# PREMIER REVISION DE LA CARTE COMMUNALE DE SEILHAC

# 1 – ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé
à notre arrêté en date de
ce jour.

TULLE, le 15 MAI 2006

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Et par délégation
Le Secrétaire Général

Denis OLAGNON

Aménagement Conseil & Conception
A2C

**AMENAGEMENT CONSEIL & CONCEPTION S.A.R.L.**
**Lieu-dit « PINCET »**
**82440 REALVILLE**
**Tél : 05.63.93.21.19**
**Fax:05.63.31.42.35**
**Mel : a.deux.c@wanadoo.fr**

# CHAPITRE 1 PREAMBULE

***Article L.121-1 du code de l'urbanisme :***

*«... les cartes communales... déterminent les conditions permettant d'assurer:*

*1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
*2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*
*3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature».*

Vu les dispositions de cet article du code de l'urbanisme, la pression urbaine actuelle sur la commune[1] et les nécessaires ajustements à porter sur l'actuel document d'urbanisme, la commune a délibéré le 21 juin 2005[2] pour prescrire la présente révision de la carte communale.

Il est précisé, que cette révision concerne 11 demandes de particuliers, souhaitant bâtir leurs propres habitations, dans la contiguïté d'espaces déjà bâtis. Aussi, soucieuse de répondre aux attentes légitimes de ces administrés, la commune a donc décidé d'actualiser son document d'urbanisme.

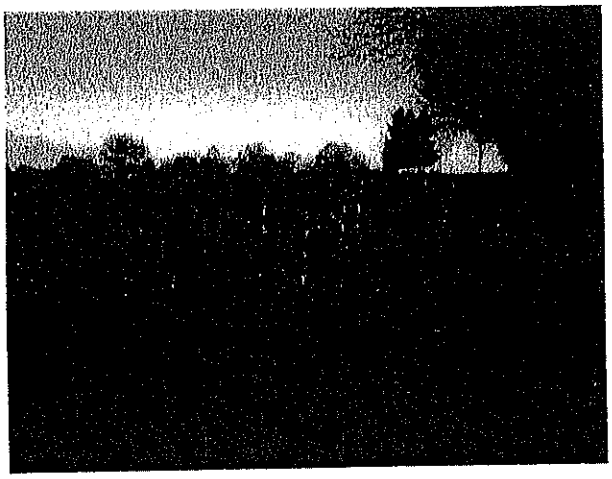
Il convient de préciser que cette révision se traduit par une augmentation d'environ 5 hectares de la superficie totale des zones constructibles[3]. Un tel accroissement illustre à quel point cette révision reste marginale et ne remet nullement en cause l'économie générale de l'actuelle carte communale.

Le présent document présente chaque site concerné par cette révision de la carte communale.

[1] Selon les estimations de la commune, la population aurait augmenté d'au moins une centaine d'habitants depuis 1999.
[2] Cf document dans les annexes.
[3] Soit 1.3% de plus que la superficie initiale de la zone constructible

# CHAPITRE 2 PRESENTATION ET ANALYSE DES PROJETS

## PROJET 1. BOIS LABRANDE



La demande de changement de classification de la parcelle est faite pour pouvoir construire une maison d'habitation principale, pour des besoins familiaux. La construction est souhaitée sur les parcelles connues au cadastre sous les numéros : section AZ numéro 454 et 457 (partielle).
Le terrain se situe à proximité de la RD 940, mais en dehors des espaces soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (voie classée à grande circulation).
Pour améliorer l'accès du chemin rural sur la RD940 (pour des raisons de sécurité), la commune envisage, avec l'accord du Conseil Général, une modification de son tracé (création d'une nouvelle voie sur 7 m d'emprise[4]).

### *Environnement naturel et bâti*

Le lieu-dit Bois Labrande est un ensemble de 3 maisons d'habitations (dont deux récentes) et une grange. Le terrain, au sud du chemin communal, est actuellement utilisé comme prairie agricole. Un bois mixte (avec entre autre des chênes et des bouleaux) se trouve au nord du chemin (cf photo).

### *Réseaux servitudes et zones de protections*

La parcelle n'est pas concernée par l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme.
Le lieu-dit est desservi par l'eau, l'électricité et par le ramassage des déchets.
La canalisation d'eau potable se situe le long de la RD940, avec un diamètre de 63 mm.
Le projet se trouve hors zone d'assainissement collectif. C'est pourquoi, la construction envisagée devra être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome.

| Réseaux | | Principales observations à retenir |
|---|---|---|
| Eau potable | A proximité, diamètre 63 | Avec l'accord du syndicat des eaux, un éventuel renforcement du réseau devra être envisagé pour mieux répondre aux normes en matière de défense incendie[5] |
| Défense incendie | Réseau aep (alimentation en eau potable) à proximité, avec débit limité | |
| Electricité | A proximité | |
| Assainissement | Autonome individuel | |

Aucune des servitudes d'utilité publique de la commune, ne concerne ce projet.
Le projet n'est pas concerné par d'éventuels périmètres de protection des risques.

### *Document d'urbanisme.*

Les parcelles concernées se situent en moitié en zone NC (zone non-constructible) et déjà en partie dans la zone constructible qui englobe le lieu-dit Bois Labrande.

[4] Le Conseil Général a donné son accord sur cette opération qui permettra de débloquer l'urbanisation dans la totalité de cette zone – voir plan dans les annexes.
[5] Il est précisé que le syndicat des eaux s'est engagé à assurer tous les éventuels renforcements (ou extensions) des réseaux pour supporter les branchements supplémentaires des demandes concernées par la présente révision de la carte communale.

## PROJET 2. LES GOUTTETTES

La demande de changement de classification de la parcelle est faite pour pouvoir construire une maison d'habitation. La construction est souhaitée sur les parcelles connues au cadastre sous les références : section AZ, numéros 394 et 398.

Le terrain se situe à proximité de la RD 940, mais n'est pas concerné par les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

***Environnement naturel et bâti***

Les parcelles sont localisées au lieu-dit Les Gouttettes, un ensemble d'environ 5 maisons d'habitations. Le plupart des constructions sont récentes. Le terrain est actuellement utilisé comme prés agricoles et correspond, d'une certaine manière, au comblement d'un espaces interstitiel (ou communément appelé dent creuse) entre la zone constructible et une parcelle déjà bâtie.

***Réseaux servitudes et zones de protections***

Les parcelles sont desservies par le chemin départemental numéro 44.

Le hameau est desservi par l'eau, l'électricité et par le ramassage des déchets.

Le projet se trouve hors zone d'assainissement collectif. C'est pourquoi, la construction envisagée devra être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome.

| Réseaux | | Principales observations à retenir |
|---|---|---|
| Eau potable | A proximité | Exploitation agricole à un peu plus de 100 mètres des parcelles. |
| Défense incendie | Réseau aep à proximité, | |
| Electricité | A proximité | |
| Assainissement | Autonome individuel | |

Aucune des servitudes d'utilité publique de la commune, ne concerne ce projet.

***Document d'urbanisme.***

Les parcelles concernées se situent actuellement en zone NC, juste en dehors de la grande zone C qui englobe entre autre « Les Gouttettes », « La Croix du Mons », « Champ Nègre » et « Chez Charrière ».

## PROJET 3. LES FOURCHES

La demande de changement de classification de la parcelle est faite pour pouvoir construire une maison d'habitation. La construction est souhaitée sur les parcelles connues au cadastre sous les références : section AZ, numéros 212, 213 a et 213 b.

Elles se situent à l'ouest de l'hameau Les Fourches.

***Environnement naturel et bâti***

Les parcelles se situent le long du chemin communal numéro 11, dans l'hameau des Fourches, un village avec une vingtaine de maisons (principales et secondaires). L'hameau, qui comprend plusieurs maisons récentes (deuxième moitié du 20ème siècle), présente néanmoins un certain intérêt patrimonial. Aussi, les dispositions de l'article R.111-21 permettront le cas échéant d'être plus exigeant sur l'impact architectural de la construction envisagée sur ce site. Aujourd'hui, le terrain est actuellement utilisé comme jardin (pelouse et potager). L'ensemble des parcelles est déjà clôturé.

***Réseaux servitudes et zones de protections***

Les parcelles sont déservies par un chemin communal.

Le hameau est desservi par l'eau, l'électricité et par le ramassage des déchets.

La canalisation d'eau potable est à proximité avec un diamètre de 60 mm.

Le projet se trouve hors zone d'assainissement collectif. C'est pourquoi, la construction envisagée devra être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome.

| Réseaux | | Principales observations à retenir |
|---|---|---|
| Eau potable | A proximité avec diamètre 60 | Eventuellement bouche incendie à mettre.<br>Les parcelles se trouvent à un peu plus de 100 mètres de bâtiments d'élevages. |
| Défense incendie | Réseau aep à proximité, avec débit limité | |
| Electricité | A proximité | |
| Assainissement | Autonome individuel | |

Aucune des servitudes applicables sur le territoire communal, ne concerne ce projet.

***Document d'urbanisme.***

Les parcelles concernées se situent actuellement en zone NC, juste en dehors la zone C qui entour les Fourches.

## PROJET 4. LES POUGES

La demande de changement de classification de la parcelle est faite pour pouvoir construire une maison d'habitation. La construction est souhaitée sur la parcelle connue au cadastre sous les références : section AV, numéro 304. Elle se trouve à la limite avec la commune de Saint-Clément, sur la voie communale no 6. Il convient de souligner que les constructions existantes sont localisées dans une zone constructible de la commune voisine[6].

***Environnement naturel et bâti***

La parcelle se situe à proximité du lieu dit Les Pouges de l'Anis (commune de St Clément), dans un ensemble d'environ 10 maisons d'habitations qui se situent sur une crête avec vue sur Seilhac. Cette séparation n'est pas visible sur le terrain. A l'est du lieu-dit se situe encore une exploitation agricoles (> 200 mètres).
Le terrain est actuellement utilisé comme prés agricoles.

***Réseaux servitudes et zones de protections***

Le hameau est desservi par une route, l'eau, l'électricité et par le ramassage des déchets.

La canalisation d'eau potable se situe au long de la voie communale avec un diamètre limité.

Le projet se trouve hors zone d'assainissement collectif. C'est pourquoi, la construction envisagée devra être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome.

| Réseaux | | Principales observations à retenir |
|---|---|---|
| Eau potable/ Défense incendie | Diamètre et débit limités | C'est un terrain en ligne de crête, mais avec déjà plusieurs constructions présentes. Par ailleurs, un renforcement du réseau d'aep mérite d'être envisagé |
| Electricité | A proximité | |
| Assainissement | Autonome individuelle | |

Aucune des servitudes d'utilité publique, ne concerne ce projet.

***Document d'urbanisme.***

La parcelle concernée se situe en limite de la commune de Seilhac, actuellement en zone NC. Les maisons d'habitations autour de cette parcelle se situent, en zone constructible, sur la commune de Saint-Clément.

[6] Cf document en annexes

## PROJET 5. PUY DES FERRIERES

La demande de changement de classification de la parcelle est faite pour pouvoir construire une maison d'habitation. Le projet concerne les parcelles connues au cadastre sous les références : section AP, numéros 17 en entier et les numéros 12 et 16 partiellement.

***Environnement naturel et bâti***

Les parcelles se situent en contrebas de Puy des Ferrières à proximité d'un hameau de deux maisons d'habitations et d'une grange. Actuellement, le terrain est partiellement occupé par des bois, dont une partie semble en mauvais état, le reste du site correspond à des terrains enherbés (des prés agricoles). Le bois est composé des chênes et des châtaigniers.

***Réseaux servitudes et zones de protections***

Le chemin rural de Ferrière passe à coté des parcelles.

Le terrain est desservi par l'eau, l'électricité et par le ramassage des déchets.

Le projet se trouve hors zone d'assainissement collectif. C'est pourquoi, la construction envisagée devra être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome.

| Réseaux | | Principales observations à retenir |
|---|---|---|
| Eau potable | Le long de la VC avec diamètre limité | Eventuellement bouche incendie à mettre |
| Défense incendie | Réseau aep à proximité, avec débit limité | |
| Electricité | A proximité | |
| Assainissement | Autonome individuelle | |

Ce projet est concerné par une servitude du type PT1 (servitude radio électrique). Il est précisé que cette servitude ne présente pas de réelle incidence sur l'urbanisation de la zone.

Le projet n'est pas concerné par d'éventuels périmètres de protection des risques.

***Document d'urbanisme.***

Les parcelles concernées se situent actuellement en zone NC, juste à l'ouest d'une zone C.

## PROJET 6. LES RIBIERES

La demande de changement de classification de la parcelle est faite pour pouvoir construire plusieurs maisons d'habitations. Les constructions sont souhaitées sur une partie de la parcelle connue au cadastre sous les références : section AP, numéro 767.

La parcelle se situe au sud du bourg de Seilhac.

***Environnement naturel et bâti***

La parcelle se situe à coté du bourg de Seilhac, dans une zone déjà construite. Le plupart des constructions sont récentes. Le terrain est actuellement une prairie agricole.

***Réseaux servitudes et zones de protections***

La voie communale numéro 8 se trouve à proximité de la parcelle.

Le terrain est desservi par l'eau, l'électricité et par le ramassage des déchets.

Le projet se trouve à proximité du système d'assainissement collectif du bourg. Les lots y seront raccordés.

| Réseaux | | Principales observations à retenir |
|---|---|---|
| Eau potable | Réseau aep à proximité, | Eventuellement bouche incendie à mettre.<br>A l'opposé du chemin rural se situe un bâtiment d'élevage à une distance d'un peu plus de 100 mètres de la parcelle. |
| Défense incendie | Réseau aep à proximité, avec débit limité | |
| Electricité | A proximité | |
| Assainissement | Raccordement système collectif | |

Aucune des servitudes actuelles ne concerne ce projet. Néanmoins, le site est localisé à proximité de la zone sensible du captage de Magueur. C'est pourquoi, seuls les espaces, en dehors de cette zone, sont à classer en zone constructible.

***Document d'urbanisme.***

La parcelle concernée se situe actuellement en zone NC, entourée par la zone C du bourg de Seilhac.

## PROJET 7. BELLEVUE

La demande de changement de classification de la parcelle est faite pour pouvoir construire une maison d'habitation. La construction est souhaitée sur la parcelle connue au cadastre sous les références : section AM, numéro 170.

La parcelle se situe à proximité de la RN 120.

***Environnement naturel et bâti***

La parcelle se situe au lieu-dit Bellevue qui regroupe 4 maisons d'habitations. Le terrain est actuellement utilisé comme prés agricoles.

***Réseaux servitudes et zones de protections***

Le terrain se situe à une vingtaine de mètres de la RN 120 (voie à grande circulation et axe routier sonore de 3ème catégorie), et est donc concerné par l'article L 111-1-4 et par les obligations d'isolation sonore (articles 5 à 9 de l'arrêté du 30/05/96).

Le terrain est desservi par l'eau, l'électricité et par le ramassage des déchets.

De part et d'autre de la RN120, à proximité de la parcelle concernée, se trouvent 2 canalisations d'eau potable.

Le projet se trouve hors zone d'assainissement collectif. C'est pourquoi, la construction envisagée devra être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome.

| Réseaux | | Principales observations à retenir |
|---|---|---|
| Eau potable | A proximité avec une capacité suffisante | Concerné par l'article L111-1-4 et des obligations d'isolation sonore. Aussi, l'implantation de la construction devra respecter le retrait des 75m par rapport à l'axe routier. |
| Défense incendie | Réseau aep à proximité, avec la nécessité de prévoir un équipement | |
| Electricité | A proximité | |
| Assainissement | Autonome individuel | |

Aucune des servitudes actuellement en vigueur ne concerne ce projet.

***Document d'urbanisme.***

La parcelle concernée se situe actuellement en zone NC, à l'extrême sud de la zone constructible du bourg.

## PROJET 8. COULAMY

La demande de changement de classification de la parcelle est faite pour pouvoir construire une maison d'habitation. La construction est souhaitée sur la parcelle connue au cadastre sous les références : section AK, numéro 84.

### *Environnement naturel et bâti*

La parcelle se situe dans l'hameau de Coulamy, un ensemble d'environ 7 maisons (principales et secondaires), à part la grange en face du terrain concerné toutes les constructions sont anciennes. Au sud du terrain se situe une maison d'habitation plus récente. Le terrain est actuellement une friche agricole non entretenue.

### *Réseaux servitudes et zones de protections*

L'hameau est traversé par la voie communale numéro 6.

Le hameau est desservi par l'eau, l'électricité et par le ramassage des déchets.

Le projet se trouve hors zone d'assainissement collectif. C'est pourquoi, la construction envisagée devra être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome.

| Réseaux | | Principales observations à retenir |
|---|---|---|
| Eau potable | A proximité | Coulamy est une entité urbaine justifiant d'être mis, dans son ensemble, en zone constructible. |
| Défense incendie | Réseau aep à proximité, avec débit limité | |
| Electricité | A proximité | |
| Assainissement | Autonome individuel | |

Aucune des servitudes en vigueur ne concerne ce projet. Par ailleurs, le hameau est concerné par aucune contrainte agricole

### *Document d'urbanisme.*

L'hameau se trouve entièrement en zone NC.

## PROJET 9. LES GOUTTETTES (RIVE EST DE LA ROUTE DEPARTEMENTALE)

La demande de changement de classification de la parcelle est faite pour faciliter l'aménagement et la construction d'une maison d'habitation sur la parcelle n°1 de la section AD.

***Environnement naturel et bâti***

Le terrain se situe à proximité des quelques constructions de Bois Labrande et Marsac.
Le terrain, aux abords de la RD940, est actuellement utilisé comme pré agricole.

***Réseaux servitudes et zones de protections***

Le terrain est concerné par l'article L 111-1-4. Durant l'élaboration de la carte communale, une étude relative à l'application de cet article a été faite (juin 2003). Dans cette étude, la zone se situe en limite du secteur 9. Pour cet espace des dispositions et des recommandations paysagères, architecturales et sur l'organisation des espaces bâtis ont été élaborées et seront appliquées pour ce site (voir document dans les annexes). Nous rappelons un point important :
Ces zones ont un caractère rural et sont destinées uniquement à recevoir de l'habitat.

Le hameau est desservi par l'eau, l'électricité et par le ramassage des déchets.
La canalisation d'eau potable se situe au long da la RD940 avec un diamètre de 110 mm.
Le projet se trouve hors zone d'assainissement collectif. C'est pourquoi, la construction envisagée devra être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome.

| Réseaux | | Principales observations à retenir |
|---|---|---|
| Eau potable | A proximité 110 | Eventuellement bouche incendie à mettre.<br>Accès à réaliser à partir du chemin rural coincé entre les parcelles 1 et 2 de la section AD.<br>Nécessité de respecter les éléments de l'étude Amendement Dupont. |
| Défense incendie | Réseau aep à proximité, avec débit suffisant | |
| Electricité | A proximité | |
| Assainissement | Autonome individuel | |

Aucune des servitudes en vigueur ne concerne ce projet.

***Document d'urbanisme.***

La partie de la parcelle concernée se situe en zone NC, à coté de la zone C qui comprend la partie haute de la parcelle précitée.

## PROJET 10. FERRIERES

La demande de changement de classification de la parcelle est faite pour pouvoir construire une maison d'habitation. La construction est souhaitée sur la parcelle connue au cadastre sous les références : section AP, numéro 705.

La parcelle se situe à coté de la Voie Communale numéro 8 et à proximité de la RN120, mais au-delà des contraintes liées à cet axe routier.

***Environnement naturel et bâti***

La parcelle se situe juste en dehors la zone constructible de l'hameau de Ferrière, qui comprend des anciennes fermes et des maisons d'habitations plus récentes (deuxième moitié du 20ème siècle). Le terrain est actuellement utilisé comme prés agricoles.

***Réseaux servitudes et zones de protections***

La parcelle se situe à proximité de la RN 120 (axe routier sonore de 3ème catégorie), mais reste en dehors de la zone de 100 mètres.

Le hameau est desservi par l'eau, l'électricité et par le ramassage des déchets.

La canalisation d'eau potable passe à coté avec un diamètre limité.

Le projet se trouve hors zone d'assainissement collectif. C'est pourquoi, la construction envisagée devra être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome.

| Réseaux | | Principales observations à retenir |
|---|---|---|
| Eau potable | A proximité | Deux bâtiments d'élevage se situent à une distance de plus de 300 mètres de la parcelle concernée. |
| Défense incendie | Réseau aep à proximité, avec débit limité | |
| Electricité | A proximité | |
| Assainissement | Autonome individuel | |

La parcelle est concernée par une servitude du type PT1 (servitudes électromagnétiques), qui ne présente pas de contraintes majeures pour la construction.

***Document d'urbanisme.***

La parcelle concernée se situe actuellement en zone NC, juste au nord de la zone C qui englobe le lieu-dit Ferrières.

## PROJET 11. ENTRE CHEZ CHARRIERE ET LA CROIX DU MONS

La demande de changement de classification de la parcelle est faite pour pouvoir construire une maison d'habitation principale. La construction est souhaitée sur la parcelle connue au cadastre sous le numéro : section AD, numéro 14.

C'est la propriétaire de la parcelle qui souhaite réaliser la construction.

La parcelle se situe aux abords de la RD 940. Conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et pour éviter la multiplication des accès sur la route départementale, un accès conjoint avec la parcelle voisine (déjà bâtie) devra être réalisée.

***Environnement naturel et bâti***

La parcelle se situe au sud du lieu-dit La Croix de Mons. Cet hameau est composé d'environ 6 maisons d'habitations (anciennes et récentes) et une entreprise. Le terrain aux abords de la RD 940 est actuellement utilisé comme prés agricoles.

***Réseaux servitudes et zones de protections***

Le terrain est concerné par l'article L 111-1-4. Durant l'élaboration de la carte communale, une étude relative à l'application de cet article a été faite (juin 2003). Dans cette étude, la zone se situe entre les zones 7 (« Chez charrière ») et 8 (« La croix du Mons »). Pour ces zones des dispositions et des recommandations paysagères, architecturales et sur l'organisation des espaces bâtis ont été élaborées et seront appliquées pour ce site (voir document dans les annexes). Nous rappelons un point important :
Ces zones ont un caractère rural et sont destinées uniquement à recevoir de l'habitat.

Le hameau est desservi par l'eau, l'électricité et par le ramassage des déchets.
La canalisation d'eau potable se situe au long da la RD940 avec un diamètre de 110 mm.
Le projet se trouve hors zone d'assainissement collectif. C'est pourquoi, la construction envisagée devra être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome.

| Réseaux | | Principales observations à retenir |
|---|---|---|
| Eau potable | A proximité 110 | Eventuellement bouche incendie à mettre.<br>Accès à réaliser par la desserte existante de la maison voisine.<br>Nécessité de respecter les éléments de l'étude Amendement Dupont. |
| Défense incendie | Réseau aep à proximité, avec débit suffisant | |
| Electricité | A proximité | |
| Assainissement | Autonome individuel | |

***Document d'urbanisme.***

La parcelle concernée se situe actuellement en partie en zone NC et partiellement dans la grande zone zone C qui englobe entre autre « Les Gouttettes », « La Croix du Mons », « Champ Nègre » et « Chez Charrière ».

# CHAPITRE 3 AJUSTEMENT DU PROJET COMMUNAL A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique, menée dans le cadre de la présente révision de la carte communale, n'a pas suscité d'observation spécifique allant à l'encontre du projet communal. Néanmoins, cette étape dans la procédure a été l'occasion d'identifier un besoin particulier, à savoir :

-l'extension de la zone constructible sur environ 300 m² afin d'englober la totalité de la parcelle AP n°693 (terrain situé en contrebas de Magueur, non loin de la RN 120

Cette extension permettra d'optimiser l'aménagement de cette parcelle, sachant que les 300m² de cette parcelle précitée resteront inconstructibles, car ils sont situés dans la zone d'application des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (voir pièce n°3 du dossier)

SYNTHESE ET PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES DE L'ARTICLE L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME

| Projet | Utilisation actuelle | Urb. présente | Qualité environnementale | Réseaux[7] | Remarques et propositions[8] | Surfaces en m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | prairie | peu | moyen | à proximité | Ajouter les parcelles 504 et 507 (partielle) dans la zone C existante. Commune améliorera la sortie du chemin rural sur la RD940. | 4756 |
| 2 | prairie | oui | faible | à proximité | Ajouter les parcelles 394, 398 et 399 en zone C. | 4187 |
| 3 | jardin | oui | faible | à proximité | Mettre en zone C les parcelles 212, 213 a et 213 b. | 4605 |
| 4 | prairie | oui | faible | à proximité | Créer une zone C autour la parcelle 304. | 1896 |
| 5 | bois | peu | moyen | à proximité | Ajouter les parcelles 12 et partiellement 16 et 17 à la zone C existante.<br>Concerné par la servitude PT1. | 5001 |
| 6 | prairie | oui | faible (en respectant le ruisseau et le périmètre de protection aep) | à proximité | Modifier la zone NC pour mettre en C une partie de la parcelle 767. | 5861 |
| 7 | prairie | oui | faible | à proximité | Ajouter la parcelle 170 à la zone C existante. La parcelle est concernée par les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30/05/96 (axe routier sonore) | 9324 |
| 8 | friche | oui | faible | à proximité | Créer une zone C autour l'hameau de Coulamy (parcelles : 74, 75, 76, 77, 79, 80, 83, 84, 85, 86, 74, 75, 76, 77, 79, 92,93, 95, 96, 97, 98, 249, 251, 252, 253, et 254). | 1555 demandé, mais mis en C : environ 1 ha |
| 9 | prairie | oui | faible | à proximité | Intégrer une partie supplémentaire de la parcelle 1 à la zone C existante. | 2600 |
| 10 | prairie | oui | faible | à proximité | Ajouter la parcelle 704 et 705 à la zone C existante.<br>Concerné par la servitude PT1. | 2210 |
| 11 | prairie | oui | faible | à proximité | Ajouter dans la zone C existante l'ensemble de la parcelle 14. Le projet est concerné par l'article L.111-1-4 du Code d'Urbanisme. | 2940 |
| Projet identifié lors de l'enquête publique | prairie | Oui (zone située en entrée de bourg) | faible | à proximité | Extension sur 300m² de la zone constructible afin d'englober la totalité de la parcelle AP n°693 | 300 |

[7] Sur presque l'ensemble des sites, le réseau d'eau potable ne suffira pas pour la défense incendie. Pour cela le réseau devrait être à une distance maximale de 200 mètres et avec un diamètre minimal de 110 mm et une capacité de 120 m³/ 2 heures. Le syndicat d'eau s'engage à prendre toutes les dispositions adéquates

[8] La stricte application de certains articles du Règlement National d'Urbanisme permettra le cas échéant de faire preuve d'une exigence certaine dans la réalisation de certaines constructions (cf. documents en annexes)

Outre ces divers éléments techniques, il convient de souligner que ces ajustements de la carte communale s'inscrivent pleinement dans :

le respect des grands principes de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme et dans la logique du projet communal défini lors de l'élaboration initiale de la carte communale, à savoir :

*« la collectivité a retenu quatre principaux objectifs de développement :*

*-renforcer le caractère résidentiel de Seilhac en favorisant l'arrivée de nouveaux habitants. Ainsi la commune souhaite se doter de zones constructibles d'une capacité suffisante pour pouvoir accueillir un minimum de 15 à 20 maisons supplémentaires tous les ans et cela pendant une dizaine d'années.*

*-préserver la qualité du cadre de vie et le caractère rural de la commune, en évitant l'urbanisation de secteurs présentant un réel intérêt paysager et environnemental et en définissant des recommandations architecturales et paysagères pour certains secteurs.*

*-conforter et étendre le bourg qui bénéficie d'un niveau d'équipements très satisfaisant (voirie et réseaux, commerces, services publics, etc….). Dans une moindre mesure, le deuxième pôle urbain de Seilhac (La Valette / La Gare) sera également renforcé.*

*-se doter d'espaces spécifiques, de tailles et de capacités limitées, pour l'accueil d'entreprises.*

*Il est indiqué que ces objectifs ne doivent pas être réalisés au détriment des nombreux hameaux qui sont l'une des caractéristiques principales du territoire communal. Ces espaces doivent continuer à vivre et à se développer. » (extrait du rapport de présentation de la carte communale portant sur l'exposé du projet communal)*

ANNEXES

## Délibération du Conseil Municipal prescrivant la présente révision de la carte communale

**Département de la CORREZE**

**Commune de SEILHAC**

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil cinq le vingt-huit du mois de juin, à 18 Heures, le Conseil Municipal de la commune de SEILHAC, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie de SEILHAC, sous la présidence de Monsieur Roger BROUSSE, Maire.

Nombre de Membres :

**en exercice :** 19

**présents :** 17

**votants :** 18

**Date de convocation du Conseil** : 21 juin 2005

**Présents** : MM. BROUSSE, MENEYROL, BASSALER, JEAMMIE, MME VERGNOLLE M.J., M. VERNEJOUX, ARTIGUES, Mme JAN, MM. BRULEBOIS, CHATELAIN, DUBROCA, LEYRIS JM, LEYRIS A, MAGE, SOULIER, TERREYGEOL, VEDRENNE.
**Absents** : Mme BOURNAZEL Christelle ayant donné procuration à M. JEAMMIE, M. RASSION.

**Délibération N°30/2005**

**Secrétaire de Séance** : MME VERGNOLLE M.J.

Monsieur le Maire présente l'intérêt pour la commune de réviser la Carte Communale.

**Le Conseil Municipal après avoir délibéré à l'unanimité** :

**OBJET :**
**REVISION DE LA CARTE COMMUNALE**

De prescrire la révision de la Carte Communale sur le territoire communal conformément aux articles L. 124-1 et suivants et R 124.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

- de demander, conformément à l'article R 124.4 du Code de l'Urbanisme, à Monsieur le Préfet, la transmission des éléments mentionnés à l'article R 121.1 du Code de l'Urbanisme,

- De demander, conformément à l'article L 121.7 du Code de l'Urbanisme, que les services de la Direction Départementale de l'Equipement soient mis gratuitement à la disposition de la Commune pour assurer la conduite de l'étude et le pilotage de la procédure de révision de la Carte Communale,

- De donner autorisation au Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant l'élaboration technique de la Carte Communale,

- De solliciter de l'Etat une dotation pour compenser la charge financière de la somme correspondant à l'élaboration de la Carte Communale conformément à l'article L.121-7 du Code de l'Urbanisme

- De solliciter au Conseil Général de la Corrèze une subvention pour compenser la charge financière de la somme correspondant à l'élaboration de la Carte Communale,

- Dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, sont inscrits au budget de l'exercice 2005,

- Dit que ladite délibération sera transmise à Monsieur le Préfet et affichée en Mairie durant un mois.

Certifié exécutoire
Reçu en Préfecture
le :

Publié ou notifié
le :

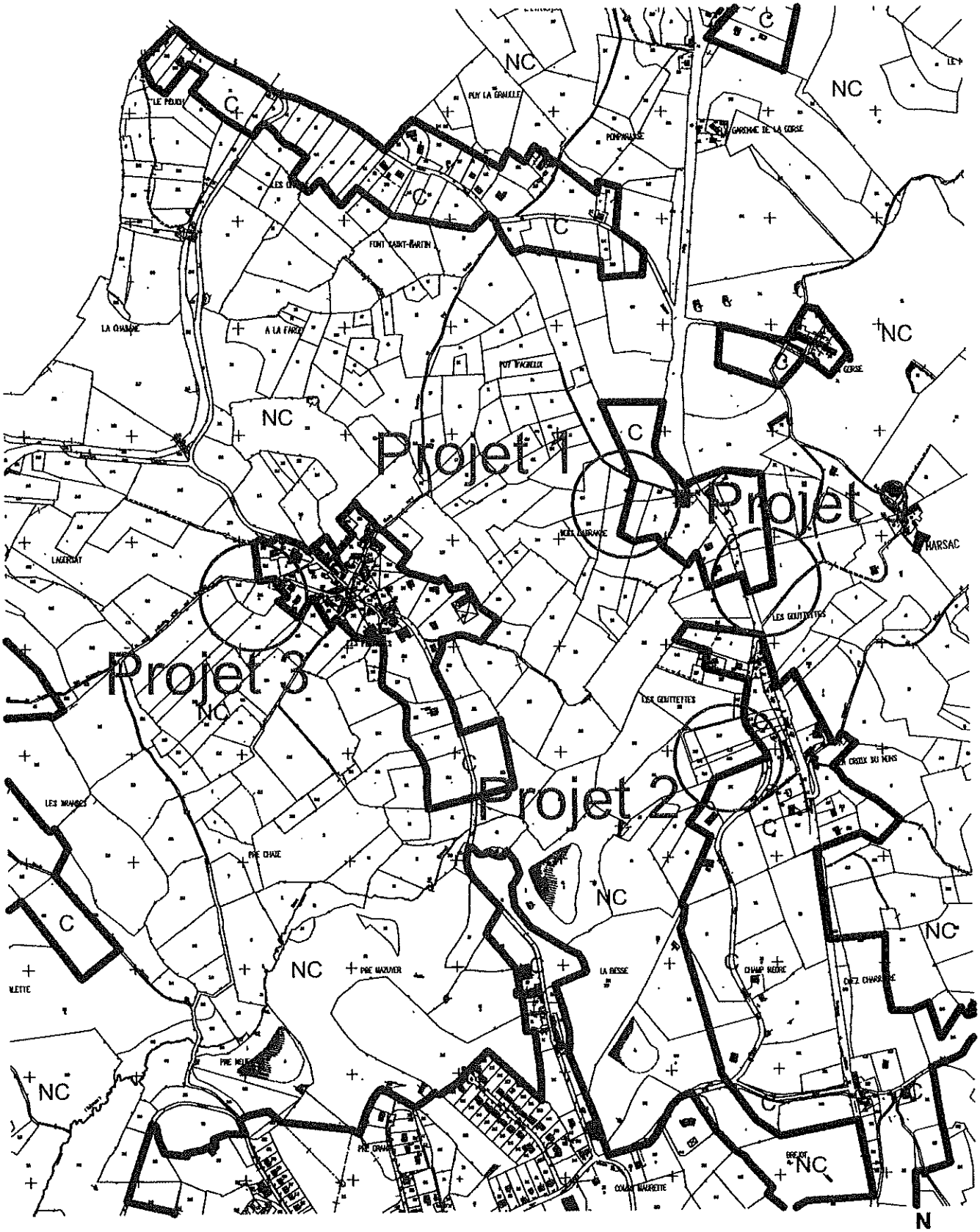
**Fait et délibéré à SEILHAC, les jour, mois et an que dessus**
**Pour copie conforme,**
**Le Maire**

PREFECTURE DE LA CORREZE
REÇU LE
29 JUIL. 2005
CONTROLE DE LEGALITE

MAIRIE DE SEILHAC
19 (Corrèze)

## Plans localisant les différents sites

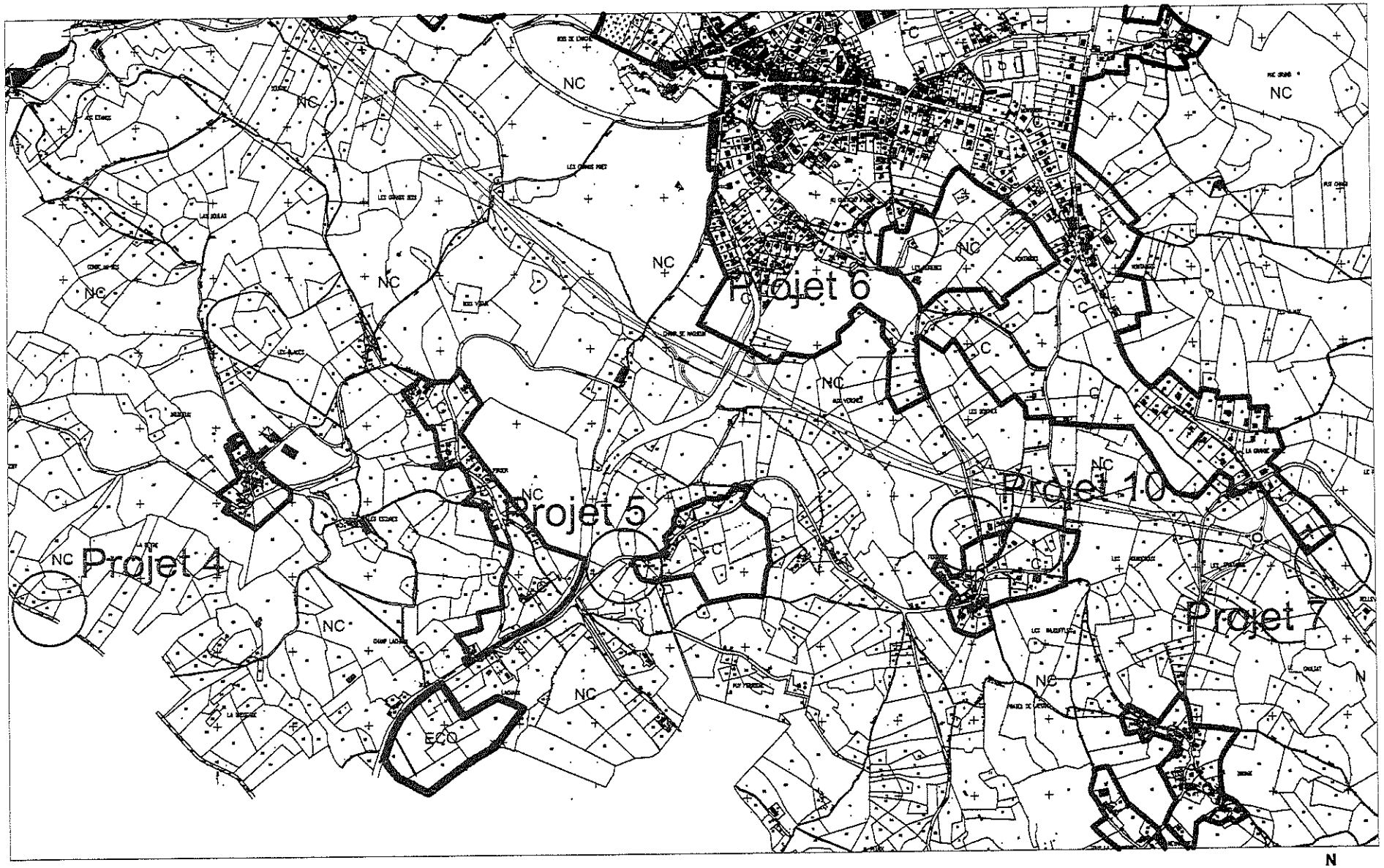
Les 3 pages suivantes indiquent les sites sans la modification du zonage. Les autres pages illustrent les différentes extensions de la zone constructible.




N

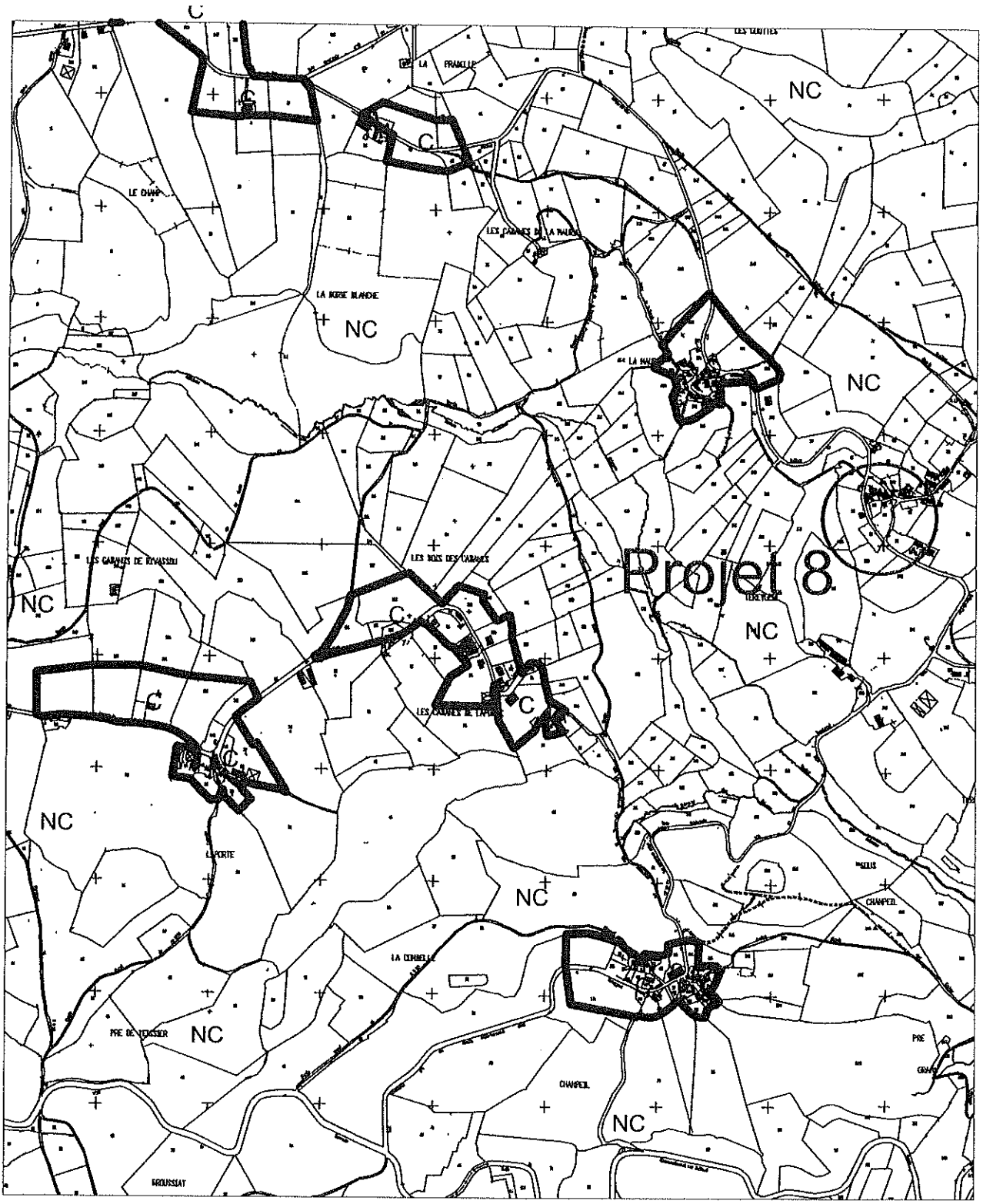
échelle 1 / 10000

O E S

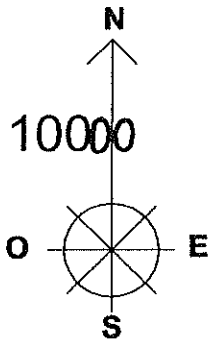



échelle 1 / 10000

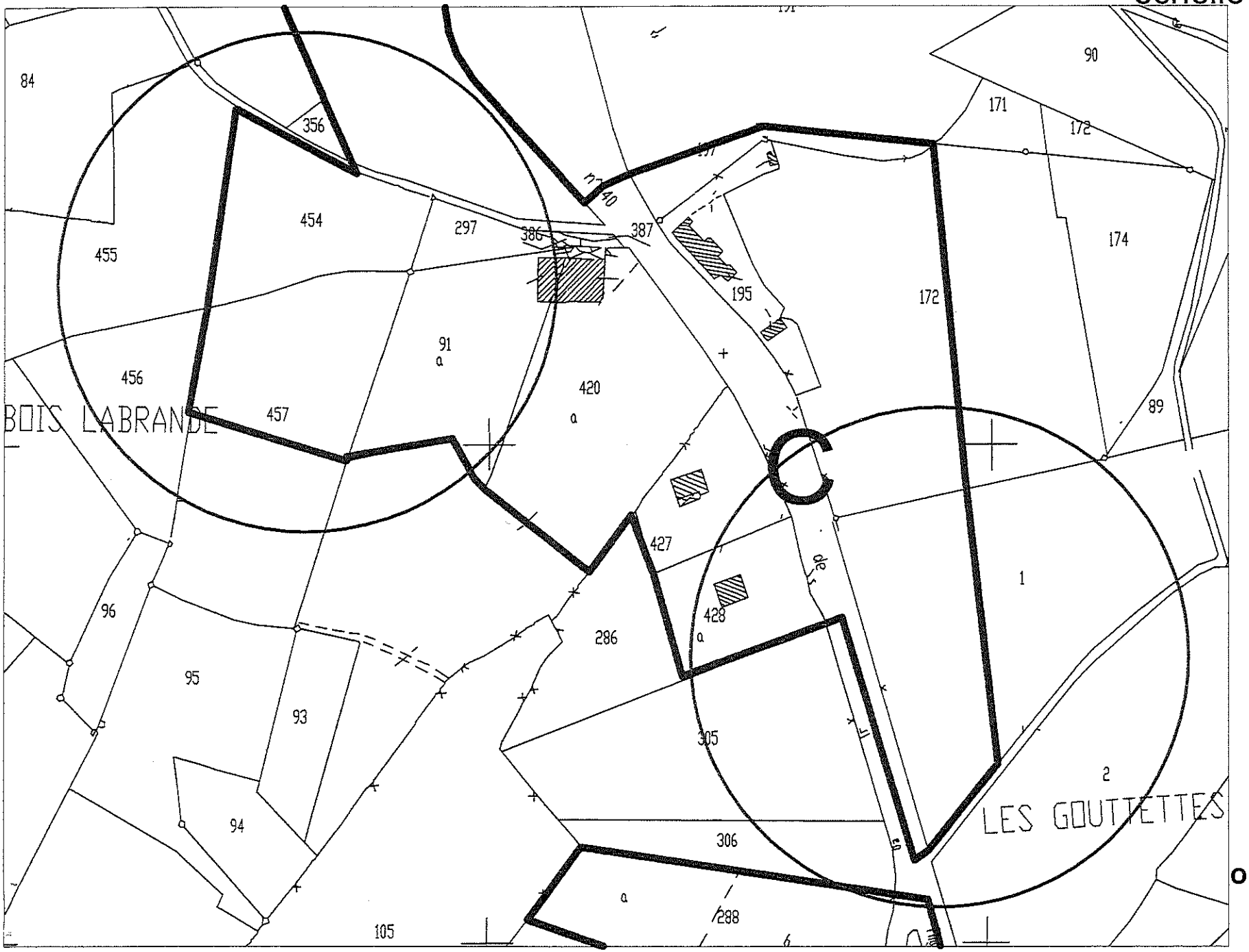
N
O E
S

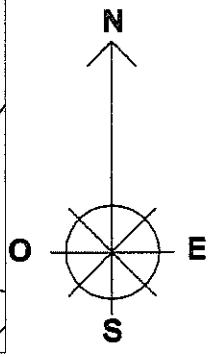


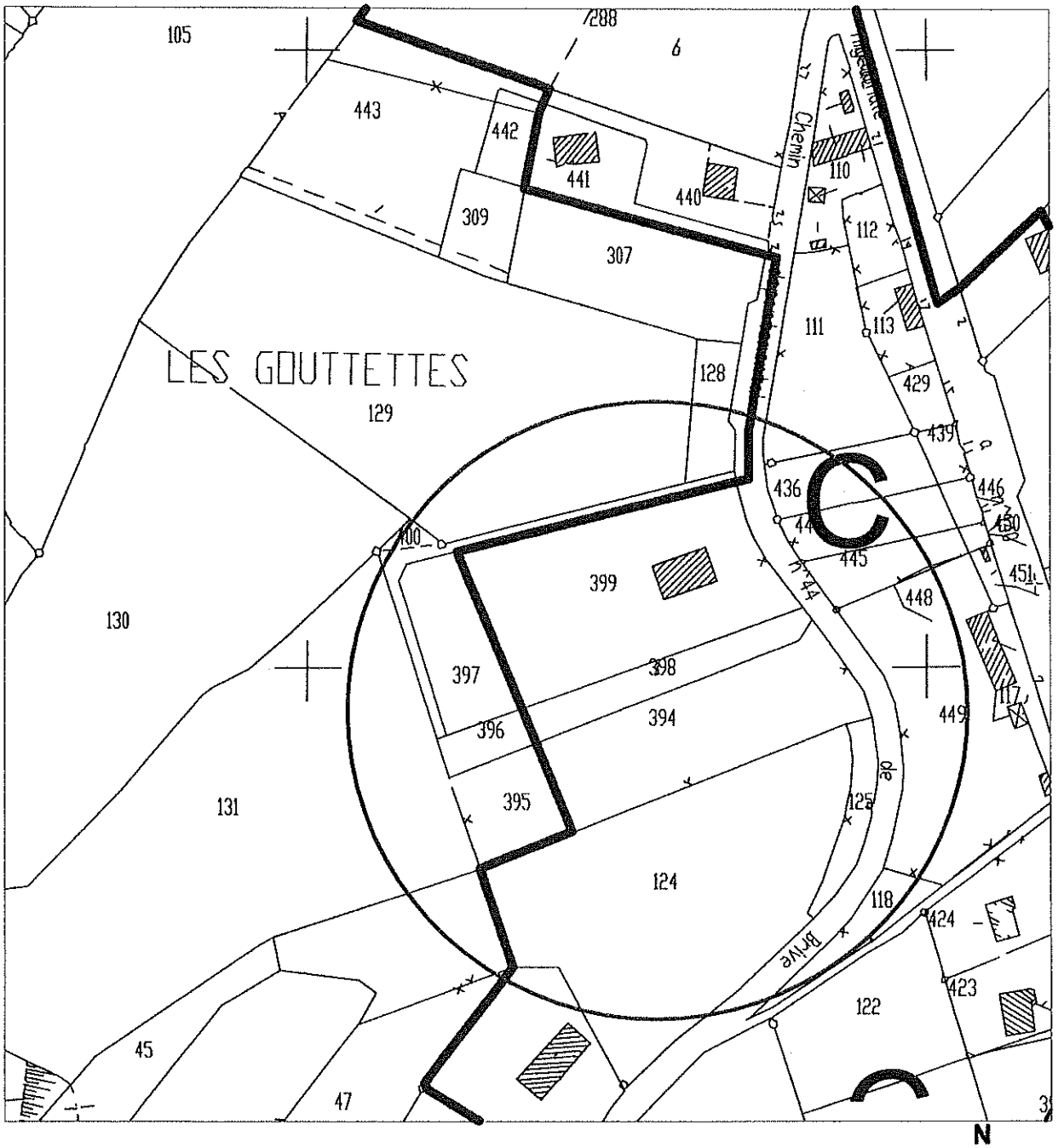

échelle 1 / 10000



échelle 1 / 2000



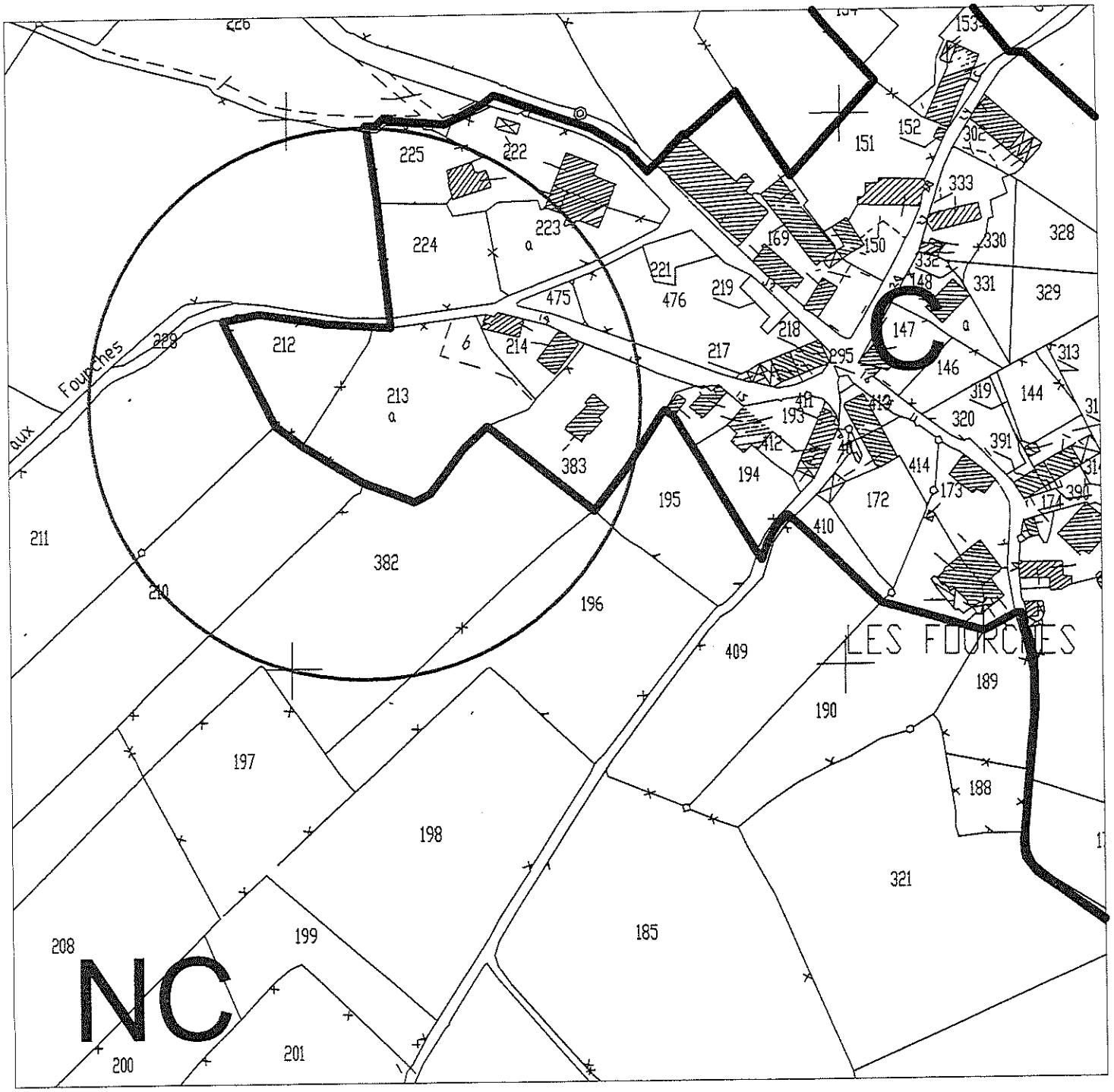


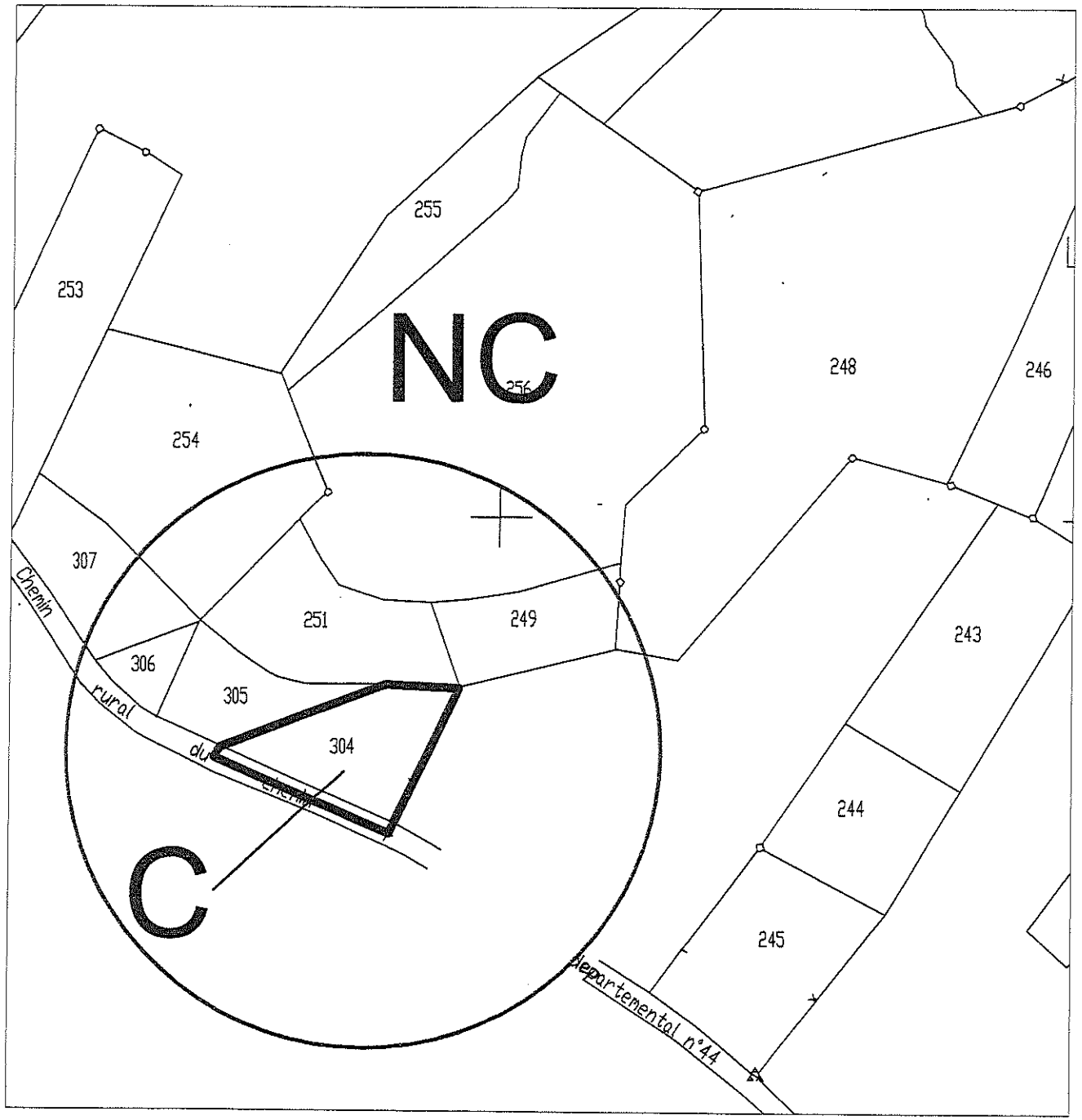

N

échelle 1 / 2000

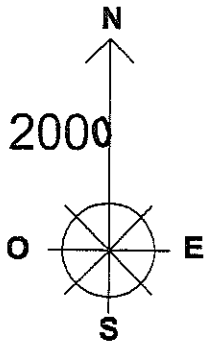
O E

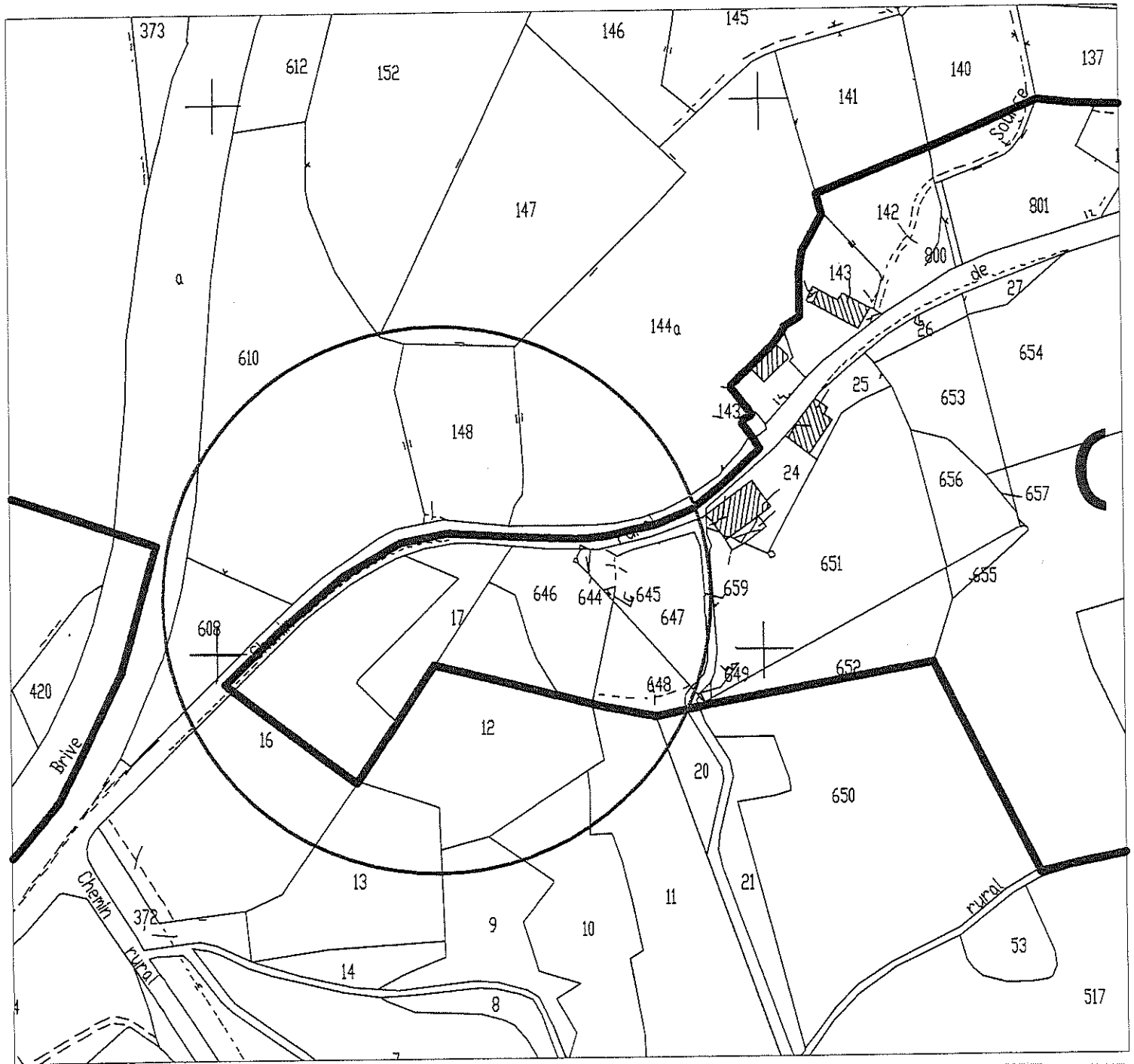
S


C
NC
LES FOURCHES
aux Fourches
225
222
223
224
221
476
475
219
218
217
212
213
214
383
382
211
210
209
208
200
201
199
198
197
196
195
194
193
412
411
410
409
169
150
151
152
153
148
147
146
145
144
143
142
141
140
139
138
137
136
135
134
133
132
131
130
129
128
127
126
125
124
123
122
121
120
119
118
117
116
115
114
113
112
111
110
109
108
107
106
105
104
103
102
101
100
99
98
97
96
95
94
93
92
91
90
89
88
87
86
85
84
83
82
81
80
79
78
77
76
75
74
73
72
71
70
69
68
67
66
65
64
63
62
61
60
59
58
57
56
55
54
53
52
51
50
49
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
37
36
35
34
33
32
31
30
29
28
27
26
25
24
23
22
21
20
19
18
17
16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
échelle 1 / 2000
N
O
E
S

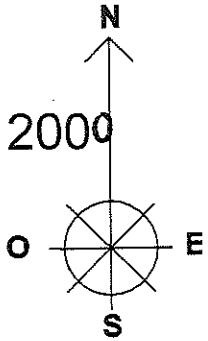


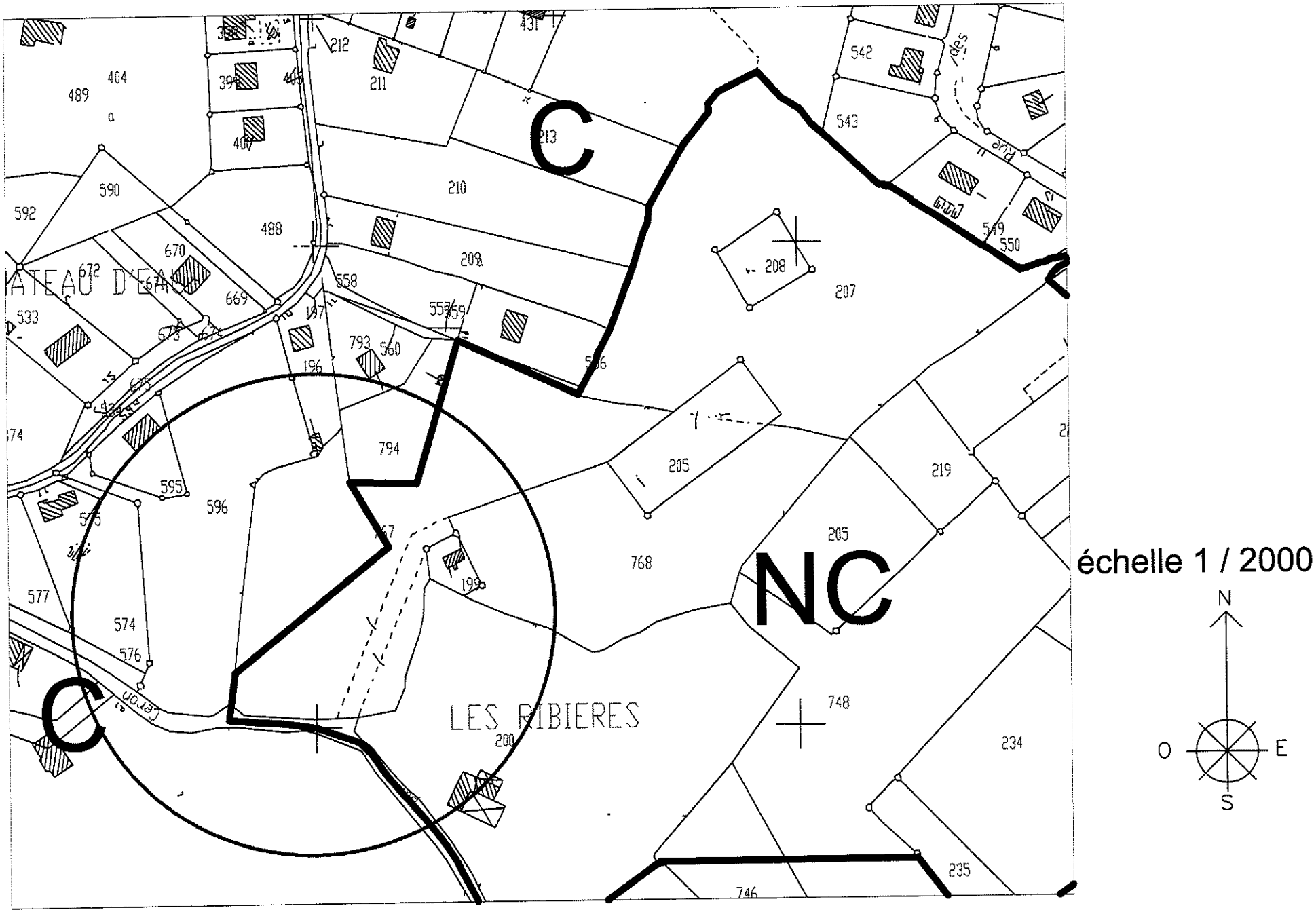

échelle 1 / 2000





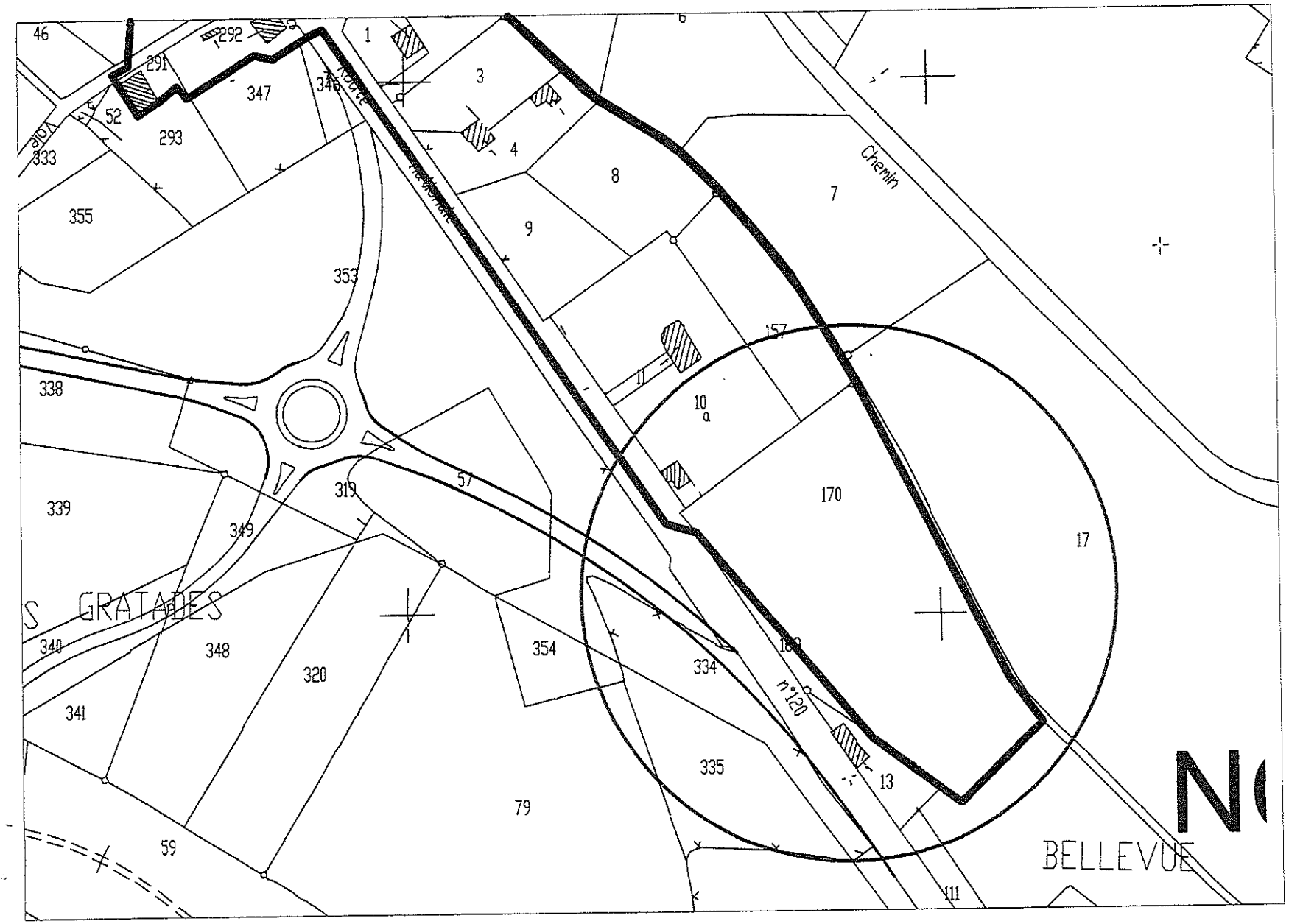

échelle 1 / 2000

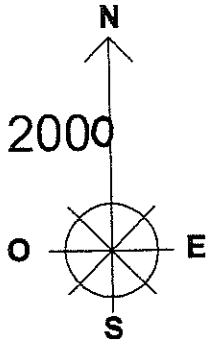


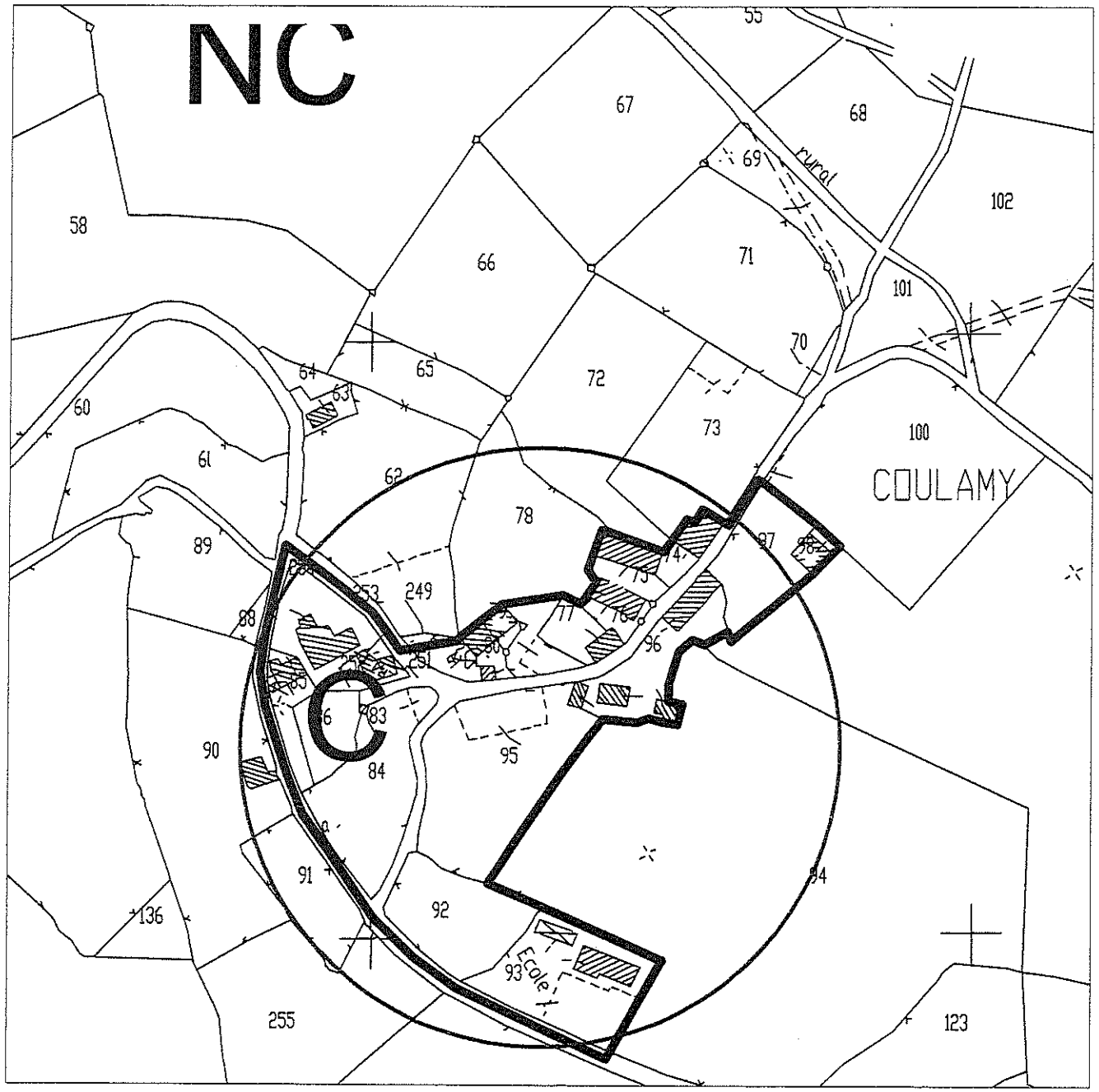


C
NC
C
LES RIBIERES
échelle 1 / 2000
N
O
E
S

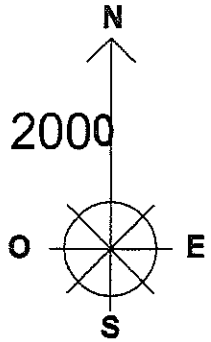
échelle 1 / 2000



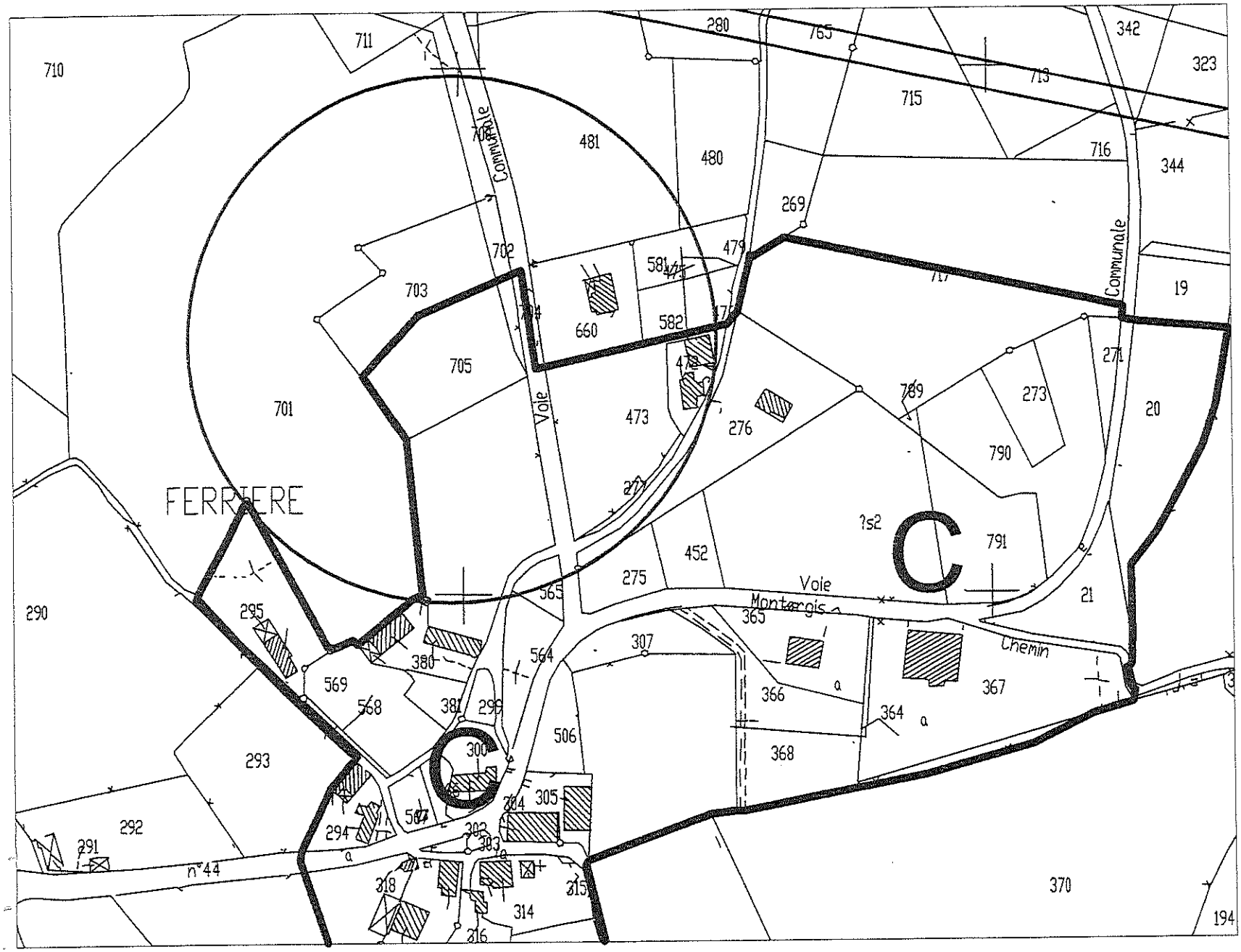





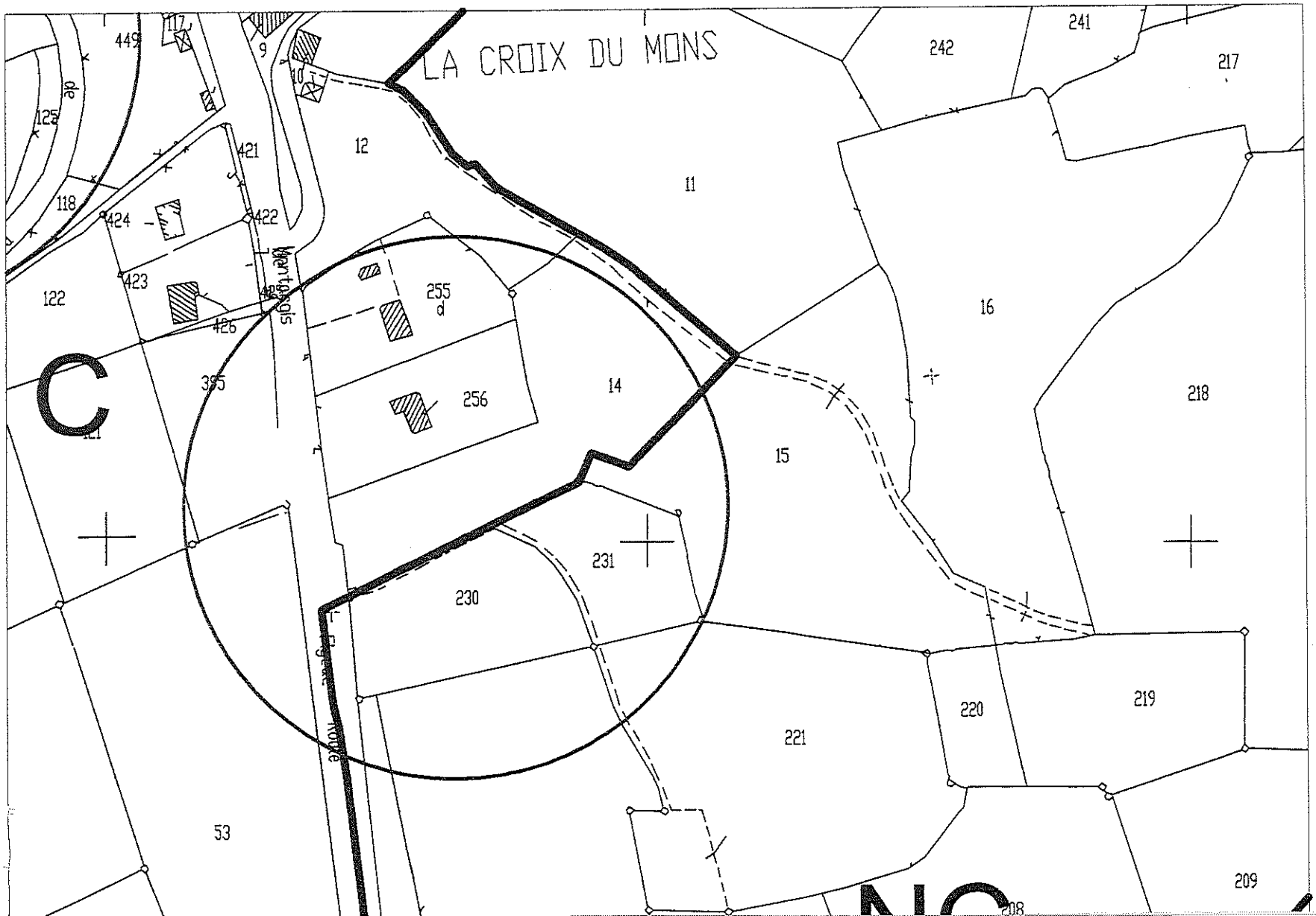

échelle 1 / 2000



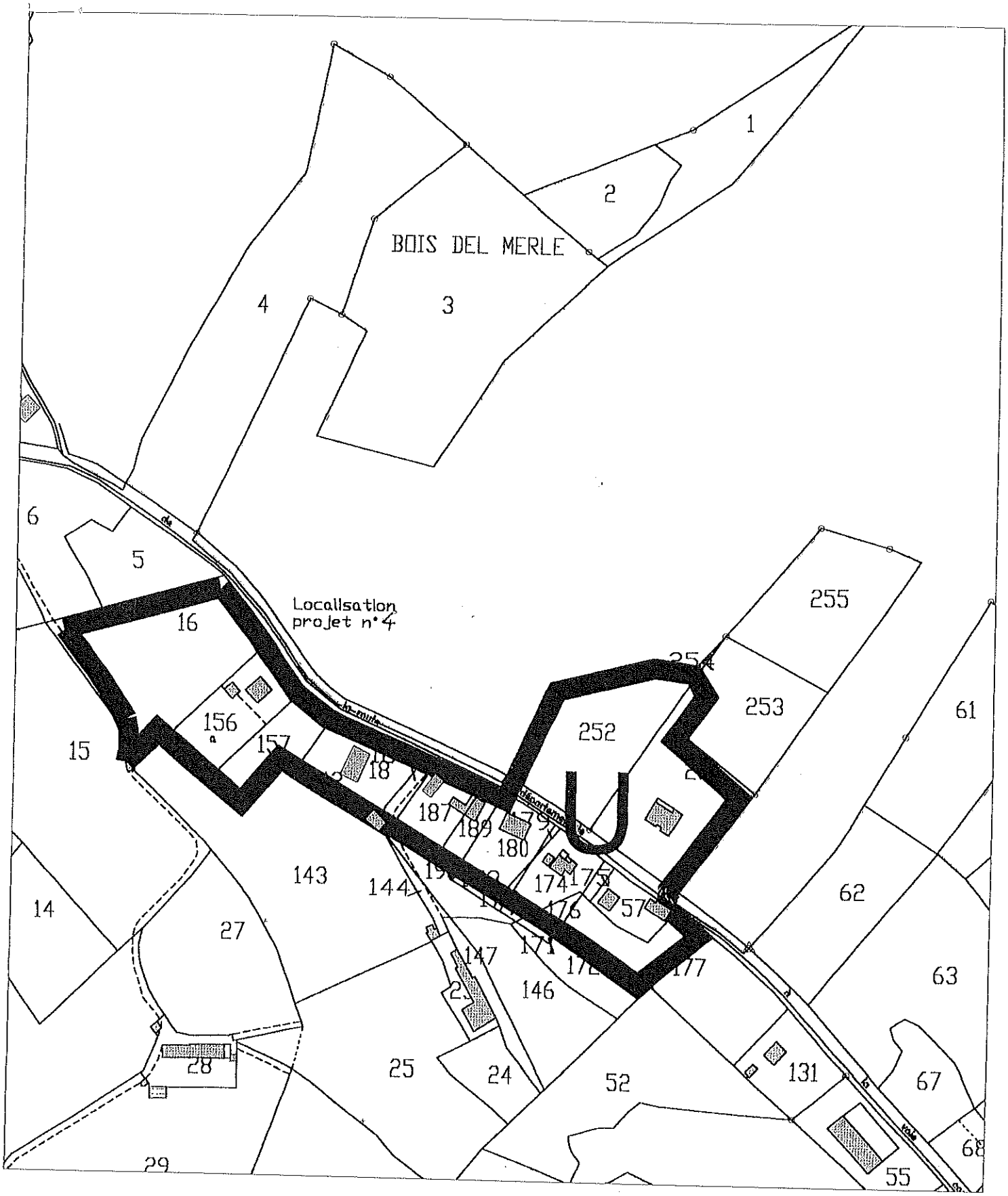
échelle 1 / 2000



échelle 1 / 2000



## Extrait du Plan de zonage de la carte communale de Saint Clément




Extrait du zonage au 1 / 2500 ème

**Extrait de l'étude Amendement Dupont**

***Recommandations paysagères***

Sauf pour des raisons techniques justifiées, tous les arbres actuellement plantés seront maintenus à l'identique. Les limites de parcelles devront être plantées de haies vives. En front de rue, ces haies devront comprendre un muret ou un mur bahut[22].

20% des terrains non bâtis devront être plantés. Ce seuil est porté à 30% pour les parcelles situées en bordure ou en partie dans une zone d'intérêt environnemental.

***Recommandations architecturales et sur l'organisation des espaces bâtis.***

Afin de limiter l'impact sur les espaces naturels, aucune division du parcellaire ne sera autorisée pour les parcelles comprises dans une zone d'intérêt environnemental.
Toutes les habitations devront être implantées à une distance minimale de 35m par rapport à l'axe de la route départementale (cette distance est de 25m pour tous les autres bâtiments).
Des aires de stationnement devront être prévues à l'intérieur de chaque parcelle
Sauf contraintes techniques spécifiques, les réseaux devront être enterrés
Les bâtiments situés dans le périmètre de protection du captage d'eau potable devront obligatoirement être raccordés au réseau d'assainissement collectif.
Les bâtiments situés dans les autres zones devront également être raccordés au réseau d'assainissement, à défaut ils devront disposer d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement.
La superficie minimale des terrains devra être suffisante pour la mise en place d'un système d'assainissement autonome (dans la mesure où le réseau d'assainissement collectif est absent)
Sur une même parcelle, les annexes devront être accolées aux bâtiments. Les annexes seront réalisées avec les mêmes matériaux que les bâtiments.
La hauteur maximale des habitations sera de R+1 plus combles aménageables. Cette hauteur est également valable pour tous les autres bâtiments (sauf pour des raisons techniques justifiées).
L'extension maximale de chaque habitation ne devra pas excéder 30% de la superficie initiale du bâtiment.
L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit
Aucune couleur vive ne sera autorisée pour la façade extérieure des bâtiments
Les toitures des bâtiments devront être recouvertes en ardoise, ou avec un matériau dont la teinte devra se rapprocher de la couleur de l'ardoise.

## *2.2.) Le centre de l'aire d'étude*

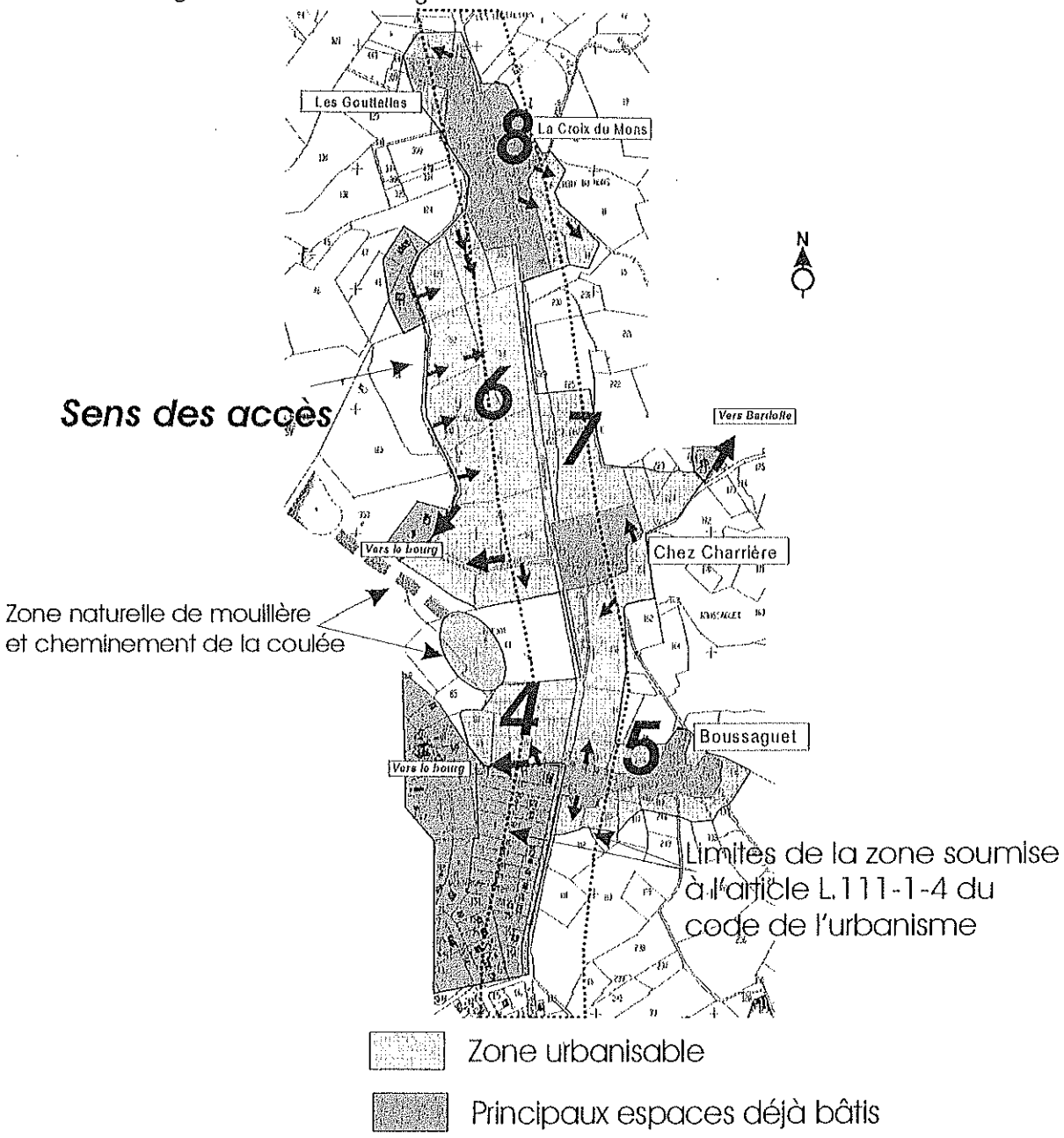
***Dispositions générales***

Les secteurs 4 et 6, situés à moins de 3minutes du bourg et de plusieurs équipements (centre commercial, pharmacie, complexe sportif) ont vocation à permettre l'extension du bourg de Seilhac. Les secteurs 5, 7 et 8 ont un caractère plus rural et sont destinés uniquement à recevoir de l'habitat. L'ouverture à l'urbanisation de ces espaces pourrait se

[22] Afin de préserver le caractère naturel de la vaste zone, à l'est de la route départementale, comprise entre Boussaguet et Montargis, la pose d'un muret ou d'un mur bahut ne concernerait pas la limite ouest de la parcelle située à l'intersection de la R.D. 940 et du chemin rural desservant l'arrière de Montargis (côté Est de la R.D. – voir secteur 3).

traduire par la construction de 20 à 25 maisons (hors création de lotissement et comblement des dents creuses dans les espaces déjà bâtis[23]).
L'urbanisation progressive de ces différents secteurs devrait donner une nouvelle configuration au bourg de Seilhac, à savoir ;

-une extension nord-est de l'urbanisation avec une jonction entre le bourg et le secteur de la Croix du Mons / les Gouttettes
-une extension est de l'urbanisation, avec une certaine continuité du bâti entre Bardolle / Chez Charrière et le bourg
-une deuxième extension de l'urbanisation vers l'est, avec une continuité du bâti entre Boussaguet et le centre bourg.




[23] Il est à noté qu'une grande partie de ces terrains ne seront pas desservis par l'assainissement collectif. C'est pourquoi, la superficie des lots devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un système d'assainissement autonome (environ 2500m²).

Il est à noter qu'une vaste zone comprise entre les secteurs 4 et 6 n'est pas ouverte à l'urbanisation pour des raisons d'accessibilité, mais aussi pour des motifs de protection de la mouillère présente à cet endroit.

Conformément aux préconisations du Conseil Général et selon l'article R.111-4 du code de l'urbanisme[24], une voie privée devra être réalisée pour desservir une parcelle. Ce problème d'accessibilité et de voie commune concerne plus particulièrement le secteur 8 (La Croix du Mons) et les parcelles 11, 12 et 14.

***Recommandations paysagères***

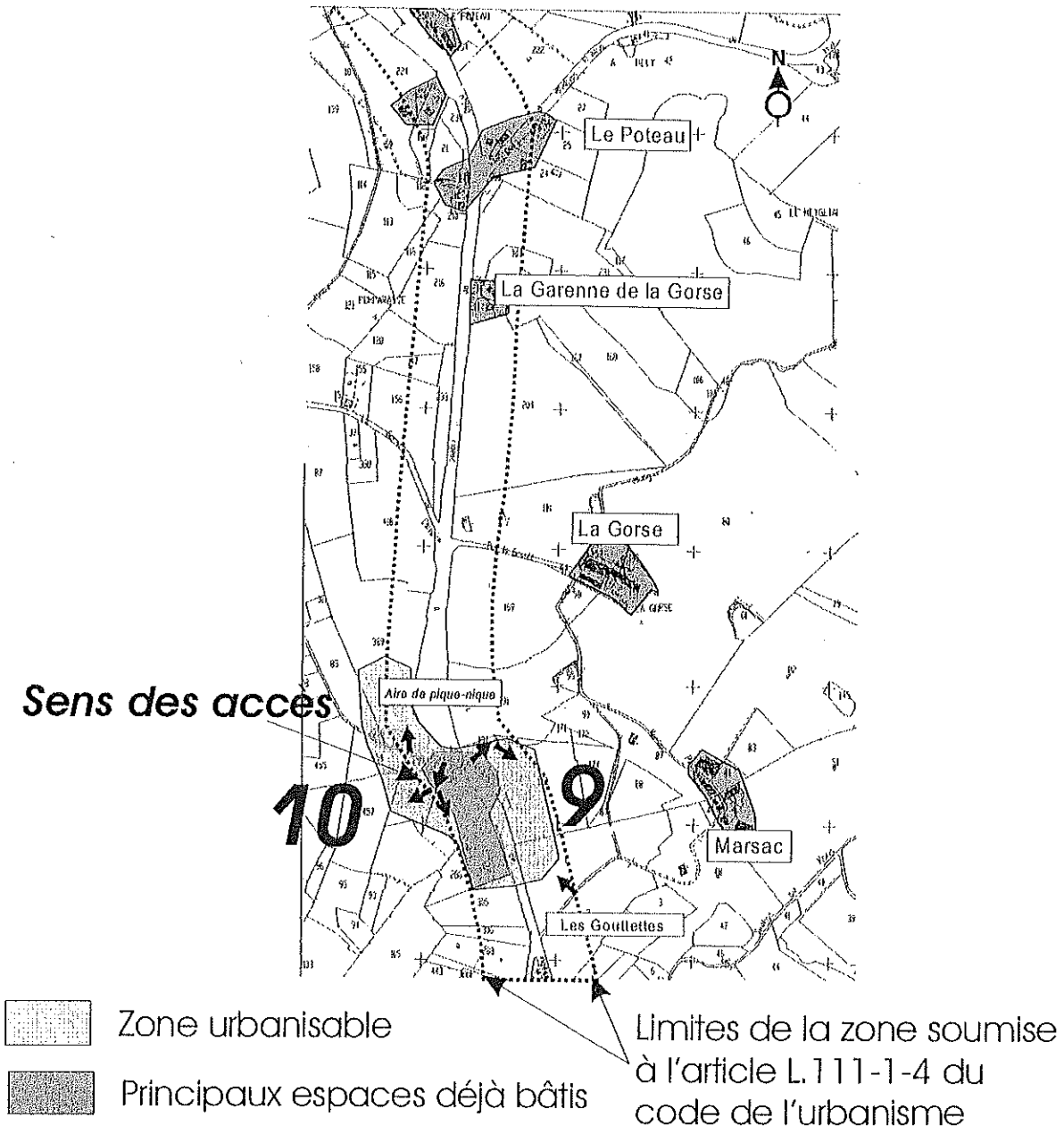
Sauf pour des raisons techniques justifiées, tous les arbres actuellement plantés seront maintenus à l'identique. Les limites de parcelles devront être plantées de haies vives. En front de rue et dans les secteurs 4 et 6, ces haies devront comprendre un muret ou un mur bahut.
20% des terrains non bâtis devront être plantés. Ce seuil est porté à 30% pour les parcelles situées en bordure ou en partie dans une zone d'intérêt environnemental.

***Recommandations architecturales et sur l'organisation des espaces bâtis.***

Afin de limiter l'impact sur les espaces naturels, aucune division du parcellaire ne sera autorisée pour les parcelles comprises dans la zone d'intérêt environnemental (cf. secteur 8).
Toutes les habitations devront être implantées à une distance minimale de 35m par rapport à l'axe de la route départementale (cette distance est de 25m pour tous les autres bâtiments).
Des aires de stationnement devront être prévues à l'intérieur de chaque parcelle.
Sauf contraintes techniques spécifiques, les réseaux devront être enterrés.
Les bâtiments situés dans le secteur 4 devront obligatoirement être raccordés au réseau d'assainissement collectif.
Les bâtiments situés dans les autres zones devront également être raccordés au réseau d'assainissement, à défaut ils devront disposer d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement.
La superficie minimale des terrains devra être suffisante pour la mise en place d'un système d'assainissement autonome (dans la mesure où le réseau d'assainissement collectif est absent)
Sur une même parcelle, les annexes devront être accolées aux bâtiments. Les annexes seront réalisées avec les mêmes matériaux que les bâtiments.
Aucune construction ne pourra être implantée sur une limite séparative de parcelle dans les secteurs 5, 7 et 8.
La hauteur maximale des habitations sera de R+1 plus combles aménageables. Cette hauteur est également valable pour tous les autres bâtiments (sauf pour des raisons techniques justifiées).
L'extension maximale de chaque habitation ne devra pas excéder 30% de la superficie initiale du bâtiment.
L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit
Aucune couleur vive ne sera autorisée pour la façade extérieure des bâtiments
Les toitures des bâtiments devront être recouvertes en ardoise, ou avec un matériau dont la teinte devra se rapprocher de la couleur de l'ardoise.

[24] Extrait de l'article R.111-4 : La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

## 2.3.) Le nord de l'aire d'étude




### *Dispositions générales*

Cette dernière partie s'illustre principalement par un caractère rural où prédominent les espaces naturels et cultivés. C'est pourquoi, l'urbanisation de ces espaces est envisagée de façon limitée et sans remettre en cause le caractère naturel prédominant. Seul l'habitat sera autorisé. 5 maisons pourraient éventuellement être construites dans ces différentes zones (hors lotissement).

Les secteurs 9 et 10 ont vocation à devenir une zone de transition entre l'extrémité nord de l'aire d'étude, où prédominent les espaces naturels, et le reste de la zone où sont présents plusieurs espaces bâtis.

Selon les préconisations du Conseil Général et d'après l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, des voies privées devront être réalisées pour desservir des parcelles .

## Recommandations paysagères

Sauf pour des raisons techniques justifiées, tous les arbres actuellement plantés seront maintenus à l'identique. Les limites de parcelles devront être plantées de haies vives.
30% des terrains non bâtis devront être plantés.

## Recommandations architecturales et sur l'organisation des espaces bâtis.

Afin de limiter l'impact sur les espaces naturels, aucune division du parcellaire ne sera autorisée.
Toutes les habitations devront être implantées à une distance minimale de 35m par rapport à l'axe de la route départementale (cette distance est de 25m pour tous les autres bâtiments).
Des aires de stationnement devront être prévues à l'intérieur de chaque parcelle.
Sauf contraintes techniques spécifiques, les réseaux devront être enterrés.
Les bâtiments devront être raccordés au réseau d'assainissement, à défaut ils devront disposer d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement.
La superficie minimale des terrains devra être suffisante pour la mise en place d'un système d'assainissement autonome (dans la mesure où le réseau d'assainissement collectif est absent)
Sur une même parcelle, les annexes devront être accolées aux bâtiments. Les annexes seront réalisées avec les mêmes matériaux que les bâtiments.
Aucune construction ne pourra être implantée sur une limite séparative de parcelle.
La hauteur maximale des habitations sera de R+1 plus combles aménageables. Cette hauteur est également valable pour tous les autres bâtiments (sauf pour des raisons techniques justifiées).
L'extension maximale de chaque habitation ne devra pas excéder 30% de la superficie initiale du bâtiment.
L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit
Aucune couleur vive ne sera autorisée pour la façade extérieure des bâtiments
Les toitures des bâtiments devront être recouvertes en ardoise, ou avec un matériau dont la teinte devra se rapprocher de la couleur de l'ardoise.

**Extraits du Règlement National d'Urbanisme**

**Article R.111-2**

*(Décret n°76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976)*
*(Décret n°98-913 du 12 octobre 1998 art.2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**Article R.111-3-2**

*(inséré par Décret n°77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 en vigueur le 1er janvier 1978)*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R.111-4**

*(Décret n°76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976)*
*(Décret n°77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 en vigueur le 1er janvier 1978)*
*(Décret n°99-266 du 1er avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)*

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Article R.111-14-2**

*(inséré par Décret n°77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13 octobre 1977 date d'entrée en vigueur 1er janvier 1978)*

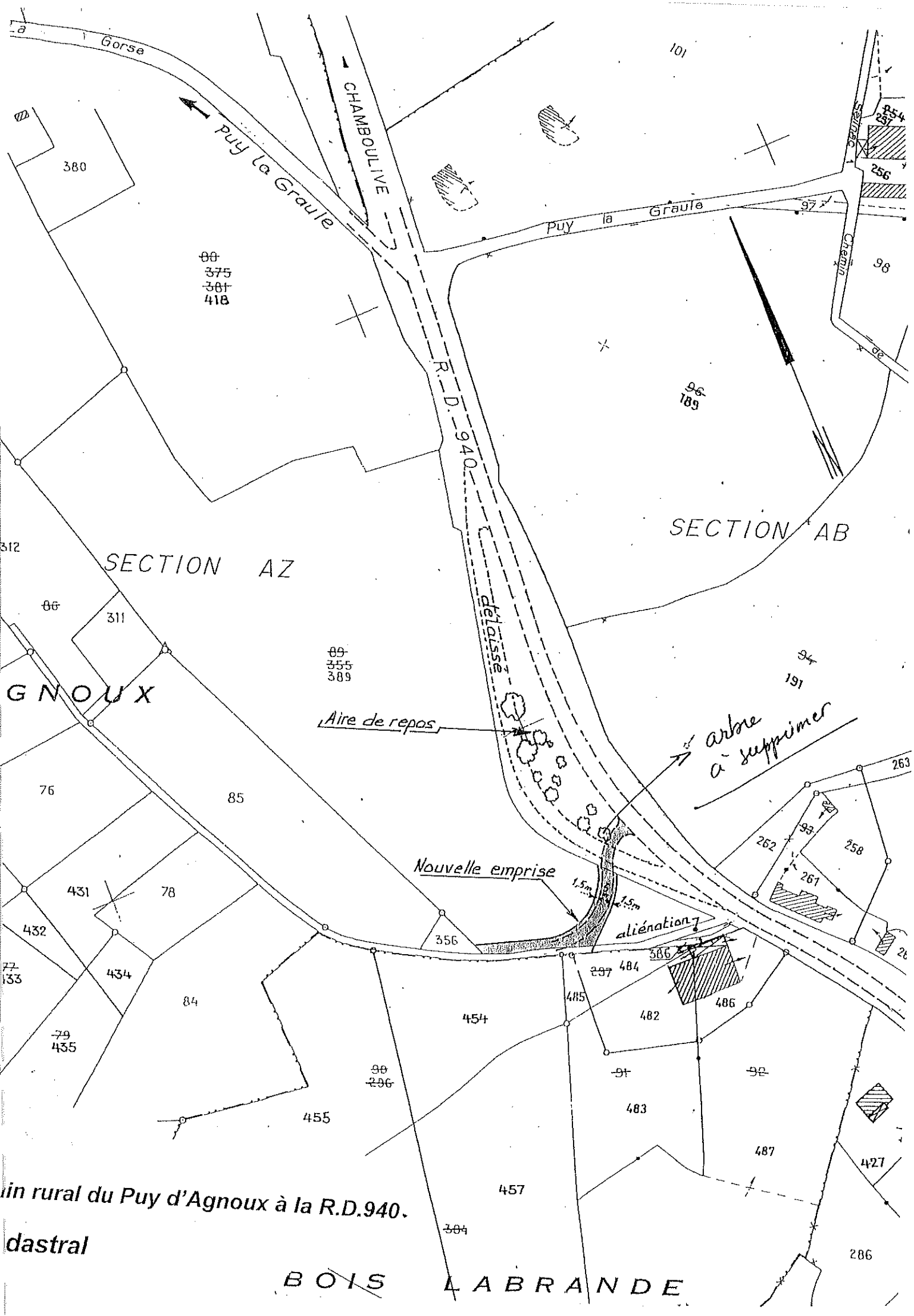
Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il ne peut être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R.111-21**

*(Décret n°76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976)*
*(Décret n°77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 en vigueur le 1er janvier 1978)*

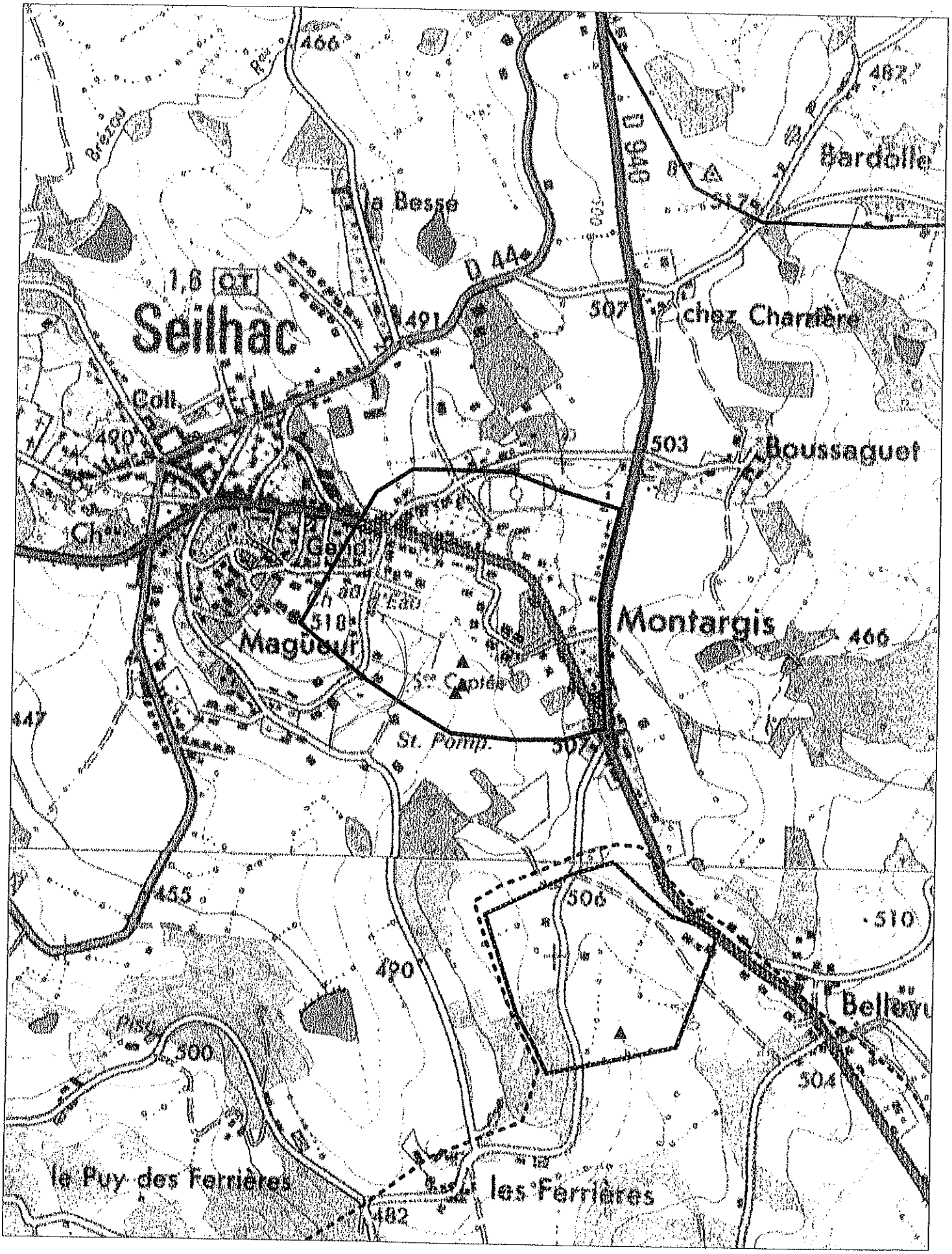
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Plan du tracé de la voie concernant le projet n°1**
**(tracé validé par le Conseil Général)**




in rural du Puy d'Agnoux à la R.D.940.

dastral

**Plan de la zone sensible de Magueur**

Echelle : 1/ 10 000e