logistique participe néanmoins à la **diversification de l'activité productive** et contribue au maintien d'emplois dans les zones d'activités, en lien avec la position de Guéret comme pôle structurant du centre de la Creuse.

■ Les activités industrielles

Différentes **activités industrielles sont présentes**, notamment dans le Parc Industriel de Guéret, et participent également à l'accueil d'emplois sur le territoire. Ces activités sont notamment liées à la **construction** mais concernent également la **métallurgie, la mécanique** (AMB – Mecapole à Bussière-Dunoise...) **et la sous-traitance industrielle, l'ameublement** (Sauthon Industries). Ces entreprises **accueillent des employés sur le territoire et contribuent à la dynamique** du bassin de vie. **Néanmoins, ces activités demeurent fragiles comme le démontrent la fermeture récente de AMIS.**



Parc Industriel de Guéret - ©DDT Creuse

■ La construction et le BTP

La filière de la **construction et des travaux publics** constitue une **part importante de l'activité productive** du territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret. Elle repose sur un tissu dense d'entreprises allant des sociétés de matériaux, de gros œuvre aux artisans spécialisés des corps d'état secondaires, et s'appuie sur une présence diffuse dans de nombreuses communes. Le territoire accueille de nombreuses entreprises de **maçonnerie, couverture, charpente, électricité, plomberie, menuiserie, peinture, plâtrerie et aménagement intérieur**, intervenant aussi bien sur la construction neuve que sur la rénovation du bâti ancien. Cette filière joue un rôle structurant dans la **transformation du parc de logements**, la requalification du bâti existant et l'entretien du patrimoine construit.

Les activités de **travaux publics** (voirie, réseaux, terrassement, infrastructures) sont également bien représentées, traduisant un savoir-faire local dans l'aménagement des espaces publics et des réseaux. Ces entreprises contribuent directement aux opérations d'aménagement portées par les collectivités, ainsi qu'aux projets privés.

■ La valorisation des ressources du sous-sol

L'**extraction de matériaux de construction** est une **activité économique historique** sur le territoire. Sur le territoire, le **site le plus important** est la **carrière à cheval entre Ajain et Pionnat et particulièrement perceptible depuis Saint-Laurent**. Une carrière de granite est également située au Sud du bourg de Glénic.

Ces ressources sont principalement mobilisées pour les **besoins du secteur du BTP**, en alimentation des chantiers de construction, de voirie et d'aménagement. Elles participent ainsi à une **économie locale de proximité**, limitant les distances d'acheminement des matériaux et renforçant la collaboration avec les entreprises du bâtiment et des travaux publics. La valorisation du sous-sol s'inscrit aujourd'hui dans un cadre **réglementaire et environnemental renforcé**, visant à limiter les impacts paysagers, écologiques et sonores de ces activités. Cette filière, bien que plus discrète que d'autres, participe néanmoins à la **diversification de l'économie productive** du territoire et à son autonomie en matière de matériaux de construction.



Carrière d'Ajain - ©CMGO Nexstone

■ La sylviculture et la valorisation du bois

La Creuse, et les Monts de Guéret en particulier, possèdent une **ressource forestière importante** qui alimente une **activité économique locale**. La Creuse compte **plusieurs centaines d'hectare de forêts**, en majorité des feuillus (chênes) qui représentent au total plusieurs centaines de milliers de m³ de bois. La **forêt de Chabrières**, gérée par l'ONF, s'étend sur **plus de 360 ha** et contient plus précisément : 42 % de hêtres, 7 % d'aulnes, 4 % de chênes, 4 % de saules, 2 % de châtaigniers, 2 % d'autres feuillus ainsi que 32 % de sapins pectinés, 5 % de douglas et 2 % de mélèzes. Cette forêt fait l'objet d'un **plan d'aménagement sur la période 2018-2037** qui définit les dispositions de gestion de la forêt.

En lien avec la présence de la forêt, plusieurs entreprises exploitent les surfaces boisées. Sur le territoire, de **nombreuses coupes rases** sont **effectuées** sur des surfaces allant de **100 ha à près de 230 ha au total chaque année**. Ces coupes rases impliquent de fait des **impacts importants sur l'environnement**, aussi bien sur le paysage que sur la biodiversité ainsi que sur les sols et leurs capacités d'infiltration de l'eau. Les bois issus de ces coupes rases alimentent parfois des filières extérieures au territoire du Grand Guéret voire à la Creuse.



Forêt de Chabrières - ©Campus Développement

Le bois coupé est valorisé de plusieurs façons :

- Matériaux de construction (poutres, chevrons...) ;
- Ameublement et objets de décoration via les menuiseries ;
- Bois de chauffe et matériaux de combustion (pellets et granulés).

Les **sous-produits et déchets** de la filière bois servent notamment à alimenter le **réseau de chaleur urbain de Guéret** (lancé en 2016), qui dessert les équipements publics et services administratifs situés dans la ville grâce à la chaufferie située au Nord dans la zone d'activités. Le raccordement au réseau de chaleur permet de réaliser des **économies financières** et de **maîtriser l'évolution et la volatilité des prix de l'énergie**. Des projets de réseaux de chaleur ou de chaufferie biomasse sont en réflexion ou en cours dans quelques communes de l'intercommunalité.

Au total, de nombreux emplois sont liés à la sylviculture sur le territoire, notamment à Guéret et dans les communes rurales au Sud de la ville-centre.

Les activités sylvicoles poursuivent leur développement, une entreprise de production de pellets souhaite s'implanter sur le territoire intercommunal.

5.3.3. Les espaces d'activités

Nota Bene : Les surfaces des espaces d'activités détaillées ci-après (et le potentiel foncier urbanisable) ont été calculées principalement au regard des zonages des documents d'urbanisme en vigueur. Ont été exclus du potentiel foncier urbanisable les coups partis (PC délivrés avant le 31/12/2025) qui représentent environ 25 ha.

Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret compte une **diversité d'espaces dédiés aux activités économiques**, d'emprises et de rayonnements différents, qui peuvent être répartis en 3 catégories : les **zones d'activités d'intérêt communautaire**, les **zones d'activités communales** et les **sites d'activités ponctuels**. Ces espaces d'activités, localisés en grande partie à proximité des axes majeurs du territoire (RN 145 et RD 940), participent au renforcement des dynamiques économiques locales en proposant une offre foncière à destination des entreprises locales en développement d'une part, et d'attirer des entreprises extérieures d'autre part.

■ Un potentiel foncier urbanisable estimé à environ 77,5 ha sur le Grand Guéret

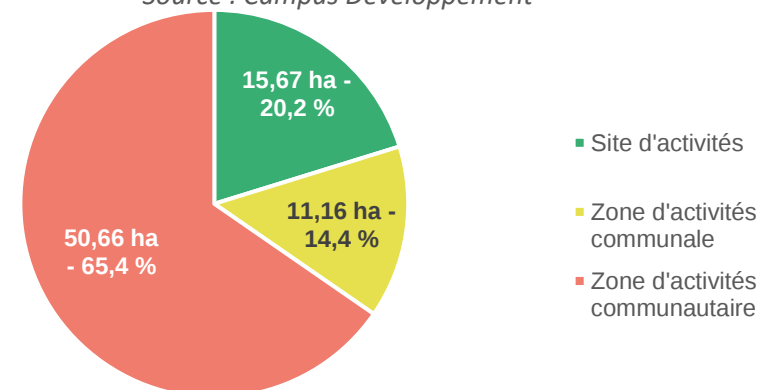
Le potentiel foncier (privés ou publics) dans les zones d'activités et sites économiques représente un **potentiel d'environ 77,5 ha urbanisables**, répartis de telle façon :

- Les **zones d'activités d'intérêt communautaire**, situées à Ajain, Guéret, Sainte-Feyre, Saint-Fiel et Saint-Vaury, concentrent **50,6 ha de potentiel foncier**, soit **65 % du total** ;
- Les **zones d'activités communales**, situées à Ajain, Guéret, Saint-Fiel, Saint-Sulpice-le-Guéretois et Sainte-Feyre, disposent de **11,16 ha de potentiel foncier**, soit **14,4 % du total** ;
- Les **sites d'activités ponctuels ou friches**, situés à Ajain, Guéret, Saint-Laurent, Saint-Sulpice-le-Guéretois, Saint-Vaury et Sainte-Feyre, concentreraient **un peu plus de 15 ha de potentiel foncier**, soit **20 % du total**.

Ce potentiel foncier urbanisable (PFU) se localise en grande partie en extension urbaine (83 % du PFU soit 64,5 ha), avec une réserve foncière long terme (zone 2AU) à Saint-Vaury (2,34 ha). A noter que 5,9 ha de friches (parcelles déjà urbanisées ou artificialisées) ont été repérés auxquels peuvent se rajouter les locaux d'activités vacants (à titre d'exemple les locaux de la société AMIS).

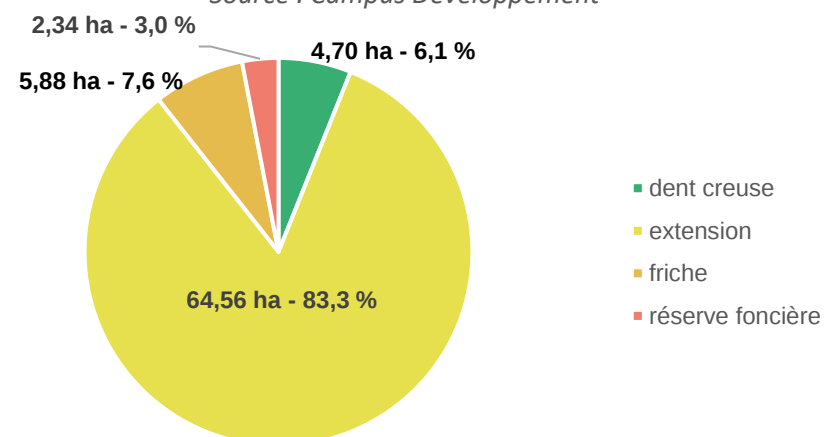
Potentiel foncier selon le statut de l'espace d'activités
en ha

Source : Campus Développement



Potentiel foncier selon le type en ha

Source : Campus Développement



■ Les zones d'activités économiques communautaires

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret propose une **offre foncière au sein de ces zones d'activités** réparties sur les communes de **Guéret, Saint-Fiel, Sainte-Feyre et Saint-Vaury**. Ces espaces d'activités permettent d'accueillir des **entreprises de tous types et toutes vocations** avec des besoins fonciers différents. Toutes situées à **proximité de la RN145**, les zones d'activités communautaires bénéficient d'une **desserte aisée** qui participe fortement à leur rayonnement.

— Le Parc Industriel de Guéret

Situé **en limite Nord de la commune de Guéret**, le **Parc Industriel de Guéret** constitue le **principal secteur d'accueil d'activités industrielles** du territoire intercommunal. S'étendant sur plus de 81 ha, il accueille **quelques entreprises importantes** (Henault recyclage, Noz, Creuse Agencement, Sauthon...) nécessitant des emprises foncières importantes. Le secteur devrait accueillir le futur site industriel de Biosyl (16 ha), projet structurant d'intérêt régional qui devrait être décompté de l'enveloppe foncière régionale. **Le Parc Industriel dispose d'une offre foncière encore importante (28,9 ha), auquel se rajoutent notamment les locaux d'activités vacants de la société AMIS (environ 8000 m²), qui peuvent lui permettre d'accueillir de nouvelles entreprises industrielles, et ainsi de créer de nombreux emplois.**



Parc Industriel de Guéret - ©DDT Creuse

— Cher du Prat à Guéret

La **zone d'activités de Cher du Prat** est située au **Nord de la commune de Guéret** et de la **RN145**. Desservie par la D33, elle s'étend sur près de **60 ha** et accueille **plus d'une trentaine d'entreprises** de toutes vocations (industrie, artisanat, commerce). Cette zone d'activités dispose de **5 000 m² de potentiel foncier** (2 422 m² en dent creuse et 2 516 m² en friche).

— La Granderaie à Guéret

La **zone de la Granderaie** se situe **en limite Est de la zone de Cher du Prat**, à côté des équipements sportifs du Nord de Guéret (stades...). Desservie par la D33, elle s'étend sur près de **19 ha**. Cette zone, à vocation mixte (industrie, artisanat, commerce) n'accueille pour l'instant que **4 à 5 entreprises** de petite taille. Ainsi, elle dispose d'un **potentiel foncier important de 8,32 ha**.

— Vernet à Guéret

La **zone de Vernet** s'étend au **Nord de la RN145**, entre les zones de Cher du Prat, la Granderaie et Corbigny – Le Petit Bénéfice. Presque complète et très bien desservie, elle s'étend sur près de **20 ha** et accueille **une trentaine d'entreprises** à vocation artisanale et commerciale. Cette zone d'activités dispose d'un **potentiel foncier estimé à 1,86 ha de friche**.

— Cher du Cerisier à Saint-Fiel

La **zone de Cher du Cerisier** s'étend à cheval sur les communes de Guéret et Saint-Fiel. Desservie directement par la D940, elle est située à proximité du Parc Industriel de Guéret. Elle s'étend sur près de **10 ha** et accueille environ 8 entreprises à vocation mixte. Le secteur dispose d'un **potentiel foncier d'environ 3,5 ha**.

— La Jarrige à Saint-Vaury

La **zone de la Jarrige** est située au **Sud du bourg de Saint-Vaury et de la RN145**. Elle s'étend sur moins de **4 ha** dans un cadre boisé et accueille notamment une station d'épuration. La zone compte environ **5 entreprises** à vocation artisanale et dispose d'un **potentiel foncier de 1,2 ha**, notamment dans sa partie Ouest.

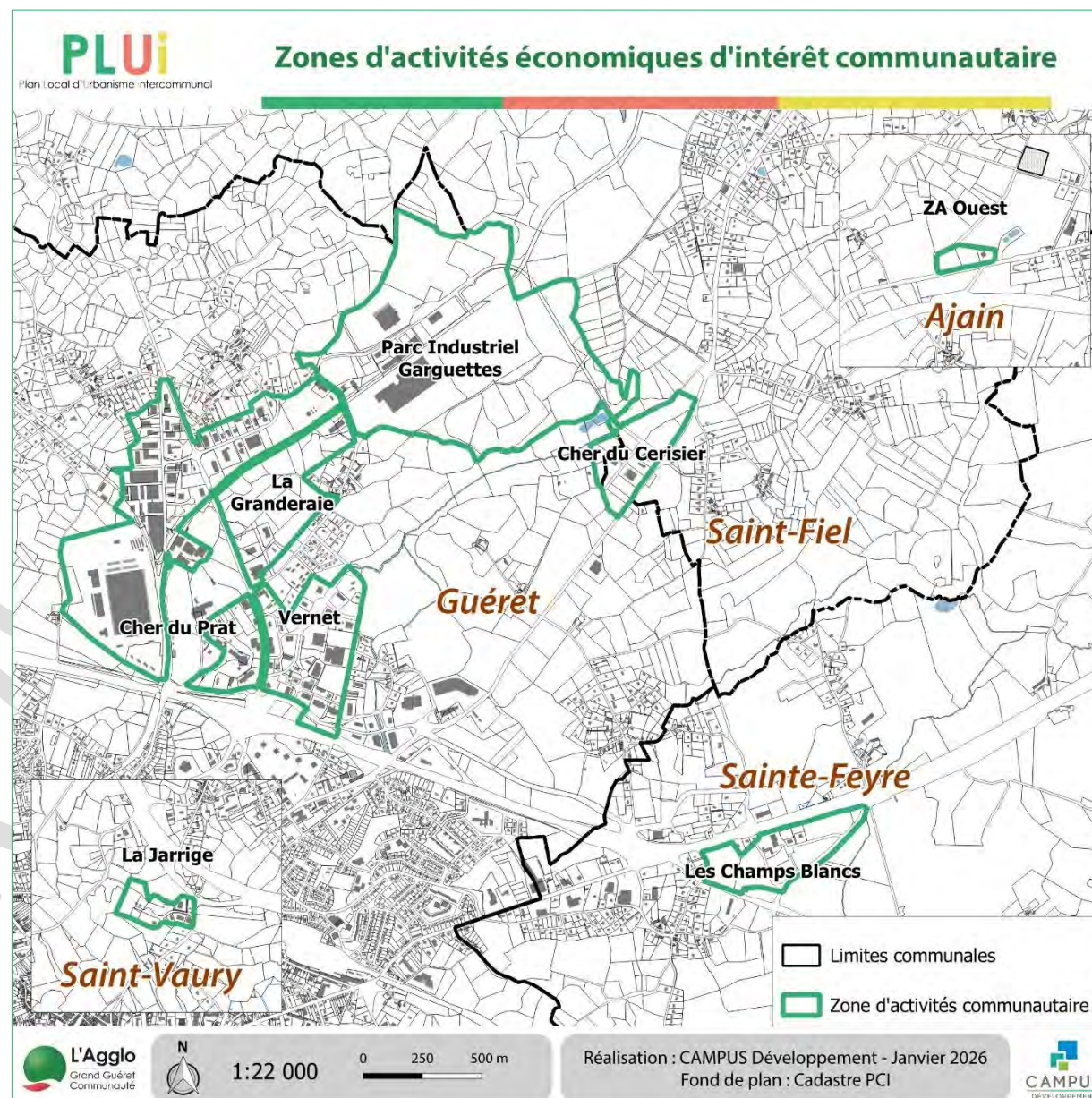
— Les Champs Blancs à Sainte-Feyre

La **zone des Champs Blancs** s'étend à l'**Est de la zone du Verger – Avenue du Bourbonnais**, le long de la RN145. Desservie par la D4, elle s'étend sur plus de **12 ha** et accueille environ 5 entreprises à vocation mixte (industrie, artisanat, tertiaire). La zone dispose d'un **potentiel foncier important estimé à 5,3 ha**.

— La ZA Ouest à Ajain

Cette petite zone est située à l'**Ouest du bourg d'Ajain**, le long de la RN 145, et accueille **2 entreprises** du secteur artisanal et tertiaire. Elle s'étend sur près de **2 ha** et dispose d'un **potentiel foncier de 1,1 ha**.

Ainsi, sur les 8 zones d'activités économiques communautaires (s'étendant au total sur plus de 208 ha), le potentiel foncier est estimé à environ 50,66 ha.



■ Tableau récapitulatif des zones d'activités d'intérêt communautaire et communales

Nom	Commune	Surface	Vocation	Potentiel foncier					
				Dent creuse	Extension	Friche	Réserve foncière	Total	dont appartenant à la CA du Grand Guéret
Zones d'activités communautaire									
ZA Ouest	Ajain	1,96 ha	Artisanat - Tertiaire	3 386 m²	7 673 m²	0	0	1,11 ha	7 410 m²
Vernet	Guéret	20,10 ha	Artisanat - Commerce	0	0	1,86 ha	0	1,86 ha	0
La Granderaie	Guéret	18,65 ha	Industrie - Artisanat - Commerce	5 959 m²	7,72 ha	0	0	8,32 ha	2,77 ha
Parc industriel Garguettes	Guéret	81,48 ha	Industrie	1,49 ha	27,37 ha	0	0	28,86 ha	25,31 ha
Cher du Prat	Guéret	59,65 ha	Industrie - Artisanat - Commerce	2 422 m²	0	2 516 m²	0	4 938 m²	2 422 m²
Cher du Cerisier	Guéret - Saint-Fiel	10,39 ha	Commerce	0	3,54 ha	0	0	3,54 ha	3,15 ha
La Jarrige	Saint-Vaury	3,88 ha	Artisanat	3 850 m²	8 327 m²	0	0	1,22 ha	5 564 m²
Les Champs Blancs	Sainte-Feyre	12,27 ha	Industrie - Artisanat - Tertiaire	2 066 m²	5,06 ha	0	0	5,27 ha	2,25 ha
Total - zones d'activités communautaire		208,3 ha		3,26 ha	45,29 ha	2,11 ha	0	50,66 ha	35,02 ha
Zones d'activités communale									
Corbigny - Le Petit Bénéficé	Guéret	21,35 ha	Artisanat - Commerce	0	2,39 ha	0	0	2,39 ha	0
Le Verger - Avenue du Bourbonnais	Guéret - Sainte-Feyre	18,77 ha	Commerce	1,09 ha	1,79 ha	0	0	2,89 ha	0
Le Chocolatier - Laschamps de Chavanat	Saint-Fiel	4,82 ha	Artisanat - Commerce	0	1,08 ha	0	0	1,08 ha	0
Le Clocher	Saint-Sulpice-le-Guéretois	8,45 ha	Artisanat - Tertiaire	0	4 502 m²	0	0	4 502 m²	0
Sortie N145	Saint-Vaury	3,68 ha	Commerce	0	0	0	2,34 ha	2,34 ha	0
Laschamp	Sainte-Feyre	5,70 ha	Artisanat - Tertiaire	0	1,30 ha	0	0	1,30 ha	0
Zone Commerciale Guillon-Auvergne	Guéret	11,70 ha	Commerce	0	0	5 126 m²	0	5 126 m²	0
Zone commerciale Berry-Europe	Guéret	12,55 ha	Commerce	1 963 m²	0	0	0	1 963 m²	0
Total - zones d'activités communales		87 ha		1,29 ha	7,02 ha	5126 m²	2,34 ha	11,16 ha	0

■ Les zones d'activités économiques d'intérêt communal

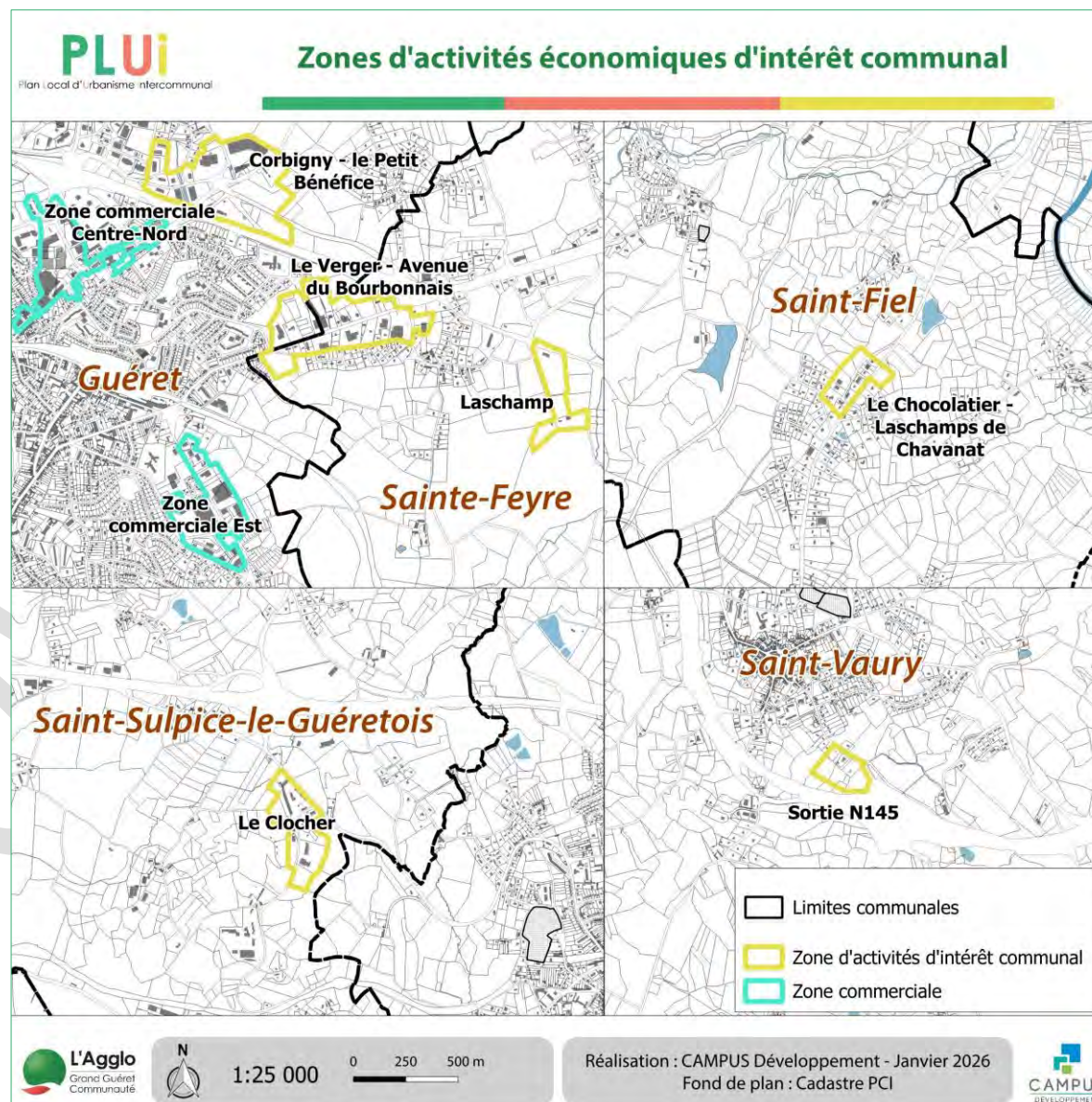
Plusieurs zones d'activités ne sont pas gérées par la Communauté d'Agglomération. La maîtrise foncière y est communale ou privée et les aménagements réalisés sont parfois anciens. Ces **espaces d'activités** sont situés dans les communes de **Ajain, Guéret, Saint-Fiel, Saint-Sulpice-le-Guéretois et Sainte-Feyre**.

La grande majorité de ces zones d'activités économiques d'intérêt communal se localisent à proximité de la RN 145 ou de la RD 940. Elles accueillent principalement des activités artisanales, commerciales, et tertiaires. Ces zones se sont régulièrement développées en extension urbaine dans une logique d'opportunité.

Ces zones sont de taille hétérogène ; parmi les plus importantes, on peut citer :

- La **zone d'activités de Corbigny – Le Petit Bénéfice** située au Nord de la RN145 à Guéret. Elle s'étend sur plus de 21 ha et accueille près d'une trentaine d'entreprises, principalement commerciales (notamment en lien avec l'implantation de Pop'A Guéret au Nord-Est du secteur). Cette zone d'activités dispose d'un **potentiel foncier estimé à près de 3 ha**.
- La **zone du Verger – Avenue du Bourbonnais**, à cheval sur les communes de Guéret et Sainte-Feyre. Desservie par la RN145 et la D4, elle s'étend sur environ **19 ha** et accueille une dizaine d'entreprises à vocation principalement commerciale. Le **potentiel foncier est estimé à 3,2 ha**.

Ainsi, sur les **8 zones d'activités économiques d'intérêt communal** repérées (s'étendant au total sur près de 87 ha), le **potentiel foncier est estimé à un peu plus de 11 ha**.



■ Les sites d'activités économiques ponctuels

En complément des espaces d'activités communautaires et communaux listés plus haut, le territoire du Grand Guéret dispose de **nombreux sites d'activités ponctuels** qui n'ont pas fait l'objet d'aménagements particuliers et se sont urbanisés « au coup par coup ». Ces sites, disséminés sur l'ensemble du territoire, sont notamment localisés dans les communes d'Ajain, Guéret, Saint-Laurent, Saint-Sulpice-le-Guéretois et Sainte-Feyre.

Ces **sites hétérogènes** sont souvent le résultat d'une **implantation économique historique**. Ils n'accueillent parfois qu'une seule entreprise. Ces sites d'activités peuvent correspondre à :

- Des **implantations locales d'entreprises**, notamment artisanales ou commerciales ;
- Des **friches économiques**, comme les anciens abattoirs de Guéret, situés à proximité de l'étang de Courtille ;
- Des **friches**, correspondant à des **espaces déjà urbanisés ou artificialisés** (dépôts de gravats...) ;
- Des **délaissés routiers**...

Au total, les sites d'activités concentrent un potentiel foncier d'environ 15 ha. Pour le Grand Guéret, cela représente ainsi une capacité d'accueil non négligeable qui peut permettre de répondre à l'agrandissement d'entreprises déjà implantées sur le territoire ou à des opportunités ponctuelles.



Site d'activités économiques à Peronceau à Guéret - ©Google Street View



Friche économique à Saint-Sulpice-le-Guéretois - ©Google Street View

5.4. LES ACTIVITES AGRICOLES

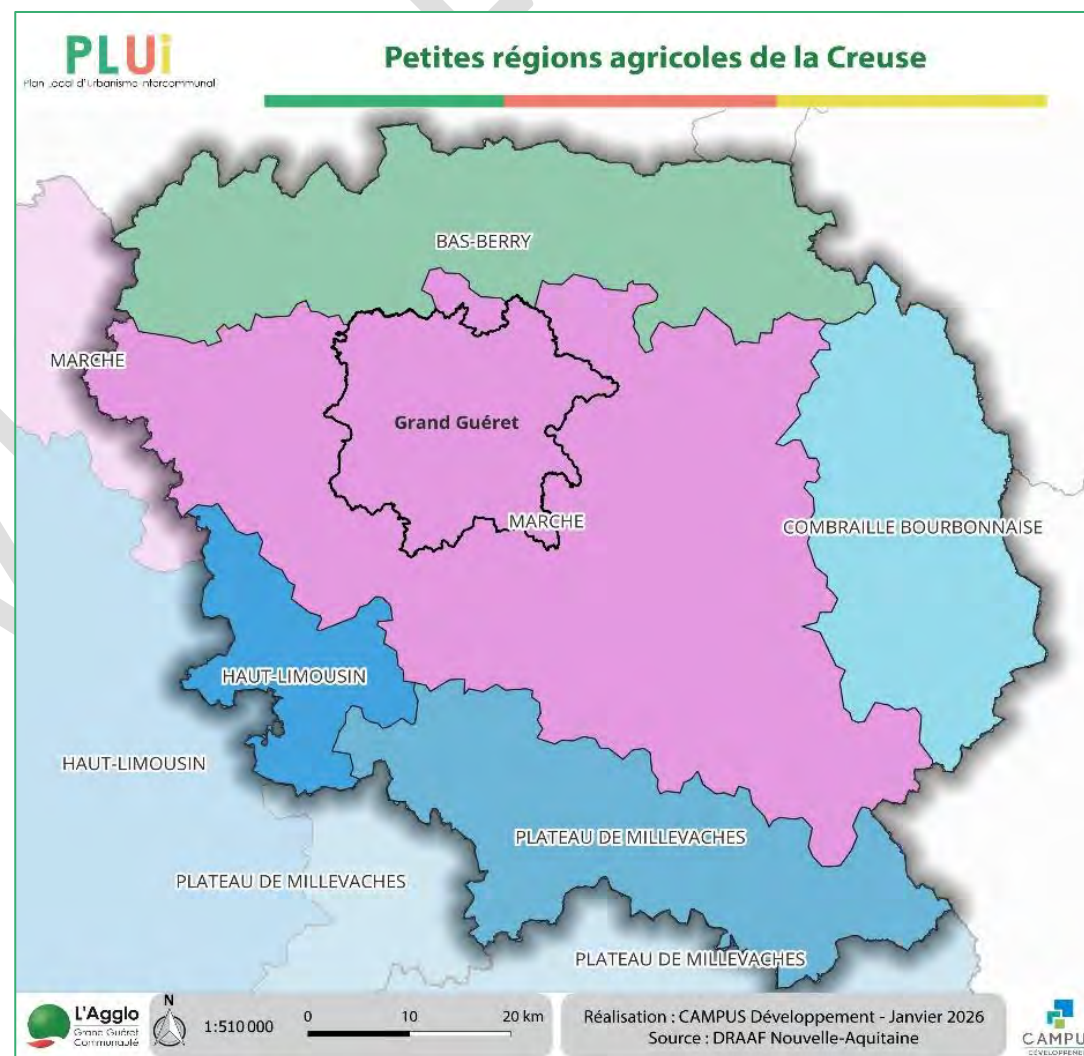
5.4.1. Un paysage façonné par l'agriculture

La Communauté d'agglomération du Grand Guéret est intégralement située au sein de la Petite Région Agricole de la « Marche », qui s'étend du nord-ouest de la Haute-Vienne à la partie centrale du département de la Creuse. Ce découpage, datant de 1946, repose sur un ensemble de communes constituant une zone d'agriculture homogène. Le territoire présente des caractéristiques pédoclimatiques et paysagères propres aux plateaux et massifs granitiques du centre-ouest de la France, favorables à une agriculture principalement orientée vers l'élevage.

■ Une occupation du sol agricole prégnante à l'échelle de la Communauté d'agglomération

NB : Pour établir cette partie, a été mobilisée l'OCS GE qui est une base de données de référence pour la description de l'occupation du sol de l'ensemble du territoire métropolitain et des départements et régions d'outre-mer (DROM). Elle est produite à partir des prises de vues aériennes, des données existantes extraites des bases de l'IGN, et de toutes autres données mobilisables issues de référentiels nationaux ou locaux.

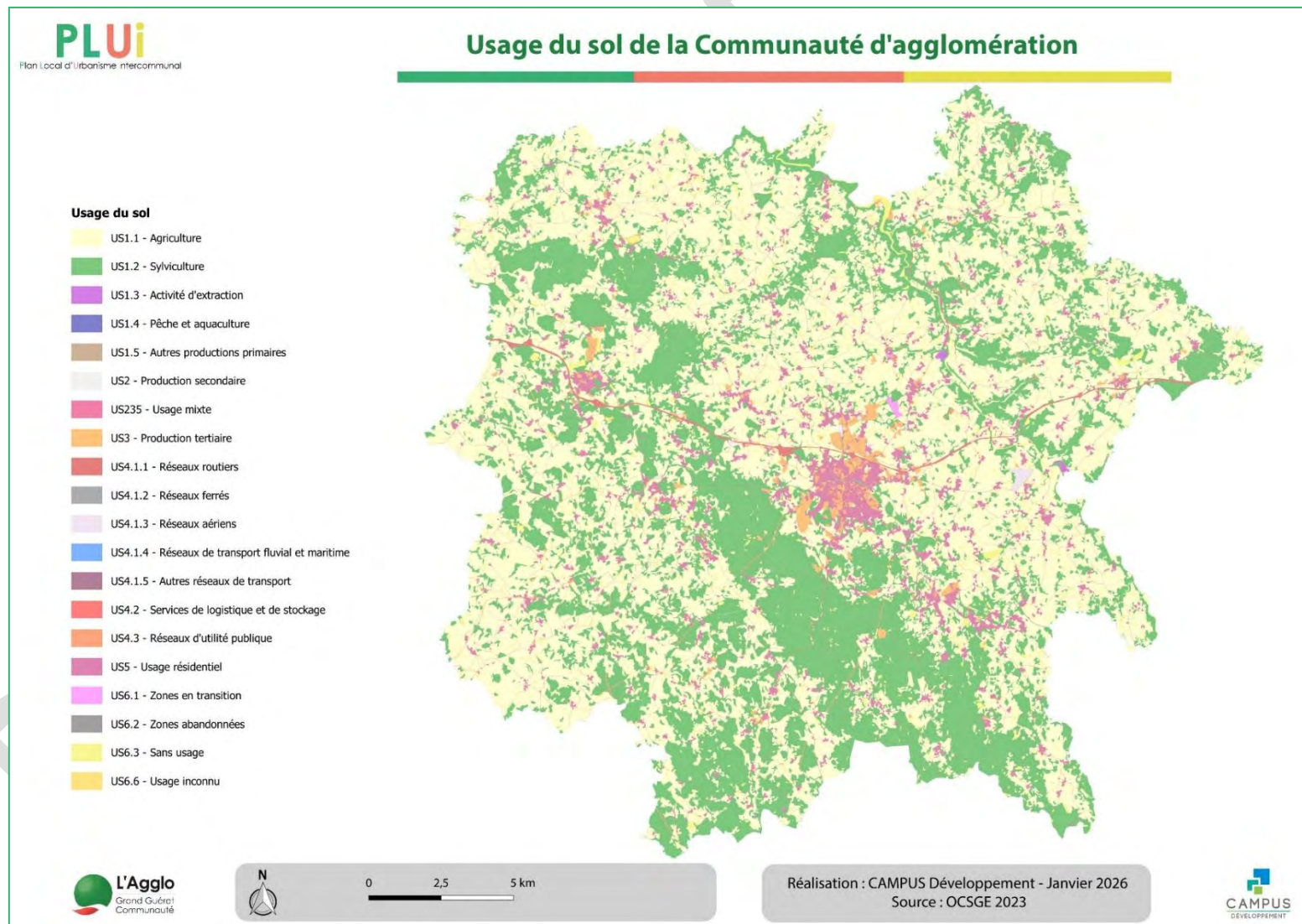
Usage	Surface en ha	Part
Agriculture	25 430	52,6%
Sylviculture	17 269	35,7%
Production tertiaire	539	1,1%
Réseaux routiers	1 106	2,3%
Réseaux ferrés, aériens...	149	0,3%
Usage résidentiel	2 130	4,4%
Autres	64	0,2%
Sans usage	1 630	3,4%



L'analyse de l'occupation du sol en 2023 (OCS GE), met en évidence que, sur le territoire de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret, 52,6 % des surfaces, soit environ 25 430 hectares, sont à usage agricole (sans nécessairement faire l'objet d'une déclaration à la PAC) et 35,7 %, soit environ 17 269 hectares, relèvent d'un usage sylvicole. À l'échelle du territoire, les surfaces à usage résidentiel représentent seulement 4,4 % de la superficie totale.

Néanmoins, cette proportion de l'usage agricole est à nuancer en fonction des communes du territoire. Comme l'illustre la carte ci-après, la ville centre de Guéret se caractérise logiquement par une proportion plus importante de surfaces à usage résidentiel et à usage tertiaire par rapport au reste du territoire.

L'activité agricole est plus marquée sur la partie nord du territoire communautaire, tandis que la partie sud présente un caractère davantage boisé, notamment sur les communes de Peyrabout, Savennes, Saint-Yrieix-les-Bois et Saint-Éloi, ainsi que sur le secteur sud de la commune de Guéret.



■ Un bocage marqueur de l'identité paysagère du territoire

Le territoire du Grand Guéret s'inscrit dans un paysage rural typique du centre de la Creuse, marqué par la présence d'un **bocage ancien**, qui constitue l'un des principaux marqueurs identitaires du territoire. **Ce bocage façonne l'organisation des espaces agricoles, les perceptions paysagères et les pratiques agricoles locales.**

La structure du bocage du Grand Guéret repose sur un réseau de haies, généralement implanté sur des talus hérités de l'histoire agraire du territoire. **La couche nationale de référence des haies linéaires de l'IGN identifie en 2024 sur le Grand Guéret 2 177 km de haies.**

Ces haies présentent une grande diversité de formes et de compositions avec des haies arborées hautes, des haies arbustives denses ou des haies mixtes à plusieurs strates. Ces haies sont constituées d'essences locales (chênes, frênes, noisetiers, ...). Ce réseau de haies est accompagné d'arbres isolés au sein des prairies, d'alignements d'arbres, de bosquets et petits bois.

Ce maillage végétal de haies et bosquets structure visuellement le territoire et confère aux espaces agricoles une forte lisibilité, tout en limitant les grandes ouvertures paysagères.

Ce paysage est directement lié aux pratiques agricoles du territoire de type polyculture élevage où les prairies permanentes et temporaires constituent la composante principale des surfaces agricoles.

Cependant, le réseau de haies du Grand Guéret est aujourd'hui fragilisé par différents facteurs :

- Un vieillissement d'une partie du linéaire de haies et un entretien parfois insuffisant ou discontinu ;
- Les évolutions climatiques ;
- La simplification ponctuelle du parcellaire liée à l'agrandissement des exploitations ;
- Les pressions liées à l'urbanisation périphérique de Guéret.

Ce paysage agraire a la particularité d'être ponctué d'un habitat rural dispersé, constitué de fermes isolées et de petits hameaux, insérés dans le maillage bocager. Cette organisation contribue à une perception paysagère fragmentée, caractérisée par des vues courtes, des séquences successives et une forte présence du végétal.



Bocage sur le territoire du Grand Guéret - ©Campus Développement

■ Un bâti agricole témoin de l'activité agricole

— Des corps de ferme dispersés sur l'ensemble du territoire

Le territoire se caractérise par une importante dispersion du bâti aussi bien à usage agricole que résidentiel. Il est en effet marqué par la présence de nombreuses **fermes et exploitations agricoles dispersées** sur l'ensemble du territoire, témoignant de l'activité agricole passée et actuelle.

Un bâti agricole ancien, typique du territoire creusois, se distingue par des volumes simples et se décline principalement selon deux typologies :

- **La ferme bloc** caractérisée par une forme linéaire simple regroupant, sous un même volume et un même toit, l'habitation, l'étable et la grange. La toiture est généralement à deux pans et l'habitation, de taille modeste, est proportionnellement plus basse que les parties agricoles.
- **La ferme à éléments juxtaposés** dont la particularité réside dans la juxtaposition de volumes distincts correspondant aux différents usages (habitation, grange, étable), avec des décrochements volumétriques et des toitures légèrement dissociées.

Les fermes traditionnelles du territoire du Grand Guéret sont majoritairement construites en pierre de granite locale, avec des encadrements d'ouvertures en pierre de taille ou, plus ponctuellement, en brique cuite. Les couvertures traditionnelles sont composées de petites tuiles plates en terre cuite de teinte rouge ou, dans des périodes plus récentes, d'ardoises. Le territoire compte également quelques granges et étables isolées.

— Des corps de ferme qui ont perdu leur usage agricole

L'évolution de l'activité agricole rend certains sites agricoles anciens, aujourd'hui inadaptés aux conditions d'exploitation, entraînant la perte de leur vocation agricole initiale. Ainsi, au cours des dernières décennies, un certain nombre de bâtiments agricoles anciens ont fait l'objet de réhabilitation pour de l'habitat ou d'autres activités.

Dans ce contexte, la réhabilitation d'anciennes granges ou de corps de ferme constitue une opportunité de valorisation d'un patrimoine architectural remarquable et représentatif du territoire, tout en offrant une alternative à la construction de logements neufs ou d'hébergements touristiques.



Corps de ferme réhabilité - ©Google Street View



Ferme bloc - ©Campus Développement



Ferme à éléments juxtaposés - ©Campus Développement



Grange - ©Campus Développement

— Un bâti agricole qui évolue

L'agrandissement des exploitations agricoles et la modernisation des conditions d'exercice de l'activité se sont accompagnés du développement de la construction de nouveaux bâtiments. Ce phénomène s'est accéléré depuis une vingtaine d'années, notamment en lien avec la mise aux normes des bâtiments d'élevage. Plus récemment, la construction de bâtiments agricoles intégrant des toitures photovoltaïques s'est également développée sur le territoire.

Ces évolutions ont conduit à l'émergence d'exploitations agricoles de grande dimension, au sein desquelles des stabulations et hangars agricoles de grande taille se sont implantés dans le prolongement d'anciennes étables et granges. Par ailleurs, les contraintes sanitaires propres à l'élevage, ainsi que les nuisances potentielles associées à ces activités, ont parfois conduit à l'implantation de sites d'exploitation à l'écart des zones d'habitat.

Dans ce contexte, et en tant que témoins d'une activité économique structurante à l'échelle du territoire, les nouveaux bâtiments agricoles appellent une réflexion sur leur intégration paysagère. Celle-ci repose notamment sur des choix d'implantation tenant compte du relief, le maintien ou le renforcement de la trame végétale existante par la plantation d'arbres et d'arbustes, ainsi que sur le traitement des matériaux et des teintes.



Site d'exploitation agricole isolé - ©Campus Développement



Evolution d'un siège d'exploitation - ©Campus Développement

— Des sites d'exploitations concernés par la présence de tiers à proximité

Le Grand Guéret se caractérise par une importante dispersion du bâti, aussi bien à usage agricole que résidentiel. Cette configuration entraîne, pour certains sites d'exploitation agricole, une proximité avec des habitations ou des bâtiments occupés par des tiers. Compte tenu de la spécialisation agricole du territoire, majoritairement orientée vers l'élevage, les bâtiments agricoles sont soumis à des périmètres sanitaires réglementaires.

En effet, En application de l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime, dit « principe de réciprocité », des distances minimales doivent être respectées entre les bâtiments d'élevage et les constructions à usage d'habitation ou recevant du public, et inversement.

En fonction du type et du nombre d'animaux présents simultanément sur l'exploitation celle-ci relèvera soit du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) soit de la législation nationale des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'application des périmètres de réciprocité sur le territoire permet d'identifier les secteurs présentant les plus forts enjeux agricoles.

- Ainsi, les exploitations comptabilisant jusqu'à 49 vaches laitières ou 99 vaches allaitantes sont soumises au RSD. Pour ces exploitations, les constructions de bâtiments recevant des animaux devront être implantés à une distance minimum de 50 mètres des habitations où des bâtiments recevant du public et réciproquement les tiers à l'agriculture ne pourront pas construire à moins de 50 mètres de ces bâtiments d'élevage.
- Les exploitations enregistrant 50 vaches laitières et plus ou un cheptel de plus de 99 vaches allaitantes sont classées ICPE. A ce titre, l'implantation de tout nouveau bâtiment d'élevage et ses annexes est soumise à un recul minimal de 100 mètres par rapport aux habitations ou aux bâtiments recevant du public. Réciproquement les bâtiments d'habitations ou recevant du public ne pourront s'implanter à moins de 100 mètres des bâtiments recevant des animaux et de leurs annexes.
- Les exploitations enregistrant plus de 11 ovins ou caprins dépendent du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) de la Creuse.

Compte tenu de la prédominance de l'élevage sur le territoire, ces périmètres de réciprocité sont nombreux et constituent un enjeu majeur à prendre en compte dans l'élaboration du règlement graphique du document d'urbanisme. Leur application peut en effet limiter les possibilités d'évolution de certains sites d'exploitation agricole et contraindre le développement résidentiel de certains villages ou hameaux.



Exemples de bâtiments d'élevage générant des périmètres de réciprocité à proximité de tiers - ©Campus Développement

5.4.2. Les caractéristiques de l'agriculture du territoire

NB : Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic, des réunions et permanences agricoles, ainsi qu'une enquête auprès des exploitants, ont été conduites à l'automne 2025. À l'échelle intracommunautaire, le taux de participation s'est toutefois révélé très hétérogène selon les communes, ne permettant pas toujours une exploitation fine et homogène des données qualitatives à l'échelle de chaque exploitation.

Néanmoins, l'enquête menée auprès des agriculteurs de la Communauté d'agglomération, complétée par les permanences agricoles, a permis d'identifier une part significative des exploitations du territoire, leurs productions ainsi que leurs bâtiments agricoles.

■ Evolution des surfaces agricoles : une SAU relativement stable

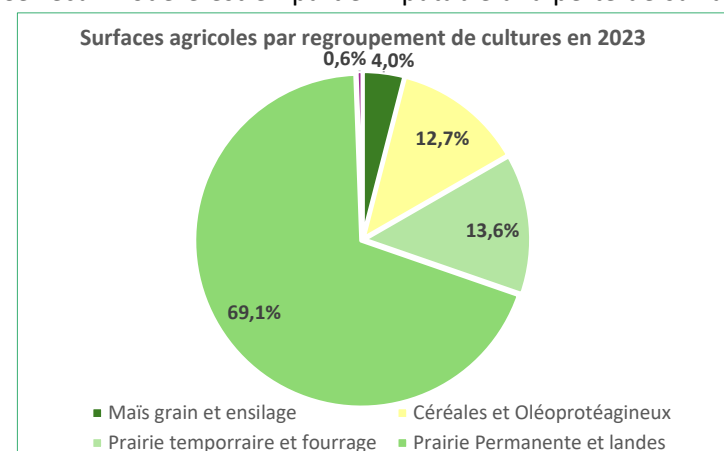
En 2023, la Communauté d'agglomération du Grand Guéret comptabilise 23 522,6 hectares déclarés à la Politique Agricole Commune (PAC), soit 49% de la superficie du territoire. A titre de comparaison, la SAU du département de la Creuse représente 56,3% de la superficie départementale soit 314 977 hectares. Il s'agit d'un des départements comptant la plus forte proportion de terres agricoles de France avec des surfaces essentiellement déclarées en prairie.

Ces surfaces déclarées à la PAC intègrent à la fois les surfaces d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la Communauté d'agglomération et celles exploitées par des agriculteurs extérieurs au territoire communautaire. La part des surfaces agricoles varie fortement selon les communes, certaines étant couvertes à plus de 90% par des terres agricoles, comme la commune de La Chapelle-Taillefert, tandis que d'autres présentent une couverture agricole plus limitée. Les communes péri-urbaines de Guéret telle que Sainte-Feyre, Saint-Fiel, Saint-Sulpice-le-Guérétois et Saint-Vaury ont un couvert moins agricole en raison de l'urbanisation des terres agricoles de ces dernières décennies.

L'analyse des données issues des déclarations PAC entre 2018 et 2023 met en évidence une légère diminution des surfaces agricoles déclarées. La surface agricole utile (SAU) a ainsi reculé de 136 hectares sur cette période, soit une baisse de 0,6% en cinq ans. Ce recul modéré est en partie imputable à la perte de surfaces agricoles au profit de l'urbanisation.

En 2023, 82,7 % des surfaces agricoles déclarées à la PAC, soit 19 464 hectares, sont consacrées aux prairies et aux cultures fourragères à l'échelle du Grand Guéret. Les prairies permanentes et landes représentent à elles seules 69,1 % de la SAU de la Communauté d'agglomération.

Les cultures céréalières et protéagineuses (blé, orge, colza, etc.) représentent 12,7 % des surfaces agricoles déclarées (2 980,4 hectares), tandis que le maïs occupe 4 % de la SAU (944,4 hectares). Concernant la production de maïs, il s'agit essentiellement de maïs ensilage utilisé pour l'alimentation bovins.

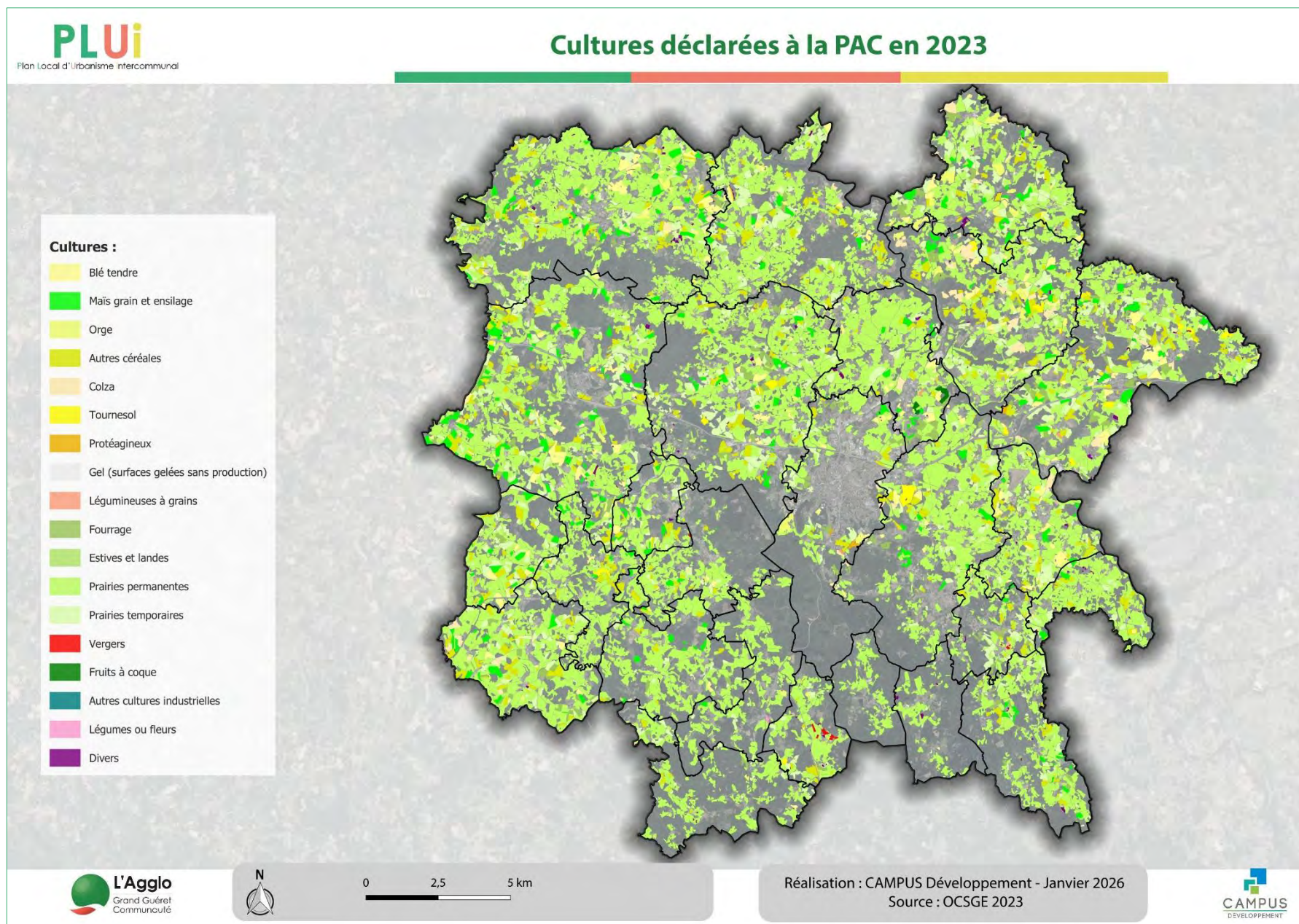


Cette répartition de l'assolement est comparable à celle observée à l'échelle départementale, où les prairies et fourrages représentent environ 82 % des surfaces agricoles. Elle traduit le caractère bocager du territoire et une activité agricole majoritairement orientée vers l'élevage.

Toutefois, cet assolement varie légèrement en fonction des communes avec certaines communes qui comptent davantage de culture de céréales et oléo-protéagineux dans leur assolement. Il s'agit des communes de Bussière Dunoise, Anzême, Glénic et Gartempe et une partie des communes de Saint-Vaury et Saint-Sulpice-le-Guéretois qui présentent des caractéristiques pédologiques « de vallées et fonds alluviaux » dont les terres sont plus fertiles et permettent de cultiver des céréales.

A noter également la particularité de la commune de Saint-Fiel qui compte un producteur de fruits à coque (noisettes). Quelques vergers sont également présents sur le territoire communautaire et notamment sur les communes de Saint-Christophe et de La Saunière.

Tableau de répartition de l'assolement de la Communauté d'agglomération – Source RPG 2023				
	Surfaces en ha	Proportion de la SAU	Groupe de culture - RPG	Surfaces RPG en ha
Maïs grain et ensilage	944,4	4,0%	Maïs grain et ensilage	944,4
Céréales et Oléo protéagineux	2980,4	12,7%	Blé tendre	691,4
			Orge	292,7
			Autres céréales	1619,7
			Colza	230,1
			Tournesol	128
			Protéagineux	13,1
			Légumineuses à grain	5,4
Prairie temporaire et fourrage	3204,3	13,6%	Fourrage	700,8
Prairie Permanente et landes	16259,8	69,1%	Prairies temporaires	2503,5
			Estives landes	50,8
			Prairies permanentes	16209
Productions diverses et gel	133,7	0,6%	Gel (surfaces gelées sans production)	0,1
			Vergers	11,4
			Fruits à coques	18,1
			Autres cultures industrielles	0,2
			Légumes-fleurs	9,4
			Divers	94,5



■ Une prédominance de l'élevage et particulièrement des bovins allaitants

L'importante couverture en prairie des surfaces agricoles du territoire est liée à la production d'élevage historique du département. En effet, le territoire du Grand Guéret a pour orientation technico-économique dominante des exploitations d'élevage bovin avec la particularité d'être spécialisé dans la production de viande.

Ainsi, 80 % des communes du Grand Guéret (21) ont une orientation technico-économique à dominante d'élevage bovin viande production également appelé élevage bovin allaitant.

Les cheptels de ces élevages sont principalement issus de la race limousine bien que l'on retrouve également de la charolaise. Concernant l'élevage bovin viande présent sur le territoire, il s'agit principalement d'élevage « naisseurs » qui produisent des broutards destinés principalement à l'exportation (notamment vers l'Italie).

Les communes de Saint-Vaury, Bussière-Dunoise et Saint-Yrieix-les-Bois ont principalement des exploitations agricoles spécialisées dans l'élevage bovins mixtes c'est-à-dire d'élevages bovins combinant production de lait et de viande.

Les communes de Saint-Christophe et Savennes, ont la particularité d'avoir une orientation technico économique principale d'élevage d'équidés et/ou autres herbivores. En effet, on retrouve plusieurs élevages notamment d'ovins sur ce territoire. Ces communes situées au Sud du territoire communautaire comptent peu de sièges d'exploitations agricoles (2 par commune) et sont également très boisées.

L'analyse des OTEX (Orientation technico-économique) des différentes exploitations agricoles de la Communauté d'agglomération entre 2010 et 2020 montre que la part de production de bovins viande est stable en 10 ans. Toutefois, on constate que la production ovine ou caprine est en baisse et ne représente plus que 8% des exploitations contre 13% en 2010. La production d'équidés et/ou autres herbivores est également en recul.

Il est toutefois intéressant de souligner le développement d'exploitations spécialisées dans les autres grandes cultures (passant de 3% à 9% des OTEX soit 12 exploitations supplémentaires).

Durant cette période **on constate également une certaine diversification de la production vers des productions de niche avec le développement d'exploitations agricoles de légumes ou champignons ainsi que de fruits ou autres cultures permanentes (ex : production de noisettes).**

Type d'exploitations agricoles par OTEX en 2010 et 2020 - Source : Agreste Recensement agricole 2020				
	2010	Part 2010	2020	Part 2020
Céréales et/ou oléo-protéagineux	14	4%	9	3%
Autres grandes cultures	11	3%	23	9%
Légumes ou champignons	0		5	2%
Fleurs et/ou horticulture diverse	4	1%	s	s
Fruits ou autres cultures permanentes	s		7	3%
Bovins lait	3	1%	3	1%
Bovins viande	217	55%	149	55%
Bovins mixtes	6	2%	8	3%
Ovins ou caprins	50	13%	22	8%
Equidés et/ou autres herbivores	47	12%	19	7%
Porcins	s	s	0	0%
Volailles	4	1%	0	0%
Combinaisons de granivores (porcins, volailles)	9	2%		0%
Polyculture et/ou poly-élevage	24	6%	20	7%

■ Des structures d'exploitations agricoles en pleine évolution

— Un recul du nombre d'exploitations agricoles

Le recensement agricole de 2020 identifie 269 exploitations agricoles sur la Communauté d'agglomération du Grand Guéret contre 392 lors du recensement général agricole de 2010, soit une baisse de - 31% du nombre d'exploitations agricoles durant cette période. Ce recul du nombre d'exploitations agricoles est une tendance observée sur le reste du territoire national.

Toutefois cette tendance semble plus marquée sur le territoire communautaire qu'à l'échelle départementale qui a perdu 25% de ses exploitations agricoles, et nationale qui enregistre une baisse de 20% de son nombre d'exploitations.

L'enquête menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi auprès des exploitants agricoles à l'automne 2025 recense 209 exploitations sur le territoire mettant en évidence la poursuite de la perte d'exploitations agricoles.

Ainsi, la Communauté d'agglomération du Grand Guéret a enregistré un nouveau recul de son nombre d'exploitations agricoles de 22% entre 2020 et 2025. Certaines communes ont perdu plus de la moitié de leurs sièges d'exploitation entre 2010 et 2025 : Bussière-Dunoise, Saint-Silvain-Montaigut et Saint-Sulpice-le-Guérétois.

Par ailleurs, il convient de préciser qu'une partie des surfaces agricoles est également valorisée par des agriculteurs venant de territoires voisins. A titre d'exemple, la commune de Peyrabout a la particularité de ne plus compter de siège d'exploitation sur sa commune.

Evolution du nombre de sièges d'exploitations agricoles par commune entre 2000 et 2025 - Source : RGA et enquête agricole de 2025

Commune	2025	2020	2010	2000
Ajain	20	27	32	35
Anzême	12	13	25	28
La Brionne	5	6	7	9
Bussière-Dunoise	12	20	43	46
La Chapelle-Taillefert	8	9	9	9
Gartempe	1	4	5	7
Glénic	15	23	23	22
Guéret	3	10	14	15
Jouillat	11	12	17	28
Mazeirat	5	5	9	12
Montaigut-le-Blanc	10	15	14	28
Peyrabout	0	1	4	4
La Saunière	6	6	8	7
Savennes	2	5	4	3
Saint-Christophe	2	3	2	4
Saint-Éloi	5	8	13	12
Sainte-Feyre	14	18	24	41
Saint-Fiel	9	10	17	16
Saint-Laurent	13	14	20	28
Saint-Léger-le-Guérétois	4	5	8	9
Saint-Silvain-Montaigut	3	7	10	12
Saint-Sulpice-le-Guérétois	16	17	33	42
Saint-Vaury	19	20	31	46
Saint-Victor-en-Marche	4	4	6	13
Saint-Yrieix-les-Bois	10	7	14	21
Grand Guéret	209	269	392	497

— **Un agrandissement de la taille moyenne des exploitations agricoles**
Conjointement au recul du nombre d'exploitations agricoles la surface agricole utile par exploitation est en hausse.

Ainsi, entre 2010 et 2020 la SAU moyenne a augmenté de 46% passant de 61,1 hectares en 2010 à **89,2 hectares en 2020**.

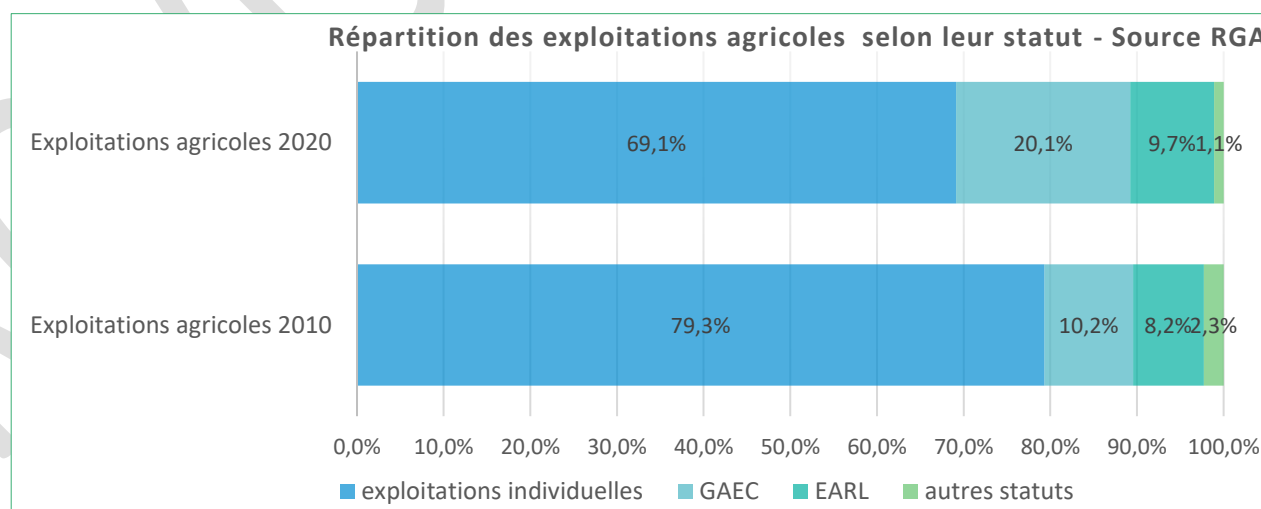
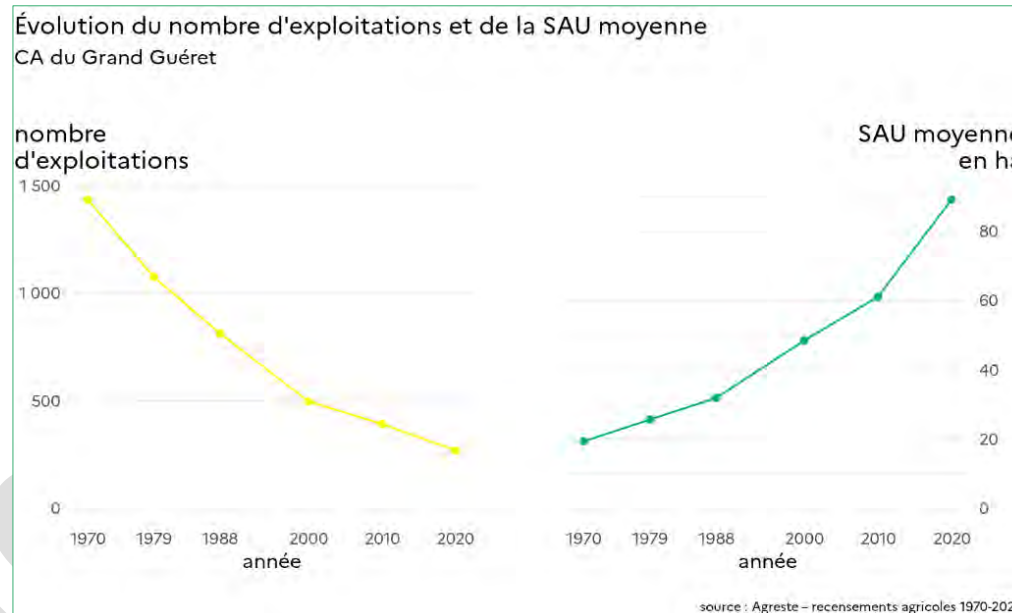
A titre de comparaison, la SAU moyenne par exploitation (68,6 ha) est supérieure à la moyenne observée en France métropolitaine mais reste légèrement inférieure à la surface moyenne des exploitations agricoles du département de la Creuse (91,2 ha).

— **Une hausse des exploitations agricole sous forme de GAEC**

Parmi les 195 exploitations recensées sur le Grand Guéret, on constate que la majorité sont aujourd'hui des exploitations agricoles individuelles (69,1 %) soit 186 exploitations. Entre 2010 et 2020, ce statut d'exploitations a enregistré une diminution de 125 entreprises. Cette donnée indique **que la baisse des exploitations agricoles enregistrée durant cette période est portée essentiellement par les exploitations agricoles individuelles.**

En comparant avec les données du recensement général agricole de 2010, on **constate un accroissement de la part d'exploitations sous forme de GAEC : elles représentent 54 structures en 2020 contre 40 en 2010.**

Ce type de forme sociétale représente désormais 1 exploitation sur 5 au sein de la Communauté d'agglomération. Ce type de structure permet à des agriculteurs associés la réalisation d'un travail en commun dans des conditions comparables à celles existant dans les exploitations à caractère familial.



— Un vieillissement des chefs d'exploitations agricoles

Le recensement agricole permet d'identifier les chefs d'exploitations et coexploitants âgés de 55 ans ou plus en 2020. Ainsi, à l'échelle du Grand Guéret, **40 % des exploitations sont concernées par un départ en retraite du chef d'exploitation ou coexploitant dans les 10 prochaines années**. L'analyse de la démographie agricole met en évidence un vieillissement des actifs agricoles, cette tranche d'âge représentant 37 % des exploitations en 2010. À titre de comparaison, au niveau national, les chefs d'exploitation et coexploitants âgés de 55 ans ou plus représentent 44 % des effectifs.

L'enjeu du renouvellement des générations agricoles est particulièrement important sur la Communauté d'Agglomération tant d'un point de vue économique que foncier. En effet, plusieurs centaines d'hectares de terres agricoles, ainsi que de nombreux bâtiments d'exploitation, seront amenés à être transmis dans les années à venir.

À l'échelle intercommunale, certaines communes sont plus particulièrement concernées par cet enjeu de reprise des exploitations agricoles, tant en matière de foncier que de bâti, celles-ci concernant plus de la moitié des exploitations communales. C'est notamment le cas des communes de Savennes (80 % des exploitations), Guéret (73 %), Gartempe (60 %) et Sainte-Feyre (58 %).

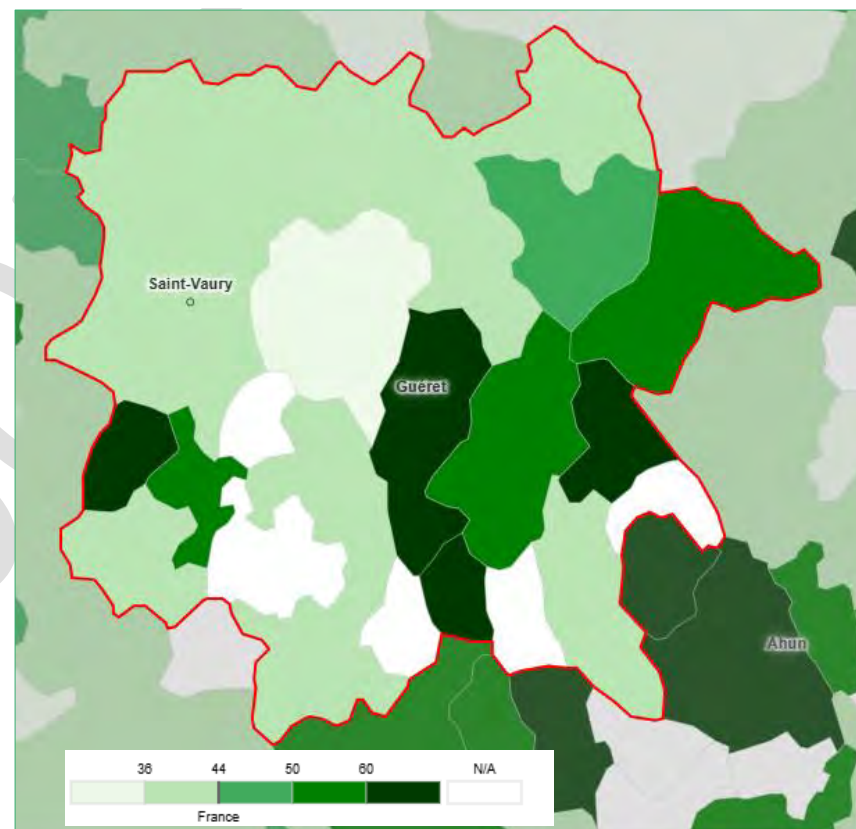
■ Une forte spécialisation du territoire dans l'élevage, mais une faible présence d'entreprises agroalimentaires

Au sein de la région Nouvelle-Aquitaine, le département de la Creuse est celui qui compte le plus faible nombre d'entreprises et d'emplois relevant du secteur agroalimentaire.

En effet, bien que le territoire soit marqué par une orientation agricole principalement tournée vers l'élevage bovin allaitant, le département de la Creuse ne dispose toutefois pas d'abattoir ni d'industrie agroalimentaire valorisant cette production sur son territoire. Les éleveurs du territoire ont ainsi recours à des abattoirs situés dans les départements limitrophes.

À l'échelle de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret, il n'existe pas d'industries agroalimentaires de dimension régionale ou nationale (abattoir industriel, laiterie de grande capacité, unité industrielle de transformation). En conséquence, une part importante des productions agricoles locales (viande bovine, lait) est transformée hors du territoire. Seule une petite partie de ces productions est valorisée localement, via des circuits courts ou des PME artisanales.

Part des chefs d'exploitation et coexploitants de 55 ans et plus en 2020
(Source : Agreste – Recensement agricole 2020)



À noter toutefois la présence, sur le territoire communautaire, **d'un abattoir de volailles de petite capacité, géré par l'ESAT du Masgerot à Saint-Sulpice-le-Guérétois**. Par ailleurs, un atelier de découpe et de transformation de viande (porcine, bovine, ovine et avicole) est implanté à proximité immédiate, sur la commune de Cressat (Communauté de communes Creuse Confluence).

En revanche, le territoire ne dispose pas de structure de transformation dédiée aux productions maraîchères.

■ Vers une diversification des productions et d'écoulement de leur production

Le recensement agricole entre 2010 et 2020 met en évidence un développement des activités de transformation à la ferme.

En effet, en 2020, 24 exploitations agricoles de la Communauté d'agglomération déclaraient avoir une activité de transformation à la ferme (fromage, viande, fruits ou légumes) soit 9% des exploitations, une proportion en nette augmentation par rapport à 2010.

Ces dernières années ont également été marquées par la création d'un atelier de transformation « Pâtes Cœur de Creuse », porté par un groupement d'agriculteurs de l'agglomération qui ont diversifié leurs productions d'élevage bovin en produisant du blé qu'ils transforment en pâtes. Ces derniers produisent et écoulent également depuis peu des lentilles. **Ce projet illustre une diversification des systèmes de production, avec l'introduction de cultures céréalières (blé) transformées localement en pâtes, ainsi que la production et la commercialisation de lentilles.**

On, constate également un léger développement de la vente directe sur la Communauté d'agglomération. Selon le PAT départemental « Manger mieux -manger creusois », **on recense à l'échelle du Grand Guéret une trentaine d'exploitations agricoles qui proposent de la vente directe (contre 19 en 2010), un drive fermier, une AMAP, 3 magasins** ainsi que les **casiers frais des producteurs locaux récemment installés place Bonnyaud à Guéret.**

Le développement des circuits courts et d'initiatives locales contribue ainsi à une meilleure valorisation d'une partie de la production agricole et participe au renforcement de l'ancrage territorial des filières. **Toutefois, compte tenu du nombre d'habitants et des volumes produits (notamment en viande bovine), la vente directe reste un marché limité sur le territoire.**

Enfin, le territoire compte également une ferme pédagogique « Arc en Ciel » située à Saint-Léger-le-Guérétois.

5.5. LES DYNAMIQUES TOURISTIQUES

Nota Bene : Les données statistiques sur le tourisme proviennent de l'Office de Tourisme du Grand Guéret ainsi que de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

Compétence obligatoire depuis la loi NOTRe au titre de la compétence développement économique, le **volet « Tourisme »** de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret est **assuré par le service développement économique et touristique** pour ce qui est du **développement touristique** et par l'**Office de Tourisme du Grand Guéret** pour la **promotion du tourisme**. L'**Office de Tourisme du Grand Guéret** a accueilli plus de 16 000 visiteurs en 2024. Inséré dans un **cadre naturel et environnemental de qualité** (massif de Chabrières, vallée de la Creuse), le territoire bénéficie **d'une certaine dynamique touristique** qui participe à l'**attractivité économique** du territoire. Destiné aussi bien aux touristes qu'aux locaux, l'offre touristique s'appuie principalement sur le **Parc Animalier des Loups de Chabrières** et les **activités de pleine nature matérialisées par la « Station Sports Nature » des Monts de Guéret**.

5.5.1. Une offre touristique portée par des sites structurants et les activités de pleine nature, notamment dans les Monts de Guéret

■ Les sites majeurs

— Le Parc des Loups de Chabrières

Le **Parc Animalier des Monts de Guéret – Les Loups de Chabrières** est géré par la **Communauté d'Agglomération du Grand Guéret**. Il est situé au **cœur du massif forestier de Chabrières**, au Sud de Guéret, sur la commune de Sainte-Feyre. Le parc a été **ouvert au public en 2001** et répond à la **volonté locale de doter le territoire d'un produit d'appel fort** comme **porte d'entrée touristique**. Le site, qui s'étend sur plusieurs hectares, se démarque par son approche paysagère, la taille des enclos et la faible densité de loups.

En 2024, le site a accueilli **plus de 45 400 visiteurs**. Un parc aventure est situé sur le site et complète l'offre d'activités de loisirs (environ 3 000 visiteurs en 2024).

— Le Labyrinthe Géant des Monts de Guéret

Le **Labyrinthe Géant des Monts de Guéret** est situé sur la commune de Guéret, dans le massif forestier de Chabrières, le long de la D940. Ce labyrinthe, qui s'étend sur **près de 3 ha**, **complète l'offre touristique du parc animalier**. En plus du labyrinthe, le site accueille d'autres activités : jeux de société géants, parcours de jeux d'adresses, jardins de jeux, escape game... En 2024, le site a accueilli **plus de 20 100 visiteurs**.



Parc Animalier des Monts de Guéret - Loups de Chabrières -
©Tourisme Creuse



Labyrinthe Géant des Monts de Guéret - ©Familiscope

■ Les bases de loisirs

— Les bases de loisirs d'Anzême et Jouillat et la vallée de la Creuse

Au Nord de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, le long de la **vallée de la Creuse**, **2 bases de loisirs** sont situées à **Anzême et Jouillat**. Distantes de quelques centaines de mètres, elles sont implantées sur les rives opposées de la rivière Creuse.

Ces bases, notamment les hébergements et les commerces, ont été récemment reprises par un nouveau propriétaire privé. Avant leur vente, elles offraient un certain nombre de services. Les **projets de restructuration/développement** ne sont pas connus. Elles accueillent des **équipements de loisirs** (plages, location de canoë, terrains de tennis, terrains de pétanque) ainsi que des **hébergements touristiques divers** (mobil-homes, emplacements de campings) et des **commerces** (snacks-bars). Certaines activités nautiques sont gérées par des prestataires touristiques privés tandis que la surveillance des baignades en période estivale est assurée par des employés de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.



Bases de loisirs d'Anzême et Jouillat - ©Campus Développement

Situées dans un **cadre environnemental et paysager de qualité** (vallée de la Creuse), ces bases de loisirs **servent aussi bien aux locaux qu'aux touristes**.

— Le plan d'eau de Courtille

Au Sud de la ville de Guéret, le **plan d'eau de Courtille** accueille également une **base de loisirs**. La plage s'étend le long de la **rive Ouest du plan d'eau** et permet aux habitants du territoire de profiter du site. Des **activités nautiques** (locations de canoë, paddles, voile...), des **aires de jeux** ainsi qu'un **commerce** (bar-restaurant) sont également **proposés à proximité de la base de loisirs**.

Un **chemin de balade** de 3km fait le tour du plan d'eau et un **camping 3 étoiles** est situé en rive Est. Le site naturel s'étend au total sur 22 hectares.

Vidé pour des raisons sanitaires durant l'année 2025, le plan d'eau sera remis en usage à partir de 2026. Le plan d'eau de Courtille est un **site important pour les habitants de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et plus précisément de la ville-centre**, en lien avec son **accessibilité par le réseau de transports en commun**.



Plan d'eau de Courtille - ©La Montagne

■ Les activités de pleine nature

En lien avec ses activités « terre », « eau » et « air » et la découverte de son patrimoine naturel, le territoire du Grand Guéret se distingue par **la Station Sports Nature des Monts de Guéret** qui propose la pratique d'activités physiques de pleine nature et d'immersion dans un environnement préservé.

— Le site VTT-FFC des Monts de Guéret

Les Monts de Guéret regorgent de **sentiers VTT balisés (plus de 720 km)** qui permettent de **découvrir notamment les collines verdoyantes de Chabrières, du Maupuy et du Puy des 3 Cornes**. Des **parcours VTT et enduros** sont fléchés par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret. Creuse Oxygène est **un acteur majeur dans l'organisation de la pratique du VTT sur le territoire et dans la Creuse**. Chaque année, l'association organise une **course de VTT XCO de niveau international** (en lien avec le calendrier de l'UCI) sur une piste répondant aux standards techniques mondiaux et olympiques. Ainsi, ces événements attirent de nombreux sportifs et accompagnants sur le territoire et permettent une **découverte des Monts de Guéret à large échelle**.

Des boucles pour le vélo de route viennent compléter l'offre de balades.

— L'Espace Trail

Une **dizaine de parcours spécifiques au trail** sont tracés **dans les Monts de Guéret**. L'application Sports Nature des Monts de Guéret recense ces tracés ainsi que des circuits VTT, de randonnée... Téléchargée par près de 1 000 utilisateurs, elle a été consultée près de 20 000 fois en 2024. Principalement utilisés par les locaux, ces parcours permettent de découvrir les Monts de Guéret d'une autre façon. Ces sites de course attirent tout de même des sportifs externes au territoire en quête de nouveaux tracés. En décembre, une **course de trail** (le Trail du Loup Blanc) est organisée annuellement et rassemble **près de 2 000 coureurs**.



Les Monts de Guéret - ©Campus Développement

— Les randonnées piétonnes et l'itinérance équestre

Actuellement et suite à une volonté intercommunale, **chaque commune** de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret **dispose d'un chemin de balade/randonnée balisé et accessible à tous**. En complément, de nombreuses communes autour de Guéret sont traversées par le **GRP des Monts de Guéret**. De **nombreux chemins non recensés** permettent également de se balader sur l'ensemble du territoire.

Le territoire du Grand Guéret est également concerné par **plusieurs parcours de découverte** liés à l'application Terra Aventura (géocaching en Nouvelle-Aquitaine – 15 100 joueurs en 2024 au total sur le territoire intercommunal) qui permettent **d'adapter les randonnées aux enfants et adolescents** en les rendant **plus ludiques**. Ainsi, cette pratique **stimule l'activité de randonnée**.

En complément, ces chemins sont également utilisés par les **cavaliers pratiquant l'itinérance équestre**. Quelques sites d'accueil des cavaliers et de leurs chevaux sont situés sur le territoire (à Guéret et à Bussière-Dunoise) et permettent de développer l'itinérance équestre.

— Les autres activités

De **nombreuses autres activités** sont proposées sur le territoire intercommunal. Ces activités restent marginales et ne correspondent pas à des moteurs du tourisme pour la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret. Ces sites permettent tout de même de **renforcer l'attractivité du territoire**, en servant notamment aux locaux, mais également en complétant l'offre recherchée par certains touristes en quête d'expériences sportives ludiques. De façon non exhaustive :

- Deux **sites d'escalades** sont recensés, sur les pentes du Maupuy à Saint-Léger-le-Guéretois (une dizaine de voies), ainsi que sur les piliers du viaduc au-dessus de la D940 à Glénic. Ce viaduc est une ancienne voie ferrée aujourd'hui transformée en voie verte pour randonneurs et cyclistes ;
- Des **vols en parapente** sont également possibles depuis les Monts de Guéret (Maupuy). Ils sont notamment organisés par AirExpérience ;
- Un **paintball** est présent à Sainte-Feyre, au Sud du village de Meyrat à l'extrémité du massif forestier de Chabrières ;
- A Anzême, Husk'in Creuse propose des **activités de Cani Rando, Cani Trotte ou Cani Kart** ainsi que des activités nautiques.
- La **pêche** se pratique sur la Gartempe (parcours no-kill à la Chapelle-Taillefert), sur la Creuse et sur le plan d'eau de Courtille...

■ La découverte du patrimoine

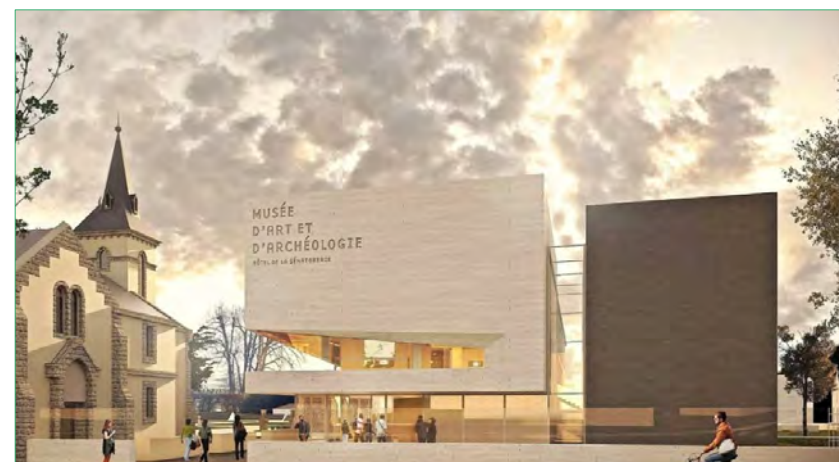
En complément des activités de pleine nature et d'exploration des espaces naturels, la **découverte du patrimoine** est un **support de l'activité touristique** du territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

— La découverte de Guéret

Guéret concentre une **part importante du patrimoine culturel** de l'intercommunalité. Le patrimoine culturel est porté par les **Monuments Historiques** (hôtel des Moneyroux, le Présidial), les sites notables (théâtre à l'italienne de Guéret), les édifices religieux (église, chapelles...) ainsi que les événements culturels (Rencontres de Chaminadour en lien avec Marcel Jouhandeau...).

Un **sentier d'interprétation** dessert les **10 sites majeurs** du cœur du centre-ville avec des panneaux d'informations bilingues présentant les sites et édifices. L'application Visit'Guéret, qui permet d'avoir accès à de l'audiodescription (commentaires de spécialistes), a été téléchargée 350 fois pour environ 900 utilisateurs au total. Un livret-jeux à destination des familles permet de diversifier l'offre.

Le **Musée d'Art et d'Archéologie** est actuellement fermé. Il présente des **collections variées de grande qualité** (sciences naturelles, peintures, sculptures, orfèvrerie et éléments archéologiques) comprenant plus de 15 000 œuvres et accueillait, lors de son ouverture, plusieurs milliers de visiteurs par an. Il est en cours de rénovation/restructuration. Le jardin public Ferdinand Villard, à proximité du musée, offre une collection d'arbres remarquables, des jardins à la française et à l'anglaise.



Projet de musée d'art et d'archéologie - ©Tourisme Creuse

— Les châteaux et sites patrimoniaux

Le territoire intercommunal compte **plusieurs châteaux**. Le seul actuellement ouvert au public est le **château de Montaigut-le-Blanc**, ouvert l'été. Implanté sur une motte castrale, il est classé **Monument Historique**.

D'autres châteaux sont par exemple situés à Sainte-Feyre, à Jouillat ou encore à la Saunière mais ne sont pas accessibles au public.

Les **églises** disséminées dans l'ensemble des bourgs (par exemple celle de Glénic) peuvent également constituer des **points de visite** et d'attractivité touristique.

— Les autres sites

D'autres sites de visites diverses sont situés sur le territoire, notamment le **jardin de Val Maubrun** à la Brionne, **l'arboretum de Chabrières et son sentier découverte**, le **Puy de Gaudy**, le site panoramique de Roches – Puy des 3 Cornes à Saint-Vaury avec sa table d'orientation ou encore le sentier d'interprétation à Anzême. Ces sites complètent l'offre touristique du territoire.



Château de Montaigut-le-Blanc - ©Campus Développement



Jardin de Val Maubrun - ©Rustica

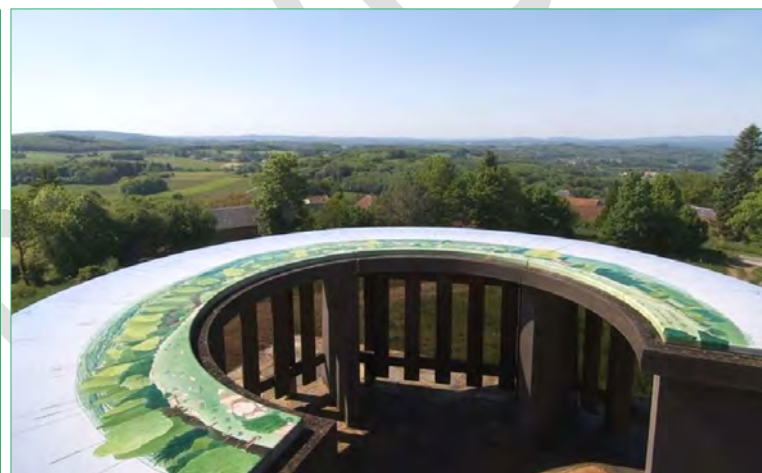


Table panoramique du Puy des 3 cornes - ©Tourisme Creuse



Arboretum de Chabrières - ©La Montagne

■ Le petit patrimoine

Le territoire du Grand Guéret concentre également de **nombreux éléments de petit patrimoine traditionnels et ruraux** qui ponctuent le territoire. Les circuits de randonnée et de balade s'appuient notamment sur ce petit patrimoine pour agrémenter le circuit.

Ces éléments témoignent de son histoire quotidienne et de ses pratiques anciennes. Bien que modestes, ces édifices constituent le **miroir d'une organisation sociale ancienne**, témoignant des **pratiques agricoles d'autrefois** et de l'ingéniosité des savoir-faire artisanaux. On y retrouve notamment les **croix de chemin, oratoires, lavoirs, puits et calvaires**... Ils sont souvent implantés à proximité des bourgs et hameaux ainsi que le long des chemins.



Éléments de petit patrimoine (croix, fontaines, puits...) à Anzême, Bussière-Dunoise et Jouillat - ©Campus Développement

■ Les autres sites dans la Creuse

Dans leurs parcours de visite, les touristes se tournent également vers les **autres sites touristiques creusois**, notamment la **Cité Internationale de la Tapisserie à Aubusson**, la **Vallée des Peintres** ou encore le **Lac de Vassivière**. Ces sites attirent des **dizaines de milliers de touristes chaque année** et renforcent indirectement l'**attractivité touristique** du territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

5.5.2. Une offre d'hébergements touristiques limitée

— Une offre de lits marchands diversifiée mais limitée

Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret dispose d'une **offre d'hébergements marchands diversifiée mais limitée, en particulier dans le domaine de l'hôtellerie.**

En 2024, le territoire intercommunal compte **138 établissements touristiques** regroupant **1 873 lits marchands**:

- **6 hôtels** regroupant 430 lits, situés à Guéret, (**23 % du parc d'hébergements touristiques**) ;
- **11 sites d'hôtellerie de plein-air (dont 4 campings)** regroupant 464 lits (**25 % du parc d'hébergements touristiques**) ;
- **17 chambres d'hôtes** regroupant 80 lits (**moins de 5 % du parc**) ;
- **102 hébergements meublés de tourisme** (type airbnb) regroupant 793 lits au total (soit **plus de 42 % du parc**) ;
- Quelques autres hébergements marchands regroupant plus de 100 lits.

Parmi ces lits marchands, **1 373 sont classés ou labellisés** (soit près des **¾ du parc** d'hébergements touristiques). Au total, ces établissements marchands ont généré plus de 12 millions d'euros de dépenses par les touristes en 2024. Ainsi, ils représentent une part non négligeable de l'économie locale.

Globalement, le territoire bénéficie d'une **offre relativement satisfaisante** concernant **les campings** (notamment situés à proximité des bases de loisirs) et les **logements meublés de tourisme**. Des besoins en termes d'hôtellerie, notamment sur la répartition territoriale, et d'accueil de camping-cars sont notés.

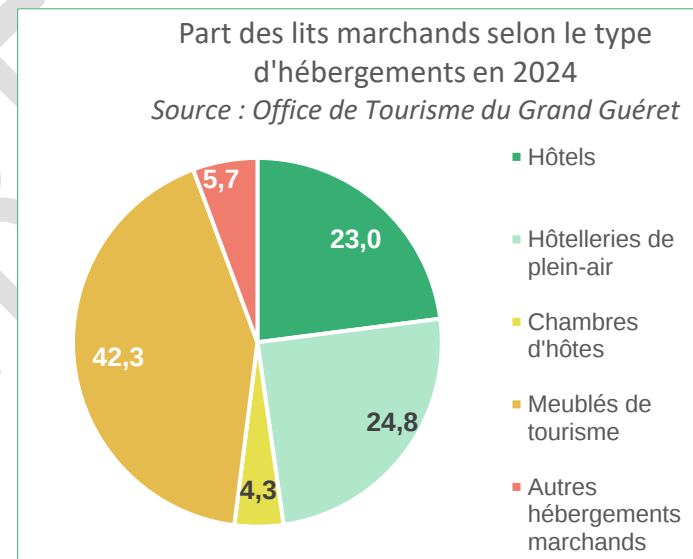
— Les hébergements touristiques insolites

En lien avec les **nouvelles tendances et pratiques touristiques**, le territoire compte **de plus en plus d'hébergements insolites** répartis sur l'ensemble du territoire. Sur la période récente, plusieurs projets ou réflexions sont en cours sur la création d'hébergements insolites : dômes transparents, lodges au sein des espaces et parcs...

Des **aires de bivouac** sont également en projet et visent à compléter l'offre d'itinérance et de randonnées sur le territoire.

— Près de 7300 lits non marchands

Près de 1 500 résidences secondaires (8,9% du parc de logements) sont recensées sur le territoire. Ces lits viennent compléter l'offre d'hébergements ; ils permettent d'accueillir les propriétaires en quête de calme et tranquillité.



Camping à la base
de loisirs d'Anzême
- ©Campus
Développement



Hôtel à Guéret -
©Booking.com

Chambre d'hôtes
à Saint-Vaury -
©Domaine de la
Jarrige



Camping à la
Chapelle-Taillefert
- ©Pitchup

5.6. SYNTHÈSE ET ENJEUX – LES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES ET TOURISTIQUES

	Éléments clés à retenir
Emplois	— 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 1500 entreprises) dont ¾ 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 guéretois sont notamment les centres hospitaliers de Guéret (plus de 1000 emplois) et de la Valette à St-Vaury, le Centre médical MGEN à Sainte-Feyre (plus de 300 emplois), ... ▪ Le secteur « administration publique, enseignement, santé et action sociale » regroupe 52 % des emplois du territoire (soit près de 7 500). A noter que le secteur de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) représenterait 17,5 % de ces emplois ; ▪ Le secteur du commerce, transports et services divers regroupe 35 % des emplois (près de 5 000 emplois). — 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 — Des outils mis à disposition des actifs pour favoriser le travail collaboratif, avec notamment la Quincaillerie, le village d'accueil d'entreprises à Guéret.
Commerces et services	— Une offre commerciale 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 ; ▪ Des communes rurales globalement dénuées de commerces et services, à l'exception de quelques restaurants et multiservices. — 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 dans le secteur des commerces de bouche, des vêtements, de l'ameublement... — Des initiatives en faveur du maintien de l'offre commerciale, artisanale et de services (Action Cœur de Ville, ORT, Petites Villes de Demain)

	Éléments clés à retenir
Tissu artisanal et industriel	— Un tissu artisanal relativement important et dynamique : ▪ 654 entreprises artisanales dont près de 2/3 des établissements sont implantés depuis plus de 3 ans et témoignent d'une certaine stabilité de l'activité artisanale sur le territoire ; ▪ 43% des établissements concernent les services et 37 % les activités du secteur du bâtiment et de la construction ; seulement 8% concernent le secteur de l'alimentation ; ▪ Près de 75% des établissements localisés principalement sur l'agglomération et dans les pôles secondaires ; ▪ Des entreprises artisanales confrontées à des difficultés de recrutement et de transmission (près d'1/4 des dirigeants d'entreprises ont 55 ans ou plus). — 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 entreprises de la filière bois-énergie en développement. — Une diversité d'espaces dédiés aux activités économiques, localisés en grande partie à proximité des axes majeurs du territoire (RN 145 et RD 940), qui participent au renforcement des dynamiques économiques locales : ▪ Des capacités foncières d'accueil d'entreprises conséquentes à l'échelle du Grand Guéret : environ 77,5 ha de potentiel foncier urbanisable dont près de 6 ha de friches auxquels se rajoutent les locaux d'activités vacants (à titre d'exemple les locaux de la société AMIS localisés sur le parc industriel de Guéret) ; ▪ Des zones d'activités communautaires structurées avec plus de 50 ha de disponibilités foncières, localisées principalement sur le parc industriel des Garguettes et la zone de la Granderaie 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).

Agriculture

- **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.

Tourisme

- **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 événements sportifs (compétitions de VTT, Trail du Loup Blanc) et culturels (Les Rencontres de Chaminadour) divers qui renforcent l'activité touristique**
- **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, terrains de tennis, terrains de pétanque) 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

- **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 :**
 - Conforter les polarités urbaines du territoire afin de soutenir leurs fonctions économiques et de services ;
 - Encadrer le développement des zones commerciales périphériques existantes et veiller à une complémentarité avec les commerces des centralités communales ;
 - Accompagner la reprise des locaux vacants dans les centralités, en particulier dans le centre-ville de Guéret.
- **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 mise en œuvre d'une politique attractive en matière d'accueil d'activités économiques :**
 - Organiser et structurer l'offre foncière à vocation d'activités en s'appuyant sur les zones d'activités communautaires qui contribuent à la dynamique économique du territoire ;
 - Veiller à maintenir une qualité d'aménagement des zones d'activités en privilégiant une approche environnementale de l'urbanisme ;
 - Réinvestir les friches existantes et les locaux d'activités vacants sur le territoire pour l'accueil de nouvelles activités ;
 - Maintenir une offre foncière économique de proximité pour l'accueil des services, activités et emplois indispensables à la vitalité du territoire ;
 - Accompagner les porteurs de projets des filières traditionnelles et de l'économie circulaire en s'appuyant sur les outils proposés par le Grand Guéret et les partenaires économiques (Quincaillerie, village d'entreprises...).
- **La préservation d'une agriculture responsable qui contribue à la dynamique économique locale :**
 - Conforter la vocation agricole du territoire en accompagnant le renouvellement des actifs agricoles ;
 - Protéger le foncier nécessaire au maintien et au développement des exploitations agricoles ;
 - Promouvoir un bâti agricole fonctionnel, évolutif et bien inséré dans son environnement ;
 - Encourager la diversification des activités agricoles : transformation des produits locaux, vente directe... ;
 - Préserver et valoriser le bocage en qui contribuent à l'identité du territoire.
- **La valorisation du territoire du Grand Guéret comme destination « sports et loisirs de nature » :**
 - Poursuivre le développement et la structuration de la Station Sports Nature des Monts de Guéret ;
 - Conforter les activités et équipements touristiques en lien avec l'eau : bases de loisirs de la vallée de la Creuse, plan d'eau de Courtille... ;
 - Renforcer et développer une offre d'hébergements touristiques de qualité (hôtels, accueil des camping-cars et hébergements insolites).