



Modification n° 1 du PLU de Saint Fiel :

Compatibilité avec les plans, schéma ou programme de rang supérieur.

1. Modification du zonage sur le secteur de l'ancienne école :

A. Ce que dit le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires de Nouvelle Aquitaine, modifié en date du 14 octobre 2024.

Extraits de l'annexe 12 : Stratégie Régionale de l'Habitat « Bien habiter en Nouvelle Aquitaine »

P 21 : « l'enjeu est d'assurer les parcours résidentiels des habitants, et notamment des actifs... et la priorité doit porter sur la valorisation du parc ancien vacant en centre-bourg. »

P 25 : La question du recyclage foncier devra se réfléchir avec des interventions lourdes autour des locaux vacants et devra se construire dans le cadre d'un projet global de revitalisation du centre-bourg. »

Source : https://participez.nouvelle-aquitaine.fr/processes/SRADDET/f/182/?component_id=182&locale=fr&participatory_process_slug=SRADDET

Le projet de restructuration de l'ancienne école porté par la commune de Saint Fiel, située en centre-bourg, respecte la stratégie régionale en matière d'habitat et de limitation de la consommation foncière en restructurant le bâti existant (règles générales 1 et 5 du « fascicule des règles du SRADDET »)

RG1- Les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes.

RG5- Les territoires font des friches des espaces de réinvestissement privilégiés

B. Compatibilité avec le Plan Départemental de l'Habitat 2025-2030, publié le 19 décembre 2024

Le projet de restructuration de l'ancienne école et du bâtiment de la cantine répond aux 3 grandes orientations du PDH :

- *Développer la politique d'accueil pour faciliter le parcours résidentiel et renforcer le lien habitat / emploi (voir actions 1 et 2),*
- *Consolider les stratégies d'amélioration de l'habitat et de valorisation du patrimoine (action 1)*
- *Accompagner la politique de reconquête des centres-bourgs en maximisant les outils pour accélérer l'amélioration de la rénovation... (action 1)*

Source : https://www.creuse.fr/IMG/pdf/14__ann_6655_pdh_2025_2030.pdf

C. Compatibilité avec le Programme Local de L'Habitat de l'Agglo, approuvé le 26 septembre 2024

Le projet de restructuration de l'ancienne école et du bâtiment de la cantine répond aux orientations stratégiques du PLH de diversification de l'offre résidentielle et de développement de l'offre locative communale dans une approche immobilière et foncière (action 3)

Source : https://www.agglo-grandgueret.fr/wp-content/uploads/2025/07/plh_ca_du_grand_gueret_2024_2030_-_vf_adoptee_26_09_2024.pdf

2. Modifications apportées aux emplacements réservés (ER) liées aux liaisons cyclables :

A. Ce que dit le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires de Nouvelle Aquitaine, modifié en date du 14 octobre 2024.

Le fascicule des règles du SRADDET permet d'exposer les règles prévues par la Région pour atteindre les objectifs et orientations fixés dans le schéma régional et de faciliter leurs mises en œuvre.

La mise en place des ER pour les pistes cyclables répond aux règles 16 et 18 :

- **RG16- Les stratégies locales de mobilité favorisent les pratiques durables en tenant compte de l'ensemble des services de mobilité, d'initiative publique ou privée.**

- **RG18- Les documents d'urbanisme et de planification conçoivent et permettent la mise en œuvre d'un réseau cyclable en cohérence avec les schémas départementaux, régionaux, nationaux ou européens.**

B. Ce que prévoit le Plan Climat Air Energie Territoriale de l'Agglomération 2024-2030, approuvé le 06 février 2025

A travers l'axe stratégique n° 4 qui prévoit de mettre en place une mobilité durable, l'Agglomération souhaite promouvoir et accompagner l'utilisation du vélo par une planification des aménagements et itinéraires à réaliser. Cette ambition s'est traduite à travers la validation du « schéma vélo » par délibération du 30 mai 2024.

Celui-ci prévoit dans son axe stratégique n° 2, l'aménagement de liaisons cyclables entre Guéret et ses communes limitrophes. Un premier programme d'investissement pour 2024-2026 a prévu l'aménagement des liaisons entre Guéret et Saint Fiel en 2024 en passant par « Laschamps de Chavanat », correspondant à l'emplacement réservé n°1 puis Guéret vers Bussière Dunoise en 2025 (correspondant à l'emplacements réservé n° 2).

La mise en place des emplacements réservés n°1 et 2 correspond à la traduction de la politique environnementale de l'Agglo et à la mise en œuvre de son PCAET. Le positionnement du secteur de l'emplacement réservé n°1 le long de la Départementale 63 permettrait de sécuriser totalement la liaison cyclable sur environ 300m le long de cette route en direction du bourg de Saint Fiel.

Il est précisé qu'une variante de cette liaison, passant par le village de Chavanat et rejoignant l'ancienne voie ferrée par un chemin communal, avait été étudiée. Celui-ci est très étroit et son aménagement selon les préconisations du CEREMA aurait coûté trop chère, ce qui explique le tracé actuel de la liaison cyclable.

Sources :

www.agglo-grandgueret.fr/wp-content/uploads/2025/08/3-programme_daction_pcaet_gg_postavis_definitif.pdf

www.agglo-grandgueret.fr/wp-content/uploads/2026/02/240530-delib-approbation-et-schema-velo.pdf

3. Conformité avec les orientations du PADD du PLU actuel

Il est précisé que les objectifs de la modification n° 1 du PLU de Saint Fiel ne concernent que des modifications des règlements écrit et graphiques et ne sont pas de nature à changer les orientations générales du PADD actuel.

Ce point est confirmé dans l'avis de la DDT page 2 : « Les modifications envisagées sur le PLU de la commune de Saint-Fiel ne remettent pas en cause les orientations définies par le PADD. Ces modifications concernent uniquement les règlements écrit et graphique. La procédure pour la prise en compte de ces modifications est donc bien une modification de droit commun. »

Source : [chrome-extension://efaidnbnmnnibpcajpcglclefindmkaj/https://data.geopf.fr/annexes/gpu/documents/DU_23195/2d137e2a0152a46132d83b0d32764238/23195_padd_20230629.pdf](https://efaidnbnmnnibpcajpcglclefindmkaj/https://data.geopf.fr/annexes/gpu/documents/DU_23195/2d137e2a0152a46132d83b0d32764238/23195_padd_20230629.pdf)

A. Modification du zonage sur le secteur de l'ancienne école :

Extraits du PADD :

UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX FAVORISANT UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

- **Concentrer le développement résidentiel sur les bourgs en privilégiant l'urbanisation en connexion de la tâche urbaine et la valorisation des « dents creuses » :**
 - Tendre vers un développement urbain peu consommateur d'espace que ce soit au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension urbaine autour des bourgs ;

OBJECTIF N°3 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU BOURG DE ST-FIEL DANS L'ORGANISATION SPATIALE DE LA COMMUNE

A travers cet objectif, la commune souhaite **renforcer le poids du bourg de St-Fiel dans l'organisation urbaine et spatiale de la commune**. 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.

Ce projet de modification du PLU s'inscrit parfaitement dans la stratégie de développement du PADD de la commune, ainsi que dans la stratégie du PLH portée par la Communauté d'Agglomération. Il vise notamment à renforcer l'attractivité résidentielle du bourg et à proposer une offre de logements diversifiés et à soutenir le développement du parc locatif. Il permet également de transformer un ancien équipement public en logement.

B. Création des emplacements réservés

Extraits du PADD

L'ACCOMPAGNEMENT AU DEVELOPPEMENT DE NOUVELLES FORMES DE MOBILITE

— Renforcer les liens entre développement urbain et mobilité

- Développer le maillage de liaisons douces, entre les différentes zones à vocation d'habitat, de services et d'activités, pour faciliter les déplacements de proximité des ménages ;
- Renforcer les déplacements doux et l'accès aux places publiques pour les piétons et les cyclistes ;

Pour rappel, l'emplacement réservé est une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par un plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) en vue d'une affectation prédéterminée. Les emplacements réservés (ER) constituent des servitudes destinées à réserver du foncier en vue de la réalisation :

- De voies et ouvrages publics ;
- D'installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- D'espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- ou de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, en zone urbaine ([zone U](#)) ou à urbaniser (zone AU) du plan local d'urbanisme ([PLU](#), [PLUi](#)).

Créés à l'occasion de l'élaboration ou de certaines procédures d'évolution d'un [PLU\(i\)](#), ils peuvent être instaurés au bénéfice d'une collectivité publique (État, collectivités territoriales...), d'un service ou organisme public.

En attendant la réalisation du projet, l'instauration d'un emplacement réservé limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. **En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.**

Références réglementaires : Articles [L. 151-41](#), [L. 152-2](#), [R. 151-34](#), [R. 151-38](#), [R. 151-43](#), [R. 151-48](#) et [R. 151-50](#) du code de l'urbanisme.