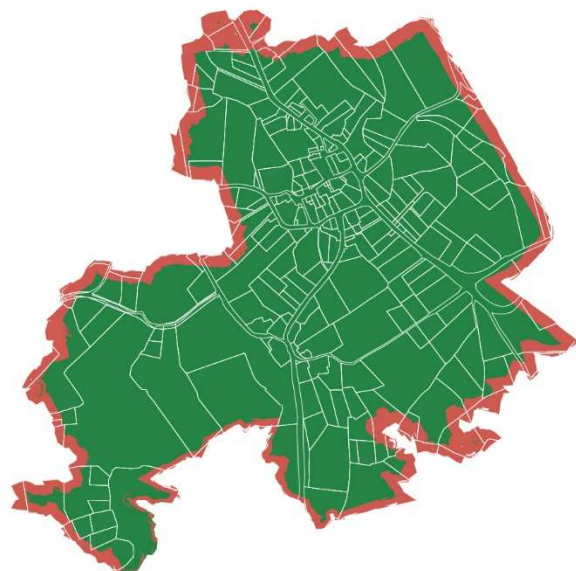




**GRAND  
GUÉRET**  
Communauté  
d'Agglomération



# REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

Commune de Saint-Léger-le-  
Guérétois



4

## ETUDE DEROGATOIRE AU TITRE DE L'ARTICLE L.122-7 DU CODE DE L'URBANISME

PROJET DE VALORISATION DU HAMEAU DE MURAT  
COMMUNE DE SAINT-LEGER-LE-GUERETOIS

### PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal du 30 août 2016

### APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du .....

### CO-APPROBATION DU PROJET

Arrêté préfectoral n°..... du .....



## SOMMAIRE

<b>1. Préambule</b>	<b>4</b>
<b>1.1. Contexte de la mission</b>	<b>4</b>
<b>1.2. Contexte réglementaire</b>	<b>4</b>
<b>2. Contexte et Présentation du projet</b>	<b>6</b>
<b>2.1. Contexte géographique</b>	<b>6</b>
2.1.1. Situation géographique de la commune	6
2.1.2. Localisation du projet	7
<b>2.2. Présentation du projet</b>	<b>8</b>
2.2.1. La nature du projet	8
2.2.2. Le programme pressenti – les intentions d’aménagement	13
2.2.3. Les impacts du projet sur la dynamique économique locale	15
<b>2.3. Mise en regard du projet avec le plan de zonage de la Carte Communale</b>	<b>16</b>
<b>3. Contexte naturel et prise en compte des enjeux environnementaux et agricoles</b>	<b>17</b>
<b>3.1. Protection des terres agricoles, pastorales et forestières</b>	<b>17</b>
3.1.1. Usage agricole et activité pastorale	17
3.1.2. Espaces boisés	19
<b>3.2. Préservation des paysages et des milieux caractéristiques du patrimoine naturel</b>	<b>20</b>
3.2.1. Les paysages	20
3.2.2. Les milieux naturels	22
3.2.3. Protection contre les risques naturels	24
<b>3.3. Compatibilité du projet avec le SRCE et le SDAGE Loire Bretagne</b>	<b>26</b>
3.3.1. Le schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	26
3.3.2. Le Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne	28
<b>4. Conclusion</b>	<b>29</b>

## 1. PREAMBULE

### 1.1. Contexte de la mission

Depuis le 27 mars 2017, la Communauté d’agglomération du Grand Guéret est compétente pour l’élaboration/révision des documents d’urbanisme, et gère ainsi les différentes procédures jusqu’à leur terme. Dans ce cadre, **la Communauté d’agglomération, en partenariat avec la commune, s’est engagée dans la révision de la Carte Communale de Saint-Léger-le-Guéretois, procédure qui a été prescrite le 30 août 2016.**

La Communauté d’Agglomération et la commune se sont fixés les principaux objectifs suivants :

- S’intégrer dans une dimension intercommunale en privilégiant une approche d’aménagement et de développement global et partagé à l’échelle du territoire, respectueux des spécificités communales.
- Assurer une croissance démographique mesurée en lien avec la capacité d’accueil et d’organisation du territoire (voirie et réseaux, foncier mobilisable, zonages d’assainissement...)
- Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et les continuités écologiques.

Dans le cadre de la révision de cette Carte Communale, **la commune souhaite permettre la valorisation du hameau de Murat. Il s’agit d’un projet né d’une volonté conjointe de la commune de Saint-Léger-le-Guéretois et d’un porteur de projet privé (entreprise générale du bâtiment) de préserver le patrimoine rural en restaurant le bâti existant et de développer des activités touristiques en lien avec l’étang.**

**Afin de permettre la restauration du bâti existant qui requièrent des travaux très lourds (assimilés à de la construction neuve pour certains bâtiments), la commune doit délimiter, dans le cadre de la révision de la Carte Communale, un nouveau secteur constructible en lien avec le hameau situé en discontinuité de l’urbanisation existante.**

**De fait, il apparaît nécessaire de conduire une étude dérogatoire au titre de l’article L.122-7 du Code de l’Urbanisme** (cf contexte réglementaire ci-après), Saint-Léger-le-Guéretois étant situé en zone de Montagne.

### 1.2. Contexte réglementaire

#### ⇒ Dérogation au titre de l’article L.122-7 du Code de l’Urbanisme

Pour rappel, l’article L122-5 du Code de l’Urbanisme (Modifié par [LOI n°2016-1888 du 28 décembre 2016 - art. 73](#)) prévoit que « *L’urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d’habitations existants, sous réserve de l’adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l’extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d’annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d’installations ou d’équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.* »

Toutefois, selon l'article L.122-7 du Code de l'urbanisme (Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)) :

« Les dispositions de l'article [L. 122-5](#) ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles [L. 122-9](#) et [L. 122-10](#) ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. **L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la Carte Communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude** ».

⇒ Dérogation au titre de l'article L.122-14 du Code de l'Urbanisme

Après échange avec les services de l'Etat et du Grand Guéret, il est convenu qu'il n'est pas nécessaire d'adapter le projet aux dispositions spécifiques des articles L.122-12 et L.122-14 du code de l'urbanisme, le plan d'eau de Murat étant jugé de faible importance (inférieur à 3 ha).

Pour rappel, les articles évoqués ci-dessus précisent :

Article L.122-12 : « **Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive.** Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits. Ces dispositions s'appliquent aux plans d'eau partiellement situés en zone de montagne. Peuvent toutefois être exclus du champ d'application du présent article :

1° ... ;

2° Par un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou une carte communale, certains plans d'eau en fonction de leur faible importance. »

Article L.122-14 : « Par dérogation aux dispositions de l'article L. 122-12, **des constructions et aménagements peuvent être admis**, en fonction des spécificités locales, dans certains secteurs délimités :

1° ... ;

2° Soit par une carte communale, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, et au vu d'une étude justifiant que l'aménagement et l'urbanisation de ces secteurs sont compatibles avec la prise en compte de la qualité de l'environnement et des paysages. Dans ce cas, chaque permis de construire est soumis pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

En résumé, le projet de valorisation du hameau de Murat ne se situant pas en continuité de l'urbanisation existante, Il est donc nécessaire de conduire une étude dérogatoire justifiant que :

- L'urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel ⇒ [article L.122-7 du Code de l'urbanisme](#)

Le présent dossier sera donc soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).



## 2. CONTEXTE ET PRESENTATION DU PROJET

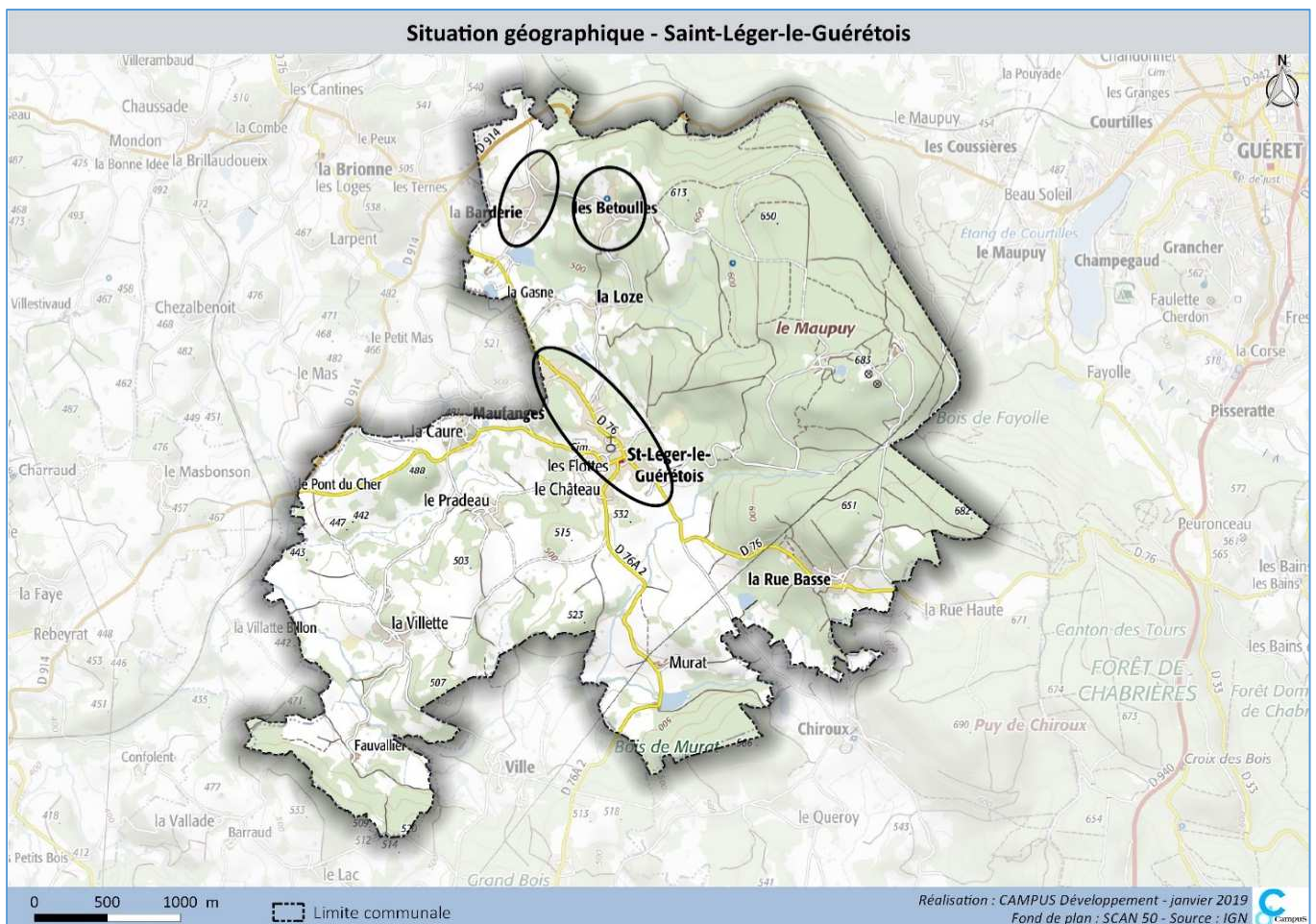
NB : Partie élaborée à partir du diagnostic de la Carte Communale,

### 2.1. Contexte géographique

#### 2.1.1. Situation géographique de la commune

Situé à 8 km au Sud-Ouest de Guéret, **Saint-Léger-le-Guéretois est une commune rurale qui s’étend sur 1 398 ha**. Bien que située à proximité immédiate de l’Agglomération, la commune est coupée par le massif forestier de Maupuy qui constitue une barrière naturelle avec l’agglomération à l’Est et fait de la commune un territoire enclavé. L’accès au centre-bourg s’effectue principalement par la D76 via la D 940 ou au nord via la D914. De manière secondaire, le bourg est accessible depuis St-Victor-en-Marche au sud en empruntant la D76A 2.

La commune se structure autour du bourg et d’une douzaine de villages et hameaux : la Barderie, les Bétouilles, la Gasne, la Loze, la Caure, le Pradeau, la Villette, la Rue Basse, **Murat...**



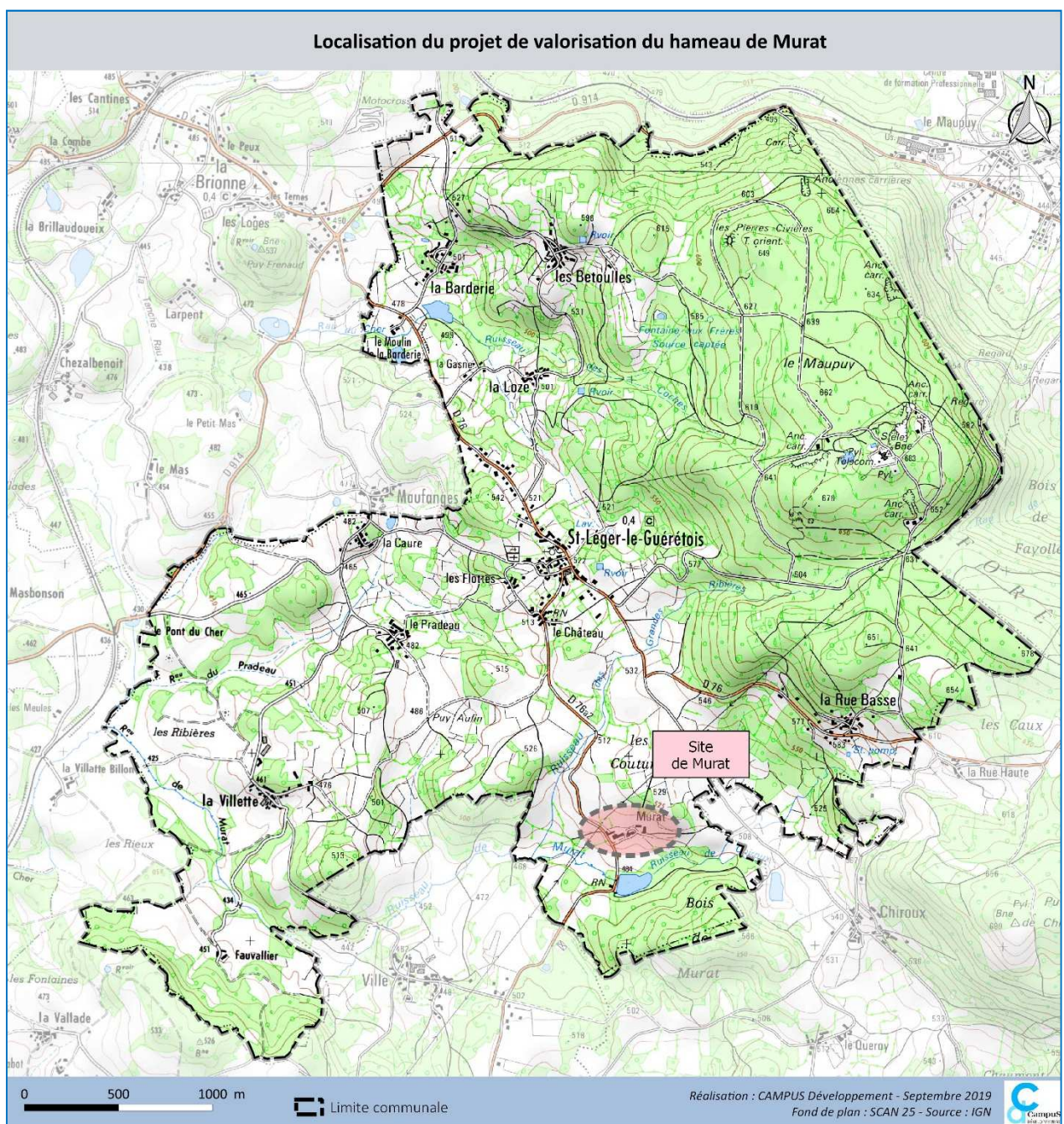


### 2.1.2. Localisation du projet

Le projet est situé dans la partie sud de la commune de Saint-Léger-le-Guérétois, lieu-dit Murat, à proximité de l'étang communal, dans un secteur en partie boisé. Le site est desservi par la D76A 2 qui relie le bourg de Saint-Léger à la commune de Saint-Victor-en-Marche.

Le projet porte sur le hameau de Murat ; il s'agit d'un ensemble bâti qui s'étend sur 1,4 ha constitué de 5 éléments :

- Une maison bourgeoise avec grange et garage attenants
- Trois fermes-blocs
- Une maison d'habitation en pierres





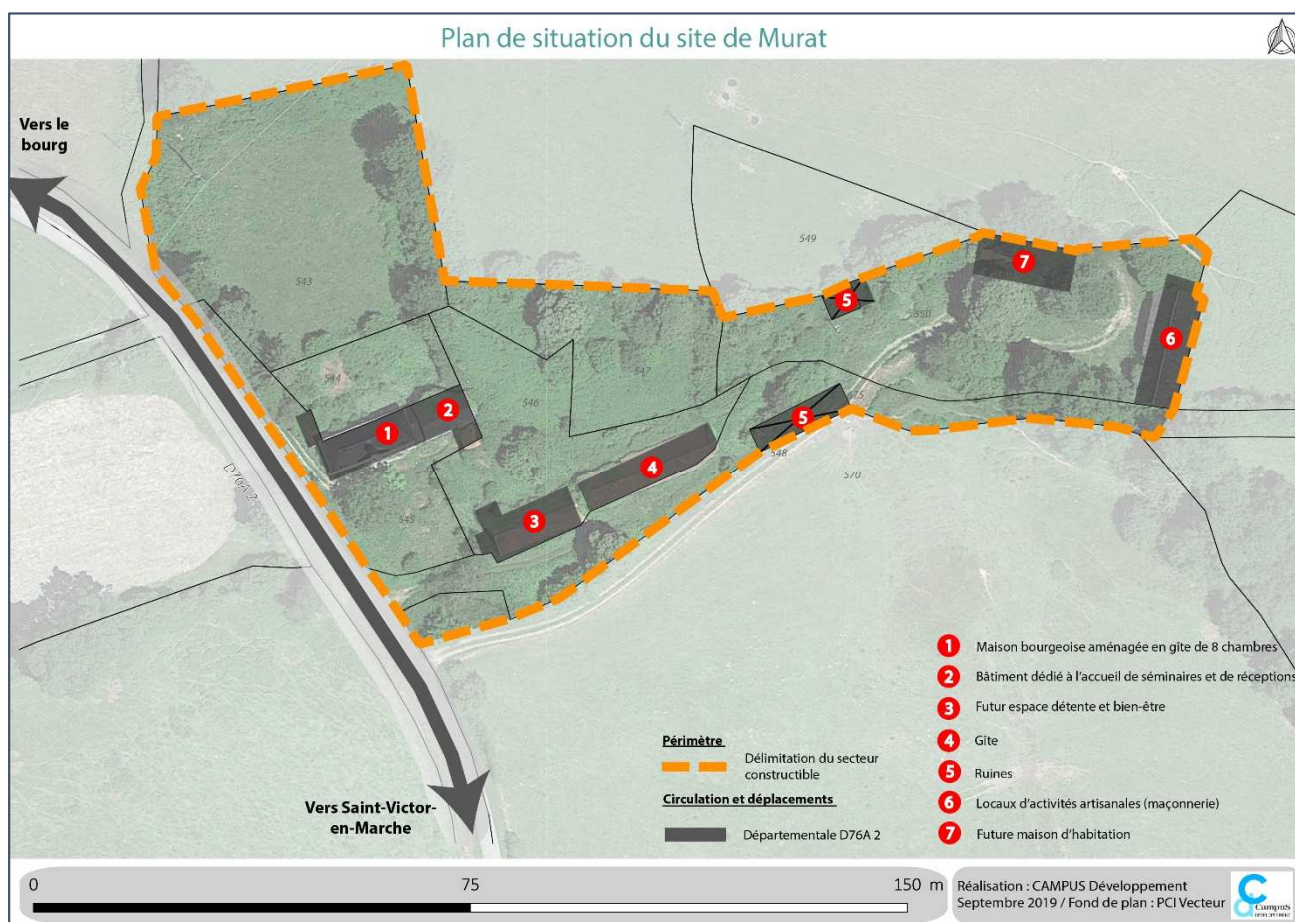
## 2.2. Présentation du projet

### 2.2.1. La nature du projet

Le porteur de projet privé, M. Guillaume BOURRA, est propriétaire d'un ensemble bâti d'une superficie d'environ 1,4 ha sur la commune de Saint-Léger-le-Guérois, lieu-dit Murat. Les parcelles lui appartenant sont les suivantes : section B n°543 à 550 – 675 et 676.

Il souhaite réinvestir le hameau de Murat, inhabité depuis plusieurs mois, à travers la restauration et la réhabilitation de l'ensemble des bâtiments décrits ci-après (cf. « Le volet foncier »). **Il s'agit d'un projet privé de restauration dite « lourde » à vocation mixte : habitat, tourisme et artisanat** ; il sera complété vraisemblablement par la transformation de l'ancien moulin, à proximité de l'étang, en gîte de pêche.

**Le site de Murat est un secteur d'habitat déjà existant, situé en discontinuité des secteurs urbanisés de la commune. Parmi l'ensemble bâti, plusieurs éléments sont très dégradés et vont faire l'objet d'une réhabilitation (démolition-reconstruction) qui peut être assimilée à de la construction neuve.**





Les deux pages suivantes sont consacrées à des illustrations de chaque bâtiment.









⇒ Le volet « foncier »

Sur un plan foncier, le projet porte sur les parcelles cadastrées suivantes :

- La B n°545, d'une superficie de 1 359 m<sup>2</sup>, abrite une maison bourgeoise en limite de la D76A 2
- La B n°546, d'une superficie de 1 901 m<sup>2</sup>, occupée par deux fermes-blocs
- La B n°550, d'une superficie de 3 097 m<sup>2</sup>, qui compte une ferme bloc très dégradé et une ancienne maison d'habitation
- Les B n°544 (712 m<sup>2</sup>), B n°547 (1 375 m<sup>2</sup>) et B n°543 (3 640 m<sup>2</sup>) et B n°570 (en partie soit 261 m<sup>2</sup>) qui sont constituées de quelques prairies et boisements.



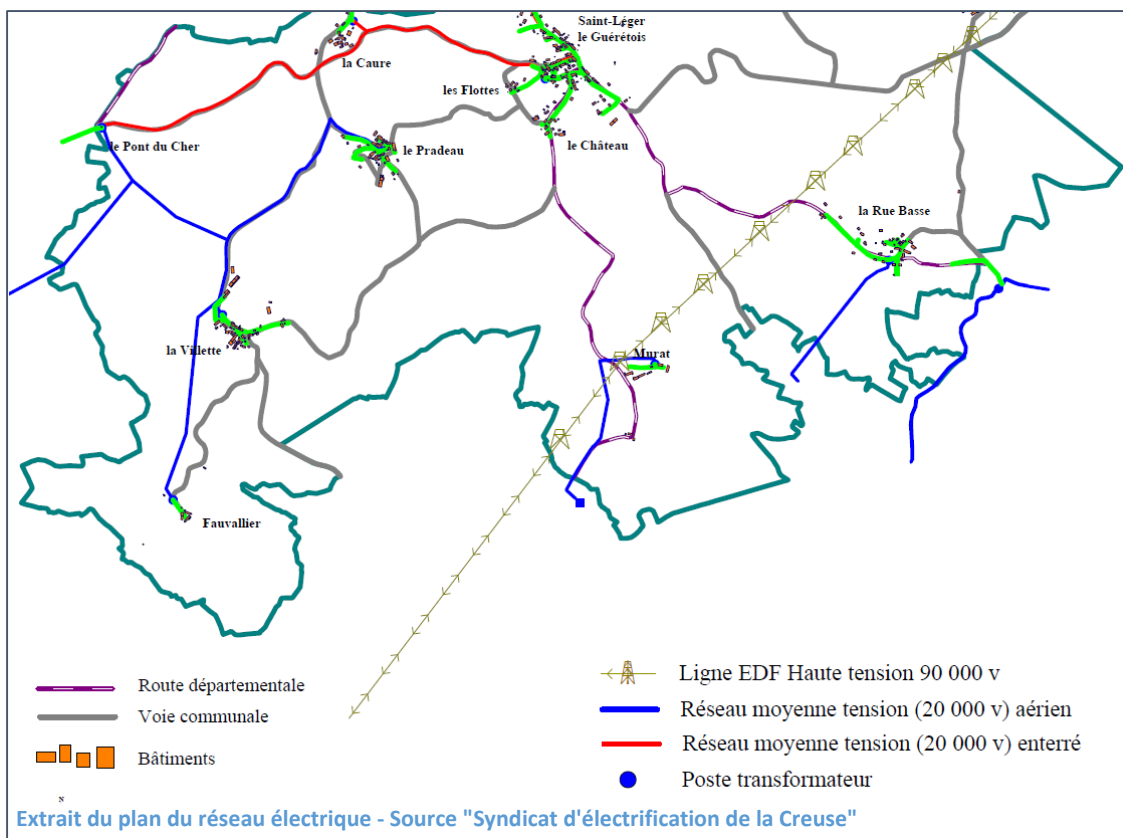
Vue d'une partie de l'ensemble bâti depuis la D76A2

L'ensemble bâti comporte également deux ruines cadastrées **B n°548, B n°675 et B n°676.**

L'ensemble des parcelles est propriété du porteur de projet qui a la maîtrise foncière. Le secteur concerné est également traversé par un chemin communal.

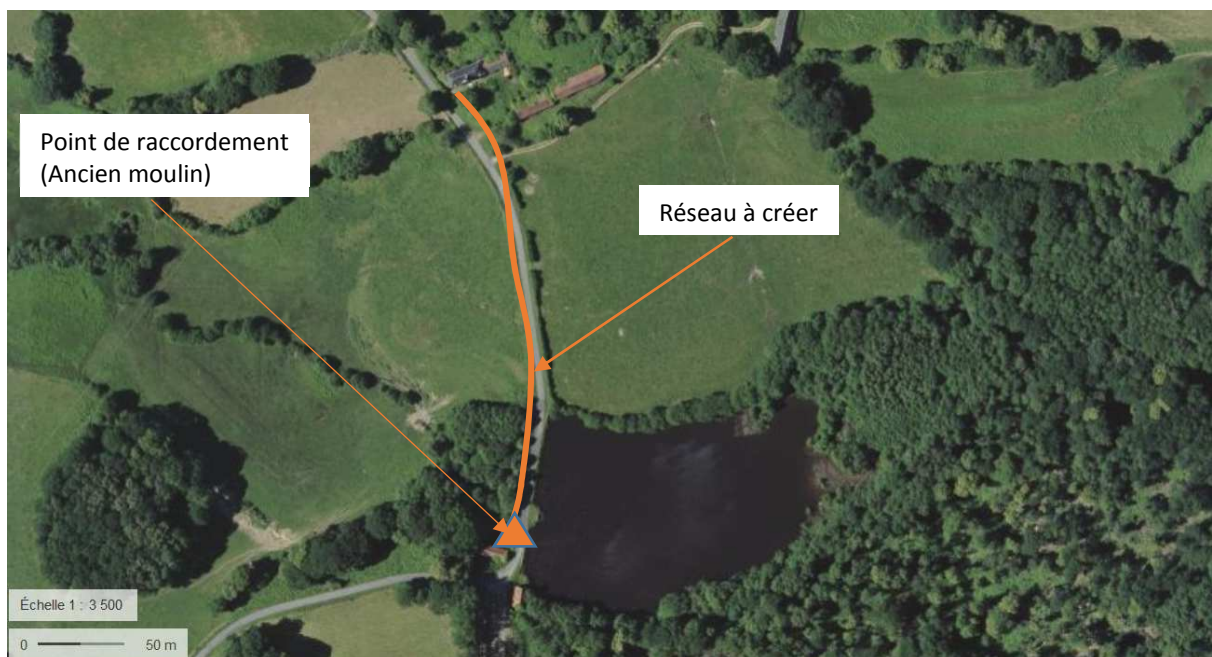
⇒ Le volet « réseaux »

- En matière d'électricité, le site est desservi par le réseau moyenne tension.





- **En matière d'assainissement**, chaque groupe de bâtiments disposera d'un assainissement autonome (fosse septique) implantée sur le site d'étude. Cet aménagement est prévu à court terme par le porteur de projet privé.
- **Pour l'eau**, le site n'est à ce jour pas desservi.
  - Néanmoins, la commune qui *assure la gestion de l'eau potable (production, transfert et distribution d'eau potable)* en régie directe, **prévoit à court terme de réaliser un raccordement au réseau existant depuis l'ancien moulin, situé en contre-bas à proximité de l'étang.**
  - Ce réseau existant est alimenté depuis la commune de Saint-Victor en Marche.



Source : Géoportail

### **2.2.2. Le programme pressenti – les intentions d’aménagement**

Le projet de valorisation du site de Murat consiste en la transformation des principaux bâtiments comme suit :

- **La réhabilitation de la maison « bourgeoise » en gîte (parcelle B n°544) afin d’offrir une offre globale hébergement et restauration**
  - L’actuelle maison d’habitation serait aménagée en gîte. Huit chambres seront créées et aménagées en conservant le style « demeure bourgeoise » (rosaces, moulures...)
  - Une partie du bâtiment (correspondant à l’actuelle partie grange) sera destinée à l’accueil de séminaires et de réceptions (mariages, baptêmes...) avec salle de réunion.
- **La réhabilitation de deux fermes blocs (parcelle B n°546) en espace d’hébergement et espace bien-être**
  - Le troisième bâtiment deviendrait un espace bien-être, avec piscine intérieure, spa et salons.
  - Un bâtiment sera transformé en gîtes.
- **La réhabilitation d’une ancienne maison très dégradée en maison familiale d’habitation (parcelle n°550)**
  - Le porteur de projet souhaite faire de ce bâtiment une maison familiale. Il souhaite conserver le cachet et l’environnement naturel de la bâtisse. Cette dernière est dissimulée derrière un imposant tilleul qui offre un véritable cachet à cet espace.
- **La réhabilitation « lourde » d’une grange en espace d’accueil d’activités économiques**
  - Une grange sera restaurée et mise à disposition de l’entreprise de maçonnerie du propriétaire pour installer son atelier et stocker le matériel.
- **Des aménagements pour favoriser les mobilités au sein du site :**
  - Un espace de stationnement comprenant une dizaine de places (parcelle B n°543) au nord-Ouest du site avec une liaison piétonne pour accéder aux différents bâtiments.
  - Un cheminement piéton en boucle relierait le gîte, les espaces communs/partagés (salles de réunion et espace bien-être), et les bâtiments annexes du propriétaire (maison d’habitation, atelier de maçonnerie)
  - Une connexion entre le cheminement interne et le chemin communal au sud de la parcelle 550.

**En synthèse, les principes d’aménagement retenus seraient les suivants :**





### 2.2.3. Les impacts du projet sur la dynamique économique locale

**Le projet de valorisation du site de Murat, opération à caractère privé, doit contribuer d'une part à conforter la dynamique économique locale, à développer le tourisme vert et à faire émerger une offre d'hébergements touristiques, et d'autre part préserver le patrimoine bâti rural**

#### ⇒ Un projet innovant en adéquation avec la stratégie de développement de la commune

Dans le cadre de sa stratégie de développement communal, **la commune de Saint-Léger-le-Guérois souhaite conforter la vocation touristique et de loisirs « nature » de la commune** ; les activités touristiques de la commune étant effectivement essentiellement tournées vers les activités de plein air telles que les randonnées pédestres, le VTT ainsi que la pêche.

**Le projet de valorisation du site de Murat s'inscrit dans cette dynamique économique locale.**

#### ⇒ Un projet qui contribue à faire émerger une offre en hébergements sur la commune

En termes d'hébergements touristiques, l'offre sur la commune est inexistante. Ce projet, avec son gîte de 8 chambres, constituerait la seule offre en hébergements touristiques de la commune. Il contribuera donc à faire émerger une offre en hébergements touristiques à Saint-Léger-le-Guérois.

Ce projet propose **un concept d'hébergement**, en phase avec les attentes du marché, tant pour les pêcheurs, et les familles, que pour les entreprises. **Cette complémentarité des clientèles envisageables doit permettre d'éviter le phénomène de saisonnalité.**

En outre, **il concentre sur un même site une offre complète avec de l'hébergement, de la restauration et des loisirs.**

#### ⇒ Un projet qui permet de maintenir un artisan sur la commune

Le porteur de projet est un artisan qui dispose de sa propre entreprise de maçonnerie implantée sur la commune de Saint-Léger-le-Guérois. Or, les locaux qu'il occupe actuellement sont trop exigus et sans possibilité d'extension.

A travers ce projet, le porteur de projet pourra rénover et investir la grange (6) afin de la mettre à disposition de son entreprise de maçonnerie et ainsi en faire un atelier et un espace de stockage.

Ainsi, **le projet contribuera au maintien d'une activité économique artisanale sur la commune en évitant une délocalisation annoncée.** Les entreprises du secteur de l'artisanat constituent un levier économique pour le territoire, ces petites structures permettent de maintenir de l'activité dans les villages et hameaux.

#### ⇒ Un projet qui préserve le patrimoine bâti rural

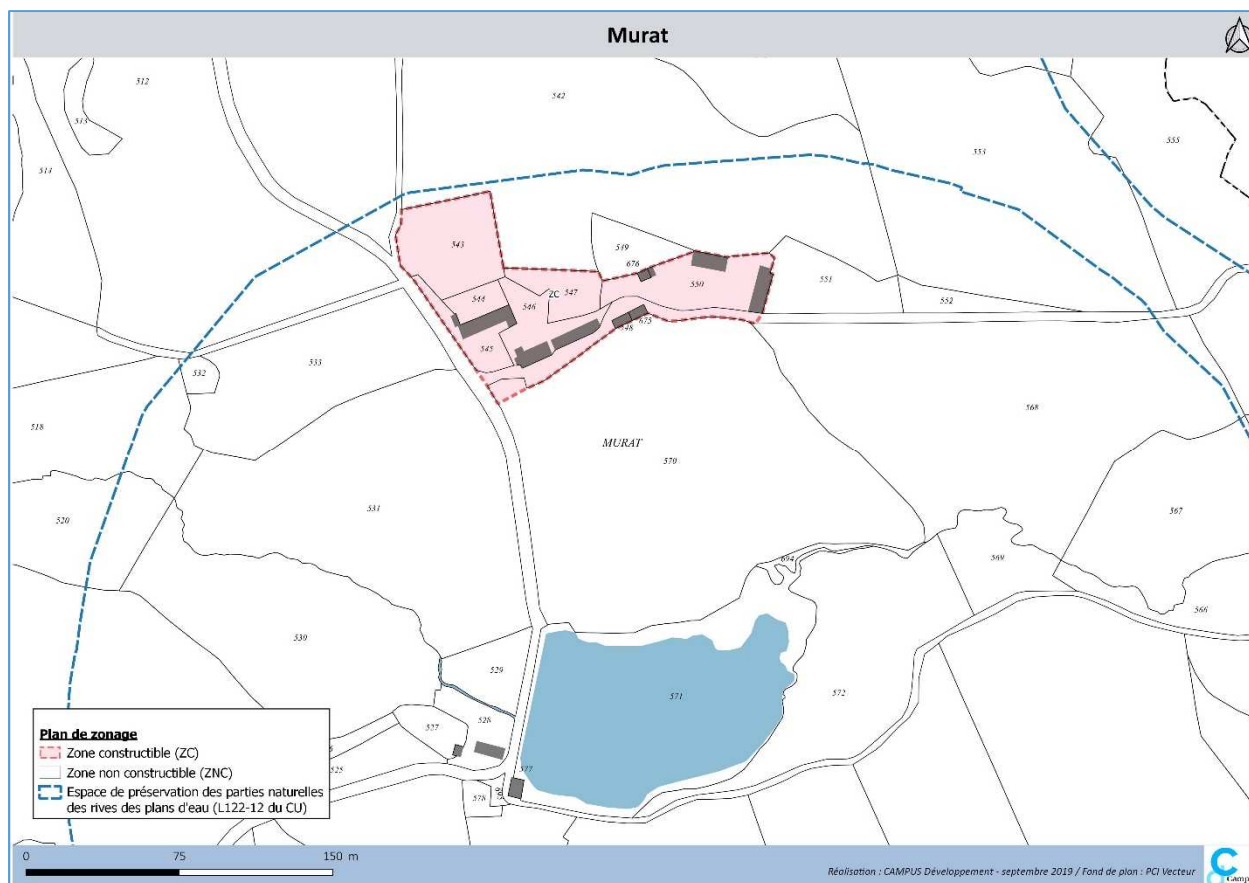
**Ce projet vise à restaurer un site aujourd'hui à l'abandon et ainsi à sauvegarder le patrimoine bâti rural identitaire du territoire.**

Tous les bâtiments existants seront restaurés et/ou transformés à titre d'hébergements touristiques, de lieu de restauration, d'habitation...

## 2.3. Mise en regard du projet avec le plan de zonage de la Carte Communale

Au regard du projet décrit précédemment, **le plan de zonage de la Carte Communale définit une zone constructible (ZC) adaptée à l'emprise du projet** (cf extrait du plan de zonage ci-dessous). **Ce secteur constructible représente une superficie de 1,4 ha, il intègre l'ensemble des bâtiments existants et l'espace dédié au stationnement (parcelle B n°543).**

A noter que le secteur constructible se situe dans la bande protégée des 300 m de l'étang de Murat. Néanmoins, après échange avec les services de l'Etat et du Grand Guéret, il est convenu qu'il n'est pas nécessaire d'adapter le projet aux dispositions spécifiques des articles L.122-12 et L.122-14 du code de l'urbanisme, le plan d'eau étant jugé de faible importance (inférieur à 3 ha).



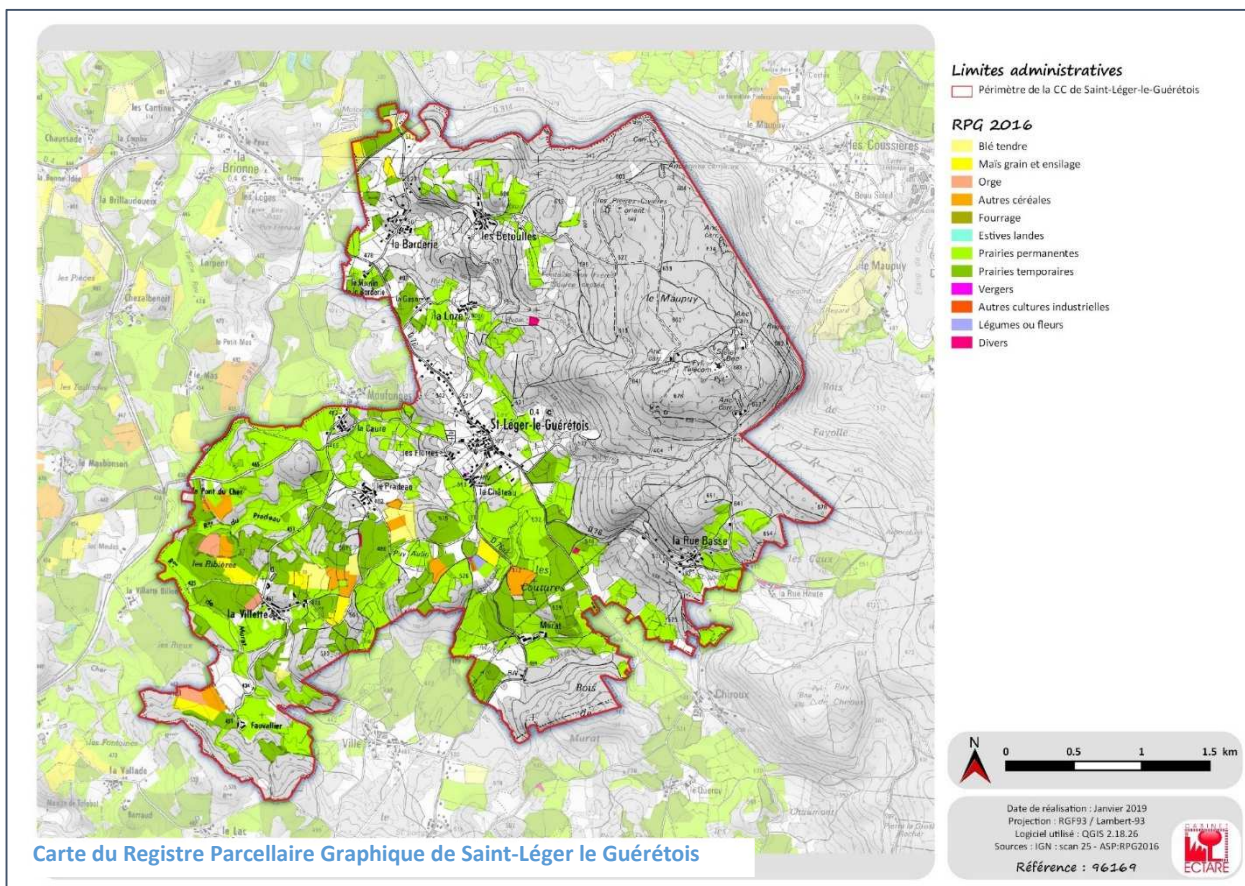
### 3. CONTEXTE NATUREL ET PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET AGRICOLES

#### 3.1. Protection des terres agricoles, pastorales et forestières

##### 3.1.1. Usage agricole et activité pastorale

###### ⇒ Contexte communal

L’usage agricole des terres sur la commune de Saint-Léger le Guérétois est largement influencé par l’orientation des exploitations vers l’élevage bovin. Situées essentiellement au Sud-Ouest de la commune, les surfaces agricoles communales sont quasi-exclusivement dédiées aux prairies permanentes, et dans une moindre mesure, aux prairies temporaires, comme le montre la carte du Registre Parcellaire Graphique (RPG) ci-dessous.



La Surface Agricole Utilisée (SAU) de la commune représente 352 ha, soit à peine 25% du territoire communal mais 82% de la SAU est constituée de Surfaces Toujours en Herbe (STH), ce qui souligne la vocation extensive de l’activité agricole de la commune. Ce type d’agriculture participe à la préservation de la biodiversité sur la commune, notamment à travers le maintien de haies bocagères et l’entretien des prairies et des landes. L’agriculture extensive participe également à la conservation de paysages ouverts et donc de dynamiques visuelles et de panoramas sur la commune.



### ⇒ A l'échelle des terrains du projet

Les parcelles étudiées pour le projet sont entourées de parcelles agricoles à vocation pastorale au Nord, au Sud et à l'Est. Ces parcelles sont exploitées par les agriculteurs du secteur, leur vocation est bien évidemment maintenue avec le projet. Le secteur d'étude est également bordé à l'Ouest par la route Départementale 76A2 qui lui assure un accès direct sans avoir à créer une nouvelle route à travers les parcelles agricoles.

Le site est actuellement occupé par une ancienne maison bourgeoise et divers bâtiments vacants depuis de nombreuses années. Les parcelles B n°545, B n°546, B n°550, B n°676, B n°548, B n°675, B n°544 et B n°547 sont traversées par un chemin carrossable et bordées soit par un mur de pierres soit par une rangée d'arbres plantés comme on peut le voir sur la photo aérienne ci-dessous.



Le Nord du secteur englobe également la parcelle B543, actuellement en prairie de pâturage. Elle a été incluse dans le projet pour créer une zone de stationnement actuellement inexistante. Considérée par Corine Land Cover comme « prairies et autres surfaces toujours en herbe à usage agricole », il s'agit de la seule parcelle du projet à usage agricole et dont la vocation va être impactée par le projet. Toutefois, cette parcelle de 0,36 ha représente 0,10% de la SAU de la commune. L'impact du projet sur l'activité agricole sera donc minime.

Extrait du RPG de 2017 (source : Géoportail)



Par conséquent, **l'influence du projet de valorisation du hameau de Murat est négligeable sur l'usage agricole et l'activité pastorale des terrains dans le secteur.** La majorité des parcelles concernées en tout ou partie par le projet ne présentent pas de vocation agricole et seraient vouées, en l'absence de projet de valorisation, à rester en friche compte tenu de la déprise avérée.

### 3.1.2. Espaces boisés

#### ⇒ Contexte communal

55,9% du territoire communal est occupé par des boisements, soit 782,7 ha. On retrouve au Nord-Est de la commune l'important massif forestier du Maupuy, à l'Ouest de la forêt de Chabrières, constitué principalement de résineux (douglas, épicéa commun, mélèze du Japon et pin sylvestre). Il existe aussi des forêts de feuillus composées en majorité de hêtres, en mélange avec des chênes et des châtaigniers. C'est le cas du Bois de Murat au Sud-Est de la commune, qui se situe à proximité immédiate de l'emprise étudiée.

Les boisements sont présents en toute part du territoire, bien que moins prépondérants dans le secteur Sud-Ouest de la commune où l'agriculture pastorale est davantage développée, et où par conséquent la taille des boisements est plus réduite et la strate arborée plus homogène.

La vocation forestière de la partie Est de la commune assure un rôle multifonctionnel avec la production de bois mais aussi la protection des captages d'eau potable et l'accueil du public par des activités de pleine nature. Les milieux boisés font également partie de la Trame Verte de la commune.

En outre, il convient de souligner que **la commune s'est engagée dans un appel à projet porté par la Région Nouvelle-Aquitaine visant à améliorer la résilience et la valeur environnementale des écosystèmes forestiers**. Plus concrètement, ce projet vise à encourager et développer les modalités de gestion contribuant à façonner des peuplements forestiers résilients.

#### ⇒ A l'échelle des terrains du projet

L'emprise du projet est localisée dans un secteur anthropisé, ancien hameau bordé par des arbres plantés. Le bois de Murat au Sud du secteur, s'étend jusqu'à la limite constructible étudiée ; il est délimité par un cordon boisé à l'Est du secteur, mais n'empiète pas sur les parcelles étudiées. Majoritairement formé de feuillus, le couvert arboré présente ici une vocation plus paysagère que sylvicole.

D'après l'IGN, une strate arborée était déjà présente en bordure de la zone d'étude lorsque le hameau était habité. A son abandon et en l'absence d'entretien, la végétation s'est développée et densifiée, notamment sur la parcelle B 550 mais aucun espace réellement boisé ne s'est recréé.



Lisière du Bois de Murat visible depuis le secteur



Prolongement du bois de Murat à proximité de la zone d'étude



Comparaison de la photo aérienne contemporaine (2017) et la photo aérienne historique (1950-1965)

Les parcelles concernées par le projet ne présentent pas de vocation sylvicole particulière et ce dernier n'impactera pas les boisements à proximité. Par conséquent, **le projet de valorisation du hameau de Murat n'influe donc pas sur l'usage sylvicole des terrains dans le secteur.**



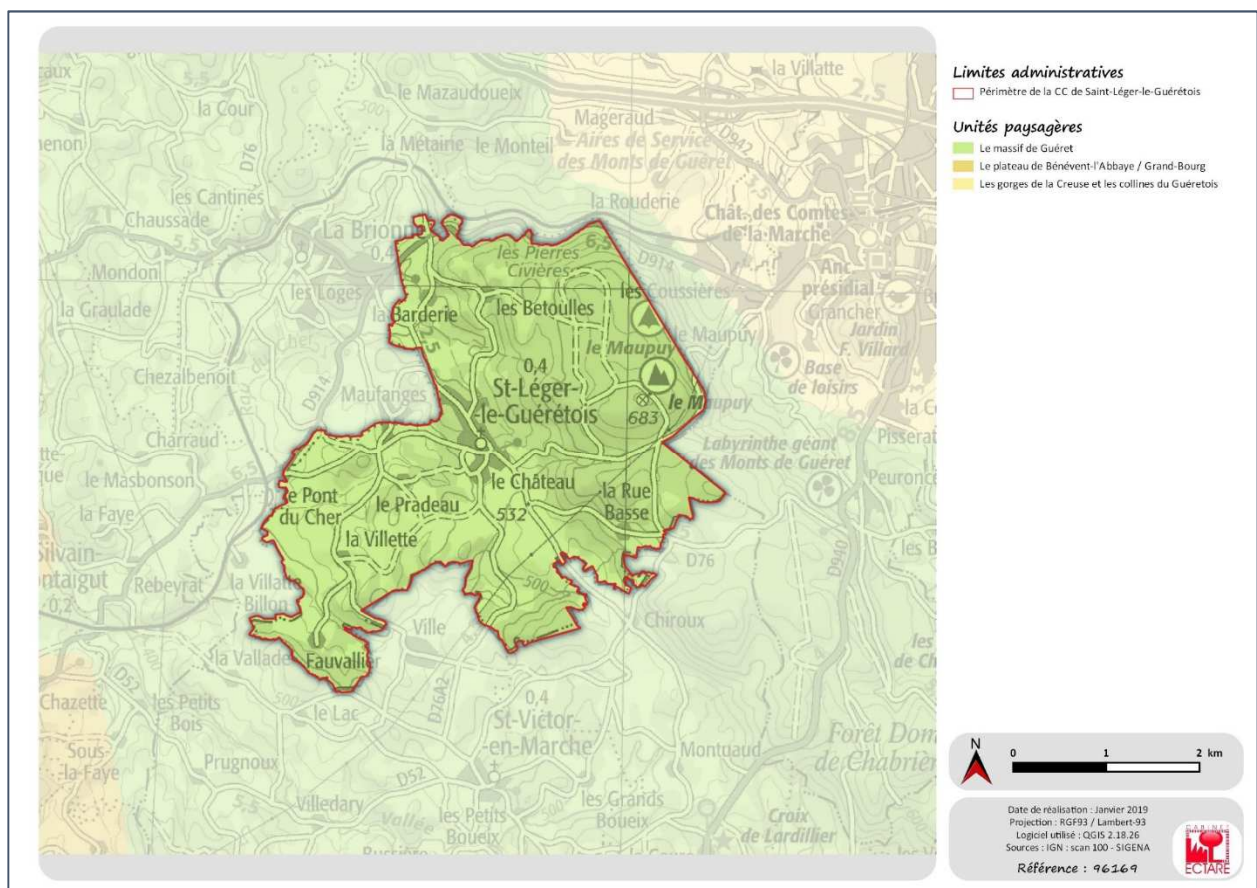
## 3.2. Préservation des paysages et des milieux caractéristiques du patrimoine naturel

### 3.2.1. Les paysages

#### ⇒ Contexte communal

Selon l’atlas des paysages du Limousin, la commune de Saint-Léger-le-Guérétois fait partie de l’unité paysagère « le massif de Guéret », aussi qualifié de « Hauts plateaux » par l’Atlas de la Creuse.

Le paysage de Saint-Léger-le-Guérétois se caractérise par un relief doux vallonné, variant entre 425 et 683 m d’altitude. Ces espaces sont parcourus par plusieurs cours d’eau qui forment des vallées discrètes. Le massif du Maupuy, au Nord-Est, est complètement boisé et abrite les reliefs les plus marqués. Il contraste avec les paysages plus agricoles et bocagers de l’Ouest de la commune. De nombreux hameaux sont répartis sur l’ensemble du territoire. Le réseau viaire est dense et suit, de manière générale les courbes de niveau.





## ⇒ A l’échelle des terrains du projet

L’aire d’étude s’inscrit sur l’emplacement de l’ancien hameau de Murat, composé d’une maison bourgeoise et de divers bâtiments aujourd’hui en ruine et peu qualitatifs. Du fait de la situation topographique du site et de l’écran végétal qui l’entoure, le bâti est peu perceptible depuis le Nord du terrain et plus visible au Sud.

La structure bocagère des prairies alentours et la topographie du site intègrent actuellement le secteur dans son environnement, particulièrement sur la face Nord du secteur. L’implantation du parking en projet sur la parcelle B 543 s’inscrit également dans la pente ce qui diminuera l’impact paysager de l’aménagement et le linéaire vert prévu au nord de la parcelle complètera son intégration paysagère.



Intégration paysagère du site - Vue de la face Nord des parcelles

Le long de la route Départementale 76A2, un mur de pierres végétalisé accompagne la rampe d’accès au terrain, mettant en avant une rupture de niveau entre la route et le terrain. La pente douce exposée Sud du terrain et son ouverture sur une prairie permanente offre une vue dégagée en direction de l’étang communal (lui-même dissimulé par la végétation) et du bois de Murat. C’est le seul point de vue extérieur depuis le terrain d’étude. L’ouverture paysagère qu’offre la prairie présente également une visibilité unique sur quelques bâtiments au Sud du hameau.



Ouverture paysagère - point de vue depuis les parcelles Sud du terrain

Si la trame bocagère intègre le site dans son environnement, la végétation actuelle dessert une lecture plus fine du paysage. En effet, au sein du secteur, l’orientation des bâtiments et la végétation omniprésente bloquent d’autres points de vue possibles. Le site, laissé en l’état, évoluerait progressivement vers une fermeture complète du milieu et donc du paysage, comme le montre l’évolution sur 50 ans de l’occupation du sol sur les photos aériennes dans la partie précédente. Le projet de réhabilitation lourde des bâtiments doit contribuer à requalifier le site en valorisant le patrimoine bâti tout en améliorant la lisibilité paysagère sur le site et son environnement.



Point de vue sur la face Nord du terrain



Maison Bourgeoise abandonnée



Bâtiment annexe totalement recouvert par la végétation



Chemin d’accès au terrain, soutenu par un mur de pierres sèches recouvert par la végétation

**Le projet de valorisation du hameau de Murat ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages spécifiques et permettrait une requalification paysagère du site à travers la réhabilitation lourde du bâti. Le projet devra toutefois tenir compte de la visibilité partielle du bâti lors de sa réhabilitation pour optimiser l’intégration paysagère du site.**

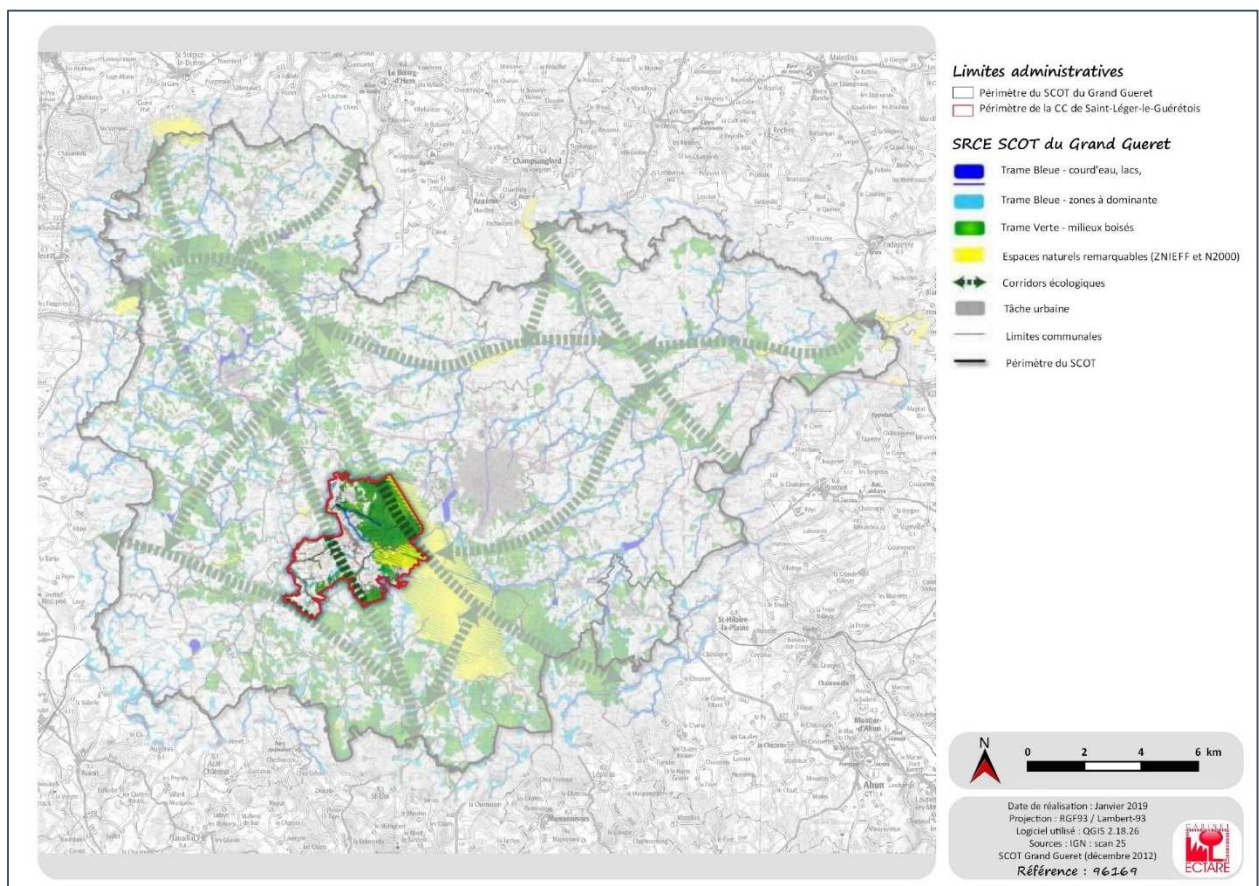
### 3.2.2. Les milieux naturels

#### ⇒ Contexte communal

La commune de Saint-Léger-le-Guérétois se situe au nord-ouest de la Creuse au sein de la montagne limousine. Son territoire présente une succession de collines dont les reliefs peuvent dépasser 450 m d'altitude et qui déclinent d'Est en Ouest en direction de la vallée de la Gartempe. Le massif du Maupuy, à l'Est, constitue un îlot montagneux, véritable coupure verte et naturelle entre la zone urbaine de Guéret et le territoire rural de la commune. La partie Est de la commune a une vocation forestière ; la partie Ouest, une vocation agricole.

Le territoire communal est concerné par plusieurs zonages d'inventaires naturalistes :

- Il existe une zone Natura 2000 sur la commune de Saint-Léger-le-Guérétois, désignée au titre de la Directive Habitat. Il s'agit du site Natura 2000 « *Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours et ses affluents* » (FR7401147) dont les ruisseaux de Murat et de Chiroux. Son intérêt essentiel résulte de la présence du saumon. Ce site, qui dispose de 13 habitats communautaires dont 3 prioritaires, est également concerné par un zonage ZNIEFF de type 2 sur l'ensemble de son cours d'eau.
- Une deuxième ZNIEFF de type 2 a été recensée sur la commune : celle de la « *Forêt de Chabrières* » (740006112), à l'Est du territoire. Cette forêt accueille entre autres des espèces d'oiseaux peu communes dans la région ainsi que des espèces botaniques protégées à rares dans le Limousin.



Trame Verte et Bleue identifiée dans le SCOT et déclinée à l'échelle communale



### ⇒ A l’échelle des terrains du projet

Si la zone étudiée pour la création d’un secteur constructible est entourée de milieux semi-naturels (prairies permanentes et haies bocagères), les parcelles en elles-mêmes ont déjà été anthropisées puis abandonnées. La Trame Verte et Bleue communale n’identifie pas le secteur comme réservoir de biodiversité ou corridor écologique.

**Le site Natura 2000 le plus proche de l’aire d’étude est le site désigné au titre de la Directive Habitat « Vallée de la Gartempe sur l’ensemble de son cours et ses affluents » (FR7401147), localisé à 250 m au Sud des parcelles (en jaune sur le plan ci-dessous) ; il concerne plus précisément les ruisseaux de Murat et de Chiroux.** Les espèces ayant justifié la désignation de ce site étant des espèces aquatiques, elles ne peuvent se retrouver sur le site d’étude, non relié par un cours d’eau.

Le sens de la pente orientera toutefois les eaux de ruissellement dans cette direction mais la vocation du site ne génèrera pas de pollution particulière par eau de ruissellement. De plus, chaque groupe de bâtiment disposera de son propre assainissement individuel.



D’autre part, l’accès au secteur se fait directement depuis la Départementale 76A2. De ce fait, le projet n’impactera pas les parcelles alentours ; les milieux semi-naturels (prairies permanentes et boisements) seront préservés en intégralité.

Ainsi, si le site du projet est situé à proximité d’un milieu humide à fort potentiel écologique (ruisseau de Murat) et même écologiquement relié à ce secteur par les eaux de ruissellement, il ne représente pas en lui-même un intérêt écologique notable et n’impactera pas les zones naturelles alentours.

Le site présente donc des enjeux écologiques globalement modérés, essentiellement liés aux eaux de ruissellement vers le ruisseau de Murat. **Dans la mesure où le projet n’impactera pas les milieux semi-naturels alentours, le projet de valorisation du hameau de Murat n’aura pas d’incidence notable sur le fonctionnement écologique du site.**

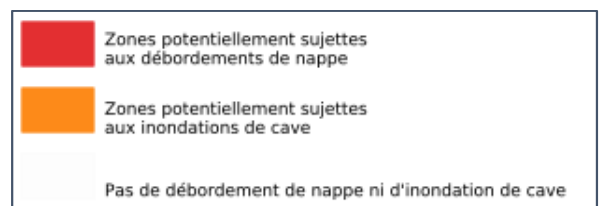
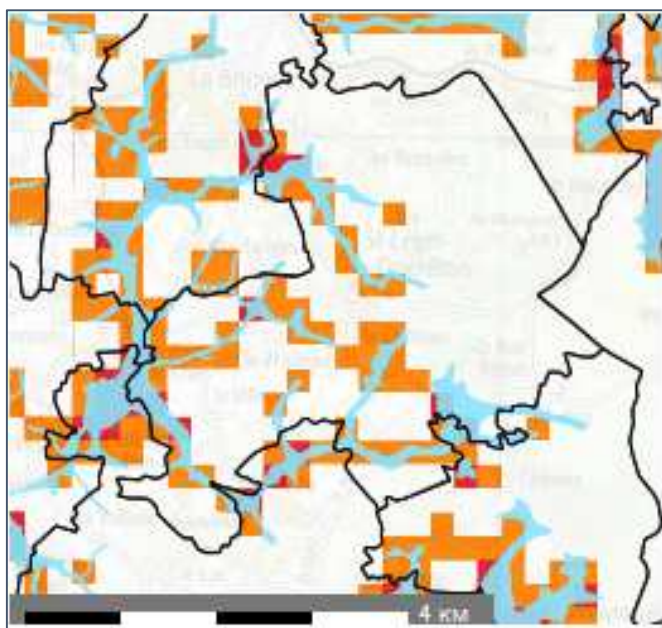


### 3.2.3. Protection contre les risques naturels

#### ⇒ Contexte communal

Le Dossier Départemental des Risques majeurs (DDRM) de la Creuse a identifié sur la commune de Saint-Léger-le-Guérétois deux risques naturels : évènement climatique et séisme. Le premier est caractérisé en risque majeur à l'échelle du département et il est demandé dans le DDRM de porter une attention particulière sur les abords des ruisseaux. Pour le risque sismique en revanche, la commune se trouve en zone de sismicité 2, donc faible.

Le risque évènement climatique implique également pour la commune un risque de remontée de nappe, notamment vers des zones potentiellement sujettes aux inondations de cave. Toutefois, ce risque reste localisé aux abords des ruisseaux (ruisseaux de Murat, de Pradeau, des Grandes Ribières, des Coches, etc.).



Sensibilité de la commune de Saint-Léger-le-Guérétois face aux remontées de nappes (source : [infoterre.brgm.fr](http://infoterre.brgm.fr))

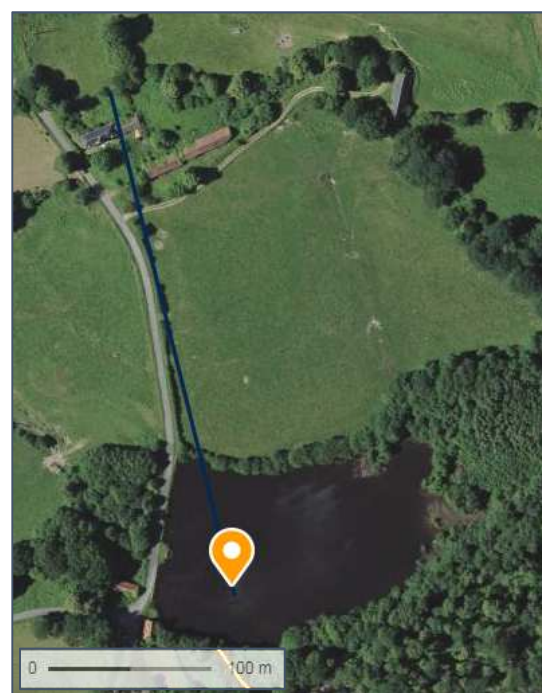
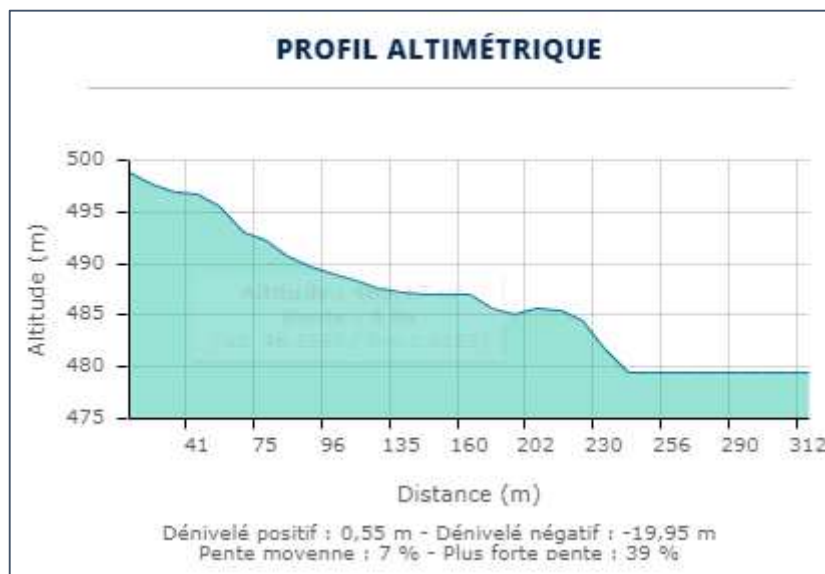
Par ailleurs, le potentiel radon de la commune est un potentiel de catégorie 3 (élevé). Toutefois, aucun Plan de Prévention des Risques (PPR) ne concerne la commune.

#### ⇒ A l'échelle des terrains du projet

Se situant à proximité du ruisseau de Murat, le risque naturel majeur notable à proximité de la zone d'étude est le risque de remontée de nappe qui pourrait potentiellement inonder les caves. Toutefois, la zone d'étude se trouve en limite de « zone potentiellement sujette aux inondations de cave » et est située à environ 20m au-dessus du niveau de l'étang communal. Par conséquent, le risque d'inondation des caves sur les parcelles est très faible pour le projet. De plus, l'étang communal est équipé d'un déversoir permettant d'évacuer le trop-plein d'eau en cas de crue, diminuant un peu plus le risque inondation de la zone d'étude.



Déversoir installé sur l'étang communal



Profil altimétrique entre l'étang communal et la zone d'étude (Source : Géoportail)

La localisation du projet et son environnement naturel limitent les risques liés aux aléas climatiques.  
**Le projet de valorisation du hameau de Murat n'est donc pas particulièrement impacté par les risques naturels.**

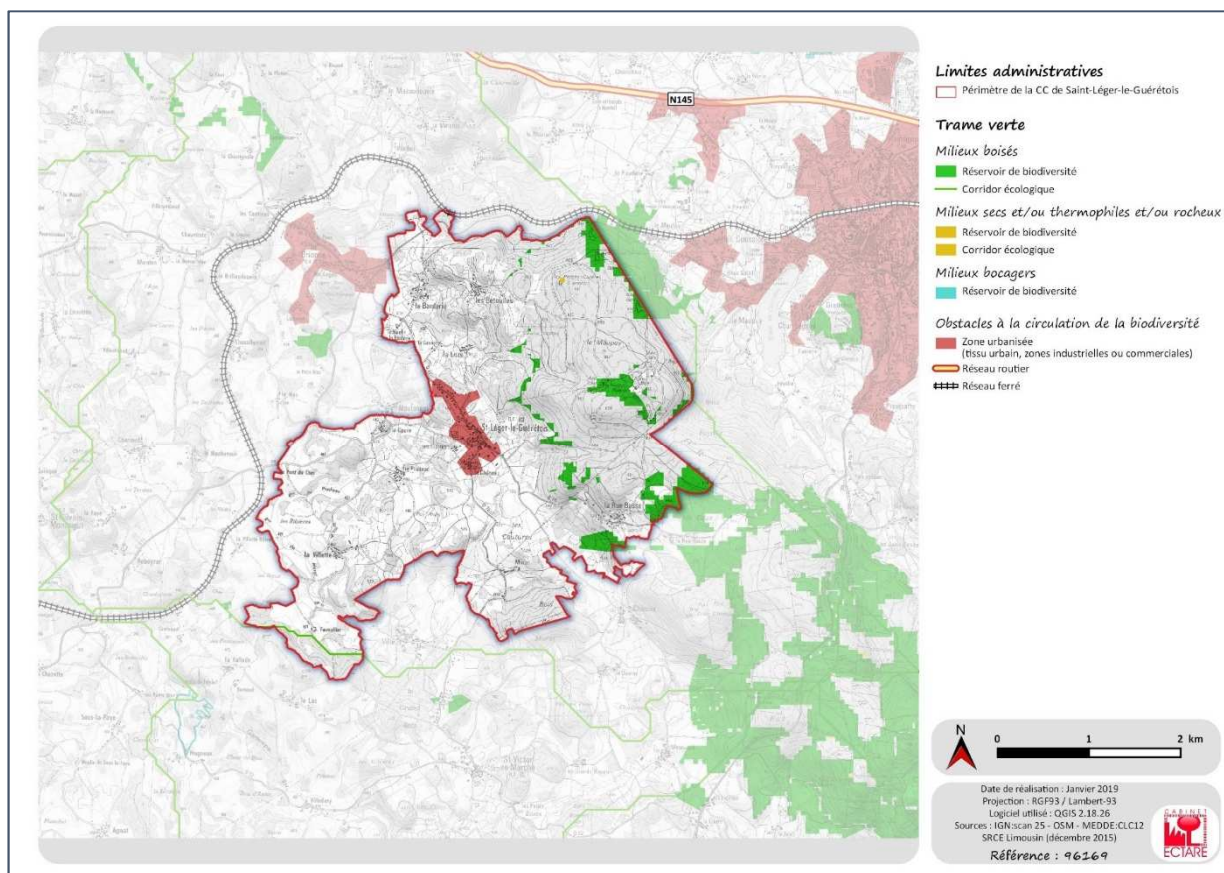
### 3.3. Compatibilité du projet avec le SRCE et le SDAGE Loire Bretagne

#### 3.3.1. Le schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

##### ⇒ A l'échelle communale

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) prévu par l'article L. 371-3 du Code de l'environnement est en vigueur en Nouvelle Aquitaine et applicable sur la commune de Saint-Léger le Guérétois. Selon la déclinaison communale du SRCE, aucun obstacle à la circulation de certaines espèces ne vient perturber le fonctionnement des corridors écologiques sur le territoire de Saint-Léger-le-Guérétois.

Les cours d'eau ont une place notable dans la circulation des espèces (affluents de la Gartempe). Le massif de Maupuy et la forêt de Chabrières, les nombreux petits bois, les bosquets et les haies participent aussi aux déplacements des espèces. Un corridor écologique boisé est recensé sur la commune. Il importe de constater que cette mosaïque de milieux participe à la constitution d'une trame supra-communale, soit par leur transversalité géographique (cours d'eau et grands massifs forestiers), soit par le fait qu'ils permettent le maillage du territoire entre les principaux cœurs de biodiversité.

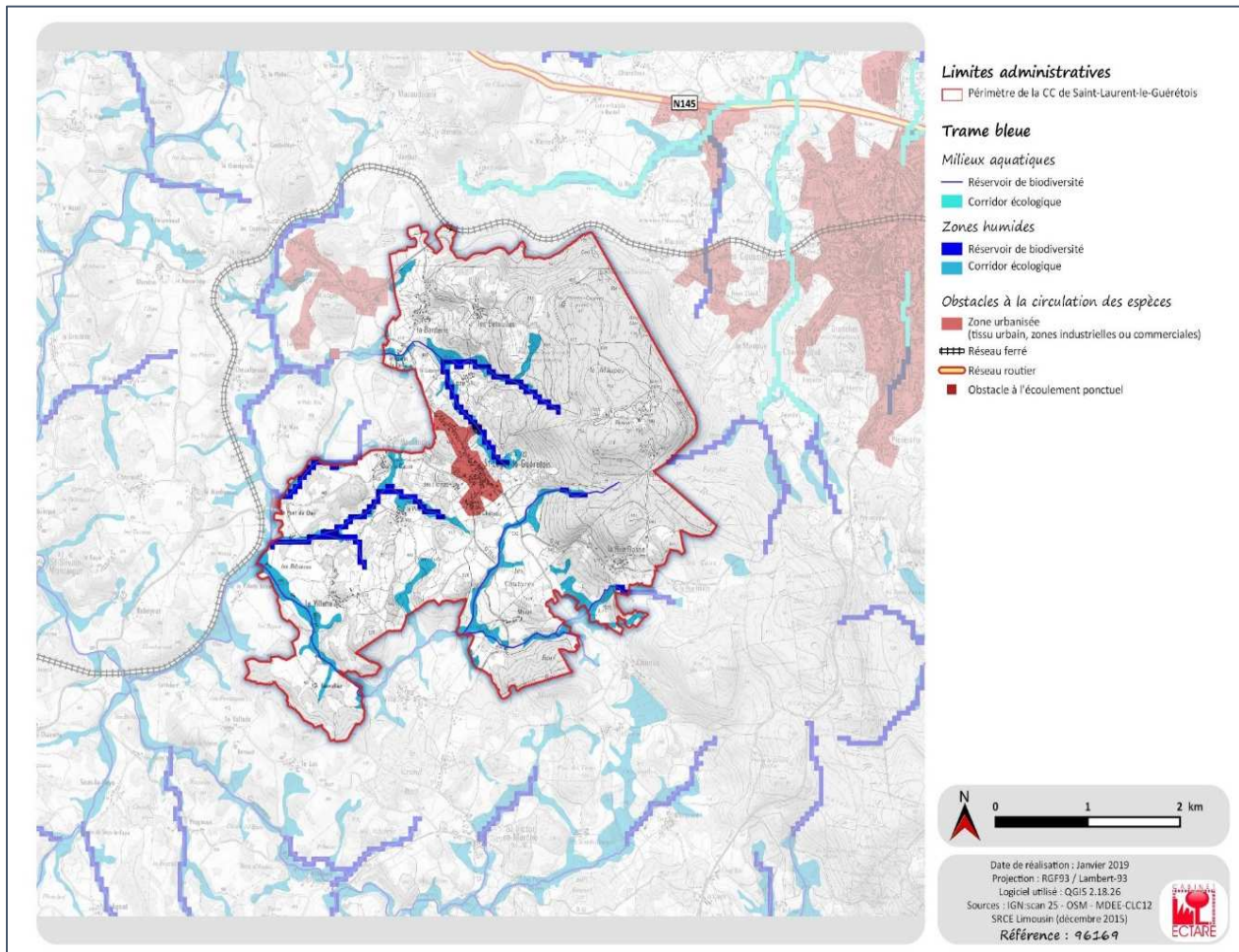


Etude des grands enjeux régionaux de la Trame Verte du SRCE déclinés à l'échelle de la commune de Saint-Léger le Guérétois



⇒ **A l’échelle des terrains du projet**

A l’échelle des terrains du projet, aucun enjeu environnemental n’a été identifié dans le SRCE. Aucun corridor écologique ou réservoir de biodiversité de la trame verte à enjeu régional n’est présent aux environs du secteur. Les abords du ruisseau de Murat, à proximité du projet, sont déclarés en corridor écologique et réservoir de biodiversité de zones humides et milieux aquatiques selon le SRCE. Toutefois, au vu de sa vocation, le projet ne portera pas préjudice au bon fonctionnement écologique de cette zone.



Etude des grands enjeux régionaux de la Trame Bleue du SRCE déclinés à l’échelle de la commune de St-Léger le Guérétois

**Le site présente donc des enjeux écologiques nuls selon le SRCE et n’aura pas d’incidence notable sur le fonctionnement écologique du site.**

### 3.3.2. Le Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne

#### ⇒ A l’échelle du Bassin Loire Bretagne

Le SDAGE Loire Bretagne a été révisé et adopté le 04/11/2015 pour actualiser les objectifs dans le cadre de la préservation de la qualité de l’eau de 2016 à 2021. **Les principaux objectifs du SDAGE Loire Bretagne sont :**

- Repenser les aménagements de cours d’eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique et bactériologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Maîtriser les prélèvements d’eau
- Préserver les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

A noter que la commune de Saint-Léger-le-Guérois n’est concernée par aucun SAGE.

#### ⇒ A l’échelle du projet

**Comme cité précédemment, le projet de valorisation du site de Murat n’aura pas d’incidences notables sur les ruisseaux de Murat et Chiroux situés à proximité du site. Ce projet est donc conforme avec les objectifs énoncés dans le Schéma Départemental d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2016-2021.**



## 4. CONCLUSION

**Le projet de valorisation du hameau de Murat constitue une opportunité pour conforter la dynamique économique locale, développer le tourisme vert et diversifier l’offre en hébergement.** Il permettra en outre de **préserver le patrimoine bâti rural et de maintenir un artisan dans la commune** ce qui est très important en milieu rural.

Ce projet repose sur la qualité de l’environnement dans lequel il s’inscrit, qu’il s’agisse des critères paysagers, ou du caractère naturel du lieu :

- **Il n’influe pas de façon notable sur l’usage agricole et l’activité pastorale des terrains dans le secteur ;**
- **Il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages spécifiques et permettra une requalification paysagère du site à travers la réhabilitation lourde du bâti ;**
- **Il ne présente pas d’incidences notables sur le fonctionnement écologique du site ;**
- **Il n’est pas impacté par les risques naturels.**

**Ainsi, le projet de valorisation du hameau de Murat apparaît compatible avec la préservation des intérêts visés par les articles L.122-7 du code de l’urbanisme.**