



**GRAND
GUÉRET**
Communauté
d'Agglomération

CADexperts

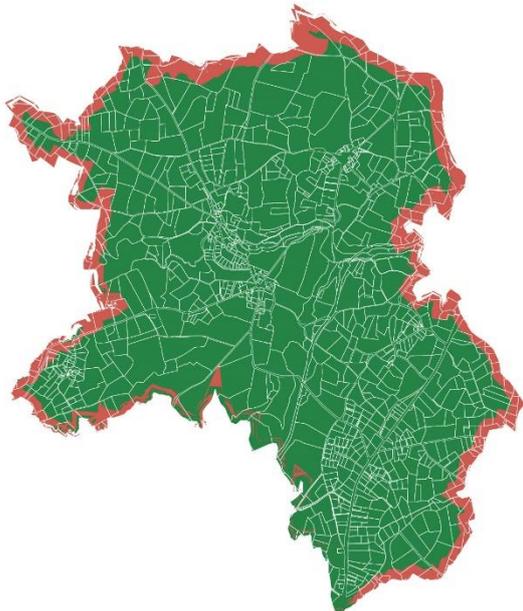
CADexperts
Agence de Guéret
Tel : 05 55 52 21 73



CABINET ECTARE
Agence ECTARE Centre-Ouest
Tél : 05 55 18 91 60



CAMPUS
DÉVELOPPEMENT
Tél : 04 73 45 19 44
Mail : urbanisme@campus63.fr



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Saint-Fiel

5

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 2016

ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du 20 octobre 2022

APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20221020-249_22-DE
Date de télétransmission : 24/10/2022
Date de réception préfecture : 24/10/2022

SOMMAIRE

1. Préambule	2
1.1. Contexte réglementaire – rappel législatif	2
1.2. Le contenu et la forme des OAP sectorielles	4
2. OAP « Route des plats »	7
3. OAP « Route du chancelier »	10
4. OAP « Cher de bas »	13

1. PREAMBULE

1.1. Contexte réglementaire – rappel législatif

NB : modifié par la Loi « Climat et résilience » du 22 août 2021

⇒ Article L.151-6 du CU

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

[...] »

⇒ Articles L.151-6-1 et L.151-6-2 du CU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :

- « Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »
- « Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

⇒ Article L.151-7 du CU

Au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent notamment :

- « 1° 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.
- 2° 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 ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.
- 7° 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.

En zone de montagne, ces orientations définissent également la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. » [...]

⇒ [Article R.151-6](#)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « *par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.*

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le règlement graphique prévu à l'article R.151-10. »

⇒ [Article R.151-7](#)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « *peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article [R. 151-19](#). »*

⇒ [Article R.151-8](#)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « *des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du [R. 151-20](#) dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :*

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

⇒ [Article R.151-8-1](#)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables à une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « *créée par la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-7-2 comportent au moins :*

- 1° Le schéma d'aménagement de la zone d'aménagement concerté qui en précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale ;
- 2° Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone d'aménagement concerté ;
- 3° La mention du régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans cette zone. »

1.2. Le contenu et la forme des OAP sectorielles

En complémentarité du règlement, les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs sont le principal outil de mise en œuvre du PADD. Pour éviter les modifications successives du PLUi, **les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer les modifications auxquelles sont soumis ces projets.** Les OAP permettent la mise en œuvre d'un urbanisme de projet partagé entre l'aménagement du porteur de projet et le projet de territoire de la collectivité.

⇒ Des OAP à caractère opposable (rapport de compatibilité)

Plus concrètement, les OAP visent à orienter le développement de certaines zones urbaines (zones U) et des zones à urbaniser ouvertes (zones 1AU). Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet ⇒ **rapport de compatibilité.**

Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (desserte, espaces publics, vocation ...), **viennent expliciter la manière dont les terrains doivent être aménagés.** Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, les permis d'aménager et de construire doivent être compatibles avec ce document de référence.

Au titre de l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme, les périmètres des secteurs faisant l'objet d'OAP sont délimités au règlement graphique.

⇒ L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Au titre de l'article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) **un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.**

En lien avec les orientations du PADD, **la collectivité a fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs constructibles classés en U ou AU au règlement graphique.**

- Les zones U : Elles sont directement urbanisables.
- Les zones 1AU « ouvertes » : elles sont urbanisables dès lors que les réseaux seront en capacité d'accueillir les constructions projetées. **Dans une des OAP sectorielles, des éléments de programmation sont introduits (phasage ...) afin de réguler le développement urbain de la zone dans le temps.**

⇒ Le volet rédactionnel et le schéma d'aménagement

Plus concrètement, chaque OAP comporte un volet rédactionnel et un schéma d'aménagement :

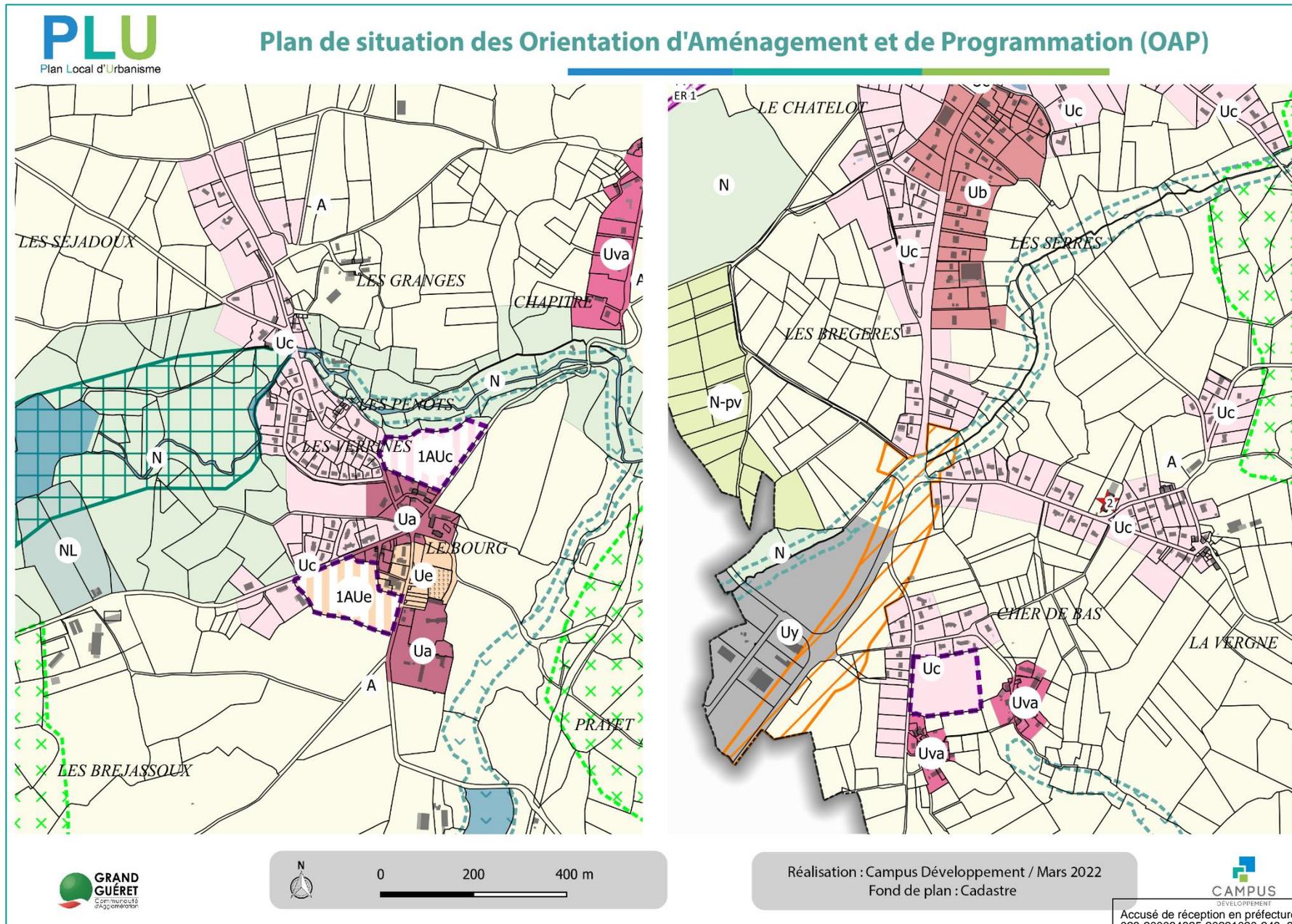
- **Le volet rédactionnel** comprend plusieurs parties : le contexte territorial illustré de photographies, la programmation urbaine au sein de l'OAP agrémentée d'un phasage le cas échéant, **les principes de déplacements, les principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques si nécessaire.**
- **Le schéma d'aménagement** complète et/ou précise spatialement les principes posés par le volet rédactionnel. Leurs implantations sur le schéma ne sont qu'indicatives et destinées à illustrer des principes de desserte, d'organisation ou d'aménagement urbain et paysager de la zone concernée. Des adaptations pourront donc être admises lors de l'aménagement de la zone, dès lors que ces ajustements ne remettent pas en cause les principes d'aménagement de l'OAP.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20221020-249_22-DE
Date de télétransmission : 24/10/2022
Date de réception préfecture : 24/10/2022

⇒ Les secteurs comportant une OAP

Le PLU de la commune de **Saint-Fiel compte 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation** :

- Les OAP « Cher de bas » et « Route des Plats » à vocation résidentielle ;
- L'OAP « Le Chancelier » à vocation principale d'équipements publics ;



2. OAP « ROUTE DES PLATS »

⇒ Contexte et enjeux

Le secteur « *Route des Plats* » est situé à l'entrée de bourg Est – Nord-Est de Saint-Fiel, à proximité du centre-bourg. Il est classé au PLU en zone à urbaniser à court terme à vocation principale résidentielle (1AUc). **Le site s'étend sur environ 1,9 ha**, il est desservi à l'Ouest par la D75A et à l'Est par la Route des Plats.



Vue sur le site depuis l'Ouest en direction du bourg



Vue depuis la D75A en direction de l'Est



Vue sur le site depuis la route des Plats – Entrée de bourg Nord-Est

Le site a aujourd'hui une vocation agricole, il est occupé par une prairie de fauche qui est délimitée de part et d'autre par :

- Au Nord, un cordon boisé qui ceinture la rivière La Naute ;
- A l'Ouest, la D75A ;
- Au Sud, le bourg ancien ;
- A l'Est, la route des Plats qui est bordée par une haie champêtre.

Le secteur « *Route des Plats* » constitue une réserve foncière importante pour la commune, à proximité du centre-bourg, des commerces et des services de première nécessité. **De fait, la commune a fait le choix de phaser l'ouverture à l'urbanisation de cette zone afin de favoriser un aménagement qualitatif du site et de veiller à une rationalisation de la consommation du foncier constructible.**

⇒ Vocation des espaces

Le site « *Route des Plats* » est un secteur à vocation d'habitat. Il s'agit d'aménager un espace à vocation résidentielle qui s'intègre au tissu urbain pavillonnaire mitoyen.

L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voie, réseaux, découpage en lots ...).

Le parti d'aménagement du secteur reposera sur les principes suivants :

- **Aménager le site en respectant 2 phases opérationnelles d'urbanisation.** *Il convient de noter que la phase n°2 ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque 70% des lots de la phase 1 seront commercialisés* (Nota : la délimitation des phases pourra légèrement évoluer par rapport au schéma de principe ci-après en fonction des contraintes techniques et/ou financières) ;
- **Privilégier la diversification des formes d'habitat, en proposant de l'habitat individuel pur et de l'habitat intermédiaire ;**
- **Prévoir la création d'environ 20 logements dont :**
 - Environ 12 logements individuels pur pour une densité moyenne d'environ 11 logements par hectare (soit 900 m² en moyenne par logement),
 - Environ 8 logements intermédiaires soit une densité moyenne d'environ 20 logements par hectare (soit 500 m² en moyenne par logement).
- **Créer un espace public structurant pour valoriser le quartier.** Cet espace devra être un lieu de rencontre avec la création d'un jardin partagé ou la plantation d'un verger. Il devra s'ouvrir sur le centre bourg via un réseau de liaisons douces.

⇒ Principes de déplacements

- **Créer deux accès principaux à la zone pour les véhicules** depuis la Route des Plats, tout en veillant à la sécurisation de ces accès ;
- **Créer des voies internes principales** assurant une desserte cohérente de l'ensemble de la zone. Des voies secondaires pourront mailler le secteur à bâtir à condition qu'elles soient connectées à la voie interne principale ;
- **Créer une aire de retournement** permettant de desservir les constructions avoisinantes et facilitant la circulation.
- **Mettre en place un cheminement piétonnier** en accompagnement de la voirie principale et des espaces de stationnement afin de favoriser les mobilités douces à l'intérieur du lotissement ; ce cheminement doux assurera la connexion avec l'espace public à créer et le centre bourg.

⇒ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

- **Maintenir et/ou créer la frange végétale à l'Est du site, aux abords de la route des Plats** (arbres, haies champêtres) pour maintenir la perspective visuelle sur le paysage depuis la route et pour réduire les nuisances sonores et visuelles depuis le futur secteur résidentiel ;
- **Assurer une cohérence entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu.**

Sur un plan écologique, **il convient de noter que le cordon boisé localisé au Nord le long de la rivière la Naute est préservé.** Cet espace est classé en zone naturelle au PLU, il est couvert de plus par une sur-trame « *Cours d'eau et zones humides à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager* » au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Le principe général est de garantir l'intégrité de ces milieux écologiquement sensibles et vulnérables, qui participent également à la régulation des crues et à la réparation des eaux.

OAP « Route des Plats » - Schéma de principe d'aménagement

CHIFFRES CLES :

Surface brute du site : 19 000 m²

Surface constructible nette* : environ 15 800 m²
(Dédution des espaces correspondants aux voiries, espaces publics et espaces verts)

Destination de la zone : **Habitat mixte**

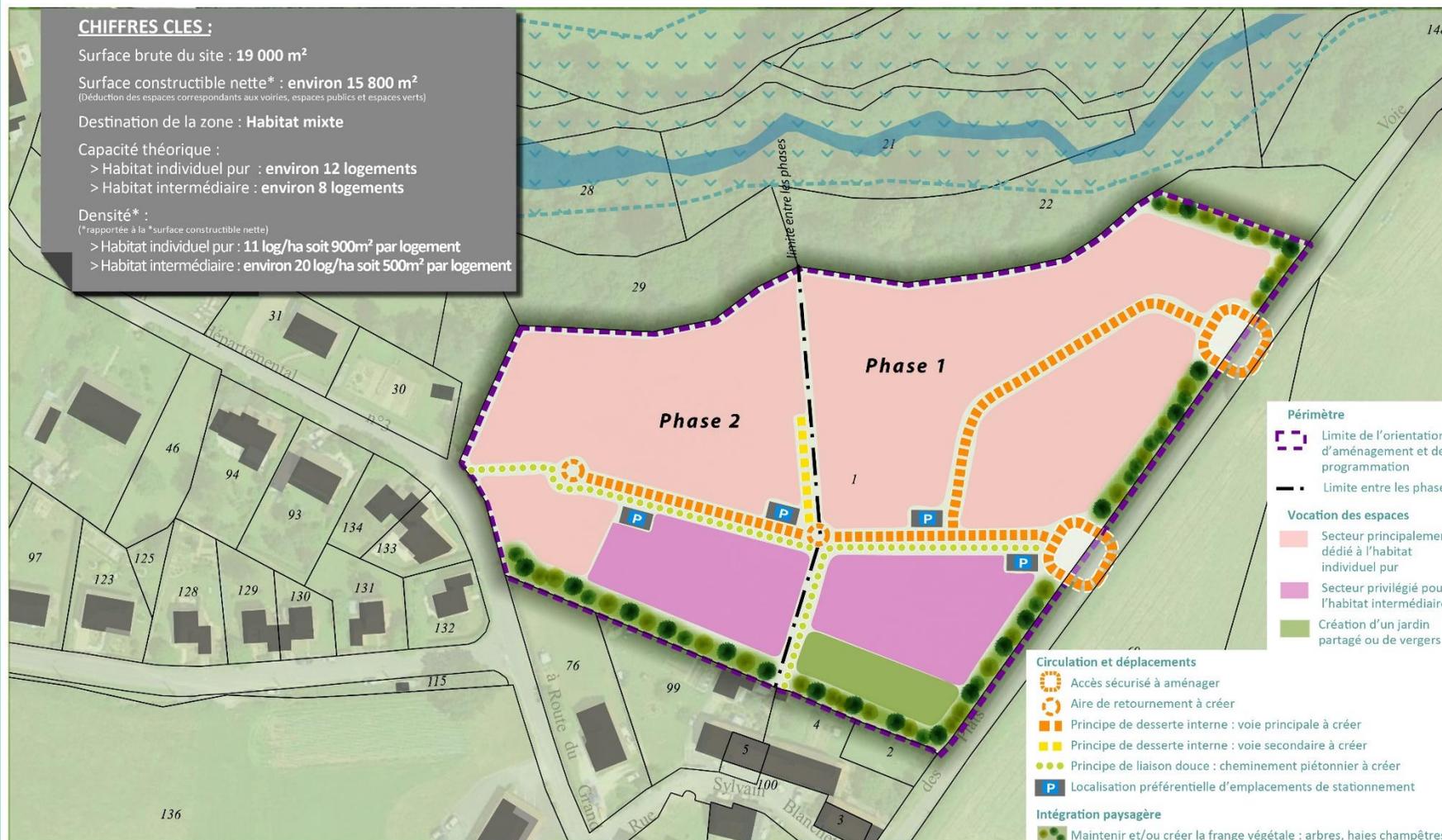
Capacité théorique :

- > Habitat individuel pur : environ 12 logements
- > Habitat intermédiaire : environ 8 logements

Densité* :

(* rapportée à la *surface constructible nette)

- > Habitat individuel pur : 11 log/ha soit 900m² par logement
- > Habitat intermédiaire : environ 20 log/ha soit 500m² par logement



3. OAP « ROUTE DU CHANCELIER »

⇒ Contexte et enjeux

Le secteur « *Route du Chancelier* » est situé au Sud du bourg historique. Il est classé au PLU en secteur destiné à être urbanisé à court ou moyen terme pour accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif (1AUE). **Le site s'étend sur environ 2,2 ha** et est desservi par la D63.



Vue sur le site depuis Le Sud en direction du Pôle Enfance



Vue sur le site depuis la D63 en direction du Sud

Le site a aujourd'hui une vocation agricole, il est occupé par une prairie de fauche qui est délimitée de part et d'autre par :

- Au Nord, une zone mixte habitat-équipement ;
- A l'Ouest, une zone humide et des espaces à vocation agricole ;
- Au Sud, quelques boisements épars qui marquent la limite avec d'autres parcelles agricoles ;
- A l'Est, la D63 qui marque une fragmentation avec le pôle d'équipements publics et de loisirs de la commune.



Vue sur le site depuis le Nord en direction du Sud-Ouest
(Zone Humide)

Ce secteur « *Route du Chancelier* » constitue une réserve foncière majeure pour la commune pour renforcer l'attractivité résidentielle du centre-bourg en proposant une offre d'équipements publics de qualité (pôle scolaire, pôle enfance et salle polyvalente). Sur un plan urbanistique, ce secteur constitue un interstice au sein de l'enveloppe urbaine du bourg.

A travers cette OAP, la commune souhaite **renforcer le poids du bourg de St-Fiel dans l'organisation urbaine et spatiale de la commune** en maintenant et développant les équipements structurants présents en faveur de l'enfance et de la petite enfance. Autrement-dit, il s'agit de donner envie d'habiter, de vivre et d'investir le centre-bourg afin de rétablir l'équilibre entre le secteur périurbain de Laschamps-Chavanat et le bourg.

⇒ Vocation des espaces

Le site « *Route du Chancelier* » est un secteur à vocation d'équipement. Il s'agit d'aménager un espace à vocation d'équipements publics qui s'intègre au tissu urbain.

L'aménagement de cette zone pourra se faire au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voie, réseaux...) et en fonction des priorités définies par la commune.

Le parti d'aménagement du secteur reposera sur les principes suivants :

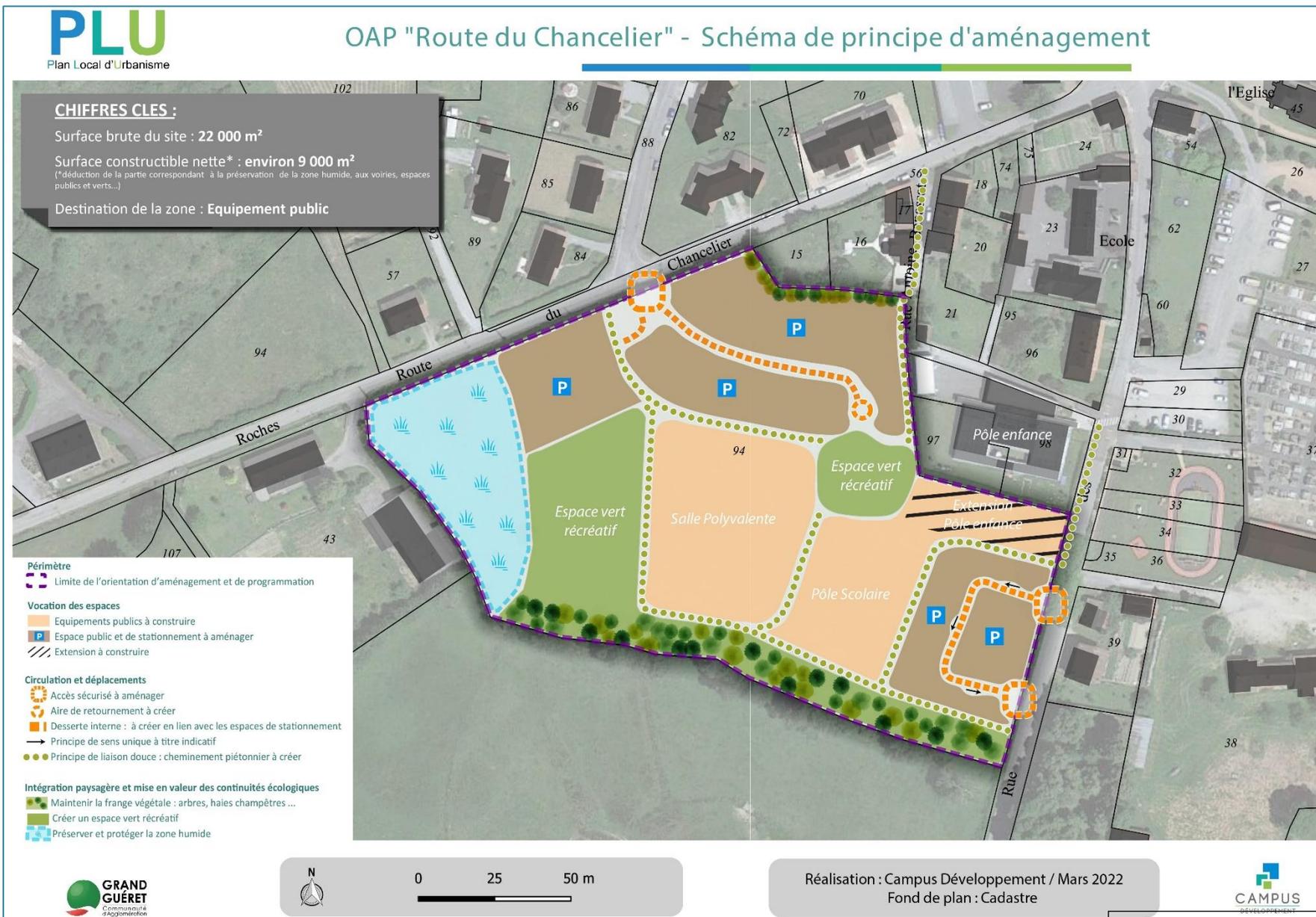
- **Créer un pôle d'équipement communal** de qualité à proximité du centre-bourg : pôle scolaire, salle polyvalente et extension du pôle enfance.
- **Aménager des espaces publics mutualisés pour l'ensemble des équipements en lien avec les espaces de stationnements, les cheminements doux et l'espace végétalisé récréatif.**

⇒ Principes de déplacements

- **Créer des accès sécurisés pour les véhicules depuis la D63, au Nord et à l'Est ; ces accès seront propres à chaque équipement et non connectés entre eux.**
 - Les voies de desserte interne convergeront en priorité vers les espaces de stationnement.
 - La voie de desserte située à l'est a comme vocation de desservir des parkings pour les usagers des pôles enfance/scolaire. Elle sera en sens unique pour renforcer la sécurité.
 - La création d'une voie de desserte reliant les deux accès est proscrite afin d'éviter que celle-ci accueille un trafic de transit.
- **Créer des espaces de stationnement suffisants** pour absorber les flux quotidiens de chaque équipement ; *à noter que la localisation des emplacements de stationnement sont représentés à titre illustratifs.*
- **Créer des cheminements doux qui permettront de relier l'ensemble des équipements avec l'espace récréatif et les espaces de stationnement.** Ils permettront de relier les aménagements avec le centre-bourg. Des aménagements complémentaires (trottoirs, parvis, espaces végétalisés...) pourront accompagner ces cheminements.

⇒ Principes d'intégration paysagère et mise en valeur des continuités écologiques

- **Préserver la zone humide en valorisant l'espace vert récréatif qui constituera une bande tampon entre l'espace artificialisé et la zone humide.**
- **Maintenir la frange végétale forestière au Sud du site** : arbres, haies champêtres... ;
- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;



4. OAP « CHER DE BAS »

⇒ Contexte et enjeux

Le secteur « *Cher de Bas* » est situé au Sud de la commune de Saint-Fiel, à proximité de la zone d'activités intercommunale de Cher du Cerisier et en direction de la ville de Guéret. Il est classé au PLU en secteur urbain résidentiel (Uc).

Le site s'étend sur environ 1,8 ha et est desservi à l'Ouest par la voie communale Cher de haut qui assure la connexion avec la D940, axe reliant Laschamps de Chavanat à Guéret.



Vue sur le site depuis l'Est en direction du Nord



Vue sur le site depuis l'Est en direction du Nord-Ouest

Le site est aujourd'hui en cours d'urbanisation sur la partie proche de la voie communale puisque plusieurs permis de construire ont été déposés ; à l'arrière, on retrouve une parcelle à vocation agricole.

Le site correspond à une grande « dent creuse » au sein de l'enveloppe urbaine du village de Cher de Bas ; il est donc délimité de part et d'autre par des quartiers d'habitat pavillonnaire diffus, en particulier à l'Ouest et au Nord. Au Sud et à l'Est, le site conserve une vocation agricole, des prairies avec notamment une haie champêtre composée de petits murets en pierre sèche sur la frange Sud.



Vue sur l'intégralité de la zone depuis le Sud-Ouest

Ce site constitue une opportunité pour la commune d'une part de conforter l'attractivité résidentielle des secteurs proches de la D940, et d'autre part de densifier un secteur d'habitat encore diffus. A travers cette OAP, **il s'agit avant tout de favoriser une densification plus importante** que ce qui était pratiqué jusqu'à présent, et donc de rationaliser le foncier constructible.

⇒ Vocation des espaces

Le site « Cher de Bas » est un secteur à vocation d'habitat. Il s'agit d'aménager un espace à vocation résidentielle qui s'intègre au tissu urbain pavillonnaire mitoyen et diffus.

L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voie, réseaux, découpage en lots ...).

Le parti d'aménagement du secteur reposera sur les principes suivants :

- **Concevoir un programme d'habitat basé sur de l'habitat individuel pur, en lien avec les quartiers d'habitat environnants.**
- **Prévoir la création d'environ 12 logements individuels sur la totalité de la parcelle dont :**
 - 4 logements qui sont déjà en cours d'urbanisation avec une densité plus lâche de 6 logements à l'hectare (soit 1 625 m² par logement)
 - **8 nouveaux logements avec une densité plus efficiente, environ 10 logements par hectare (soit 1 000 m² en moyenne par logement) ;**

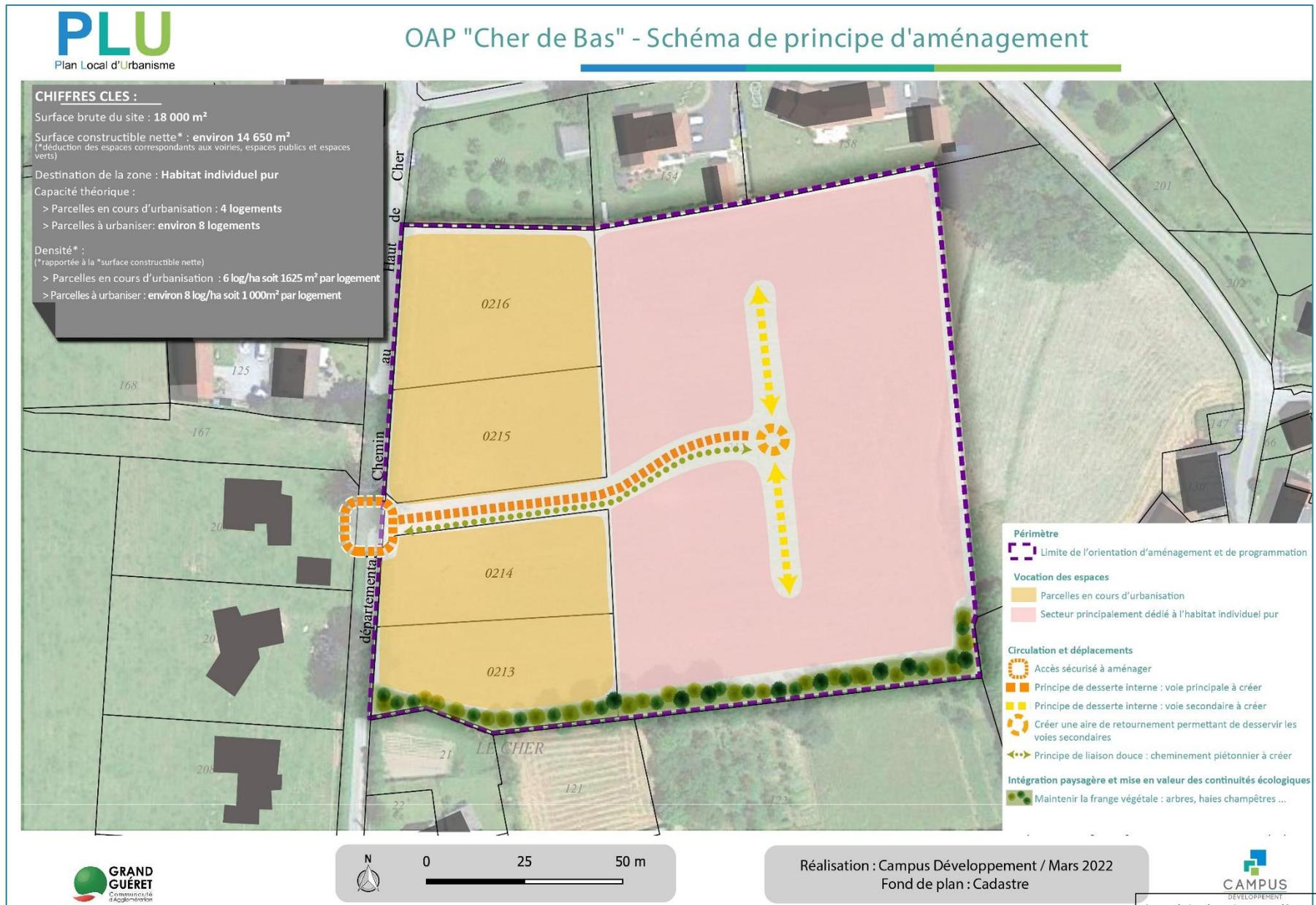
⇒ Principes de déplacements

- **Définir une entrée unique à la zone pour les véhicules** depuis la voie communale Cher de Haut de manière sécurisée.
- **Créer une voie interne principale** assurant une desserte cohérente de l'ensemble de la zone. Des voies secondaires en impasse, connectées depuis la voie principale, permettront de desservir l'ensemble des lots ;
- **Développer une liaison douce interne** en parallèle à la voie interne principale.

⇒ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

- **Assurer une cohérence entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu.**
- **Maintenir la frange végétale au Sud du site** : arbres, haies champêtres... ;

Sur un plan écologique, le site ne revêt pas d'intérêt majeur car il est situé au sein d'un secteur en grande partie artificialisé. A noter que la frange végétale, qui joue un rôle en termes de préservation de la biodiversité, devra être conservée.



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20221020-249_22-DE
Date de télétransmission : 24/10/2022
Date de réception préfecture : 24/10/2022