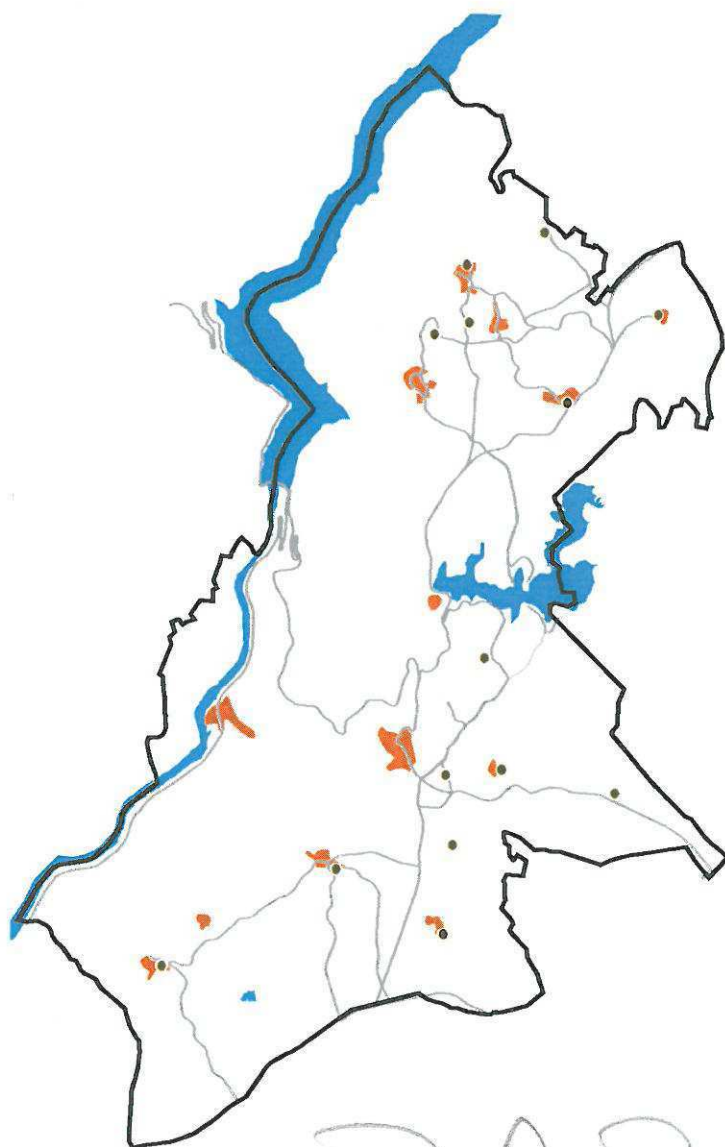


Commune de

**SERVIERES-LE-CHATEAU**

Département de la Corrèze (19)

## Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)



I.A.D.D.

Elaboration  
prescrite le  
06/09/2002

Projet de PLU  
arrêté le  
09/08/2007

Approuvé le

13 JUIN 2008

**2.1**

**Document  
d'orientations générales**

**agence escoffier**  
URBANISME  
DEVELOPPEMENT LOCAL  
STRATEGIES DES TERRITOIRES

Immeuble Pont d'Aquitaine  
Rue Cantelaudette  
33310 Lormont  
tél. (0) 556 777 668  
escoffier.urba@wanadoo.fr

Rivière Environnement SARL  
32 rue du pêche  
33130 Bègles  
tél : 05 56 49 59 78  
riviere.environnement@wanadoo.fr

# Sommaire

|                                                                |   |
|----------------------------------------------------------------|---|
| Préambule                                                      | 3 |
| Rappel du dispositif juridique                                 | 4 |
| Les principales conclusions du diagnostic                      | 5 |
| Les orientations du PADD                                       | 7 |
| 1- LA PRESERVATION DES MILIEUX ET LA VALORISATION DES PAYSAGES |   |
| 2- LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET L'EQUILIBRE DE L'HABITAT         |   |
| 3- LA VALORISATION DU PATRIMOINE DE LA XAINTRIE BLANCHE        |   |
| 4- LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE                                |   |
| 5- L'AGRICULTURE ET L'ACTIVITE ECONOMIQUE                      |   |
| Document graphique                                             | 9 |

## Préambule

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) rendu obligatoire par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 (loi SRU) et modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (loi UH), restaure la dimension stratégique et politique du document d'urbanisme réglementaire.

Le PADD doit ainsi définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, et permettre de justifier et expliciter les raisons du choix des règles affectant l'usage et le droit des sols.

Le PADD se fonde sur les besoins et les enjeux identifiés à l'issue du diagnostic territorial, objet de la première phase d'élaboration du PLU. Il intègre les lignes forces du projet municipal et le cas échéant, les orientations issues des documents de planification qui lui sont hiérarchiquement supérieurs ainsi que les dispositions législatives en vigueur.

Le PADD doit par ailleurs s'inscrire dans une logique de développement durable, dont l'article L.121-1 du code de l'urbanisme précise le contenu et les principes fondamentaux :

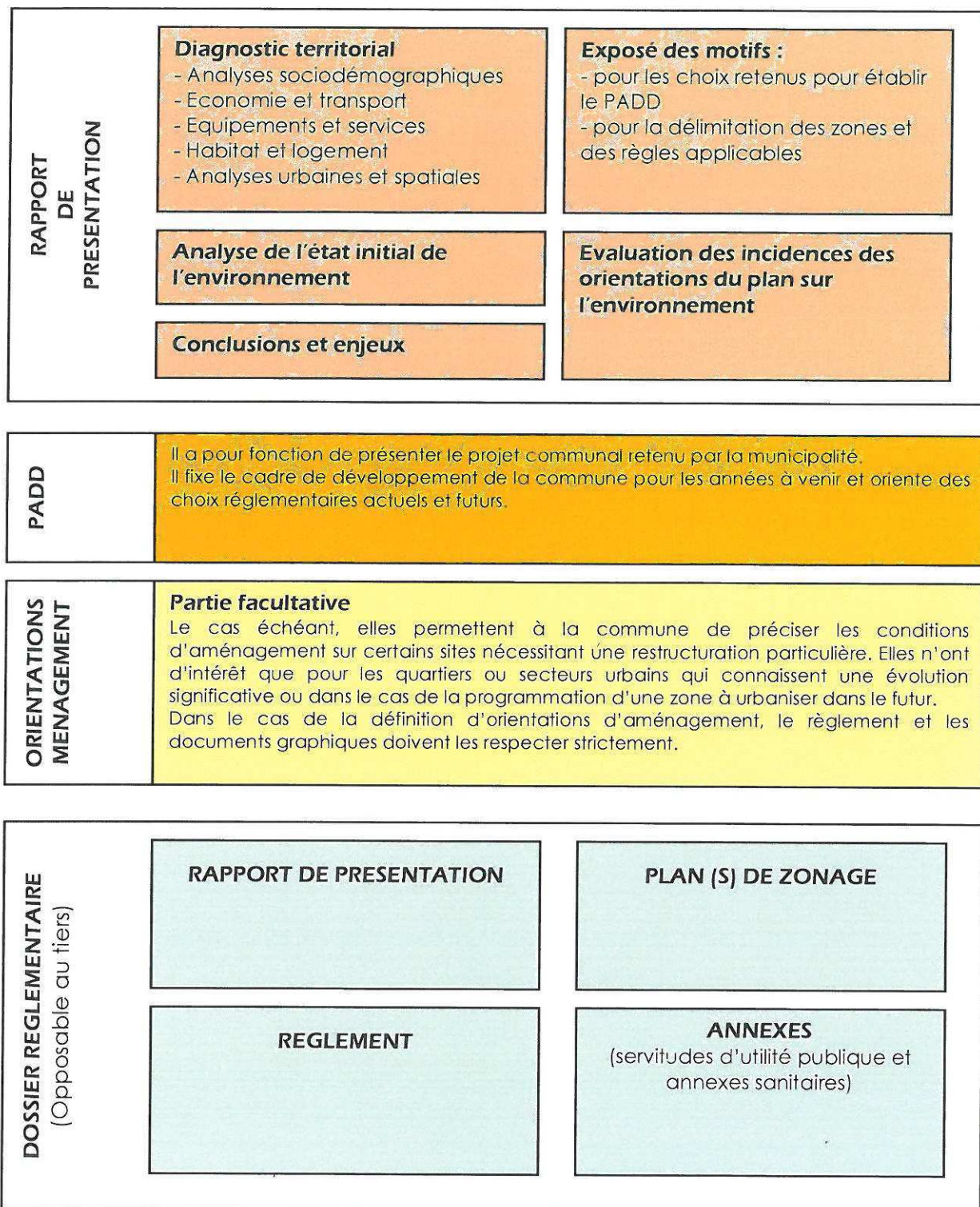
- *« l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et le développement de l'espace rural d'une part, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part ;*
- *la diversité des fonctions 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 ;*
- *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, des nuisances de toute nature. »*

Selon les termes de la loi UH, le PLU comprend en plus du rapport de présentation :

- un projet d'aménagement et de développement durable, document simple, court et non technique, qui présente le projet communal et définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune ;
- des orientations d'aménagement facultatives, relatives à des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. En cohérence avec le PADD, ces orientations peuvent notamment prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser le cas échéant les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

## Rappel du dispositif juridique

Les orientations et principes du projet d'aménagement et de développement durable seront traduits dans les différentes pièces du dossier réglementaire et justifieront les choix réglementaires retenus.



## Les principales conclusions du diagnostic

Servières le Château, située aux confins des départements de la Corrèze et du Cantal, des régions Limousin et Auvergne, se trouve au cœur du pays de la Xaintrie Blanche. Son histoire et son développement sont intimement liés à l'histoire d'une région toute entière, dont les particularismes identitaires et géographiques ont façonné des modes de vies, qui conditionnent ou expliquent en partie encore aujourd'hui la commune de Servières le Château, tant dans ses spécificités patrimoniales, environnementales et économiques.

Le Limousin reste une région majoritairement rurale, avec une activité toujours orientée prioritairement vers l'agriculture et l'élevage. Elle constitue aujourd'hui une mosaïque de paysages, offrant à la fois une grande unité de formes et d'espaces. L'existence d'un important patrimoine régional ancien, en particulier dans l'habitat rural, témoigne de cette permanence à travers les siècles. Les villes et les campagnes restent ainsi profondément marquées par leurs origines rurales et villageoises. Localement pourtant, des différences régionales se révèlent parfois importantes et caractérisent certains territoires et paysages plus typés, dont la Xaintrie, berceau de la commune de Servières-le-Château.

La Xaintrie est un territoire d'une grande beauté. Les reliefs sont fortement boisés, de multiples villages et hameaux égrènent le paysage, dont émergent ponctuellement des éperons rocheux et la silhouette d'anciens châteaux forts ; l'habitat rural ancien est encore localement très préservé et présente souvent une forte valeur patrimoniale. Sur le plan social et culturel, l'attachement à la Xaintrie est fort, avec l'idée d'appartenir à un « territoire à part ». Plus largement, l'attachement à la terre est une dimension essentielle des habitants de la Xaintrie, dans sa dimension psychologique et humaine.

**Aujourd'hui encore, la Xaintrie constitue un territoire singulier au sein du département de la Corrèze, tant par des valeurs culturelles et identitaires communes à ses habitants que par un particularisme géographique et géomorphologique spécifique par rapport au reste du département de la Corrèze.**

Le département de la Corrèze quant à lui, n'a jamais réellement connu un développement significatif au plan économique. C'est un département resté éminemment rural, tant dans son économie que dans la sociologie de ses habitants.

Les raisons des spécificités communales sont le résultat de cette histoire, et les perspectives de son évolution dans les années à venir ne pourront s'affranchir des fondements de son identité, qui portent tout autant de formidables atouts à exploiter que des handicaps importants à tenter de dépasser.

✓ **Jusque dans les années 1990, la commune a bénéficié d'une bonne attractivité résidentielle par rapport aux communes voisines. Elle a historiquement profité de la présence de la maison médicalisée ainsi que de l'activité liée au barrage hydro électrique du Chastang sur son territoire.** La présence de ces deux pôles d'emploi importants, et en particulier la maison médicalisée, située au cœur du village de Servières, permet ainsi l'existence d'un tissu commercial de proximité et de services, en partie liés à eux. Il apparaît dès lors primordial pour Servières de préserver ces pôles d'activités et d'emploi, dans la double perspective de maintenir l'activité et l'attractivité commerciale dans le bourg et de sédentariser une population jeune et active sur la commune.

✓ **Depuis une dizaine d'années cependant, la commune connaît une certaine tendance au dépeuplement, qui pourrait apparaître préoccupante à terme en l'absence d'actions correctives visant à retrouver les conditions d'une attractivité résidentielle ou touristique marquée.** La situation de la commune, relativement éloignée des grands centres économiques du département (en temps et en distance) ne permet pourtant que très marginalement à la commune de bénéficier directement et significativement d'un effet d'entraînement par rapport aux pôles de Brive et Tulle. Ce n'est donc que par le développement économique des communes proches, voire par des formes de développement endogènes que peut se situer l'opportunité du maintien de la vitalité de Servières.

✓ **L'évasion résidentielle des jeunes actifs et jeunes décohabitants semble importante sur la commune, traduisant une forme d'inadéquation entre l'offre et la demande (prépondérance de grands logements dans le parc récent et insuffisance de la rotation dans le parc ancien notamment en raison de la difficulté de transformation des anciens bâtiments agricoles).**

✓ **La protection des paysages et des milieux est un enjeu central pour la commune, tant du point de vue de la qualité et la diversité des milieux, la vitalité des espaces ruraux que des qualités intrinsèques du cadre de vie :**

- la vallée de la Dordogne est d'une richesse patrimoniale incomparable. Elle bénéficie d'une très grande diversité d'espèces remarquables, protégées ou non, dont des espèces discrètes qui recherchent des territoires tranquilles. La protection des espèces dépendra de la pérennité de leur habitat forestier autant que du maintien de pâturages extensifs, de bocages et de zones humides sur les plateaux (concertation et proposition de gestion avec propriétaires, agriculteurs, pêcheurs, etc.) ;

- les espaces agricoles sont plutôt en développement, au détriment des boisements ; mais l'apparente pérennité des surfaces « vertes » cachent de profondes mutations des pratiques de production qui s'intensifient et se spécialisent pour continuer à exister. La transformation progressive des paysages au regard de l'évolution des pratiques et de l'intensification des productions notamment entraînent certaines répercussions au niveau du milieu naturel avec une forte diminution du bocage et des linéaires de haies sacrifiées à la mécanisation des pratiques agricoles. Tous les corridors biologiques ne sont pas encore détruits mais leur « survie » ou réhabilitation demandera une action (très) volontaire ;

- l'eau est présente partout et sous toutes ses formes sur la commune ; l'étendue et l'état de santé de la couverture végétale, encore abondante à Servièrès, sont des composantes essentielles au maintien et la qualité de la ressource en eau. Dès lors, la préservation des zones humides et des forêts apparaît centrale dans le dispositif de protection environnementale.

✓ **Le traitement des eaux pluviales** doit également faire l'objet d'une attention particulière visant à :

- limiter les ruissellements pour étendre dans le temps les apports en eau aux cours d'eau et participer au soutien d'étiage des cours d'eau ;
- maîtriser la qualité des eaux rejetées pour préserver la qualité des milieux naturels dans la vallée de la Glane et de la Dordogne ;
- protéger les zones humides,
- respecter évidemment les périmètres de protection rapprochée des captages.

**Les zones de protection de l'environnement et des sites sont un atout dans la perspective d'une valorisation touristique plus forte de Servièrès, sur lesquelles doivent pouvoir s'appuyer les projets de développement futurs de la commune.**

✓ **Compte-tenu des spécificités de la commune, la prise en compte de l'architecture vernaculaire, tant dans sa mise en valeur, sa réhabilitation que dans sa valeur d'inspiration pour les nouvelles constructions devra guider la définition de préconisations architecturales et de règles spécifiques en matière de constructibilité.** En effet, l'attractivité résidentielle de la commune a ponctuellement induit certaines fragilités du point de vue de son identité architecturale. La poursuite d'une certaine banalisation des constructions neuves serait d'autant plus préjudiciable aux respects des valeurs patrimoniales fortes localement. Or, si la qualité et l'ampleur du patrimoine ancien de Servièrès apparaît dans certains cas moins bien préservé et moins important que dans d'autres villages de la Xaintrie, il n'en demeure pas moins essentiel de pérenniser ce patrimoine, qui contribue grandement à façonner l'identité de la commune.

# Les orientations du PADD

## 1- La préservation des milieux et la valorisation des paysages

- ⇒ Protéger strictement les espaces naturels remarquables des vallées de la Dordogne et de la Glane
- ⇒ Protéger les milieux humides et les bords de cours d'eau hors des secteurs naturels strictement protégés, afin de maintenir ou reconstituer les corridors biologiques (végétation de bord de cours d'eau, soutien d'étiage, préservation de la ressource notamment)
- ⇒ Préserver la ressource en eau potable aux différents points de captage
- ⇒ Conserver les dégagements et les ouvertures larges offertes depuis les routes de crêtes, qui participent à la découverte et la mise en scène des paysages de Servièrès
- ⇒ Préserver les principales vues sur le grand paysage et les perspectives en co-visibilité entre les hameaux
- ⇒ Conserver les qualités paysagères remarquables de la route noyée.

## 2- Le développement urbain et l'équilibre de l'habitat

- ⇒ Favoriser le maintien sur place des jeunes actifs par le renforcement de l'offre locative et par la création de lotissements communaux permettant une régulation du marché foncier de l'accession à la propriété
- ⇒ Rechercher préférentiellement un développement urbain dans le bourg et les hameaux anciens constitués, par des actions de densification des dents creuses et de reconquête du bâti ancien désaffecté ou abandonné
- ⇒ Privilégier l'extension de l'urbanisation principalement au sud et au nord-est du centre bourg
- ⇒ Permettre la réhabilitation à usage d'habitation des bâtiments agricoles désaffectés ou en cours de désaffectation
- ⇒ En dehors du bourg, contenir à long terme l'urbanisation autour des hameaux afin d'éviter le mitage du territoire communal et préserver les terres agricoles
- ⇒ Préserver la cohérence architecturale et urbaine des hameaux présentant les plus fortes valeurs patrimoniales (Le Sirieux et Barbot)

## 3- La valorisation du patrimoine de la Xaintrie Blanche

- ⇒ Inciter à des modes d'urbanisation et des typologies bâties se référant aux caractéristiques patrimoniales de la commune et plus généralement de la Xaintrie
- ⇒ Encourager la restauration et la préservation du patrimoine bâti ancien caractéristique
- ⇒ Préserver les éléments de petit patrimoine (lavoirs, croix, fontaines, ...)

#### **4- Le développement des potentialités touristiques**

- ⇒ Développer les forts potentiels de commune (parcours pédestres, cyclables, équestres ou pédagogiques)
- ⇒ Offrir un réseau cyclable et pédestre jalonné sur tout le territoire communal, en favorisant notamment la continuité nord-sud de part et d'autre du lac de Feyt
- ⇒ Affirmer et renforcer les continuités physiques entre le village de Glény en bord de Dordogne, le centre bourg et le lac de Feyt de part et d'autre de la vallée de la Glane
- ⇒ Renforcer le potentiel touristique du lac de Feyt en valoriser davantage ses berges.

#### **5- La pérennisation de l'activité agricole et le renforcement de la zone artisanale**

- ⇒ Conforter, requalifier voire développer la zone d'activité artisanale à Combe-Lescure
- ⇒ Garantir le maintien des activités agricoles et favoriser la diversité des cultures et des pratiques (pâturages extensifs, bocages, maraîchage, sylviculture) nécessaires au maintien de la biodiversité et à l'entretien des paysages
- ⇒ Prendre en considération les éventuels conflits d'usages et les nuisances entre exploitations agricoles et secteurs résidentiels proches.

-  Secteur urbain constitué à densifier
-  Limite à l'urbanisation à maintenir durablement
-  Secteur d'extension urbaine à court ou long terme
-  Espace à forte valeur écologique et paysagère à protéger strictement
-  Préservation des espaces agricoles et forestiers
-  Voie à fort intérêt paysager à préserver
-  Dégagement et vue depuis les routes de crêtes à maintenir
-  Point de vue et perspective lointaine à préserver durablement
-  Berges du lac à aménager et valoriser
-  Passerelle piétonne et 2 roues à prévoir
-  Périmètre de protection à instaurer autour des exploitations agricoles
-  Maintien ou restauration des corridors biologiques le long des cours d'eau
-  Périmètre de protection des captages d'eau potable à maintenir
-  Ensemble urbain et architectural à forte valeur patrimoniale à préserver
-  Secteur d'activités à densifier et requalifier
-  Continuité touristique et de loisirs majeure à créer

