

DEPARTEMENT DE LA CREUSE

---

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND GUERET**

---

**REVISION DE LA CARTE COMMUNALE DE SAINT-LEGER-LE-GUERETOIS**

**RAPPORT D'ENQUÊTE**

**A - RAPPORT**

**B - CONCLUSIONS et AVIS**

**C - ANNEXES**

# A – RAPPORT

## Sommaire

<b><u>1- PRESENTATION DU PROJET</u></b> .....	3
1.1- Contexte.....	3
1.2- objectifs et enjeux.....	3
1.2.1- Objectifs.....	3
1.2.2- Enjeux.....	3
1.3- Cadre juridique .....	4
1.4- Méthodologie d'élaboration et concertation.....	4
1.5- Le dossier.....	4
1.5.1- Composition.....	5
1.5.2- Autres documents.....	5
1.5.3- Les avis des personnes publiques.....	5
1.5.4- Analyse du territoires.....	5
a)- Présentation.....	5
b)- Urbanisme.....	5
c)- Les dynamiques économiques.....	6
d)- Paysages .....	6
e)- Hydrographie .....	6
f)- Protection des espaces naturels .....	6
g)- Protection des sites et monuments historiques .....	7
h)- Réseau d'eau potable .....	7
i)- Réseau d'assainissement .....	7
1.5.5- Orientation de la carte communale .....	7
<b><u>2- ORGANISATION DE L'ENQUÊTE</u></b> .....	8
2.1- Arrêté de mise à l'enquête.....	8
2.2- Publicité et affichage.....	9
2.3- Visite des lieux.....	9
2.4- Déroulement de l'enquête .....	9
2.5- Avis de la CDPENAE , lettre de Mme la Préfète .....	10
2.6- Avis des personnes publiques.....	10
2.7- Observations du public.....	10
2.8- Analyse des observations.....	11

## **1- PRESENTATION DU PROJET**

### **1.1-Contexte**

La commune de SAINT-LEGER-LE-GUERETOIS qui est située à 8 km au sud-ouest de GUERET fait partie de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret. Son territoire est actuellement couvert par une carte communale approuvée le 30 juin 2011

Par délibération du conseil municipal en date du 30 août 2016, la commune de SAINT-LEGER -LE-GUERETOIS a prescrit la révision de la carte communale existante. Par délibération du conseil municipal en date du 9 octobre 2017, la commune a autorisé l'achèvement de la procédure de révision de sa carte communale par la Communauté d'agglomération du Grand Guéret compétente pour l'élaboration et la révision des documents d'urbanisme.

Au recensement de 2015, la commune comptait 434 habitants

La superficie du territoire communal est de 1404 hectares. 7 villages sont répartis autour du bourg. En 2010, les terres agricoles représentaient 352 hectares (30% de la superficie du territoire). L'activité principale dont les exploitations sont concentrées dans les villages du Pradeau, La Villette et La Caure est l'élevage bovin allaitant

### **1.2- Objectifs et enjeux**

#### **1.2.1 - Objectifs**

Les objectifs poursuivis par la commune sont:

- se mettre en cohérence avec les nouvelles obligations réglementaires : Loi Engagement National pour le Logement (ENL), Loi Grenelle II, Loi ALUR ...
- se mettre en compatibilité avec les documents supra-communaux actuellement en vigueur:
  - le Schéma Régional de Cohérence Écologique du Limousin adopté par arrêté préfectoral du 2 décembre 2015;
  - le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Guéret;
- maintenir une croissance démographique modérée en créant 29 logements supplémentaires pour la période 2018-2030;
- sur le plan économique, valoriser le hameau de Murat pour permettre de préserver le patrimoine rural en restaurant le bâti existant et développer des activités touristiques en lien avec l'étang;
- préserver et mettre en valeur les espaces naturels et les continuités écologiques.

#### **1.2.2- Enjeux**

La carte communale est un document d'urbanisme simple qui détermine les conditions permettant d'assurer dans le respect des objectifs du développement durable:

- l'équilibre entre les populations, le développement maîtrisé de l'urbanisme, l'utilisation économe des espaces, la conservation du patrimoine, les besoins en mobilité,
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère,
- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat,
- la sécurité et la salubrité publiques
- la prévention des risques naturels, miniers ou technologiques,
- la protection des milieux naturels et de paysages;
- la lutte contre le changement climatique.

Contrairement à un PLUi, la carte communale ne peut pas réglementer de façon détaillée des orientations d'aménagement ou les modalités d'implantation des constructions sur les parcelles.

### **1.3- Cadre juridique**

Sont applicables à l'élaboration ou la révision de la carte communale:

- les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 du Code de l'Environnement;
- les articles L.160-1 à L.163-10 et R.161-1 à R.163-9 du Code de l'Urbanisme.

La carte communale comprend un rapport de présentation et un ou plusieurs documents graphiques. Le projet est transmis pour avis à la chambre d'agriculture et à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Il est soumis à l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'environnement.

Dans le cadre de la révision de cette carte communale, la commune souhaite permettre la valorisation du hameau de Murat qui ne se situe pas en continuité de l'urbanisation existante. Saint-Léger- le- Guéretois étant situé en zone de Montagne, une dérogation au titre de l'article L 122-7 du Code de l'Urbanisme est nécessaire et doit être soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

### **1.4- La méthodologie d'élaboration et la concertation**

Préalablement à l'enquête publique, le maître d'ouvrage a procédé à une concertation avec la population, les élus, les services de l'état et les personnes publiques notamment par:

- la présentation de la méthodologie à l'équipe communale;
- cartographie suivie de l'étude des hameaux;
- définition des zones constructibles;
- délibération du 09/10/2017 du conseil municipal de Saint- Léger- le -Guéretois autorisant l'achèvement de la procédure de révision de la carte communale par l'intercommunalité;
- envoi du dossier à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Nouvelle Aquitaine (19/12/2019)
- consultation des personnes publiques (20/12/2019)
- présentation du projet de dérogation au titre de l'article L 122.7 du code de l'urbanisme à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (12/02/2020)
- présentation du projet en commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (13/02/2020)

### **1.5- Le dossier**

#### **1.5.1- Composition**

Le dossier établi par CAMPUS DEVELOPPEMENT comprend:

- le rapport de présentation (249 pages)
- le plan d'ensemble du zonage;
- les plans de zonage des villages et du bourg;
- le plan des servitudes d'utilité publique;
- l'étude dérogatoire au titre de l'article L 122.7 du code de l'urbanisme;

### 1.5.2- Autres documents

Sont joints au dossier:

- l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de la Nouvelle- Aquitaine en date du 12 mars 2020 (joint en annexe 2)
- le procès-verbal de la réunion du 13 février 2020 de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers qui émet un avis favorable, sans observation, à l'unanimité au projet de révision de la carte communale ;
- la lettre du 25 février 2020 de Madame la Préfète de la Creuse qui confirme que la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites réunie le 12 février 2020 a émis un avis favorable à la demande de dérogation au titre de l'article L 122.7 du code de l'urbanisme concernant la valorisation du hameau de Murat;

### 1.5.3- Les avis des personnes publiques

La Communauté d'agglomération du Grand Guéret a sollicité les avis suivants:

- avis du 27 janvier 2020 de Monsieur le directeur régional de santé (ARS)
- avis du 17 février 2020 de Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Creuse;
- avis du 12 février 2020 de Madame la Présidente du Conseil Départemental de la Creuse;
- avis du 10 février 2020 de Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Creuse;
- avis du 23 janvier 2020 de Monsieur l'Architecte des bâtiments de France, chef de l'Unité Départementale de l'architecture et du patrimoine.

### 1.5.4- Analyse du territoire

#### a)- Présentation

La commune de Saint-Léger- le-Guéretois, d'une superficie de 1404 hectares fait partie de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret . Sa population de 434 habitants au recensement de 2015 est en légère progression depuis 1999 (+2,1%)

#### b)- Urbanisme

L'urbanisme de cette commune rurale, à vocation principalement agricole (30% du territoire) est régié par une carte communale depuis le 30 juin 2011. Les zones U, d'une surface totale de 57 hectares, où les constructions sont autorisées couvrent le bourg et les villages: La Garderie, La Loze, La Gasne, Les Bétouilles, Le Pradeau et La Rue Basse. Le reste du territoire communal d'une surface de 1343 hectares est classé en zone N, zone non constructible où sont admises:

- pour les constructions existantes: l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension;
- pour les constructions et installations neuves, celles nécessaires à des équipements collectifs, l'exploitation agricole ou forestière, la mise en œuvre des ressources naturelles.

Sur la période 2008-2018, la consommation foncière sur les espaces naturels et agricoles est estimée à 4,9 hectares pour l'habitat dont 3,5 hectares ont été consommés sur le secteur du bourg. 7.000 m<sup>2</sup> de foncier ont été consommés à des fins agricoles. Le potentiel foncier disponible dans la zone U avec une concentration importante dans le bourg est estimé à 13,1 hectares dont 5 hectares en dents creuses.

### c)- Les dynamiques économiques

La commune de Saint-Léger-le-Guéretois est considérée comme une commune à caractère rural dans l'organisation spatiale du SCOT . Les ménages résidant sur la commune sont très dépendants du pôle de services voisin qu'est Guéret tant pour les commerces et services de proximité. Sur le plan artisanal la communes compte quelques artisans dont plusieurs travaillent dans le secteur du bâtiment.

D'après le Recensement Général Agricole, en 2010, la commune comptait 8 exploitants sur une Superficie Agricole Utilisée (SAU couvrant 30% de la superficie communale). Depuis 2010, le nombre d'exploitations a chuté puisqu' en 2015 on ne recensait plus que 4 exploitations.

Sur Saint-Léger-le-Guéretois le territoire compte quelques sites touristiques liés à la présence du massif forestier du Maupuy, cadre naturel favorisant les activités de plein nature (sentiers pédestres, VTT, circuits de découvertes...)

### d)- Paysages

Les principaux points forts du paysage sont:

- à l'est du territoire, le massif boisé du Maupuy et la forêt de Chabrières;
- les petites vallées humides;
- l'alternance entre les espaces ouverts agricoles et les masses boisées;
- les hameaux biens conservés,

### e)- Hydrographie

Le territoire communal appartient à deux bassins versants:

- le bassin versant de la Gartempe sur la totalité du territoire,
- le bassin de la Creuse sur une franche Nord-Est/Est de la commune.

La commune de Saint-Léger appartient au bassin hydrographique Loire- Bretagne dont le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) a été adopté le 04 novembre 2015 et publié par arrêté préfectoral du 18 novembre 2015. Aucune contradiction majeure n'a été relevé entre la carte communale et les 14 orientations du SDAGE.

Les eaux superficielles sont présentes sous forme de petits étangs (Les Betouilles - la Rue Basse – Murat – La Barderie) et de zones humides situées à proximité de ces plans d'eau et le long des cours d'eau.

### f)- Protection des espaces naturels

La commune est située en zone de montagne et soumise aux dispositions de la Loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne et de la Loi n°2016-1888 portant modernisation, développement et protection des territoire de montagne. L'article L. 122-5 du code de l'urbanisme précise: *« 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 et de la réalisation d'installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées »*

Il existe sur la commune le site Natura 2000 « Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son

cours et ses affluents » dont l'intérêt principal réside dans la présence du saumon. Ce site dispose également de 13 habitats communautaires dont 3 sont prioritaires

La commune est aussi concernée par les ZNIEFF de type 2 « Forêt de Chabrières » et « Vallée de la Gartempe »

La Trame verte et bleue définie par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique du Limousin adopté par arrêté préfectoral de M. le Préfet de la Région Limousin le 02 décembre 2015 est prise en compte en matière de protection des espaces naturels.

#### g)- Protection des sites et monuments historiques

Il existe sur la commune le site classé des Pierres Civières protégé depuis le 16/02/1933 sur le flanc du Maupuy.

Aucun édifice n'est classé ou inscrit au titre des monuments historiques sur la commune.

#### h)- Réseau d'eau potable

Il existe 21 captages AEP sur le territoire communal, tous protégés ou en cours de protection par une déclaration d'Utilité Publique.

Les captages de la Loze, la rue Basse, le bourg, et les Bétouilles alimentent la commune qui assure la gestion de l'eau potable en régie directe.

#### i)- Réseau d'assainissement

La commune de Saint- Léger assure la gestion en régie directe de l'assainissement collectif du bourg. Elle dispose d'une station d'épuration d'une capacité de 300 EH ( Équivalent Habitant) de type filtres plantés.

L'assainissement non collectif de la commune est géré par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

### **1.5.5- Orientation de la carte communale**

Les principales modifications apportées au plan de zonage de Saint-Léger sont les suivantes:

- la réduction importante du ,potentiel foncier constructible dans les villages classés en zone U qui est passé de 13,1 hectares ( zone U de la carte communale existante) à 6,2 hectares les zones ZC du projet de révision;
- l'extension de la zone constructible de la Barderie jusqu'au village du moulin de la Barderie pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement type lotissement;
- la création d'une zone constructible sur le hameau de Murat afin de permettre sa réhabilitation par un projet d'hébergement touristique, d'activités économiques et d'habitat.

Les hameaux et écarts de taille réduite en terme de nombre d'habitant et dont la vocation est dominée par l'activité agricole sont classés en zone non constructible ZNC.

Les zones constructibles (zone ZC) qui concernent 7 secteurs d'une superficie totale de 53,11 hectares au sein de laquelle 6,19 hectares correspondent au potentiel foncier urbanisable sont:

a)- Secteur du bourg

Ce secteur couvre une surface de 25,61 hectares au sein de laquelle il existe 4,24 hectares urbanisable ( 12 parcelles localisées majoritairement en dents creuses)

b)- Secteur de la Gasne/La Loze

Les parcelles constructibles se limitent à la Gasne à la parcelle cadastrée AD8 et à quelques parcelles situées au sud-ouest de la Loze en continuité avec l'urbanisation existante. Le zonage n'a été que très peu modifié. La surface urbanisable s'élève à 0,34 hectare.

c)- Secteur de la Barderie/Moulin de la Barderie

L'extension de la zone constructible vers le Moulin de la Barderie entraîne l'ouverture à l'urbanisation des parcelles AB8 et AB131 qui constitue un potentiel foncier de 1,27 hectares dont 0,34 ha en dent creuse.

d)- Secteur Les Bétouilles

Les parcelles AA83 et 84 ont été retirées de la zone constructible dans un souci de préservation de la silhouette du bourg et afin d'éviter le développement d'une urbanisation linéaire le long de la voie.

Les parcelles AA45, 46, 47 et 48 bien que constituant une dent creuse n'ont pas été conservées dans la zone constructible car une canalisation de gaz du Grand Guéret traverse la parcelle AA47.

e)- Secteur le Pradeau

Les parcelles cadastrées AK34, 35, 36, 37, et 44 ont été écartées de la zone constructible afin de limiter les effets de l'urbanisation linéaire. De même les parcelles 101 et 82 très boisées ne font plus partie de la zone ZC.

f)- Secteur de la Rue Basse

Le projet de carte communale exclut de la zone constructible les pointes des parcelles B 164 et 162 très boisées et au relief accidenté. Au sein du village, restent deux parcelles en dents creuses, à savoir les parcelles B 148 et B 1301, représentant une superficie disponible de 3 391m<sup>2</sup>.

g)- Secteur de Murat

Le projet de valorisation du hameau de Murat ne se situant pas en continuité de l'urbanisation existante, une étude dérogatoire au titre de l'article L 122-7 du code de l'urbanisme a été soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) qui a émis un avis favorable le 12 février 2020 (lettre de Mme la Préfète de la Creuse du 25 février 2020). Le nouveau secteur constructible s'étend sur 1,43 ha.

## **2- ORGANISATION DE L'ENQUÊTE**

### **2.1- Arrêté de mise à l'enquête**

Par décision en date du 11 juin 2020 Madame la Vice- Présidente du Tribunal Administratif de Limoges m'a désigné pour conduire la présente enquête.

Le 01 juillet 2020, j'ai rencontré en mairie M. François HAMEL représentant la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et Monsieur le Maire de Saint-Léger- le- Guéretois pour définir les modalités du déroulement de l'enquête (permanences, affichage, avis au public dans

la presse ...). M'ont été remis le dossier, l'avis de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale), l'avis de la C.D.P.E.N.A.F. (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) et les avis des personnes associées.

Par arrêté n°2020/URB/02 en date du 03 juillet 2020, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret a décidé de soumettre le projet de révision de la carte communale de Saint- Léger- le- Guéretois à l'enquête publique réglementaire prescrite pour une durée de 33 jours du lundi 14 septembre 2020 à 14 heures au vendredi 16 octobre 2020 à 17 heures (**annexe 1**)

## **2.2- Publicité et affichage**

Un avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux locaux « La Montagne » et « La Montagne dimanche »:

- **1ère insertion** le 24 août 2020 dans la Montagne et le 30 août 2020 dans la Montagne Dimanche,
- **2ème insertion** le 21 septembre 2020 dans la Montagne et le 20 septembre 2020 dans la Montagne Dimanche.

Au cours de la visite des lieux du 31 août 2020, j'ai pu constater que l'arrêté de mise à l'enquête était affiché au panneau d'affichage de la mairie. Des affiches (fond jaune, format A2) étaient mises en place dans le bourg et les villages.

Le dossier était consultable sous forme numérique sur le site de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret :<https://www.agglo-grandgueret.fr/carte-communale-saint-leger-le-gueretois>

## **2.3- Visite des lieux**

Le 31 août 2020 à 14 heures , accompagné de M. le maire et de M. Hamel représentant la Communauté d'Agglomération, j'ai effectué une visite des secteurs du bourg et des villages dont le classement en zone constructible est envisagé (zone ZC)

## **2.4- Déroulement de l'enquête**

J'ai paraphé et coté le registre d'enquête constitué de 9 feuillets non mobiles avant l'ouverture de l'enquête le 14 septembre 2020.

Ont été annexés au dossier de projet de révision de la carte communale:

- l'arrêté de mise à l'enquête
- l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale,
- l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers,
- la lettre de Mme la Préfète de la Creuse qui confirme que la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites a émis un avis favorable à la demande de dérogation au titre de l'article L 122.7 du code de l'urbanisme concernant la valorisation du hameau de Murat,
- les avis des personnes publiques associées.

Je me suis tenu à la disposition du public en mairie de Saint-Léger-le-Guéretois les:

- lundi 14 septembre 2020 de 14h à 17h,
- jeudi 24 septembre 2020 de 14h à 17h,
- mardi 06 octobre 2020 de 14h à 17h,
- vendredi 16 octobre 2020 de 14h à 17h.

## **2.5- Avis de la CDPENAF, lettre de Mme la Préfète**

1°)- avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers

Cette commission réunie le 13 février 2020 a émis un **avis favorable sans observation** au projet de révision de la carte communale

2°)- lettre de Mme la Préfète de la Creuse

Mme la Préfète de la Creuse qui confirme que la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites réunie le 12 février 2020 a émis un avis favorable à la demande de dérogation au titre de l'article L 122.7 du code de l'urbanisme concernant la valorisation du hameau de Murat.

## **2.6- Avis des personnes publiques**

Le 27 janvier 2020, Monsieur le Directeur de la Délégation Départementale de la Creuse de l'Agence Régionale de Santé (ARS) a émis un **avis favorable** au projet.

Le 17 février 2020, Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie a émis un **avis favorable** au projet.

Le 12 février 2020, Madame la Présidente du Conseil Départementale de la Creuse a émis un **avis favorable** au projet.

Le 10 février 2020, Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture a émis un **avis favorable** au projet.

Le 23 janvier 2020, Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France, chef de l'Unité Départementale de l'architecture et du patrimoine a formulé quelques remarques concernant des incidences sur les paysages et le patrimoine.

## **2.7- Observations du public**

Durant mes permanences en mairie, six personnes sont venues consulter le dossier ou solliciter des informations. Six observations ont été inscrites au registre d'enquête concernant la constructibilité des parcelles suivantes:

1°)- parcelle AA n°84. M. PASQUET Pierre, propriétaire, demande le reclassement de cette parcelle située aux Bétouilles dans la zone constructible.

2°)- parcelle AH n°14. Mme LAFAYE Solange demande le classement dans la zone constructible de

cette parcelle située au bourg de St Léger pour pouvoir construire un garage rattaché à la maison située sur la parcelle AH 86.

3°)- parcelle AE n°98. M. LAFAYE Yves, autoentrepreneur veut que soit constructible le tout ou partie de cette parcelle ou la parcelle AH 12 pour construire un atelier nécessaire à son activité.

4°)- parcelle AH n°53. M. DEZERT Didier, propriétaire, souhaite que cette parcelle située proche du centre bourg et de nouvelles habitations reste constructible.

5°)- parcelle AE n°36. M. DEZERT Didier est propriétaire de cette parcelle sur laquelle se trouve un corps de bâtiments situé en bord de route. Il souhaite qu'une partie de l'arrière du bâtiment demeure constructible pour pouvoir construire des garages ou toute autre extension en vue d'une rénovation des bâtiments.

6°)- parcelle AD n°54. M. DEZERT Didier propriétaire de cette parcelle située dans le village de la Loze souhaite que tout le terrain soit constructible.

7°)- Observation de Monsieur le maire concernant le Droit de Prémption

M. le Maire souhaite que soit indiqué dans le rapport de présentation l'existence d'un droit de préemption urbain au bénéfice de la commune.

## **2.8- Analyse des observations**

1°)- parcelle AA n°84

Cette parcelle d'une superficie de 3276m<sup>2</sup> qui borde la voie communale n°74 à l'est du village « Les Bétouilles » sur un longueur d'environ 100m a été retirée de la zone constructible de la carte communale existante afin d'éviter l'urbanisation linéaire le long de la voie (page 168 du rapport de présentation). Le déclassement respecte les règles des lois ALUR et ELAN qui visent à :

- Limiter l'étalement urbain et lutter contre l'éparpillement des constructions,
- Préserver et revaloriser les espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Utiliser de manière rationnelle les sols,
- Assurer la salubrité, la sécurité publique, la gestion économe des finances publiques (limitation de l'extension des réseaux).

De plus, cette parcelle paraît difficilement aménageable en raison de son relief accidenté.

**Je propose que cette parcelle soit maintenue en zone non constructible du projet de révision de la carte communale**

2°)- parcelle AH n°14

Selon le lexique national d'urbanisme (p2) « *une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage* »

Les deux parcelles étant situées de part et d'autre de la voie communale, il est possible de construire en zone non constructible une annexe de l'habitation sur la parcelle AH n°14 qui respecte les principes de l'éloignement restreint de la construction principale.

**Je propose de maintenir cette parcelle en zone non constructible du projet de révision de la carte communale.**

3°)- parcelles AE n°98 et AH n°12

La parcelle AH n°12 n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante du sud de la voie communale n°4. Son classement en zone ZC constituerait une extension linéaire.

La partie Sud/Ouest de la parcelle AE n°98 constitue une dent creuse entre la maison située au Sud Est et la parcelle AE n°99 occupée par le cimetière.

**Je propose que la partie constructible de cette parcelle AE n°98 soit étendue jusqu'à l'angle nord du cimetière pour une surface d'environ 1000m<sup>2</sup>( voire plan joint en annexe)**

4°)- parcelle AH n° 53

Cette parcelle est contiguë à de proches habitations du bourg et apparaît comme une dent creuse. **Je propose que cette parcelle d'une superficie de 1791m<sup>2</sup> soit classée en zone constructible du bourg (voire plan joint en annexe)**

5°)- parcelle AE n°36

En zone ZNC , dans le cadre d'un projet de réhabilitation de la construction principale située sur cette parcelle AE n°36, la construction d'annexe (garages, petits abris, parkings) pourra être autorisée dans un éloignement restreint de la construction principale. **Je propose de ne pas augmenter la zone constructible de cette parcelle.**

6°)- parcelle AD n°54

La partie de cette parcelle ( environ 1000m<sup>2</sup>) qui borde la voie communale est classée en zone constructible. Le principe est de garantir un front bâti peu éloigné de la voie communale. **Je propose de maintenir le zonage prévu au projet de révision de la carte communale.**

7°)- observation de M. le Maire concernant le Droit de Préemption

Le rapport de présentation du projet de révision sera amendé en mentionnant l'existence de cet outil de maîtrise foncière qui a été institué par délibération communale postérieure à l'approbation de la carte communale.

En concertation avec la commune, la Communauté d'Agglomération compétente en matière d'urbanisme depuis mars 2017,délibérera à posteriori de la révision de la carte communale pour en modifier les modalités d'application.

Le 23 octobre 2020, en présence de M. le Maire de Saint-Léger-le-Guéretois j'ai remis à M. François HAMEL représentant la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret mon analyse des observations du public.

Le 27 octobre 2020, M. François HAMEL m'a transmis un mémoire en réponse approuvant mon analyse des observations du public.

Fait à Champagnat, le 05 novembre 2020  
Le commissaire- enquêteur,



Guy BONTEMS