

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Réunion publique n°1

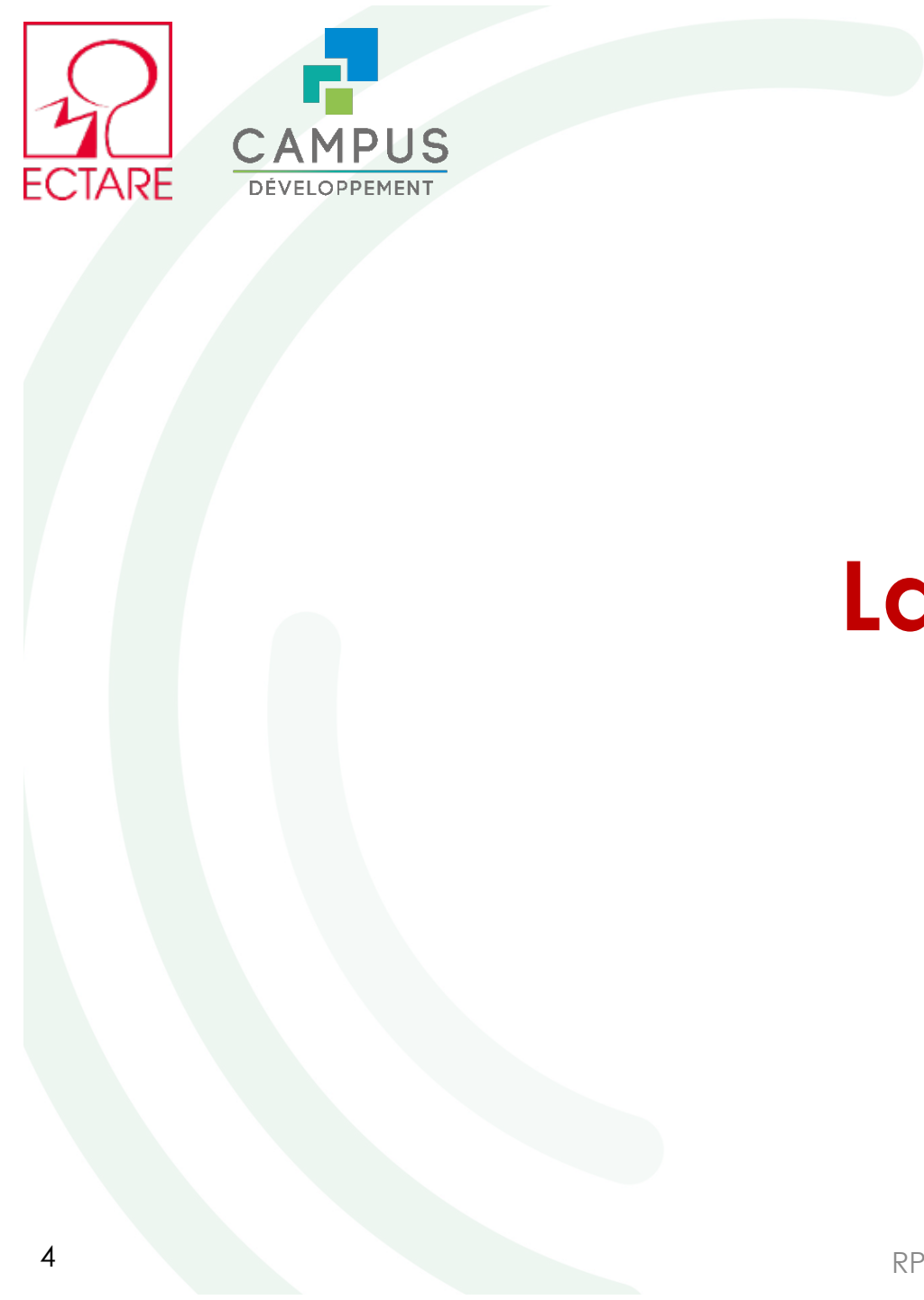
01-07-2026

Mot d'accueil

- Eric BODEAU – Président
- Henri LECLERE – Vice-Président en charge de l'habitat, de l'urbanisme, du PLUi et de la forêt

Ordre du jour

- Démarche PLUi
- Principaux enjeux – les éléments clés du diagnostic et de l'EIE
- Modalités de concertation et prochaines échéances



La démarche PLUi

Un document stratégique

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

Une démarche pour renforcer l'attractivité du territoire

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

Un outil réglementaire

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

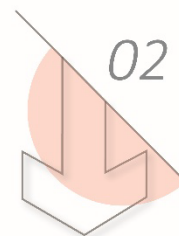
Les étapes du projet



OBSERVER le territoire

LE DIAGNOSTIC

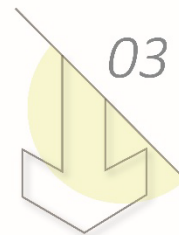
Permet de faire un état des lieux du territoire sous tous ses angles (habitat, équipement, patrimoine, économie, déplacements, environnement...) afin de mettre en lumière les enjeux du territoire.



CHOISIR un cap

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

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



DEFINIR des Règles

LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

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



VALIDER le projet

LA VALIDATION

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

- ❑ Se doter d'un outil permettant de définir une stratégie d'aménagement fédératrice à l'échelle de l'intercommunalité, et ainsi gagner en cohérence pour éviter des phénomènes de concurrence entre les communes
- ❑ Adapter et harmoniser les règles d'urbanisme au territoire et donner un cadre commun pour l'instruction des autorisations d'urbanisme afin de simplifier les démarches administratives pour les porteurs de projets
- ❑ Disposer d'un document d'urbanisme adapté aux enjeux d'aujourd'hui et de demain (mieux prendre en compte les évolutions sociétales, économiques, énergétiques, environnementales)
 - Des documents d'urbanisme communaux, largement dimensionnés, qui auraient nécessité tôt ou tard une révision pour intégrer un projet de développement cohérent au regard des évolutions législatives actuelles et futures
- ❑ Définir le cadre d'une politique foncière pour l'avenir du territoire

Habitat



Proposer une offre d'habitat adaptée et qualitative prenant en compte les usages et les modes d'habiter

Mobilités



Renforcer les liens entre mobilité et développement des espaces urbains

Equipements et services



Proposer une offre d'équipements et de services de qualité pour tous les habitants

Transition énergétique



Encadrer la production d'énergies renouvelables et maîtriser la consommation énergétique

Le PLUi, en quoi ça me concerne ?

Environnement



Préserver les milieux naturels et les richesses écologiques du territoire

Economie



Renforcer la capacité d'attraction du territoire et maintenir le tissu d'entreprises locales existant

Tourisme



Favoriser un tourisme durable, respectueux du cadre naturel et patrimonial préservé en lien avec les activités de pleine nature

Agriculture



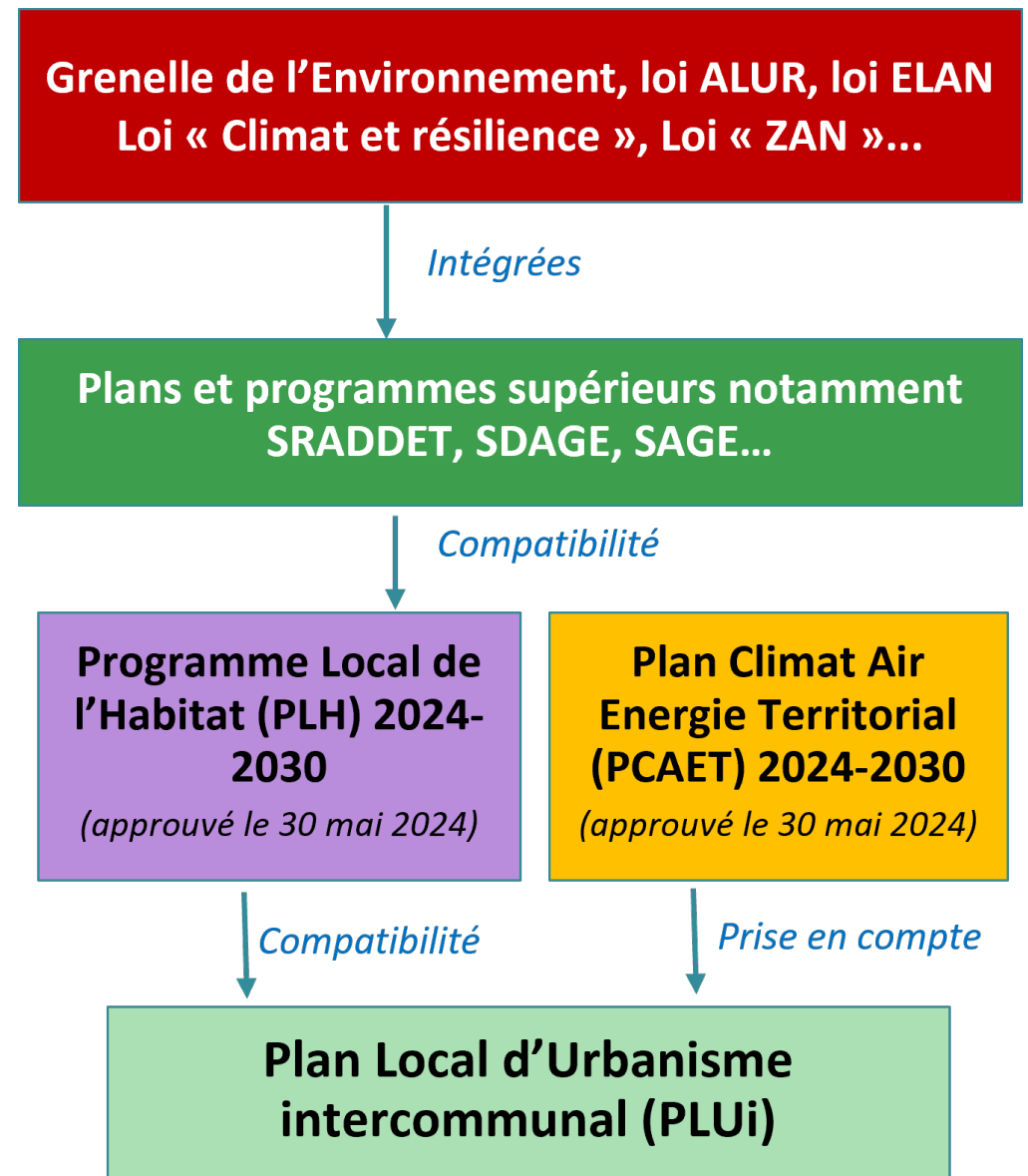
Valoriser l'activité agricole et l'activité agro-alimentaire, pilier de l'économie locale

Contexte réglementaire

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

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

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



PHASE 1 Elaboration du diagnostic territorial et de l'Etat Initial de l'Environnement

PHASE 2 Elaboration du PADD

Elections
municipales et
communautaires

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Un PLUi prescrit le 14/12/2023

Avril 2025
Lancement du
PLUi

Juin - Juillet 2025
Concertation

Octobre 2025
Concertation
agricole

Février 2026
Restitution
diagnostic + EIE

Juin 2026
Sensibilisation
PLUi

**Juillet
2026**

**CIM n°1
COTECH n°1
(PPA)**

**Rencontres
communales + séances
de travail avec les
services**

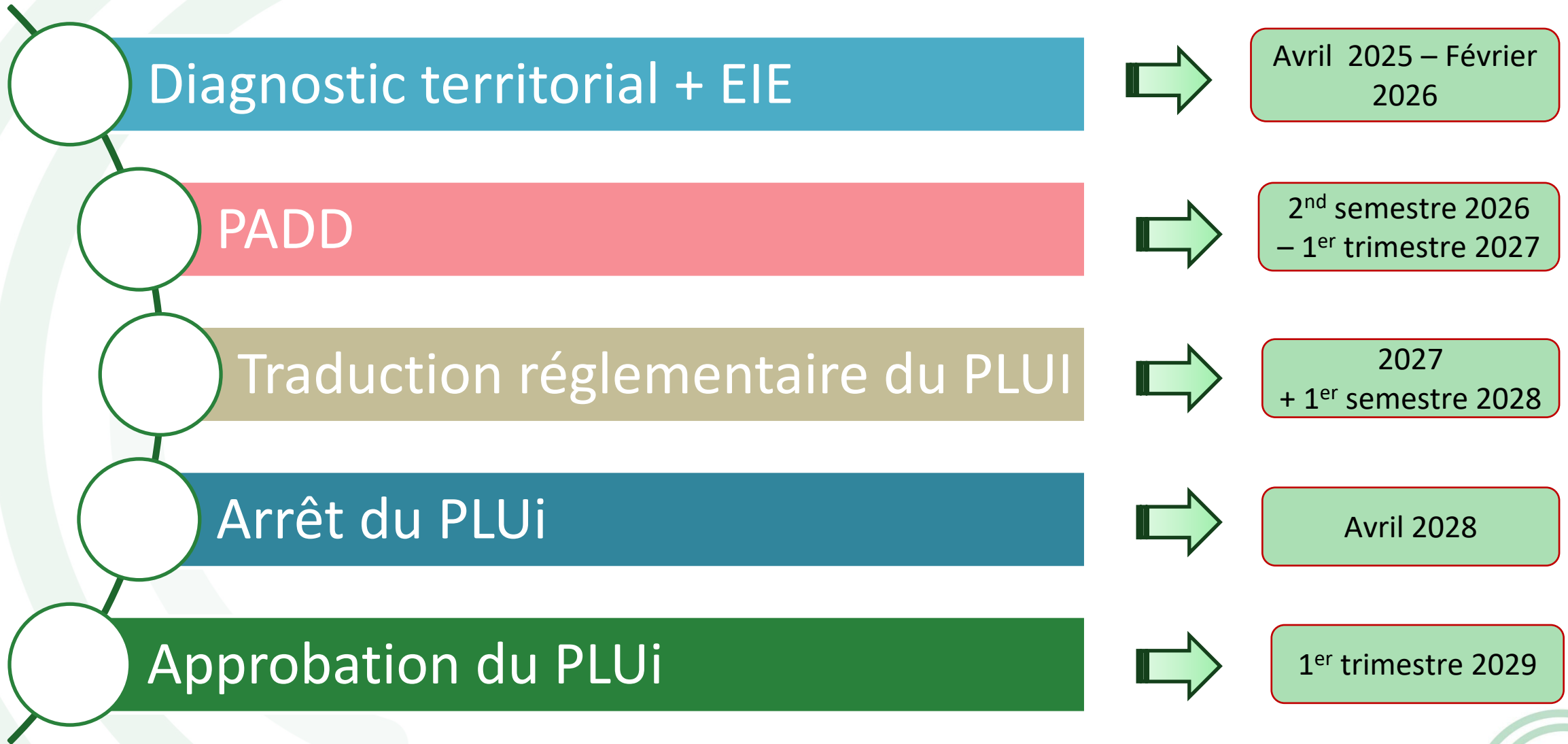
**Séance de travail
avec les
agriculteurs**

**CIM n°2
COTECH n°2
(PPA)**

CIM n°3

RP n°1

Planning prévisionnel – Démarche PLUi



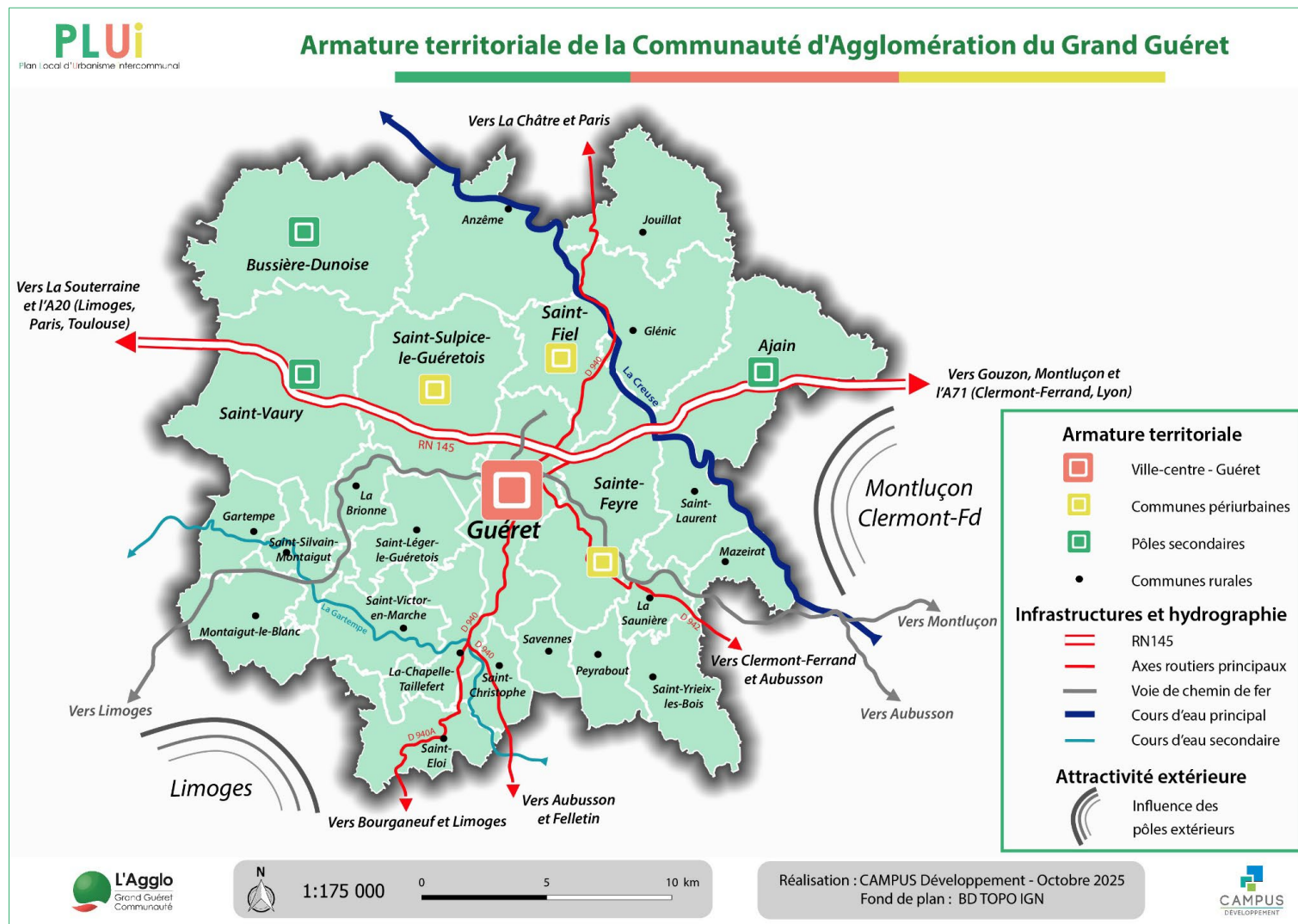
PRINCIPAUX ENJEUX – ÉLÉMENTS CLÉS DE DIAGNOSTIC ET DE L'EIE

❑ Le Grand Guéret, un territoire de 25 communes pour 28 450 habitants

❑ Un territoire qui se structure autour de 4 types de polarités :

- La ville-centre **Guéret** marquée par une forte concentration d'emplois, de services et d'équipements
- Les **pôles secondaires** (Saint-Vaury, Ajain et Bussière-Dunoise)
- Les **communes périurbaines** (Saint-Fiel, Sainte-Feyre et Saint-Sulpice)
- Les **communes à caractère rural**

❑ Un territoire traversé d'Ouest en Est par la RCEA (RN 145), axe structurant qui permet des connexions avec l'A20 et l'A71 en 45 minutes



DEUX ENJEUX TRANSVERSAUX :

- ❑ **Un développement de la CA GG qui s'appuie sur l'armature territoriale, permettant de renforcer en priorité la ville-centre** tout en permettant des développements différenciés et proportionnés aux besoins de chaque polarité, dans une logique de proximité, de solidarité et d'équilibre du territoire
- ❑ **L'intensification de plus en plus forte du changement climatique** induisant une nécessaire adaptation du territoire

- ❑ La mise en place d'une politique attractive en matière d'accueil résidentiel qui permette d'inverser la trajectoire démographique enregistrée sur les dernières décennies



28 450 habitants en 2022

Une population concentrée à Guéret (12 814 habitants) et dans les communes périurbaines (≈ 2/3 de la population en cumulé)



Un déclin démographique marqué : – 0,4 %/an entre 2016 et 2022 (-763 habitants)

Un solde naturel négatif depuis près de 50 ans (-0,6 %/an) pas compensé par un solde migratoire légèrement positif (+ 0,1 %/an)



60 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de 60 ans et +

Un vieillissement de la population qui s'accroît sur la dernière décennie

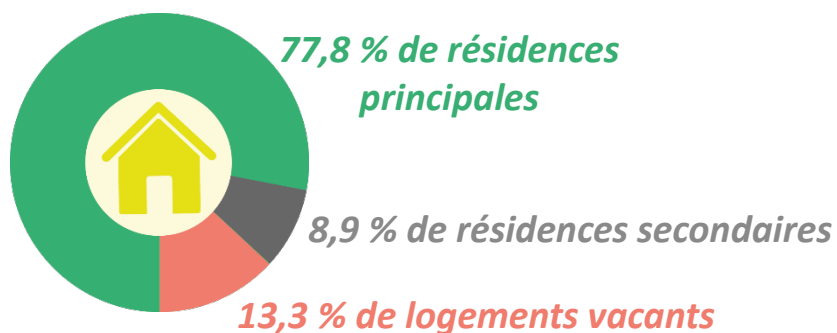


1,93 personnes par ménage en 2022 contre 2,02 en 2011

Une taille moyenne des ménages qui diminue et des ménages majoritairement composés de familles

- ❑ La mise en place 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

18 107 logements
en 2022 – un parc
en progression



8,2 % de taux de vacance selon LOVAC
(1 350 logements vacants)

Des logements vacants nombreux dans la ville centre et les pôles secondaires, principalement constitués de logements anciens et de petits logements



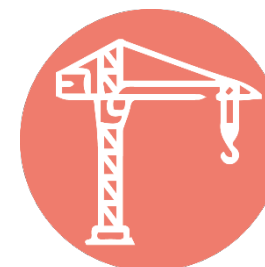
2 160 logements
sociaux (15 % du parc)

Un parc de logement social concentré à Guéret (86 % du total)



65 % de propriétaires

Un parc de résidences principales occupé en majorité par les propriétaires



≈ 67 logements
commencés par an

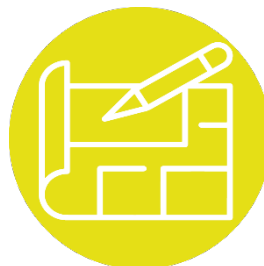
Une activité de la construction neuve modérée concentrée dans les communes périurbaines

- ❑ La mise en œuvre d'une politique ambitieuse de développement urbain favorisant une gestion économe de l'espace – *Impulser une politique de sobriété foncière*



**93 % de logements individuels
parmi les logements neufs**

*Des extensions urbaines récentes
dominées par l'habitat pavillonnaire et
l'urbanisation linéaire*



**13 communes sur 25 couvertes par un
document d'urbanisme**

*6 communes couvertes par un PLU (La Chapelle-Taillefert, Guéret, Saint-Fiel,
Saint-Sulpice-le-Guéretois, Saint-Vaury et Sainte-Feyre)*

*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 RNU (Règlement National d'Urbanisme)



**Une consommation d'espaces, naturels,
agricoles et forestiers (ENAF) estimée à
116,1 ha entre 2011 et 2020**

*Une consommation foncière majoritairement à
vocation résidentielle (75% - 86,4 ha) et à vocation
d'activités économiques (18 % - 20,6 ha), concentrée à
Guéret, dans les communes périurbaines et à Jouillat*

**SRADDET
- 49 %**

**Un objectif de modération de la
consommation d'ENAF de 59,2 ha sur
la période 2021-2030 (5,92 ha/an)**

*Une consommation foncière de 32,4 ha entre
2021 et 2023 - un « stock restant » de 26,8 ha
pour la période 2024-2030*

- ❑ La redynamisation des centralités du Grand Guéret (Centre-ville de Guéret, pôles secondaires, centres-bourgs des communes périurbaines) 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)

OPAH-RU,
Action
Cœur de
Ville ...

De nombreuses politiques publiques à l'échelle locale

qui commencent à porter leurs fruits : 100 logements réhabilités, 13 logements sortis de vacance dans les centre-bourgs...



Une offre d'équipements et d'hébergements importante sur le territoire

6 EHPAD (+ de 600 places), plusieurs structures d'hébergements spécialisées, 2 sites dédiés à l'accueil des gens du voyage...

Des établissements scolaires tous niveaux, une offre de santé diversifiée mais insuffisante et une offre culturelle et sportive diversifiée

Une offre commerciale concentrée dans la ville-centre (2/3 à Guéret)

25 % de l'offre restante est répartie dans les pôles secondaires et les communes périurbaines

Des secteurs encore fragiles (commerce de bouche, vêtements, ameublement...)



Une offre commerciale de proximité concurrencée par les zones commerciales périphériques

Des grandes enseignes nationales accessibles plus facilement en voiture

Principaux enjeux – Éléments clés de diagnostic

- ❑ 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...)



60 % des actifs travaillent dans une autre commune que leur commune de résidence

Des mobilités domicile-travail importantes, hormis pour la ville-centre, en lien avec la concentration d'équipements, de services et d'établissements



82,6 % des déplacements domicile-travail en voiture individuelle

Un usage prédominant de la voiture individuelle, en lien avec le caractère rural du territoire (87 % des ménages ont au moins 1 voiture)



Une offre de mobilités alternatives qui se développe sur le territoire

Une offre de transport et commun développée et accessible (réseau Agglo'Bus, lignes de transport interurbain régionales...), une pratique du covoiturage qui progresse et une offre de mobilités douces qui s'organise autour du Schéma Vélo porté par la CA GG (voie verte...)



Une desserte ferroviaire via la ligne SNCF Montluçon-Limoges

qui dessert la gare de Guéret (≈ 72 000 voyageurs par an) et la gare de Montaigut-le-Blanc (≈ 1 100 voyageurs par an)

Principaux enjeux – Éléments clés de diagnostic

- ❑ La mise en œuvre d'une politique attractive en matière d'accueil d'activités économiques : organiser et structurer l'offre foncière à vocation d'activités, réinvestir les friches existantes et les locaux d'activités vacants sur le territoire pour l'accueil de nouvelles activités...



8 zones d'activités intercommunales bien desservies par la RN145

Disposant de plus de 50 ha de potentiel foncier pour accueillir des entreprises, notamment dans le Parc Industriel



Des zones et sites d'activités répartis sur l'ensemble du territoire

Disposant de plus de 25 ha de potentiel foncier pour accueillir de nouvelles activités économiques



14 375 emplois sur le territoire, dont plusieurs milliers dans la sphère présentielle

Plusieurs milliers d'emplois dans le domaine de la santé et du médico-social (Centres Hospitaliers de Guéret, Centre médical MGEN...) ainsi que de l'administratif, en lien avec le rôle institutionnel de Guéret



Des filières locales dynamiques qui portent l'activité productive mais qui restent fragiles

Logistique, industrie, construction, sylviculture, carrières...

Principaux enjeux – Éléments clés de diagnostic

□ La préservation d'une agriculture responsable qui contribue à la dynamique économique locale



Une SAU de 23 522 ha (49 % du territoire) en 2023

82,7 % des surfaces agricoles déclarées à la PAC (19 464 ha) sont consacrées aux prairies et aux cultures fourragères



80 % des communes ont une activité agricole dominée par l'élevage bovin viande

Une prédominance de l'élevage des bovins allaitants tandis que les cultures céréalières et protéagineuses représentent 12,7 % des surfaces agricoles



Un recul du nombre d'exploitations agricoles : 209 exploitations en 2025 contre 392 en 2010

Un agrandissement de la taille moyenne des exploitations (89 ha en moyenne)

40 % des exploitations concernées par un enjeu de renouvellement dans les 10 prochaines années



+ de 2 100 km de haies bocagères recensées sur le territoire intercommunal

Un bocage marqueur de l'identité paysagère du territoire et qui façonne l'organisation des espaces agricoles, les perceptions paysagères et les pratiques agricoles locales

Principaux enjeux – Éléments clés de diagnostic

❑ La valorisation du territoire du Grand Guéret comme destination « sports et loisirs de nature »



Une offre touristique qui s'appuie sur les sites structurants du Parc aux Loups de Chabrières et du Labyrinthe Géant

Des sites touristiques majeurs qui accueillent plusieurs dizaines de milliers de visiteurs chaque année (45 000 au Parc aux Loups et 20 000 au Labyrinthe en 2024)



Un tourisme tourné autour de la station Sports Nature des Monts de Guéret

Le site VTT-FFC des Monts de Guéret, Espace Trail, randonnées, escalade, accrobranche...



Les bases de loisirs (Anzême, Jouillat...) et le plan d'eau de Courtille

accueillent des équipements de loisirs (plages, location de canoë...) et des hébergements touristiques divers



Un patrimoine culturel concentré à Guéret mais peu mis en valeur Bâtiments classés, musée d'art et d'archéologie, châteaux...



Une offre d'hébergement diversifiée (1 873 lits marchands) mais limitée en particulier en hôtellerie

- ❑ **Un territoire doté d'une richesse écologique notable, nécessitant des efforts en matière de préservation et protection, pouvant constituer une opportunité en termes de valorisation**



3 sites Natura 2000 (Zones Spéciales de Conservation) pour une surface de 496 ha

correspondant aux gorges et vallées fluviales



De nombreuses zones humides

situées sur l'ensemble du territoire intercommunal, notamment le long des cours d'eau et ruisseaux, et à préserver de l'urbanisation



8 ZNIEFF de type 1 et 5 ZNIEFF de type 2

réparties sur l'ensemble du territoire intercommunal et couvrant les fonds de vallées autour des cours d'eau, les boisements et les coteaux



Une Trame Verte et Bleue (identifiée par le SRADET) importante et à mettre en valeur

identifiant les secteurs à enjeux sur le territoire

- ❑ La gestion durable des espaces boisés : veiller à une régénération naturelle de la forêt, pratiquer des coupes raisonnées, protéger la biodiversité, maintenir la diversité des essences...



≈ 17 000 ha de boisements
(40 % du territoire)

*Une forêt domaniale de Chabrières
gérée par l'ONF s'étendant sur près
de 360 ha et emblématique du
paysage guéretois*



Une sylviculture importante mais à
maîtriser

*De nombreuses coupes rases effectuées sur
plusieurs dizaines voire centaines d'hectares
chaque année, en lien avec l'industrie du bois
et la production d'énergie (pellets)*



Une certaine diversité d'essences à
protéger

*Des boisements composés majoritairement
de feuillus (75 %) avec une population
importante de conifères (25 %), notamment
en forêt de Chabrières*

□ La préservation de la ressource en eau



**2 millions de m3 d'eau prélevés
sur le territoire en 2023**

*Des prélèvements en eau qui diminuent
très légèrement*



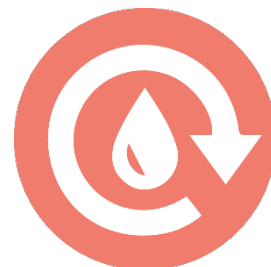
**15 communes concernées par des
captages d'eau potable**

*Une eau provenant à plus de 80 % des eaux
souterraines et des captages protégés par
des Déclarations d'Utilité Publique*



**Une ressource en eau de
qualité**

*Une qualité microbiologique et physico-
chimique correcte mais qui peut être
améliorée*



**29 stations d'épuration sur le
territoire**

*Un réseau d'assainissement collectif qui
dessert près de 60 % des habitants du
territoire ; des communes (Saint-Eloi,
Peyrabout, Mazeirat et Glénic) qui sont
uniquement en assainissement non collectif*

- ❑ La poursuite de la diminution des émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre, en particulier par la réduction de l'usage des ressources fossiles
- ❑ Le maintien des capacités de séquestration du carbone dans le territoire



Des émissions de gaz à effet de serre de 10 tCO₂eq par habitant par an, en cohérence avec la moyenne française

Des émissions de GES principalement liées à l'agriculture et au transport routier



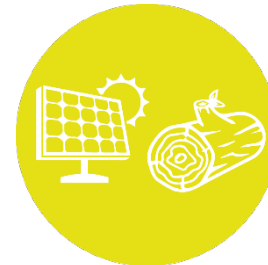
Une bonne qualité de l'air

Une légère pollution de l'air liée au transport routier et au chauffage résidentiel (particules fines) qui reste marginale



Un potentiel de stockage de carbone de 78,5 ktCO₂eq en 2023

Et qui diminue depuis 2015, en lien avec l'artificialisation des terres agricoles et les activités sylvicoles



152 GWh produits par les énergies renouvelables en 2023

Une production d'EnR liée à la biomasse thermique (biogaz), au chauffage au bois et au photovoltaïque (15 %)

❑ Une prise en compte suffisante des risques dans les choix d'urbanisation



Un risque climatique aux impacts globaux

notamment sur le ruissellement, les mouvements de terrain, les feux de forêts...



Un risque inondation bien identifié, lié à la Creuse et valant PPRi

qui concerne notamment Glénic ainsi que Sainte-Feyre et Saint-Laurent



Des risques diffus bien pris en compte

Un risque mouvement de terrain important et lié aux cours d'eau

Un risque radon important (catégorie 3) en lien avec les formations géologiques locales



Des risques technologiques, nuisances et pollutions faibles

Un risque technologique faible uniquement lié aux activités industrielles, notamment au site Seveso à Guéret, et au transport via la RN145

Peu de sites et sols pollués et des nuisances liées aux ICPE, notamment agricoles

MODALITES DE CONCERTATION ET PROCHAINES ÉCHÉANCES

Modalités de concertation « grand public »

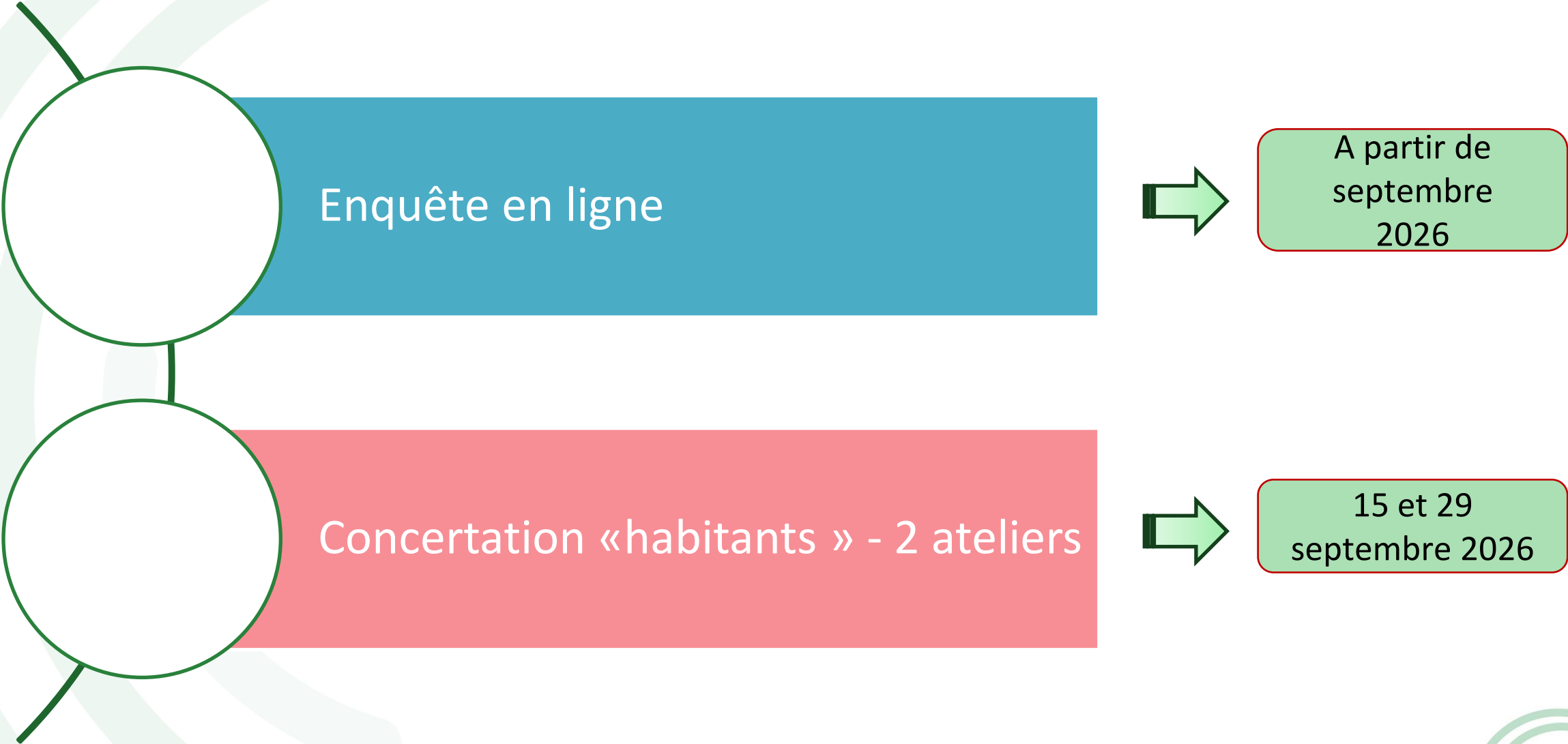
Pendant l'élaboration du PLUi

- ☐ Page dédiée sur le site Internet <https://www.agglo-grandgueret.fr/au-quotidien/urbanisme/plui/>
- ☐ Registres de concertation (papier et numérique) au siège de la Communauté d'Agglomération et dans chaque mairie
- ☐ Publications (presse locale, bulletin intercommunal, réseaux sociaux...)
- ☐ Enquête en ligne
- ☐ Ateliers « habitants »
- ☐ Réunions publiques (avec exposition)

Après l'arrêt du PLUi

L'enquête publique permet à tout citoyen de consulter le projet de PLUi arrêté par le Conseil Communautaire, accompagné notamment des avis des collectivités, des personnes publiques associées et de la MRAE, et de faire des observations sur le dossier et s'adresser au commissaire enquêteur, qui sera désigné par le Tribunal Administratif.

Prochaines échéances en 2026-2027 – Concertation « habitants »



Enquête en ligne

A partir de
septembre
2026

Concertation «habitants » - 2 ateliers

15 et 29
septembre 2026

Merci pour votre attention