



COMMUNE DE :

SAINT-BAUZILE

48, avenue du 11
novembre
48 000 Mende
04 66 65 31 99

PLAN LOCAL D'URBANISME



Executoire le :

- MODIFICATIONS - REVISIONS - REVISIONS SIMPLIFIEES - MISES A JOUR -

Le maire :

16 FEB. 2005

Rapport de présentation

2

Sommaire

Préalable	p 1
------------------------	-----

Préambule	p 13
------------------------	------

- Carte : Situation régionale et départementale
- Carte : Localisation
- Carte : Territoire communal

I. Contexte territorial et socio-économique

I.1 Contexte général

Carte d'identité	p 14
-------------------------------	------

Situation géographique et organisation	p 14
---	------

Rappel historique	p 15
--------------------------------	------

L'économie et la vie locale aujourd'hui	p 16
--	------

Contexte foncier	p 17
-------------------------------	------

- Carte : Zone d'Aménagement Différé
- Carte : Le cadastre communal

Finances communales	p 18
----------------------------------	------

Démarches et réflexions intercommunales	p 18
--	------

Le contexte réglementaire	p 18
--	------

I.2 Le territoire : caractéristiques

Le milieu physique

Contexte géographique	p 19
Contexte climatique.....	p 20
Contexte géologique.....	p 21

- Carte : Relief

L'eau

Contexte hydrogéologique et hydrologie p 21

Qualité des eaux de surface, et sensibilités des milieux p 22

Les risques naturels p 23

Les risques industriels p 24

Les milieux naturels p 25

La végétation p 25

La faune p 26

Les richesses naturelles p 28

Les réglementations en vigueur p 29

Les espaces naturels p 30

Le bilan environnemental p 32

- Carte : Etat des lieux environnemental

1.3 Le milieu humain et son organisation territoriale

Données socio-économiques fondamentales

Démographie p 33

- Carte : Démographie du Valdonnez

Habitat p 37

- Graphiques : Logements

- Cartes : Logements : parc de logements, résidences principales et secondaires

- Cartes : Logements : logements vacants et logements autorisés

Activités économiques p 40

- Cartes :

Nature des territoires et aire d'attraction des pôles de services

Navettes domicile-travail des actifs ayant un emploi

Enseignement.....	p 43
Tourisme et hébergement.....	p 43
Commerce.....	p 44
Agriculture.....	p 46
Le bilan socio-économique.....	p 48

Urbanisme

Généralités.....	p 49
Le patrimoine bâti et l'architecture.....	p 51

Voirie et réseaux divers

Réseaux, transport.....	p 54
-------------------------	------

- Carte : Recensement de la circulation

- Carte : Trame viaire et bâti : Caractéristiques actuelles

Ressource en eau potable.....	p 57
Assainissement.....	p 58

Les déchets	p 59
--------------------------	------

Equipement public, outil de gestion du territoire

Equipements publics.....	p 60
Associations, vie locale.....	p 60

Le paysage

Les unités paysagères.....	p 61
----------------------------	------

- Carte : Structure paysagère

Les sites identitaires.....	p 72
Les panoramas.....	p 75
Les points noirs paysagers.....	p 77

1.4 Commentaires sur le document en vigueur

Commentaires sur les orientations du rapport de présentation de 1991	p 78
---	------

Observations	p 83
---------------------------	------

II. Analyse urbaine et d'occupation du sol

II.1 L'agglomération principale

Généralités	p 85
Saint-Bauzile	p 86

- Carte : Caractéristiques et contraintes de Saint-Bauzile

Rouffiac	p 90
----------------	------

- Carte : Caractéristiques et contraintes de Rouffiac
- Planche photo : carrefour RD41 / RN106
- Carte : Trame viaire et bâti : Traitement futur possible

II.2 Les hameaux

Généralités	p 95
Les Fonts	p 96

- Carte : Caractéristiques et contraintes des Fonts

Le Moulin de Cénaret, zone artisanale du Sécheron	p 100
---	-------

- Carte : Caractéristiques et contraintes du Moulin de Cénaret, zone artisanale du Sécheron

Montialoux	p 102
------------------	-------

- Carte : Caractéristiques et contraintes de Montialoux

Villeneuve	p 105
Lentondre	p 107

- Carte : Caractéristiques et contraintes de Lentondre et Villeneuve

Falisson	p 109
----------------	-------

- Carte : Caractéristiques et contraintes de Falisson

Le Gerbal	p 114
-----------------	-------

- Légende : Caractéristiques et contraintes

Bilan et perspectives	p 116bis
------------------------------------	-----------------

III. Choix et justifications du PLU

III.1. Traduction en terme d'objectifs des conclusions du diagnostic..... p 117

Les atouts
Les faiblesses

III.2. Objectifs généraux du PADD..... p 120

IV. Mise en œuvre du PLU..... p 121

IV.1. Justifications..... p 121

Justification du zonage
Justification de la rédaction du règlement
Justification des ouvertures à l'urbanisation

IV.2. Impact du projet sur l'environnement et le territoire communal..... p 145

Protection et mise en valeur de l'environnement et du paysage
Protection et développement des activités présentes sur la commune

V. Surfaces..... p 147

Préalable

Le PLU : une procédure en pleine évolution :

Le POS a évolué, il s'agit désormais d'un véritable projet d'aménagement communal établi à partir d'une prévision. Comme tout document de prévision il est nécessaire de le modifier, de l'adapter à de nouveaux objectifs. **La procédure de révision est une preuve de dynamisme**, elle est le reflet des ambitions de la commune.

En effet, revoir l'assise réglementaire de cet outil d'urbanisme communal est l'occasion de **mettre à plat les différents projets** et de **redéfinir une stratégie d'aménagement** adaptée à de nouveaux contextes.

L'étude demandée reflète donc les projets au-delà des strictes limites communales. Il doit permettre une **réflexion à l'échelle du bassin de vie** correspondant aux véritables enjeux du territoire.

Les PLU (Plans Locaux d'Urbanisme) devront prévoir, au-delà de la définition de la destination des sols, **le projet urbain de la commune en matière d'aménagement, de traitement de l'espace public, de paysage et d'environnement.**

Quelques éléments de procédure :

- Le conseil municipal délibère pour prescrire l'élaboration ou la révision du PLU. Cette délibération fixe également les modalités de la concertation avec la population qui doit être menée pendant toute la durée des études du PLU.
- **Le projet de PLU est élaboré en association avec divers partenaires (Etat, Région, Département, Chambres consulaires...)**
- La commune doit définir un projet d'aménagement et de développement durable.
- Un débat doit avoir lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU.
Dans le cas d'une révision ce débat peut avoir lieu lors de la prescription de la révision du PLU.
Il s'agit d'un débat, sans vote, analogue à celui sur les orientations budgétaires prévues par le code général des collectivités territoriales pour les communes de plus de 3500 habitants.
- Le projet de PLU est arrêté par délibération du conseil municipal. Cette délibération fixe également le bilan de la concertation avec la population. Il est soumis pour avis aux personnes publiques associées à l'élaboration (ou à la révision) et aux personnes publiques concertées.
- Le projet de PLU est soumis par le maire à enquête publique.
L'ouverture de l'enquête est annoncée par un arrêté du maire.
Le commissaire enquêteur remet ses conclusions dans le délai de 1 mois suivant la clôture de l'enquête.
- Le projet de PLU, éventuellement modifié après enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.

Article L. 121-1 :

« Les Plans Locaux d'Urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

I. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

II. 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 ;

III. 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 et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Article L 123-1 :

« Les PLU exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils présentent le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.

(...)

Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L121.1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, **délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger** et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

(...) »

Les contraintes supra-communales

Prescriptions nationales

Loi du 7 janvier 1993, relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, la région et l'état, notamment les articles L 110 et L 111.1.1 du code de l'urbanisme.

L'article L. 110 du code de l'urbanisme fixe les principes essentiels en matière d'aménagement et d'urbanisme qui devront inspirer toute perspective d'évolution de l'urbanisation à l'échelon communal. Il énonce notamment les principes qui doivent prévaloir dans l'élaboration des projets d'urbanisme communaux :

- gestion économe des ressources foncières
- protection des milieux naturels, des paysages et du patrimoine bâti, protection vis-à-vis des risques naturels.
- adéquation de l'offre foncière à la demande et maintien d'un équilibre entre la répartition et la vocation des sols. Ceci à travers l'utilisation judicieuse des outils de zonage et d'urbanisme opérationnel à la disposition des collectivités.

Article L. 110

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant, dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leur décisions d'utilisation de l'espace.

Les directives territoriales d'aménagement sont élaborées sous la responsabilité de l'Etat, à son initiative ou, le cas échéant, sur la demande d'une région, après consultation du conseil économique et social régional.

Les projets de directives sont élaborés en association avec les régions, les départements, les communes de plus de 20 000 habitants et les groupements de communes compétents en matière d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme intéressés et les comités de massifs. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de leur saisie. Ces projets sont soumis à enquête publique dans des conditions prévues par le décret. Les directives éventuellement modifiées pour tenir compte de ces avis sont approuvées par décret en Conseil d'Etat.

Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L 145.7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L 145.1 et suivants et L 146.1 et suivants.

Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L 145.7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L 145.1 et suivants et L 146.1 et suivants.

Loi montagne n° 85.30 du 9 janvier 1985

Cette loi s'applique à l'ensemble du territoire communal, elle met en avant le caractère naturel et agricole dominant de la commune et par conséquent, la préservation de l'occupation du sol et de l'économie induite.

Ce sont les articles L et R 145.1 et suivants du code de l'urbanisme qui fixent le régime juridique des zones de montagne.

Art L 145-3 :

« **I. Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées.** La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition. Les constructions nécessaires à ces activités ainsi que les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée peuvent y être autorisés. Peuvent être également autorisés, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale des sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.
(...)

II. Les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

III. Sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou équipements d'intérêt public incompatibles avec le voisinage des zones habitées, **l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.**

Lorsque la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, ce document peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux.

Lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, les notions de hameaux et de groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants doivent être interprétées en prenant en compte les critères mentionnés à l'alinéa précédent.

Les dispositions du premier alinéa ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- a) Lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et des milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux I et II ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels ; l'étude est soumise, avant l'arrêt du projet de schéma ou de plan, à la commission départementale des sites dont l'avis est joint au dossier de l'enquête publique ; le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude.
- b) En l'absence d'une telle étude, le plan local d'urbanisme ou la carte communale peut délimiter des hameaux et des groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel et après accord de la chambre d'agriculture et de la commission des sites, des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, si le respect des dispositions prévues aux I et II ou la protection contre les risques naturels imposent une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante ;
- c) Dans les communes ou parties de commune qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme ou une carte communale, des constructions qui ne sont pas situées en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants peuvent être autorisées, dans les conditions définies au 4° de l'article L111.1.2, si la commune ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires et si la dérogation envisagée est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux I et II.

IV. Le développement touristique et, en particulier, la création d'une unité touristique nouvelle doivent prendre en compte les communautés d'intérêts des collectivités locales concernées et contribuer à l'équilibre des activités économiques et de loisirs, notamment en favorisant l'utilisation rationnelle du patrimoine bâti existant et des formules de gestion locative pour les constructions nouvelles.

Leur localisation, leur conception et leur réalisation doivent respecter la qualité des sites et les grands équilibres naturels. »

Loi d'orientation pour la ville (LOV) du 13 juillet 1991

Elle met l'accent sur les préoccupations d'habitat et le principe d'équité en terme de logements, de cadre de vie, d'accès aux emplois et services pour les populations résidentes, la possibilité d'atteindre ces objectifs passe par un principe de mixité sociale, d'équipement... assurer la liberté de choix dans son mode d'habitation.

Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (décret d'application du 3 juin 1994)

Depuis cette loi sur l'eau, la responsabilité en matière d'assainissement est essentiellement dévolue aux communes.

L'article 35 de cette loi stipule que les communes doivent définir des zones d'assainissement collectif et des zones d'assainissement non collectif. Pour ces dernières, les collectivités ont la charge, afin de protéger la salubrité publique, du contrôle des dispositifs et même si elles le décident, de leur entretien.

Dans les zones naturelles non raccordables, le pétitionnaire d'un permis de construire devra proposer et justifier d'un système d'assainissement autonome dont les installations seront maintenues en bon état de fonctionnement. Le choix du type d'assainissement doit tenir compte de la nature du sol, de la surface de la parcelle disponible, de la pente du terrain et de l'environnement (impact des rejets dans les exutoires naturels).

Après définition des zones d'assainissement collectif, la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques, le stockage, l'épuration, le rejet voir la réutilisation des eaux collectées. Elle doit mettre en place un réseau et surtout l'entretenir. Ces opérations doivent se faire dans le respect des prescriptions fixées par application de l'article 10 de la loi, du décret du 03 juin 1994 et de la circulaire du 13 septembre 1994.

Loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 (décret d'application du 9 janvier 1995)

La loi relative à la lutte contre le bruit a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter les bruits de nature à présenter des dangers, des troubles ou à nuire aux personnes et porter atteinte à l'environnement. Ainsi, les infrastructures sur lesquelles transite un trafic de plus de 5000 véhicules par jour sont classées en 5 catégories pour lesquelles s'appliquent des fuseaux affectés par le bruit, variant de 10 à 300 mètres suivant la catégorie de l'infrastructure.

Loi sur la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993

Le PLU doit prendre en compte la préservation des paysages en édictant des règles permettant de maîtriser l'évolution des paysages et d'identifier ceux qui méritent d'être préservés et les moyens de le faire.

Les choix effectués quant à l'affectation des sols répondent au principe d'équilibre entre le développement indispensable et la protection du paysage.

Loi Barnier du 2 février 1995

La loi Barnier, relative au renforcement de la protection de l'environnement a notamment institué l'environnement comme « patrimoine commun de la nation » et a mis en place à ce titre certains grands principes de protection :

- Le principe de précaution : l'absence de certitude scientifique ne doit pas retarder les mesures de prévention de risques et dommages graves et irréversibles à l'environnement.
- Le principe d'action préventive et de correction.

Loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999

Cette loi introduit la règle de réciprocité, pour des raisons de salubrité, les mêmes règles d'éloignement s'imposent à une habitation par rapport à une installation agricole et inversement.

Afin de tenir compte de cette loi, une étude agricole a été menée par la chambre d'agriculture afin de situer toutes les exploitations agricoles ainsi que les projets et les contraintes pesant sur l'activité agricole.

Le zonage du présent document prend en compte les conclusions de l'étude en respectant notamment les périmètres de recul de 50 ou 100 mètres afin de ne pas créer de contraintes supplémentaires à l'activité agricole.

Loi pour la Solidarité et le Renouvellement Urbain (loi SRU) du 13 décembre 2000

La loi SRU traduit la volonté du Gouvernement et du Parlement de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable. Elle améliore aussi les dispositions d'urbanisme s'appliquant au monde rural avec le même objectif.

Elle se traduit notamment par une réforme profonde des documents d'urbanisme (les schémas de cohérence territoriale et les Plan Locaux d'Urbanisme) destinée à relancer la planification à l'échelle des aires urbaines et à permettre l'élaboration de documents plus simples dans leur procédure mais plus exigeants dans leurs contenus, en particulier au regard des exigences environnementales et de la nécessité de prendre en compte de façon globale et cohérente des enjeux jusqu'ici traités de façon sectorielle, et mieux concertés avec la population.

Loi Urbanisme et Habitat (loi UH) du 2 juillet 2003

La loi UH a modifié certains aspects de la loi SRU :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

La loi SRU avait prévu que la PADD serait directement opposable aux autorisations d'urbanisme, ce qui aurait été source de nombreux contentieux.

La loi UH a mis fin à cette situation. Le PADD a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens.

Les Orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elle a par-ailleurs modifié la rédaction de l'article L145-3 du code de l'urbanisme.

Les servitudes d'utilité publiques :

Ministère	Code	Nom officiel de la servitude	Texte législatif permettant l'institution	Acte établissant la servitude	Service responsable de la servitude
Environnement	AC2	<u>Site inscrit :</u> - site inscrit de Balduc	Loi du 2 mai 1930	Arrêté ministériel du 20/01/1981	Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine 25 rue Basse 48 000 MENDE
Transports	T5	<u>Relations aériennes :</u> Servitudes aéronautiques de dégagement pour la circulation aérienne - aérodrome de Mende - Brenoux	Code de l'aviation civile (articles L281 et R241 à R243)	Procédure en cours servitudes non opposables	District aéronautique LR Aéroport Montpellier – Méditerranée CS 10012 34 137 MAUGO Cedex
Premier ministre télédiffusion	PT 2	<u>Télécommunications :</u> Conditions d'implantation des lignes téléphoniques et obligation d'élagage existant à leur profit Servitudes radio-électriques : Liaison hertzienne Balsièges – Soudorgues	Code des postes et télécommunications (articles L46 à L53, L65-1, D407 à D412) Code des postes et télécommunications (articles L54 à L56, et R21 à R26)	Décret du 16/08/1989	France Telecom Direction régionale de Montpellier URR Montpellier Support FH 760 rue des Grèzes 34 000 MONTPELLIER
Industrie et recherche	I4	<u>Lignes électriques :</u> Du fait de leur multiplicité et de la fréquence des modifications, ces lignes ne sont pas reportées sur le document graphique			Centre régional du transport et des télécommunications du sud-ouest 144, av de Muret 31052 Toulouse Cedex
Santé	AS1	<u>Eaux :</u> Servitudes résultant de l'instauration de périmètre de protection - captage de Saint-Bauzile - captage des Fonts - captage du Bramont - captage de Rouffiac - captage de Lentonore	Code de la santé publique (article L20) Décrets du 1 août 1961 modifié par le décret du 15 décembre 1967	Arrêts de DUP : du 25/06/2004 du 01/05/1966 du 25/06/2004 du 25/06/2004 du 16/01/1990	Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales Immeuble « le Saint-Claire » Avenue du 11 novembre 48 000 MENDE
Jeunesse et Sport	JS 1	<u>Servitude protection des installations sportives :</u> Complexe sportif de Rouffiac comprenant - 1 stade d'honneur avec vestiaires - 1 stade d'entraînement - 2 terrains de tennis	Loi du 26/05/1941 modifiée par la loi n° 75-988 du 20/10/1975	Loi du 26/05/1941 modifiée par la loi n° 75-988 du 20/10/1975	Direction Départementale de la Jeunesse et des Sports 12 bd Lucien Arnault BP 134 48 005 MENDE Cedex

Autres protections :

Une ZNIEFF est une superficie ayant une valeur biologique élevée. Elle peut par ailleurs présenter un ensemble d'intérêts scientifiques (paysager, hydraulique, géologique, pédagogique) qui lui confèrent une originalité certaine.

Mais les ZNIEFF sont aussi des milieux fragiles qui peuvent évoluer et se dégrader. Elles méritent donc des mesures de gestion adaptées pour conserver ou valoriser leurs potentialités.

- **Trois Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique ou Faunistique (ZNIEFF)**

- Les alentours du hameau du Falisson, sont concernés par la ZNIEFF « Causse de Sauveterre » de type II (ZNIEFF n° 8036).

Le Causse de Sauveterre est l'un des plus grands causses de Lozère (avec le Méjean). Il s'étend entre les deux grandes rivières de ce département : il s'abaisse au nord-ouest vers le Lot, du côté de Chanac et de la Canourgue ; au sud vers le Tam entre Ispagnac et Saint-Enimie.

Cette masse calcaire, très perméable, est truffée d'avens.

Isolées et contrastant avec l'aridité des grandes étendues calcaires, quelques tâches colorées égayent la surface des plateaux. Ces petites dépressions sont des dolines, seules oasis cultivables des causses.

Parfois l'argile a colmaté le fond de petite dépressions et l'eau stagne. Les habitants les ont souvent aménagées avec des pavés ; ce sont des lavognes dans lesquelles viennent s'abreuver les animaux.

Le plateau montre aujourd'hui un paysage végétal profondément modifié par la vie pastorale ; la forêt originelle a laissé la place à de vastes pelouses et landes à buis et genévrier. Des futaies de pins sylvestre et pins noir sont visibles surtout dans la partie occidentale.

- Les abords sud du hameau du Falisson sont également concernés par la ZNIEFF « Devez de Cheyrouses et plaine de la Balzagette » de type I (ZNIEFF n° 8036.0001). Cette ZNIEFF reprend une partie de la ZNIEFF « Causse de Sauveterre », plus large géographiquement parlant.

La zone considérée est située sur la bordure est du Causse de Sauveterre au centre du causse « nu » et arrive en bordure sud du Falisson.

Le type de paysage rencontré est caractéristique de l'aspect du causse : vastes espaces de pelouses et de landes, impression de dénudation saisissante, relief vallonné.

La végétation est essentiellement composée par :

- Une lande à buis et genévrier et quelques Pins Sylvestre épars.
- Une pelouse xérophytique d'altitude, pâturée.

- Le Truc de Balduc est entièrement concerné par la ZNIEFF « Truc de Balduc » de type I (ZNIEFF n° 8037.0000).

L'imposante silhouette de la colline tabulaire du Truc de Balduc émerge du sein de la vallée du Lot, entre Saint-Etienne-du-Vadonnez et Saint-Bauzile.

Le sommet aplatis de cette colline est constitué de calcaires alors que sur les versants abrupts, c'est le grès qui domine avec des zones de marnes bleues notamment en bas de versant.

Au sud sud-ouest, une falaise d'une hauteur moyenne de 50 mètres et de 400m de long provoque une rupture importante dans le paysage.

Les versants abrupts de la colline sont occupés par une végétation boisée composée de futaies de Pins Sylvestre.

En contrebas, se développe une lande à Genêt et Callune en mosaïque avec d'anciennes friches.

Les limites de ces ZNIEFF sont tracées sur la carte du patrimoine environnemental.

- **Points géodésiques :**

- Saint-Bauzile I au lieu-dit Lou Bousquet
- Saint-Bauzile II au Truc de Balduc

- **Les sites archéologiques :**

- 1 : Etablissement rural en dur de Rouffiac
- 2 : Tumulus du Fraissinel
- 3 : Tumulus de Lous Plos
- 4 : Nature indéterminée
- 5 : Tumulus 3 du Fraissinel
- 6 : Tumulus 1 de Lous Pos
- 7 : Tumulus 2, 3 et 4 de Lous Plos
- 8 : Nécropole tumulaire de Lous Plos
- 9 : Tumulus 1 du rond de Lapio
- 10 : Cap barre du truc de Balduc
- 11 : Etablissement rural en dur, Truc de Balduc
- 12 : Tumulus 5 et 6 de Lous Plos
- 13 : Tumulus 7 de Lous Plos
- 14 : Epingle de Rouffiac
- 15 : Dolmen du Fraissinel
- 16 : Menhir du Rond de Lapio
- 17 : Tumulus 2 du Fraissinel

Localisation des sites archéologiques



Préambule

Motivations de la commune :

Le contexte de la nouvelle loi SRU ainsi qu'une accumulation de situation de blocages prévisibles, un certain nombre de projets communaux sont à l'origine du lancement de la procédure de révision :

- Redéfinir le projet communal face aux difficultés foncières et d'accès aux demandes de constructions ;
- Besoin ressenti d'élaborer un cadre de référence communal pour la gestion de l'occupation du sol et les perspectives stratégiques de la commune.
- Préciser en matière d'urbanisme, la position et les vocations de Saint-Bauzile dans le cadre de la communauté de communes du Valdonnez.

Objectifs :

La commune de Saint-Bauzile souhaite solutionner son déficit foncier et corriger certaines orientations du document précédent qui ont abouti à un développement excessif de l'agglomération au détriment des hameaux.

Contexte :

Suite à une période de fort développement, la commune marque le pas, en raison de la faiblesse des réserves foncières et des contraintes liées à la topographie et aux risques naturels.

Dans le Valdonnez, le développement urbain s'est déplacé vers les communes de Saint-Etienne-du-Valdonnez et de Brenoux offrant plus de disponibilités foncières.



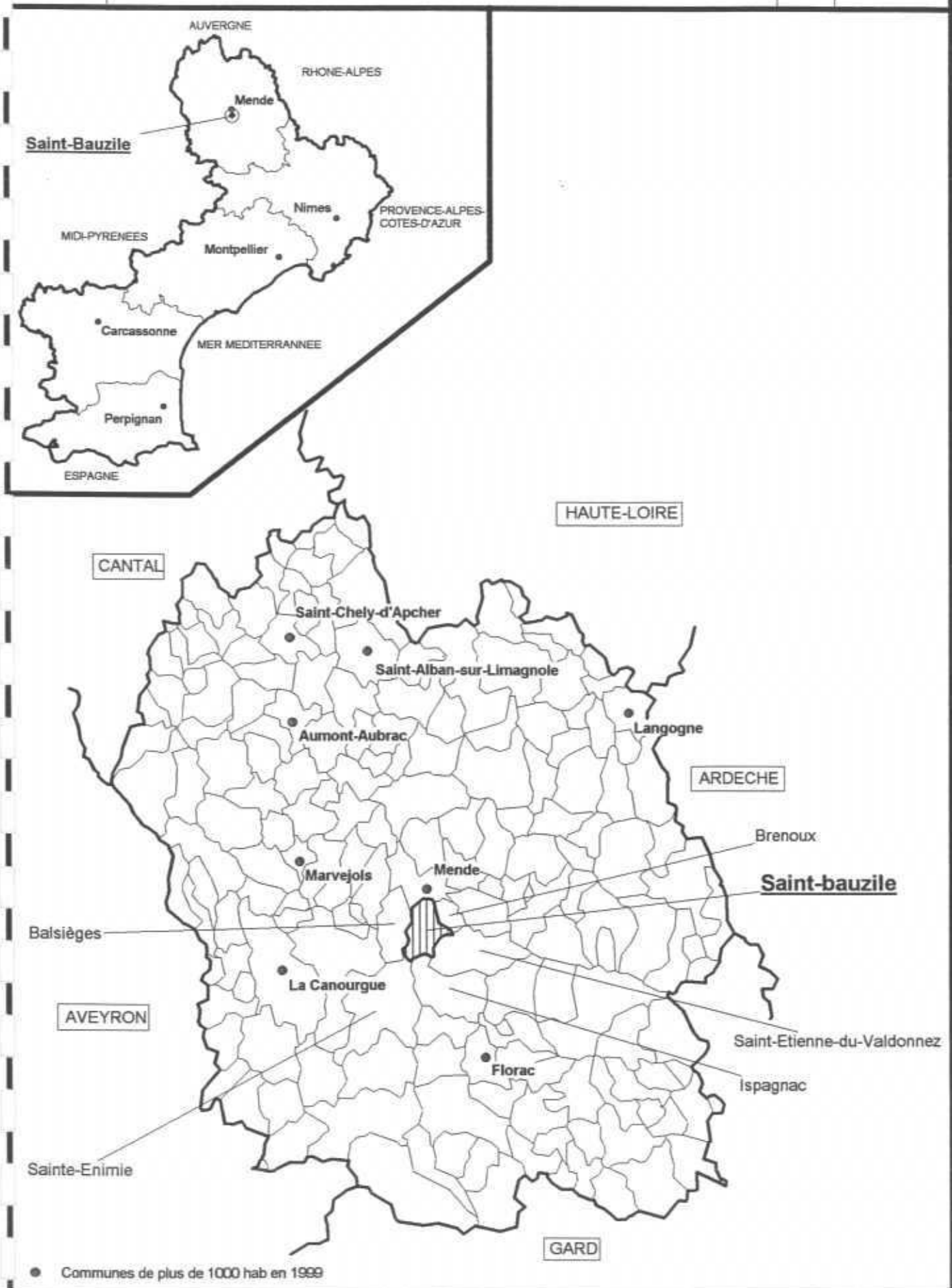
ORIOLOS

Commune de Saint-Bauzile

Situation régionale et départementale



Février 2004



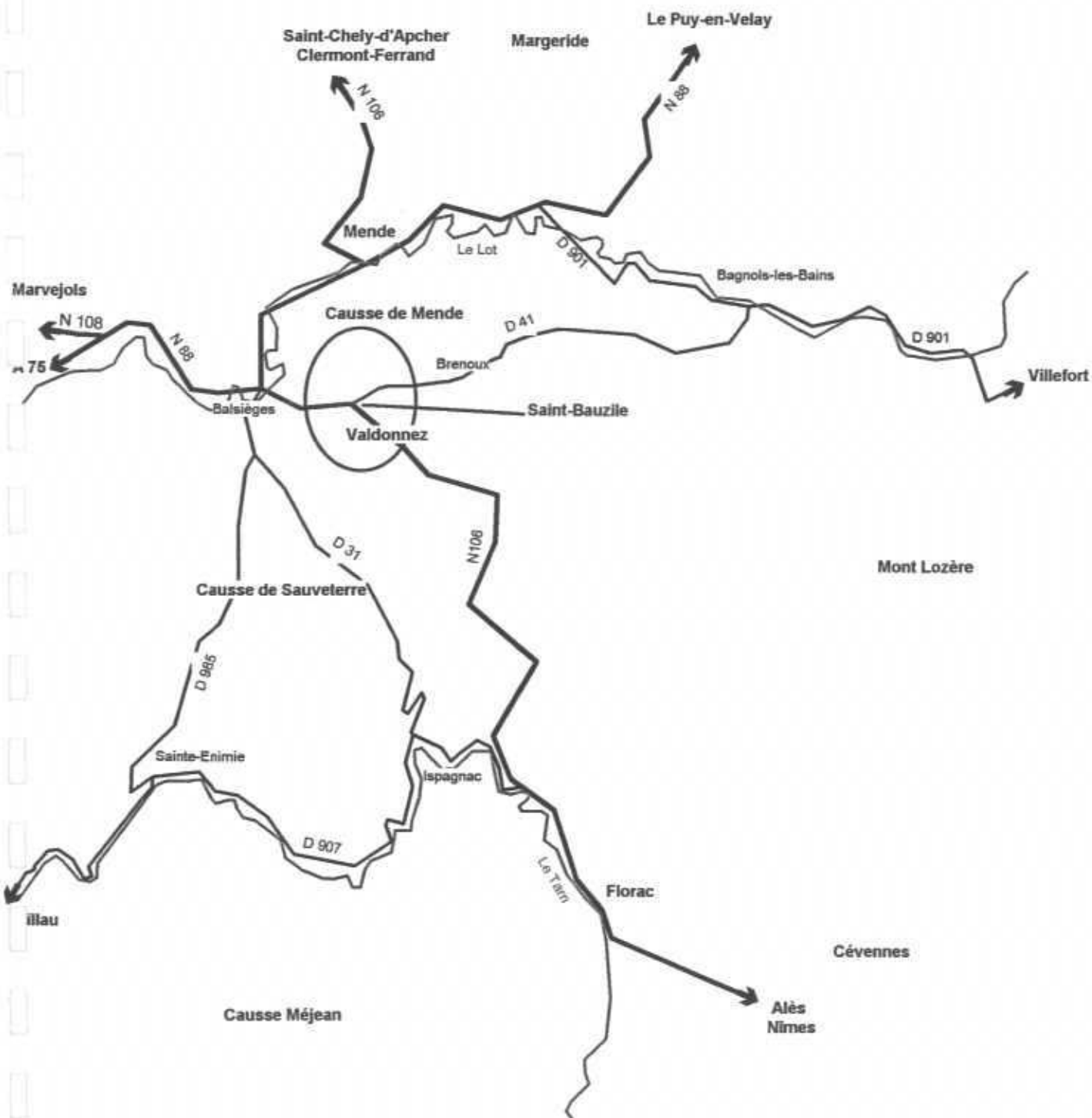


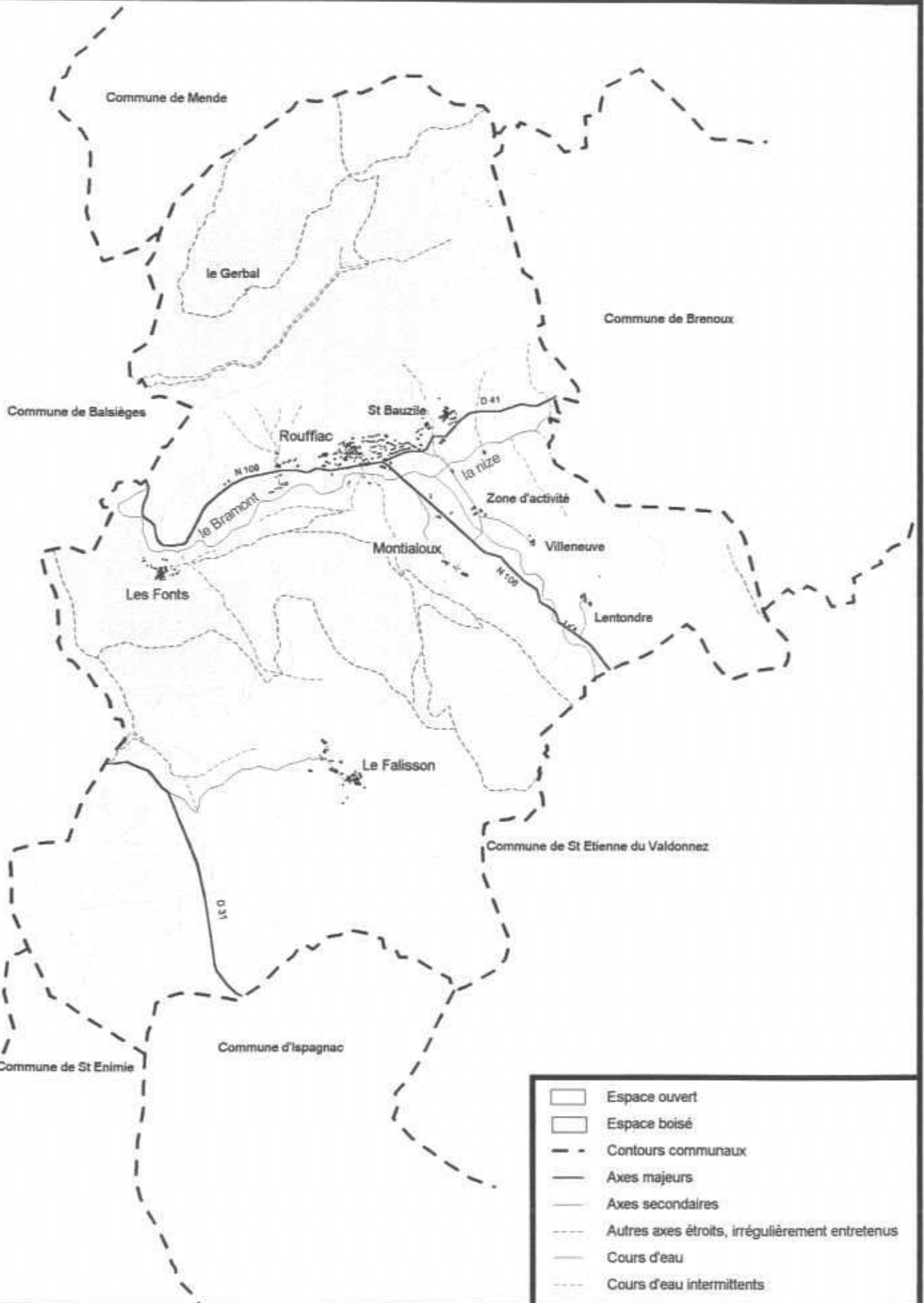
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU CAUSSE MÉJEAN

Carte de localisation Commune de St Bauzile



Février 2004





I. contexte territorial et socio-économique

I.1 Contexte général

Carte d'identité :

Administrativement, la commune fait partie du canton de Mende-Sud et appartient à l'arrondissement de Mende, département de la Lozère, région Languedoc-Roussillon. Elle est située dans la zone périphérique du Parc National des Cévennes.

Saint-Bauzile comptait 504 habitants en 1999. L'accroissement important de la population depuis 1975 a subi un ralentissement notable lors de la dernière période. Cette situation a également pour conséquence de provoquer **une hausse du foncier**, ce qui réduit les possibilités de mixité sociale en effectuant une sélection sur les revenus et les possibilités d'investissement des ménages.

Situation et organisation géographique :

Située au centre du département de la Lozère, la commune de Saint-Bauzile appartient au canton de Mende sud. Elle est limitrophe des communes de Balsièges à l'Ouest, Mende au Nord, Brenoux à l'Est, Saint-Etienne-du-Valdonnez, Ispagnac et Sainte-Enimie au Sud (Cf. Carte « situation départementale »).

La Carte « localisation » permet de situer le bourg de Saint-Bauzile à 12 km au Sud de Mende, 27,5 km au Nord de Florac et à 18 km à l'Est de Chanac.

La commune est moyennement vaste pour le département : 2 933 ha. **Le nombre de hameaux dépendants est relativement faible vis-à-vis de la superficie communale.** La commune offre par conséquent de vastes espace inoccupés. **L'agglomération principale est formée par les Bourgs de Saint-Bauzile et de Rouffiac dans la vallée.**

Les hameaux sont :

Les Fonts, Montialoux et Lentondre dans la vallée du Bramont
Le Falisson sur le Causse de Sauveterre
Le hameau abandonné du Gerbal sur le causse de Mende.

Rappel historique :

Les grandes étapes historiques

La région, de par sa nature karstique, fut occupée depuis de nombreux millénaires et la présence de l'homme préhistorique est attestée.

Plusieurs Tumulus datant de l'âge de fer ont été retrouvés sur le Causse de Sauveterre, à proximité du Falisson, au lieu dit « Las Couronettes ». Les Rochers de Costebelle, situés en limite des communes de Balsièges et de Saint-Bauzile, abritent une nécropole datant du début de l'âge de fer.

Des traces de l'occupation gallo-romaine existent à Rouffiac, elles ont été mises à jour en 1968 lors de travaux exécutés pour l'aménagement d'un garage par M. Chaptal. Les vestiges d'une villa et des murs, datant du II^e et III^e siècles furent retrouvés. Cet ensemble étendu suggère une présence de vestiges au niveau du village de Rouffiac, ce qui permettrait de retrouver les traces du « domaine de Ruffus ».

Evolution et développement de l'occupation du sol depuis les origines :

Au moyen-âge, sous la suzeraineté des évêques de Mende, les barons du Tournel avaient dressé de nombreuses forteresses autour du Valdonnez, vallée précieuse, notamment pour la valeur agronomique des terres de fonds de vallées. L'économie rurale traditionnelle se fondait sur l'agriculture et les échanges basés sur des productions complémentaires entre les terroirs de plateaux et de fond de vallée.

La trame viaire, autrefois moins hiérarchisée, rendait la traversée des versants caussenard moins problématique qu'aujourd'hui.

Ainsi, les hameaux du Falisson et du Gerbal furent rattachés à la commune, concrétisant ainsi les relations complémentaires entre le plateau et la vallée ; Cette relation, caractéristique d'une société traditionnelle, a aujourd'hui disparue.

Aujourd'hui l'attractivité de la commune est fortement conditionnée par la proximité de Mende.

L'économie et la vie locale aujourd'hui :

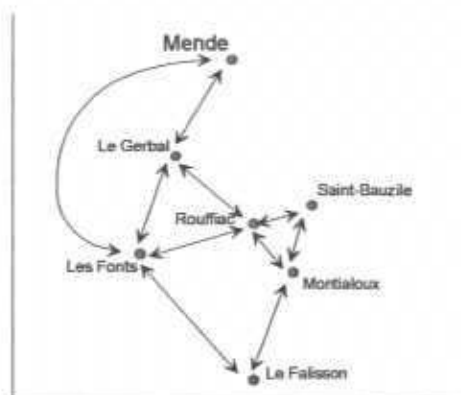
Contexte de l'agglomération Mendoise

L'activité artisanale est importante mais peu visible, notamment à Rouffiac.

Mende, distante seulement d'une dizaine de kilomètres de Rouffiac, préfecture du département et principal pôle économique et administratif exerce une attractivité qui laisse peu de place à l'organisation d'activités sur place. Ainsi, de nombreux résidents exercent leurs activités professionnelles et utilisent les services de Mende. Ces habitudes prisent, l'activité et la vie locale est limitée.

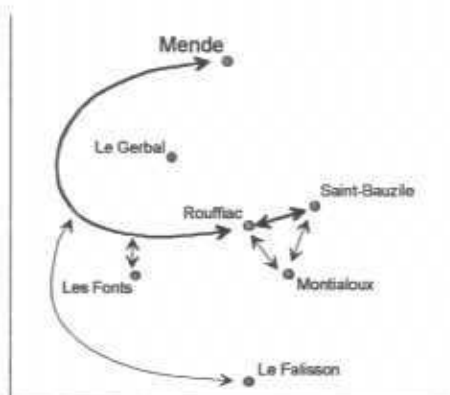
Contexte du Valdornez

L'implantation de la zone d'activité du Sécheron a permis d'enraciner plusieurs entreprises, notamment les plus consommatrices d'espaces. L'activité agricole, autrefois activité principale, est dominée par l'élevage bovin dans la vallée et ovin sur le causse de Sauveterre.



Système de relations entre les villages
(et Mende) dans la société traditionnelle

Source : Coriolis



Système de relations entre les villages
(et Mende) dans la société actuelle

Contexte Foncier :

Difficultés :

- manque de disponibilité
- mésententes sur les servitudes de passage et enclavement

Ici comme ailleurs, de nombreux projets ont du mal à se concrétiser faute d'entente entre propriétaires riverains, certaines parcelles, pourtant vouées à un aménagement se voient ainsi bloquées. Les cas de Rouffiac et les problèmes de concrétisation observés au niveau des emplacements réservés sont révélateurs de cette situation.

Les parcelles communales :

Les sectionaux :

L'inertie qui caractérise ces parcelles, dont l'usage collectif est obsolète, engendre un « gel » du foncier préjudiciable, notamment au Falisson.

- il existe plus de 450 hectares de sectionaux
- la commune a institué un droit de préemption

Ces difficultés ont la même origine que les blocages rencontrés avec l'indivision familiale, difficultés décisionnelles dues au manque d'implication dans la propriété.

La Zone d'Aménagement Différé (ZAD)

Des outils comme la ZAD (créée le 5 mai 1992 pour une durée de 14 ans) ont permis de réaliser des opérations intéressantes ;

Sur la commune, les problèmes liés à l'implantation des bâtiments agricoles (installations classées) posent moins de conflits d'intérêt et d'usage que dans d'autres communes du département, où l'agriculture reste l'activité principale.

La ZAD a permis de développer le pôle sportif et touristique de la rive gauche du Bramont. En revanche, dans le secteur de la confluence Nize-Bramont, la ZAD n'a pas eu d'utilité.

La cartographie des contraintes retranscrit, secteur par secteur, les bâtiments d'élevage engendrant la réciprocité.

Le D.P.U (droit de préemption urbain) a été instauré.

La commune qui a institué le D.P.U n'a pas eut l'opportunité d'utiliser cet outil. Le caractère rural de la commune facilitant la négociation amiable explique ce constat. Cependant, celle-ci envisage de garder cette possibilité pour le futur car elle constate que dans certain cas, l'absence de DPU gêne les projets d'intérêt généraux.



ORTOLIS

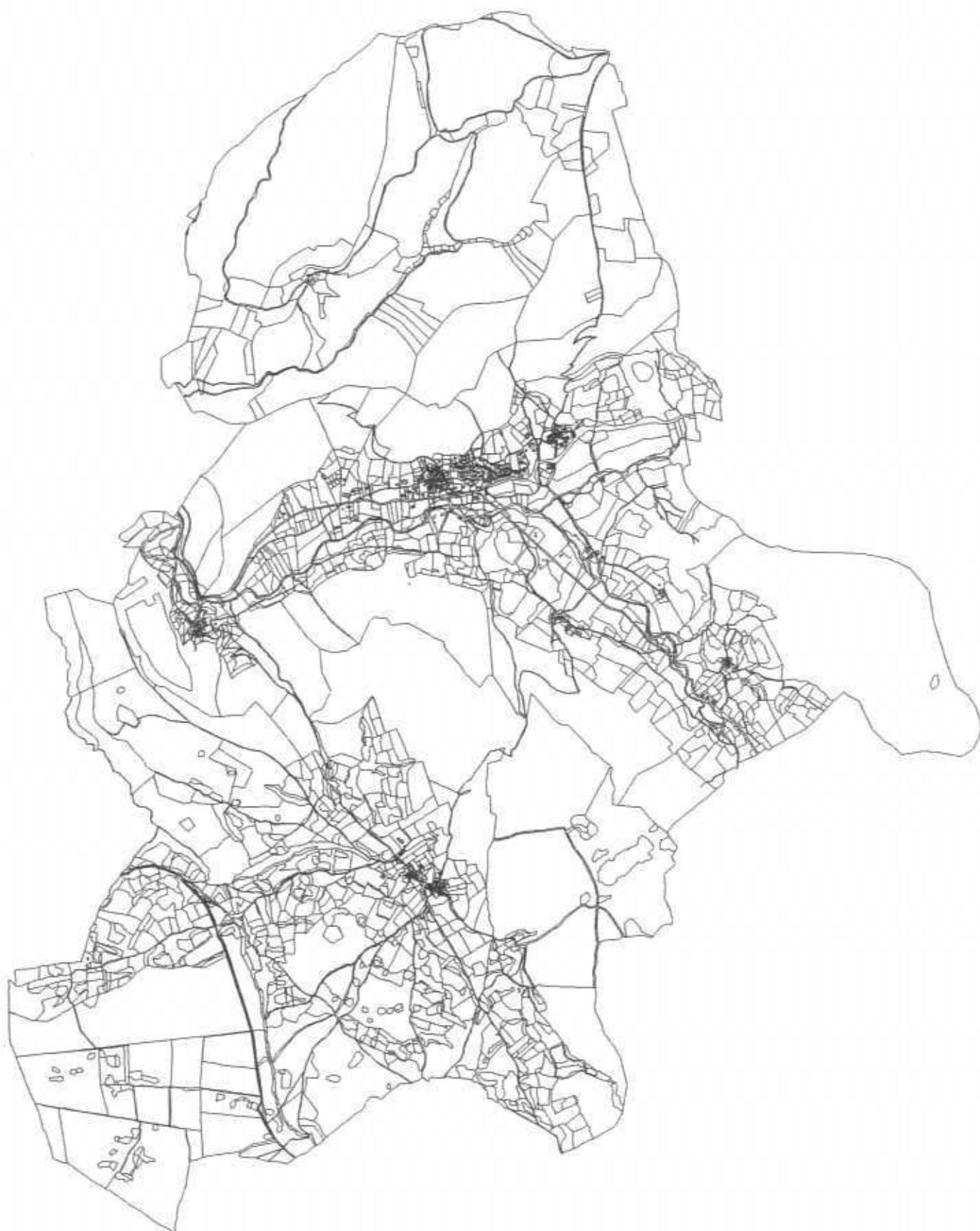
Le cadastre communal

L'influence et le déterminisme du milieu naturel
et physique impose la trame du foncier



Février 2004

Echelle : 1/37 000e





© ORFÈVRES

Zone d'Aménagement Différé : Commune de Saint-Bauzile



N
Fé 2004

Echelle : 1/10 000e



Finances communales :

La faiblesse des ressources propres rend parfois difficile une planification des dépenses et favorise une pratique au cas par cas parfois peu conforme avec une vision à moyen-long terme. Une amélioration de l'autonomie en la matière passe par l'accueil de nouvelles entreprises. Une nouvelle population peut apporter de nouvelles ressources dans le cas où elle exercera, le plus possible, une activité sur place, et sous réserve que la commune soit vigilante sur les frais à sa charge lors d'opérations d'aménagements et de desserte des secteurs.

Démarches et réflexions intercommunales :

La Commune est intégrée à la Communauté de Communes du Valdognon créée en 2000 (Arrêté Préfectoral du 25 septembre 2000) et comprenant les communes de Balsièges, Brenoux, Saint-Etienne-du-Valdognon, Saint-Bauzile et Lanuéjols.

La révision du PLU doit donc se faire en coordination avec les objectifs de développement et d'aménagement de la Communauté de Communes, à savoir :

- harmonisation des POS et cartes communales des 5 communes,
- établissement d'un schéma directeur intercommunal pour le Valdognon

La réflexion communale en matière d'aménagement et de développement durable peut également prendre en compte la stratégie de la Communauté de Communes concernant sa participation à un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) au périmètre géographique plus large. Saint-Bauzile est en effet associée aux débats qui ont cours sur le périmètre du SCOT du bassin Mendois. Ce schéma a vocation à définir les objectifs d'aménagement et d'urbanisme notamment en matière d'habitat, de déplacements y compris transports collectifs, d'infrastructures de voirie, d'implantations commerciales, de développement touristique et de protection de l'environnement.

Le contexte réglementaire

Outre les servitudes qui s'imposent à la commune, celle-ci s'inscrit dans un contexte territorial cadré et protégé :

D'une part la commune est soumise à la loi montagne qui veille particulièrement à la protection des activités agricoles et des paysages.

D'autre part, la commune appartient à la zone périphérique du Parc National des Cévennes (PNC), cette appartenance n'a pas de conséquences réglementaires mais la commune peut bénéficier des travaux et de l'appui technique du parc.

Notamment dans ses démarches de projets de territoire, de qualité de l'espace et de protection de l'environnement.

Le site de Balduc protège le patrimoine géologique exceptionnel de ce site.

La commune est également concernée par des interdictions relatives aux périmètres agricoles (périmètres inconstructibles autour des bâtiments d'élevage). De plus, la RN 106 est concernée par un périmètre inconstructible hors-agglomération de 35 mètres par rapport à l'axe.

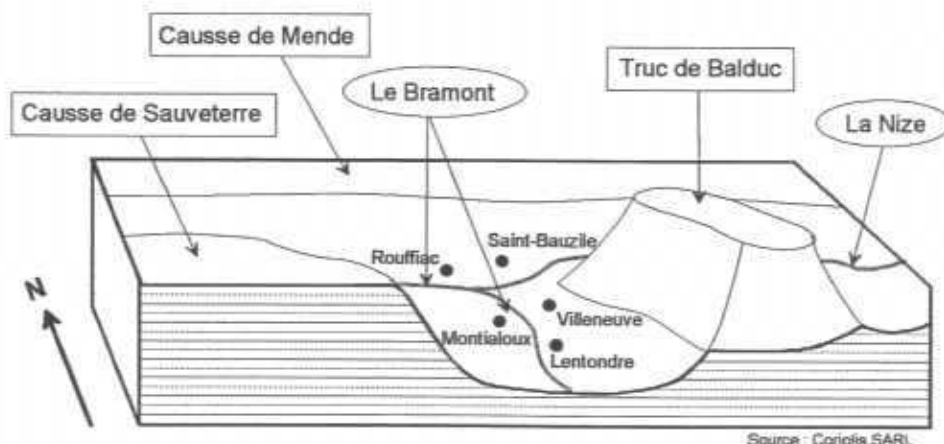
1.2 Le territoire : caractéristiques

Le milieu physique :

Contexte géographique

La commune de Saint-Bauzile marque la bordure Ouest du Valdonnez et se situe à l'extrémité Nord des grands Causses, entre les causses de Mende et de Sauveterre.

Le relief peut être schématiquement décrit comme un plateau creusé par un Y.



- Coupe schématique du relief de la commune de Saint-Bauzile -

L'altitude moyenne des trois entités ainsi délimitées (Sauveterre, Mende et Balduc) est de 1 050m, avec un dénivelé très important (environ 380 m) par rapport aux vallées. La pente est souvent très abrupte, notamment à Balduc où se forment des falaises, et s'adouci en pied de versant.

La vallée du Bramont, suivie par le tracé de la RN 106, coupe la commune du Sud-Est vers l'Ouest. On y trouve les hameaux de Lentondre, Villeneuve, et Montialoux, le village de Rouffiac et enfin le hameau des Fonts (Cf. Carte « Territoire communal »).

La Nize est un affluent du Bramont. Sa vallée, orientée vers l'Ouest ouvre sur le Valdonnez et définit la limite Nord de Balduc. On y trouve alors le village de Saint-Bauzile et le moulin de Cénaret.

C'est donc dans les vallées que se situent les principaux villages et hameaux de la commune. L'altitude des principaux villages, situés dans les vallées, est inférieure à 800 m. Les deux exceptions sont le hameau du Falisson, situé sur le Causse de Sauveterre, à 920 m d'altitude, et le village mort du Gerbal, situé sur le Causse de Mende à 1 047 m d'altitude.

Contexte climatique

Hormis les Cévennes, l'ensemble du département de la Lozère se trouve sous l'influence du climat océanique. Le climat est soumis à un climat océanique dégradé, par l'éloignement de l'atlantique et par l'altitude. Le climat de ce département montagneux est en fait assez proche de celui de l'Auvergne par le niveau de ses températures, assez bas tout au long de l'année, avec des hivers longs et neigeux. Mais sa position plus méridionale lui procure un net avantage du point de vue ensoleillement, sa durée annuelle à la station de Mende étant estimée à près de 2 100 heures par an.

Les précipitations sont souvent irrégulièrement réparties dans l'année, avec des périodes de sécheresse qui peuvent être contraignantes pour la végétation. En hiver, elles peuvent tomber sous forme neigeuse, parfois abondamment mais toujours irrégulièrement. La durée de l'enneigement au sol est très variable selon l'altitude, l'exposition et les brusques variations climatiques.

Les vents sont plutôt modérés, ceux de Nord-Ouest et de Sud étant dominants.

Le climat dans le Valdonnez est reconnu comme attractif relativement aux secteurs avoisinants, la vallée permettant un microclimat. Mais le relief marqué est aussi source d'expositions défavorables à l'implantation humaine (ubacs).

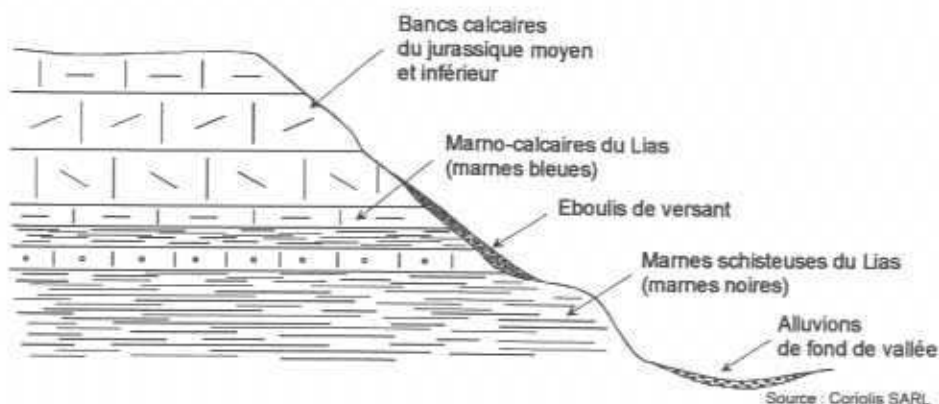
Contexte géologique

Les trois causses concernés par le périmètre communal sont constitués d'une structure géologique tabulaire formée de **calcaires du jurassique moyen et inférieur** avec notamment les dolomies cristallines roses du Bajocien Supérieur et le calcaire blanc du Bathonien Inférieur.

La partie basse des versant est recouverte d'**éboulis rocheux** venant de l'érosion des bancs calcaires supérieurs.

Ces lits calcaires, de 200 m d'épaisseur environ, reposent sur des niveaux marneux du Lias (Domérien et Toarcien) constitués de **marnes noires et bleues, riches en fossiles**.

Le fond des vallées est quant-à lui recouvert d'une couche d'**alluvions** d'une épaisseur d'environ 4 m.



- Coupe géologique des causses sur la commune de Saint-Bauzile -



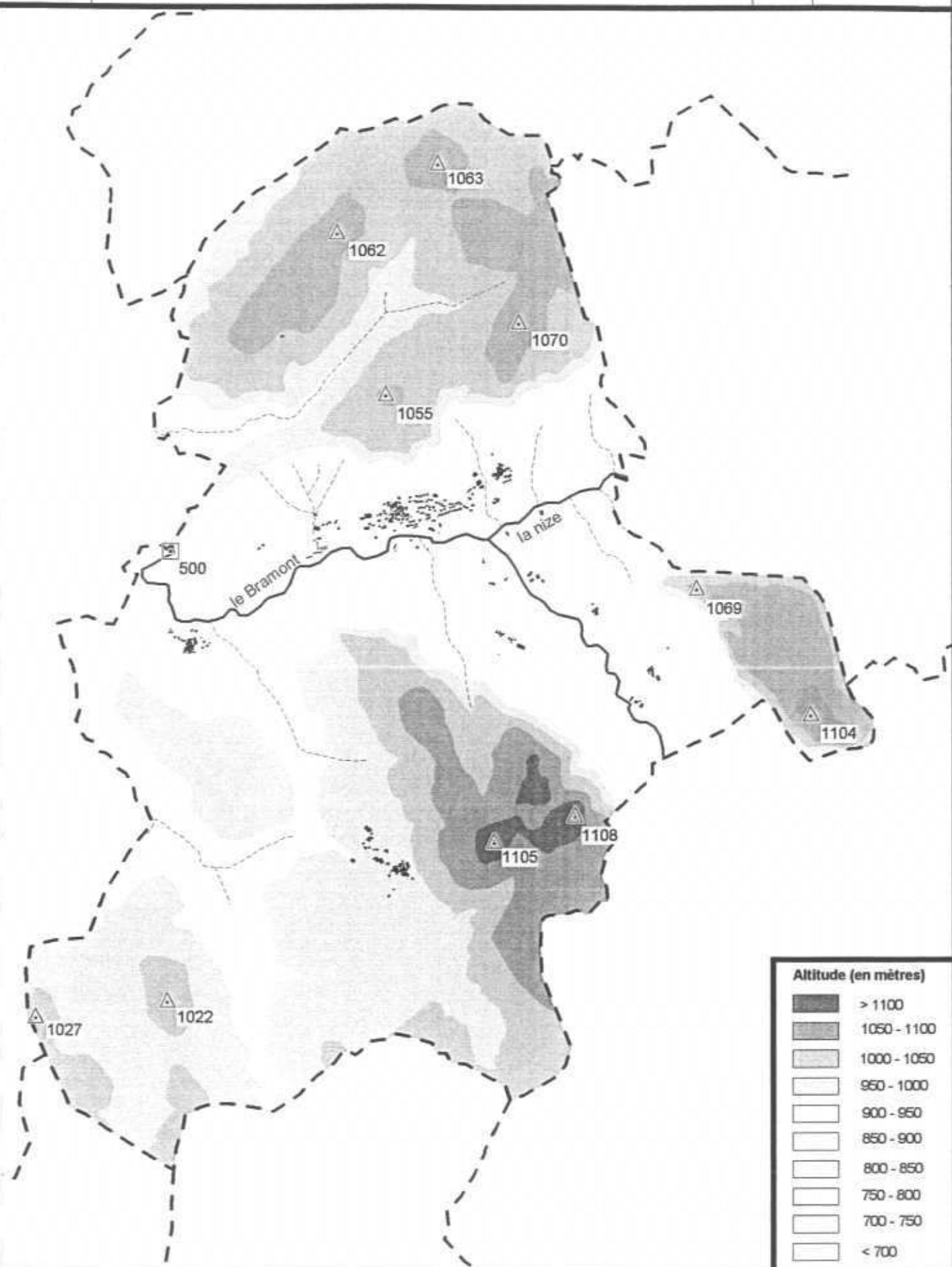
SAINT-BAUZILE

Relief et réseau hydrographique Commune de Saint-Bauzile



Février 2004

Echelle : 1/40 000e



L'eau :

Contexte hydrogéologique et hydrologie

La surface des causses forme un important impluvium (zone de réception et de concentration des pluies). La forte karstification empêchant les eaux de ruisseler en surface, celle-ci s'infiltre alors rapidement et quasi-totalement dans les formations calcaires.

Une fois infiltrées, les eaux percolent tout aussi rapidement et se trouvent arrêtées par les niveaux marneux imperméables. Il se forme donc, au-dessus, une nappe à la surface libre dont les exutoires (résurgences) se situent sur la bordure des causses, au contact entre le jurassique inférieur calcaire et les niveaux marneux du Lias.

Par ailleurs, la commune est traversée par deux rivières : le Bramont, affluent du Lot, et la Nize, affluent du premier. Plusieurs résurgences alimentent ces cours d'eau, notamment celle du hameau des Fonts.

Qualité des eaux de surface et sensibilité des milieux

D'après les analyses de la DDASS (Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales), réalisées dans le cadre de la surveillance sanitaire des eaux de baignade, le site de baignade dit « plan d'eau du stade », sur le Bramont, révèle une qualité moyenne pour les années 2002 et 2003.

Il n'existe pas de mesure concernant la Nize, affluent direct du Bramont.

Le principal usage des rivières du Valdonnez en matière de tourisme/loisir est la pêche. La Nize et le Bramont sont classés en première catégorie piscicole.

Depuis quelques années les Centres d'accueil de la Farelle et de Bec de Jeu proposent le canoë-kayak et le raft parmi leurs activités.

Le territoire de la commune est concerné par les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) approuvé par le préfet coordonnateur de bassin. Il est rappelé que l'article 3 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 prévoit : « les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendues compatibles avec leurs dispositions. Les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions de ces schémas directeurs ». Les orientations du SDAGE Rhône – Méditerranée – Corse concernant la commune sont rappelées en annexe.

Les dispositions du SAGE peuvent être localement déclinée au travers d'un Schéma d'Aménagement des Eaux (SAGE) ayant la même portée juridique. Il n'y en a pas en projet sur cette commune.

Les risques naturels :

Les zones soumises au risque d'inondation

D'après une étude menée par les sociétés BCEOM et ANTEA en 1994 (Etude concernant le programme de prévention contre les inondations liées au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles - Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement - 1994), la commune de Saint-Bauzile est reconnue comme soumise à un risque très fort d'inondation, l'aval de Rouffiac (le camping) étant exposé. Une cartographie au 1/25 000^e permet d'identifier les secteurs les plus exposés.

De même, une étude hydraulique menée par SIEE en 1997 en vue de l'implantation de bassins de lagunage en bordure du Bramont à Rouffiac, conclue que les terrains concernés par ce projet sont en zone inondable par les crues du Bramont et par les eaux de ruissellement des petits valats.

En conclusion, à l'exception de quelques constructions et du camping municipal, les zones de développement devront être situées assez haut par rapport aux cours d'eau et implantées à flanc de coteau. La préservation des lits majeurs du Bramont et de la Nize sera intégrée à l'élaboration du PLU.

Les zones soumises au risque de chute de pierres et/ou de blocs

Certains secteurs de la commune sont exposés à des risques de chute de pierres et/ou de blocs provenant des falaises. Il s'agit essentiellement des zones de falaise dominant Rouffiac, des escarpements dominant Villeneuve, Montialoux et de la falaise du Truc de Balduc dominant Lentondre. On notera également les pentes et formations disloquées à Villeneuve et Lentondre.

La commune de Saint-Bauzile a décidé, compte-tenu des soupçons concernant l'éventuel risque chute de blocs sur les versants de Saint-Bauzile et de Rouffiac de faire procéder à une étude de risque par le CETE en septembre 2004 concernant cet aléa.

Les conclusions de cette étude font apparaître que le risque est modéré et, pour une large partie du versant ne concerne que la chute de pierres de taille modeste.

Le talweg situé en amont de Rouffiac peut canaliser des blocs de taille plus importante. Ainsi, le groupe de bâtiments situé au contact de ce talweg. Ainsi ce secteur n'accueillera pas de nouvelles constructions en dehors des annexes fonctionnelles.

Les zones soumises au risque d'affaissement de terrain

Creusé par un réseau complexe de galeries souterraines, le sous sol des causses présente des risques d'affaissement en surface. Ces risques existent essentiellement sur le plateau calcaire lui-même. Ils se manifestent à travers la présence de dolines et d'avens.

Les zones soumises au risque de glissement de terrain

L'ensemble des hameaux et villages de la commune sont construits en pied de versant sur des terrains argilo-calcaires, sensibles à l'érosion et peu stables. Une étude menée par le CETE d'Aix-en-Provence en mars 1998 propose un état des lieux de la stabilité des terrains : glissement de terrain actif, glissement ancien, zone ondulée, couloir d'éboulis, bloc. **En aucun cas la cartographie proposée ne peut servir directement à définir la constructibilité d'une zone mais elle permet une mise en garde accrue.**

Par endroit, l'érosion poussée et constante empêche toute activité végétale : ce sont des bad-lands (terres incultes) appelées aussi « terres bleues ». Ces zones sont les plus sensibles au glissement, elles sont donc généralement abandonnées ou peu pâturées.

Les événements marquants de la commune

En 1997, il est rapporté qu'un bloc dont l'origine n'a pu être précisée s'est arrêté à quelques mètres d'une habitation au Nord-Ouest de lieu dit la Volière (Rouffiac).

Un glissement de terrain en direction de Villeneuve bouleversa 12 hectares en 1873.

Début 1994, un glissement de terrain dû à des travaux de terrassement sur un terrain à bâtir, a provoqué des dégâts importants aux réseaux et aux propriétés voisines.

Les crues de 1935 et 1964 sont des crues historiques pour la commune.

La crue du 5 novembre 1994 est la crue marquante la plus récente (avec celle du 24 septembre). Son débit a été estimé par la DIREN à 93 m³/s aux Fonts (extrapolation de la courbe de tarage du limnimètre des Fonts), alors que le débit centennal est estimé à 140 m³/s (source : étude hydrologique du Bramont - SIEE, 1997). A Rouffiac, les chiffres sont de 92 m³/s pour le débit de la crue de 1994 et 138 m³/s pour le débit estimé de la crue centennale.

Les risques industriels :

Les zones soumises au risque de transport de matières dangereuses

La commune de Saint-Bauzile est répertoriée comme soumise au risque de transport de matières dangereuses dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM). Il s'agit des zones et villages proches de la RN 106. Toutefois, ce risque est à relativiser compte tenu du faible trafic constaté sur cette route ainsi que des faibles vitesses imposées dans la traversée de Rouffiac.

Les milieux naturels :

La commune est située dans la zone périphérique du Parc National des Cévennes.

Son intérêt et sa richesse naturels sont dus, en grande partie, à la proximité de milieux très différents : pelouses des causses, falaises calcaires, bad-lands de versant, cultures et prairies de fond de vallée.

La végétation

La végétation arborescente de la commune est, en quantité, largement dominée par les plantations de Pins noirs d'Autriche, essence colonisatrice adaptée aux variations climatiques et à l'aridité des causses, réalisées durant la seconde moitié du XIX^e siècle pour lutter contre l'érosion des versants.

Les versants de Balduc, du Causse de Sauveterre et la quasi totalité du Causse de Mende, soit 1 457 ha (49 % de la surface de la commune), sont couverts par la forêt domaniale de Mende et gérés par l'Office National des Forêts.

La végétation spontanée ou introduite comprend cependant de nombreuses autres espèces. En se limitant aux principales essences intéressantes, on peut citer :

• Aux altitudes inférieures :

- les Chênes blanc et sessile, le Bouleau, le Pin sylvestre ;
- le Genêt à balai, la Callune, les Bruyères, le Genévrier ;
- sur les pentes mameuses les Eglantiers, Noisetiers, Prunelliers et Bois de Sainte-Lucie.

• Aux altitudes moyennes :

- le Pin sylvestre mais cette essence de lumière se laisse dominer par le Hêtre ou le Chêne aux ubacs (sans parler des plantations de Pins noirs) ;
- en sous-bois, le Merisier, l'Alisier blanc, le Genévrier ;
- les landes les Prunelliers, Eglantiers et Genévriers.

• Aux altitudes supérieures :

- les plantations de Pins noirs d'Autriche, accompagnées de Bouleaux ou mêlé de Sapins plus ou moins spontanés et d'Epicéa plantés ;
- aux ubacs, le Hêtre, accompagné d'essence de lumière (Pin sylvestre, Bouleau) ou mêlé de Sapins plus ou moins spontanés et d'Epicéa plantés ;
- en sous-bois : le Sorbier, l'Alisier, le Sureau rouge, le Noisetier, le Prunellier, ... ;
- sur le causse : les haies de Frênes et de Prunelliers ; ailleurs la pelouse à Nard occupe les parties les plus hautes, au dessous la fétuque domine, elles sont souvent parsemées de Buis et de Genévriers communs et accompagnées d'espèces florales spécifiques comme l'Anémone pulsatille, l'Ophrys sphegodes, l'Adonis du printemps, la Scorzonère pourprée et la pulsatille rouge.

• Au bord des eaux à basse altitude :

- le Saule, l'Aulne, le Peuplier franc.

Les plantations utilitaires traditionnelles sont dominées par les haies de Frênes (le feuillage servait d'appoint de fourrage) et les alignements de noyers au bord des chemins. Ces derniers ont été achetés en grand nombre, il y a quelques années, par une entreprise produisant des bois déroulés.

On trouve également le Cytise, le Sorbier et l'Erable sycomore mais les fruitiers sont rares. Les Ormes ont été décimés par la graphiose.

La faune

La faune terrestre

La diversité géologique, géomorphologique et l'amplitude altitudinale expliquent la diversité des milieux rencontrés qui font la richesse de la commune. Les espèces animales y vivant, en sont alors plus ou moins directement dépendantes.

La partie plus bocagère de la commune permet le développement d'espèces telles que : l'Alouette lulu, la Linotte mélodieuse, la Pie-grièche écorcheur, ...

La partie forestière du causse et des versants renferme quelques espèces spécifiques comme le Circaète Jean-le-Blanc (quatre couples reviennent chaque année, ils sont perturbés par les travaux forestiers mais sont venus pour la forêt), l'Epervier d'Europe, l'Autour des palombes, l'Engoulevent d'Europe, le Bruant zizi, le Pipit des arbres, le Pinson des arbres, les Pics, ... mais sert aussi d'abris à certaines de ces espèces n'hésitant pas à aller chasser le long des haies ou dans les pelouses sèches.

Sur les pelouses sèches des causses, ont été, entre autres, observés : le Busard cendré, le Busard Saint-Martin (il n'en reste que quatre ou cinq couples sur le causse, cette espèce est en déclin au niveau national du fait de la fermeture des milieux naturels), le Crabe à bec rouge, le Faucon hobereau (passages discrets et occasionnels sur les lavognes, terrain de chasse sur le Causse de Sauveterre), le Faucon kobez, l'Outarde canepetière, l'Oedicnème criard, le Bruant ortolan, le Pipit rousseline, le Traquet oreillard, la Pie-grièche méridionale.

Sur les secteurs de falaise, on peut notamment observer : le Faucon pèlerin (un couple dans le Valdonnez, une dizaine dans le département) et le Choucas des tours. Aux alentours de la falaise du Truc de Balduc, un Aigle de Bonelli a été observé mais il n'y niche pas.

Autour et sur les rivières : la Loutre, plusieurs espèces d'odonates (libellules), le Martin-pêcheur, le Cingle plongeur.

Enfin, sur l'ensemble de la commune, de manière moins spécifiquement inféodés au milieu, ont été observés, notamment :

- les rapaces diurnes : la Bondrée apivore, le Faucon crécerelle ;
- les rapaces nocturnes : le Hibou grand duc, la Chouette hulotte, la Chouette effraie, la Chouette chevêche ;
- le Grand Corbeau (niche aux Cheyrouses, Causse de Sauveterre),

- la Huppe fasciée, le Traquet motteux, le Pinson du Nord, le Merle de roche ;
- les chauves-souris (on trouve en Lozère une vingtaine d'espèces de chauve-souris, leur régression, à l'échelle nationale, étant alarmante, il est important de préserver leurs sites de reproduction : falaises, ponts, murets de pierres sèches, ...) ;
- l'Ecureuil roux ;
- les reptiles : le Lézard des murailles, le Lézard vert, la Vipère aspic, la Couleuvre verte-et-jaune, la Couleuvre à collier, la Couleuvre vipérine, la Coronelle lisse ;

Par ailleurs des espèces chassables peuvent être rencontrées. On citera entre autres :

- l'Alouette des champs, la Caille des blés, la Perdrix grise ;
- le Renard roux, le Lièvre, le Lapin de garenne, le Chevreuil, le Sanglier ;
- les Campagnols, les Mulots ;

Parmi les insectes présents sur le territoire de la commune, on citera :

- les grillons, orthoptères, sauterelles et criquets, coléoptères, papillons (l'Apollon) ;

La faune aquatique

Dans les rivières, on peut notamment rencontrer :

- la Truite Fario partout jusque sur le Mont Lozère (peu d'obstacles infranchissables). Elle atteint parfois des densités de 200 kg/ha (source : Fédération de Pêche de la Lozère) ;
- l'Ecrevisse pieds-blancs à l'aval de Chalhac ;
- le Chabot dans la partie aval du Bramont ;
- le Goujon/Vairon vers Balsièges.

Autour des lavognes, hormis le passage de la faune présentée précédemment, des espèces d'amphibiens y trouvent refuge. Parmi elles on peut citer la présence :

- du Crapaud accoucheur qui veille des jours durant sur les ovules qu'il vient de féconder et dont le chant têtue perce la nuit, proche de celui du Petit-duc ;
- des Crapauds commun et calamites, dont les mâles chantent au printemps ;
- du discret Pelodyte ponctué ;
- du Triton palmé ;
- de la Salamandre tachetée.

Les richesses naturelles

Un aven

Un aven, situé à proximité du village du Falisson, fut découvert en 1955 et exploré par une équipe de spéléologues jusqu'à la cote 99 m.

Des lavognes

Mares naturelles ou artificielles qui retiennent l'eau grâce à la présence, au sol, d'une couche d'argile imperméable, les lavognes sont le plus souvent alimentées par l'eau de pluie et parfois reliées à des suintements ou nappes d'eau souterraines. Elles sont rarement permanentes.

Hormis le rôle écologique que peuvent jouer ces réservoirs d'eau inespérés sur le causses – mammifères et oiseaux utilisent les lavognes pour se désaltérer et pour chasser, les chauves souris en particulier y poursuivent les insectes à la surface de l'eau – les lavognes renferment une faune spécifique au vu de l'environnement dans lequel elles se trouvent. Leur conservation est donc considérée comme primordiale, notamment au nom de la biodiversité.

Parmi les 200 lavognes qui ont été dénombrées sur les Grands Causses, un certain nombre disparaissent car ces milieux pseudo naturels doivent être régulièrement curés et colmatés pour rester étanches. Sans quoi ils se comblent et sont rapidement enfouis sous la végétation.

L'évolution des conditions d'élevage a entraîné pendant ces dernières années une désaffection pour les lavognes traditionnelles au profit de lavognes bétonnées ou aménagées avec des membranes PVC étanches. Ces dernières présentent beaucoup moins d'intérêt pour la faune et la flore et peuvent constituer un piège pour un certain nombre d'espèces qui s'y noient faute de pouvoir prendre pied sur les bords glissants et raides.

Après une période d'abandon, les lavognes retrouvent depuis quelques années la faveur des éleveurs, soucieux de diversifier géographiquement les ressources en eau pour leurs troupeaux ou d'économiser les coûts de l'eau potable.

Les réglementations en vigueur :

Sur la commune, les mesures de protection réglementaires des milieux naturels les plus strictes sont issues de l'inscription du site de Balduc à l'inventaire des sites scientifiques du département.

En dehors de ce périmètre, on note l'absence de réserve naturelle, d'arrêté de biotope ou de toute autre type de protection réglementaire environnementale.

Les ripisylves de la Nize et du Bramont sont répertoriées au Plan d'Occupation des Sols (POS) en vigueur comme Espaces Boisés Classés.

Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) sur la commune. En terme de prévention contre les risques naturels, les dispositions du POS en vigueur se résument aux dispositions suivantes en l'absence de toute étude globale portant sur la localisation et estimation réelle des risques :

- limitation de la construction à proximité des rives de la Nize et du Bramont afin d'éviter les risques d'inondation. L'emplacement des constructions ou activités dans la zone I ND située à proximité de Rouffiac doit prendre en compte le niveau des crues trentennales et centennales ;
- limitation de la construction à proximité des « terres bleues », constituées de marnes, car classées en zone II ND ;
- existence d'une zone particulière, II NC, où les risques géologiques semblent probables.

Les espaces naturels



Le Truc de Balduc, avant-Causse isolé entre la vallée de la Nize et Bramont, est un élément remarquable du relief et un trésor géologique. C'est un élément majeur du patrimoine de Saint-Bauzile et c'est également le symbole du Valdonnez.



Le lit du Bramont, comme ici à Lentondre, peut s'évaser et ainsi augmenter son emprise jusqu'à former un milieu naturel singulier, où la ripisylve s'est largement développée.



De nombreuses zones liées à la rivière sont présentes le long de la vallée du Bramont comme ici près de Lentondre.

Ce site n'est cependant pas d'une grande richesse floristique, mais joue un grand rôle dans l'épanchement des crues du Bramont.

Rappel :**Principaux objectifs de la charte pour l'environnement du Valdonnez :****- Identité et patrimoine :**

Préserver l'identité du Valdonnez
Préserver et améliorer le patrimoine naturel et le patrimoine bâti

- Systèmes productifs

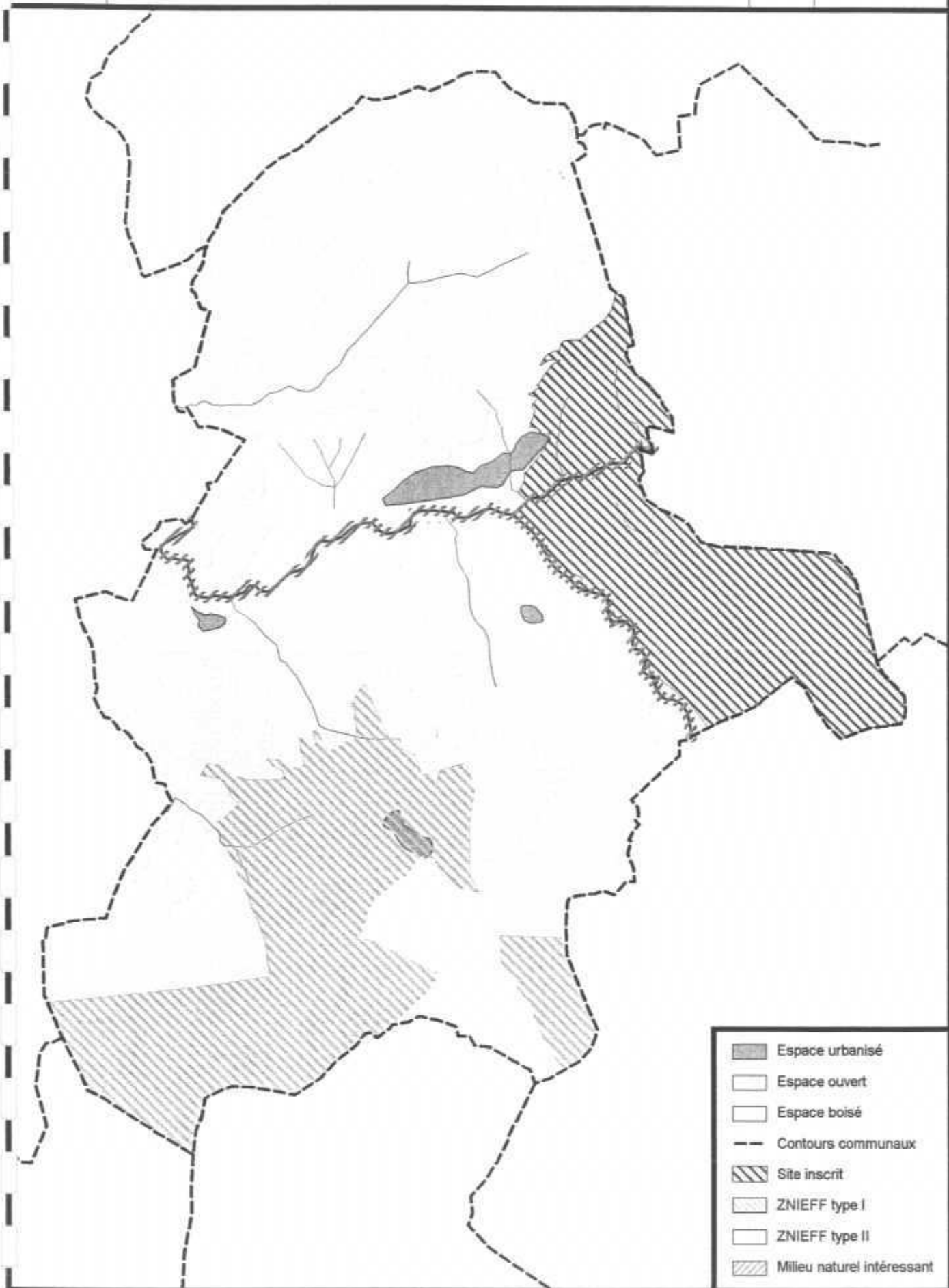
Maintenir la Superficie Agricole Utilisée et les exploitations
Développer le tourisme de nature
Créer des emplois

- Gestion du territoire

Harmoniser les documents de planification
Développer l'intercommunalité entre les cinq communes du Valdonnez

Pour plus de renseignements concernant la stratégie et les plans d'actions mis en place sur le thème de l'environnement sur le territoire du Valdonnez consulter « La Charte pour l'Environnement du Valdonnez » réalisée en 1996 par Alain Boémare pour le SIVOM du Valdonnez.

L'environnement à Saint-Bauzile doit donc être considéré comme un atout attractif qu'il faut développer et intégrer aux projets d'urbanisation, et non comme une somme de contraintes à cette même urbanisation ou comme un facteur limitant à tout développement. La grande majorité des espaces naturels et boisés sont classés en zone naturelle à protection stricte, donc protégée du développement de l'urbanisation. Il conviendrait que la Commune affiche sur ces espaces des objectifs précis d'aménagement et de valorisation à long terme.



-  Espace urbanisé
-  Espace ouvert
-  Espace boisé
-  Contours communaux
-  Site inscrit
-  ZNIEFF type I
-  ZNIEFF type II
-  Milieu naturel intéressant

Le bilan environnemental :

Du point de vue de la protection contre les risques naturels, et plus particulièrement contre le risque d'inondation, même si l'occupation des espaces inondables reste limitée, il convient de garantir à long terme leur préservation et donc d'œuvrer vers un aménagement du territoire compatible avec cet objectif.

Un autre élément primordial d'un point de vue environnement est la conservation de la qualité des eaux, notamment à la résurgence des Fonts. Le fait que le hameau du Falisson soit situé dans son bassin d'alimentation amène à définir comme impératif la mise en place d'un système collectif de traitement des eaux usées en cas d'augmentation massive ou organisée de l'urbanisation.

Pour conclure, et tenant compte des contextes géographique, climatique, et géologique, des intérêts paysagers ainsi que de la présence, sur le territoire communal, d'une faune et d'une flore biologiquement intéressante et de richesses naturelles spécifiques, l'environnement, sur la commune de Saint-Bauzile, peut être défini comme riche, diversifié et partout présent.

En matière de milieu naturel mieux vaut raisonner en termes d'habitats plutôt qu'en termes d'espèces : pelouses, espaces boisés, falaises, ripisylves, cultures et prairies de fond de vallée, ... sont autant de milieux spécifiques qui constituent une richesse tout aussi spécifique. Le maintien de la qualité de ces milieux sera plus bénéfique que de s'attacher à la stricte présence ou absence des espèces vivantes. Un raisonnement global et complet (milieu physique, paysage, eau, déchets, richesses écologiques) s'impose donc à toute réflexion menée sur ce thème.

La charte intercommunale pour l'environnement du Valdonnez, mise en place en 1996 par le SIVOM, en partenariat avec la DIREN, le Conseil Général de la Lozère et le Parc National des Cévennes a permis d'engager une politique d'environnement cohérente afin d'améliorer le cadre de vie des habitants. Un certain nombre d'actions ont permis de préserver des milieux naturels et d'engager des dynamiques collectives.

1.3 Le milieu humain et son organisation territoriale

Données socio-économiques fondamentales :

Démographie

Généralités

Au 8 mars 1999, Saint-Bauzile comptait 504 habitants (258 hommes et 246 femmes), soit une densité de 17 habitants au km². La population est en légère hausse par rapport à 1990. En 9 ans, la commune a gagné 32 habitants. En 24 ans, depuis 1975, la commune a gagné 248 habitants. La commune a, par conséquent **du intégrer un nombre significatif de nouveaux habitants** depuis une trentaine d'années.

Cette situation a également pour conséquence de provoquer **une hausse du foncier**, ce qui réduit les possibilités de mixité sociale en effectuant une sélection sur les revenus et les possibilités d'investissement des ménages.

Analyse statistique

TABEAU N°1 : population communale

population	1968	1975	1982	1990	1999
Lozère	77 268	75 225	74 156	72 825)	73 508
Cantons de Mende sud (hors Mende)	/	/	1408	1733	1 993
Saint- Bauzile (commune)	247	256	357	472	504
Variation annuelle en % (commune)	68/75 : + 0.51 % 75/82 : + 4.84 % 82/90 : + 3.22 % 90/99 : + 0.75 %				
Variation annuelle en % (canton)	82/90 : + 2.89 % 90/99 : + 1.7 %				
Variation annuelle en % (Lozère)	68/75 : - 3.1 % 75/82 : - 0.7 % 82/90 : - 1.9 % 90/99 : + 0.1 %				

Rappel des variations annuelles antérieures (commune) :

1954-1962 - 1.39%

1962-1968 : + 0.41%

La population communale n'a cessé d'augmenter depuis 1975, une forte augmentation a été observée durant la période 75-82 où la commune a rattrapé le retard qu'elle avait, n'ayant suivi que tardivement la hausse du bassin démographique de Mende.

De 1982 à 1999 la commune a gagné 115 habitants et 32 seulement de 1990 à 1999. La deuxième période connaît un ralentissement de la hausse de population sur l'ensemble des communes du Valdonnez. **La faiblesse du solde migratoire est la conséquence des difficultés foncières de la commune.** Les autres communes du Valdo ayant su davantage proposer des opportunités aux nouveaux habitants. C'est le hameau de Rouffiac qui a accueilli la plupart de ces nouveaux habitants, car celui-ci présentait, jusqu'à une période récente, de nombreuses possibilités de bâtir, sur son versant présentant une bonne exposition.

Pour appuyer cette observation, notons que le poids démographique de Saint-Bauzile pour le Valdonnez en 1999 était de 25.3 %.

Or, la hausse démographique du Valdo était de 255 habitants entre 1990 et 1999,

la commune ne participe donc qu'à hauteur de 12,5 % (32 unités) de la hausse sur le Valdo pour les 10 dernières années.

Ce chiffre représente donc **la moitié de ce qu'il devrait être pour maintenir le poids de la représentation démographique de Saint-Bauzile au sein du canton.**

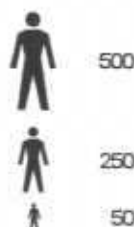
A l'intérieur de la commune, une observation faite en l'absence de données officielles sur les différents lieux habités, permet de déceler **des disparités importantes entre les dynamiques démographiques, (rythmes des constructions, niveau des restaurations et rénovations) mais aussi sur la nature sociologique des habitants au sein des différents hameaux.**

Démographie du Valdonnez

Évolution de la population entre 1982 et 1999
Exprimée en %

■	>75	(1)
■	+50	+75 (1)
■	+25	+50 (1)
■	0	+25 (2)

Population pour l'année 1999
Exprimée en nombre d'habitants



Brenoux
304 hab

Lanuéjols
208 hab

Balsièges
508 hab

Saint-Bauzile
504 hab

Saint-Etienne du Valdonnez
469 hab

Densité :

La densité de la population a rejoint la moyenne départementale entre 1982 et 1990. Malgré son caractère péri-urbain, la commune révèle une densité de population faible (17 Habitants /km²).

Ceci s'explique par l'importance des **surfaces occupées par un milieu naturel omniprésent**, que sont les espaces du Truc de Balduc, et des vastes secteurs forestiers.

La commune offre donc **un visage très contrasté du point de vue de la densité**, cette caractéristique est à l'origine du sentiment d'être au cœur de la nature que ressentent les habitants.

Rappel des valeurs de densités :

1968 : 8 hab/km² : densité classique du milieu rural de montagne.

1975 : 9 hab/km²

1982 : 12 hab/km²

1990 : 16 hab/km²

1999 : 17 hab/km²

Ces chiffres évoquent une situation traditionnelle où **l'agriculture**, du fait de la nature du territoire, **n'a jamais pu occuper densément et de manière générale l'espace caussenard. De ce fait, la population n'a jamais occupé l'espace de manière très dense.** La situation étant différente dans la vallée mais cette dernière ne représente qu'un quart de la superficie communale.

tableau n°2 : répartition de la population par tranches d'âges (INSEE 1990-1999)

	1990		1999		Valeurs départementale (99)	
	NB	%	NB	%	NB	%
0 à 19 ans	144	30.5	127	25.2	15 598	21
20 à 74 ans	304	64.4	354	70.2	49 893	68.4
75 ans et +	24	5.1	23	4.6	8017	10.6

La population demeure relativement jeune, là encore c'est la proximité de Mende qui explique cette situation : Saint-Bauzile révèle ici encore son contexte urbain relatif.

On assiste à un glissement des populations jeunes vers la population active. Cet état est révélateur d'un manque de mouvement démographique. En effet les résidents, souvent des propriétaires de maisons individuelles, vieillissent dans leur logement d'acquisition et **leurs enfants grandissent et quittent le foyer**. La génération baby boom fait exploser la tranche des actifs (20-74 ans), sur la commune.

La tranche d'âge en activité reste stable mais continue à vieillir car elle n'est pas renouvelée. On peut s'attendre à une hausse importante des populations âgées dans les prochaine décennies.

Ce dernier ne serait pas seulement la conséquence de l'arrivée, en âge de la retraite de la génération « Babyboom » mais aussi **d'un déséquilibre démographique se creusant dont il faut chercher les causes dans l'offre (logements, emplois) que propose la commune.**

Tableau n°3 : mouvement naturel

	75-82	82-99	90-99
Naissances	26	36	45
Décès	29	20	30
Solde naturel	-3	16	15
Solde apparent	104	99	17

Le nombre de naissances, en hausse en valeur absolue, révèle un tassement important en valeur relative. Si la part des décès a tendance à diminuer, elle révèle surtout une sur-représentation de populations d'âge moyen.

Mouvements migratoires :

Parmi les personnes résidant dans la commune en 1999, on peut constater que 191 étaient de nouveaux habitants. Ce chiffre représente une proportion supérieure à ce que l'on observe dans la plupart des communes du département. Ce constat révèle le caractère attractif, engendré par la proximité du bassin d'emploi de Mende.

En résumé

La commune, si elle entre dans le cadre d'une forte dynamique démographique, est marquée par une « spécialisation » prononcée de sa population.

Cette caractéristique introduit une faiblesse interne en déséquilibrant la **pyramide des âges**, ce qui risque de poser des problèmes dans le futur :

- faible représentation d'enfants et d'adolescents (infrastructures scolaires),
- **sur-représentation des personnes âgées.**
- **sur-représentation des actifs et des populations d'âge moyen** (si le renouvellement s'effectue par des substitutions de populations de profils et d'âge similaire).

Avec comme conséquences possibles : un tarissement des ressources communales, une vie collective moins riche, une identité propre mal définie...

Habitat

Il est rappelé au préalable que le SIVOM du Valdonnez (aujourd'hui communauté de communes) avait fait l'objet d'un P.L.H. en 1997 (Programme Local de l'Habitat), celui-ci comportait un certain nombre de prescriptions auxquelles il faut se reporter pour engager une politique communale.

Le parc de logements

Le canton de Mende-sud voit son parc de logements fortement augmenter. Le taux de variation annuel est **trois fois supérieur à la moyenne départementale**. Il est à noter que le parc de logements est en augmentation sur toutes les communes du canton sauf Lanuéjols pour la première période (1982/1990). Ce qui n'est plus le cas aujourd'hui.

Pour ces mêmes périodes, la commune de Saint-Bauzile voit également son parc de logements augmenter de 70 unités mais dans une moindre mesure dans la 2^{ème} période 1990-1999 (49 unités). **Cette baisse traduit non pas une baisse de la demande mais une difficulté pour trouver un certain nombre de terrains.**

Le taux de variation des résidences principales du canton de Mende-sud est en augmentation. Il est aussi trois fois supérieur à la moyenne départementale, alors que le taux de résidences secondaires est plus faible et en régression. Pour Saint-Bauzile, le taux de variation du parc de logements, bien qu'en léger fléchissement, est deux fois supérieur à la moyenne départementale, alors que le **taux de résidences secondaires est plus faible et en régression.**

Caractéristique des logements.

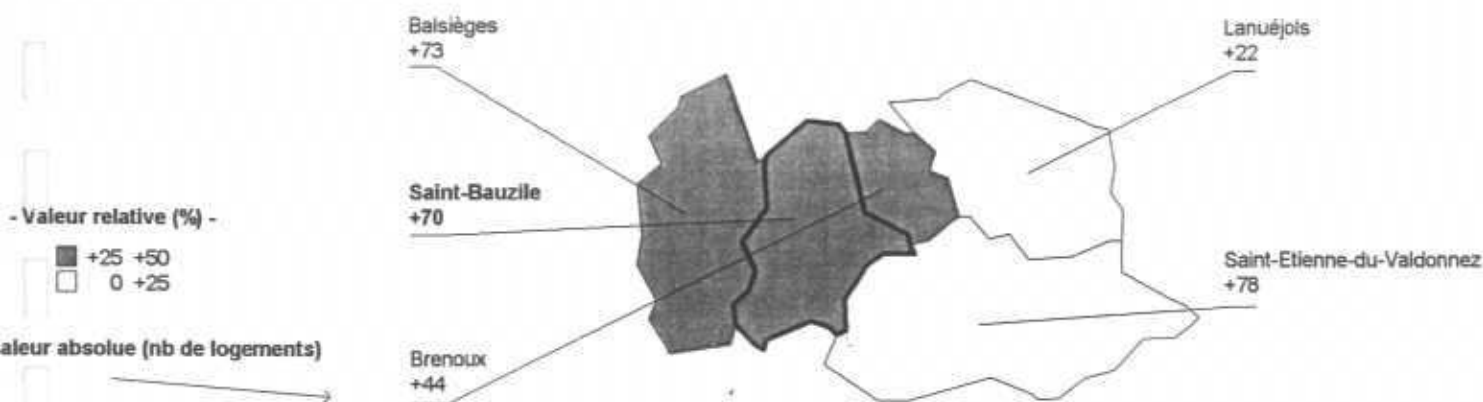
Pour l'ensemble du canton de Mende-sud, la part de résidences principales représente presque les $\frac{3}{4}$ de son parc de logement. Saint-Bauzile est la commune du canton ayant le plus fort taux de résidences principales (189 unités). Cette valeur est à associer au plus faible taux de logements vacants 3.1 (7 unités). Le taux de variation de résidences principales de l'ensemble du canton de Mende-sud est presque 3 fois plus élevé que la moyenne départementale, ce taux **étant toutefois moins élevé pour la deuxième période de 1990-1999.**

A l'image du Canton, Saint-Bauzile voit sa progression légèrement fléchir.

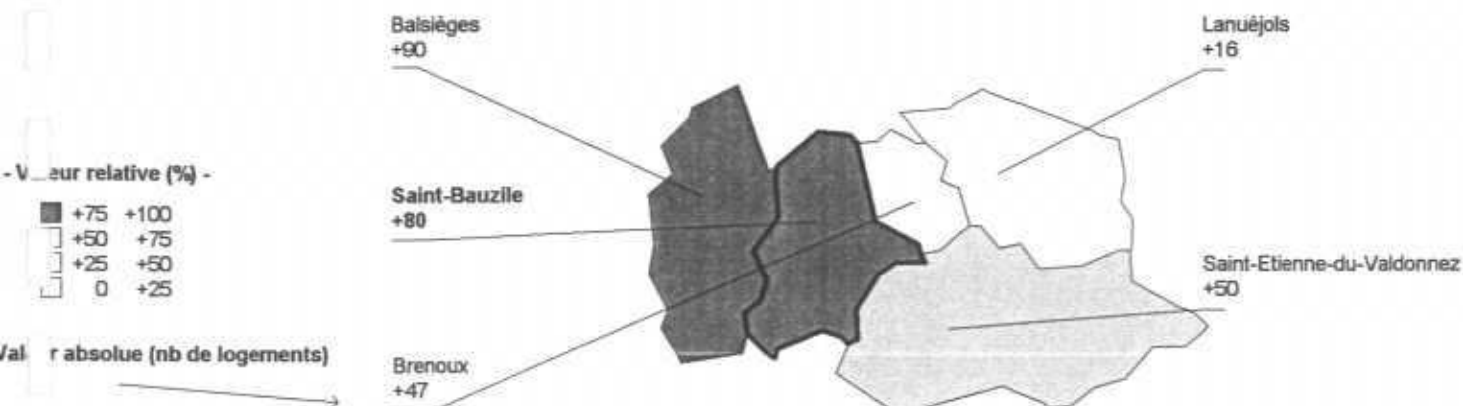
Retenons le **très fort taux de résidences principales (83%)**, chiffre supérieur à la moyenne cantonale de 72 %, déjà élevé comparativement à la valeur départementale de 50 %, elle-même largement supérieure à la valeur nationale. Ces valeurs sont à comparer avec le **fort taux de logements individuels (93 %)**, similaire aux valeurs cantonales (95 %) et plus élevé que celui du département (72 %), de la région (62%) et du taux national (56 %). Ainsi, la majorité des occupants sont **des propriétaires (75 %)** taux largement plus élevé que celui du canton (58 %) comparé à ceux du département (61%), de la région (56%) et de la France (54 %).

Comme dans le reste du département de la Lozère, on note **un fort taux d'inconfort en terme d'équipement** en douches et en salles de bains : 4 % des logements en sont dépourvus. Ce taux de 4% d'inconfort **constitue une anomalie compte-tenu du contexte général plutôt confortable des logements sur la commune**. Le taux de logements principaux vétustes est lui aussi, anormalement élevé du point de vue des valeurs nationales, mais conforme au taux départemental.

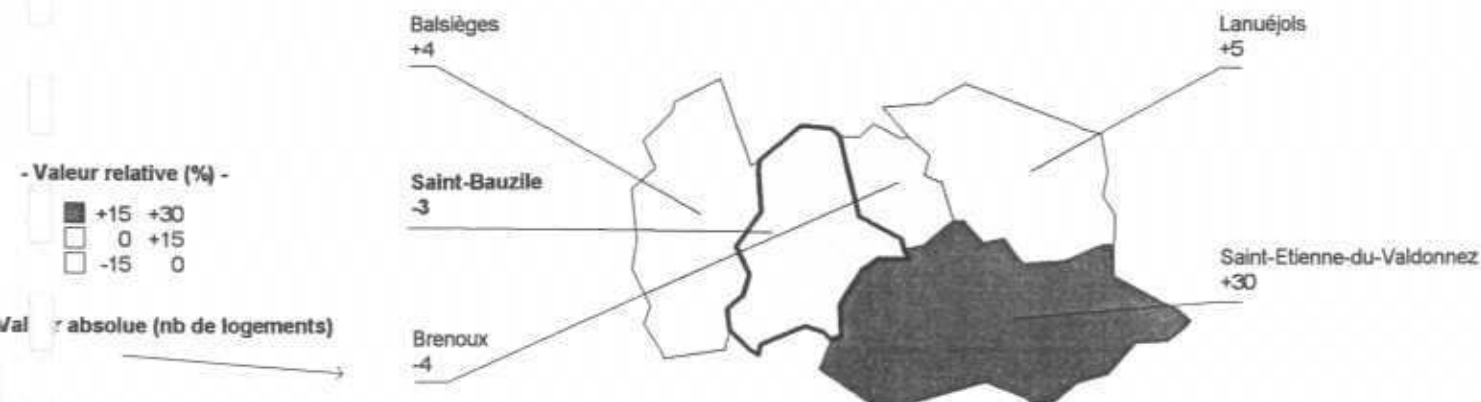
- Evolution du parc de logement entre 1982 et 1999 -



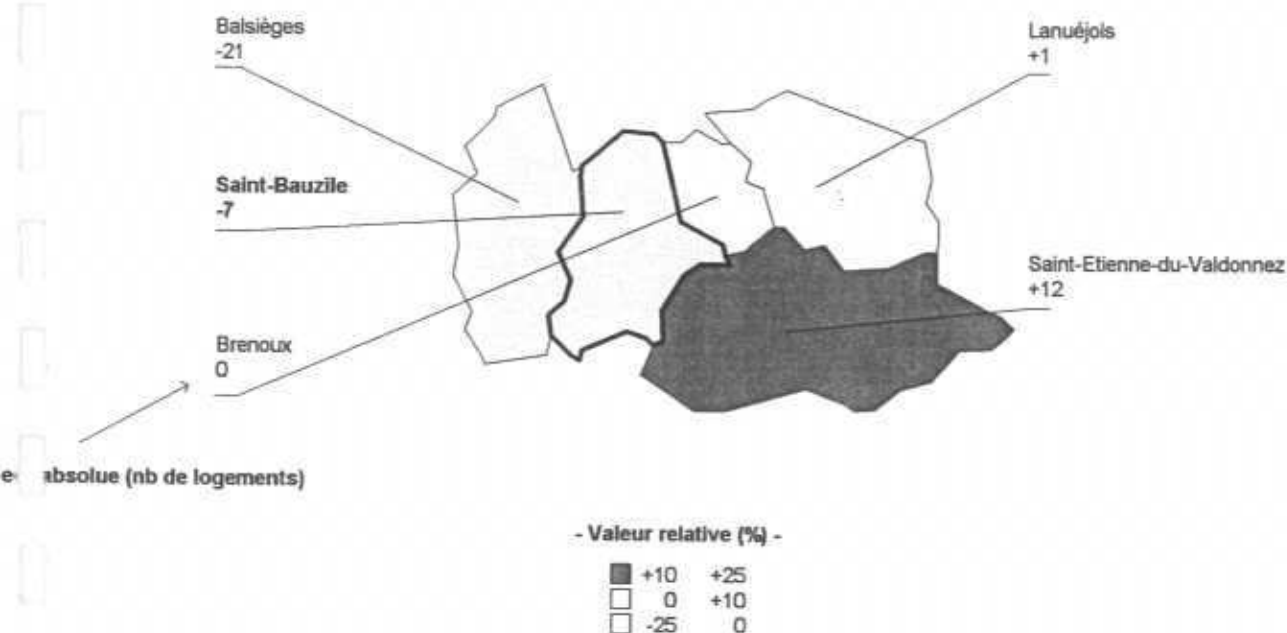
- Evolution du nombre de résidences principales entre 1982 et 1999 -



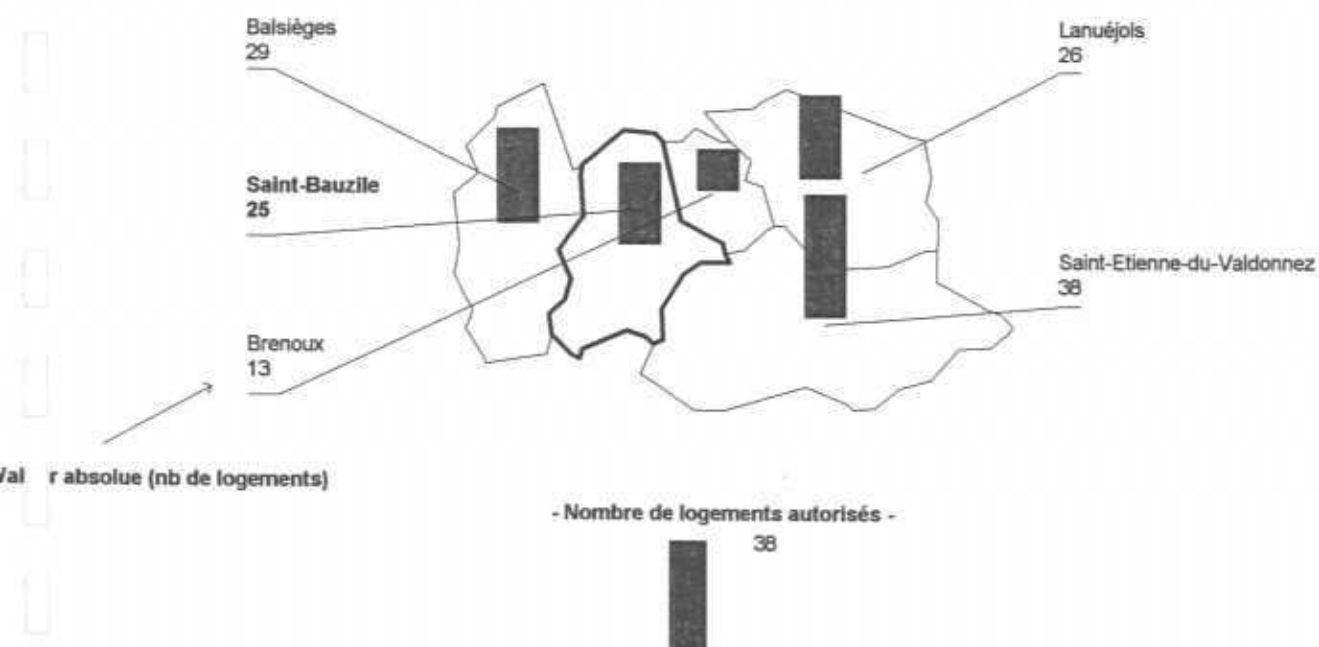
- Evolution du nombre de résidences secondaires entre 1982 et 1999 -



- Evolution du nombre de logements vacants entre 1982 et 1999 -



- Nombre de logements autorisés entre 1995 et 1999 -



Ces valeurs sont deux fois plus élevées que la moyenne nationale et quatre fois plus que les valeurs régionales.

Associés au faible pourcentage de chauffage collectif (6%) on obtient ainsi le profil d'une commune **caractéristique à la fois des zones rurales et péri-urbaines pavillonnaires**, trop brutalement entrée dans un système péri-urbain et négligeant ainsi l'existant, **ce dernier n'ayant pas profité dans les mêmes proportions qu'ailleurs, des progrès dans les domaines sanitaires et de confort.**

On obtient par conséquent le logement type suivant :

Le logement type est une grande résidence individuelle, de facture récente, occupée par son propriétaire, en tant que résidence principale.

Tableau n°4 : Nombre de logements selon le nombre de pièces

Secteur	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +
France	6 %	13	22	27	32
Languedoc Roussillon	5%	11	23	31	31
Lozère	4 %	10	20	27	39
Mende sud	2 %	5	16	29	48
Saint-Bauzile	3 %	5	14	24	54

Le caractère résidentiel et la prépondérance des maisons individuelles sont ici révélés par les valeurs élevées des **taux de logements de grandes dimensions** (54 % de logements de 5 pièces ou plus), comparés au canton (48%), au département (39%), à la région (31%), et à la moyenne Française (32 %).

Le contexte rural, au regard du taux départemental amplifie ce phénomène.

Tableau N°5 : Evolution de la construction des logements autorisés sur la commune depuis 1990

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Nb de logements	3	1	6	6	6	3	4	3	12	3
Dont individuels purs	3	1	6	6	6	3	4	1	8	3
Autres individuels	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0
collectifs	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0

Evolution de la construction des logements autorisés sur la commune depuis 1990 :

Le rythme des constructions, après s'être stabilisé à un niveau moyen dans les années 80, subit un ralentissement que seule une opération d'ensemble menée en 1998 a pu redresser.

Les logements collectifs **ne représentent que 4 %** des constructions, ce taux est particulièrement bas et **ne permet pas de garantir une bonne mixité sociale**. Cependant, concernant les communes rurales, l'habitat collectif dépend largement d'une politique volontaire de la commune et à ce sujet Saint-Bauzile a entrepris plusieurs opérations ces dernières années.

Les besoins, selon le rythme constaté ces dix dernières années, sont d'environ **5 logements par an** et la moyenne des lots vendus et les besoins en voirie et espaces verts qui leurs sont associés demandent une emprise de 1000 m² environ, soit des besoins annuels de 0.5 hectares de terrain à bâtir, soit, sur une perspective de 15 ans **une réserve de 7.5 hectares pour poursuivre le rythme actuel**. Compte-tenu des aléas fonciers et du caractère aléatoire des projets et pour permettre une certaine souplesse pour l'émergence de projets, **ce chiffre est à multiplier par deux soit un besoin de 15 hectares de terrains constructibles durant la vie prévisible du PLU en cours de révision (entre 10 et 15 ans)**.

La rénovation et la restauration :

La rénovation et la restauration connaissent en revanche un sort inégal plutôt utilisée dans les groupements de logements anciens ; si elles sont menées de manière dynamique à Montialoux, elle sont insuffisantes au Falisson.

Les logements conventionnés :

Saint-Bauzile est la commune regroupant **le plus grand nombre de logements conventionnés du canton**, avec 16 logements (conventionnés HLM, 6 commune et 6 privés) ce qui représente 8 % des résidences principales. Ce chiffre est cependant inférieur à la moyenne départementale.

En résumé

Les caractéristiques de l'habitat montrent :

- Une « spécialisation » de la commune, à travers le fort taux de résidences principales et les caractéristiques des logements. (taille...)

Mais aussi de manière plus spécifique au logement et à la construction :

- L'impossibilité de la poursuite de l'extension actuelle sur le même rythme sous peine de voir s'épuiser les dernières opportunités foncières d'ici à une dizaine d'année.
- Un marché immobilier qui n'est pas favorable à la mise en place des conditions d'une mixité sociale satisfaisante, malgré le taux élevé de logements conventionnés.
- Un déséquilibre important entre la qualité et le confort des logements.

La demande forte peut également permettre de suivre une ligne de conduite et un objectif en assurant l'adéquation entre les demandes et les offres du marché. **La commune doit ainsi mettre à profit une situation favorable en terme d'attractivité pour mener une gestion optimale de ses ressources**

Il apparaît d'ores et déjà que, compte-tenu des contraintes topographiques, liées aux risques naturels, aux éléments de protection des paysages et relatives à une gestion économe de l'espace, il sera difficile à dégager sur la commune des opportunités foncières sur le rythme actuel. Il y a par conséquent une **nécessaire inflexion**, à mener dans la politique de développement du village. Cette inflexion ne nécessite pas une remise en cause du développement et de l'accroissement de l'emprise urbaine, mais exige en particulier, la gestion économe des espaces.

Rappelons ici la densité minimale requise de 10 logements à l'hectare soit 1250 m² / logements qui régit actuellement les zones INA.

Activité économique :

Analyse statistique

Tableau N° 6 liste des activités et localisation des entreprises(2002)

ACTIVITE	IMPLANTATION
Travaux-publics	
Fabrication artisanale poteries	Le Falisson
Boulangerie- Pâtisserie	Rouffiac
Paysagiste	Le moulin de Rouffiac
Terrassement, démolition	ZA Le Sécheron
Garage automobile	Rouffiac
Services aux cultures productives	
Culture de légume, maraîchage	Le moulin de Rouffiac
Plantation, entretien, plantations	Les Fonts
Commerce de gros boissons	Rouffiac
Fabrication de meubles de cuisine	ZA le Sécheron
Restauration rapide	ZA Le Sécheron
Restauration traditionnelle	ZA Le Sécheron
Graphiste	Montialoux
Menuiserie	ZA Le Sécheron
Peinture sur bois	ZA Le Sécheron
Travaux forestiers	ZA Le Sécheron

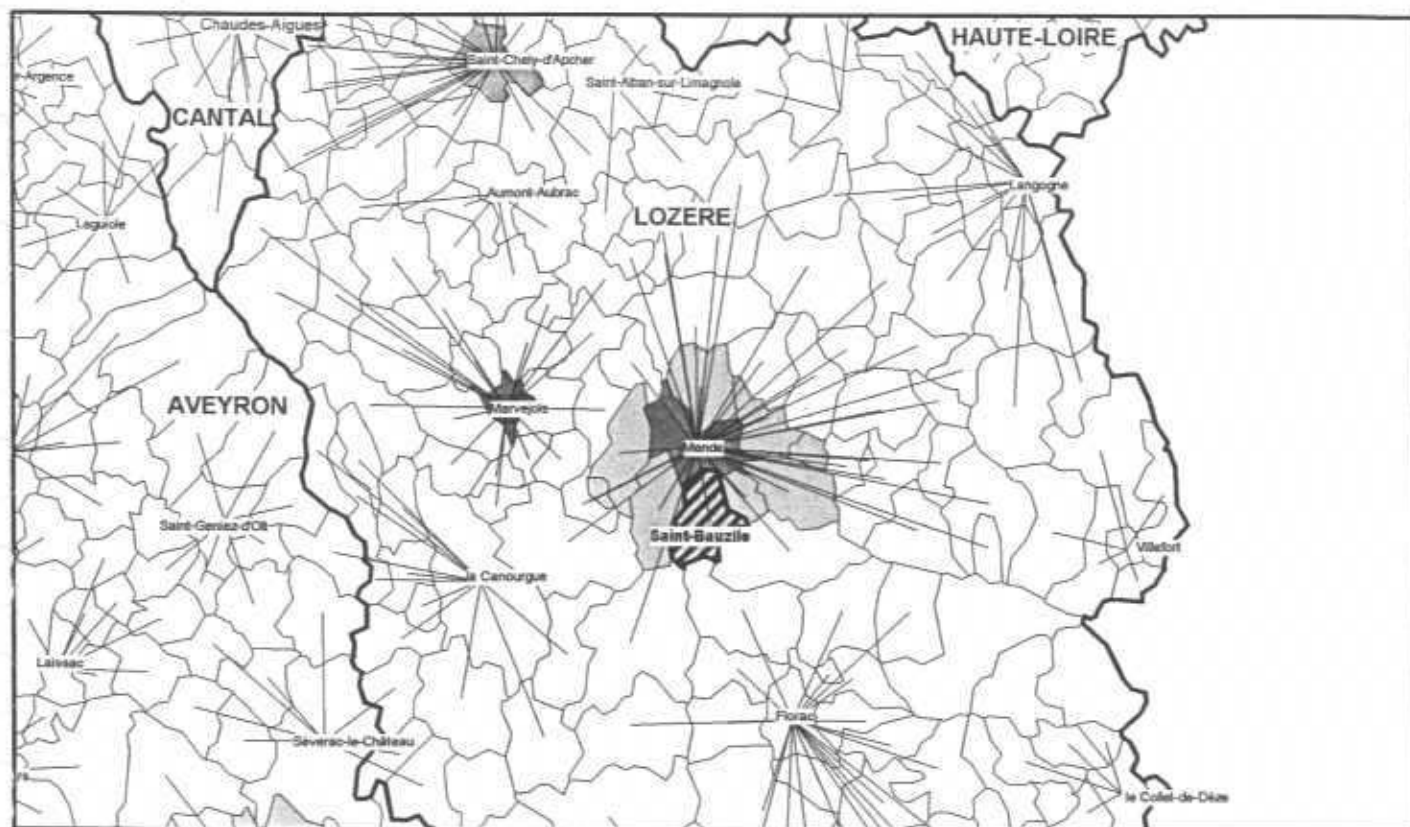
On peut constater que la création de la Zone d'activité a permis l'implantation de plusieurs entreprises, limitant ainsi la dépendance vis-à-vis de Mende et de corriger la tendance « cité-dortoir » qui menaçait de caractériser la commune.

Cependant, la concentration des entreprises les plus perceptibles sur la zone d'activité, et la discrétion d'autres, implantées dans les villages ne permet pas tout à fait de corriger cette sensation lorsque l'on parcourt la commune.

De ce point de vue, le carrefour de la RD 41 et de la RN 106, avec l'implantation de commerces (bar-boulangerie) permet de concrétiser pour les habitants l'existence d'une activité sur place.

Sur les 48 entreprises commerciales et industrielles que compte le canton de Mende-sud (hors agglomération mendoise), 17 sont implantées sur la commune ; ce chiffre montre clairement le poids non négligeable de celles-ci confirmant ce rattrapage en terme de poids économique, effectué ces dernières années.

Nature des territoires et aire d'attraction des pôles de services



Nature du territoire

Espace à dominante urbaine

- ☒ Pôles urbains (unités urbaines comptant 5000 emplois ou plus au recensement de 1990)
- ☒ Couronnes périurbaines (communes dont 40% ou plus des actifs résidents vont travailler dans l'aire urbaine)
- ☐ Communes multipolarisées (40% ou plus des actifs résidents vont travailler dans plusieurs unités urbaines, sans atteindre ce seuil dans une seule d'entre elles)



Aire d'attraction des pôles de services

Espace à dominante rurale

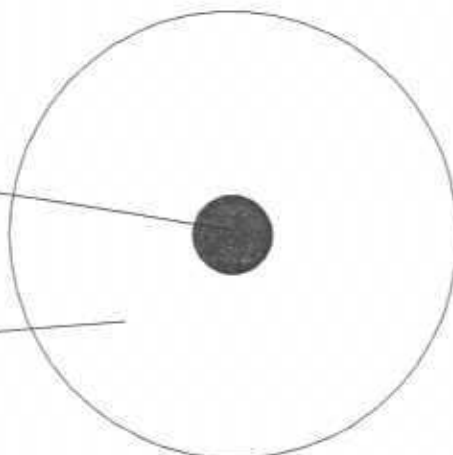
- ☐ Rural sous faible influence urbaine (communes dont 20% ou plus des actifs résidents vont travailler dans une aire urbaine)
- ☒ Pôles ruraux (Communes ou unités urbaines ayant 2000 emplois ou plus et dont le nombre d'emplois est supérieur au nombre d'actifs résidents)
- ☐ Périphérie des pôles ruraux (Communes ou unités urbaines dont 20% ou plus des actifs résidents vont travailler dans un pôle rural)
- ☐ Rural isolé (communes étant sous l'influence d'aucun pôle urbain ou rural)

Navettes domicile-travail des actifs ayant un emploi

Commune de Saint-Bauzile

Même commune
effectif : 46
18.3%

Autres
effectif : 205
81.7%



Types de profil



Commune péri-urbaine



Commune rurale



Commune centre

- ☒ Même commune
- ☐ Autre commune

Population active totale : 269

Actifs ayant un emploi : 251

Proportion : 60% des actifs travaillent dans leur commune de résidence

Tableau N°7 : population active

	Hommes		femmes		Total	
	1990	1999	1990	1999	1990	1999
Population totale communale						
- effectif	243	258	229	246	472	504
- répartition en %	51.5	51.2	48.5	48.8	100	100
Dont actifs						
- effectif	123	147	94	122	217	269
- répartition en %	56.7	54.6	43.3	45.4	100	100
Pourcentage d'actifs	50.6	57	41	49.6	46	53.4
Moyenne départementale du % d'actifs	/	47.6	/	38.3	/	43

La population active (source INSEE RGP 90- RGP 99)

	1999	1990
Population totale	504	472
Population active	269	217
Actifs ayant un emploi	251	210
Chômeurs	18	7

Sur les 269 personnes en activité, 41 exercent une profession à leur compte ou aident leurs conjoint ; 210 sont salariés.

Le taux de chômage, de 6,7 %, est proche de la valeur départementale (5,7 %).

De la même manière, la population active ayant un emploi s'accroît de manière plus prononcée que la population totale (insertion des jeunes dans la vie active et surtout installation de travailleurs Mendois sur la commune).

Le taux d'activité des femmes poursuit sa hausse, suivant une évolution générale, le phénomène est peut-être ici amplifié par le poids du secteur tertiaire dans le bassin d'emploi de Mende.

Ainsi, sur l'ensemble des actifs, 205 personnes vont travailler à l'extérieur de la commune. Ce qui donne un taux de mobilité professionnelle important puisque 80 % des actifs ayant un emploi travaillent hors de la commune. (71% seulement en 1991).

Une des conséquences de cette mobilité professionnelle est le **taux élevé d'équipement automobile** (16 ménages seulement n'en possèdent pas) soit un taux de 91.6 % de ménages équipés (moyenne départementale 84.1%).

La commune, malgré l'implantation de la zone d'activité, n'a donc pas pu s'extraire de manière significative d'une certaine dépendance vis-à-vis de l'emploi du bassin Mendois. Cependant, et malgré la proximité de Mende, Saint-Bauzile a su maintenir et développer son pôle d'activités qui constitue une réalisation majeure pour l'autonomie et la vie propre à la commune.

Enseignement

Il y a 15 ans l'enseignement était dispersé entre les hameaux de Rouffiac, les Fonts, le Falisson, la commune voisine de Brenoux disposant également de son propre établissement.

Le risque était de voir disparaître ces classes pour des questions d'effectifs :

Les deux communes ont décidé un rapprochement et actuellement, les élèves scolarisés à Rouffiac accueillent les enfants de ces différents villages.

L'objectif de ce bâtiment est d'accueillir 5 classes pour 80 élèves. Il y a deux ans les effectifs ont subi un tassement (-15%) soit 65 élèves. Cette baisse significative marque peut-être un vieillissement des populations résidentes et donc un certain nombre d'enfants qui deviennent adultes et qui ne sont pas remplacés.

Aujourd'hui 4 classes subsistent ainsi qu'une cantine et une garderie.

Les 2/3 des élèves proviennent de la commune ; 1/3 de la commune de Brenoux.

IL existe également une forte dispersion des effectifs à travers la scolarisation dans les établissements privés de Mende.

Deux Autocars transportent les élèves aux collèges et aux lycées de Mende (Saint-Etienne/Mende) et (Lanuéjols-Mende)

Pour les primaires les ramassages se font par un mini-car et des particuliers.

Comme on peut l'observer de manière générale, un nombre important d'enfants résidents sont scolarisés dans les établissements de Mende en raison des lieux de travail des parents.

Une baisse des effectifs scolaire peut donc provenir d'un manque de renouvellement de générations susceptibles d'avoir des enfants et d'une fuite de ces enfants vers les établissements proches des lieux de travail des parents.

Afin de lutter contre une possible baisse des effectifs, un renforcement de l'accueil des jeunes et le développement d'une activité économique sur place est une piste à envisager.

Tourisme et hébergement

La commune de Saint-Bauzile dispose d'une vocation touristique basée sur deux points forts :

- La proximité des gorges du Tarn et du Parc National des Cévennes
- Les possibilités de découverte offertes par le milieu

Il y a quelques années, Saint-Bauzile ne proposait pas suffisamment d'offre touristique, la municipalité a décidé d'étoffer celle-ci, et, à travers la création d'une ZAD a pu concrétiser ses objectifs par la création d'un camping d'une capacité de 50 emplacements.

Outre le camping, qui a renforcé son offre avec l'implantation de 4 H.L.L., la commune est équipée d'un hôtel restaurant situé à Rouffiac et doté de 27 chambres.

Il existe deux gîtes au dessus de la mairie, un au Falisson et un gîte privé à Lentondre.

Plusieurs circuits de petites randonnées sont mis à la disposition des visiteurs et permettent de découvrir le territoire communal et notamment les richesses du site classé du Truc de Balduc.

Commerce

La commune est équipée d'une épicerie-bar-tabac et d'une boulangerie. Cet équipement commercial de proximité, est pratiquement le seul de la vallée, les habitants ayant pour habitude d'utiliser les commerces Mendois. Leur situation, sur le carrefour de la D 41 et de la RN 106, permet de drainer convenablement une grande partie de la population de la vallée mais également les usagers en transit. **Les habitants sont très attachés à la présence et au maintien de ces commerces.**

Bilan de l'activité économique (hors agriculture)

L'activité économique **propre à la commune** est faible. Les difficultés d'emplois ont peu touché la commune durant la dernière décennie, tout comme le reste de la Lozère ; la forte proportion d'emplois administratifs et tertiaires, moins touchés que d'autres secteurs peuvent partiellement expliquer cette situation.

La situation de dépendance vis à vis du bassin d'emploi mendois démontre l'utilité et la nécessité de créer de l'emploi sur place. Le développement de l'offre touristique et l'élargissement du panel d'entreprises résidentes ont été des actions positives.

La commune a cependant une carte à jouer de par sa position privilégiée dans le contexte micro-régional du Valdornez.

En effet, Saint-Bauzile se situe au cœur de ce micro-territoire et à la rencontre des axes principaux de la vallée.

Les activités économiques



La Boulangerie et le bar au carrefour de la RN 106 et de la D 41, unique pôle commercial de la commune.



Les bâtiments et le développement de la zone doit prendre en compte la proximité du « Truc de BALDUC ».

La zone est incluse dans le périmètre du site inscrit.



La Volière, entre Les Fonts et Rouffiac.

Agriculture

Tableau N°8 : Agriculture

Données générales :

1990	Superficie totale	2 933 hectares
1999	SAU communale	1 084 hectares
	SAU utilisée	1 378 hectares

Taille moyenne des exploitations :

	Exploitations			Superficie agricole moyenne		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	12	11	10	80	98	123
Autres exploitations	8	11	6	16	12	24
Toutes exploitations	20	22	16	54	55	86
Exploitations de 50 ha et plus	7	10	10	114	108	131

L'activité agricole principale est constituée par la dominante de l'élevage ovin avec 2720 animaux, l'élevage bovin est aussi présent avec 64 têtes

La SAU s'élevant à 1084 hectares représente 37 % de la superficie totale de la commune, ce chiffre peu élevé, illustre l'importance du milieu naturel utilisé de manière extensive (bois, parcours caussenards) mais les 16 exploitations ayant leur siège sur la commune exercent leur activité sur une superficie de 1378 ha, la tendance est donc à **un léger déficit de la surface disponible**, vis-à-vis du nombre d'exploitations.

En 1982 l'agriculture représentait 39 % des actifs de la commune (population agricole familiale) et seulement 16 % en 2000 (42 personnes)

Le nombre d'emplois générés par l'activité agricole est passé de 71 en 1988 à 42 en 2000.

Les exploitants de plus de 40 ans sont les plus nombreux (8) ce qui préfigure une poursuite et une aggravation de la déprise agricole actuelle.

Cette branche de l'économie locale a perdu de son poids, son maintien reste important pour préserver l'identité du bourg et par la même son attractivité. Les terres arables sont en concurrence avec la demande en terrain à bâtir (rareté des terres arables et aménageables).

Activité agricole et intégration des bâtiments



Contrairement à l'idée répandue, les bâtiments agricoles de facture moderne bien intégrés et bien utilisés ne nuisent pas au site. Les bâtiments d'élevage classés introduisent un périmètre inconstructible pour limiter les nuisances aux résidents.

Vallée du BRAMONT - LENTONDRE



Des bâtiments plus anciens dont la fonctionnalité est plus difficile, provoque une gestion chaotique, source de point noir paysager et de nuisances.

*Causse de SAUVETERRE – LE
FALISSON*

Le bilan socio-économique :

A la croisée de l'urbain et du rural, la commune présente un profil complexe, illustrant sa situation particulière. Si cette situation brouille quelque peu sa lisibilité (commune urbaine ou rurale ?), cette situation fournit des éléments de choix stratégique pour le futur. (poursuite du développement de type péri-urbain, augmentation de la capacité touristique, priorité à la préservation du cadre de vie et du milieu naturel ?).

Ses principaux atouts

- son attractivité (cadre de vie, emploi..)

Ses principales faiblesses

- une « spécialisation », un manque de variété dans les profils sociaux (risque d'individualisme,)
- un territoire difficile (relief, risques naturels), rendant les projets consommateurs de foncier difficiles à implanter.

Equipements, services, loisirs, vie sociale, paysages et voies de communication sont des éléments qui sont plutôt positifs sur la commune, le travail à effectuer doit se concentrer sur la préservation de la « personnalité » de la commune et la lutte contre les effets pervers induit par son attractivité. (pression sur le foncier, profils sociaux homogènes, menaces sur l'activité agricole et les paysages).

L'enjeu étant de profiter de la dynamique actuelle sans perdre les éléments qui conditionnent cette attractivité.

Urbanisme :

Généralités

L'urbanisation

La commune s'est surtout développée de part et d'autre de Rouffiac par une urbanisation linéaire le long de la Route Nationale 106.

On retrouve un développement de l'urbanisation au village des Fonts.

Les villages de Saint-Bauzile et du Falisson se sont peu urbanisés et ont gardé leur aspect rural traditionnel avec une architecture typique de leur implantation géographique (Valdonnez et Causse de Sauveterre).

Le site de Montialoux est remarquable, il est situé sur une crête à flanc de coteau. Il ne présente pas d'urbanisation récente.

L'implantation de corps de ferme crée dans les villages un tissu urbain relativement aéré par l'emploi d'une cour d'entrée. Celle-ci est délimitée soit par les murs de clôture, soit par les bâtiments eux-mêmes.

Caractéristiques de l'urbanisation ancienne :

- Espaces publics variés et différenciés, économes en surface
- Trame bâtie dense avec néanmoins des espaces privatifs intimes avec des orientations multiples.
- Transition espace public/espace privé franche, s'effectuant par porches, courettes...

Urbanisation contemporaine :

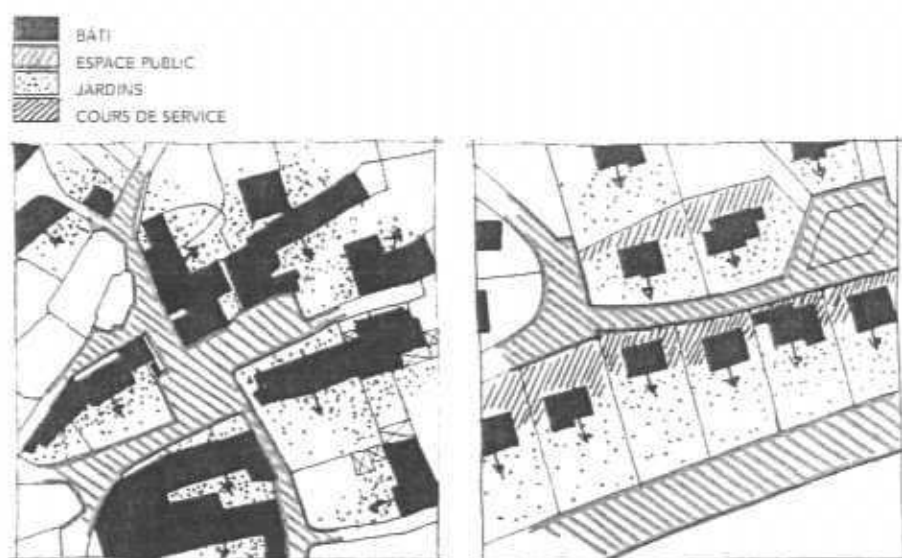
- Espace public dédié à la voiture, consommateur d'espace
- Trame bâtie lâche ; mono orientation
- Espaces privés sans intimité
- Peu ou pas de transition du public au privé

L'implantation du bâti qui a présidé au choix s'établit, sur les causses et les vallées, au point d'inflexion de la pente entre les terres cultivées en contrebas et les pâtures en contre-haut.

Dans les vallées, les éléments qui ont présidé au choix du site étaient guidés par des impératifs tels que la présence d'un point d'eau permanent.

D'avantage soustraites à ces déterminismes du milieu, les règles d'implantation actuelles sont le résultat de critères de desserte ou de confort tels que :

- la protection face au vent et au froid
- l'orientation des ouvertures en fonction de la course du soleil.



Rouffiac / vieux village

Rouffiac / lotissement

Urbanisation ancienne :

- espaces publics variés et différenciés; écologiques en surface
- trame bâtie dense avec néanmoins des espaces privatifs intimes ; orientations multiples
- transitions espace public / espace privé par porches, courettes...

Urbanisation contemporaine :

- espace public dédié à la voiture; consommateur d'espace
- trame bâtie lâche ; mono orientation
- pas de réelle intimité des espaces privés
- peu ou pas de transition entre espace public et espace privé

**- Composition urbaine ancienne et Contemporaine -
(Extrait « insertion de l'habitat dans le paysage »)**

Dans la vallée cette réalité se traduit par une implantation sur les versants ensoleillés. Les bâtiments se protégeant au nord et développant leur façade principale au Sud ou à l'Ouest.

Sur les causses où l'espace aménageable est vaste, les villages présentent un tissu plus lâche, fait de regroupements limités et de fermes isolées (le Falisson, le Gerbal)

Dans les vallées, où les contraintes se caractérisent par la présence de l'eau et des bonnes terres en contrebas, et un relief prononcé en contre-haut, les villages se sont implantés **en suivant les courbes de niveaux**, ainsi que **la trame viaire principale**, d'où la multiplication des barreaux perpendiculaires desservant des groupes de maisons plus ou moins indépendants les uns des autres.



*Lotissement de
l'Ensoleillade*

Le patrimoine bâti et l'architecture :

La nature des bâtiments

Au carrefour des causses et de la vallée du Lot, la commune de Saint-Bauzile renferme des types distinct d'architecture traditionnelle. On retrouve de manière constante les constructions typiques des plateaux calcaires, bâties avec voûtes en pierre et couvertures en lauze. La vallée du Lot apporte son influence et engendre une hétérogénéité de style, soit par mélange au sein du village, soit par combinaison dans un même édifice. On constate ceci dans presque tous les lieux d'habitat, sauf le village du Gerbal, de style exclusivement caussenard, totalement abandonné depuis le début du siècle. Le village du Falisson, sur le causse de Sauveterre possède même quelques granges avec une charpente à la Philibert Delorme (en forme de carène de bateau inversée), style normalement réservé à la vallée, il demeure cependant caractéristique du Causse ;

Les bâtiments courants :

Les édifices comportent deux niveaux plus combles. L'accès au niveau principal s'effectue par un perron en maçonnerie, comme dans les maisons caussenardes. Des dépendances sont accolées au corps principal. Les façades sont en général enduites à la chaux de teinte légèrement ocre ou grise. Les encadrements sont laissés apparents. L'appareillage des pierres est souvent de qualité médiocre, avec des moellons de petite dimension. Sur les Causses, les bâtiments sont moins élancés que dans la vallée et comportent souvent seulement un rez de chaussée, un étage et des combles. (R+1+combles), dans la vallée, le type courant est plutôt R+2+combles.



- L'architecture des Causses et de la Vallée-
(Extrait « insertion de l'habitat dans le paysage »)

Les toitures :

Les toits sont à deux longs pans symétriques, sans croupe, avec le faîtage dans le sens de la plus grande longueur. Ils sont continus sur le bâtiment et les décrochements de toits s'effectuent par des éléments et suivant un plan simple. Un changement de toiture correspond à un élément séparé du plan général du bâtiment. L'orientation du faîtage est soit parallèle, soit perpendiculaire aux voies d'accès. La pente est importante, environ 80% dans la vallée. La couverture est généralement en lauze calcaire ou schiste, avec une prépondérance pour le calcaire au Falisson et au Gerbal. On trouve également quelques toits en tuiles mécaniques.

Au Falisson et au Gerbal, les pentes de toitures sont moins marquées.

L'égout du toit est à coyau sur corbeaux en bois sauf pour les édifices du type caussenard, en voûte, qui ne comportent pas de partie en débord. Les lucarnes sont rares et forment une porte fenêtre qui donne l'accès aux combles par l'extérieur. Les lucarnes existantes sont soit de type caussenard, soit en pigeonnier, disposées au centre de la façade, comme dans la vallée du Lot.

Les souches de cheminées sont de grande dimension, situées en faîtage. Les ouvertures sont peu nombreuses et de petite dimension, les pignons en sont généralement dépourvus. Le dessin des percements fait preuve d'une recherche géométrique, mais sans rigueur absolue de composition.

Principaux éléments du patrimoine bâti :

Dans le Bourg, **l'église de Saint-Bauzile** semble remonter au XIV^e siècle, mais a été profondément remaniée. Une bulle du pape Clément V rattache la paroisse à l'épiscopat de l'évêque de Mende en 1306, mais une mention atteste de son existence dès 1261. Pendant la révolution, le clocher fut abattu, l'église et le presbytère dévastés par Chavier. La cloche fut transportée à Mende.



- L'église de Saint- Bauzile -

Le château de Montialoux probablement édifié par les barons du Tournel au XII^e siècle (une mention de l'édifice le fait remonter à 1163). Devenue baronnie en 1517, l'édifice fut partiellement démoli en 1588. Il fut reconstruit au XVII^e siècle par les seigneurs de Chavagnac avant de retourner en ruine, état qu'il occupe actuellement.

Autre patrimoine remarquable :

On trouve dans certains bâtiments d'autres influences. Quelques édifices, notamment aux Fonts et au Falisson, possèdent des ouvertures comportant une traverse en pierre de petite dimension.

Le sommet du Truc de Balduc est occupé par une ancienne chapelle en l'honneur du Martyr Saint-Alban. Dans les hameaux, le **Falisson** avec son église, est doté d'un riche patrimoine local (maisons caussenardes, lavoir)



- au Falisson -



- puit du Gerbal -

La commune comporte également un patrimoine de murets de pierres sèche (en vallée comme sur les Causses) caractéristiques qui doivent être conservées chaque fois que cela est possible.

Voirie et réseaux divers

Réseaux, transports :

Réseaux de communications

La commune est desservie par un réseau routier peu développé mais bien calibré, permettant une accessibilité aisée à la majorité des lieux habités.

La RN 106

La RN 106 constitue l'accès principal, elle traverse la commune d'Est en Ouest et rejoint la RN 88 à Balsièges.

Le village du Falisson est accessible par le RD 31, qui traverse le causse de Sauveterre de Balsièges à Ispagnac : cette infrastructure, bien que secondaire, est empruntée largement pour relier Mende et Florac ; au détriment de l'axe « officiel » de la RN 106 en raison notamment de l'absence de poids-lourds.(cf. extrait de la carte des trafics).

Une voie communale étroite relie enfin le Falisson à cet axe sur un parcours d'environ deux kilomètres.

La rectification de tracé de part et d'autre du pont de Lentondre qui constitue un goulot d'étranglement est programmée.

La présence de cet axe matérialise la vallée du Bramont et participe à la forte attractivité de la vallée. Elle ne perturbe pas les modalités d'occupation de l'espace dans la mesure où elle vient confirmer une situation induite par le milieu physique.

La route départementale 41, qui joint Rouffiac à Bagnols-les-Bains, donne accès au Valdonnez mais comporte une difficulté importante par le franchissement du col de la Loubière présentant les inconvénients innérants aux routes d'altitude. Une voie communale joint les villages de Rouffiac et Saint-Bauzile. Les lotissements récents ont abouti à la multiplication des accès à la RN 106, ceci peut avoir des conséquences accidentogènes

Infrastructures : la RN 106

La RN 106 au niveau de Lentondre, le secteur dégage une ambiance morose de par son enclavement et l'aspect vétuste et disgracieux des bâtiments situés en bord de route.



Le carrefour de Rouffiac, rassemble les services de la commune.

La Boulangerie et le bar visibles et facilement accessibles profitent ainsi du trafic de transit et de la migration pendulaire quotidienne des habitants de la vallée, c'est le cœur de la vallée et de l'agglomération de Rouffiac.



La traversée de Rouffiac, très rectiligne et comportant de nombreux accès latéraux, ne donne pas suffisamment le sentiment d'évoluer en zone urbaine.

Il convient, pour des raisons de sécurité, et de cohérence urbaine de ne pas multiplier les accès perpendiculaires.



Le croisement des Fonts : situé dans un virage et exigeant une manœuvre délicate pour opérer le changement de direction a fait l'objet d'un aménagement récent, certains problèmes d'usages et paysagers demeurent.

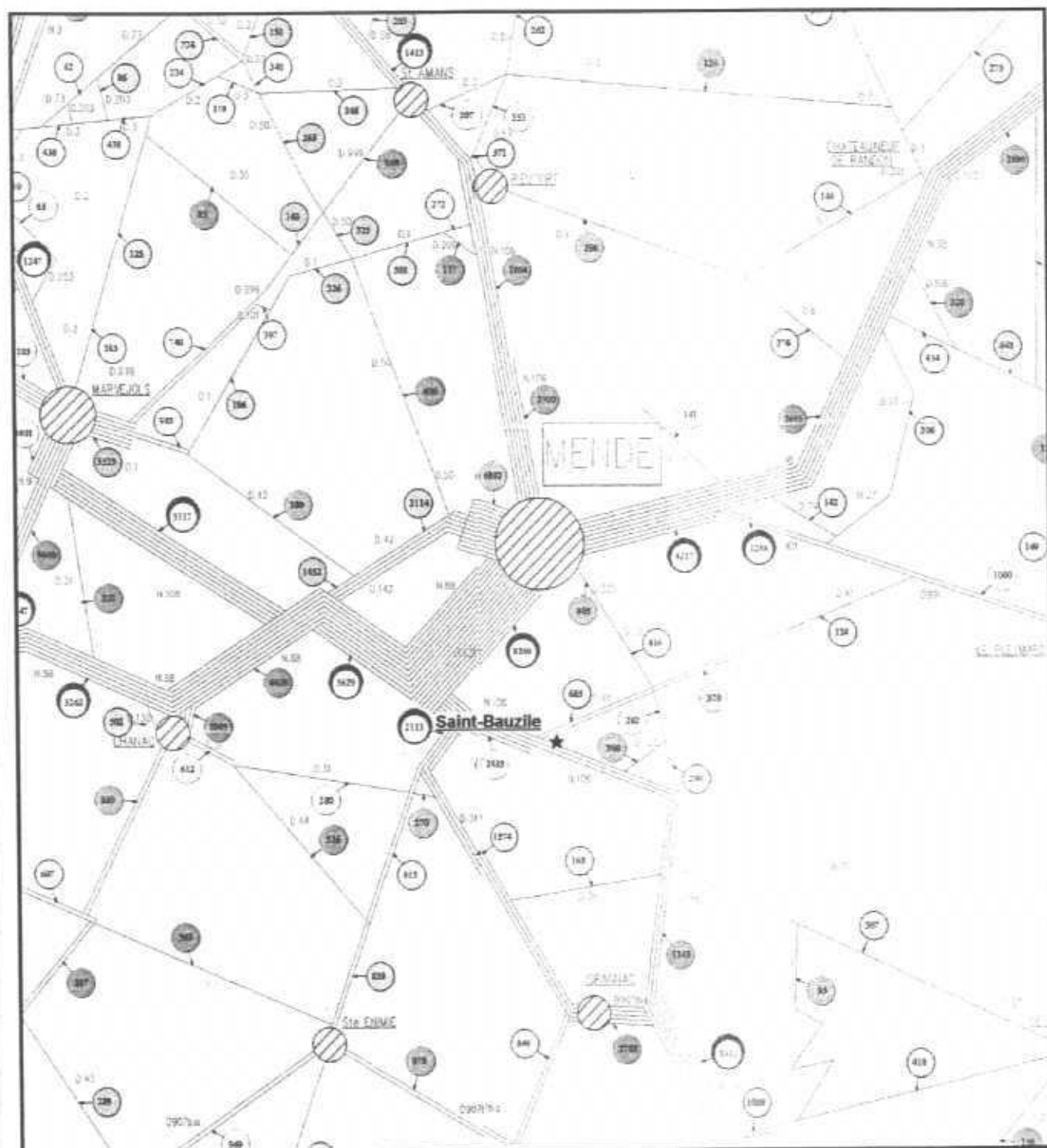


La RN 106 en rase campagne entre Rouffiac et Les Fonts, une ambiance dégagée et « fluide » prévaut, favorisant la pratique de vitesses élevées sur cette portion.

Recensement de la circulation Commune de Saint-Bauzile



Février 2004



Section comptée en 95 96 97 98 99 00



⊙ Moyenne Journalière Annuelle (RD)
(Comptage 4x1 semaine)
(Section comptée avant 1995)

○ Comptage permanent



Trame viaire et bâti : agglomération de Saint-Bauzile et Rouffiac

I 2004

Echelle : 1/9 000e

Principales zones de stationnement

- P** Principales zones de stationnement
- X** Carrefour secondaire
- #** Carrefour majeur
- Accès desserte secondaire
- ◇** Accès desserte principale

Desserte

— Principale

- - - Secondaire

... Locale

Autre route étroite

○ "îlot urbain"

Caractéristiques actuelles



La ressource en eau potable

Concernant Montialoux, Lentondre, Saint-Bauzile et Les Fonts, l'eau provient de l'infiltration des eaux de pluies reçues sur les causses. Hors, en l'absence de formations de sol et de terrain géologique filtrant, les eaux infiltrées ne subissent aucune décontamination bactériologique par filtration. Ce phénomène est accentué par les fortes vitesses de circulation dans un karst ouvert et prend une plus grande ampleur pendant les périodes de hautes eaux. Le débit des sources est directement en relation avec le bassin versant drainé.

Sur la commune, l'alimentation en eau potable est actuellement suffisante :

- un pompage dans la nappe phréatique du Bramont assure le complément en eau du village de Rouffiac. Des mesures strictes concernant les rejets d'effluents industriels sont prises en compte dans la Zone Artisanale de Rouffiac afin de protéger le captage d'eau potable constitué par une prise de pompage dans le Bramont ;
- Montialoux possède un captage de source au centre du village (il devrait être abandonné dans peu de temps) ;
- les bourgs de Saint-Bauzile et de Rouffiac ainsi que le hameau des Fonts sont alimentés chacun par un captage au pied du versant ;
- Villeneuve est alimenté à la fois par la source de Saint-Bauzile et par le pompage dans le Bramont.
- Lentondre est alimenté par un captage situé sur le haut du village
- Le Falisson est alimenté par le captage des Fonts.

La ressource en eau potable sur Rouffiac dépendra d'une extension du captage des Fonts ou du pompage du Bramont en cas d'extension de l'urbanisation.

L'assainissement

Un schéma a été élaboré en 1994 à l'échelle du Valdonnez.

Les réseaux existants sur la commune peuvent être :

- unitaires anciens, constitués de d'îlots bâtis : Rouffiac et Saint-Bauzile ;
- unitaires récents : lotissement l'Ensoleilade à Rouffiac,
- séparatifs récents : Les Fonts, Montialoux, le lotissement des Roussilles à Rouffiac et la Zone Artisanale du Sécheron.

Plusieurs systèmes de traitement sont en fonctionnement sur la commune :

- lagunage naturel traitant les effluents de Saint-Bauzile, Rouffiac, Montialoux et la Zone Artisanale. Ces derniers sont acheminés jusqu'au bassin de lagunage via un poste de relevage situé entre le Moulin de Cénaret et la Nize ;
- système de géo-assainissement par filtre compact sur sol reconstitué aux Fonts ;

Les villages du Falisson et de Lentondre ne possèdent aucun système de traitement, sauf quelques équipements par fosse septique individuelle pour les maisons les plus récentes.

Rappelons que le Falisson se situe dans le bassin d'alimentation de la résurgence des Fonts. Mise à part cette mise en garde, nous estimons qu'il n'y a plus de problèmes majeurs concernant la qualité des rejets domestiques sur la commune.



- Le bassin de lagunage de Saint-Bauzile -

Les déchets :

Remarque préalable : un Schéma Départemental d'Elimination des Déchets vient d'être élaboré mais n'est pas encore applicable à ce jour.

Les ordures ménagères

A Saint-Bauzile, les ordures ménagères sont collectées dans le cadre d'un Sictom qui regroupe les communes du Valdonnez et de Chastel-Nouvel pour être acheminées jusqu'à l'usine de traitement du Redoundel sur la commune de Badaroux.

Le dépôt des ordures ménagères se fait dans des conteneurs collectifs disposés aux endroits spécifiques de la commune (sur la place des hameaux, au bord de la RN 106 pour les lotissements de Rouffiac). Chacun d'eux est ainsi facilement accessible pour les usagers.

Les conteneurs sont vidés deux fois par semaine en été et une fois par semaine en hiver.

Un tri sélectif a été mis en place depuis le 01 janvier 2003.

Le verre

Des conteneurs pour la collecte du verre sont installés à Rouffiac. Ils sont vidés à la demande par la Société Vidal qui livre ses stocks à la verrerie du Languedoc (Vergèze). Ce service est géré par le Conseil Général.

Les autres déchets

Suite à la rédaction de la Charte d'environnement du Valdonnez, une déchetterie intercommunale a été construite à Saint-Etienne-du-Valdonnez.

Les encombrants, les gravats inertes, les déchets végétaux ainsi que les déchets technologiques (huiles, piles, batteries, solvant, pneu, ferrailles, ...) sont alors recueillis à la déchetterie.



- La déchetterie intercommunale de Saint-Etienne-du-Valdonnez -

Equipements publics, outils de gestion du territoire

Associations, vie locale

La vie propre à Saint-Bauzile est relativement riche si l'on prend en compte la proximité du bourg avec la ville de Mende (13 000 habitants), pôle urbain local, qui draine une population rurale importante.

La commune, au sein de la communauté de commune du Valdonnez s'est orientée vers le développement d'un pôle sportif important et l'activité associative est particulièrement dynamique au travers des activités suivantes :

- ASCV (Foot Valdo)
- ASCV Tennis
- Chasse
- Foyer rural pour les jeunes
- Une salle communale à Rouffiac et au Falisson

Equipements publics :

Existants :

- 2 terrains de tennis
- 1 stade d'entraînement
- 1 stade d'honneur avec vestiaires
- Salle polyvalente de Rouffiac et du Falisson, cette dernière fut construite en 2000
- Le camping date de 1992, en 2001 ce dernier a été renforcé de 4 HLL (Habitations Légères de loisirs). Ce dernier atteint des résultats satisfaisant.

La commune a fortement renforcé ses équipements publics ces dernières années, pour arriver à un niveau élevé qui satisfait la population locale.

La démarche intercommunale favorise la concrétisation des projets, la commune spécialisant ses équipements autour des thèmes « sport et tourisme ».

Projets :

- Maison de la Géologie au pied du Truc de Balduc
- Gymnase sur le site du camping et des équipements sportifs.

Le paysage :

Les unités paysagères

Le paysage est à la fois témoin et archive de l'histoire : sa lente élaboration s'est faite au fur et à mesure de l'aménagement par l'homme de son environnement.

C'est l'action de l'homme qui confère au paysage sa forme actuelle. L'urbanisme est par conséquent un domaine agissant particulièrement sur ces questions, d'où l'intérêt de décrire et de gérer les unités paysagères actuelles afin de préserver, d'accompagner ou de faire évoluer ce patrimoine de manière à ce que la commune garde son identité.

Succinctement, la commune est constituée de quatre secteurs géographiques : les vallées du Bramont et de la Nize, une partie du Causse de Mende, une partie du Causse de Sauveterre et le Truc de Balduc.

Trois unités paysagères peuvent alors être définies : les vallées, les versants et les plateaux. (voir page suivante)



ORIOUS

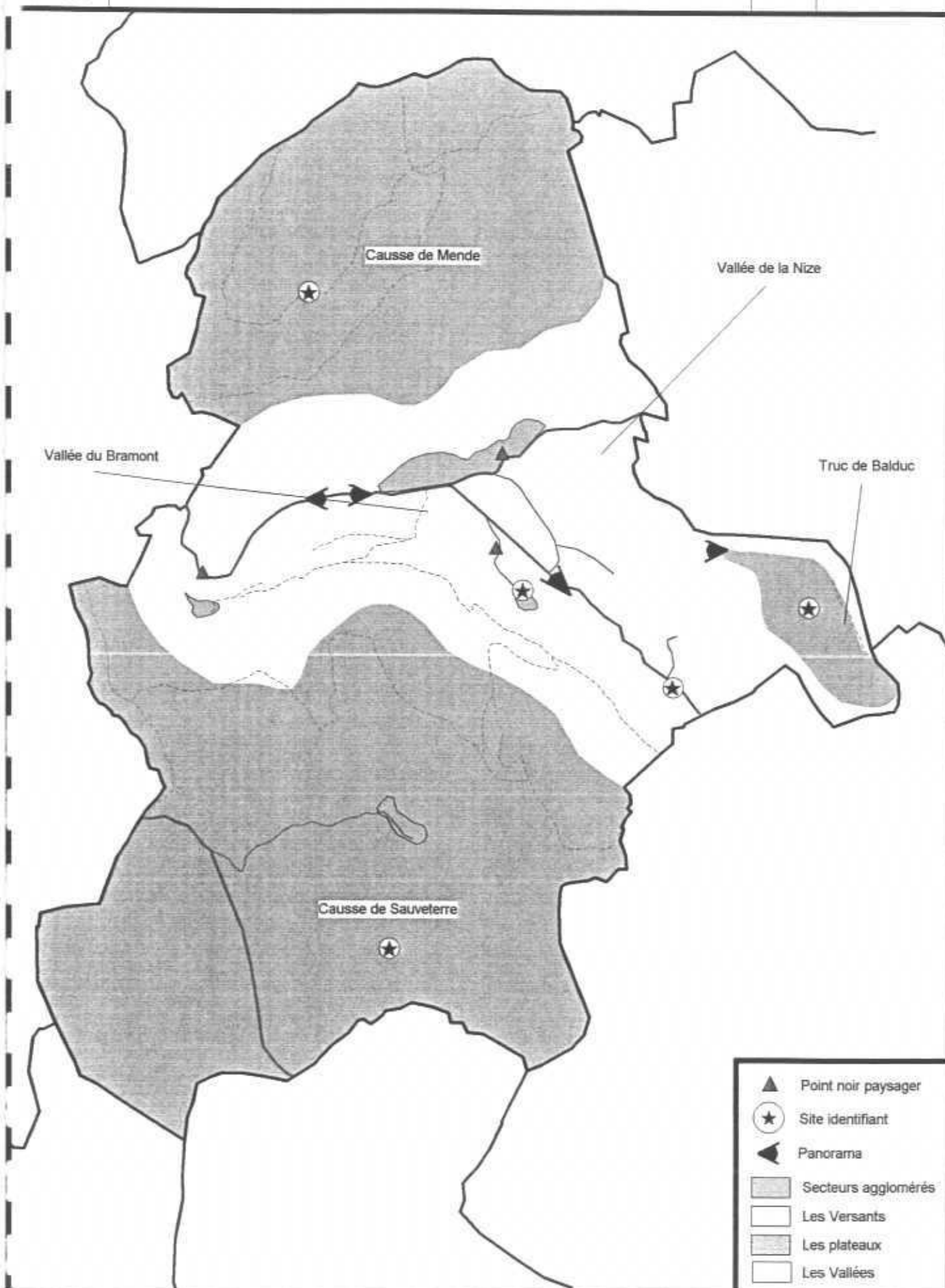
Paysage

Commune de Saint-Bauzile



Décembre 2003

Echelle : 1/40 000e



Au sein de chacune de ces unités peuvent être définis des secteurs paysagers (ou micro paysages) aux caractéristiques paysagères communes. Ces secteurs paysagers sont portés sur la carte du patrimoine environnemental.

Les vallées

Elles sont utilisées pour **la culture et l'élevage**, les terrains y sont de valeur. Des zones de bocages alternent avec des zones plus ouvertes.

- le méandre des Fonts : en arrivant de l'Ouest sur le territoire communal, le secteur des Fonts se présente comme **la porte du Valdonnez** : le Truc de Balduc n'exerce pas encore son influence paysagère identifiante, la vallée y est encaissée contrairement au Valdonnez lui-même. Le village se niche au fond du méandre, au pied d'un versant verdoyant, boisé par une majorité de feuillus ;
- la basse vallée du Bramont : c'est une **large vallée verdoyante et agricole** au fond de laquelle serpente la rivière. Celle-ci est alors soulignée par sa ripisylve arborée ;
- la haute vallée du Bramont : plus encaissée que sa partie basse, celle-ci est orientée Nord-Sud et présente une ambiance moins agricole. Les villages parsemés le long en font, sans aucun doute, une **vallée habitée** ;
- la vallée de la Nize : le plus agricole des secteurs décrits, la vallée de la Nize n'en reste pas moins **verdoyante et bucolique** ;

Dans la vallée, les entités paysagères sont fixées. Une évolution majeure de ces entités semble exclue : les bois ont atteint leur extension maximale, pas de risques d'enfrichement, toutes les parcelles sont utilisées : prairies, agglomération, forêts.

Les versants

Ils sont **majoritairement boisés** de Pins Noirs d'Autriche. Quelques feuillus viennent s'y perdre. Par endroit, c'est un paysage de lande qui s'offre à nous : elles sont utilisées pour le pâturage des ovins.

- les versants Nord de la basse vallée du Bramont et Est de la haute vallée du Bramont : il sont **forestiers** et couverts en large partie de conifères (plantations) ;
- le versant Sud de la basse vallée du Bramont : à l'opposé des précédents, ce versant est **partiellement boisé** et couvert de pelouses utilisées pour le pâturage. Sa **partie basse est urbanisée**, aménagée et fréquentée. On note d'ailleurs un **manque de lisibilité** entre les parties naturelles et les parties urbanisées d'une part et entre les différentes parties urbanisées d'autre part, ce qui renforce la perception d'un espace non organisé ;
- le versant du Truc de Balduc : ce versant, **boisé** de conifères (plantations) **dans sa partie supérieure**, comporte **des espaces ouverts dans sa partie basse**. Ceux-ci correspondent tantôt aux zones de « terres bleues », tantôt aux zones couvertes de pelouses et utilisées pour le pâturage ;

Les versants gagneraient en qualité et seraient moins « austères » avec l'introduction d'essences feuillues, afin de « casser » cette monotonie dans les plantations monospécifiques en Pin Noir d'Autriche.

Les plateaux

Ils sont, sur la commune, **majoritairement boisés** de Pins Noirs d'Autriche. Quelques zones pâturées persistent.

- le ravin de Gerbal : entité à l'**ambiance fermée et montagnarde**, le ravin de Gerbal présente des pentes fortes et très boisées, parfois des escarpements rocheux s'imposent ;

- le causse planté : situés au Nord-Ouest du Causse de Mende et au Nord-Est du Causse de Sauveterre, ces secteurs, représentatifs des parties fortement boisées des causses, sont assimilés à la **stricte production forestière** et ne sont que rarement fréquentés ;

- le causse boisé : situés au Nord-Est du Causse de Mende et au Sud-Ouest du Causse de Sauveterre, ces secteurs sont typiques du causse boisé avec sa **mosaïque de prairies**, souvent cultivées, où la vue se dégage **et de bosquets**, plus ou moins important tant en superficie qu'en hauteur (pins, genévriers, ...) ;

- le plateau de Balduc et la cuvette du Falisson : secteurs typiques du **causse désertique** où l'on ressent la difficulté de cultiver ce milieu hostile à la végétation : les cultures occupent le fond des vallons ou celui des dolines alors que les versants sont arides et rocailleux ;

Le milieu naturel, omniprésent sur la commune, doit être mis en valeur, et cette mise en valeur passe par la préservation de ces différents milieux naturels et paysages.

Ainsi, on veillera à considérer les pelouses, les espaces boisés, les cultures et prairies de fond de vallée, les falaises... comme autant de paysages à préserver.

En parallèle, pour maintenir la présence du milieu naturel dans la commune, on veillera à la **distinction claire des espaces urbanisés et des espaces naturels** d'une part, et à la **distinction des espaces urbanisés entre eux** d'autre part.

Ainsi, on veillera au **maintien des coupures vertes** essentielles à la lisibilité et à l'identité des différentes zones agglomérées dans le paysage que sont les Combes, Rouffiac et le bourg de Saint-Bauzile.

LES PROPOSITIONS QUI SERONT FAITES TIENDRONT COMPTE DE CETTE CARACTERISTIQUE AVEC PARTICULIEREMENT LE RESPECT DES ZONES REMARQUABLES RECENSEES, LA PRESERVATIONS DES PRINCIPAUX CONES DE VUE AINSI QUE LE MAINTIEN DE CERTAINS MODES D'OCCUPATION DU SOL PERMETTANT DE PRESERVER LE CARACTERE ET LE PATRIMOINE DE LA COMMUNE.

Le Causse de Sauveterre : un paysage ouvert

L'usage de « parcours » du causse de Sauveterre laisse supposer que les paysages ne sont pas susceptibles d'évoluer considérablement ces prochaines années : la banalisation des paysages ne semble pas être un risque majeur. Seule une multiplication des bâtiments d'élevage et de stockage, notamment en site isolé est susceptible de perturber et de disqualifier le paysage caussenard.

Le Causse de Mende

Le Causse de Mende, par son abandon ancien, et la politique de reboisement très forte nécessitée par une importante « crise » des sols (ravinements), est, au contraire du Sauveterre, une entité fermée rendue « austère » par les plantations de Pins.

Les paysages



- Le Causse de Sauveterre vers le Falisson -

C'est l'action de l'homme qui confère au paysage sa forme actuelle.

Il ne faut pas oublier que les paysages, même sur le causse, ne sont pas naturels : des siècles d'agriculture les ont modelé, comme en témoigne ces « clapas ».

Les vallées



- Le méandre des Fonts -

Entité paysagère à part, le méandre des Fonts n'est pas sous l'influence du Truc de Balduc.

Malgré son appartenance à la vallée du Bramont, il ne fait donc pas partie du cœur paysager du Valdonnez.



A l'image de la basse vallée du Bramont, les vallées de la commune sont utilisées pour la culture (au 1^{er} plan) et l'élevage (au 2nd plan).

- La basse vallée du Bramont vue de la RN 106 vers Rouffiac -

Les versants



- Versant Nord de la basse vallée du Bramont -

Le versant Nord de la basse vallée du Bramont ainsi que le versant Est de la haute vallée sont des versants majoritairement boisés.



A l'opposé des précédents, ce versant est urbanisé. La différence de trame entre les différentes parties urbanisées (traditionnelles et contemporaines) se fait sentir (manque de cohérence dans la trame urbaine). En revanche la densité et la nature du bâti est suffisante pour créer un ensemble cohérent du point de vue visuel.



- Bad-lands en pied de versant, derrière la Zone Artisanale -

Le pied des versants repose parfois sur les « terres bleues » donnant lieu à des instabilités du terrain et à un ravinement qui peut rendre les terres incultes (bad-lands).

Les plateaux



Les versants arides et rocailloux des collines du causse ne permettent pas de cultiver...

- Le Causse de Sauveterre vers le Falisson -



En revanche, là où les argiles de décalcification se sont accumulées, le fond des dolines, sont préférentiellement utilisés.

- Une doline cultivée vers le Falisson -

Le Causse de Mende :

Constitué d'un plateau calcaire, il est presque entièrement boisé et concerné par la forêt domaniale de Mende composée essentiellement de Pin Noir d'Autriche. Les versants sont majoritairement boisés mais des zones de pelouses persistent, notamment suite aux coupes de bois.

Ce causse est aujourd'hui inhabité : on y trouve le village en ruine du Gerbal. Il est en revanche fréquenté par les habitants de l'agglomération mendoise au titre d'activités ludiques et sportives (parcours de santé, aire de jeu, panorama de la croix du Mont Mimat). Son étendue permet aussi régulièrement d'y accueillir des manifestations ponctuelles utilisant les infrastructures de l'aérodrome (Tour de France en 1995, Foire de Lozère en 2000). Cette caractéristique est renforcée dans le cadre du projet d'observatoire astronomique porté par la Ville de Mende.

Le boisement entrepris au début du siècle par l'Office National des Forêts (ONF) modifia profondément l'aspect de ce causse. Ce paysage n'est pas menacé car il ne peut être urbanisé en raison de l'inexistence de réseaux d'alimentation en eau potable.

La commune de Saint-Bauzile occupe des terrains en marge de ces espaces et compte, avec le hameau abandonné du Gerbal, sur un **appui possible pour participer plus directement à l'activité du causse**. L'ONF a également mis en place un arboretum pédagogique à Cadenouze. Cet organisme gère et exploite d'ailleurs une grande partie du plateaux et des versants appartenant à la forêt domaniale de Mende.



Comme le Nord-Est du Causse de Sauveterre, les plantations de pins habillent le Causse de Mende. Ces espaces sont voués à la production forestière.

- Le Causse de Mende vu du Truc de Balduc -

Il est important d'empêcher la fermeture complète du paysage sur le Causse de Mende et de maintenir les prairies actuelles qui rappellent la vocation agricole de cet espace.

Le Causse de Sauveterre :

Plateau calcaire appartenant aux grands causses, il possède un intérêt géologique et géomorphologique particulièrement important.

Sur des milliers d'hectares, le Causse de Sauveterre ne possède que très peu d'éléments d'artificialisation notables hormis quelques zones urbanisées et des cultures. Le caractère très dispersé de ces activités procure au site un aspect naturel marqué. Le village du Falisson est situé sur une partie plus désertique.

Il constitue de plus une entité paysagère originale et pittoresque : pelouses rases s'étendant à l'infini, vastes espaces déserts et vallonnés, paysage ruiniforme dolomitique, dolines ...

Sur le territoire de la commune de Saint-Bauzile, il est partiellement boisé et se trouve aussi concerné par la forêt domaniale de Mende. Sur la commune, ses versants sont intégralement boisés.

Sa fréquentation est plus « confidentielle » que celle du Causse de Mende du fait de l'éloignement. L'ambiance y est davantage agricole, même si la nature du terrain ne permet pas une exploitation intensive. Par son caractère authentique et sa tranquillité, il peut séduire de nouveaux résidents, sous réserve de lui conserver ces qualités car il comporte certains inconvénients, en terme de desserte et de service.

Si le Causse de Mende et le Truc de Balduc sont « inféodés » à la vallée, le **Causse de Sauveterre fonctionne de manière déconnectée de celle-ci**, ce qui n'est pas une situation traditionnelle (le chemin reliant les Fonts au Falisson procurait autrefois un rapport direct entre les deux terroirs), mais une situation contemporaine, issue de l'organisation des dessertes et des voies carrossables actuelles.

Le paysage est fragile car il est parfois très ouvert, chacun des points étant visible en tout point. L'implantation de constructions, notamment les bâtiments agricoles, entraîne un impact visuel important. La plantation de nouveaux boisements devra être limitée sur la partie Sud-Est pour préserver le caractère typique de ce grand causse en évitant sa fermeture.

Par ailleurs, de part sa particularité et son étendue, le causse constitue un réservoir très riche et diversifié pour la faune et la flore. De nombreuses espèces rares ont en effet été recensées. Soulignons également l'intérêt écologique des Lavognes qui sont les seuls points d'eau dans cet environnement très sec et qui attirent les chauve-souris, les oiseaux et les batraciens.



Entre les plantations et les espaces ouverts, le causse présente bien souvent un paysage en mosaïque où les bosquets de Genévriers, de Bouleaux et de Pins témoignent de la déprise agricole.

- Le Causse de Sauveterre vers le Falisson -

Les sites identitaires

Influençant directement l'image de la commune, ces sites méritent une attention particulière dans la stratégie de développement de la commune. Ils sont portés sur la carte du patrimoine environnemental.

Le Balduc : un Truc symbolique

Symbole de la Communauté de Communes du Valdonnez, le Truc de Balduc est effectivement l'élément le plus identifiant de la vallée et donc de la commune. Il est visible de tout point du « Valdonnez paysager » et de son sommet on domine l'ensemble des vallées de la Nize et du Bramont sur la commune.

L'un et l'autre des aspects sont à prendre en compte dans les stratégies d'aménagement et de développement si l'on veut d'une part communiquer autour de la présence de ce lieu exceptionnel et, d'autre part, valoriser la vue que l'on peut avoir de ce site qui pourrait être de plus en plus visité puisque valorisé.

Le Truc de Balduc a de multiple visages : tantôt falaise abrupte, tantôt colline nerveuse, tantôt versant boisé, terrasses de prairies, ou parois sèches et caillouteuses. Ses pentes présentent toutes les expositions, tous les contrastes : de végétation, de nature de roches, de couleurs.

Plateau calcaire résiduel séparant les vallées de la Nize et du Bramont, il est lui aussi inclus dans la forêt domaniale de Mende. Les versants sont totalement boisés de Pin Noir d'Autriche mais le plateau, partiellement cultivé est désertique.

Possédant une géologie propice à la fossilisation, il est inscrit sur l'inventaire des sites scientifiques du département.

Le Truc de Balduc, monument naturel emblématique du Valdonnez, doit faire l'objet d'une réflexion particulière. Son importance dans les domaines économique, paysager, culturel et touristique induit la nécessité de recherche d'un objectif global d'aménagement, notamment en matière forestière.

En effet, inhabité, l'ensemble du Truc de Balduc possède un potentiel important pour devenir, à l'image du Causse de Mende, **un site ludique et pédagogique**. Le cœur de celui-ci devant être préservé, **un système de gestion** de la fréquentation (accès, organisation des cheminements, des visiteurs) devrait être élaboré pour **se prémunir de dégradations éventuelles et garantir son intégrité**.

Dans ce cadre, l'implantation éventuelle de bâtiments agricoles sur le plateau ne doit pas être contraire à la mise en valeur du site. On veillera notamment à ne pas s'implanter en ligne de crête.

Par ailleurs, témoin d'une fréquentation passée, la chapelle dédiée à Saint-Alban mérite d'être préservée et mise en valeur.



- Le Truc de Balduc vu de Rouffiac -

La commune, qui a ces dernières années développée l'offre d'hébergement touristique, envisage la création d'une maison de la géologie pour la sensibilisation et la découverte de ce site remarquable.

Le château de Montialoux : un point de repère dans le paysage communal

Le château de Montialoux constitue un point de repère significatif pour le site comprenant le hameau de Montialoux mais aussi ses alentours. En effet, ce château est largement visible des villages de Saint-Bauzile et Rouffiac.

A l'inverse, les villages de Saint-Bauzile et Rouffiac sont tout de suite identifiables du château de Montialoux.

L'équilibre fragile qu'il existe, dans les perceptions que l'on peut avoir de ces différents sites, doit être une préoccupation de l'aménageur.



- Le château de Montialoux vu de la Zone Artisanale -

La confluence Nize / Bramont : une place centrale dans la vallée

Donnant lieu à un paysage verdoyant, la confluence des deux rivières inspire la tranquillité et participe à l'image bucolique de la commune.



- La confluence Nize / Bramont vue de Rouffiac -

Le Gerbal : un village mort dans un monde isolé

Le village mort témoigne d'une activité pastorale intense aujourd'hui disparue. Il est le centre d'un paysage fermé par l'abandon du pâturage par l'homme.

Lors d'éventuels projets de rénovation ou autres projets s'appuyant sur l'existence de ce hameau, on veillera à préserver absolument l'ambiance intime du site.

Les dolines du Falisson : un témoignage de la vie caussenarde

Comme posées au milieu de la pelouse rase et infinie du causse, les dolines, accompagnées de leur cortège de rochers témoignent de l'activité karstique du plateau calcaire.

Utilisées par l'homme, elles témoignent également d'une activité agricole extensive et difficile (elles sont petites et dispersées).

Au même titre que les bâtisses en pierres et que les lavognes, elles appartiennent au patrimoine caussenard et méritent une mise en valeur simple et discrète qui peut se traduire par le maintien d'ouvertures et de perspectives.

Les panoramas

Définis comme l'accès aux paysages les plus marquants de la commune mais aussi les plus fréquentés, les principaux panoramas ont été identifiés et portés sur la carte du patrimoine environnemental. C'est sur eux que reposent une partie de l'image de la commune.

L'entrée dans le Valdonnez



Situé sur la RN 106 avant la volière de Rouffiac en venant de Balsièges, ce panorama s'ouvre sur la basse vallée du Bramont avec en fond, l'imposant Truc de Balduc.

Ce panorama met en valeur la présence du Truc de Balduc dans le Valdonnez.

L'étranglement du Bramont



Situé sur la RN 106 à la sortie de Rouffiac en venant de Saint-Bauzile, ce panorama présente le rétrécissement de la vallée du Bramont devenant plus encaissée et les versants plus boisés.

Ce panorama donne une vision montagnarde de cette partie de la commune.

La descente de Lentondre



Situé sur la RN 106 au niveau du village de Montialoux en venant de Lentondre, ce panorama s'ouvre sur la confluence Nize / Bramont avec en fond, le versant urbanisé de Rouffiac et Saint-Bauzile.

Ce panorama met en avant la nouvelle image « urbaine » de la commune.

Le Truc de Balduc



A partir de l'extrémité Nord du Truc de Balduc, moyennant quelques petits aménagements, une vue sur l'ensemble des vallées de la Nize et du Bramont pourrait être possibles.

Ce panorama, à vocation touristique, présenterait l'image la plus complète de la commune : une urbanisation en pleine essor dans un milieu naturel très présent.

Les points noirs paysagers

Peu nombreux sur la commune, ces endroits sont tout de même à signaler.

L'ancienne carrière des Fonts



Cette zone, à l'intérieur du virage des Fonts, en bordure de la RN 106 est laissée à l'abandon. Il en résulte alors un espace inutilisé et encombré. Une partie de cette zone accueille le tourne à gauche des Fonts ainsi qu'un abris de bus. La présence régulière de voitures traduit la fréquentation des abords de ce site.

Ce secteur, visible du village des Fonts mais aussi de la route, surtout en direction de la commune, mériterait un traitement paysager et fonctionnel en vue de le réintégrer aux espaces fréquentés.

La décharge sauvage de Montialoux



1.4 commentaires sur le document en vigueur

Le Plan d'Occupation des Sols ayant valeur de PLU qui s'applique actuellement se voulait essentiellement **un outil protecteur et de gestion foncière**, le but étant de permettre d'organiser le territoire en maîtrisant les risques d'aménagements, d'usage et de gestion susceptible d'entraîner des disfonctionnement urbains, des dégradations du milieu et des paysages.

Le document de P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme), en reprenant ces objectif, introduit une notion de projet, à travers l'élaboration du P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui suppose une réflexion d'urbanisme et l'élaboration d'un projet communal.

Commentaires sur les orientations du Rapport de Présentation de 1991

Rappel du tableau établis en 1991

Généralités

Objectifs communaux	Moyens	Bilan 2003
Equilibrer le développement de l'habitat par rapport à l'activité économique	Freiner si nécessaire le développement des lieux d'habitat afin d'atteindre un meilleur équilibre du budget communal	L'urbanisation s'est effectuée sur un rythme plus modérée ces dernières années ; des extensions peuvent être dégagée dans la mesure ou elle seront envisagées avec le soucis d'économiser l'espace.
Permettre l'accueil des entreprises	Création d'une zone artisanale et incitation aux entreprises de s'y installer	La zone artisanale a remplie ses objectifs, notamment en créant les conditions d'une certaine autonomie de la commune.
Développer le tourisme et loisirs	Création d'un espace de loisirs à Rouffiac au bord du Bramont et création d'un terrain de Camping	Le camping a atteins ses objectifs, des H.L.L. ont été construits depuis pour renforcer l'offre touristique.
Equiper et animer les quartiers	Eviter la création de quartiers trop étendus Relier les quartiers existants à l'ancien centre du village Réaliser des lieux d'animation et de rencontre Implantation de commerces	Cet objectif s'est heurté à des blocages fonciers, ainsi les outils prévus à cet effet n'ont put être utilisés., (Emplacements réservés) .
Protéger les activités	Permettre le développement des exploitations agricoles ou artisanales existantes	La pression urbaine et la déprise agricole n'ont pas fait disparaître l'activité agricole mais pour combien de temps ? L'activité artisanale est désormais bien présente sur la commune.
Protéger les paysages	Protection des éléments remarquables du paysage, sites et patrimoine Protection des gisements de fossiles Protection des biotopes remarquables Limiter l'impact des carrières	A travers notamment la mise en place de panneaux d'information. le site du Truc de Balduc est de mieux en mieux identifié et de mieux en mieux respecté, la protection zonale du POS ayant bien entendu, préservé le site La loi SRU devrait permettre, à travers de nouveaux outils réglementaires, d'améliorer la prise en charge de ce patrimoine dans les documents d'urbanisme.

Risques naturels ou industriels :

Les dispositions du POS envisageaient, en l'absence de toute étude globale :

Hypothèses 1991-horizon 2000	Bilan 2003- commentaires
Limitation de la construction à proximité des rives de la Durance et du Bramont afin d'éviter les risques d'inondation. L'emplacement des constructions ou activités dans la zone IND située à proximité de Rouffiac devra prendre en compte le niveau des crues trentenaires et centennales.	En 2002, il n'existe toujours pas de document réglementaire sur le sujet.
Limitation de la construction à proximité des « terres leues », secteurs mameux classés II ND	Ce classement a permis d'éviter des difficultés, mais des zones constructibles sont aussi concernées par les risques.
Création d'une zone particulière, II NC où les risques géologiques semblent probables.	
Concernant les risques industriels, la création de la zone artisanale impose des mesures strictes pour protéger le captage d'eau potable de Rouffiac constitué par une prise de pompage dans le Bramont.	Les activités accueillies sont caractérisées par leur caractère non-polluant et limitées en terme de nuisances pour l'environnement.

Les perspectives démographiques :

Hypothèses 1991-horizon 2000	Bilan 2003-commentaires
Une augmentation de l'excédent naturel pour atteindre + 0.3%/ an , soit sensiblement la valeur actuelle.	L'excédent naturel s'est maintenu (+ 15 sur 1990-1999)
Une baisse du solde migratoire pour atteindre - 3 %/ an soit sensiblement la valeur actuelle.	Le solde migratoire présente un taux élevé vis-à-vis des valeurs communales.
On peut donc estimer le taux de variation annuel à : Taux annuel de mouvement naturel : + 0.3 %/an Taux annuel de migrations : + 3 %/an Taux de variation annuel de 1990 à 2000 : + 3.3%/an	En 1999 : +0.75%/an, la commune n'a pas capté la hausse de population que l'on peut vérifier sur le Valdonnez puisque le taux de variation est 4 fois inférieur à celui qui était prévu.
La population actuelle de la commune étant de 472 habitants en 1990, elle serait en prospective de 675 habitants en 2000 ; soit 203 habitants supplémentaires. Ceci correspond à une augmentation pour la période de 1990-2000 de 43 %.	Cette perspective ne s'est pas vérifiée, non pas en raison de la demande, mais plutôt en raison de l'offre qui s'est effondrée.

Les objectifs en logement :

Hypothèses 1991-horizon 2000	Bilan 2003-commentaires
Poursuite de la dé cohabitation pour atteindre 2,06 habitants par logement (national)	Cette tendance sociale s'est en effet poursuivie. Elle est particulièrement vérifiable sur la commune, qui compte de nombreuses résidences principales et de propriétaires résidents.
Rareté de logements vacants dans un proche avenir dans les lieux d'habitat voués à un développement (8 logements sur toute la commune en 1990).	Avec 7 logements vacants en 1999, Saint-Bauzile à même, de manière relative, accrue la tension foncière. Un taux de 7% de logements vacants est considéré comme souhaitable pour un fonctionnement « serein » du marché locatif.
Stabilité du parc de résidences secondaires.	Stabilité vérifiée en nombre (32 pour 30) ; en valeur relative, cette part a largement diminué.
Compte-tenu de l'augmentation prévue de la population, soit 203 personnes, il faudrait réaliser environ 75 logements d'ici 2000, soit une moyenne de 7 par an.	53 logements ont été réalisés mais l'apport de population n'est que de 32 personnes, ce chiffre révèle le problème de densité des nouvelles surfaces bâties et le taux de cohabitation trop faible.

Les objectifs en surface :

Hypothèses 1991-horizon 2000	Bilan 2003- commentaires
L'habitat collectif est pratique mais inexistant et ne pourrait avoir qu'un avenir épisodique et limité. Les besoins en construction concernent essentiellement l'habitat individuel, on peut considérer une densité moyenne de 12 logements à l'hectare. Les besoins en surface pour 75 logements seraient donc de 6.3 hectares. Pour atteindre cet objectif, le plan prévoit : - le remplissage des zones U déjà équipées et urbanisées - l'urbanisation des zones I NA	Deux logements ont été réalisés en 1997, ces opérations devraient être reproduites chaque fois que cela est possible. Les zones U sont actuellement remplies. Il persiste peu de dents creuses. Des problèmes fonciers et d'entente entre propriétaires ont empêché la réalisation de certaines opérations.
La surface libre des espaces résiduels des zones NB La surface libre de ces diverses zones est : Zones U : 6.1 ha Zone I NA : 6.5 ha Zone NB : 1.9 ha	La surface libre de ces diverses zones est : Zones U : 3 ha Zone I NA : 6.5 ha Zone NB : 1.5 ha
La capacité d'accueil totale est de 14.5 ha environ. Le coefficient capacité/ besoins est égal à 2.3 ce qui est acceptable compte-tenu des aléas du marché et la mise à disposition à court terme d'importantes réserves de terrain à bâtir à Mende.	On s'aperçoit que, malgré ce coefficient acceptable (pour une hypothèse de 75 logements), les tensions foncières sont demeurées très vives (pour 53 logements réalisés seulement) : La rétention foncière peut-elle être évoquée comme unique cause de cette situation.

Organisation du territoire :

Hypothèses 1991-horizon 2000	Bilan 2003- commentaires
L'urbanisation de la commune a essentiellement eu lieu à Rouffiac sous la forme de Lotissements qui se développent le long du versant par unités éparses sans liaison entre-eux ou avec le village. Les équipements sont limités à la voirie et à l'éclairage public. Cette urbanisation atteint une limite de croissance qui interdit la poursuite d'un développement anarchique, par rapport à l'extension des réseaux et voiries, et à l'intégration des sites au paysage.	Le principal problème demeure le lien entre ces lotissements et l'obligation d'un projet global d'aménagement du versant du causse concerné par le bourg de Rouffiac. Le site naturel d'extension de Rouffiac est cependant très dépendant du relief et présente une forme allongée représentative de la topographie et de la morphologie du site.
Le plan prévoit les dispositions suivantes : - la préservation du site du Falisson et de Montialoux. Ces lieux sont des sites remarquables, bien intégrés au paysage, et font l'objet d'un faible développement.	Ceci s'est vérifié pour Montialoux, qui demeure un village vivant. Le Falisson, s'il demeure un village remarquable, présente de nombreux signes de déprises inquiétants, la sauvegarde de l'existant paraît être la priorité pour le bourg.
L'extension restreinte des villages de Saint-Bauzile et des Fonts par secteurs d'urbanisation future sous forme d'opération d'ensemble. Ceci vise à préserver le caractère villageois de ces lieux.	Le POS en vigueur a permis de respecter cet objectif, jusqu'à aujourd'hui.
Densification du tissu urbain du village de Rouffiac par secteurs d'urbanisation futures sous forme d'opérations d'ensemble et limitation du développement vers l'Est.	La densification du village n'a été réalisée que très partiellement. Le développement vers l'Est semble une solution respectueuse du site et conforme à ce qui s'est réalisé à ce jour.
Création de voies de liaison entre le noyau ancien et les lotissements récents afin d'améliorer la convivialité du village et de promouvoir l'activité sociale.	Cet objectif s'est heurté à des blocages fonciers, ainsi les outils prévus à cet effet n'ont pu être utilisés., (emplacements réservés)

Observations

Observations générales

Les seules possibilités offertes sur l'agglomération de Saint-Bauzile / Rouffiac se sont révélées inadaptées du point de vue foncier (problème de servitudes) : zone NA des Combes.

De manière générale, le caractère très largement restrictif du document actuel en terme de zone d'urbanisation a très largement protégé les milieux naturels et les zones agricoles.

Les espaces boisés classés des ripisylves du Bramont et de la Nize, compte tenu de l'importance écologique et paysagère de ces « rubans verts », marquant le fond de vallée, sont indispensables et doivent être maintenues.

Le règlement en vigueur n'a semble t-il pas posé de problèmes dans sa mise en œuvre en application du droit des sols. De plus, l'allure, les volumes, les options architecturales retenues dans l'agglomération n'ont pas créés de problèmes paysagers et fonctionnels. C'est en effet du point de vue de la cohérence urbaine et de l'organisation des quartiers entre-eux que l'on observe le plus de dysfonctionnements.

Le point important réside dans la proposition de schémas organisationnels pour les futures zones bâties de manière à concevoir une urbanisation fonctionnelle et qui s'intègre de manière satisfaisante dans la paysage.

Observations par secteur

Le Gerbal (NB):

Proposer un N autorisant le changement de destination mais pas la construction neuve.

Rouffiac :

Pourquoi une rupture II ND entre Rouffiac et les Combes ? (pas de justification du point de vue du milieu, de la topographie, les risques ne sont pas précisés, en revanche, l'ouverture est souhaitable au niveau de la cohérence urbaine)

Le Falisson :

Les emplacements réservés n°5 et 6 sont particulièrement utiles et participent à l'intérêt vis-à-vis de la rénovation du bâti ancien (exigences fonctionnelles actuelles)

Bilan et conséquences

L'ancien document était très restrictif, notamment au niveau des hameaux (souvent il n'y a qu'une zone UA).

Or, compte tenu des blocages prévisibles sur le bourg (risques, topographie) des réserves foncières dans les hameaux auraient permis à la commune de satisfaire au moins partiellement les demandes et éviter la situation de blocage actuelle qui a conduit les porteurs de projets à s'installer sur les communes alentours (Balsièges, Brenoux, Saint-Etienne-du-Valdonnez...) malgré souvent un premier choix situé sur Saint-Bauzile.

II. Analyse urbaine et d'occupation du sol

II.1 L'agglomération principale

Généralités :

Rouffiac et Saint-Bauzile sont situés à 800 m d'écart au pied du versant Sud du Causse de Mende.

Situé au niveau de la confluence entre la Nize et le Bramont mais aussi au croisement des routes départementales et nationales, le site du bourg-centre, comprenant les villages de Rouffiac (« pôle économique ») et de Saint-Bauzile (« pôle administratif ») correspond au lieu de rencontre des terroirs et des axes majeurs de la commune. C'est d'ailleurs là que se situent les quelques commerces : boulangerie-épicerie, bar, hôtel. L'agglomération est constituée de quartiers successifs mal reliés entre-eux, ceci est accentué par le choc qui se produit entre des trames traditionnelles et contemporaines.

Les espaces publics, pratiquement inexistantes dans la structure traditionnelle (forte densité) n'ont pas été envisagés dans les quartiers les plus récents, l'agglomération ne présente par conséquent plus d'espace central, commun à l'ensemble de la population.

Cette agglomération doit faire l'objet d'une réflexion poussée sur le traitement des zones d'urbanisation future afin que les opérations qui s'y développent s'inscrivent dans une logique urbaine affirmée, (notamment au niveau de la densité et des accès en limitant les accès directs sur la RN 106) cette logique urbaine doit être définie lors de l'établissement du PADD. Afin de présenter une option d'aménagement de la zone cohérente et souhaitée.



Le ravin séparant Rouffiac de Saint-Bauzile, par son relief et sa nature géologique, constitue un obstacle à l'aménagement et à la viabilisation.

Il représente néanmoins un élément fort du site, en isolant le bourg de Saint-Bauzile de l'agglomération de Rouffiac il constitue un élément structurant du paysage communal.



Le développement et les bâtiments récents de l'agglomération n'ont pas altéré le paysage.

Saint-Bauzile

Etat des lieux

Données générales :

Altitude : 773 m.

Ambiance dominante : rurale et résidentielle

Présentation :

Le village de Saint-Bauzile, chef-lieu de la commune, est situé au pied du versant du Causse de Mende et domine la vallée de la Nize. L'urbanisation se développe en demi-cercle concentrique vers l'aval par rapport au noyau du bourg. Sa petite taille surprend aujourd'hui, alors que la commune a doublé sa population en quelques décennies. L'exposition du site est favorable à l'implantation de l'habitat.

Milieu physique :

Le ravin de Riaguet à l'Ouest et les marnes de Lou devez à l'Est marquent de manière forte les limites physiques du chef-lieu qui occupe une hauteur bien exposée de la vallée de la Nize qu'il domine d'une quarantaine de mètres. Situé dans la partie amont du ravin, un dépôt de déchets organiques produit un purin qui s'évacue directement avec les écoulements concentrés du ravin.

Même si ceux-ci sont temporaires, une attention mérite d'être portée sur les risques de pollution, des eaux notamment, liés à cette pratique.

Le village est implanté sur les talus marnaux. Le sous-sol pose alors un problème de stabilité du terrain, ce qui limite les potentialités de développement. Le relief très vif, limite également cette extension.

Architecture, bâtiments :

L'architecture est essentiellement du type caussenard, mais avec une influence de la Vallée du Lot. Quelques toits sont à la Philibert Delorme (en carène). Plusieurs Bâtiments récents ou neufs sont venus se greffer au vieux bourg, cette intégration, est plutôt réussie.

Paysage :

Quelque soit la voie d'accès au bourg de Saint-Bauzile, l'église juchée sur son promontoire se détache du champ visuel. Situé sur la crête d'un repli du relief et donc très visible, le site est alors particulièrement sensible à une modification du volume ou de la trame urbaine.

Le mitage du paysage est inexistant car le développement est faible (reliefs, accès), le village conservant son aspect rural traditionnel. Le champ situé entre la route et le village participe à l'intégration du site au paysage.

Accessibilité :

Intuitivement, l'accès au bourg se fait de manière circulaire. En effet, un sens unique dans le chemin goudronné descendant directement du bourg à la Route Départementale incite les automobilistes à monter par la route en lacet à l'Est du bourg et à en descendre par ce chemin fort pentu.

Toutefois, certains usagers font demi-tour pour redescendre par l'accès nord moins pentu.

La pente et l'étroitesse de certains passages, une desserte uniquement locale rend son usage difficile.



Alimentation en eau potable :

Les eaux alimentant la source de Saint-Bauzile proviennent des calcaires massifs de l'Aalénien fortement fracturés, quelques mètres au-dessus du contact avec les marnes du Toarcien. Les eaux sortent directement d'un conduit karstique avant d'être captées.

La source est située au pied du Causse de Mende sur le bord d'un petit talweg au-dessus du village de Saint-Bauzile. L'environnement au-dessus de la source est constitué par des terrains en pente très boisés.

Avec un débit de l'ordre de $90 \text{ m}^3/\text{j}$ à l'étiage, la source de Saint-Bauzile suffit à la satisfaction des besoins en eau potable du hameau. Le surplus de débit est utilisé pour assurer, via le réservoir de 50 m^3 de Rouffiac, l'alimentation de Rouffiac et de Montialoux (source : rapport hydrogéologique de juillet 2000).

Qualité de l'eau :

D'après le rapport hydrogéologique de juillet 2000, l'analyse chimique de l'eau du captage de Saint-Bauzile est en accord avec les origines supposées pour l'aquifère karstique et la couverture de son bassin versant.

L'analyse des substances indésirables et des substances toxiques montre que les eaux sont conformes à la législation. Il en est de même pour l'analyse des micropolluants organiques.

Les analyses bactériologiques montrent la présence d'une contamination fécale en streptocoques fécaux de 1 à 2 par 100 ml. L'origine de cette contamination ne peut être précisée.

L'aquifère est de type karstique, sa vulnérabilité est donc très forte. Il faut considérer que toute infiltration en surface sur le bassin versant gagne la profondeur de la nappe sans subir d'auto-épuration.

Le bassin versant, proche de la source, est dépourvu de toute activité anthropique. Très en pente, il est totalement boisé. Le bassin versant éloigné sur le Causse de Mende supporte une activité pastorale.

Les servitudes en vigueur :

Servitudes de protection du captage :

Périmètre de protection immédiate : ce périmètre est destiné à protéger l'environnement immédiat de l'ouvrage et en particulier à empêcher tout accès à l'ouvrage par des personnes non autorisées. Etant donné la très faible vulnérabilité anthropique de la zone, sa délimitation correspond à l'emprise minimale nécessaire à la réalisation d'éventuels travaux de réfection. Il est tracé sur la carte des servitudes.

Périmètre de protection rapprochée : ce périmètre soumis à réglementation a pour objet la protection de l'aquifère contre des impacts polluants pouvant altérer la qualité des eaux de façon temporaire ou définitive. En l'absence de la connaissance exacte du trajet du conduit karstique à l'origine de la source, il correspond au bassin versant du Ravin de la Maison sur 200 ou 300 mètres à l'amont du captage. Ce périmètre est tracé sur la carte des servitudes.

Périmètre de protection éloignée : ce périmètre non soumis à réglementation recouvre en principe toutes les zones susceptibles de participer à l'alimentation de la ressource captée. Son objectif est de rappeler aux différents maîtres d'œuvre et aux administrations de tutelle, l'existence d'une zone participant à l'alimentation d'un captage. Il s'étend sur la bordure Sud du Causse de Mende. Il est tracé sur la carte des servitudes.

Contraintes à l'urbanisation

- Préservation des coupures vertes des zones agglomérées de Rouffiac et Saint-Bauzile (Les Combes, ravin du Riaguet).
- La préservation du cœur de bourg par le maintien et la matérialisation d'une coupure vierge de construction entre celui-ci et Rouffiac. Cette préconisation ne remet pas en cause la constructibilité des parcelles attenantes au vieux bourg mais seulement l'implantation du bâtiment au sein de cette unité foncière ;
- La préservation du patrimoine des petits potagers à l'Est, la cour du Presbytère qui sont des éléments forgeant l'âme du site.
- L'exclusion des constructions en zone soumise aux glissements de terrain ;
- Le respect des limites paysagères à l'Est et à l'Ouest, qui encadrent le bourg et limitent ses possibilités d'extension linéaire.

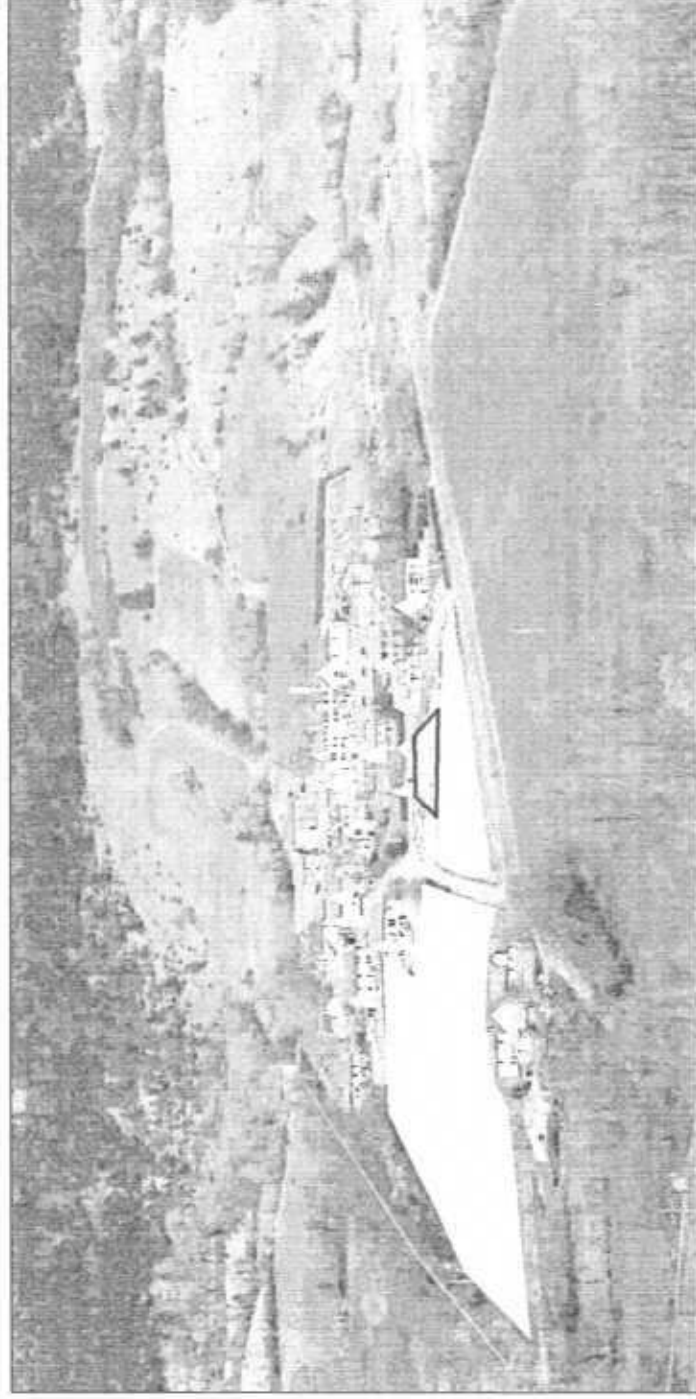
Proposition de stratégie pour Saint-Bauzile :

Le paysage : la continuité de l'urbanisation irait dans le sens d'une harmonie paysagère. Ainsi cette dernière serait recentrée et la perception paysagère du bourg serait globale et équilibrée dès l'entrée du village. Le caractère du Bourg et les difficultés de son aménagement incitent à sa préservation .



L'urbanisation du versant sud est possible sous réserve d'éviter l'effet « taupinière »

Insertion des zones agglomérées dans le paysage : Saint-Bauzile



↔ Ravin du Riaguet

Modelé perturbant la topographie naturelle, effet "taupinière"

Lacunes dans la trame urbaine



2001015

Caractéristiques, sensibilités et contraintes

Agglomération

Commune de Saint Bauzile



Février 2004

Echelle : 1/5 000e



Rouffiac

Etat des lieux

Données générales :

Altitude : 722 m.

Ambiance dominante : résidentiel

Présentation :

Le village de Rouffiac se situe au pied du Causse de Mende et domine la vallée du Bramont. Lieu principal de l'urbanisation de la commune, il s'étend de manière linéaire au-dessus de la Route Nationale 106. Son exposition est favorable à l'implantation de l'habitat.

Architecture, bâtiments :

L'architecture du noyau ancien est similaire à celle de Saint-Bauzile. L'extension récente est plus étendue que la partie primitive. Elle est constituée en majorité par des constructions pavillonnaires sans style architectural déterminé. Les vestiges d'une villa gallo-romaine et des murs furent retrouvés en 1968, datant des II^e et III^e siècles. Cet ensemble, situé à l'Est du hameau et à proximité de la route nationale, est important. Des constructions anciennes pourraient être implantées au niveau du village de Rouffiac.

De nombreuses constructions récentes sont venues s'implanter depuis quelques dizaines d'années et occupent l'essentiel de la superficie du bourg. Les secteurs non urbanisés le sont à cause de difficultés foncières ou de problèmes d'instabilité de terrain.

Accessibilité :

L'accès à ces îlots se fait à partir de la Route Nationale 106 ou de la Route Départementale 41 par des voies en cul de sac, les îlots n'étant pas reliés entre eux.

Le développement du village s'est effectué à partir de la RN 106 et non de manière circulaire, de proche en proche, autour du vieux Rouffiac.

Cette forme d'urbanisation mène à une prolifération des carrefours sur une route à grande circulation, situation peu sécurisante.

Elle crée des problèmes de liaisons entre les quartiers.

Elle nuit à l'identité et à l'émergence d'une vie propre, qui ne peut se pérenniser.

Les accès sur la RN 106 sont souvent dangereux par manque de visibilité, surtout à l'intérieur de Rouffiac.

Alimentation en eau potable :

Captage de Rouffiac

Les eaux alimentant la source de Rouffiac sortent de calcaires massifs de l'Aalénien fortement fracturés, quelques mètres au-dessus du contact avec les marnes du Toarcien. Les eaux sortent directement d'un conduit karstique avant d'être captées.

La source est située au pied du Causse de Mende, au-dessus du village de Rouffiac dans une zone fortement pentue. Il n'y a pas de chemin d'accès jusqu'au captage. L'environnement au-dessus de la source est constitué de terrains en pente très boisés.

Avec un débit de l'ordre de 80 à 90 m³/j à l'étiage, la source de Rouffiac ne peut suffire à la satisfaction totale des besoins en eau potable du hameau de Rouffiac qui ont été estimés à 190 m³/j (source : rapport hydrogéologique de juillet 2000).

Un complément de 100 m³/j provient alors du pompage dans le Bramont à Rouffiac (source : rapport hydrogéologique de juillet 2000). Si ce complément devait être envisagé de façon permanente, il vaudrait mieux puiser sur les importantes ressources en eau souterraines détenues par la source des Fonts.

Pompage du Bramont

Le captage du Bramont est un captage d'appoint dont l'usage est actuellement peu fréquent. Les eaux traitées au prélèvement (désinfection sanitaire) sont envoyées dans le réservoir de 50 m³ de Rouffiac pour être distribuées à Rouffiac et éventuellement Montialoux.

Le pompage est mis en service quand les autres ressources ne suffisent plus au besoin en eau potable. Il n'a pas servi depuis cinq ans sauf pour les fonctionnements d'entretien et au cours de l'été 2003.

Qualité de l'eau :

Captage de Rouffiac

D'après le rapport hydrogéologique de juillet 2000, l'analyse chimique de l'eau du captage de Rouffiac est en accord avec les origines supposées pour l'aquifère karstique et la couverture de son bassin versant.

L'analyse des substances indésirables et des substances toxiques montre que les eaux sont conformes à la législation. Il en est de même pour l'analyse des micropolluants organiques.

Les analyses bactériologiques ne montrent aucune trace de contamination fécale. Il y a absence de coliformes thermotolérants et streptocoques fécaux.

L'aquifère est de type karstique, sa vulnérabilité est donc très forte. Il faut considérer que toute infiltration en surface sur le bassin versant gagne la profondeur de la nappe sans subir d'auto-épuration.

Le bassin versant, proche de la source, est dépourvu de toute activité anthropique. Très en pente, il est totalement boisé. Le bassin versant éloigné sur le Causse de Mende supporte une activité pastorale.

Pompage du Bramont

D'après le rapport hydrogéologique de juillet 2000, l'analyse chimique de l'eau du pompage du Bramont est en accord avec les origines supposées pour les eaux, eaux d'origine superficielle à faible temps de séjour dans des formations alluviales.

L'analyse des substances indésirables et des substances toxiques montre que les eaux sont conformes à la législation. Il en est de même pour l'analyse des micropolluants organiques.

Les analyses bactériologiques montrent la présence d'une contamination fécale en coliformes thermotolérants (1 par 100 ml) et en streptocoques fécaux (1 par 100 ml). On observe également une concentration élevée en micro-organismes revivifiables à 22 °C, ce qui indique une mauvaise filtration des eaux de la rivière par l'aquifère alluvial. Il en résulte des traces de contamination fécales.

Le pompage est implanté dans les alluvions du Bramont. L'aquifère alluvial capté est bien protégé contre les infiltrations d'eau d'origine superficielle, par une couche de limon d'environ deux mètres d'épaisseur.

Les alluvions du Bramont sont très grossières et le puits est implanté à seulement une dizaine de mètres des berges de la rivière. Les eaux captées sont très peu filtrées. Vis à vis des risques de pollution elles présentent des caractéristiques plus proches d'eaux superficielles que d'eaux souterraines.

La vulnérabilité environnementale est liée aux risques de pollution des deux rivières à l'origine des eaux alimentant le captage : la Nize et le Bramont.

La Nize reçoit, à l'amont du captage, le rejet pluvial de la zone artisanale de Saint-Bauzile. Plus à l'amont, elle reçoit les rejets des hameaux et villages de Venède, Brenoux, Langlade et Lanuejols.

Le Bramont reçoit les rejets de Saint-Etienne-du-Valdonnez. Mais le risque le plus important est celui, accidentel, lié à la circulation sur la Route Nationale 106.

L'enquête d'évaluation des risques de pollution du dossier d'enquête préliminaire n'a pas relevé l'existence de risques majeurs sur les bassins versants.

Le pompage du Bramont présente donc par la structure de l'aquifère capté, l'emplacement du captage et une occupation anthropique sur des bassins versants avec de faibles possibilités de dilution, une vulnérabilité non négligeable.

Les risques naturels :

L'étude hydraulique menée par SIEE en 1997 en vue de l'implantation de bassins de lagunage en bordure du Bramont à Rouffiac, conclue que les terrains concernés par ce projet sont en zone inondable par les crues du Bramont et par les eaux de ruissellement des petits valats. Pour une crue centennale du Bramont, les parcelles 89, 90, 91 et 92 sont entièrement submergées. Les hauteurs d'eau restent partout inférieures à 1 mètre. Les vitesses sont faibles (entre 0 et 0,5 m/s) à moyenne (entre 0,5 et 1 m/s). Enfin, cet aménagement a un faible impact sur les écoulements de la crue centennale du Bramont, se traduisant par un exhaussement de la ligne d'eau de 18 cm à l'amont immédiat du projet et s'atténuant progressivement sur une centaine de mètres en amont.

Servitudes en vigueur :

L'eau potable

Périmètre de protection immédiate : ce périmètre est destiné à protéger l'environnement immédiat de l'ouvrage et en particulier à empêcher tout accès à l'ouvrage par des personnes non autorisées. L'environnement immédiat n'étant pas très sensible, il correspondra à l'emprise de la clôture actuelle. Il est tracé sur la carte des servitudes.

Périmètre de protection rapprochée : ce périmètre soumis à réglementation a pour objet la protection de l'aquifère contre des impacts polluants pouvant altérer la qualité des eaux de façon temporaire ou définitive. En l'absence de la connaissance exacte des trajets de drainage de l'aquifère alluvial, il correspond à la plaine alluviale des méandres de la rivière à l'amont proche du captage. C'est une zone essentiellement cultivée en prés. Ce périmètre est tracé sur la carte des servitudes.

Périmètre de protection éloignée : ce périmètre non soumis à réglementation recouvre en principe toutes les zones susceptibles de participer à l'alimentation de la ressource captée. Son objectif est de rappeler aux différents maîtres d'œuvre et aux administrations de tutelle, l'existence d'une zone participant à l'alimentation d'un captage. Dans le cas présent, il devrait s'étendre à tout le bassin versant des rivières de la Nize et du Bramont sur près de 30 km². Il s'agit d'une grande surface pour l'usage qui est fait du pompage du Bramont. Il n'est alors pas proposé de périmètre de protection éloigné pour cette ressource en eau potable.

Les installations sportives

Le complexe sportif de Rouffiac comprenant un stade d'honneur, un stade d'entraînement et deux terrains de tennis est soumis à la servitude de protection des installations sportives.

Contraintes à l'urbanisation

A l'Est on trouve deux lotissements, à l'Ouest une urbanisation diffuse créant une zone de mitage potentiel jusqu'au hameau des Fonts. Les îlots se suivent successivement et sont séparés par des zones tampons de terrain agricole. Au dessus du village, l'urbanisation nouvelle est bien intégrée au paysage mais ne peut plus s'étendre dans cette direction à cause du relief.

- La préservation du cœur de bourg par le maintien et la matérialisation d'une coupure vierge de construction entre celui-ci et Saint-Bauzile.

Proposition de stratégie pour Rouffiac:

Le développement de l'urbanisation en continu, englobant Rouffiac et Saint-Bauzile et se poursuivant jusqu'au hameau des Fonts ne semble pas un choix pertinent car il entraîne une urbanisation par un tissu pavillonnaire diffus, s'étendant sur plus de deux kilomètres. Une telle option est hors de proportion avec le site. **L'enjeu principal est de recréer une entité villageoise avec Saint-Bauzile.**

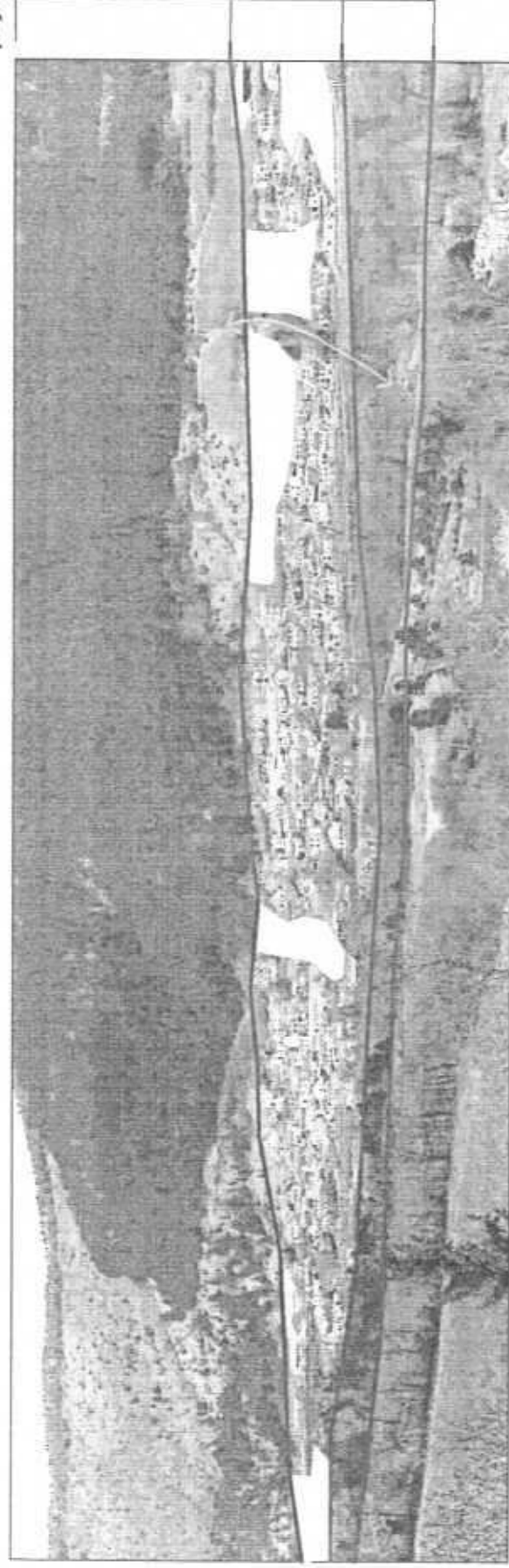
Il est frappant de constater l'écart important qu'il existe entre un bâti ancien, souvent en mauvais état et le bâti récent équipé et entretenu.

Cette différence de traitement doit trouver des solutions visant à ne pas accroître cette situation.

Enfin, une extension de l'urbanisation devra se faire dans le cadre de l'aménagement de dessertes internes, sans créer de nouveaux raccordements à la RN 106.

Insertion des zones agglomérées dans le paysage : Rouffiac

Succession d'unités
paysagères



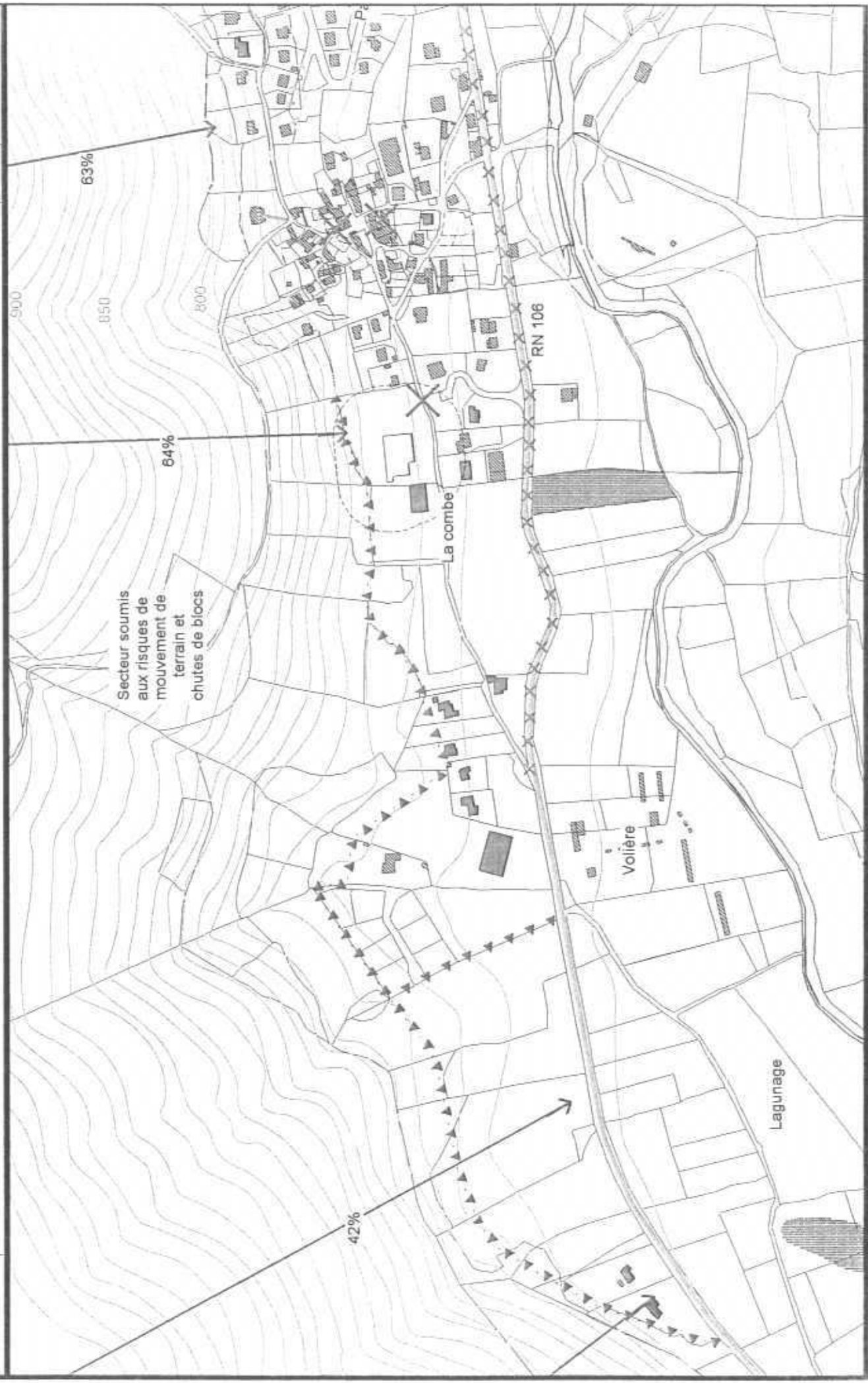
Versants

Agglomération

Vallée

↔ Ravin

□ Lacunes dans la trame urbaine

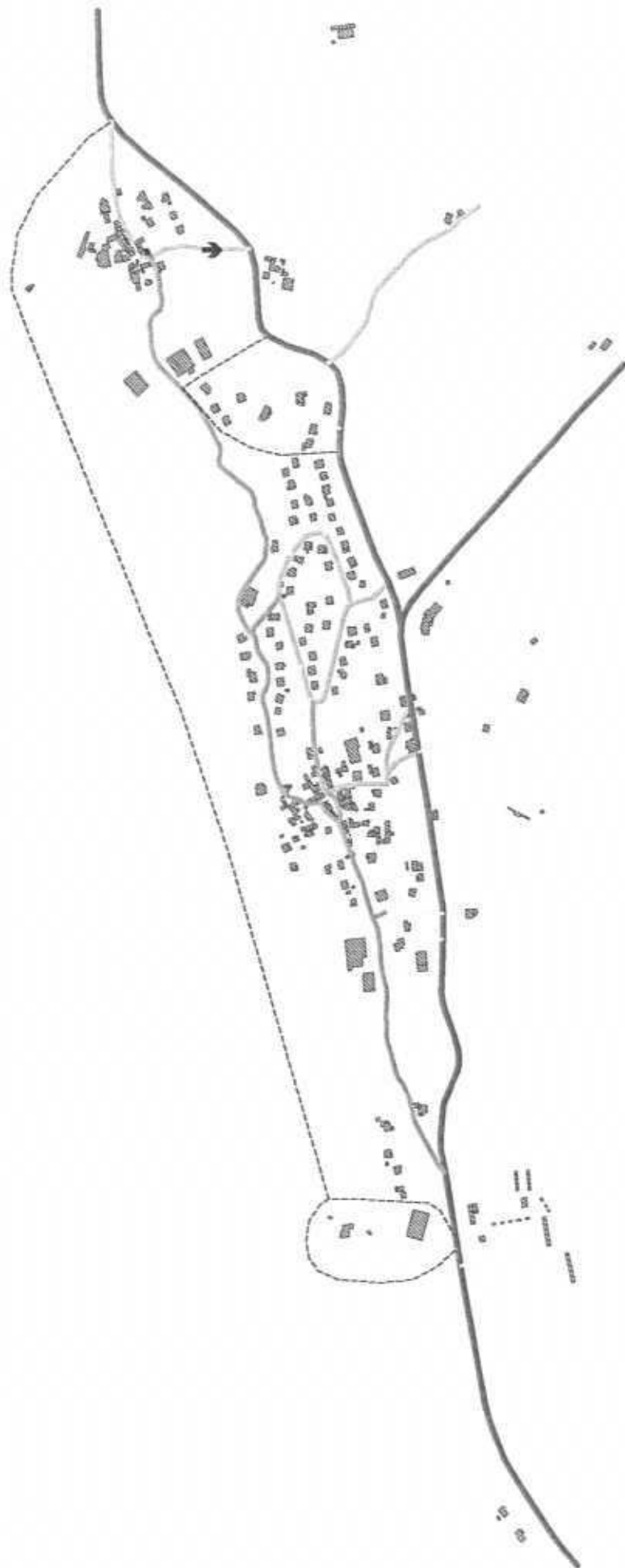




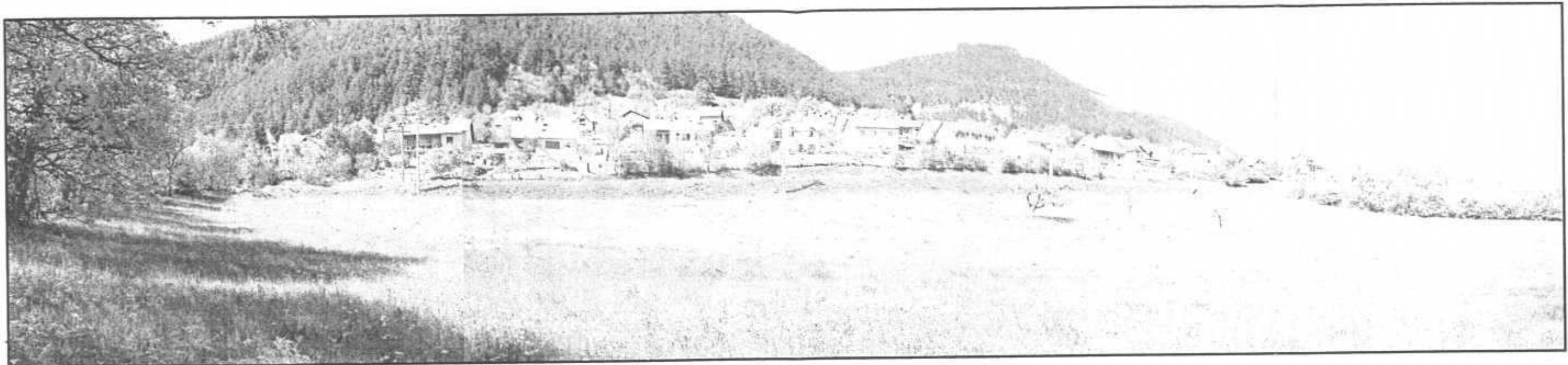
----- Nouvelle desserte secondaire

[---] "îlots urbains"

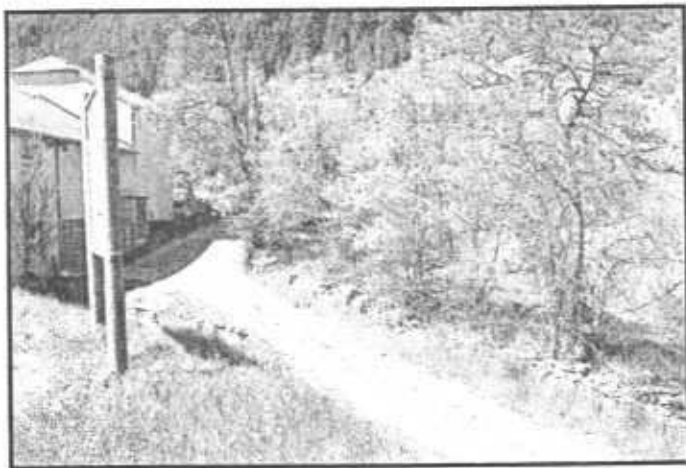
Traitement futur possible



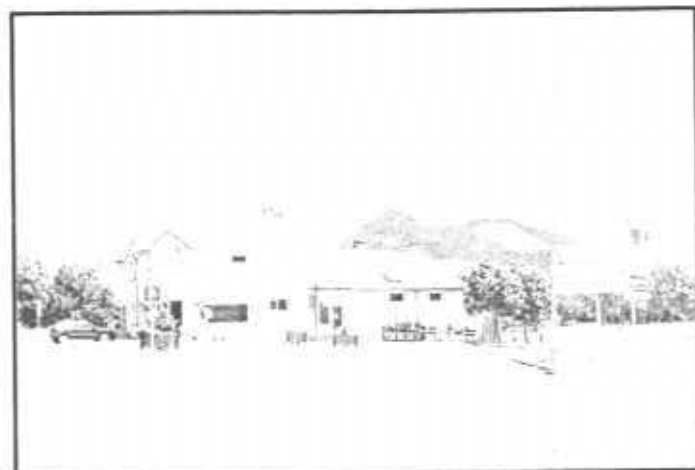
Carrefour RD41 / RN106 : vue générale, détails



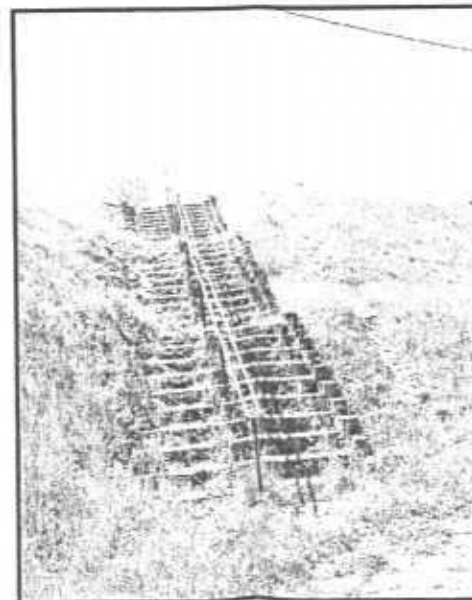
Le site, par son ampleur et sa situation, dispose des éléments nécessaires à l'espace public recherché.



*Cheminement bucolique
marquant la limite sud de
la zone (à conserver)*



*L'amorce d'une zone
commerciale au
carrefour RD 41 / RN106*



II.2 Les Hameaux

Généralités :

Les différents hameaux de la commune de Saint-Bauzile se localisent d'une part au pied ou sur les flancs des causses : les Fonts, Le Moulin de Cénaret et la Zone Artisanale du Sécheron, Montialoux, Villeneuve, Lentondre et d'autre part, sur les Causses eux-mêmes : le Falisson et le Gerbal.

Le hameau des Fonts est le premier rencontré en venant de Mende. Il est situé à 3 km du bourg de Saint-Bauzile.

Le bourg ainsi que les hameaux de Montialoux, le Moulin de Cénaret, Villeneuve et Lentondre sont accessibles à partir de Rouffiac.

Le hameau du Falisson est le plus éloigné du reste de la commune. Situé sur le Causse de Sauveterre, on y accède directement depuis Mende sans entrer sur la commune par ailleurs.

Les Fonts

Etat des lieux

Données générales :

Altitude : 715 m.

Poids démographique : 62 habitants.

Ambiance dominante : rural, montagnard et isolé.

Présentation :

Le hameau des Fonts est situé au pied d'une résurgence, au pied du versant du Causse de Sauveterre. L'orientation au Nord dans un méandre du Bramont, constitue un handicap. Le Hameau est peu ensoleillé durant une bonne partie de l'année. L'accès à partir de la RN 106 est dangereux car situé dans un virage sans visibilité où l'étroitesse du carrefour oblige à manœuvrer. Le site est fragile car il est situé en contrebas et visible de la route.

Architecture, bâtiments :

L'architecture des édifices est proche des maisons caussenardes, malgré l'influence de la vallée du Lot. Quelques bâtiments de facture récente viennent atténuer une ambiance traditionnelle qui domine.

Paysage :

Le caractère verdoyant du site est notamment dû à l'imposante présence du versant boisé. En effet, le regroupement du village au pied du versant du Causse de Sauveterre, au fond d'une cuvette que forme celui-ci, donne au hameau un caractère isolé, confiné et entouré de verdure.

Qualité de l'eau :

D'après le rapport hydrogéologique de juillet 2000, l'analyse chimique de l'eau du captage des Fonts est en accord avec les origines supposées pour l'aquifère karstique et la couverture de son bassin versant.

Grâce au traitement par UV des eaux, l'analyse des substances indésirables et des substances toxiques montre que les eaux sont conformes à la législation. Il en est de même pour l'analyse des micropolluants organiques.

Les analyses bactériologiques montrent la présence d'une contamination fécale en coliformes thermotolérants de 14 par 100 ml et en streptocoques fécaux de 3 par 100 ml. Cette contamination est accompagnée par de faibles teneurs en micro-organismes revivifiables, 6 à 22 °C et 1 à 37 °C. Les apports en bactéries saprophytes des sols sont donc réduits et, très probablement, la contamination d'origine fécale observée a pour origine des infiltrations sur le bassin versant de rejets d'eau résiduaires non décontaminés.

L'aquifère est de type karstique, sa vulnérabilité est donc très forte. Il faut considérer que toute infiltration en surface sur le bassin versant gagne la profondeur de la nappe sans subir d'auto-épuration.

Le bassin versant, proche de la source, est dépourvu de toute activité anthropique. Très en pente, il est totalement boisé. Le bassin versant éloigné sur le Causse de Sauveterre supporte une activité pastorale et quelques hameaux : le Falisson avec certitude et peut-être le Frayssinel, sur la commune d'Ispagnac.

Risques naturels :

Le ruisseau des Fonts, né de la résurgence du même nom située au pied du versant du Causse de Sauveterre, peut, lors d'orages violents, adopter un véritable comportement torrentiel bouleversant les pierres, transportant de la boue et des branches, et débordant violemment sur la chaussée. Le Bramont est lui aussi susceptible de déborder et la prudence est de mise à proximité du cours d'eau.

Les Fonts



Zone d'extension du hameau : un bâtiment isolé crée un fort impact paysager par la couleur du matériaux de façade.



Immédiatement après le pont, et avant le vieux bourg, se sont construits quelques bâtiments de facture récente.



L'ombre qui couvre le village durant l'ensemble du jour en hiver est une contrainte forte à son développement.

La présence d'un bâtiment d'élevage en son cœur, limite les opportunités foncières au regard de la réglementation.

Les servitudes en vigueur :

L'eau potable

Périmètre de protection immédiate : ce périmètre est destiné à protéger l'environnement immédiat de l'ouvrage et en particulier à empêcher tout accès à l'ouvrage par des personnes non autorisées. Il est tracé sur la carte des servitudes.

Périmètre de protection rapprochée : ce périmètre soumis à réglementation a pour objet la protection de l'aquifère contre des impacts polluants pouvant altérer la qualité des eaux de façon temporaire ou définitive. En l'absence de la connaissance exacte du trajet du conduit karstique à l'origine de la source, il correspond au bassin versant centré sur le vallon de 200 à 300 mètres à l'amont du captage. C'est une zone très pentue et entièrement boisée. Ce périmètre est tracé sur la carte des servitudes.

Périmètre de protection éloignée : ce périmètre non soumis à réglementation recouvre en principe toutes les zones susceptibles de participer à l'alimentation de la ressource captée. Son objectif est de rappeler aux différents maîtres d'œuvre et aux administrations de tutelle, l'existence d'une zone participant à l'alimentation d'un captage. Il s'étend sur le Causse de Sauveterre et sa bordure Nord. Il est tracé sur la carte des servitudes.

Contraintes à l'urbanisation

Compte tenu de l'identité paysagère du hameau, il convient de limiter l'extension de la zone d'urbanisation et de veiller à la préservation de l'image du petit village à flanc de versant. Certaines erreurs ont été commises et viennent quelques peu dénaturer le site.

Les parcelles, actuellement classées II ND, situées à l'intérieur du virage (sud-est) pourraient être aménagées sous réserve d'un traitement paysager et de renforcement des talus.

Proposition de stratégie pour les Fonts:

L'existant connaît un état général satisfaisant, la demande d'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est limitée, compte-tenu de la configuration du site souffrant d'une exposition défavorable l'hiver et d'un encaissement qui rebute certains candidats à la construction.



Caractéristiques, sensibilités et contraintes

Lieu-dit : Les Fonts

Commune de Saint Bauzile



Février 2004

Echelle : 1/5 000e



Le Moulin de Cénaret **La Zone Artisanale du Sécheron**

Etat des lieux

Données générales :

Altitude : 718 m.

Ambiance dominante : Un mélange de sensations « bucolique et fonctionnel ».

Présentation :

Le moulin de Cénaret

Ce hameau est constitué par des bâtiments en bordure de la Nize. Le site est peu fragile car il se trouve situé dans un bosquet d'arbres et peu visible, sauf de près. Le maintien des plantations d'arbres serait souhaitable car elles participent à l'ambiance du site.

La zone artisanale du Sécheron

La zone artisanale est constituée de bâtiments volumineux, présentant, par certains, une qualité de facture intéressante. En revanche, la composition du site et le traitement des abords font défauts. De plus, la taille réduite de cette zone l'empêche de constituer une entité clairement définie.

Le règlement de lotissement s'appliquant à la zone artisanale compte des lacunes concernant les volets paysagers et le traitement des abords des bâtiments, les réflexions concernant l'aménagement de la zone sont absentes.

Alimentation en eau potable :

Les eaux alimentant le Moulin de Cénaret proviennent du réseau d'alimentation en eau potable de la commune et plus particulièrement du captage de Saint-Bauzile.



- La Zone Artisanale du Sécheron, ... -



- ... aux portes du Balduc -

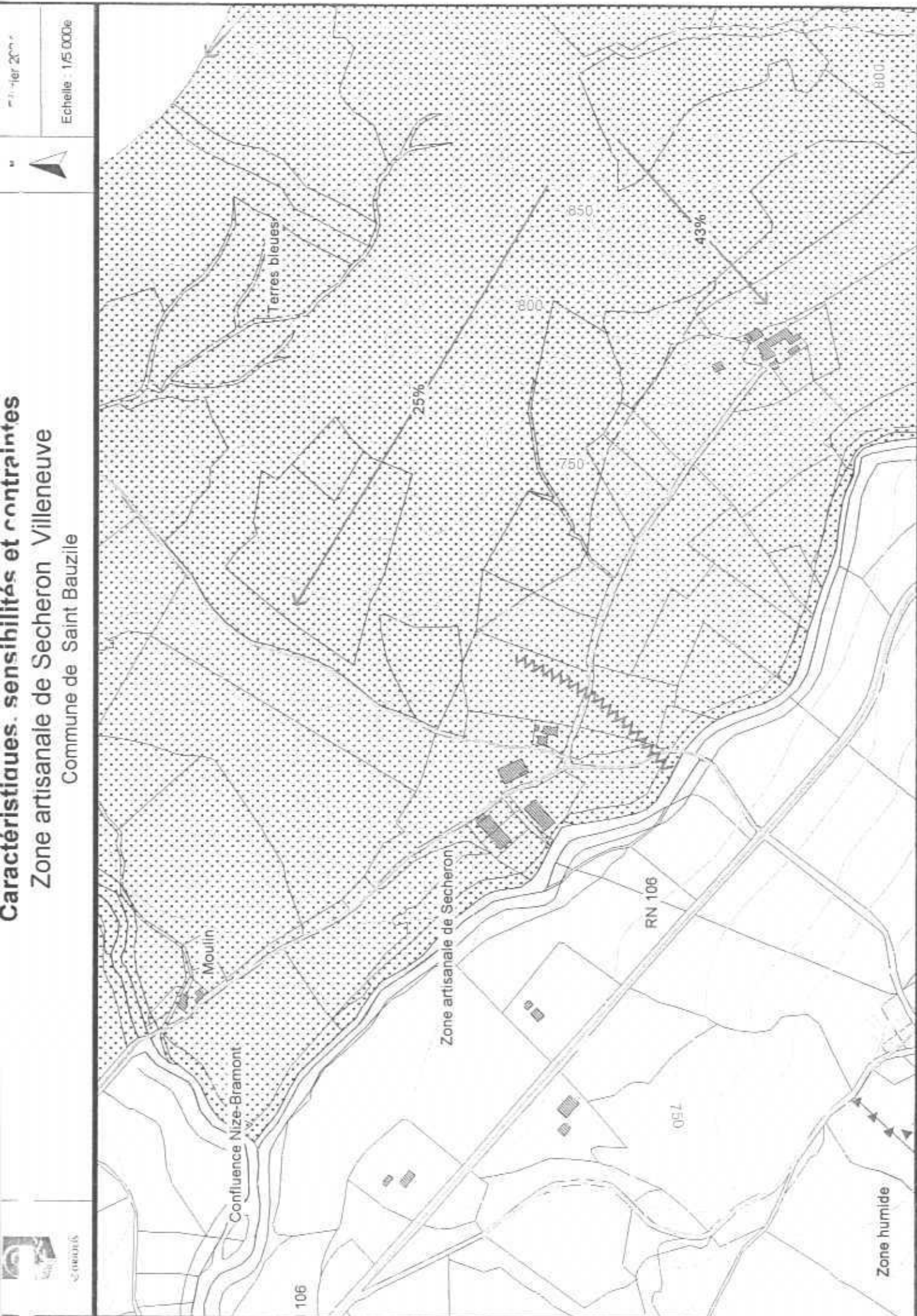
Contraintes à l'urbanisation :

La Zone Artisanale du Sécheron, compte-tenu de la nature et des volumes des bâtiments, de la proximité du site de Balduc et des projets de développement touristiques dans le secteur, doit faire l'objet d'un traitement paysager plus élaboré.

Caractéristiques, sensibilités et contraintes

Zone artisanale de Secheron Villeneuve

Commune de Saint Bauzile



Montialoux

Etat des lieux

Données générales :

Altitude : 775 m.

Ambiance dominante : hameau perché, château dominant

Présentation :

Implanté sur le versant du Causse de Sauveterre, Montialoux est bien intégré au paysage. Les maisons s'étendent en longueur devant et au pied du château en ruines, constituant un site remarquable. Afin de conserver l'état initial du paysage, l'extension de Montialoux doit être strictement limitée, sans dépasser le rideau d'arbres qui limite actuellement le site Nord.

Par ailleurs, une solution à l'arrêt de la dégradation du château devra être recherchée.

Architecture, bâtiments :

L'architecture des édifices est proche des maisons caussenardes, malgré l'influence de la vallée du Lot.

Alimentation en eau potable :

Les eaux alimentant la source de la Fontaine de la Grenouille Bernadette doivent sortir un peu au-dessus du hameau de Montialoux, au contact de l'Aalénien avec les marnes du Toarcien, puis couler sous les éboulis masquant leur sortie jusqu'au niveau du captage.

Le devant de la source, avec un aménagement de lavoir, est situé sur la place du village. Le captage proprement dit se trouve en partie sous la cour maçonnée d'une habitation particulière. On y accède par une descente de quelques marches.

Avec un débit de 40 m³/j, la source de la Grenouille était suffisante à la satisfaction des besoins en eau potable du hameau qui ont été estimés à 13,8 m³/j (source : rapport hydrogéologique de juillet 2000).

Cependant, en raison de l'existence d'une grande vulnérabilité naturelle, d'une situation urbaine présentant de forts risques de pollution et de l'existence de ressources de substitution déjà maillées sur le réseau, le captage de Montialoux a été récemment abandonné.

Montialoux



*L'ancienne aire de battage,
au cœur d'une cour.*



*L'accès qui mène au cœur
du Bourg, en arrière plan, le
château.*



Vue générale du site.

Les servitudes en vigueur :

Les bois soumis au régime forestier

Est soumis au régime forestier (réglementation du Code Forestier), la forêt domaniale de Mende, soit, à cet endroit, l'ensemble du versant du Causse de Sauveterre et une large partie du plateau.

Contraintes à l'urbanisation

Les parcelles attenantes au village présentent un intérêt écologique (humidité, milieux aquatiques) qui limite les possibilités d'extension du village vers l'ouest.

Enfin le service départemental de l'architecture et du patrimoine souhaite la préservation du site historique de Montialoux, où seules les restaurations et extensions mineures seraient admises.

Montialoux ne se prête par conséquent pas à une véritable extension. La recherche de quelques centaines de m² de terrains libres et tout de même souhaitable pour permettre au village de concrétiser quelques projets de constructions éventuels, ceci afin de ne pas asphyxier son développement. Le village ne comportant pas de logements vacants, cet aspect s'avère important pour l'accueil de nouvelle population.

Le site du château singulier et identifiant du paysage communal, pourrait être réhabilité et valorisé pour en inciter la visite. De même, il paraît essentiel de préserver le site historique du village, où seules les restaurations et extensions mineures seraient admises, quelques possibilités seraient réservées, au nord immédiat du hameau.



ORIGINS

Hameau de Montialoux

Cadre paysager à préserver



Février 2004

Echelle : 1/2 500e



Butte du château



Front boisé à préserver



Site du village



Caractéristiques, sensibilités et contraintes

Lieu-dit : Montialoux

Commune de Saint Bazile



Février 2004

Echelle : 1/5 000e



Villeneuve

Etat des lieux

Données générales :

Altitude : 754 m.

Ambiance dominante : ferme, activité agricole

Présentation :

Situé sur le versant Ouest de Balduc et dominant la vallée du Bramont, l'impact visuel du site de Villeneuve est très important malgré sa petite taille. Une modification de ce lieu serait préjudiciable à la lecture du site et une extension éventuelle ne pourrait être que limitée, liée à l'exploitation et jouxtant les bâtiments existants.

Paysage :

La présence de cet imposant plateau calcaire que forme le Truc de Balduc, à la forme si caractéristique et émergeant au sein de la vallée, confère au site un intérêt paysager notoire.

Ecologie :

La richesse de la zone Est du hameau (ZNIEFF « Truc de Balduc ») est d'abord d'ordre géologique puisque les marnes bleues de bas de versant renferment des sites fossilifères importants.

Par ailleurs, cette richesse est aussi d'ordre faunistique. En effet, les nombreux escarpements rocheux et les falaises (notamment celle située au Sud Sud-Est) sont des sites de nidification privilégiés pour les oiseaux rupestres : Faucon pèlerin, Grand Corbeau, Martinet Alpin (nicheur occasionnel). De plus, le Trichodrome est visible en hivernage.

Alimentation en eau potable :

Les eaux alimentant le hameau de Villeneuve proviennent du réseau d'alimentation en eau potable de la commune et plus particulièrement du pompage effectué dans le Bramont à Rouffiac.

Les servitudes en vigueur :**Les bois soumis au régime forestier**

Est soumis au régime forestier (réglementation du Code Forestier), la forêt domaniale de Mende, soit, à cet endroit, une partie du versant du Truc de Balduc.

Contraintes à l'urbanisation

Compte tenu de l'intérêt paysager du Truc de Balduc au sein de la vallée, il convient d'éviter tout aménagement ayant un fort impact paysager et notamment les pistes ou les voies de dessertes de parcelles amont.

Lentondre

Etat des lieux

Données générales :

Altitude : 750 m.

Ambiance dominante : rurale, forte présence du milieu naturel

Présentation :

Le hameau est constitué par deux parties distinctes, l'une en bordure de la RN 106 et l'autre en contre-haut liée à l'exploitation agricole.

La première recouvre quelques maisons, dont une en ruine. La partie haute n'offre que peu de possibilités d'extension.

La rectification du tracé de la Route Nationale serait souhaitable au pont de Lentondre pour améliorer la visibilité à l'intersection.

Architecture, Bâtiments :

Les Bâtiments du vieux bourg sont de qualité et présentent un caractère caussenard affirmé, en revanche les bâtiments qui longent la RN 106 présentent un aspect médiocre.

Paysage :

La présence de cet imposant plateau calcaire que forme le Truc de Balduc, à la forme si caractéristique et émergeant au sein de la vallée, confère au site un intérêt paysager notoire.

L'imposant falaise d'une hauteur moyenne de 50 m et de 400 m de long provoque une rupture importante dans le paysage immédiat du hameau.

Ecologie :

La richesse de la zone Est du hameau (ZNIEFF « Truc de Balduc ») est d'abord d'ordre géologique puisque les marnes bleues de bas de versant renferment des sites fossilifères importants.

Par ailleurs, cette richesse est aussi d'ordre faunistique. En effet, les nombreux escarpements rocheux et les falaises (notamment celle située au Sud Sud-Est) sont des sites de nidification privilégiés pour les oiseaux rupestres : Faucon pèlerin, Grand Corbeau, Martinet Alpin (nicheur occasionnel). De plus, le Trichodrome est visible en hivernage.

Alimentation en eau potable :

Les eaux alimentant le hameau de Lentondre proviennent du réseau d'alimentation en eau potable de la commune et plus particulièrement du pompage effectué dans le Bramont à Rouffiac.

Les servitudes en vigueur :

La RN 106 : route classée à grande circulation

Une servitude de 35 m de recul par rapport à la RN 106 s'impose aux constructions futures en dehors des espaces déjà urbanisés. Cette interdiction ne s'applique pas, entre autres, aux constructions et installations liées aux infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt général.

Toutefois, ce principe d'inconstructibilité ne s'appliquera pas dès lors que les règles concernant ces zones et contenues dans le PLU seront justifiées et motivées notamment au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Les bois soumis au régime forestier

Est soumis au régime forestier (réglementation du Code Forestier), la forêt domaniale de Mende, soit, à cet endroit, une partie du versant du Truc de Balduc.

Contraintes à l'urbanisation :

Compte tenu de l'intérêt paysager du Truc de Balduc au sein de la vallée, il convient d'éviter tout aménagement ayant un fort impact paysager et notamment la création de pistes ou de voies de dessertes de parcelles amont.

La zone I NAa actuelle ne s'est pas encore concrétisée mais son urbanisation est possible dans la mesure où on aura pris des dispositions pour s'affranchir des risques de glissements de terrains présents sur la zone, ainsi une vigilance sur l'implantation des bâtiments et sur les éléments les plus proches du vieux hameau. Une certaine coupure verte est souhaitable de part et d'autre du chemin d'accès afin de préserver ce dernier et diminuer le contraste de trame qu'il existe entre l'habitat traditionnel et les modalités d'implantations contemporaines.

Cette zone présente en outre un fort intérêt dans la mesure où elle constitue le dernier secteur de la vallée où les principes de cohérence urbaine et de respect des paysages sont en accord complet avec les possibilités foncières.

De plus, le projet de rectification routier créera des conditions favorables (contre-allée, amélioration de la sécurité) pour l'accueil de nouveaux habitants.

Caractéristiques, sensibilités et contraintes

Lieu-dit : Lentondre et Villeneuve

Commune de Saint Bazile



Février 2004

Echelle : 1/5 000e



Le Falisson

Etat des lieux

Données générales :

Altitude : 965 m.

Ambiance dominante : agricole, dévitalisation.

Présentation :

Le village est situé sur le **Causse de Sauveterre en flanc de versant d'une cuvette et donc protégé malgré l'altitude élevée.**

L'urbanisation se poursuit de manière linéaire le long de la voie d'accès, en formant trois îlots distincts. L'église et le presbytère sont à proximité du village, mais isolés visuellement par leur emplacement au centre d'un grand champ. Le village se développe lentement, justifiant une protection pour préserver son intégrité.

Le village du Falisson est redevenu un village caussenard à part entière depuis que sa desserte principale ne s'effectue pas par les chemins venant de la vallée.

Tout comme le Gerbal, le Falisson n'est qu'à peu de distance de la vallée du Valdonnez, ce qui explique son rattachement à la commune de Saint-Bauzile, et l'influence qu'il a subie de l'architecture de la vallée, mais le règne de l'automobile l'a déconnecté de celle-ci.

Aujourd'hui, le village est le seul de la commune à être demeuré fortement agricole.

Architecture, bâtiments :

L'architecture est typiquement caussenarde mais avec des influences de la vallée du Lot par la présence de granges avec charpente à la Philibert Delorme. Un effort de réhabilitation des constructions existantes doit être entrepris. Dans ce but, les zones d'extension seront strictement limitées. L'adaptation des bâtiments à des normes modernes d'utilisation, notamment à propos de l'agrandissement des ouvertures, l'extension ou rajout de dépendances devra être possible de manière assez souple.

Ecologie :

La richesse de la zone Sud du hameau (ZNIEFF « Devez des Cheyrouses et plaine de la Balzagette ») est d'ordre faunistique. En effet, ce site abrite des zones de nidification pour une avifaune rare, caractéristique des milieux ouverts méditerranéens.

Outre la présence d'espèces rares liées aux milieux ouverts, cette zone possède un intérêt écologique important. L'aspect actuel de la végétation est en effet le résultat d'une part d'une très ancienne utilisation par l'homme qui a éliminé les chênaies naturelles et d'autre part, des contraintes naturelles du milieu (forte teneur en calcium du sol, absence prolongée d'eau, effets du froid et du vent).

Par ailleurs, malgré son apparente homogénéité, ce site recèle une mosaïque de milieux variés : pelouses, champs cultivés, haies de frênes et d'érables, zones rupestres, ...

Soulignons enfin l'intérêt écologique des lavognes qui sont les seuls points d'eau dans cet environnement très sec et qui attirent les chauve-souris, les oiseaux et les batraciens.

Paysage :

Le hameau appartient à un paysage très fragile. En effet, cette zone constitue une entité paysagère originale et pittoresque : pelouses rares s'étendant à l'infini, vastes espaces, déserts vallonnés, architecture traditionnelle de qualité et bien intégrée au paysage.

Les servitudes en vigueur :

Les bois soumis au régime forestier

Est soumis au régime forestier (réglementation du Code Forestier), la forêt domaniale de Mende, soit, à cet endroit, une partie du Causse de Sauveterre.

Liaison hertzienne Balsièges - Soudorgues

Une bande d'une largeur de 300 m, tracée à l'Est du hameau, est soumise à des règles de protection contre les obstacles.

Au cas où une construction serait prévue, contacter obligatoirement :
France TELECOM - Direction Régionale de Montpellier
U.R.R. Montpellier-Support FH
760, rue des Grèzes
34 000 MONTPELLIER

Le Falisson



Les bâtiments les plus caractéristiques de l'architecture Caussenarde, sont souvent en mauvais état.



- L'église, isolée entre les trois secteurs du village se détache particulièrement dans le paysage -



- Le secteur sud, le plus important présente de nombreux bâtiments inoccupés dont certains menaces ruine. -



Une opération d'enfouissement de réseaux aérien serait souhaitable pour mettre en valeur le patrimoine bâti.



Les toitures Caussenardes cohabitent difficilement avec la tuile plate.

Dans la région, les couvertures en Lauze sont demeurés prédominantes, sur les Causses méridionaux (Larzac), la tuile canal Méditerranéenne peut dominer les couvertures.

Contraintes à l'urbanisation :

Le village du Falisson présente une topographie favorable à son extension mais des contraintes foncières, ainsi que le mauvais état général de l'existant incite à privilégier une extension mesurée de celui-ci. Du point de vue paysager, si l'on souhaite préserver les deux entités du village, il faut veiller à ne pas davantage étendre l'emprise du hameau, cette contrainte permettant également de réaliser des économies de surfaces et de travaux.

Cependant, une O.P.A.H. (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) menée ces dernières années n'a pas permis d'obtenir des résultats probants.

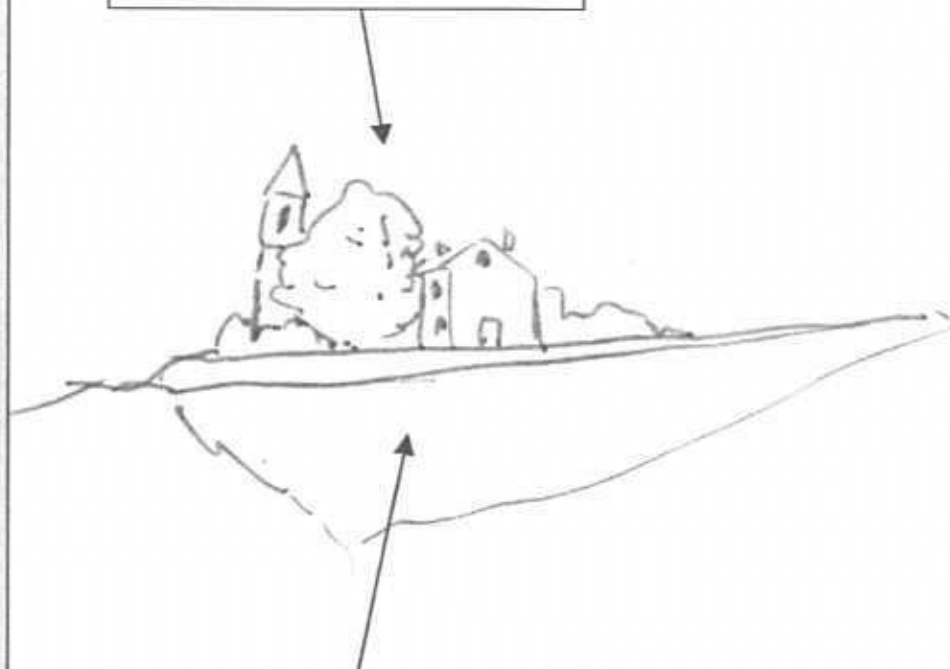
Compte-tenu également de la présence de bâtiments d'élevage qui encadrent le hameau, la recherche éventuelle de parcelles constructibles ne peut se faire qu'à travers une densification de la zone interne en préservant un espace non bâti au centre afin de maintenir les trois pôles agglomérés qui caractérisent le hameau. Il faut également veiller à ne pas gêner l'activité pastorale par l'implantation de dessertes perturbant cette activité.

Il convient par-ailleurs de préserver un secteur vierge de constructions autour de l'église conformément aux remarques ci-contre.

La qualité et l'originalité du site de l'église du Falisson :

La modification d'un des éléments banaliserait immédiatement celui-ci.

Harmonie: équilibre de volumes et de forme entre les principaux composants.



Premier plan : vaste étendue herbeuse « neutre » mettant en valeur le site.





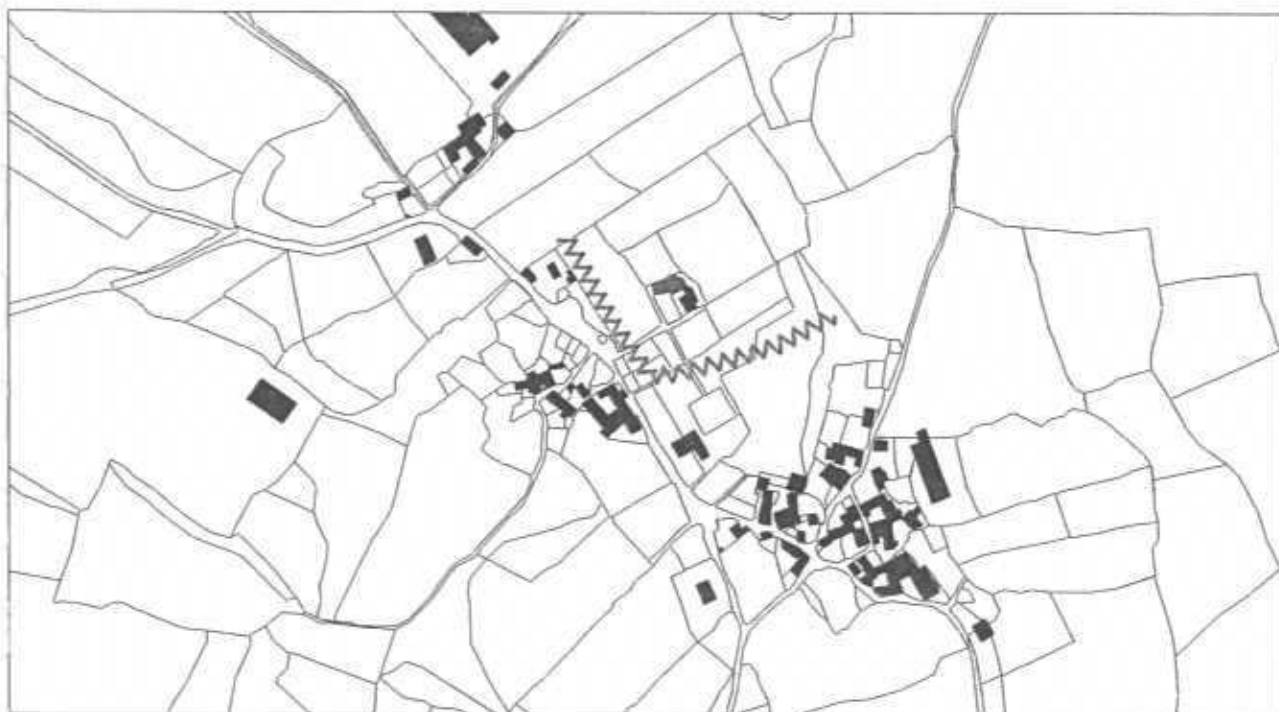
ORIENT

Protection des alentours de l'église Hameau du Falisson



Février 2004

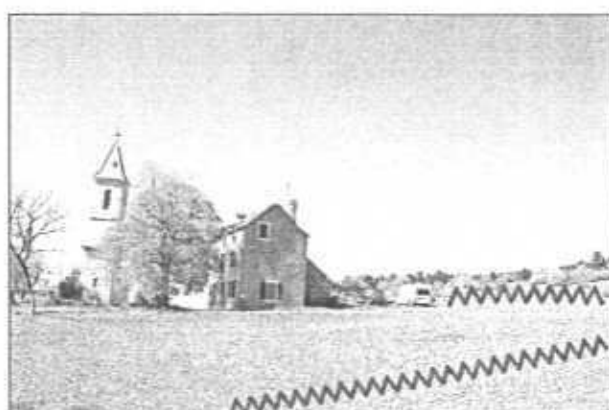
Echelle : 1/5 000e



Eglise



Préserver une ceinture non bâtie autour de l'église





ORIENT

Caractéristiques, sensibilités et contraintes

Lieu-dit : Le Falisson

Commune de Saint Bazile



Février 2004

Echelle : 1/5 000e



Le Gerbal

Etat des lieux

Données générales :

Altitude : 1 047 m.

Ambiance dominante : village abandonné, isolement.

Présentation :

Le site du village mort du Gerbal s'inscrit à flanc de versant au dessus du ravin du même nom. Distant de moins de deux kilomètres de Rouffiac par les airs, **le village se trouve aujourd'hui très isolé du reste de la commune**. Autrefois certainement relativement exposés aux aléas climatique, il se trouve aujourd'hui protégé par une ceinture forestière qui l'abrite fortement.

La forte présence de la forêt de pins noirs d'Autriche (plusieurs bois l'encadrent immédiatement) procure au village une ambiance confinée qu'il n'avait certainement pas à l'époque où celui-ci était habité, et les parcelles alentours parcourues par les troupeaux.

Les bâtiments de type caussenard qui le compose menacent ruine. Le village possède une fontaine abrité.

L'accès ne se fait que par un chemin carrossable qu'il faut emprunter sur près de deux kilomètres. Une aire de retournement précédant immédiatement le site, permet le stationnement et le demi-tour dans de bonnes conditions.

Alimentation en eau potable :

Le hameau de Gerbal n'est pas alimenté en eau.

Les servitudes en vigueur :

Les bois soumis au régime forestier

Est soumis au régime forestier (réglementation du Code Forestier), la forêt domaniale de Mende, soit, à cet endroit, la quasi totalité du Causse de Mende.

Contraintes à l'urbanisation :

Vu la qualité patrimoniale et environnementale du site, et en l'absence de projet d'intérêt général, on se dirige vers une protection stricte du site.

Le Gerbal



Le groupe de bâtiments du village à l'architecture Caussenarde caractéristique.

Le hameau du Gerbal, tel qu'on le découvre par l'accès principal.

La vocation ludique et touristique du Causse de Mende s'affirmant, ce village peut être amené à jouer un rôle d'accueil et de séjour.

Cependant les travaux, les contraintes techniques et esthétiques qui s'impose à son aménagement doivent faire l'objet d'un projet rigoureux afin de ne pas dénaturer l'ambiance toute particulière de ce site.



Vue du site à partir du sud de la zone.

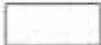
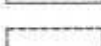


LEGENDE

Carte des caractéristiques et des contraintes

Commune de Saint Bauzile

Février 2004

-  Bâtiment d'élevage
-  Bâtiment récent
-  Bâtiment remarquable
-  Élément d'intérêt du milieu naturel et paysager
-  Espace libre essentiel à préserver à l'intérieur du village
-  Limite paysagère
-  Rupture à maintenir
-  Obstacle physique
-  Traversée difficile
-  Passage pour piéton
-  Problème de sécurité, paysager
- 
-  Sens, valeur de la pente
-  Exposition favorable
-  Exposition moyenne
-  Exposition défavorable
-  Courbes de niveau, altitude
-  Voierie principale
-  Site inscrit du "Truc de Balduc"
-  Périmètre de protection bâtiment d'élevage

Bilan et perspectives

Aujourd'hui,

Le site de Saint-Bauzile demeure aujourd'hui attractif, et la commune doit faire face à des demandes nombreuses de nouveaux résidents. C'est la proximité de Mende qui exerce cette pression qui peu à peu met au second plan l'activité agricole. Il est à noter que de ce point de vue l'ensemble de la commune n'est pas dans la même situation et que le secteur du Falisson demeure à l'écart de ce phénomène de « péri-urbanisation ».

Par sa nature, le territoire communal demeure caractérisé par un **milieu naturel très présent** (Truc de Balduc, Causses et versants comprenant, par endroit, les « terre-bleues », rivières, vallées verdoyantes, ...) qui participe à cette attractivité.

Demain,

Cet intérêt qui ne se dément pas et qui a **déjà transformé cette commune rurale en commune péri-urbaine, tant du point de vue sociologique qu'urbanistique**, risque à terme de poser des problèmes d'identités et, est de **toute façon d'ors et déjà fortement contrainte par les impératifs du milieu**. Cette caractéristique présente à contrario l'avantage de dynamiser la commune par l'initiative, le goût pour la vie collective et associative, qui caractérise ces populations.

L'enjeu consiste donc à canaliser et organiser cette force, précieuse dans un département où de nombreuses communes, suite à un fort déclin démographique, éprouvent des difficultés pour faire émerger des forces vives, ceci afin de faire de Saint-Bauzile une commune agréable à vivre.

Saint-Bauzile est une commune atypique par son contexte urbain singulier et le profil sociologique des nouveaux habitants. **Elle demeure cependant très évocatrice de l'identité lozérienne par son patrimoine naturel et humain.**

III Choix et justifications du PLU

III.1 Traduction en terme d'objectifs des conclusions du diagnostic

Principaux éléments du diagnostic

Les atouts

- une position privilégiée (proximité de Mende, exposition favorable), desserte aisée, au sein du Valdonnez : dynamique démographique dans la vallée ;
- un patrimoine environnemental de qualité ;
- un territoire et des paysages très lisibles car structurés (vallée, versant, plateau) ;
- de grandes lignes de force dans le paysage créant une forte identité ;
- de nombreux équipements collectifs ;
- un potentiel de développement économique (situation) et touristique ;
- un patrimoine bâti de qualité ;
- un parc de logements récents et une faiblesse des logements vacants.

Les faiblesses

- des situations très différentes entre la vallée et le plateau (accès aux services, dynamique foncière) ;
- une agriculture contrainte par le relief et le développement de l'agglomération ;
- un taux d'emploi sur place très faible. Le nombre de commerces et d'entreprises n'a pas suivi le développement de l'habitat ;
- une structure viaire qui « cloisonne » les quartiers et qui a créé de nombreux accès directs sur la RN 106 ;
- les espaces publics exiguës et mal positionnés par rapport au nouveau centre de gravité du bourg ;
- une domination importante des logements individuels (mixité sociale) ;
- deux pôles anciens ruraux sans structure villageoise (espaces publics) pour une même agglomération ;
- des lacunes dans l'agglomération conséquence de l'organisation du réseau viaire (pas de développement de proche en proche depuis le cœur de bourg mais uniquement à partir de la RN 106) ;
- des contraintes de relief et de risques naturels potentiels très importants limitant les possibilités de développement urbain ;
- un vécu en autarcie des quartiers ;
- une déprise du patrimoine bâti au Falisson.

Stratégie générale de la commune suite au diagnostic :

La commune souhaite prendre les moyens nécessaires pour soutenir la démographie. Pour cela, elle cherche à renforcer son attractivité en particulier envers les actifs du pôle de Mende, et profiter de sa situation à la rencontre des axes routiers du Valdonnez pour renforcer son autonomie économique par l'accueil d'entreprises.

La commune souhaite protéger son terroir agricole et les hameaux très concernés et très contraints par l'activité agricole.

Par ailleurs, sur le bourg, la priorité doit être donnée au développement de l'accueil de population nouvelle et à l'accroissement de l'offre de service.

Sur l'agglomération, l'étude préalable a mis en évidence :

- la faiblesse de la lisibilité de la structure viaire ;
- un manque d'espaces publics collectifs ;
- une urbanisation récente satisfaisante en terme de volume et de densité.

La commune recherche par conséquent :

Des zones d'habitat, comportant des modalités d'ouvertures à l'urbanisation spécifiques, afin de veiller à la cohérence et aux impacts des aménagements.

Un site susceptible de devenir un espace central permettant l'accueil des commerces et les manifestations publiques.

Un renforcement des liaisons véhicules et piétons entre les différents quartiers de l'agglomération .

Le projet prévoit par conséquent de renforcer les quartiers nouveaux en amplifiant l'occupation du site du versant dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble afin d'y créer une agglomération homogène tout en maintenant une rupture verte marquant les limites du site naturel de Saint-Bauzile et de Rouffiac.

III.2. Objectifs généraux du P.A.D.D :

Le PLU de Saint-Bauzile appuie son développement durable sur plusieurs idées fortes :

Définir les grandes orientations d'occupation du sol sur le territoire communal

- **Rechercher une utilisation économe et équilibrée des espaces**, par la protection stricte des principaux éléments du patrimoine environnemental et humain et la protection de l'activité agricole, mais aussi l'affirmation de la vocation urbaine de certains secteurs.

Rechercher un développement urbain maîtrisé et harmonieux

- **rechercher un développement urbain respectueux du site et présentant une meilleure cohérence**, basé sur la diversité des fonctions urbaines et la vigilance vis à vis des conflits d'usages ainsi que le respect des grandes lignes de forces et des limites du site.

Développer l'accueil d'entreprise et de population:

- **Impulser une dynamique d'accueil**, par la mise en place d'une politique de réserves foncières et une offre diversifiée de terrains à bâtir pour l'habitat et les entreprises.

Protéger l'activité agricole

- **prendre en compte l'importance et la viabilité de l'activité agricole** sur la commune en élaborant un document susceptible de protéger cette activité.

Protéger les éléments forts du paysage et de l'environnement

- **rechercher les sites les plus sensibles** du point de vue écologique et paysager en interdisant la constructibilité de ces zones.

IV. MISE EN ŒUVRE DU PLU

IV.1. Justifications

*Cette partie est à mettre en relation avec la carte « Justification des orientations d'occupation du sol »
La couleur de la colonne « vocation » correspond à la légende de cette carte.*

411. Justification du zonage :

Le zonage proposé prend en compte les ambitions de développement de la commune tout en protégeant l'agriculture et les milieux naturels. Les zones envisagées pour l'urbanisation future sont en proportion avec le rythme de construction constitué dans le passé et les perspectives que l'on peut anticiper au regard du diagnostic.

Nota :

l'indice « c » indique que toutes précautions devront être prises pour parer l'aléa mouvement de terrain.

l'indice « d » indique que des travaux de protection seront mis en œuvre pour protéger les constructions des chutes de petits blocs.

l'indice « e » indique que toutes constructions accueillant du public seront interdites.

Zones urbaines

Zone UA, secteur UAe			
Occupation actuelle	Vocation	Ambition	Impact
Vieux bourg	Cœur de bourg à protéger	Confirmer la vocation de bourg-centre et protéger son caractère patrimonial.	Peu de modifications. Le règlement insiste sur le respect du patrimoine existant. Nuisances : accueil d'activités compatibles avec la densité et le voisinage des habitations.

Zone UB, secteurs UBc et UBd			
Occupation actuelle	Vocation	Ambition	Impact
Lotissement d'habitation de facture récente	Urbanisation actuelle à pérenniser et à densifier	Confirmer la vocation majoritairement résidentielle Reconduire une trame urbaine développée ces dernières décennies	Le règlement de la zone vise à ne pas créer de rupture dans la typologie et les modalités d'aménagement et de construire dans ces zones afin de préserver leur cohérence générale

Secteur UBa			
Occupation actuelle	Vocation	Ambition	Impact
Maisons contemporaines, parcelles desservies par les VRD	Urbanisation actuelle à pérenniser et à densifier	Confirmer la vocation majoritairement résidentielle Reconduire une trame urbaine développée ces dernières décennies	Le secteur UBa comporte des prescriptions particulières relatives à l'architecture caussenarde

Zone UX			
Occupation actuelle	Vocation	Ambition	Impact
Lotissement artisanale du Sécheron	Zone d'activités existante à pérenniser et à densifier	Confirmer la vocation artisanale en réservant cet espace à l'implantation d'activités Reconduire une trame urbaine développée ces dernières décennies	Quelques possibilités de construction sont encore possibles. Ces modifications sont de trop faible ampleur pour modifier l'impact général de la zone artisanale

Zones à urbaniser

Les zones AU circonscrivent les zones d'urbanisation futures telles qu'elles résultent du croisement d'éléments du diagnostic et du PADD.

Leurs limites répondent aux éléments suivants :

- Prise en compte des contraintes paysagères, environnementales, réglementaires et agricoles ;
- Prise en compte des besoins et des ambitions de la commune en terme de terrains constructibles mise en relation avec le rythme de construction et la consommation d'espace constatée par le passé ;
- Prise en compte de la structure foncière et de l'organisation des réseaux.

Zone AU, secteurs AUc, AUd			
Occupation actuelle	Vocation	Ambition	Impact
Parcelles en friche	Zone à urbaniser	Résidentiel majoritaire, créer des zones de résidences pour la population conformes aux exigences contemporaines.	La rédaction du règlement de ces zones a pour objectif de Veiller à assurer une continuité avec les zones d'urbanisation existantes Disparition de la vocation agricole Paysages : ces zones d'extension ne vont pas modifier la perception générale de l'agglomération Ces zones vont accroître l'imperméabilisation des sols

Secteur AUa			
Occupation actuelle	Vocation	Ambition	Impact
Parcelles en friche	Zone à urbaniser de densité supérieure	Créer une nouvelle centralité au sein de l'agglomération de Rouffiac/Saint-Bauzile	Peu d'impact sur l'agriculture (parcelles en friche) Peu d'impact paysager Cette zone va accroître l'imperméabilisation des sols Amélioration importante de la cohérence urbaine

Secteur AUc			
Occupation actuelle	Vocation	Ambition	Impact à terme
Parcelles agricoles proches des bourgs	Zone à urbaniser de densité inférieure	Réserver une zone de plus faible densité en lisière de l'agglomération	Favorise une transition douce entre rural et agglomération en évitant le mitage

Zones agricoles

Zone A			
Occupation actuelle	Vocation	Ambition	Impact
Terrains ou exploitations agricoles	Zone réservée à l'activité agricole	Maintien ou affirmation du caractère agricole	Paysager : possibilité de construction de bâtiments agricoles et d'habitations qui leur sont liées. Ces bâtiments font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement. (implantation...) Le risque de nuisance et de conflits d'usage est écarté de part la spécification agricole de la zone.

Zones naturelles

Zone N			
Occupation actuelle	Vocation	Ambition	Impact
Bois, versants en friche, parcelles cultivées... vierges de constructions ou constructions isolées	Zone protégée	Maintien du caractère naturel (non constructible) afin de préserver les paysages, les milieux dans leur configuration actuelle.	Protection des milieux, interdiction des bâtiments y compris agricoles, à l'exception de ceux nécessités par l'intérêt général (équipements publics...) et les annexes des bâtiments existants

Secteur Nt

Occupation actuelle	Vocation	Ambition	Impact
Secteur partiellement occupé par des bâtiments et des espaces ouverts semi naturels	Zone réservée à l'activité touristique ou sportive	Faciliter la réalisation de projets à caractère sportif ou touristique Affirmer Saint-Bauzile comme pôle sportif du Valdonnez	Les projets peuvent aussi bien concerner des bâtiments que des équipements légers (sportifs...) L'impact est difficile à pressentir, les parcelles peuvent en effet garder un aspect naturel (aire de jeux, terrain de sport...) ou être bâti pour accueillir des bâtiments d'hébergement ou des locaux spécialisés (salle de sport, salle de réunion...)

Les emplacements réservés

On peut regrouper les emplacement réservés selon :

- Projets ponctuels
 - Amélioration de la circulation
 - A Saint-Bauzile (ER 1, 2, 3 et 4)
 - A Rouffiac (ER 13, 15, 16, 17, 22, 23)
 - Aux Fonts (ER 9, 10, 11, 12)
 - Au Falisson (ER 5, 6, 7, 8, 24)
 - Equipement d'assainissement
 - Lagunage à Lentondre (ER 20)
 - Lagunage au Falisson (ER 21)
 - Amélioration des carrefours RN106 / voirie communale (ER 18, 19)
 - Equipement structurant
 - Création d'un espace public et d'un pôle central pour l'agglomération

Impact :

Modification du parcellaire, des accès...
Suppression de talus, murets...

Impact :

Selon la technique retenue on peut être confronté à un impact paysager et à la création de nuisances

Impact :

Amélioration de la sécurité et de la visibilité

Impact :

Création d'une centralité pour l'agglomération
Amélioration de la perception globale de l'agglomération Rouffiac / Saint-Bauzile

Impact :

Amélioration de la sécurité et de la visibilité
 Amélioration des conditions de circulation
 Suppression de talus murets...
 Modification du parcellaire, des accès
 Imperméabilisation des sols
 Pour la déviation de Lentondre : impact sur le milieu naturel
 du Bramont (ripisylve...)

➤ Grands projets de desserte

- Déviation de la RN106 à Lentondre (ER 25)
- Amélioration de la desserte inter-quartier à Rouffiac (ER 14)

La création de ces emplacements réservés introduit un droit de préemption au bénéfice de la commune ou du département sur les terrains concernés.

412 justification de la rédaction du règlement

Principes de rédaction :

Le règlement a été rédigé en donnant priorité à la définition des grandes orientations urbaines : destination des sols, équipements interdits et autorisés. Ainsi, la variété des zones permet de préciser les objectifs de la commune dans les différents secteurs avec une vision prospective.

Certains secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement contenues dans le document du même nom.

Les zones urbaines (U)

Rappel :

Les zones urbaines comprennent tous les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. (Art R.123.5 du code de l'urbanisme)

Zone UA

Caractère de la zone :

Zone urbaine correspondant au centre ancien, présentant une forte densité et destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerces et de services ;

Elle comporte des secteurs UAb où toutes précautions devront être prises pour parer l'aléa mouvement de terrain.

Elle comporte des secteurs UAe où ne seront autorisées que les annexes fonctionnelles.

La zone est concernée par des périmètres de protection des bâtiments d'élevage à l'intérieur desquels les projets de constructions sont susceptibles d'être interdits.

- **Privilégier la préservation du bâti et imposer le bâti existant comme élément directeur de l'urbanisation ;**
- **Préserver la vocation mixte de la zone, associant intimement activités commerciales et habitat en veillant à la compatibilité et en l'absence de nuisances entre les deux activités;**
- **Donner comme objectif, le respect du patrimoine et de la trame traditionnelle.**

Secteur UAc

- Mettre en garde envers l'éventualité d'un risque lié aux mouvements de terrains

Secteur UAe

- Prendre des dispositions pour parer le risque chute de gros blocs.

Zone UB

Caractère de la zone :

Zone urbaine correspondant aux extensions récentes, présentant une densité moyenne et destinée aux constructions à usage d'habitation, aux commerces, aux services et aux activités artisanales compatibles avec le voisinage des lieux habités.

Elle comporte des secteurs UBa au Falisson prenant en compte la spécificité architecturale typiquement caussenarde du village.

Elle comporte des secteurs UBc où toutes précautions devront être prises pour parer l'aléa mouvement de terrain.

Elle comporte des secteurs UBd où des travaux de protection seront mis en œuvre pour protéger les constructions des chutes de petits blocs.

La zone est concernée par des périmètres de protection des bâtiments d'élevage à l'intérieur desquels les projets de constructions sont susceptibles d'être interdits.

- Affirmer le caractère résidentiel de la zone et imposer ce caractère **dominant** en autorisant les activités sous réserve de se préserver des nuisances qu'elles pourraient engendrer.
- Préciser les règles relatives à l'implantation et l'organisation des constructions, compte-tenu des espaces libres de construction qui demeurent dans ces zones.

Secteur UBa

- Prendre en compte la spécificité de l'architecture Caussenarde au Falisson.

Secteur UBc

- Mettre en garde envers l'éventualité d'un risque lié aux mouvements de terrains

Secteur UBd

- Prendre des dispositions pour parer le risque chute de petits blocs.

UX

Caractère de la zone :

Zone urbaine viabilisée à caractère d'activités artisanales, de services, commerciales ou industrielles.

- Affirmer le caractère d'activité de la zone et imposer ce caractère **exclusif** en réservant ce secteur aux activités ;
- Préciser les règles concernant l'aspect des bâtiment et des abords, compte-tenu du fort impact de ces activités sur le paysage et se préserver des éventuelles nuisances.

Les zones à urbaniser (AU)

Rappel :

Les zones dites à urbaniser correspondent aux secteurs de la commune qui, bien que possédant un caractère naturel, sont destinés à être ouverts à l'urbanisation. (Art R.123.6 du code de l'urbanisme).

Préciser les règles relatives à l'implantation et à l'organisation des constructions, compte-tenu du caractère vierge de la zone (terrains nus sans réseaux).

L'ensemble des zones AU de Saint-Bauzile doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (au moins trois unités) pour être constructible.

Caractère de la zone

Zone d'extension insuffisamment équipée, destinée à l'urbanisation future organisée lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble avec une densité moyenne de 15 constructions à l'hectare.

Les projets porteront au minimum sur trois constructions. En revanche, le projet devra être soumis à l'avis de la commune pour étudier sa cohérence vis-à-vis de l'aménagement d'ensemble de la zone.

Cette zone est destinée prioritairement à des constructions à usage d'habitation. Les équipements collectifs et les activités artisanales, de services ou commerciales dont l'installation ne porte pas atteinte au caractère résidentiel de la zone sont autorisés.

Elle comporte un secteur AUa, de plus forte densité, à vocation mixte. Il est destiné à accueillir des constructions à usage commercial, de services ou artisanal en lien étroit avec les constructions à usage d'habitat qui prendront la forme de bâtiments de type collectif ou individuel groupé.

Elle comporte un secteur AUb, où la densité moyenne doit être de 9 constructions à l'hectare.

Elle comporte des secteurs AUc où toutes précautions devront être prises pour parer l'aléa mouvement de terrain.

Elle comporte des secteurs AUd où des travaux de protection seront mis en œuvre pour protéger les constructions des chutes de petits blocs.

La zone est concernée par des périmètres de protection des bâtiments d'élevage à l'intérieur desquels les projets de constructions sont susceptibles d'être interdits.

Zone AU

- affirmer le caractère résidentiel de la zone
- exiger une densité de 15 constructions à l'hectare

Secteur AUa

- Insister sur le caractère central du secteur, en exigeant une densité supérieure
- Donner une vocation mixte à la zone, associant intimement activités commerciales et habitat

Secteur AUb

- Exiger une densité légèrement inférieure sur une partie de l'agglomération (densité de 9 constructions à l'hectare)

Secteur AUc

- Mettre en garde envers l'éventualité d'un risque lié aux mouvements de terrains

Secteur AUd

- Prendre des dispositions pour parer le risque chute de petits blocs.

Les zones agricoles (A)

Caractère de la zone :

Sont classées en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires au service publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seuls autorisées en zone A.

Si la zone est avant tout destinée à protéger l'activité agricole, les constructions agro-touristiques sont autorisées sous réserve de demeurer une activité secondaire.

Elle comporte des secteurs Ac où toutes précautions devront être prises pour parer l'aléa mouvement de terrain.

Elle comporte des secteurs Ad où des travaux de protection seront mis en œuvre pour protéger les constructions des chutes de petits blocs.

Zone A

- affirmer la vocation agricole de la zone et imposer ce caractère **exclusif** en réservant ce secteur à la production agricole ;

L'objectif de cette zone est de **permettre l'exercice sans entrave** de l'activité agricole. Le règlement comprend en revanche des exigences en terme d'insertion des bâtiments d'exploitation dans le paysage compte-tenu de la sensibilité particulière de celui-ci.

Ces restrictions consistent en des règles d'implantation, de volume et de hauteur des bâtiments compatibles avec cet impératif d'insertion.

Secteur Ac

- Mettre en garde envers l'éventualité d'un risque lié aux mouvements de terrains

Secteur Ad

- Prendre des dispositions pour parer le risque chute de petits blocs.

Les zones naturelles et forestières (N)

Caractère de la zone :

Les zones naturelles et forestières sont dites « zone N ».

Sont classés en zone N, les secteurs de la commune équipés, ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte des secteurs Nt, zone naturelle, peu équipée, destinée prioritairement à des équipements sportifs, de loisirs et touristiques.

Elle comporte des secteurs Nc où toutes précautions devront être prises pour parer l'aléa mouvement de terrain.

Zone N

- affirmer la nature protégée de la zone, et imposer une protection stricte des éléments qui la composent.

Secteurs Nc

- mettre en garde envers l'éventualité d'un risque lié aux mouvements de terrains

Secteurs Nt

- protéger le caractère touristique et sportif de la zone.

Les emplacements réservés

La création de ces emplacements réservés introduit un droit de préemption au bénéfice de la commune ou de l'Etat sur les terrains concernés.

Les espaces boisés classés

- Protéger strictement les boisements ayant un rôle paysager et écologique fondamental (rypeisylve de la Nize et du Bramont)

Ne sont compatibles avec un EBC que les travaux liés à l'exploitation forestière, à la protection contre l'incendie, à l'extension mesurée des bâtiments existants ou à l'exploitation de produits minéraux.

Ce classement implique que leur état boisé ne peut être changé et que toute demande de défrichement sera rejetée.

413 justification des ouvertures à l'urbanisation

Rappel des besoins en surfaces

Les besoins, selon le rythme constaté ces dix dernières années, sont d'environ **4.7 logements par an** et la moyenne des lots vendus et les besoins en voirie et espaces verts qui leurs sont associés demandent une emprise de 700 m² environ, soit des besoins annuels de 0.33 hectares de terrain à bâtir, soit, sur une perspective de 15 ans **une réserve de 5 hectares pour poursuivre le rythme actuel.**

Compte-tenu des aléas fonciers et du caractère aléatoire des projets et pour permettre une certaine souplesse pour l'émergence de projets, **ce chiffre est à multiplier par deux et demi soit un besoin de 12.5 hectares de terrains constructibles pour l'habitation durant la vie prévisible du PLU en cours de révision (entre 10 et 15 ans).**

Proposition d'ouverture des zones constructibles

Orientations générales

L'extension de l'urbanisation de la commune est motivée par la demande forte exprimée en terme de constructions neuves. La commune souhaite également procéder à un rééquilibrage du territoire communal avec une place plus importante donnée à l'urbanisation dans les hameaux. Dans l'agglomération, il s'agit avant tout d'améliorer la cohérence et le fonctionnement en créant des liens dans les quartiers et en recherchant une nouvelle centralité.

Dans le bourg :

Le projet vise notamment :

Cohérence urbaine

Favoriser l'utilisation d'une desserte interne, permettant de désenclaver les quartiers

Développer un espace public central afin de redonner une structure villageoise à l'agglomération

Extension de l'urbanisation

Permettre l'accueil d'entreprises et d'habitat pour asseoir l'économie locale et limiter la dépendance vis-à-vis de Mende en terme d'emploi.

Développement soutenu des hameaux du Falisson et de Lentondre afin de rééquilibrer la démographie communale.

Protection des milieux naturels et des paysages

Poursuivre une urbanisation respectueuse des lignes de force du paysage

Pour l'agglomération : urbanisation du versant au dessus de la plaine du Bramont et au dessous des escarpements du Causse de Mende. (voir schéma après la page 92)

Les principaux secteurs sont :

- 1 les Combes
- 2 Saint-Bauzile nord
- 3 Saint-Bauzile sud
- 4 Carrefour D41/N106
- 5 secteur sportif et touristique
- 6 le Falisson ouest
- 7 le Falisson centre
- 8 le Falisson sud
- 9 les Fonts bas
- 10 les Fonts haut
- 11 Montialoux ouest
- 12 Zone artisanale du Sécheron
- 13 Lentondre

Motivations d'ouverture des secteurs

La totalité des secteurs ouverts à l'urbanisation AU y compris AUX représente une surface d'environ 14 Ha.

Les Combes :

Ce secteur constitue le prolongement naturel de Rouffiac à l'ouest, il permet de relier ce dernier au quartier des Combes, aujourd'hui isolé.

Limites : la zone constructible se situe en dehors des 35 mètres de recul de la N106 et du périmètre de protection du bâtiment d'élevage.

Saint- Bauzile Nord :

La topographie et la dissimulation de ce secteur situé « derrière le village permet d'envisager sa constructibilité.

Limites : à l'ouest, le ravin du Riaguet à préserver, au sud un bâtiment d'élevage et le relief au nord.

Saint-Bauzile Sud :

Les terrains situés en contrebas du village, au dessus de la RD41 appartiennent au même site que celui-ci, il sont actuellement partiellement urbanisés, en revanche, la sensibilité paysagère du secteur rend indispensable la réalisation d'un plan d'aménagement du secteur. (voir proposition)

Limites : à l'ouest le ravin du Riaguet, au sud la RD41, à l'ouest la route d'accès au village.

Carrefour D41 / N106 :

Ce site, par sa situation vis-à-vis des axes de circulation et de l'agglomération de Saint-Bauzile, occupe une place stratégique. Sa vocation est de renforcer le pôle commercial et d'habitat du village.

Limites : à l'ouest la RN106, au nord la RD41, au sud la vallée de la Nize, à l'est le ravin du Riaguet.

Secteur sportif et touristique :

La commune projette la construction d'un gymnase sur le site actuellement occupé par le stade et le camping .

Limites : grandes parcelles agricoles du versant du causse de Sauveterre

Dans les hameaux :

Les Fonts :

La pâture située à l'entrée du village constitue la dernière possibilité d'extension aux Fonts, les constructions qui ont été réalisées le long des axes « encadrent » désormais ce secteur.

Une possibilité de construction existe sur un terrain situé sur les hauteurs du village mais à l'intérieur du site actuel.

Limites : talus et fortes pentes encadrant le secteur, un périmètre de bâtiment d'élevage existe également au nord-ouest.
voies d'accès et zone inondable du Bramont limites l'urbanisation.

Lentondre :

Un vaste secteur situé « derrière » les bâtiments de Lentondre

Limites : route d'accès au vieux Lentondre à l'est, RN106 au sud, chemin cadastré formant une limite naturelle à l'ouest, au nord une coupure verte doit être maintenue avec le « vieux » Lentondre (le virage de la route d'accès marquant cette limite).

Montialoux :

Une seule possibilité est dégagée à Montialoux

Limites : à l'ouest un secteur humide, au nord la route d'accès, au sud versants du causse de Sauveterre

Le Falisson

Dégager quelques possibilités sur le quartier ouest

Limites : profondeur d'un lot et coupure verte à préserver avec les abords de l'église.

Zone artisanale du Sécheron :

La zone artisanale paraît actuellement trop embryonnaire, son extension est souhaitable vers le sud-est où se trouvent des terrains favorables.

Limites : à l'est il convient de préserver une large coupure verte avec le hameau de Villeneuve, à l'ouest le « pincement » du site est marqué par des haies et la ripisylve.

Pour la zone du Sécheron : reprise de la morphologie en Y (rappel de la confluence Nize-Bramont), et du caractère linéaire des éléments forts du paysage (haies, ripisylves).

IV.2 Impact du projet sur l'environnement et le territoire communal

421 protection et mise en valeur de l'environnement et du paysage

Les extensions urbaines prévues concernent des parcelles agricoles éloignées des sièges d'exploitation et des surfaces marginales par rapport aux secteurs agricoles réservés sur la commune.

La protection du cadre de vie et du milieu naturel est un élément essentiel de l'attractivité du territoire.

Des choix ont été fait visant à :

- concilier le développement urbain et la protection des espaces naturels ;
- garantir l'entretien et la pérennité des espaces agraires;
- protéger les éléments paysagers importants (boisements de ripisylve, secteurs soumis à des mouvements de terrain, un relief ;
- protéger le patrimoine et l'identité du bourg et des hameaux (bâtiments, murets, terrains remarquables...)

Clarification des conditions sanitaires

Se reporter au schéma communal d'assainissement de 1994. L'étude concernant les périmètres de protection des captages est en cours de finalisation.

Protection des espaces boisés

Protection stricte en espaces boisés classés :

Le PLU protège globalement tous les boisements de type ripisylve et de favorise leur entretien et leur création.

Protection simple en « zones naturelles »

Les autres espaces boisés, les versants pâturés, les sites d'intérêt paysager sont protégés à travers un classement en zone naturelle interdisant la construction.

422 protection et développement des activités présentes sur la commune

Activités agricole :

Compte-tenu de la fragilité de l'agriculture notamment dans la vallée où elle est en concurrence directe avec l'urbanisation future le PLU réaffirme la place « structurelle » qu'occupe l'activité agricole. Le PLU se donne les moyens de limiter les risques de gêne de l'activité agricole par une application stricte du principe de réciprocité.

Un travail de repérage précis a été réalisé, en lien avec le travail réalisé par la chambre d'agriculture

- maintien de l'activité sur l'ensemble du territoire
- identification et préservation accrue des zones agricoles strictes
- définir la vocation principale des hameaux
- limiter les zones urbaines autour des hameaux agricoles

Protection des terres agricoles

Les projets d'extension de l'urbanisation ne concernent pas les secteurs les plus agricoles de basse vallée du Bramont et du causse de Sauveterre.

Activités artisanales et industrielles :

Les activités artisanales et industrielles existantes sur la commune sont validées et protégées par la création d'un zonage spécifique (UX).

Les volontés d'encouragement de ces activités de la part de la municipalité se traduisent dans la création d'une zone artisanale future (AUX).

Activités commerciales:

L'accroissement de l'accueil de population sur le bourg tel qu'il est voulu sur la municipalité est susceptible de soutenir l'activité commerciale encore présente dans le village et de maintenir celui-ci dans un rôle de pôle commercial local notamment en utilisant le site favorable du carrefour D 41 / RN 106.

Une zone a été créée spécifiquement pour développer cet usage.

V surfaces

Surface de la commune : 2933 ha

Zones/secteurs	Surface (hectare)	
UA	10.65	UA = 11.85
UAc	0.8	
UAe	0.4	
UB	21.36	UB = 25.62
UBa	0.98	
UBc	0.76	
UBd	2.52	
UX	3.28	UX = 3.28
AU	6.5	AU = 13.13
AUa	0.67	
AUb	1.57	
AUc	4.21	
AUd	0.18	
A	744.55	A = 752.1
Ac	3.85	
Ad	3.7	
N	2024.68	N = 2127.02
Nc	10.66	
Nt	91.68	

Ouvertures à l'urbanisation :

- à destination d'habitat : 13.13 Ha sont libres en zone AU, auxquels s'ajoutent quelques possibilités dans le UB.
- à destination d'activités économiques : environ 5000 m² sont encore libres dans la zone UX.