



PLU

Plan Local d'Urbanisme

APPROBATION DU PLU

Délibération du Conseil Communautaire du 29 juin 2023

MODIFICATIONS, REVISIONS, MISES A JOUR, MISES EN COMPATIBILITE

- Modification n°1 : délibération du Conseil Communautaire du 28 mai 2026

MODIFICATION N°1

NOTE DE PRESENTATION

Chaîne d'intégrité du document : 95 4E 3A 80 58 C5 E3 74 2B B4 70 8D 99 1E 04 3B

AR préfecture : 023-200034825-20260528-CC_93_26-DE



Reçu en préfecture le : 01/06/2026

Publié le : 01/06/2026

Par : BODEAU Eric

Document certifié conforme à l'original

<http://publiact.fr/documentPublic/1031498>

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	2
1.1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION	2
1.2. RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	3
1.3. PRESENTATION DE LA COMMUNE	5
2. MODIFICATION DU ZONAGE SUR LE SECTEUR DE L'ANCIENNE ECOLE	7
2.1. CONTEXTE	7
2.2. RECLASSEMENT DU SECTEUR DE L'ANCIENNE ECOLE EN ZONE UA	9
3. MODIFICATIONS APORTEES AUX EMPLACEMENTS RESERVES.....	11
3.1. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE POUR LA CREATION D'UNE VOIE VERTE	12
3.2. CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE POUR SECURISER L'ACCES A CHER DE BAS / CHER DE HAUT	14
3.3. SYNTHESE DES EVOLUTIONS APORTEES AUX EMPLACEMENTS RESERVES INSCRITS AU PLU DE SAINT-FIEL.....	15
4. BILAN DES SURFACES DES ZONES DU PLU	16



1. PREAMBULE

1.1. Contexte de la modification

La commune de Saint-Fiel est dotée **d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 29 juin 2023**. Depuis son approbation, le PLU n'a fait l'objet d'aucune procédure d'évolution.

Par délibération en date du 6 mai 2025, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, compétente en matière d'élaboration/évolution des documents d'urbanisme depuis le 1er janvier 2017, a engagé en partenariat avec la commune de Saint-Fiel une procédure de modification dite de « droit commun » afin :

- D'opérer des réajustements réglementaires pour permettre la réhabilitation de l'ancienne école communale en logements et activités de services ;
- De mettre à jour et/ou créer des emplacements réservés, afin notamment de favoriser la création de liaisons douces et de créer un accès sécurisé au secteur de Cher de Haut / Cher de Bas, dans une logique d'aménagement global de ce secteur.

Nota :

Initialement inscrits dans la délibération de prescription du 6 mai 2025, la mise à jour et l'inscription d'emplacements réservés destinés à la création de liaisons cyclables, en lien avec le « Schéma Vélo » du Grand Guéret, ont finalement été abandonnées par la Communauté d'Agglomération à la suite de l'enquête publique.

Le projet de modification n°1 prévoyait, dans sa version initiale, d'une part l'adaptation du tracé de l'emplacement réservé n°1 pour la liaison Guéret - Saint-Fiel et, d'autre part, la création d'un emplacement réservé n°2 pour la liaison Guéret - Bussière-Dunoise, en cohérence avec les orientations du « Schéma Vélo » adopté le 30 mai 2024.

En conséquence, ces deux emplacements réservés sont définitivement retirés de la présente procédure de modification n°1 ainsi que du PLU de Saint-Fiel, y compris l'emplacement réservé n°1 concernant la liaison Guéret – Saint-Fiel figurant dans le PLU actuellement en vigueur.

1.2. Rappel du contexte réglementaire

■ La procédure de modification

En dehors des cas énumérés à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, pour lesquels une révision du PLU s'impose, à savoir :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives,
- Créer des orientations d'aménagement de secteur valant création d'une zone d'aménagement concerté,

... **Le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'EPCI ou la commune décide de modifier le règlement (écrit ou graphique), les orientations d'aménagement et de programmation ...**

Le champ de la modification dite de « droit commun », avec enquête publique, est défini par les dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

■ L'évaluation environnementale

Les dispositions de l'article L.104-3 du code de l'urbanisme précisent que les procédures d'évolution du PLU, notamment les modifications, donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration, si les changements qu'elles prévoient sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

L'article R.104-12 du Code de l'urbanisme détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas.

Considérant que les objets de la modification n°1 du PLU de Saint-Fiel ne sont pas soumis à évaluation environnementale systématique et ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, **la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret a saisi l'autorité environnementale via une demande d'examen au cas par cas pour déterminer la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale**, conformément aux articles R.104-12 et R.104-33 du code de l'urbanisme.

En effet, **cette modification porte principalement sur des évolutions d'emplacements réservés et sur le reclassement d'une zone urbaine existante**, sans remettre en cause les prescriptions existantes relatives à la préservation des paysages, de la biodiversité ou des risques. Plus précisément, les modifications envisagées n'impactent aucune zone humide et/ou réservoir de biodiversité, elles ne portent pas non plus sur l'ouverture à l'urbanisation de zone ou la réduction de zones agricoles ou naturelles.

Par une décision référencée NA-2025-008685/KK AC PLU du 19 décembre 2025, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Nouvelle-Aquitaine a indiqué que la procédure de modification n°1 du PLU de Saint-Fiel n'était pas soumise à évaluation environnementale. La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret a entériné cet avis conforme de la MRAe par une délibération en date du 22 janvier 2026.

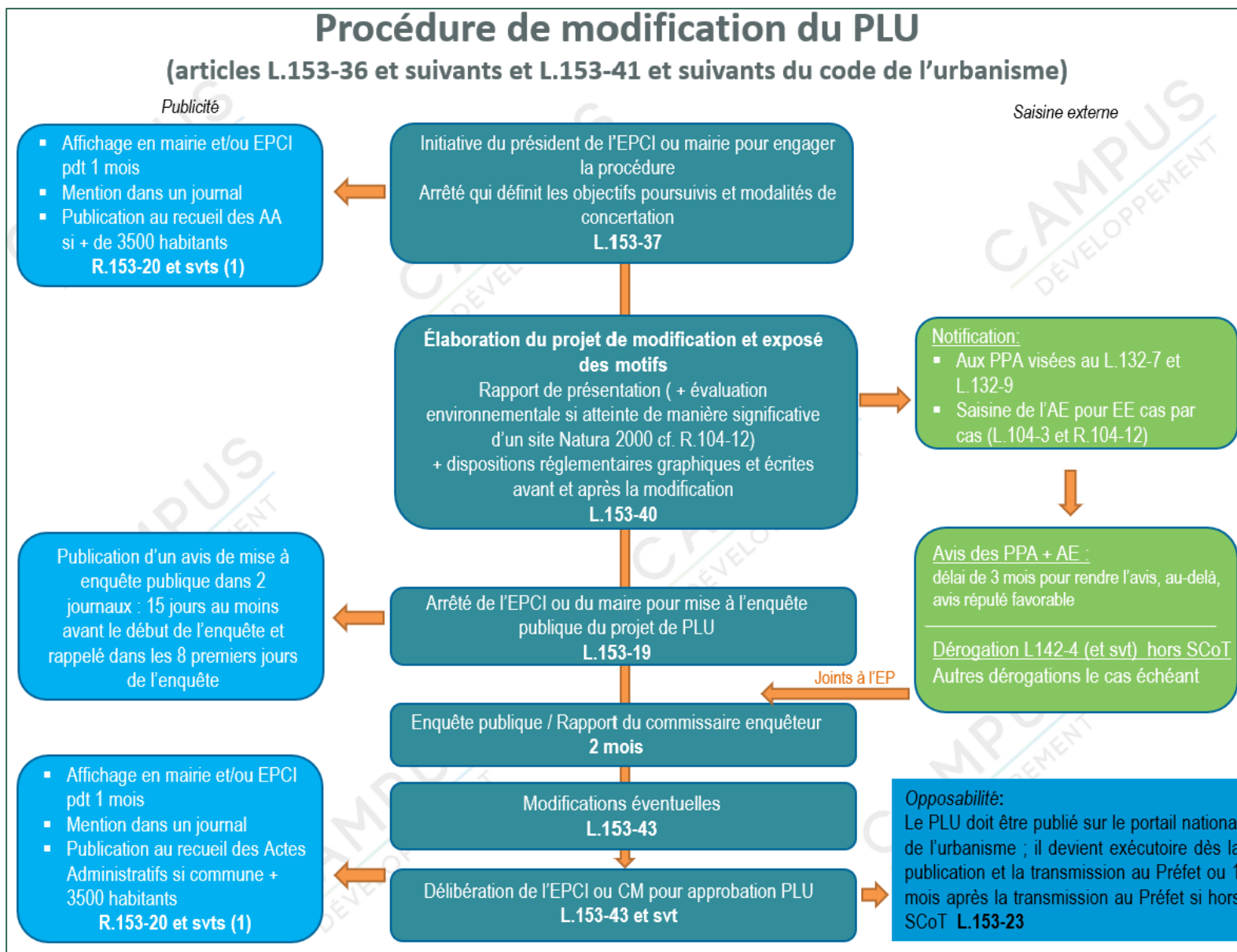


Tableau synoptique de la démarche de modification du PLU

1.3. Présentation de la commune

■ Contexte territorial

Située à proximité immédiate de Guéret, la commune de **Saint-Fiel est une entité périurbaine** qui fait partie intégrante du pôle urbain de l'Agglomération de Guéret. Sa population, qui s'élève à 1 079 habitants (selon l'INSEE en 2022), connaît une croissance démographique constante depuis les années 1970, un indicateur de son attractivité.

La commune **bénéficie d'une situation privilégiée grâce à sa proximité avec la RN145**, un axe routier majeur pour le département. Elle est également très bien desservie par la D940 et un réseau de routes secondaires (D63, D75a, D33), ce qui facilite la circulation et le maillage du territoire.



Clichés du bourg de Saint-Fiel (commerces, aire de jeux, pôle petite enfance) - ©Campus Développement

L'économie de Saint-Fiel est largement influencée par celle de Guéret, avec laquelle elle partage un bassin d'emplois et de services. **La commune dispose cependant de ses propres infrastructures de proximité**, une agence postale, une salle polyvalente et un city-stade. **Elle se distingue par un ensemble d'équipements dédiés à l'enfance et la petite enfance**, incluant une école, une micro-crèche, un accueil de loisirs et un restaurant scolaire. Son tissu commercial et artisanal est dynamique.

Saint-Fiel abrite également des zones d'activités économiques importantes : la zone d'activités intercommunale de Cher du Cerisier (partagée avec Guéret) et la zone artisanale communale de Laschamps de Chavanat.

Bien que le poids de l'agriculture ait diminué, l'élevage bovin allaitant continue de façonner le paysage local.

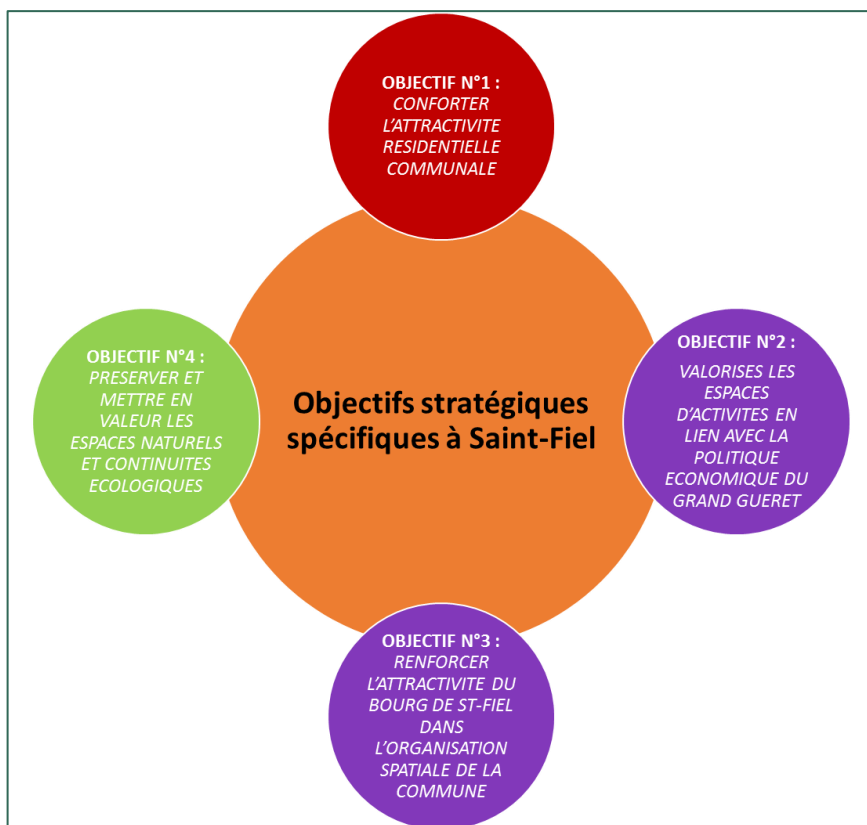
Les paysages fidéliens sont variés et se composent de trois entités distinctes : un vaste plateau bocager, des vallées boisées et les deux principaux noyaux urbains que sont le bourg et Laschamps de Chavanat. Ces caractéristiques naturelles et urbaines contribuent au charme et à l'identité de la commune.

■ Contexte urbanistique

La commune dispose d'un PLU qui a été approuvé le 29 juin 2023. Les orientations stratégiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de Saint-Fiel sont fondées sur :

- Un **socle commun** privilégiant une ambition partagée à l'échelle du Grand Guéret ;
- Des **objectifs stratégiques spécifiques à la commune de Saint-Fiel**, qui visent à prendre en compte les particularités communales au regard des problématiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation des continuités écologiques, d'habitat, de développement économique (artisanal et commercial).

Le PADD de Saint-Fiel se décline ainsi en six principes communs au Grand Guéret et en quatre objectifs stratégiques à l'échelle communale, présentés dans les figures ci-dessous.



D'un point de vue réglementaire, il est à noter que la commune de Saint-Fiel **n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** ; elle **n'est pas soumise à un Plan de Prévention des Risques Naturels ou Technologiques**.

2. MODIFICATION DU ZONAGE SUR LE SECTEUR DE L'ANCIENNE ECOLE

2.1. Contexte

La municipalité de Saint-Fiel cible un manque de logement locatif sur son territoire, situation qui s'inscrit dans une tendance plus large à l'échelle de l'agglomération du Grand Guéret.

L'offre locative Fidélienne est très réduite et les biens disponibles sont peu nombreux. La plupart des biens locatifs du pôle urbain de l'agglomération de Guéret renvoient vers des biens situés dans la ville voisine de Guéret.

Le diagnostic du PLH 2025/2030 a identifié, sur la commune de Saint-Fiel, 454 résidences principales en 2022, dont **seulement 46 logements locatifs (10,2 % du parc de résidences principales)** et 9 logements HLM (2 % du parc total). À titre de comparaison, la part moyenne de locataires est d'environ 18,6 % dans les communes comparables. La commune présente donc, à son échelle et au même titre que le reste du territoire du Grand Guéret, un déficit structurel en offre locative, avec une très forte prédominance de propriétaires occupants (près de 89 %).

Le diagnostic du PLH fait état d'une **offre insuffisante de logements locatifs** au regard de la demande et une **absence de fluidité dans le parcours résidentiel** des familles, notamment lors de l'arrivée sur le territoire.

Au regard de ce déséquilibre de l'offre et de la demande, la commune porte un projet de **réhabilitation de l'ancienne école en logements locatifs communaux, et potentiellement des activités de services**. Elle souhaite transformer ces bâtiments, aujourd'hui vacants, dont elles disposent de la maîtrise foncière.

Plan de situation - secteur de l'ancienne école de Saint-Fiel



D'autre part, l'ancienne école bénéficie d'une localisation attractive au sein de la commune de Saint-Fiel. Elle est **localisée en cœur de bourg**, à quelques pas des commerces, du pôle petite enfance et de la nouvelle école de Saint-Fiel inaugurée en 2024.

Une étude d'aide à la décision, commanditée par la commune et portant sur la reconversion de l'ancienne école élémentaire (bâtiment « mairie-école communale » construit à la fin du XIX^e), confirme **la faisabilité de la création de trois unités d'habitation**. Chacun de ces logements serait pourvu d'une terrasse et d'un jardin.

Ce scénario de réhabilitation s'inscrit dans une démarche environnementale forte, incluant la **désimperméabilisation de 70% de l'emprise foncière** non bâtie, via notamment l'aménagement d'un espace vert public et la mise en place de cheminements en matériaux perméables (sable stabilisé). De plus, la commune envisage d'accueillir au sein de l'ancienne école maternelle des **activités de services, médicales ou paramédicales**.

La production de trois logements dans le bâtiment de l'ancienne école permet de mobiliser un foncier déjà artificialisé, situé dans l'enveloppe urbaine, et intégré dans le contingent de la production de nouveaux logements. Il ne s'agit pas d'une sortie de vacance, ni d'une rénovation de logements, mais d'un changement de destination.

Cette opération de production de logements locatifs communaux est une contribution mesurée mais significative à l'échelle communale. **Elle s'inscrit pleinement dans une logique de diversification de l'offre, de fluidification des parcours résidentiels, conformément aux orientations du PADD de Saint Fiel et du PLH.**

Le PADD du PLU de Saint-Fiel affirme que la priorité est donnée à la requalification du bâti existant et au maintien d'une dynamique résidentielle mesurée. En matière de logements, le PADD fixe comme objectif sur 10 ans (durée de vie théorique du PLU), une production de 15 logements supplémentaires pour pallier le renouvellement urbain. Avec la création de trois logements issus du changement de destination de l'ancienne école, **20 % de l'objectif de renouvellement urbain pourrait ainsi être atteint.**

2.2. Reclassement du secteur de l'ancienne école en zone Ua

L'un des objectifs de la modification du PLU consiste à mettre en cohérence le zonage de l'ancienne école avec le projet de la commune. En effet, le projet de réhabilitation de la municipalité se heurte aujourd'hui à un blocage réglementaire. L'emprise de cet ancien équipement public est inscrite au PLU en vigueur dans une zone Ue. Cette zone Ue, dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics, n'autorise ni les constructions, ni les changements de destination à vocation d'habitation.

Il est donc prévu de faire évoluer la parcelle AM n°23, correspondant au terrain d'assiette de l'ancienne école, de la zone Ue (zone destinée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif) vers la zone Ua contigüe (zone urbaine à vocation mixte correspondant au centre historique de Saint-Fiel). Ce réajustement de zonage consiste également à mettre en cohérence le classement des deux habitations (parcelle AM n°96) contigües à l'ancienne école, avec leur destination actuelle. Ces deux logements mitoyens sont ainsi reclassés de la zone Ue vers la zone Ua, à l'instar de l'ancienne école.

Cette modification de zonage n'impacte pas le règlement écrit du PLU, mais uniquement le règlement graphique (pièces 3-1 et 3-2). La zone Ua du PLU en vigueur de Saint-Fiel autorise, sans condition particulière, les habitations, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que les établissements de santé et d'action sociale (cf. article Ua1).



Vue sur les bâtiments de l'ancienne école ©Google Street View



Vue sur les deux logements mitoyens, contigües à l'ancienne école ©Google Street View

3. MODIFICATIONS APPORTEES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

■ Définition et champ d'application des emplacements réservés :

Un 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 PLU.

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.

Le recours aux emplacements réservés constitue un outil de planification destiné à anticiper des projets futurs et ne préjuge pas de leur caractère opérationnel.

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.

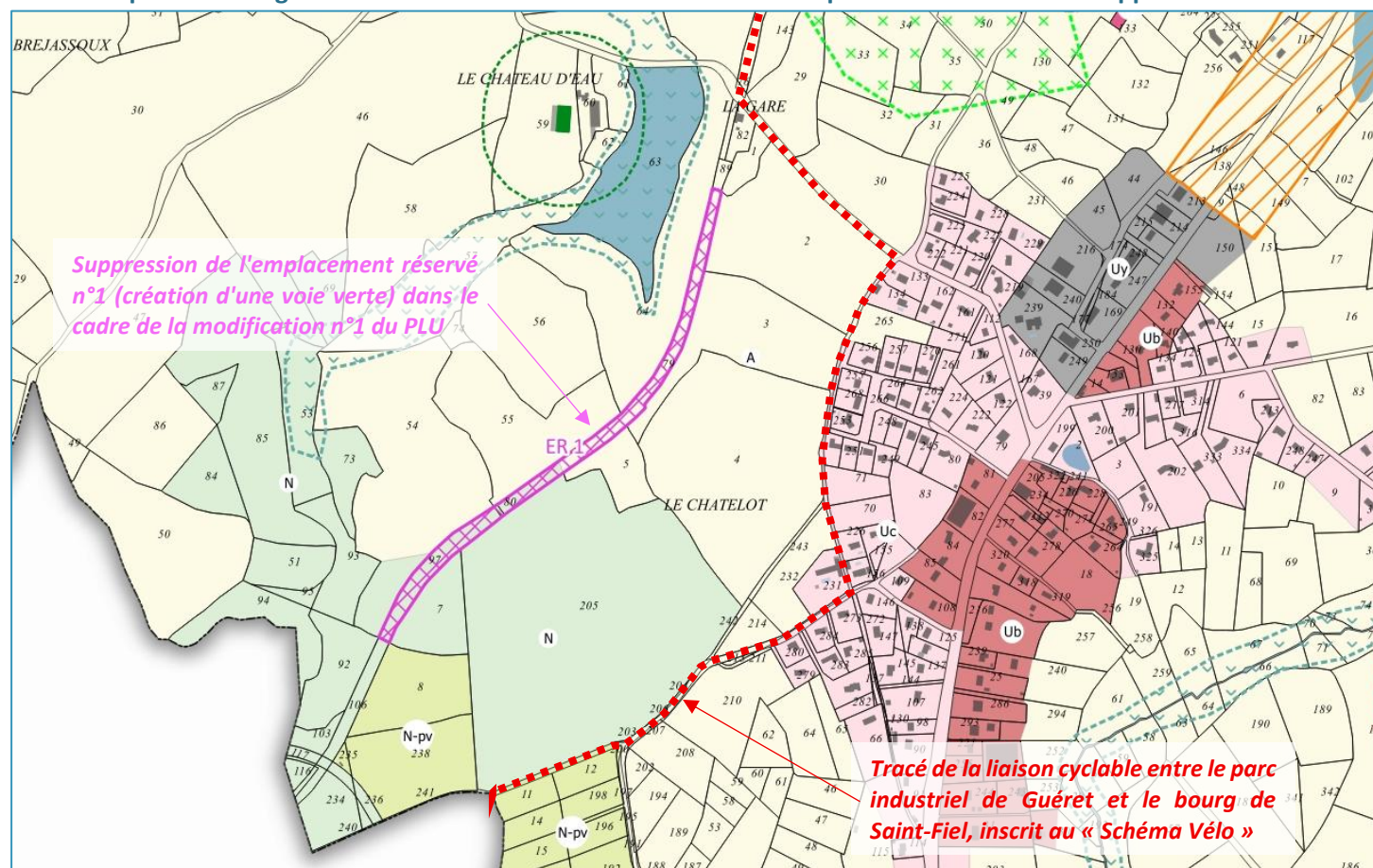
3.1. Suppression de l'emplacement réservé pour la création d'une voie verte

Le PLU en vigueur de Saint-Fiel, adopté en juin 2023, comporte un **emplacement réservé destiné à la « création d'une voie verte » (ER n°1)**, situé sur les parcelles cadastrées section AW n°79, AW n°80 et AW n°97, au bénéfice de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et de la commune de Saint-Fiel. Cet emplacement réservé avait pour objet de permettre la réalisation d'une liaison cyclable entre le parc industriel de Guéret et le bourg de Saint-Fiel.

Entre-temps, la **Communauté d'Agglomération du Grand Guéret a adopté son « Schéma Vélo »** par délibération du 30 mai 2024, afin de favoriser le développement de la pratique cyclable sur son territoire, tant pour les déplacements du quotidien que pour les usages touristiques.

Dans ce cadre, le **tracé de la liaison cyclable entre le parc industriel de Guéret et le bourg de Saint-Fiel a fait l'objet d'une nouvelle réflexion**. Celui-ci a été **profondément modifié** par rapport à l'emplacement réservé inscrit au PLU, notamment afin de desservir Laschamps de Chavanat, village le plus peuplé de la commune. Le **nouvel itinéraire ne traverse donc plus les parcelles cadastrées section AW n°79, 80 et 97, initialement concernées par l'emplacement réservé n°1** (cf. plan ci-dessous). En conséquence, **cet emplacement réservé est supprimé du PLU**.

Extrait du plan de zonage avant la modification du PLU – focus sur l'emplacement réservé n°1 supprimé :





Nota :

Le projet de modification n°1 prévoyait, initialement, la mise à jour et l'inscription d'emplacements réservés destinés à la création de liaisons cyclables, en lien avec le « Schéma Vélo » du Grand Guéret.

Le tracé de l'emplacement réservé n°1 (vu ci-avant), pour la liaison Guéret - Saint-Fiel, devait être adapté à la suite de la nouvelle réflexion engagée dans le cadre de l'élaboration du « Schéma Vélo » ; un emplacement réservé n°2 devait également être créé pour la liaison Guéret - Bussière-Dunoise, là aussi en cohérence avec les orientations du « Schéma Vélo ».

À la suite de l'enquête publique portant sur le présent projet de modification n°1, la Communauté d'Agglomération a retiré ces emplacements réservés n°1 et 2.

En effet, l'emplacement réservé n°1 est supprimé dès lors qu'il n'est plus indispensable à la réalisation du « Schéma Vélo » : une partie des travaux est d'ores et déjà achevée et les tronçons restant à aménager sur la commune de Saint-Fiel empruntent des voiries existantes.

Concernant l'emplacement réservé n°2, la collectivité a acquis les terrains et réalisé les travaux d'aménagement. Dès lors, le maintien de cet emplacement réservé ne se justifie plus.

En conséquence, ces deux emplacements réservés relatifs à la création de liaisons cyclables sont définitivement retirés de la présente procédure de modification n°1 du PLU de Saint-Fiel.

3.2. Création d'un emplacement réservé pour sécuriser l'accès à Cher de Bas / Cher de Haut

Les villages Cher de Bas et Cher de Haut sont aujourd'hui connectés à la route départementale n°940 par le biais d'un carrefour « classique » sans aménagement particulier. Cette absence d'aménagement routier, notamment pour les véhicules qui tournent à gauche, **compromet la sécurité des usagers en raison du fort trafic sur cet axe majeur** de la Communauté d'Agglomération.

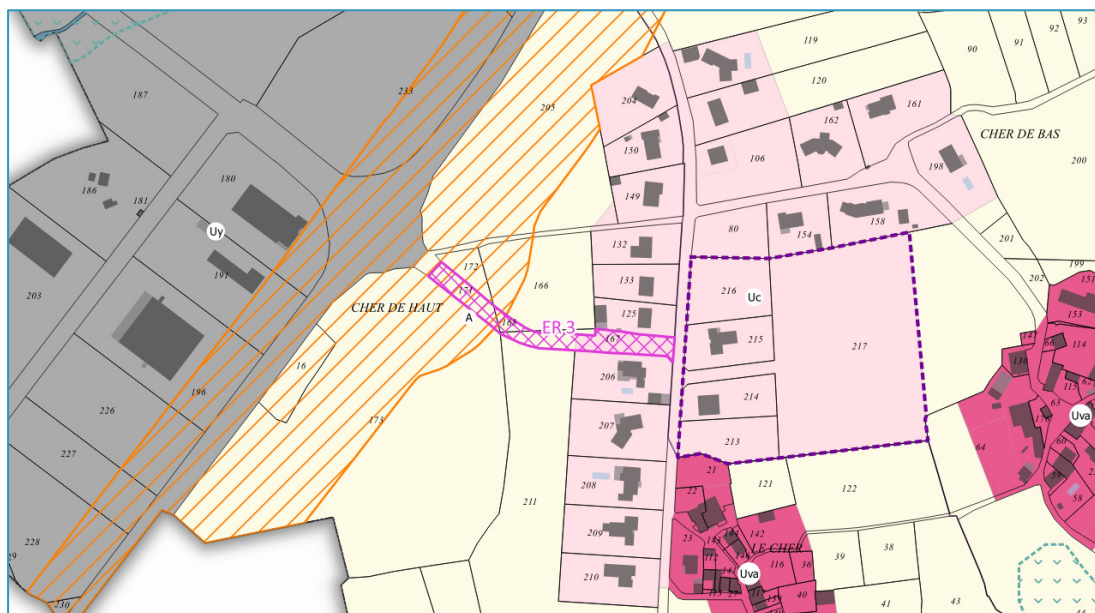
Deux cents mètres plus loin, en direction de Guéret, il a été aménagé un carrefour giratoire en lien avec la zone d'activités Cher du Cerisier, qui dispose d'une amorce de voirie en direction des villages de Cher de Bas et Cher de Haut. **La commune souhaite créer une nouvelle voie d'accès, plus sûre, en utilisant cette amorce de voirie existante au niveau du carrefour giratoire.**

Pour permettre la réalisation de cet accès sécurisé au quartier d'habitat de Cher de Bas / Cher de Haut, **la commune veut acquérir le foncier nécessaire pour aménager une voie entre le giratoire et la zone urbanisée de Cher de Haut.** A cet effet, un emplacement réservé n°3 est créé sur les parcelles cadastrées section AT165, AT167 et AT171



Vue sur le carrefour desservant actuellement les villages Cher de Bas et Cher de Haut depuis la RD940 ©Google Street View

Extrait du plan de zonage après la modification du PLU – focus sur le nouvel emplacement réservé n°3 :



Vue sur l'amorce de voirie au niveau du carrefour giratoire de la zone d'activités Cher du Cerisier ©Google Street View

3.3. Synthèse des évolutions apportées aux emplacements réservés inscrits au PLU de Saint-Fiel

Le tableau ci-dessous comprend les emplacements réservés inscrits au PLU de Saint-Fiel ainsi que les évolutions qui ont été apportées dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU.

(N.B. les emplacements réservés modifiés ou créés par la Modification n°1 apparaissent en *bleu* dans le tableau ci-dessous, et ceux supprimés en *bleu barré*).

Numéro	Destination	Parcelles cadastrales concernées	Bénéficiaire	Superficie
ER n°1	Création d'une voie verte	Section AW n°79, AW n°80, AW n°97	Commune et CA du Grand Guéret	13 500 m²
ER n°1	Création d'une voie d'accès entre la ZA Cher du Cerisier et Cher de Bas / Cher de Haut	Section AT n°165, AT n°167, AT n°171	Commune	1 843 m ²

Ces évolutions sont reportées sur le plan de zonage et dans la liste des emplacements réservés figurant dans le règlement écrit et dans le règlement graphique du PLU de Saint-Fiel (pièces 3-1, 3-2 et 3-3).

4. BILAN DES SURFACES DES ZONES DU PLU

La modification n°1 entraîne un changement de répartition des surfaces des zones du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Fiel. Aussi, le tableau ci-dessous reprend le détail des surfaces des zones et sous-secteurs du PLU suite à la modification n°1.

- Tableau récapitulatif des surfaces des zones du PLU de Saint-Fiel (en ha) :

Zonages du PLU	Surfaces du PLU en vigueur	Surfaces du PLU à l'issue de la modification n°1	Différence
Ua - Secteur urbain à vocation mixte correspondant au centre historique de Saint-Fiel	4,6	4,9	+ 0,3
Ub - Secteur urbain multifonctionnel à dominante d'habitat	9,9	9,9	
Uc - Secteur urbain résidentiel en extension du bourg et des villages	63,7	63,7	
Uva - Secteur urbain d'habitat traditionnel correspondant aux villages	42,6	42,6	
Ue - Secteur accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectif	1,9	1,6	- 0,3
Uy - Secteur à vocation d'accueil d'activités artisanales et industrielles	15,1	15,1	
Total zones urbaines	137,8	137,8	0
1AUc - Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir de l'habitat	2,0	2,0	
1AUe - Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif	2,2	2,2	
Total zones à urbaniser	4,2	4,2	0
N - Secteur naturel et forestier à préserver	326,1	326,1	
NL - Sous-secteur naturel destiné à accueillir des activités touristiques et de loisirs	3,9	3,9	
N-pv - Sous-secteur naturel destiné à accueillir des centrales photovoltaïques au sol	12,2	12,2	
Total zones naturelles et forestières	342,1	342,1	0
A - Secteur agricole à préserver	1184,8	1184,8	
Total zones agricoles	1184,8	1184,8	0
TOTAL	1669,0	1669,0	