

II – LE PROJET COMMUNAL ET LA CARTE COMMUNALE

1/ le choix de développement

La commune fait reposer son choix

1/ sur les valeurs de son territoire : l'environnement de qualité et peu ordinaire, la ruralité de son mode de vie : forte relation à la nature, faible population et faible croissance, volonté de préserver ce mode et cet art de vivre, valeurs qui peuvent se résumer par ces deux mots : équilibre et maîtrise.

2/ sur la volonté de préserver la compatibilité entre les valeurs naturelles de son territoire et le nécessaire développement de son économie. Ses moyens financiers sont limités, la capacité de ses infrastructures de viabilité reste faible.

Pour conjuguer les deux fondements de son choix, la commune veut utiliser, comme levier stratégique de son développement, la nature déclinée sous ces trois aspects :

- cadre de vie
- agriculture
- tourisme

en prenant les mesures spécifiques à chacun de ces aspects, propres à assurer l'équilibre et la maîtrise du développement recherché.

Les choix de développement et d'aménagement du territoire communal ont tenu compte des éléments suivants :

1. recul de 75 m le long de la D6 dans la traversée de la commune
2. les risques d'inondation et d'incendie, en tenant compte des informations portées au Dossier Départemental des Risques majeurs (DDRM) et des différentes études hydrauliques
3. des risques générés par les travaux miniers (concessions de l'Aubarou, de Cauvas et de Servas actuellement renoncées): les servitudes d'utilité publique sont reportées sur le document graphique "zonage et servitudes d'utilité publique".

2/ les leviers stratégiques

➤ La nature – cadre de vie

Le choix est de limiter les possibilités d'extension urbaine. La carte communale serre au plus près les espaces déjà bâtis et agglomérés limitant ainsi physiquement la croissance démographique et la consommation de l'espace.

L'objectif est de faire en sorte que la croissance se fasse à un rythme acceptable et accepté par la population existante sans remettre en cause les équilibres sociaux et les modes de vie actuels et choisis pour le futur.

La croissance recherchée repose sur deux leviers économiques :

- le premier concerne le secteur agricole. Servas est une commune essentiellement agricole, 85% de ses terres sont réservées à cette activité. La carte communale confirme cette vocation et protège ses terres.
- Le second levier porte sur des activités plus modernes, à même de pérenniser un développement à terme en diversifiant les potentialités de la commune.

Il s'agit de répondre à une demande touristique forte sur la région de manière à créer un gisement nouveau de richesse pour la commune.

➤ **La nature comme support du tourisme**

- La demande en la matière est forte. Elle s'inscrit dans la tendance générale qui touche le sud est de la France. Cette demande est d'autant plus vive que la région d'Alès se caractérise par les facteurs suivants :

- Les grandes structures d'accueil et de loisir de plein air au bord des gardons ont connu de graves inondations avec leurs conséquences sur les conditions d'exploitation. Alès est un pôle important pour tout ce qui touche aux différents services à apporter à la population. Servas se situe aux portes d'un arrière pays – les Cévennes – très prisé par le tourisme. La tendance est aux structures de standing offrant confort et animation de qualité, ce qui nécessite une certaine capacité d'accueil.

- Servas possède un espace présentant les caractéristiques recherchées par la demande et voulues par la commune :

- Pas de défiguration du paysage
- Éloignement par rapport au village
- Accès et desserte indépendants de ceux du village.

3/ La carte communale et le projet communal

La carte communale est un outil de maîtrise du sol au service de la collectivité.

Les choix étant posés, la carte communale doit identifier les espaces en fonction de leur vocation.

Secteur Constructible :

Les espaces pouvant accueillir des constructions serrent au plus près les espaces déjà bâtis de manière groupée.

Ces dernières années, la population a augmenté de deux habitants par an en moyenne. Les prévisions de croissance démographique souhaitées par la commune sont de garder ce rythme pour les années à venir, ce qui permet de prévoir une vingtaine d'habitants nouveaux pour les dix prochaines années.

L'offre foncière constructible reste à cette échelle. Elle permet, compte tenu de la structure du foncier, d'accueillir une quinzaine de constructions. Si on tient compte de la rétention foncière traditionnellement constatée, des possibilités de choix à offrir aux nouveaux constructeurs, le projet communal est cohérent : compatibilité entre les besoins et les réponses.

Secteur non constructible pour risque d'inondation :

Les inondations de septembre 2002 ont eu pour effet une prise de conscience du risque. Sur la commune, les implantations humaines se sont faites jusqu'à aujourd'hui sur des secteurs en hauteur, à l'abri de tels risques. Pour préserver l'avenir et éviter tout risque connu, les services de l'Etat ont fait des études et ont porté à la connaissance de la population des cartes indiquant les zones d'inondation.

Dans la carte communale, ces zones sont mentionnées comme inconstructibles (zone d'inondation non aedificandi).

Secteur naturel :

Les espaces à vocation agricole portent sur la quasi-totalité de l'espace communal. Leur vocation est de favoriser le développement des activités agricoles et des constructions liées à l'exploitation.

Dans les espaces agricoles ont été repérés 3 mas qui ont perdu leur fonction agricole mais présentent un intérêt patrimonial certain.

Pour ces raisons, ils ont été classés en secteur constructible – délimitation au plus près des constructions existantes – pour leur permettre un changement de destination.

Il s'agit des mas Nouvel, Paounas et des constructions du quartier du château mentionnées sur la carte.

Secteur d'activité économique voué à l'accueil d'équipements de loisir :

Les espaces ayant une vocation d'activité touristique sont localisés en partie SO de la commune, sur un espace permettant l'exploitation de cette activité sans remettre en cause l'équilibre communal (éloignement, desserte et accès autonome par rapport au village et aux mas).

Dans le souci d'une bonne intégration au site et d'une maîtrise de l'usage des espaces par l'exploitation de l'activité touristique, la commune prévoit dans sa carte communale, des localisations précises selon la nature des occupations possibles.

Ainsi la zone économique de loisir est composée de secteurs bien définis pouvant accueillir telle ou telle activité en fonction des caractéristiques du site. Elle couvre 120 ha environ.

L'organisation spatiale de la zone économique de loisir répond aux impératifs des articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme qui mettent en avant, entre autres, dans un souci d'aménagement durable, la protection des milieux naturels et des paysages, la sécurité, la salubrité, la préservation des sites.

Dans le cadre de l'élaboration de la carte communale, la commune a tenu à ce que l'ensemble du site et du paysage soit protégé. C'est pourquoi, elle a pris le parti de préciser, en fonction de l'existant et de l'impact d'un aménagement touristique sur le site, la "vocation" de chaque secteur. Les activités qui nécessitent des équipements en dur (administrations, restauration, salles de réunion...) doivent se regrouper à l'intérieur des bâtiments existants ou en continuité immédiate. Ces nouvelles et éventuelles constructions ne seraient pas visibles car intégrées aux espaces boisés du site. Seules les constructions nécessaires à l'hygiène et à l'information des touristes seront autorisées, en fonction des besoins de fonctionnement, dans le secteur d'implantation des hébergements en toile et d'entrée dans la zone.

Le choix de la commune de préserver l'environnement tout en permettant une activité touristique, se manifeste par l'imposition qui est faite dans la carte communale de localiser dans la zone boisée les aménagements qui perdureront et dans la zone non boisée les installations en toile démontables en fin de saison. En outre, il est demandé de planter dans ce dernier secteur, des arbres de hautes futaies venant compléter la trame verte existante constituée de peupliers.

Le principe directeur d'aménagement qui a présidé à l'élaboration de la carte et qui consiste à ne pas dénaturer le site et le paysage, s'est traduit par une "sectorisation" de l'espace tenant compte à la fois de l'état existant et de la nature de l'occupation éventuelle du sol.

C'est ainsi qu'on peut distinguer, cartographiquement, les 4 secteurs suivants :

- Secteur 1 : Dans les bâtiments existants et en limite immédiate, sous les arbres existants Le boisement sera maintenu.
- Secteur 2 : Secteur d'implantation d'habitations légères de loisir, de bungalows. Espace boisé. Boisement à maintenir. Constructions autorisées uniquement aux entrées de la zone pour accueil et orientation des utilisateurs et réservés à cette fin.

➤ Secteur 3 : Secteur d'implantation des structures de toile démontées après saison. Autorisation d'édifier des constructions directement et uniquement liées aux conditions d'hygiène (toilettes). Dans ce secteur, des arbres de haute futaie (type peupliers) devront être plantés dans le prolongement de la trame existante (canaux d'assainissement de la plaine).

➤ Secteur 4 : secteur de loisir et de sport sans superstructure

La "sectorisation" de la zone réservée aux activités économiques liées au tourisme répond au besoin de maîtrise de l'usage des sols. Il appartient aux entrepreneurs de tourisme de se conformer aux prescriptions de la carte communale et aux règles afférentes à l'exploitation de leurs activités.

La sécurité

Il s'agit ici essentiellement de la sécurité liée au trafic automobile généré par une activité touristique.

Le parti d'aménagement pose le principe suivant :

L'entrée et la sortie de la zone touristique se feront par la route de Salindres. Le trafic automobile ne viendra pas perturber la vie du village, qui, en toutes périodes de l'année gardera son rythme et son mode de vie.

Les travaux liés à l'aménagement des accès à la zone seront arrêtés en accord avec le gestionnaire de la voie sur laquelle se brancheront les accès et seront pris en charge par l'aménageur.

Traitement des eaux usées

L'ampleur de la zone réservée aux activités touristiques nécessite que les eaux usées soient traitées de manière collective. Il appartiendra, au moment de l'instruction de la demande d'occuper le sol de définir les conditions techniques de mise en œuvre du système d'assainissement collectif de l'ensemble de la zone.

La nature des travaux nécessaires sera définie conformément aux impératifs édictés en la matière par la loi. Les travaux seront pris en charge financièrement par l'aménageur.

La protection incendie

Les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie, sont proportionnés aux risques à défendre et définis par la circulaire interministérielle n°465 du 10/12/1951. Il conviendra donc de prévoir, à proximité de tout risque moyen, au minimum 120 m³ d'eau utilisable en 2 heures.

Cela peut être satisfait par un réseau d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie de 100 mm normalisées, débitant au minimum 1000 l/mn sous pression dynamique d'un bar, soit par la création de points d'eau naturels, soit encore par la création de réserves artificielles.

III – RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

Ces recommandations ont pour objet de favoriser une bonne insertion des constructions et activités autorisées dans le site. Elles peuvent servir de référence dans la conception des projets.

Pour toutes les occupations et utilisations du sol, il est recommandé :

1/ l'aspect extérieur des constructions :

Il est recommandé pour :

➤ Les matériaux :

L'utilisation des matériaux de construction traditionnellement utilisés pour les constructions existantes

➤ Les toitures

Pas de toiture terrasse. Pentes des toitures comprises entre 27 et 30%. Usage de tuiles romanes à l'aspect vieilli

➤ Les ouvertures des façades pour les constructions :

Hauteur des ouvertures supérieure à la largeur.

➤ La couleur des façades :

Éviter les teintes violentes étrangères aux couleurs traditionnellement utilisées dans la région. Utiliser de préférence les couleurs pastel dans les tons ocres.

➤ Les façades :

Éviter les enduits grossiers ou tyroliens. Privilégier les enduits lisses, talochés ou écrasés.

2/ Les clôtures

Le type d'habitat à Servas n'implique pas automatiquement de clôture. S'il y a clôture, il est recommandé de privilégier les clôtures simples, intégrées dans le site du type :

- mur bahut de 0,80 m de haut en pierres ou enduit conforme à l'enduit de la construction pour son aspect et sa couleur.
- Après le mur bahut, à l'intérieur du domaine privé : plantation d'une haie arbustive.
- Après la plantation, si nécessaire, grillage.

Il est recommandé d'implanter les clôtures de telle manière qu'elles ne gênent pas l'écoulement des eaux (inondation ou ruissellement)

3/ Les plantations

Dans le secteur réservé à l'accueil d'activités économiques de loisir, la plantation de sujets de haute futaie dans le prolongement des canaux de drainage et des haies déjà existantes est recommandée.

.IV- LISTE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Fiche	Catégorie servitudes	de	Référence au texte législatif qui l'a institué	Date	Service
Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements - Décret 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution - Arrêté du 16 novembre 1994 pris en application des articles 3, 4, 7 et 8					
I4	Electricité Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (alimentation générale et distribution publique)		Périmètres à l'intérieur desquels ont été institués des servitudes en application : - de l'article 12 modifié de la loi du 15 juin 1906 - de l'article 298 de la loi de finances du 13 juillet 1925 - de l'article 35 de la loi n°46-628 du 8 avril 1946 - de l'article 25 du décret n°64-481 du 23 janvier 1964 - circulaire 73-108 du 12 juin 1973 du Ministère de l'Aménagement du territoire, de l'Equipement, du Logement et du Tourisme, relative à la construction dans les secteurs affectés par le passage des canalisations de transport de gaz. - Décret 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, dont les modalités d'application ont été définies par arrêté du 16 novembre 1994	Ligne 63KV Brouzen/Viradel dérivation Tamaris Ligne 63 KV Bessèges/Viradel dérivation St Florent dérivation Salindres Ligne 63 KV St Privat des Vieux/Viradel Ligne 63 KV Salindres/Viradel Ligne 63 KV Uzès/Viradel	R.T.E GET Cévennes 18 Bd Talabot BP n°9 30006 NIMES CEDEX 4
PT4	Télécommunications Servitudes d'élagage relatives aux lignes de télécommunications empruntant le domaine public		Servitudes d'élagage relatives aux lignes de télécommunications empruntant le domaine public	Article L.65-1 du code des Postes et Télécommunications	France Télécom