

# Seilhac

## Note d'enjeux

*Mars 2012*



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfet de la Corrèze

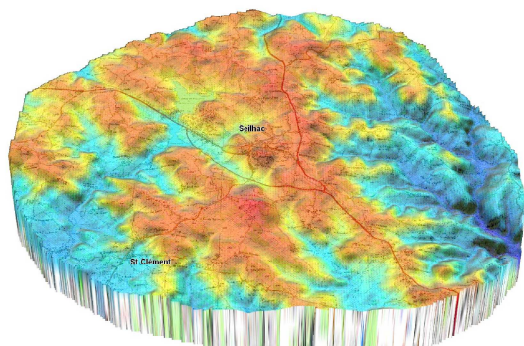
# Table des matières

- 1. Préambule : présentation de la commune.....3**
- 1. La situation, la localisation.....3
- 2. Dimension sociale.....4**
- 1. La démographie, les revenus .....4
- 2. L'habitat.....5
- 3. La gestion économe de l'espace.....7
- 4. Les commerces et services.....8
- 3. La dynamique économique.....9**
- 1. L'emploi.....9
- 2. Les transports et déplacements.....10
- 3. Les Zones d'Activités. ....11
- 4. L'agriculture. ....11
- 5. Le tourisme. ....13
- 4. Dimension environnementale.....13**
- 1. Les paysages .....13
- 2. La forêt.....14
- 3. Les risques et les pollutions industriels.....16
- 4. Les nuisances sonores.....16
- 5. L'eau.....17
- 5. Synthèse des enjeux.....20**

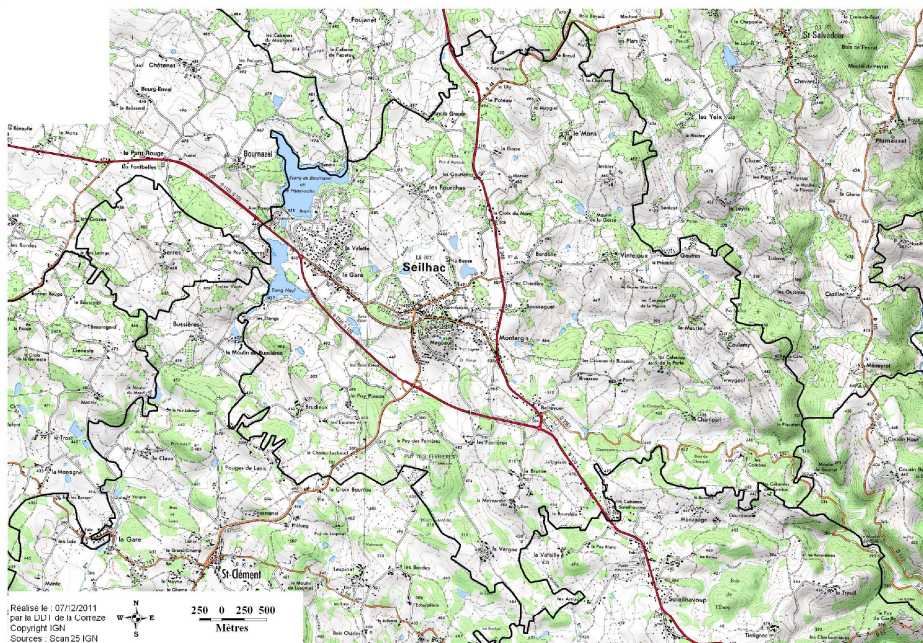
## ANNEXE : enjeux paysagers



Relief sur la commune de Seilhac



Réalisé le : 06/06/2011  
 par la DDT de la Corrèze  
 Copyright IGN  
 Sources : DDT19



# 1. Préambule : présentation de la commune

Ce document a pour but d'identifier les principaux enjeux que la DDT souhaite défendre pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme prescrit par la commune de Seilhac, dotée actuellement d'une carte communale.

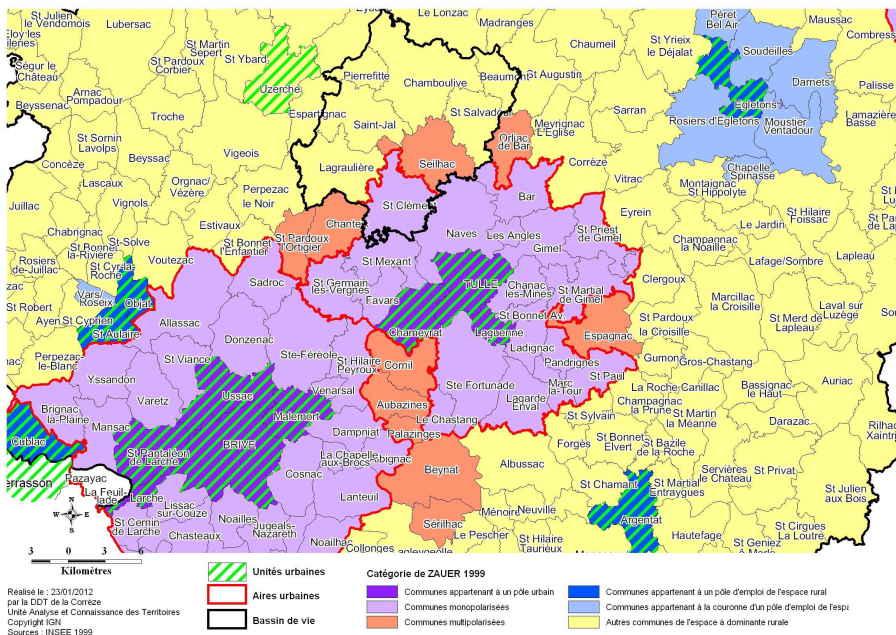
**Avertissement:**

Les données utilisées sont pour la plupart d'entre elles des données INSEE issues du recensement partiel 2008. Les comparaisons effectuées par rapport au recensement 1999 seront donc à utiliser avec précaution et à vérifier avec des données consolidées.

Par ailleurs le contexte général a évolué depuis 2008, les analyses présentées ici sont donc à utiliser en tenant compte de ce paramètre.

## 1. La situation, la localisation.

**Une commune située en frange de l'aire urbaine de Tulle et qui gagne régulièrement de la population depuis 30 ans.**



La commune est située en 2ème couronne de l'aire urbaine de Tulle, c'est une commune multipolarisée\* vers les unités urbaines de Tulle et Uzerche. Seilhac est bien desservie et a une position centrale par rapport aux autres pôles d'emplois: elle est située à 15 km de Tulle soit 20mn de route, 16 km d'Uzerche soit 15mn de route, 32 km de Brive soit 30 mn de route et 73 km de Limoges soit 45 mn de route (l'autoroute A20 est à une quinzaine de km).

Selon l'INSEE, Seilhac existe aussi en tant que centre d'un **bassin de vie** (le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès à la fois aux équipements de la vie courante et à l'emploi), elle est ainsi un pôle de service relais pour les communes situées entre Tulle et Uzerche.

Elle est desservie par une ligne TER bus

Uzerche/Tulle ainsi que par ligne régulière de transport en commun avec 3 horaires le matin pour aller à Tulle et 3 horaires le midi et le soir pour en revenir. Une desserte supplémentaire possible en transport à la demande (TAD) le matin et le soir.

La commune de Seilhac représente une population de **1736** habitants au recensement de 2008. Elle couvre une superficie de 2575 ha avec une densité de **67,4** habitants au km<sup>2</sup> (59 hab/km<sup>2</sup> sur la communauté d'agglomération de Tulle).

Chef lieu du canton de Seilhac, la commune fait partie de la communauté d'agglomération de Tulle dont elle représente 4% de la population. Elle est inscrite dans le SCOT de Tulle approuvé le 9 avril 2009.

**Constat**

► **Une commune située en 2ème couronne de Tulle et bassin de vie relais pour les communes voisines.**

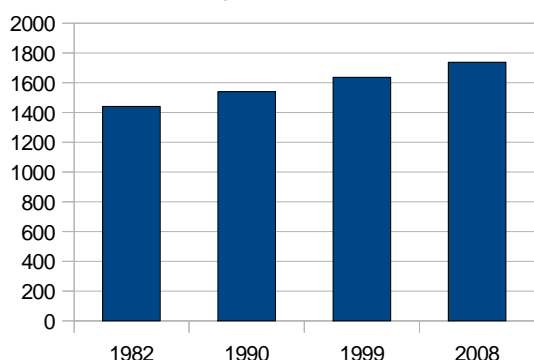
*\*située en dehors des aires urbaines dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles, et qui forme avec elles un seul tenant.*

## 2. Dimension sociale.

### 1. La démographie, les revenus .

#### Une commune attractive mais vieillissante.

Evolution par année de la population depuis 1982



La population augmente régulièrement depuis 1982 (+20%) alors que dans le même temps on constatait sur la communauté d'agglomération de Tulle une diminution de 3%.

Cette augmentation est principalement due à des arrivées extérieures d'habitants: la variation annuelle moyenne de la population due au solde migratoire est de +0,7% entre les 2 derniers recensements. La variation annuelle moyenne du solde naturel est négative (-0,9%).

Sources : insee RP 1999 et RP 2008, exploitations principales

Entre les 2 derniers recensements on constate:

Le tiers de la population de la commune est âgé de plus de 60 ans ce qui est supérieur à ce que l'on constate sur la communauté d'agglomération de Tulle ou le département (30%).

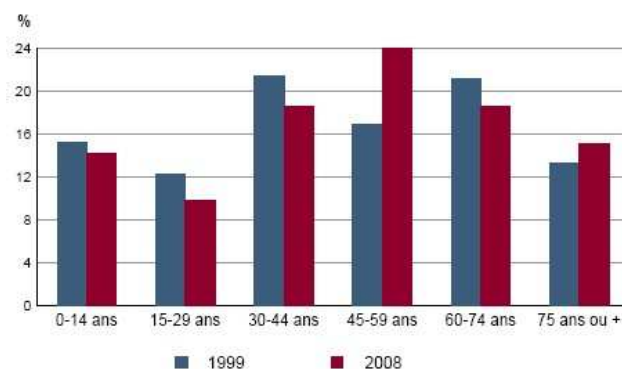
Une très nette augmentation de la tranche d'âge 45-59 ans et dans une moindre mesure des + de 75 ans.

Les tranches d'âge inférieures à 29 ans diminuent contrairement à ce que l'on peut observer sur la communauté d'agglomération ou le département.

L'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans divisée par la part des 60 ans et plus) est relativement faible en 2008 : 0,54 contre 0,67 en Corrèze : la commune est plutôt âgée.

La taille des ménages diminue régulièrement : elle passe de 2,8 en 1975 à 2,1 en 2008. Près de la moitié des personnes âgées de plus de 80 ans vivent seules.

Population par grande tranche d'âge



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

#### Des revenus élevés et homogènes.

En 2008, la proportion de foyers fiscaux imposables est de 56% sur Seilhac contre 54% sur la communauté d'agglomération et 50% sur le département.

Les revenus médians par unité de consommation sont assez élevés en 2008: 20 127€ contre 18 602€ sur la communauté d'agglomération et 17 285€ en Corrèze; Ils ont progressé de +4% entre 2007 et 2008.

Par ailleurs, le rapport entre les revenus les plus élevés et les revenus les plus faibles est de 3,55 en 2008 ce qui est un niveau des plus faible du département: Il y a peu d'écart entre bas et hauts revenus.

#### Constat :

- ▶ Une commune attractive dont la population augmente grâce à l'arrivée de nouveaux habitants
- ▶ Une population plutôt âgée avec des revenus élevés
- ▶ Près de la moitié des personnes âgées de plus de 80 ans vivent seules

**Enjeux :**

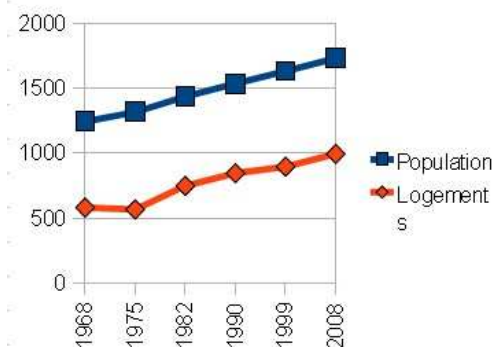
- ▶ Anticiper les besoins de la population vieillissante sur Seilhac mais aussi sur les communes voisines
- ▶ Comment favoriser l'installation de familles plus jeunes?

**2. L'habitat.**

La commune fait partie de la communauté d'agglomération de Tulle. A ce titre elle est inscrite dans le plan Local de l'Habitat de Tulle approuvé le 16/02/2012.

**Une majorité de propriétaires de grandes maisons individuelles pour un parc relativement récent.**

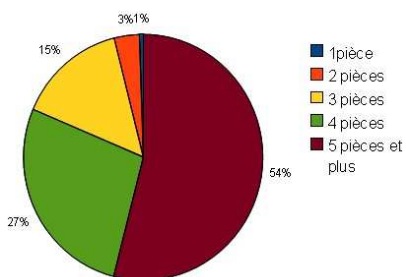
Le nombre de logements est de 997 en 2008, ce nombre augmente régulièrement depuis 1968 (+39%). Si l'on compare l'évolution du nombre de logements à celui de la population, on constate que les 2 augmentent dans une même proportion. Cependant la taille moyenne des ménages diminuant suite au déserrement des ménages, le nombre de logements est-il toujours en adéquation avec les besoins?



Source: insee RP 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2008. exploitation principales

En 2008, 80% des logements sont des résidences principales. Les résidences secondaires sont bien représentées avec près de 15% du parc. La vacance est faible sur la commune: 5,5% (10,6% sur la communauté d'agglomération, 9,2% en Corrèze). Ce taux a diminué de 3,5 points depuis 1999.

Résidences principales selon le nombre de pièces en 2008.



Sources : insee RP 2008

En 2008, 91% du parc est constitué de maisons individuelles ce qui est très supérieur à la moyenne de la communauté d'agglomération (71%) et de la moyenne corrézienne (76,5%). Par ailleurs, plus de la moitié des résidences principales sont des grands logements ( 5 pièces ou plus). Il y n'a que 4% de petits logements (10% pour la communauté d'agglomération et 11,4% en Corrèze) alors que la taille moyenne des ménages est de 2,1 personnes sur la commune.

On observe un taux relativement faible de résidences principales datant d'avant 1949: 26% soit 196 logements sur 757. Ce taux est plus élevé que sur la communauté d'agglomération (10%). Il faut être attentif à ces

logements: sont-ils suffisamment entretenus? Offrent-ils des conditions de vie décentes à leurs occupants? Quelles performances énergétiques?

En 2008, 73% sont propriétaires de leur résidence principale. On observe un faible taux de locataires: 22,7% (30% sur la communauté d'agglomération et le département). Le taux de locataires reste le même entre 1999 et 2008.

La commune dispose de 67 logements HLM collectifs et individuels soit 7% du parc total de logements. Ce parc est assez récent ou a été réhabilité depuis peu. Les logements les plus anciens sont collectifs et un programme de démolition de 6 d'entre eux est prévu en 2012 : ces logements sont énergivores et ne correspondent plus à la demande. L'OPH de la Corrèze a par ailleurs pour projet de réinvestir l'ancienne gendarmerie pour en faire 6 logements sociaux. Au sein de la communauté d'agglomération, Seilhac est la commune, après Tulle et Laguenne, où il y a le plus de logements sociaux.



Concernant le logement privé, 22 logements ont été conventionnés au titre des programmes de l'ANAH dont 19 sur la période 2006/2011.

**Constat :**

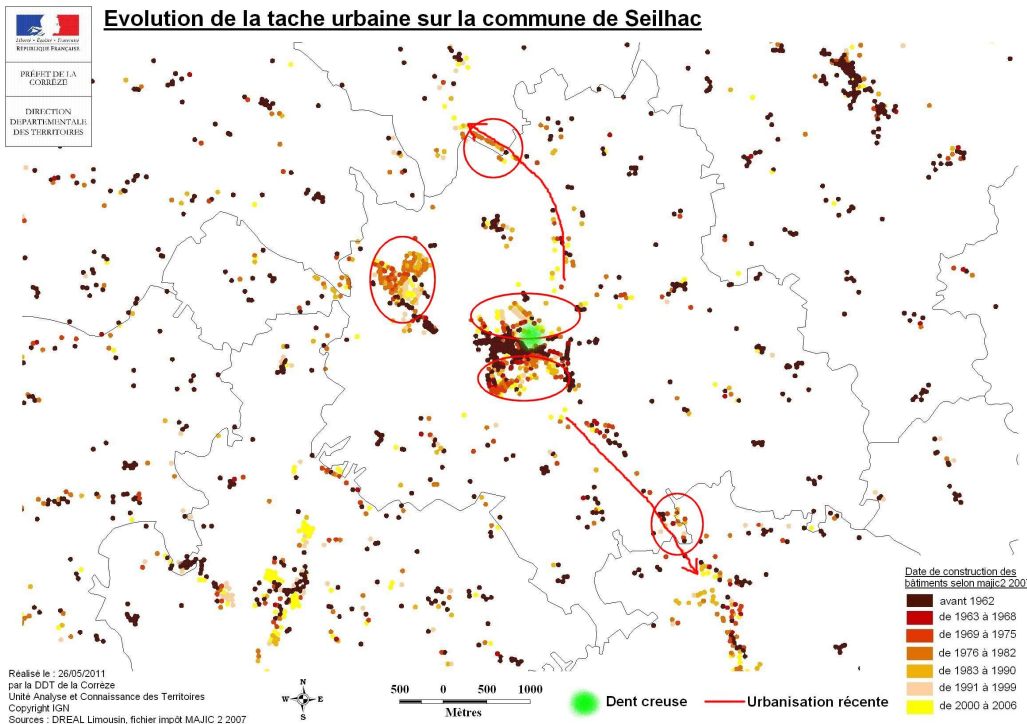
- ▶ Une population qui augmente et la taille des ménages qui diminue
- ▶ Un nombre de logements qui augmente régulièrement
- ▶ Un faible taux de vacance
- ▶ Un parc qui propose très peu de petits logements,
- ▶ Un faible taux de locataires

**Enjeux :**

**Le parc de logements est-il en adéquation avec les besoins de la population?**

- ▶ **Introduire plus de mixité résidentielle:** petits logements adaptés au vieillissement, plus de locatif à loyers modérés destinés à des ménages avec de faibles ressources, logements en accession destinés aux jeunes familles.
- ▶ **L'offre HLM est-elle suffisante pour Seilhac mais aussi pour les communes du bassin de vie?**

**Une urbanisation organisée autour de 2 pôles**



La commune était à l'origine traversée par la RN 120, axe routier d'importance. Aujourd'hui la déviation a permis de libérer le bourg d'une partie importante du trafic routier.

La commune est organisée autour de 2 pôles: le bourg ancien de Seilhac et le pôle plus récent de La Valette - la Gare. Sur le reste du territoire de nombreux petits hameaux parsèment le territoire communal.

L'urbanisation récente se concentre en plusieurs endroits : un grand lotissement vers la Valette - la gare mais les constructions sont ici plutôt denses. Elles sont plus dispersées au nord du bourg et en suivant la RD 940, dans une moindre mesure au sud. Il reste quelques

« dents creuses » situées dans le bourg qu'il serait intéressant d'utiliser en vue de conforter le bourg (parcelle derrière le centre commercial en priorité). Une ZAD pourrait être d'ors et déjà mise en place en vue de créer un éco-lotissement qui mixerait les propriétaires et les locataires, les accédants, les grands et les petits logements.

Une urbanisation plus linéaire s'organise le long de la RD 940 de Bellevue aux Gouillettes. Cette zone ouverte à la construction posera des problèmes de sécurité routière si des accès supplémentaires devaient y être créés notamment au lieu-dit « chez Charrière » et « Champ nègre ».

Deux hameaux semblent moins denses: le hameau de Puy la Graule et le hameau de Bellevue. Ceux-ci pourraient être densifiés. Une attention particulière doit être portée aux constructions neuves qui se font autour de l'étang de la Besse : elles sont dispersées et mal intégrées au paysage.

### 3. La gestion économe de l'espace

D'après l'étude « gestion économe de l'espace en Limousin » de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, la surface urbanisée par habitant en Limousin est 2 fois supérieure à ce qu'elle est en France. La tache urbaine progresse au même rythme qu'au niveau national alors que la population limousine progresse à un rythme moindre. La commune de Seilhac n'échappe pas à la règle même si le phénomène y est moins prononcé.

#### Une construction neuve stabilisée mais toujours consommatrice de foncier.

Le rythme de la construction neuve diminue depuis 2007. Il s'est construit sur la période 2003/2009 un peu plus de 8 logements par an.

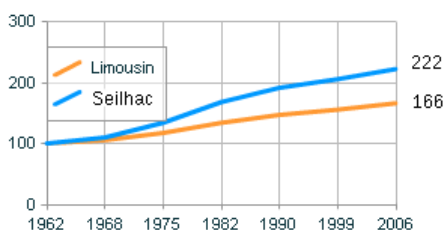
La taille moyenne des parcelles dédiées à la construction neuve entre 2008 et 2010 est de 1653 m<sup>2</sup> contre 1721m<sup>2</sup> en Limousin.

Sources: DREAL Limousin



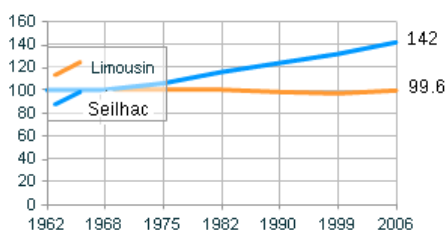
#### Une gestion peu économe de l'espace.

Evolution par année de la tache urbaine base 100 en 1962



source : Dreal Limousin - MAJIC 08 DGFIP - IGN BD Parcellaire

Evolution par année de la population depuis 1962 base 100 en 1962



source : Insee - recensements de la population

Sur Seilhac, la tache urbaine à vocation habitat est multipliée par plus de 2 entre 1962 et 2006, elle progresse plus vite qu'au niveau Limousin.

Cette progression est due à plusieurs facteurs :

- La progression de la population a été multipliée par 1,4 entre 1962 et 2006.
- Le déserrément des ménages : la taille moyenne des ménages de Seilhac passe de 2,7 à 2,1 en 33 ans.
- La progression du nombre de logements : 580 logements en 1968 contre 1000 en 2006.
- L'étalement urbain et la dispersion des constructions : la surface moyenne des parcelles constructibles passe de 1330m<sup>2</sup> à 1653m<sup>2</sup> entre les périodes 90-98 et 2008-2010.

Sources : DREAL Limousin – sitadel2

#### Constat :

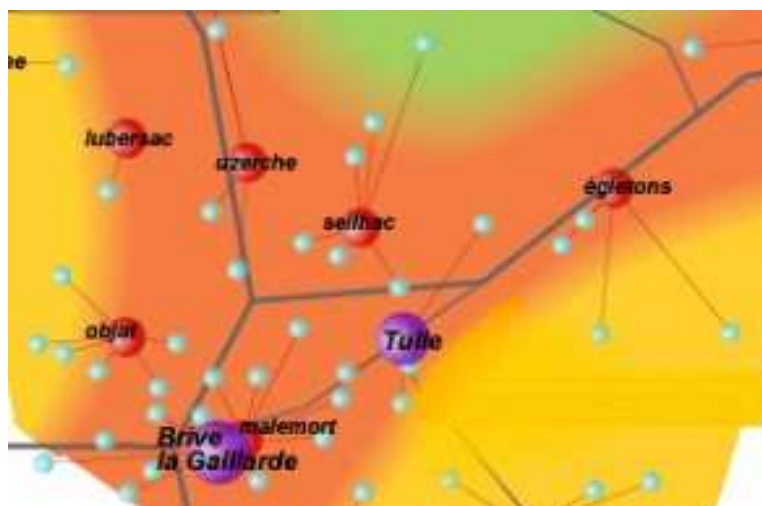
- ▶ Une dispersion de l'urbanisation autour du bourg ancien et le long des axes, des dents creuses dans le bourg ancien
- ▶ Des problèmes de sécurité routière liés à une urbanisation plus linéaire le long de la RD 940 de Bellevue aux Goulettes notamment au lieu-dit « chez Charrière » et « Champ Nègre ».
- ▶ Une urbanisation consommatrice de foncier qui déstructure le paysage et les espaces agricoles.

## Enjeux :

### Trouver des solutions pour une urbanisation plus rationnelle

- ▶ **Limiter la dispersion des constructions** autour du bourg, le long des axes et dans une moindre mesure dans les petits hameaux identifiés supra
- ▶ **Etre attentif aux problèmes de sécurité routière** liés à l'urbanisation linéaire le long de la RD 940 de Bellevue aux Goulettes
- ▶ **Réfléchir à la possibilité d'urbanisation des dents creuses** situées au milieu du bourg et à la création d'une ZAD (parcelles situées derrière le centre commercial)
- ▶ **Limiter les surfaces des parcelles à construire** en organisant la construction dans les secteurs à bâtir, en privilégiant des formes urbaines peu consommatrices d'espace.

## 4. Les commerces et services.



- **Pôle supérieur**  
(au moins 16 types d'équipements de la gamme supérieure)
- **Pôle intermédiaire**  
(au moins 10 types d'équipements de la gamme intermédiaire)
- **Pôle de proximité**  
(au moins 5 types d'équipements de la gamme de proximité)

Sources: INSEE- RGP1999, BPE 2008\*  
\* Le nombre de types d'équipements de la base a été diminué pour permettre la comparaison avec l'inventaire communal de 1998

### Un pôle d'équipement et de service intermédiaire

Un pôle d'équipement et de services est dit intermédiaire dès lors qu'il possède au moins la moitié des 14 équipements de la gamme intermédiaire (trésorerie, gendarmerie, pompes funèbres, contrôle technique automobile, école de conduite,...).

L'offre en commerces et services de proximité ou intermédiaire est très bonne sur la commune, celle-ci est d'ailleurs répertoriée en tant que pôle intermédiaire d'équipements et de services dans l'étude de la DREAL « armature territoriale ». Ce rôle se renforce entre 1998 et 2008. Cette position permet à Seilhac de satisfaire ses habitants mais aussi d'attirer les habitants des communes voisines. La proximité avec la ville de Tulle offre par ailleurs un accès facile aux équipements et services de la gamme supérieure.

### Les équipements et services présents sur la commune. Source: DDT 19 - INSEE, Base Permanente des Equipements 2010

#### Services aux particuliers

- 1 trésorerie
- 1 gendarmerie
- 3 banques
- 1 bureau de poste
- 1 garage
- 1 contrôle technique
- 1 école de conduite
- 1 agence immobilière
- 1 boîte de nuit
- 1 office de tourisme
- 1 médiathèque
- 1 centre régional de musique traditionnelle

#### Artisans

- 3 plâtreries/peinture
- 2 menuisiers
- 3 plombiers/chauffagistes
- 1 électricien
- 5 coiffeurs
- 2 vétérinaires
- 4 restaurants + 1 saisonnier
- 1 concessionnaire de matériel agricole
- 2 centres d'exportation de bovins vers l'Italie
- 1 entreprise de bâtiment
- 1 entreprise de transports



|   |  |
|---|--|
| <p><b>Commerces</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 supermarché</li> <li>2 boulangeries</li> <li>2 boucheries</li> <li>1 libraire</li> <li>1 magasin de vêtement</li> <li>1 magasin d'électroménager</li> <li>1 fleuriste</li> </ul> | <p><b>Sport</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2 bouledromes</li> <li>2 tennis (5 cours)</li> <li>1 gymnase</li> <li>1 terrain de foot (et 1 terrain de rugby (470 places en tribune))</li> <li>1 salle de combat</li> <li>1 salle de sport non spécialisée</li> <li>1 baignade</li> <li>1 circuit de randonnée</li> </ul> |
| <p><b>Enseignement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 école maternelle avec cantine</li> <li>1 école élémentaire avec cantine</li> <li>1 collège avec cantine (378 élèves)</li> <li>1 micro crèche</li> </ul>                       | <p><b>Action sociale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 établissement pour personnes âgées (74 places)</li> <li>1 soins à domicile</li> <li>1 service d'aide à la personne</li> </ul>  |
| <p><b>Fonctions médicales et paramédicales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>6 médecins</li> <li>1 podologue</li> <li>1 dentiste</li> <li>1 infirmier</li> <li>5 masseurs kinésithérapeutes</li> </ul>                               | <p><b>Service de santé</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 maison médicale</li> <li>1 pharmacie</li> <li>1 ambulancier</li> </ul>   |

Le SCOT de Tulle reconnaît Seilhac en tant que bourg structurant qui joue un rôle d'attractivité et de structuration sur les communes alentours.

**Constat :**

- ▶ Un rôle structurant de pôle d'équipement et de services

**Enjeux :**

- ▶ **Maintenir le bon niveau de commerces et services**
- ▶ **Veiller à l'accessibilité aux commerces et services** pour les habitants du bassin de vie les moins mobiles
- ▶ **Veiller à l'accessibilité aux commerces et services de la gamme supérieure** situés à Tulle

## 3. La dynamique économique

### 1. L'emploi.

**Une offre non négligeable d'emplois mais une diminution de l'emploi salarié privé.**

En 2008, la part des actifs ayant un emploi est de 69% contre 66% en Corrèze. La part des retraités est de 13,4% contre 12% sur la communauté d'agglomération.

En 2008, il y a 714 actifs qui habitent à Seilhac, 83,5% d'entre eux sont des salariés. 93% de ces salariés ont un emploi stable puisqu'ils sont titulaires soit de la fonction publique soit d'un CDI.

D'autre part, on compte sur la commune 89 emplois pour 100 actifs résidants. La commune offre donc une bonne proportion d'emplois. Elle reste cependant dépendante en terme d'emplois de la communauté d'agglomération de Tulle, celle-ci propose en effet 106,8 emplois pour 100 actifs. Sources : insee RP 2008, exploitations principales

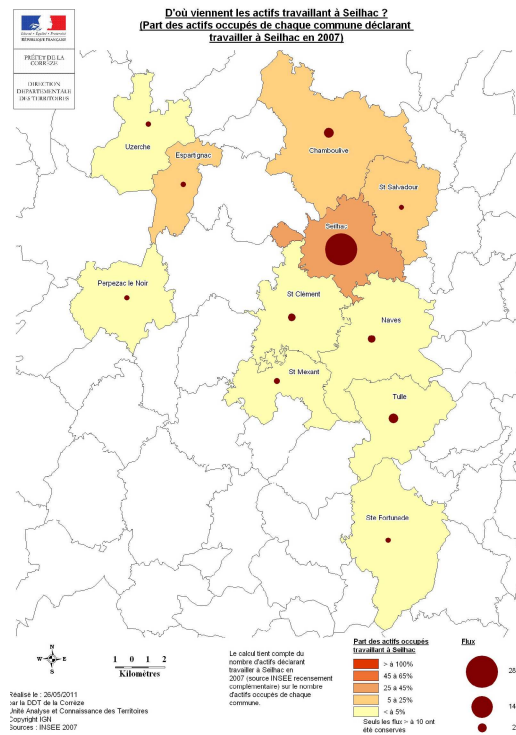
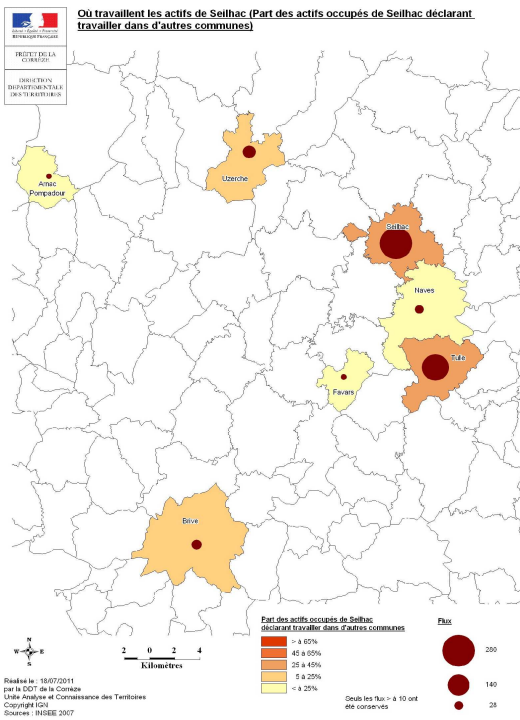
On constate aussi que le nombre d'emplois salariés privés de la commune qui est un bon indicateur du dynamisme économique est de 298 en 2009. Il baisse depuis 2003 où il atteignait alors 329 emplois. Ce nombre se stabilise en 2008 et 2009 à 296 et 298. La majorité des emplois salariés privés se trouvent dans le secteur du commerce de détail hors auto et moto (72 emplois) puis dans le secteur de la construction (63 emplois). Sources: unistatis

## De petits établissements plus nombreux dans le secteur du tertiaire et de l'agriculture.

La commune compte 191 établissements actifs dont 42% dans le secteur commerce, transports et services divers. Viennent ensuite les secteurs de l'agriculture (26%) et de l'administration, enseignement, santé, action sociale (17%). Plus des 2/3 des établissements de la commune ne comporte aucun salarié.

## 2. Les transports et déplacements.

### Des flux d'actifs entrants et sortants



En 2008, 2/3 des actifs travaillent en dehors de Seilhac. Ce taux est en augmentation puisqu'il n'était que de 59% en 1999. 250 actifs de Seilhac travaillent sur place. L'observation des flux d'actifs sortant de Seilhac montre que les autres actifs travaillent principalement à Tulle (200), Uzerche (50), Brive (40), Naves (28) et plus anecdotiquement à Favars, Limoges et Pompadour.

Seilhac attire aussi des actifs d'autres communes qui viennent travailler : Chamboulive et Tulle (40), St Clement (25), Naves (20), et dans une moindre mesure (10 actifs par commune) : St Mexant, Perpezac-le-Noir, Espartignac, Ste Fortunade, St Salvadour et Uzerche.

Ces flux prouvent que Seilhac joue réellement un rôle de bassin de service intermédiaire relais vis à vis de l'agglomération de Tulle.

Concernant les déplacements, on note qu'en 2008, 90% des ménages possèdent au moins une voiture, ce taux n'a pas varié depuis 1999. Il n'est que de 86% sur le département. Par contre le nombre de ménages qui possèdent 2 voitures ou plus est en augmentation sur la même période: il est passé de 45% à 50%. Il n'est que de 40% sur le département.

A noter que 146 ménages ne possèdent pas de voiture.

Le SCOT de Tulle prévoit de faire de Seilhac un pôle d'échange secondaire et de créer un nouveau pôle d'échange desservis par des lignes plus régulières.

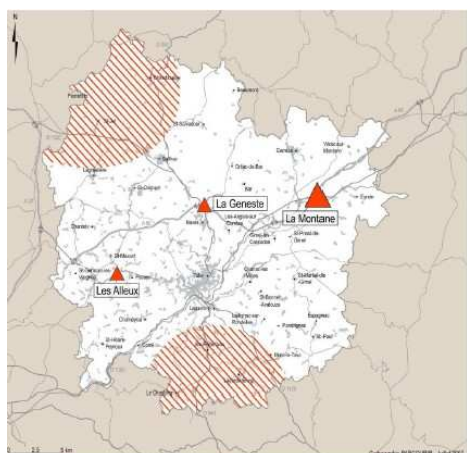
**Constat :**

- ▶ Une commune relais de l'emploi local, mais tout de même dépendante des pôles d'emplois de Tulle et Uzerche
- ▶ Des actifs avec des emplois stables
- ▶ Des postes salariés locaux plutôt dans le secteur commerce, transport et services publics.
- ▶ Un taux de motorisation élevé: de plus en plus de ménages possèdent 2 voitures ou plus

**Enjeux :**

- ▶ **Réfléchir à une aire de covoiturage** vers Tulle
- ▶ **Mettre en place le pôle d'échanges** envisagé dans le SCOT

### 3. Les Zones d'Activités.



SCOT de Tulle - zones d'activités

Il existe à Seilhac une zone d'activités communale de 3,4 ha. Le SCOT de Tulle propose en complémentarité des 3 ZA communautaires existantes, 2 nouveaux sites dont l'un est envisagé au nord ouest de la communauté d'agglomération à proximité de l'axe routier RD 1120.

La commune de Seilhac pourrait être concernée. Placer une telle zone à Seilhac pourrait permettre à la fois d'endiguer la baisse du nombre d'emplois salariés privés du secteur mais aussi de conforter le rôle de bassin de services intermédiaire de la commune. Une réflexion communale doit être engagée sur ce thème.

- ▶ **Privilégier l'implantation des zones d'activités communautaires** prévues par le SCOT à Seilhac afin de conforter son rôle de relais local.

### 4. L'agriculture.

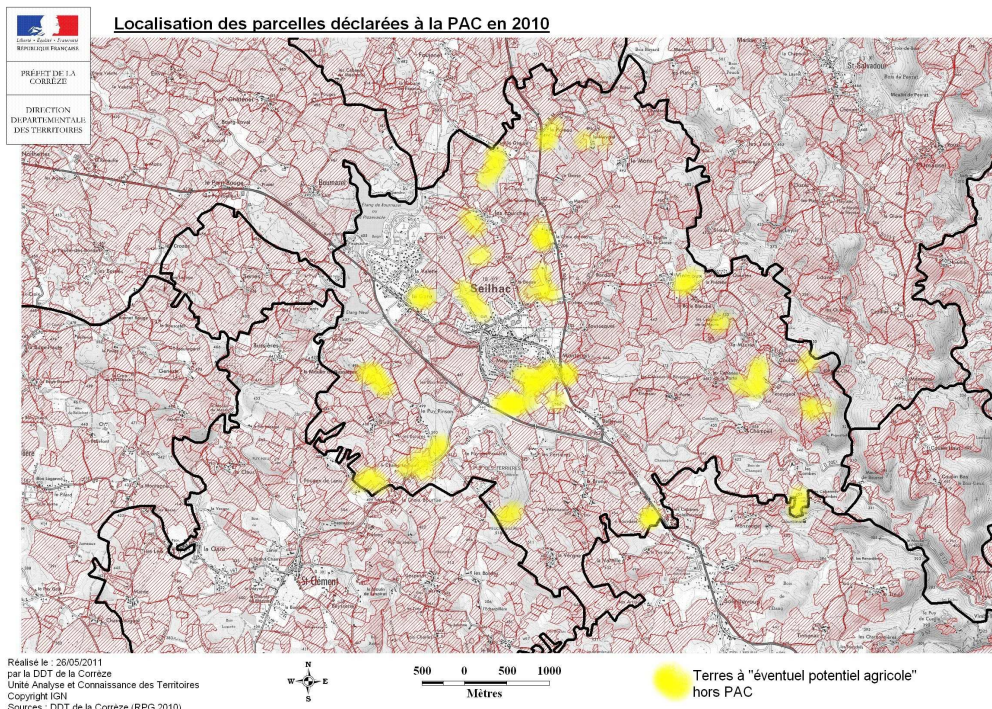
#### Une commune très agricole

| Nombre d'exploitations |      | Age moyen des exploitants |      | SAU  |      | Surface en culture |      | Surface en prairie |      | Surface en vignes et vergers |      | Surface fruits et légumes |
|------------------------|------|---------------------------|------|------|------|--------------------|------|--------------------|------|------------------------------|------|---------------------------|
| 2005                   | 2010 | 2005                      | 2010 | 2005 | 2010 | 2005               | 2010 | 2005               | 2010 | 2005                         | 2010 | 2010                      |
| 38                     | 31   | 47,7                      | 51   | 1454 | 1257 | 80                 | 69   | 1361               | 1354 | 1,03                         | 1,06 | 17                        |

Source: DDT 19/SEAF 2010

En 2010, il y a 31 exploitations ayant leur siège social sur la commune. Ce nombre baisse entre 2005 et 2010 : 7 exploitations ont disparu. Celles-ci exploitent également des surfaces sur des communes limitrophes de St-Mexant, Chamboulive, St Clément, St Jal, Lagraulière, Naves, St Salvadour, Sadroc et Vigeois. Ces 31 exploitations agricoles sont mises en valeur par 36 chefs d'exploitations. L'âge moyen des exploitants est de 51 ans en 2010.

Localisation des parcelles déclarées à la PAC en 2010



Sur les 31 exploitations agricoles de la commune, 10 mettent en valeur plus de 50 hectares, 11 se situent entre 20 et 50 hectares, 10 exploitent moins de 20 hectares. On peut considérer qu'à moyen terme seulement 15 exploitations poursuivront leur activité agricole, les autres n'ayant pas une structure économiquement viable. L'âge moyen des exploitants de 51 ans en 2010 confirme également cette tendance. Toutefois, entre 2005 et 2010 il y a eu 4 installations de jeunes agriculteurs. Globalement la pérennisation de l'activité agricole est donc assurée sur ce secteur, pour peu que la conjoncture générale ne connaisse plus d'aléas tels que hausse des matières premières, du carburant, de l'énergie et des charges sociales.

Entre 2005 et 2010, la SAU totale déclarée à la PAC est à la baisse : on perd 197 hectares. Pour les années à venir cette tendance risque de se poursuivre avec les cessations prévisibles d'activité des 21 exploitants ayant plus de 50 ans. Une partie de ces surfaces sera probablement reprise par des exploitants riverains. Le nombre d'exploitants va ainsi se stabiliser autour de 10.

On note la présence sur le territoire communal de terres à « éventuel potentiel agricole » qui ne sont pas déclarées à la PAC. Il s'agit principalement de terres à « statut précaire » ou « aléatoire » : pas de bail, bail verbal, prêt à l'usage ou prêt à l'année, doubles actifs, très petites exploitations,... Ces terres en devenir peuvent changer facilement de destination et sont donc un véritable enjeu pour la commune. Ces zones sont situées principalement au sud du bourg de Seilhac, au lieu-dit le Champ-Lachaud et de façon plus dispersée sur le reste du territoire communal. (voir la carte ci-dessus). Une étude plus particulière du secteur serait bienvenue.

L'activité principale est l'élevage bovin viande axée sur le broutard et le veau sous la mère (17 éleveurs) , la production laitière ( 1 producteur) et la production ovine ( 7 éleveurs ayant de 1 à 30 brebis). Parallèlement il existe une production céréalière destinée à l'alimentation des animaux et parfois à la vente. De petites surfaces sont aussi destinées à la vigne et à la culture des fruits et légumes. En 2009, moins de 5% de la SAU est consacrée au bio et très peu d'exploitations sont diversifiées. Source: DDT 19/SEAF

**Constat :**

- ▶ Une commune très agricole
- ▶ Un nombre d'exploitations et une SAU en diminution
- ▶ Des exploitants âgés mais quelques installations de jeunes
- ▶ Très peu de surface en BIO et d'exploitations diversifiées
- ▶ Des terres à « éventuel potentiel agricole » dispersées sur le territoire, d'autre concentrées autour du bourg

**Enjeux :**

- ▶ **Protéger les parcelles agricoles existantes** afin de maintenir l'activité agricole
- ▶ **Mener une étude particulière concernant les parcelles « à éventuel potentiel agricole »** non déclarées à la PAC afin de constituer un réservoir complémentaire aux structures agricoles existantes
- ▶ **Encourager la production BIO** notamment autour du bourg et des captages d'eau potable
- ▶ **Encourager la diversification** des exploitations

## 5. Le tourisme.

### Une commune dotée d'atouts touristiques.

Le lac de Bournazel est un atout touristique pour la commune. Ce lac d'une superficie de 35 ha est bordé par un vaste terrain de camping \*\*\*\*. Il possède un complexe nautique qui offre de nombreuses activités aux vacanciers. Il serait intéressant de prévoir une balade qui permette de faire le tour complet du lac ce qui n'est pas le cas actuellement. Il existe aussi 4 chemins de randonnées balisés pour découvrir la campagne alentour ainsi que le GR 46 Seilhac-Uzerche. Les amateurs peuvent aussi pratiquer la pêche à l'étang Neuf voisin. *Source: site internet office de tourisme de Seilhac*

il serait opportun de mettre en réseau ce site avec les sites touristiques environnants de la communauté d'agglomération (forêt de Blanchefort par exemple).

#### Enjeux :

- ▶ **Réfléchir à une mise en réseau du site du lac de Bournazel** avec d'autres sites touristiques
- ▶ **Créer une promenade** qui fasse le tour complet du lac de Bournazel

## 4. Dimension environnementale

### 1. Les paysages .

Il n'y a pas de zones règlementairement protégées sur la commune. Seul le puy des Ferrières est classé en tant que site emblématique du paysage limousin. Nonobstant Seilhac présente des paysages d'une grande qualité.

#### **Des paysages « ordinaires » à préserver.**

Selon l'atlas des paysages du Limousin, Seilhac est incluse dans l'unité paysagère du plateau d'Uzerche. Ce plateau s'incline doucement vers le sud, les eaux coulent vers la Dordogne. Le paysage est celui d'une campagne parc. Les paysages sont de qualité et une grande attention doit être apportée à l'implantation des zones constructibles. A ce titre les lignes de crêtes situées à 500 mètres d'altitude et qui délimitent le secteur Est de la commune devront être préservées des extensions urbaines.

Les principaux cônes de vue situés dans la zone centrale plus plane, permettent d'avoir des vues lointaines jusqu'aux montagnes du Massif Central. Ils devront être repérés et protégés. De même les prairies agricoles situées au sud, sud/ouest du bourg devront faire l'objet d'une attention particulière et être protégés pour permettre le maintien de la qualité paysagère perceptible depuis la déviation.

Le lac de Bournazel offre un paysage harmonieux et de qualité : ce site doit être préservé d'une urbanisation non réfléchie. Le Puy des Ferrières doit faire l'objet d'une attention particulière et être protégé d'un boisement trop important.

D'une façon plus générale les extensions de bourg et des hameaux devront faire l'objet de l'analyse fine : adéquation entre topographie et constructions existantes d'une part et préservation des silhouettes anciennes d'autre part. *Source: SDAP Corrèze*

Le SCOT du pays de Tulle a identifié une coupure verte entre le bourg de Seilhac et le bourg de St Clément. Celle-ci doit être reprise dans le PLU et dimensionnée en fonction du contexte paysager local, aucune construction ou aménagements ne devraient être autorisés. (page 18 du DOG du SCOT du Pays de Tulle).

#### **Des monuments historiques et sites classés dans le bourg ancien.**

- Le château de Seilhac, façades et toitures ainsi que l'église, abside et chœur sont classés au titre des monuments historiques.
- L'ensemble du château de Seilhac et de son parc est un site classé. Cette propriété appartient à une

personne privée

**Constat :**

- ▶ Des paysages ordinaires de qualité et un site emblématique du paysage limousin au Puy des Ferrières.
- ▶ Des perspectives lointaines vers le Massif Central

**Enjeux :**

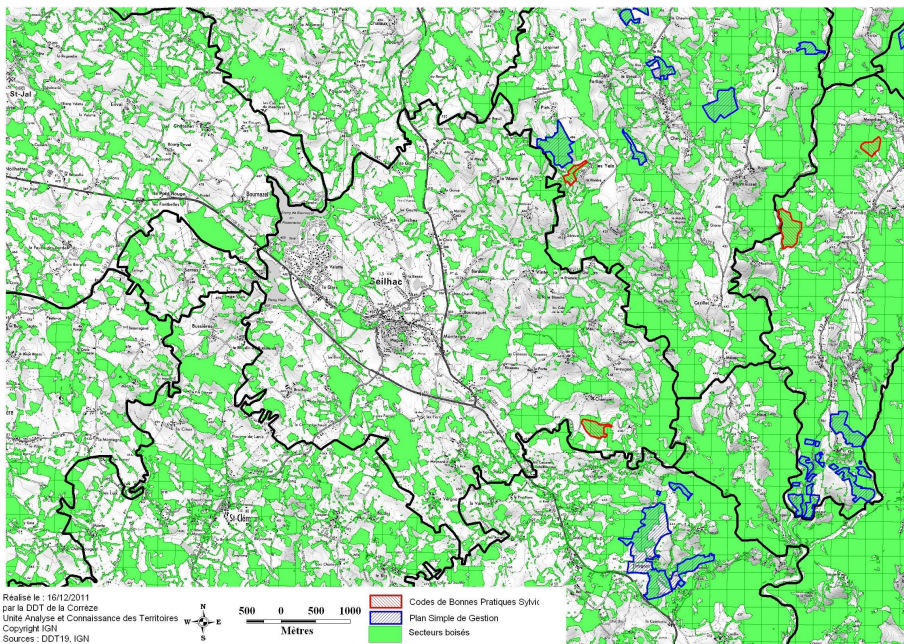
- ▶ **Préserver les lignes de crêtes à l'est** de la commune des extensions urbaines
- ▶ **Préserver** l'étang de Bournazel de l'urbanisation et le Puy des Ferrières des boisements
- ▶ **Repérer et protéger la coupure verte du SCOT ainsi que les cônes de vue** du centre du territoire



**2. La forêt.**

**Une forêt de feuillus à conserver.**

Le taux de boisement en 2003 est de 19% ce qui correspond à 484 hectares de forêt, ceci est très inférieur à la moyenne départementale de 45%. La forêt est plus présente dans la partie sud de la commune et plus particulièrement sur la limite communale située à l'est. Elle est composée à 85% de feuillus qui couvrent à eux seuls 411 ha.



Entre 2001 et 2008, le taux de défrichage est de 0,9% et représente 4,5 ha qui ont été défrichés pour la mise en culture. Ce taux est inférieur à la moyenne départementale de 2,5% mais la forêt n'étant pas très présente sur le territoire communal, il faut rester vigilant sur sa protection. En effet, la diminution des surfaces boisées a un impact sur les milieux naturels et la biodiversité.

Le plan forestier national a pour ambition de couvrir en gestion durable les 2/3 de la surface totale forestière d'ici 2015. La gestion durable est représentée par les contrats CBPS (contrat des bonnes pratiques sylvicoles) et PSG (Plan simples de gestion). Il n'existe qu'un plan de

gestion durable sur une zone boisée située au sud du hameau de Champeil. Il serait souhaitable de continuer à les encourager sur les autres massifs boisés de la commune.

## Les haies, des corridors écologiques à conserver



Bocage autour de Serre

Forêt morcelée et bocage autour de Champeil

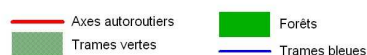
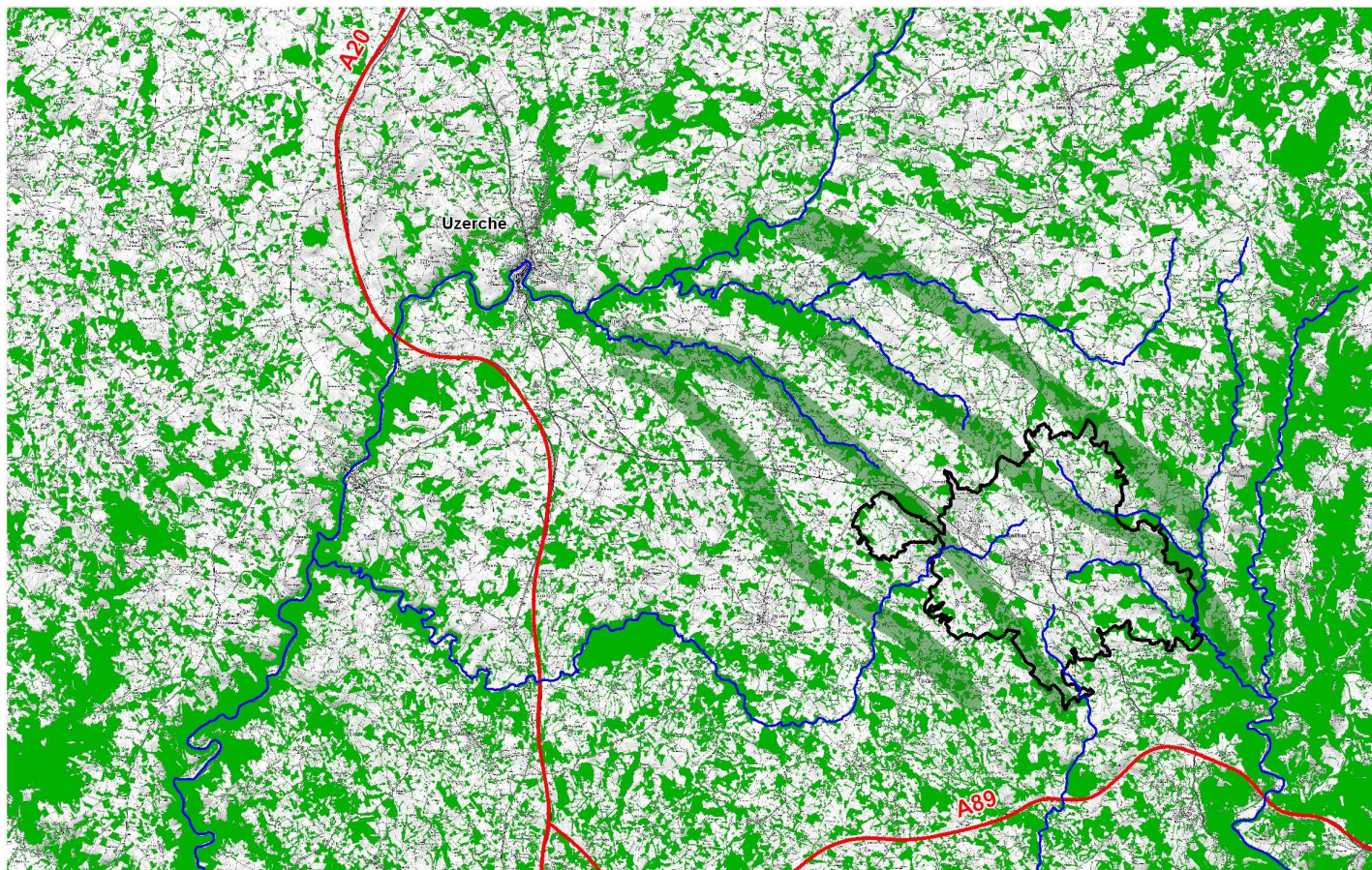
Entre le bourg et la Valette-la Gare: un corridor écologique répertorié dans le SCOT de Tulle

S'il n'y a aucune zone protégée de type ZNIEFF, arrêté de biotope ou autre sur la commune, le territoire communal est parsemé de nombreux bosquets boisés et des haies bocagères conservées autour des parcelles agricoles. Cette nature ordinaire est d'un grand intérêt écologique. En effet, les haies sont des zones de nichage et d'alimentation de nombreuses espèces. Elles engendrent aussi des microclimats et limitent l'érosion des sols. Enfin, elles entretiennent les continuités écologiques entre les différents milieux boisés, zones humides ou prairies de fauche. La présence de ces paysages bocagers peut permettre le développement sur le territoire communal d'une biodiversité ordinaire généreuse.

Un corridor écologique qui permet le passage entre le bourg ancien et La Valette-la Gare a été répertorié dans le SCOT de Tulle : il doit être préservé.

A une échelle plus vaste, la situation de la commune entre le massif des Monédières et la gorges de la Vézère fait de Seilhac le passage de possibles corridors écologiques entre ces 2 zones naturelles. Une réflexion pourrait être menée pour de futures trames vertes et bleues.

### Situation de la commune par rapport aux trames vertes et bleues.



## Constat :

- ▶ Une forêt de feuillus peu présente et très morcelée
- ▶ Un seul plan de gestion forestière durable
- ▶ La présence de nombreuses haies bocagères surtout au nord est de la commune

## Enjeux :

### ▶ Préserver ou reconstituer les continuités écologiques :

- x En repérant, protégeant ou restaurant les haies bocagères (classement dans le PLU en « espace boisé classé à conserver ou à créer »)
- x En protégeant les parcelles boisées

### ▶ Encourager les plans de gestion durable de la forêt

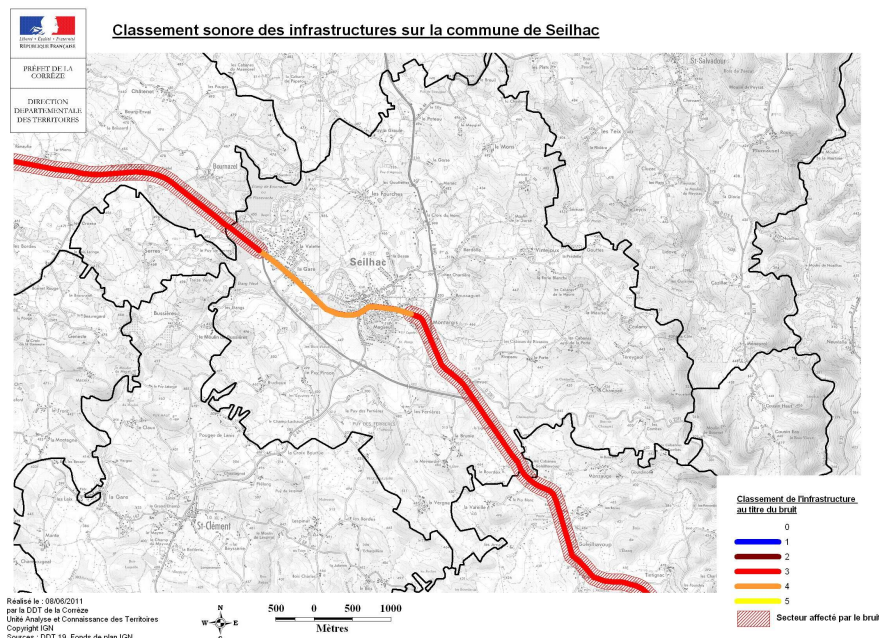
### ▶ Réfléchir à la définition de futures trames vertes et bleues

## 3. Les risques et les pollutions industriels.

### Un niveau de risque peu élevé.

Les cours d'eau de la commune ne sont pas couverts par une définition du champ d'inondation. Cependant ceux-ci traversent des espaces naturels. Il est important de préserver de l'urbanisation le lit majeur des cours d'eau afin de conserver le champs d'expansion des crues pour permettre l'étalement des eaux et réduire ainsi les risques inondation à l'aval.

## 4. Les nuisances sonores.



La loi « bruit » du 31 décembre 1992 et ses textes d'application visent notamment à limiter les nuisances sonores dues à la construction et à l'aménagement de routes et de voies ferrées nouvelles à proximité d'habitations existantes. Ces dispositions exigent aussi une insonorisation suffisante des bâtiments nouveaux construits à proximité de routes ou de voies ferrées existantes ou en projet. Concernant les infrastructures existantes, la loi sur le « bruit » oblige le classement des voies de circulation terrestres existantes en fonction du trafic et de leurs caractéristiques sonores. Ce classement permet de fixer les règles de construction applicables aux zones exposées au bruit des transports terrestres : pour le maître d'ouvrage des bâtiments à construire, ces mesures se

traduisent par l'obligation de respecter une valeur d'isolement minimale pour protéger les futurs habitants des nuisances sonores.

Les infrastructures concernées sont les routes supportant plus de 5 000 véhicules/jour au moment du classement ainsi que les projets routiers pour lesquels les prévisions de trafic à la mise en service sont également supérieures à 5 000V/J ainsi que les voies ferrées supportant plus de 50 trains par jour.



L'arrêté préfectoral du 17/09/1999 relatif au classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires détermine les secteurs impactés par les nuisances sonores en Corrèze. Seilhac est concerné par la RD 120, classée catégorie 4 de l'entrée de bourg jusqu'à la sortie du Lac et catégorie 3 sur les portions restantes. La déviation créée après l'arrêté de classement n'apparaît pas sur la carte mais est cependant à prendre en compte.

#### **Constat :**

- ▶ Peu de risques ou pollutions industrielles
- ▶ Des nuisances sonores sur les axes routiers mais qui impacte peu de bâti

#### **Enjeux :**

- ▶ **Limiter les constructions dans les secteurs bruyants** et **améliorer l'isolation phonique** du bâti existant dans ces secteurs (traversée du bourg principalement)

## 5. L'eau

Le socle du bassin versant de la Vézère sur lequel se trouve la totalité de la commune de Seilhac a été qualifiée par le SDAGE Adour/Garonne de zone à protéger pour le futur (ZPF). Ainsi la collectivité se doit de centraliser des moyens visant à protéger qualitativement et quantitativement les ressources en eau nécessaires à la production d'eau potable. Par ailleurs, Seilhac est couverte par une zone de vigilance élevage : le facteur bactériologique y compromet l'atteinte du bon état des eaux (eau potable et eaux de baignade).

### **L'état écologique moyen du Brézou à améliorer d'ici 2015.**

Les principaux cours d'eau du territoire sont le Brézou et la Céronne. Tout deux sont à la fois classés et réservés. Le bassin versant de la Céronne et celui de la Vimbelle et ses affluents (ruisseaux de la Bourette, de Sérezat et des Combes) sont classés en tant que réservoirs biologiques (*Les réservoirs biologiques sont des cours d'eau ou parties de cours d'eau ou canaux qui comprennent une ou plusieurs zones de reproduction ou d'habitat des espèces aquatiques et permettent leur répartition dans un ou plusieurs cours d'eau du bassin versant*). La qualité de leurs eaux ainsi que leur continuité écologique doit donc être protégée au maximum.

Selon l'état des lieux 2006-2007 du SDAGE Adour Garonne, le Brézou est classé en état global moyen (état chimique non classé et état écologique moyen), objectif d'atteinte du bon état global d'ici 2021 et de bon état chimique d'ici **2015**.

### **Des zones humides et ripisylves à préserver**

Situées à l'interface des milieux terrestres et des milieux aquatiques, les zones humides jouent un rôle essentiel pour la ressource en eau. Elles sont des zones de transition entre la terre et l'eau et leur intérêt réside dans la multiplicité de leurs fonctions : régulation des régimes hydrologiques, soutien des étiages (rôle d'éponge), maintien et amélioration de la qualité de l'eau (rôle de filtre épurateur). Enfin elles constituent un habitat unique pour certaines espèces.

Ces zones ont été recensées et cartographiées par l'établissement public territorial du bassin de la Dordogne, EPIDOR.

*Avertissement: Le recensement des zones à dominante humide réalisé par EPIDOR n'est pas exhaustif. Il s'agit d'un pré-inventaire des zones humides. Par ailleurs, il est insuffisant pour une localisation précise des limites des zones humides à l'échelle parcellaire.*

Il y a de nombreuses zones à dominante humide recensées sur la commune, elles sont situées le long des

cours d'eau. On en retrouve aussi tout autour des zones urbanisées en particulier entre le bourg ancien et la Valette-La Gare, le long du Brézou. On peut remarquer que la plupart des zones humides du territoire sont situées sur des parcelles agricoles. Il conviendra d'encourager les pratiques agricoles respectueuses sur ces zones (usage des pesticides, herbicides ou fongicides).

Le SDAGE du bassin Adour Garonne 2010/2015 préconise de ne pas atteindre ou détruire les zones humides, de les entretenir voire même de les restaurer. Les zones constructibles doivent donc être en dehors de ces zones et le drainage y être limité. Une attention particulière doit être portée pour les zones humides situées à proximité des zones urbanisées du bourg.

Le maintien de la ripisylve bordant les cours d'eau est aussi nécessaire car celle-ci assure l'alimentation de la nappe, la filtration des polluants ruisselants, l'auto-épuration du milieu, le maintien des berges et la bonne qualité biologique du milieu (diversité des habitats et des espèces). Ainsi, le linéaire des cours d'eau et leur espace de liberté, comprenant la ripisylve, doit être totalement couvert par une zone interdisant toute construction, installation et agrandissement. Ceci est particulièrement vrai sur les cours d'eau classés réservoirs biologiques que sont la Ceronne, le ruisseau des Combes et le ruisseau de Sérézat. Une attention particulière doit être portée à la Ceronne et au ruisseau situé à l'aval du moulin de Gorse pour la restauration de leur ripisylve.



### Un nombre important de plans d'eau

La commune possède 25 plans d'eau. Les impacts de ceux-ci sur l'écosystème aquatique peuvent être multiples : évaporation induite, augmentation des amplitudes thermiques, bilan en oxygène défavorable, colmatage du lit des rivières au moment des vidanges, introduction d'espèces invasives, etc.

Pour ces raisons, les créations d'étangs devraient être interdites sauf d'intérêt général exceptionnel.

### Des problèmes quantitatifs et qualitatifs en eau potable

SEILHAC adhère au Syndicat des Eaux de Puy les Fourches qui comprend 3 communes (St Jal, Lagraulière et Seilhac). Le syndicat connaît depuis plusieurs années des problèmes d'ordre quantitatif, en particulier au niveau des deux prises d'eau sur les ruisseaux du Yeix et de la Gorse, empêchant les régularisations des captages au titre de la loi sur l'Eau (prélèvements trop importants par rapport aux débits réservés). Ces problèmes obligent le SIAEP à trouver une ressource de substitution.

Plusieurs études de restructuration ont été menées dans le secteur : alimentation à partir de Tulle via Naves, création d'une nouvelle prise d'eau sur la Vimbelle, création d'une nouvelle prise d'eau sur la Vézère à Uzerche. Les deux premiers scénarios ne permettent pas de satisfaire les besoins du syndicat (ressource insuffisante). Il semblerait que seule la création d'une prise d'eau sur la Vézère puisse apporter les ressources nécessaires au Syndicat du Puy des Fourches. Il est aussi envisageable que cette prise d'eau puisse alimenter d'autres collectivités dont Uzerche.

Les captages d'eau potable du Magueur et du Puy des Ferrières seront bientôt abandonnés. Ils ne bénéficient actuellement d'aucun périmètre de protection mais ils doivent cependant être protégés en attendant leur abandon définitif. Les captages situés à la Croix Bourrue et à La Chassagne desservent St-Clément et bénéficient d'un périmètre de protection.

## Constat :

- ▶ De nombreuses zones humides le long des ruisseaux et autour des zones urbanisées sur lesquelles on trouve des parcelles agricoles.
- ▶ Des ripisylves à protéger le long des cours d'eau notamment ceux classés réservoirs biologiques. Une attention particulière à porter à la Ceronne qui semble en être dépourvue sur une partie de son cours
- ▶ De nombreux plans d'eau
- ▶ Des problèmes d'approvisionnement en eau potable

## Enjeux :

- ▶ **Atteindre le bon état écologique** des eaux du Brézou d'ici 2015
- ▶ **Limiter la création de plans d'eau** sauf d'intérêt général
- ▶ **Préserver, entretenir et restaurer** les zones humides notamment celles situées à proximité du bourg
- ▶ **Préserver, entretenir et restaurer** les ripisylves et bandes enherbées le long des cours d'eau notamment pour la Ceronne et le ruisseau en aval du moulin de Gorse.
- ▶ **Encourager des pratiques agricoles respectueuses sur ces zones** ( par exemple en limitant les épandages agricoles)
- ▶ **Préserver les périmètres de captage** d'eau potable du Magueur et du Puy des Ferrières
- ▶ **Traiter les eaux pluviales** susceptibles d'être polluées
- ▶ **Garantir l'alimentation en eau potable** du secteur et Inciter aux économies d'eau potable

## 5. Synthèse des enjeux

### Dimension sociale

- ▶ **Anticiper les besoins de la population vieillissante**
- ▶ **Favoriser l'installation de familles plus jeunes**
- ▶ **Réfléchir à apporter plus de mixité résidentielle:** petits logements, locatif, accession, ménages avec de faibles ressources
- ▶ **Limiter la dispersion des constructions** autour du bourg dans une moindre mesure au sud et dans les petits hameaux identifiés plus haut
- ▶ **Limiter les surfaces des parcelles à construire** en organisant la construction dans les secteurs à bâtir, en privilégiant des formes urbaines peu consommatrices d'espace.
- ▶ **Etre attentif aux problèmes de sécurité routière** liés à l'urbanisation linéaire le long de la RD 940 de Bellevue aux Goulettes
- ▶ **Réfléchir à la possibilité d'urbanisation des dents creuses** situées au milieu du bourg et à la création d'une ZAD
- ▶ **Maintenir le bon niveau de commerces et services**
- ▶ **Veiller à l'accessibilité aux commerces et services** des habitants du bassin de vie les moins mobiles
- ▶ **Veiller à l'accessibilité aux commerces et services de la gamme supérieure** situés à Tulle

### Dimension économique

- ▶ **Mettre en place le pôle d'échanges envisagé dans le SCOT**
- ▶ **Protéger les parcelles agricoles existantes** afin de maintenir l'activité agricole, en particulier les parcelles non déclarées à la PAC.
- ▶ **Mener une étude particulière concernant les parcelles « à éventuel potentiel agricole »** non déclarées à la PAC afin de constituer un réservoir complémentaire aux structures agricoles existantes
- ▶ **Encourager la production BIO** notamment autour du bourg et des captages en eau potable
- ▶ **Créer une promenade autour du lac de Bournazel et réfléchir à une mise en réseau du site avec les autres sites touristiques de la communauté de communes.**

### Dimension environnementale

- ▶ **Préserver les lignes de crêtes situées à l'est** de la commune des extensions urbaines
- ▶ **Préserver** l'étang de Bournazel de l'urbanisation et le Puy des Ferrières des boisements
- ▶ **Repérer et protéger les cônes de vue situés dans la zone centrale de la commune**
- ▶ **Préserver ou reconstituer les continuités écologiques** en repérant, protégeant ou restaurant les haies bocagères et les parcelles boisées (classement dans le PLU en « espace boisé classé à conserver ou à créer »)
- ▶ **Encourager les plans de gestion durable** de la forêt
- ▶ **Repérer dès à présent les futures trames vertes et bleues, la coupure verte prescrite par le SCOT du pays de Tulle**
- ▶ **Préserver, entretenir et restaurer** les zones humides, les ripisylves et bandes enherbées le long des cours d'eau
- ▶ **Encourager des pratiques agricoles respectueuses sur ces zones** ( par exemple en limitant les épandages agricoles)
- ▶ **Atteindre le bon état** des eaux du Brézou d'ici 2015
- ▶ Limiter la création des plans d'eau
- ▶ **Préserver les périmètres de captage** d'eau potable du Magueur et du Puy des Ferrières
- ▶ **Traiter les eaux pluviales** susceptibles d'être polluées
- ▶ **Garantir l'alimentation en eau potable du secteur et inciter aux économies d'eau potable**

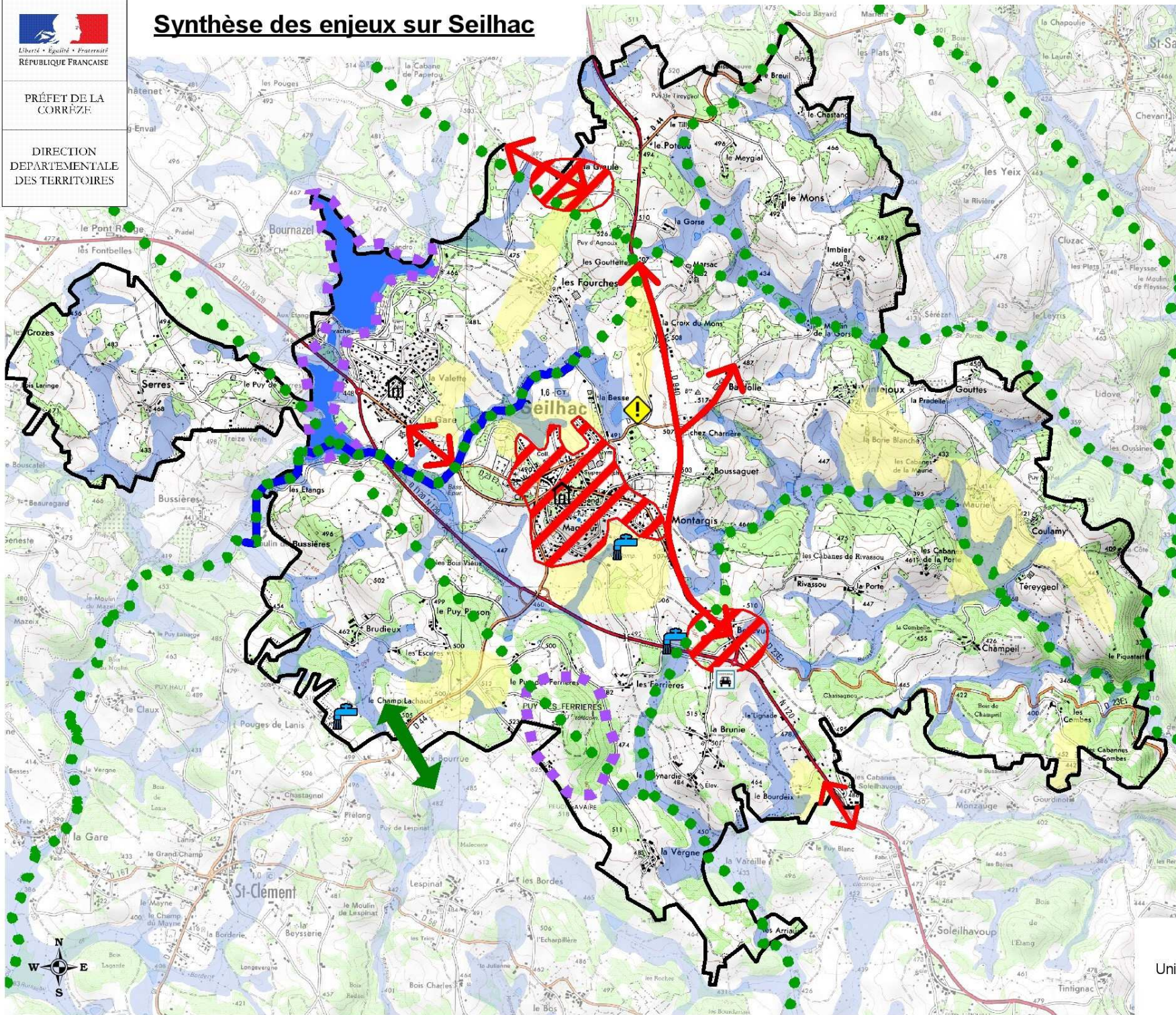









Liberté • Égalité • Fraternité  
REPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA  
CORRÈZE

# Synthèse des enjeux sur Seilhac

DIRECTION  
DEPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES



-  Préserver les surfaces boisées :  
- en protégeant les haies paysagères  
- en protégeant les parcelles boisées
-  Protéger les parcelles à potentiel agricole, notamment autour du bourg
-  Protéger les zones humides et ripisylves, y encourager les pratiques agricoles respectueuses
-  Améliorer l'état écologique des eaux du Brézou
-  Préserver, restaurer les corridors écologiques
-  Densifier, utiliser les dents creuses
-  Stopper l'urbanisation linéaire
-  Développer l'offre locative
-  Coupure verte à préserver (SCOT)
-  Préserver les sites touristiques, les mettre en réseau
-  Préserver les captages
-  Réfléchir à la création d'une aire de covoiturage vers Tulle
-  Limiter la dispersion des constructions



Réalisé le : 26/01/2012  
par la DDT de la Corrèze  
Unité Analyse et Connaissance des Territoires  
Copyright IGN  
Sources : DDT19, EPIDOR, BD Topo

## ANNEXE : enjeux paysagers

Le dossier de présentation de la carte communale est de novembre 2003.

Concernant le développement de Seilhac, l'objectif premier affiché dans cette étude est ainsi énoncé : « s'engager dans une logique d'aménagement et de développement du territoire en élaborant un document d'urbanisme permettant surtout un renforcement du bourg et une urbanisation limitée des écarts préservant ainsi de nombreux espaces naturels ». La réflexion s'engageant sur le PLU, cet objectif est plus que jamais à l'ordre du jour, et se renforce des attendus du Grenelle.

Autour du centre bourg, et de ses édifices et sites emblématiques, château, église, colline de Magueur, la commune est essentiellement structurée d'une part par le contournement sud de la N 120 reliant l'entrée de ville Bellevue aux étangs de l'Ouest et au secteur de la Valette et de la gare, d'autre part par le puy des Ferrières au sud culminant à 547m, enfin par la route départementale 940 à l'est, en ligne de crête au-dessus de 500m, d'une grande qualité de paysage et ouvrant de remarquables vues vers les hauteurs des lointains. Une annexe au rapport de présentation de la carte communale, et doublant le rapport, a été réalisée pour encadrer l'ouverture partielle à l'urbanisation de cette départementale. Cette annexe présente une étude détaillée des différents segments de la route et il faut noter que ce rapport, et ses conclusions, ont été validés par la commission départementale des sites le 28 07 2003.

Aujourd'hui, deux dossiers de lotissements de 6 et 7 lots aux abords de cette route sont en instruction. Au-delà de l'impact des constructions dans le site, sous forme de barrière visuelle (au lieu-dit les Charrières) sectionnant et dégradant les étendues agricoles ouvertes des premiers plans du bourg, et sous forme d'émiettement des parties boisées en appui du tracé de la route (au lieu-dit les Gouttettes), leur acceptation ouvrirait à coup sûr des aménagements de voirie qui abîmeraient inmanquablement les bas-côtés et leur définition simple dans cet environnement rural.

Le PLU pourrait être l'occasion de redéfinir des stratégies. Il s'agit bien prioritairement de conforter les zones construites du bourg, et de conserver la qualité des milieux environnants, en évitant les mitages des terres agricoles, pour préserver la qualité de vie à travers la beauté des paysages, patrimoine local tout autant que national.

Pour avancer sur les bonnes pratiques dans le cadre de ce PLU, la première question regarde les captages d'eau, un état des ressources et la définition mise à jour des périmètres de protection. Dans cette optique de bilan et validation, les captages de Magueur sont donnés pour obsolètes. L'avis hydrogéologique est défavorable. Une procédure de déclassement, instruite à brève échéance, libérerait du foncier dont la localisation à l'Est du bourg est, sous réserve de confirmation, particulièrement opportune pour un développement urbain à l'échelle de Seilhac. Les lotissements envisagés le long de la départementale 940, et celui en cours d'instruction à la Valette, dans un site sensible, en proximité de zone humide, avec des vues sur l'église, pourraient être remisés au profit d'une préservation des coupures entre bâti et terrains naturels ou agricoles.

La maîtrise des extensions urbaines est la clé du maintien de la qualité des paysages et par conséquent de la valorisation du cadre de vie et de l'attractivité de la commune. Le PLU est l'outil de cette maîtrise.

**Claude Montfort, architecte-conseil DDT 19**