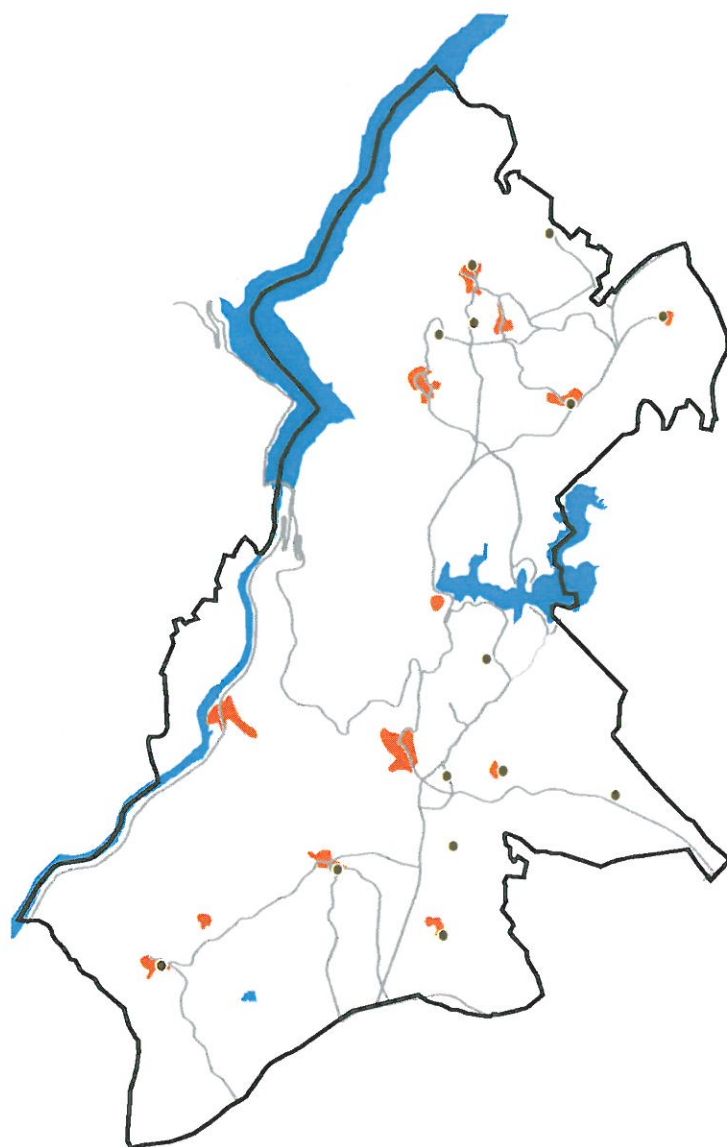


Commune de

SERVIERES-LE-CHATEAU

Département de la Corrèze (19)

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



Elaboration
prescrite le
06/09/2002

Projet de PLU
arrêté le
09/08/2007

Approuvé le

13 JUIN 2008

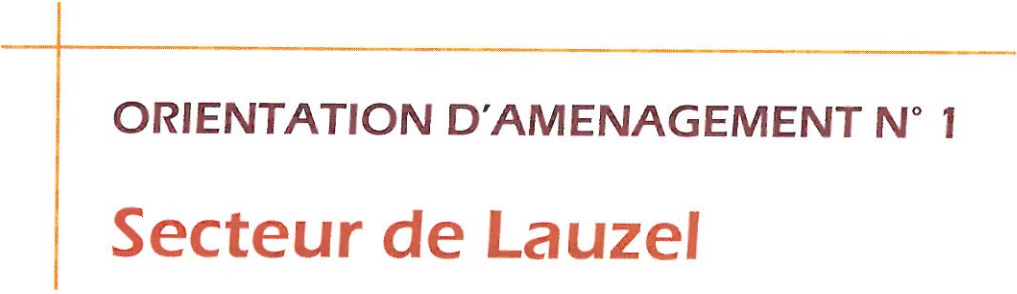
agence escoffier
URBANISME
DEVELOPPEMENT LOCAL
STRATEGIES DES TERRITOIRES

Immeuble Port d'Aquitaine
Rue Cantelaudette
33130 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

2.3

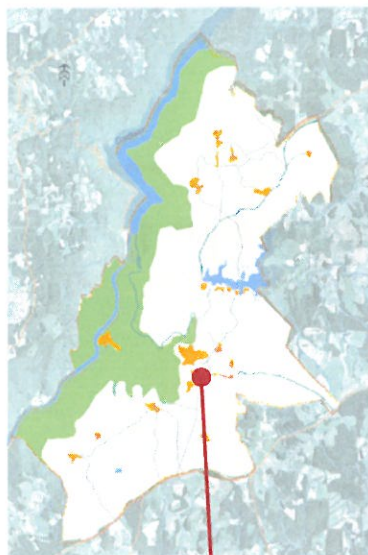
Orientations d'aménagement



ORIENTATION D'AMENAGEMENT N° 1

Secteur de Lauzel

SECTEUR DE LAUZEL



LOCALISATION

Le secteur concerné par l'orientation est situé au coeur de la commune, sur un espace de transition entre le centre ancien et les opérations de lotissement qui se sont développées à ses arrières, le long de la route du Stade. Délimité au nord et à l'est par la rue de Lauzel, au sud par la voie du Stade et à l'est par la route départementale du Vieux Spontour, il constitue l'une des zones à urbaniser dans le PLU.

LE CONTEXTE

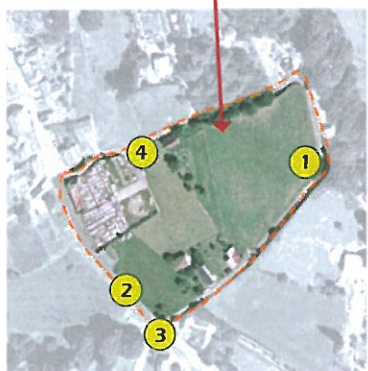
D'une superficie de 1,8 hectares, le secteur de Lauzel bénéficie d'une localisation privilégiée avec :

- une situation stratégique d'entrée de bourg
- un axe routier important qui le délimite : la route départementale de Vieux Spontour
- une vaste fenêtre paysagère qui s'ouvre vers la vallée.

Le terrain possède de grandes qualités paysagères, accentuées par un relief marqué, avec :

- l'ouverture de fenêtres lointaines sur le bourg et l'église au nord-ouest, et sur la vallée au sud
- la présence d'une bande boisée en limite nord-ouest
- l'existence d'un fossé au nord
- la subsistance d'anciennes trames parcellaires présentes sous forme de haies et de murets en pierre sèche.

Le terrain, enherbé sur sa plus grande partie, est actuellement occupé par le cimetière communal délimité par des murs de clôture en pierre sèche, par deux maisons implantées le long de la route du Stade, et par quelques installations hétéroclites telles qu'un garage, un poulailler et un abri.



Le terrain de Lauzel : une situation privilégiée entre centre-bourg et vallée



1 Au sud, ouverture d'une vaste fenêtre paysagère sur la vallée signalant de façon emblématique l'entrée dans le village ancien



2 Un site caractérisé par un relief vallonné et de larges perspectives visuelles sur le bourg et sur l'église en fond de terrain



3 A la pointe sud du terrain, un carrefour qui peine à signifier l'entrée du bourg et qui pose ponctuellement quelques difficultés eu égard à la circulation des camions



4 De part et d'autre du terrain, les alignements sont marqués par de petits murets en pierre sèche parfois surmontés de clôtures grillagées

PRINCIPES URBAINS

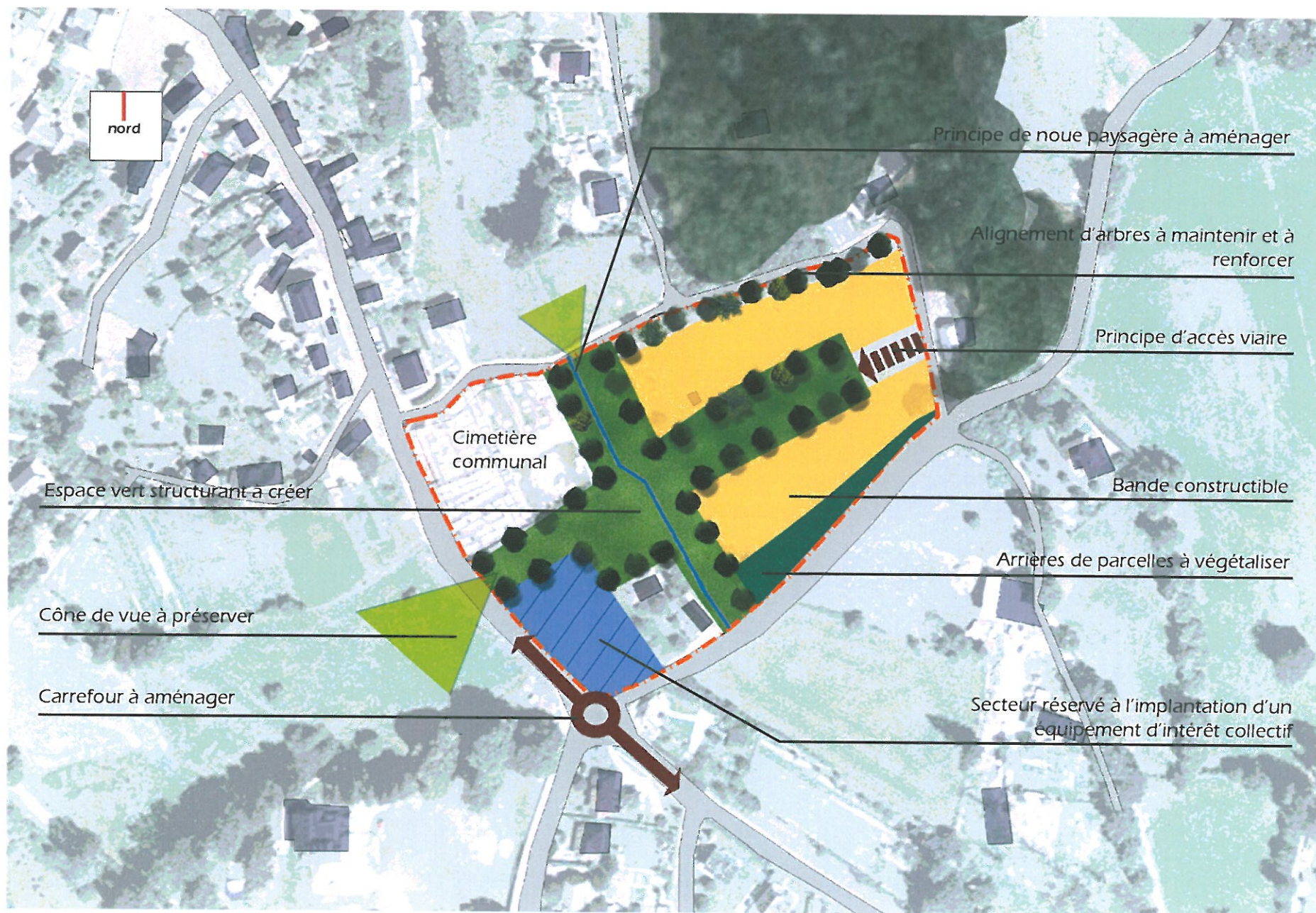
Un parc planté sera réalisé en coeur d'îlot, permettant de structurer le nouveau quartier et de maintenir la perspective paysagère existante sur la vallée. Dans la continuité des fossés existants au nord, il est proposé de réaliser une noue paysagère permettant d'aménager utilement la pente du terrain et de récolter les eaux pluviales des nouvelles habitations. Le parc, doté d'une double orientation nord-sud et est-ouest, assurera une transition paysagée entre le cimetière et les nouvelles constructions. Ses abords seront plantés afin de composer un écran végétal préservant l'intimité des parcelles privées. Le long de la route du Stade, les arrières de parcelles seront végétalisées afin de soigner la composition de cette partie du terrain marquée par un dénivelé important depuis la route.

Deux bandes constructibles seront implantées de part et d'autre du parc, en retrait des voiries existantes. Par ailleurs, il est réservé un secteur à l'implantation d'un équipement d'intérêt collectif le long de la route départementale. L'implantation de cet équipement public sera l'occasion de réaménager le carrefour à l'intersection de la route départementale du Vieux Spontour, de la rue de la Croix de Maurel et de la route du Stade.

CONDITIONS D'ÉQUIPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT

Le secteur fera l'objet d'une opération d'ensemble (publique ou privée) et sera viabilisé à l'occasion de la réalisation de l'opération.

SECTEUR DE LAUZEL – SCHEMA PREVISIONNEL D'AMENAGEMENT





ORIENTATION D'AMENAGEMENT N° 2

Secteur de Prenlas

SECTEUR DE PRENLAS

LOCALISATION

Le secteur inscrit en zone à urbaniser dans le PLU est situé à la périphérie sud-ouest du bourg, entre le lotissement de Goulat et l'usine Pourty. Il est desservi à l'ouest par le chemin de la Croix de Maurel, et à l'est, par la route départementale du Vieux Spontour, menant au bourg. Il est délimité au nord par les haies de clôture d'une parcelle d'habitat individuel et au sud, par un mur en pierre d'aspect imposant appartenant à l'usine.

LE CONTEXTE

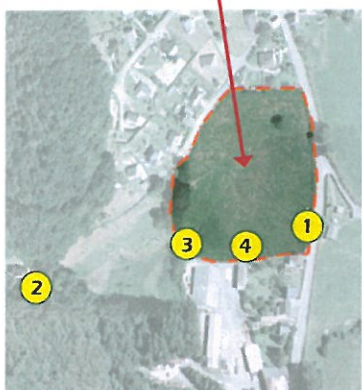
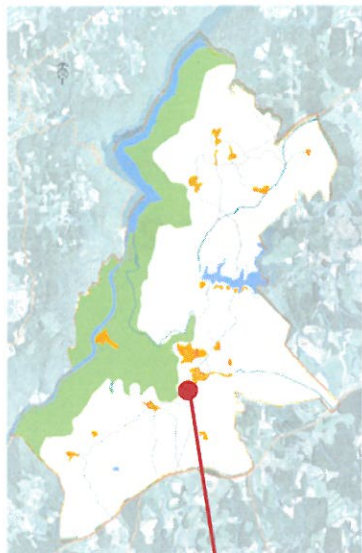
D'une superficie de 1,8 hectares, le secteur de Prenlas représente un secteur à enjeux de part :

- sa proximité au centre-bourg
- un axe routier important qui le délimite : la route départementale de Vieux Spontour
- la présence d'importantes masses boisées à ses abords sud et d'un petit ruisseau situé en contrebas du terrain.

Le secteur est caractérisé par une topographie et un contexte géographique particuliers qui représentent des éléments de contrainte dont il faudra tenir compte, tels que :

- un fort dénivelé dans sa partie sud-ouest et une situation en contrebas de la route départementale limitant les possibilités d'accès viaire au terrain
- la présence de plusieurs pylones électriques, altérant fortement la qualité paysagère du site ainsi que les possibilités constructives
- une contiguïté aux bâtiments de l'usine qu'il faudra prendre en compte afin d'assurer la cohabitation des différentes vocations du site

Le terrain, actuellement enherbé et libre de construction, possède également des caractéristiques paysagères intéressantes du fait de sa situation en limite des boisements accompagnant le ruisseau du Pontanel.



Le long de la route départementale du Vieux Spontour, le secteur de Prenlas représente un espace tampon entre l'opération récente du lotissement de Goulat et l'usine en activité



1 Le long du chemin de la Croix de Maurel, ouverture de larges vues sur le terrain face au lotissement



2 Le ruisseau du Pontanel, affluent de la Glane, passe aux abords d'un moulin rénové à proximité du terrain



3 Au sud-ouest du terrain, une haie laissée en friche délimite le terrain caractérisé dans cette partie par un dénivelé important y rendant la construction impossible



4 Vue des bâtiments de l'usine implantée en important recul de la voirie et délimitée par un mur haut en pierre

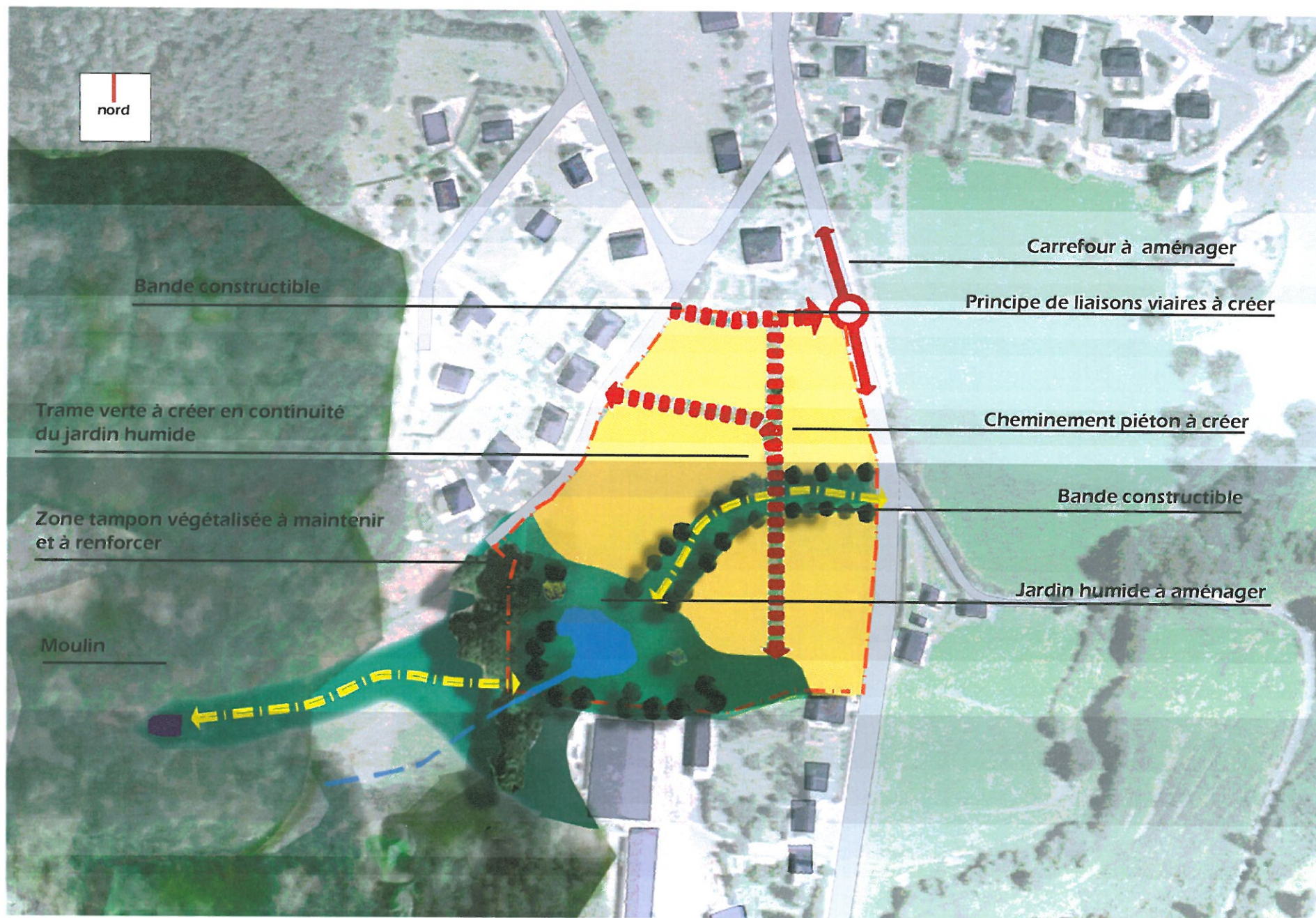
PRINCIPES URBAINS

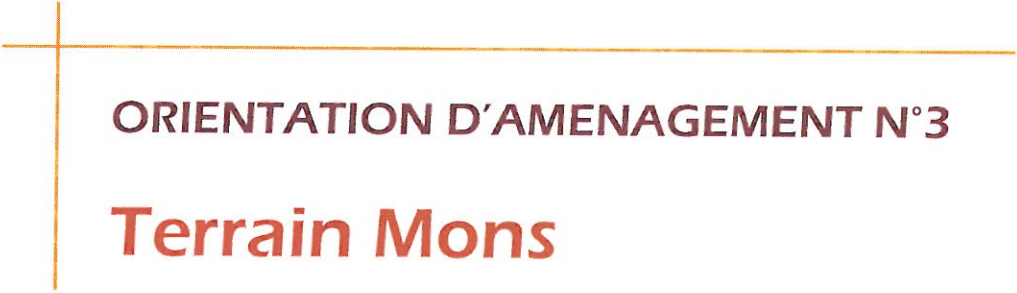
Afin de tenir compte des contraintes topographiques du site, un jardin «humide» ou «aquatique» prendra place dans le creux du terrain (inondable et non constructible). La création d'une liaison piétonne végétalisée depuis la route départementale permettra la desserte des lotissements avoisinants jusqu'au parc et jusqu'au moulin en contrebas. Une continuité «verte» sera ainsi assurée depuis le jardin jusqu'au ruisseau du Pontanel. L'aménagement d'un jardin humide permettra par ailleurs de réaliser une transition fonctionnelle et paysagée entre l'usine et les nouvelles unités d'habitation. En ce sens, les haies et arbustes existants en limite de terrain seront maintenus et renforcés jusqu'au moulin.

CONDITIONS D'ÉQUIPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT

Le secteur fera l'objet d'une opération d'ensemble (publique ou privée) et sera viabilisé à l'occasion de la réalisation de l'opération.

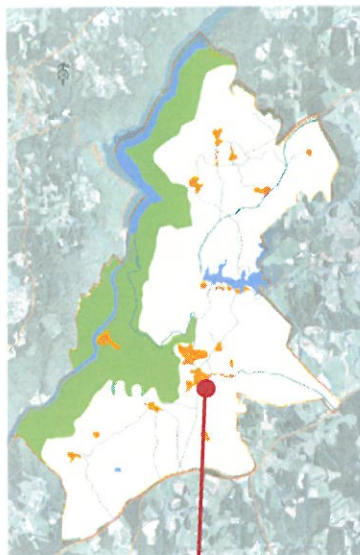
SECTEUR DE PRENLAS – SCHEMA PREVISIONNEL D'AMENAGEMENT





ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°3

Terrain Mons



TERRAIN MONS

LOCALISATION

Inscrit en zone à urbaniser dans le PLU, le terrain est situé en périphérie du bourg, en limite sud d'une opération de lotissement des années 1980-1990. Il est délimité à l'ouest par la route départementale du Vieux Spontour, au sud par le chemin rural de la Croix de Maurel, et au nord, par un chemin piéton débouchant sur une voie de desserte en impasse (rue des Chataigniers). Libre de construction, il se caractérise par un fort dénivelé dans sa partie ouest.

LE CONTEXTE

D'une superficie de 2,1 hectares, il représente, à l'instar du terrain de Prenlas situé en contrebas, un secteur à enjeux de part :

- sa proximité au centre-bourg
- un axe routier important qui le délimite : la route départementale de Vieux Spontour
- la présence d'importantes masses boisées à ses abords sud-est et le passage d'un petit ruisseau en contrebas du terrain

Le secteur est localisé à la périphérie du bourg. Il se situe à l'articulation de l'espace agricole et naturel et d'une opération de lotissement à ses franges nord.

Il se caractérise par les éléments suivants :

- un dénivelé marqué dans sa partie ouest et une situation en contrehaut de la voirie le long de la route départementale et du chemin de la Croix de Maurel, restreignant fortement les possibilités d'accès viaire au site
- une large fenêtre paysagère sur la vallée au débouché de la rue des Chataigniers
- la présence de plusieurs sentes piétonnes, en continuité de l'impasse de Rigaudoux et de la rue des Chataigniers, pouvant faciliter la greffe de l'opération au lotissement existant.



1 Dégagement d'une perspective paysagère depuis le terrain de Mons : dénivelé vers le sud et présence de lisières boisées aux abords du terrain mettent en scène de larges vues sur les collines



2 Débouché en impasse de la rue des Chataigniers aux arrières du lotissement existant



3 Venelle longeant le terrain de Mons : des alignements maintenus par des clôtures en bois et par quelques arbres



4 Un terrain en voie d'urbanisation avec la construction récente d'une maison à ses abords



5 Vue de l'un des points du terrain les plus bas sur le Chemin de la Croix de Maurel

PRINCIPES URBAINS

Le nouveau secteur résidentiel sera traversé du nord au sud par une sente piétonne aménagée en coeur d'îlot reliant le cheminement piéton existant impasse de Rigaudoux au chemin Croix de Maurel. Les bandes constructibles se localiseront de part et d'autre de l'axe piéton. S'ouvrant sur une vaste fenêtre paysagère visible depuis le nord, cette sente verte participera à la mise en valeur du cadre paysager du site.

Deux accès au secteur seront aménagés de sorte à assurer la desserte du site tout en gérant les ruptures de pente particulièrement marquées sur la partie est du terrain. Le premier au nord, est localisé dans la continuité de l'impasse des Chataigniers, le second au sud, au débouché du chemin Croix de Maurel. Ces principes d'accès viaire permettront d'assurer la desserte des constructions tout en gérant les ruptures de pente particulièrement marquées sur la partie est du terrain. Le long de la route départementale, les alignements d'arbres existants seront confortés afin de mettre à distance les maisons de la circulation.

Les espaces naturels boisés à l'est qui bordent une partie du chemin de la Croix de Maurel, le long d'un petit ruisseau seront préservés, ces derniers permettant à la fois de gérer une limite naturelle à l'urbanisation et de composer un cadre paysager attrayant.

SECTEUR DE MONS – SCHEMA PREVISIONNEL D'AMENAGEMENT

