



DEPARTEMENT DE LA LOZERE - COMMUNE DE  
**SAINT PRIVAT DE  
VALLONGUE**

AVRIL 2011

**MAITRISE D'OEUVRE :**

Coriolis  
Analyse et gestion de  
territoires

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

# CARTE COMMUNALE

Cartographie :  
V. BOUILLIE

Validation :  
G. BELLATON

**ELABORATION :**

Délibération conseil  
municipal du :

Arrêté  
préfectoral du :



**VISA :**

date :

Le maire :

## Rapport de présentation

# SOMMAIRE

## Préalable

### 1. Présentation physique .....p 1

#### 11. Contexte géographique .....p 1

*Carte : Situation départementale*

*Carte : Territoire communal*

#### 12. L'eau .....p 2

Réseau hydrographique

*Carte : Relief et hydrographie*

#### 13. Le climat .....p 3

#### 14. La géologie .....p 4

#### 15. La végétation .....p 6

#### 16. Les richesses naturelles .....p 9

*Carte : Patrimoine environnemental*

#### 17. Les risques naturels .....p 13

#### 18. Synthèse du milieu physique .....p 14

**2. Analyse socio-économique** ..... p 15

**21. Données socio-économiques fondamentales** ..... p 15

Démographie ..... p 16

Résumé de la démographie ..... p 17

*Carte : Démographie*

Habitat ..... p 18

Résumé de l'habitat ..... p 19

*Cartes : Caractéristiques du parc de logements « 1 »*

*Graphiques : Caractéristiques du parc de logements « 2 »*

*Graphiques : Caractéristiques du parc de logements « 3 »*

*Graphiques : Caractéristiques du parc de logements « 4 »*

*Cartes : Construction neuve*

**22. Activités économiques** ..... p 20

*Carte : Nature des territoires et aire d'attraction des pôles de services*

*Navettes domicile-travail des actifs ayant un emploi*

Population active

Tourisme et hébergement

*Carte : Sentiers de randonnée*

Commerce, artisanat

Agriculture

**23. Equipements publics** ..... p 27

**24. Organisation et fonctionnement administratif de la commune** ..... p 28

**3. Urbanisation et fonctionnement du territoire** ..... p 32

**31. La structure du territoire communal** ..... p 32

Contexte historique

Réseau routier

*Carte : Fonctionnement du territoire*

**32. Le patrimoine bâti et l'architecture** ..... p 36

Typologie de l'architecture

Problèmes paysagers, d'aspect, ruines

**33. Conditions sanitaires** ..... p 41

Qualité de l'eau

Ressource en eau potable

Assainissement

Gestion des déchets

Lutte contre l'incendie

**34. Synthèse** ..... p 44

**4. Le paysage** ..... p 45

**41. Les unités paysagères** ..... p 45

**42. Les sites identitaires** ..... p 49

**43. Panoramas** ..... p 49

**44. Dynamique d'évolution du paysage** ..... p 49

**45. Constats** ..... p 50

**46. Enjeux paysagers** ..... p 50

*Carte : Le paysage*

**5. Le village et les hameaux** ..... p 51

*Carte : Contraintes du bourg*

**6. Conclusions du diagnostic..... p 55**

**61. Principaux atouts / contraintes ..... p 55**

**62. Objectifs de la carte communale ..... p 55**

*Carte : Enjeux*

**7. Mise en œuvre de la carte communale ..... p 56**

**71. Justification des ouvertures à l'urbanisation ..... p 56**

*Carte : Localisation des ouvertures à l'urbanisation*

**72. Prise en compte de l'agriculture dans le projet de carte communale : ..... p 87**

**73. Impacts du projet sur l'environnement et le territoire communal..... p 87**

**8. Surfaces ..... p 88**

# PREALABLE

## QUELQUES ELEMENTS DE PROCEDURE :

- La carte communale est élaborée par la commune et sert de référence pour les autorisations d'occupation du sol.
- Elle expose dans une note de présentation, les objectifs et les choix d'aménagement retenus à l'issue des études préalables.
- Elle présente sur une carte la destination générale des sols et les espaces pouvant accueillir des constructions de façon à permettre, d'une part le développement de la commune, d'autre part la protection des paysages, des espaces agricoles et des espaces naturels.
- Elle traduit enfin ces options en énonçant comment sera appliqué le Règlement National d'Urbanisme dans les différentes parties de la commune.

## **LES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES**

### **1. 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.

#### **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**

L'article 105 de la loi (article L111-1-3 du code rural) a introduit le principe de réciprocité des règles d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles et habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers. Ces distances sont définies, selon les cas, par le règlement sanitaire départemental ou la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Ce principe de réciprocité ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes situées à proximité de bâtiments agricoles.

Par ailleurs des dérogations aux règles de distance peuvent être accordées, après avis de la chambre d'agriculture, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers, pour tenir compte des spécificités locales.

## **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 montagne n° 85.30 du 9 janvier 1985**

*(modifiée par la loi n°2003-590 urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 Art 31, 32 et 33)*

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 ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive 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. »

## **Les derniers développements de l'urbanisme de montagne**

**La Loi Urbanisme et Habitat** est venue confirmer les grands objectifs de la loi Montagne : adapter les règles d'urbanisme en zone de montagne afin d'assurer un juste équilibre entre protection et développement.

La loi Montagne prévoyait que les extensions d'urbanisation devaient être effectuées « en continuité des villages, bourgs ou hameaux existants ».

Cette disposition a posé de nombreux problèmes pratiques :

- la notion de « hameau » était imprécise et source d'incertitudes juridiques
- l'obligation de construire en continuité de l'urbanisation existante pouvait aller à l'inverse du but recherché, en compromettant des terres agricoles riches, souvent proches du bourg, ou en défigurant des villages devant être protégés.

Pour remédier à ces difficultés, la loi Urbanisme et Habitat propose des règles adaptées aux réalités locales contrastées des différents massifs. Ainsi, **l'obligation de continuité est reformulée** et précisée pour en permettre une application sur le terrain plus pragmatique et transparente.

Ainsi, les communes, qui n'ont pas de document d'urbanisme et qui ne subissent pas de pression foncière, même due à la construction de résidences secondaires, pourront, comme les communes de plaine, **autoriser à titre exceptionnel des constructions isolées**, dans les conditions prévues par les dispositions de l'article L 111-1-2 du code de l'urbanisme.

La loi précise la notion de « **hameaux** », en l'étendant aux « **groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations** », auxquels s'appliquent l'obligation de continuité. Ce complément substantiel de l'énumération vise à affirmer que l'urbanisation peut se développer à partir des zones habitées quelles qu'elles soient à l'exception toutefois des habitations totalement isolées. La distinction entre « habitations » et « constructions traditionnelles » montre par ailleurs clairement que des bâtiments techniques d'une valeur patrimoniale et/ou paysagère se voient reconnaître une vocation à être reconvertis en logements.

Il existe cependant deux cas d'exemption de continuité :

- Lorsque le SCOT ou le PLU comporte une **étude** démontrant qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec les grands objectifs de protection : agriculture de montagne, paysages, milieux naturels et risques naturels. Cette étude est présentée à la commission départementale des sites avant l'arrêt du document, dont l'avis est joint au dossier d'enquête publique. Le Plan Local d'Urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de l'étude.
- En l'absence d'une telle étude, le PLU ou la carte communale peut délimiter des hameaux ou des groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel et après accord de la chambre d'agriculture ou 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 à la protection contre les risques naturels imposent une urbanisation qui ne soit pas en continuité de l'urbanisation existante.

### **Autre apport par rapport à la loi SRU :**

Pour l'ensemble des communes rurales, la possibilité d'autoriser des changements de destination des constructions existantes, qui était parfois contestée, est confirmée et étendue aux zones agricoles des PLU. De même, la restauration des bâtiments en ruine est facilitée.

La notion de chalets d'alpage et les possibilités de restaurer ou de reconstruire ces bâtiments sont précisées : la loi rend applicable ces dispositions aux « bâtiments d'estive », notion applicable à l'ensemble des massifs et recouvrant notamment les burons, granges d'estives et granges foraines. Par ailleurs, elle permet aux communes d'imposer un usage saisonnier de ces bâtiments, en particulier lorsque leur utilisation en période hivernale pose des problèmes de déneigement et rappelle l'interdiction des véhicules à moteurs dans les espaces naturels.

### **Loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux**

Cette loi définit un cadre de développement durable à l'ensemble des activités du monde rural avec des objectifs de développement économique, social et environnemental. Elle témoigne de la volonté du gouvernement de donner de nouvelles ambitions au développement du monde rural.

Elle offre aux acteurs du monde rural une **série d'outils** qui sont autant de leviers pour renforcer l'attractivité des territoires ruraux.

**L'emploi et l'activité économique** sont au cœur de la loi avec des dispositions favorisant notamment les groupements d'employeurs, la mixité de l'emploi public et privé ou l'amélioration des conditions du travail saisonnier. La problématique du **logement**, élément facilitant l'installation en milieu rural, est aussi largement prise en compte avec des dispositions fiscales.

Le texte adopté par le Parlement renforce également la **politique d'animation et de soutien des zones de revitalisation rurale (ZRR)** avec notamment des exonérations d'impôts étendues pour les créations d'entreprise et les aides à l'installation des médecins et vétérinaires.

Un autre grand volet de la loi porte sur **l'amélioration des services publics**, avec le développement de l'offre de soins en milieu rural et l'évolution des maisons de services publics.

# 1. PRESENTATION PHYSIQUE

## 11. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

### 111. SITUATION

La commune de Saint-Privat-de-Vallonque se situe dans la région des Cévennes, au sud de la Lozère, à environ 40 km d'Alès et 28 km de Florac.

Le territoire communal s'étend sur une superficie de 2 387 hectares.

### 112. LE RELIEF

Le relief, très tourmenté est conforme à la géomorphologie caractéristique des Cévennes qui crée une grande complexité dans les modelés.

Cependant la commune bénéficie d'un important « accident » du relief au niveau de la vallée du gardon, cet élément fort est à l'origine d'un positionnement relativement favorable de la commune vis à vis des grands axes de communication.

L'altitude varie de 344 mètres en aval de la vallée du Gardon à 1 143 mètres au sommet du Rocher de l'Angrisio.



*La Vallée Longue, grande « trouée » de la vallée du Gardon depuis Jalcreste, constitue l'épine dorsale de la commune*

Les versants de la vallée Longue sont particulièrement développés. L'orientation sensiblement est-ouest de la vallée définit des expositions d'adret et d'ubac bien définies. Le versant d'ubac est organisé par une série régulière de grandes croupes et de valats qui descendent en ligne assez directe sur la vallée. Sur l'adret, les pentes encore plus longues sont modelées par un réseau plus complexe de valats très encaissés et de serres imposantes qui s'avancent au-dessus de la vallée.

Dans les parties amont de la vallée, les pentes s'adoucisent quelque peu, permettant à l'habitat et aux terrasses agricoles de s'y accrocher.

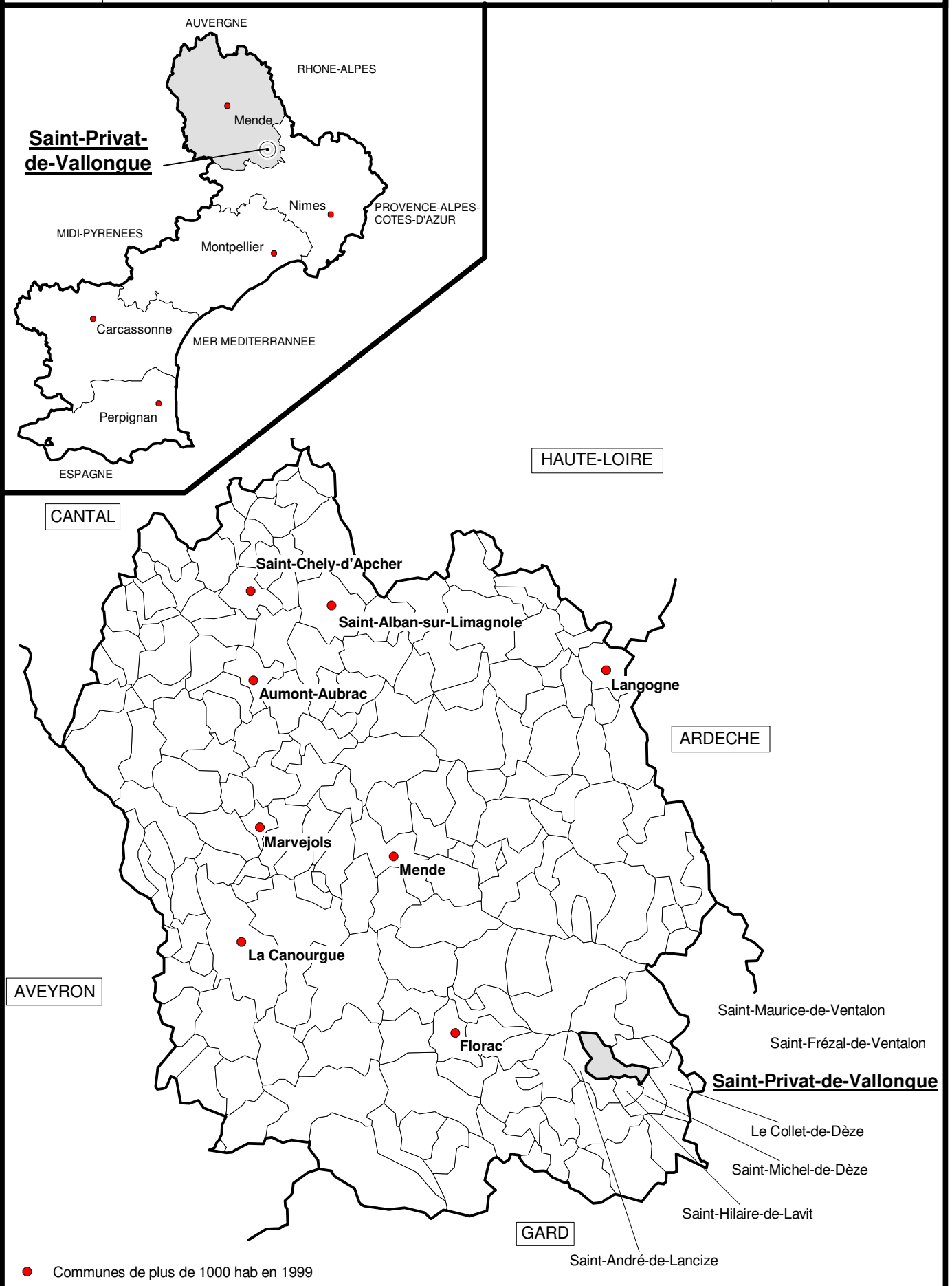


# Commune de Saint-Privat-de-Vallonque

## Situation régionale et départementale



Octobre 2008





# Territoire communal

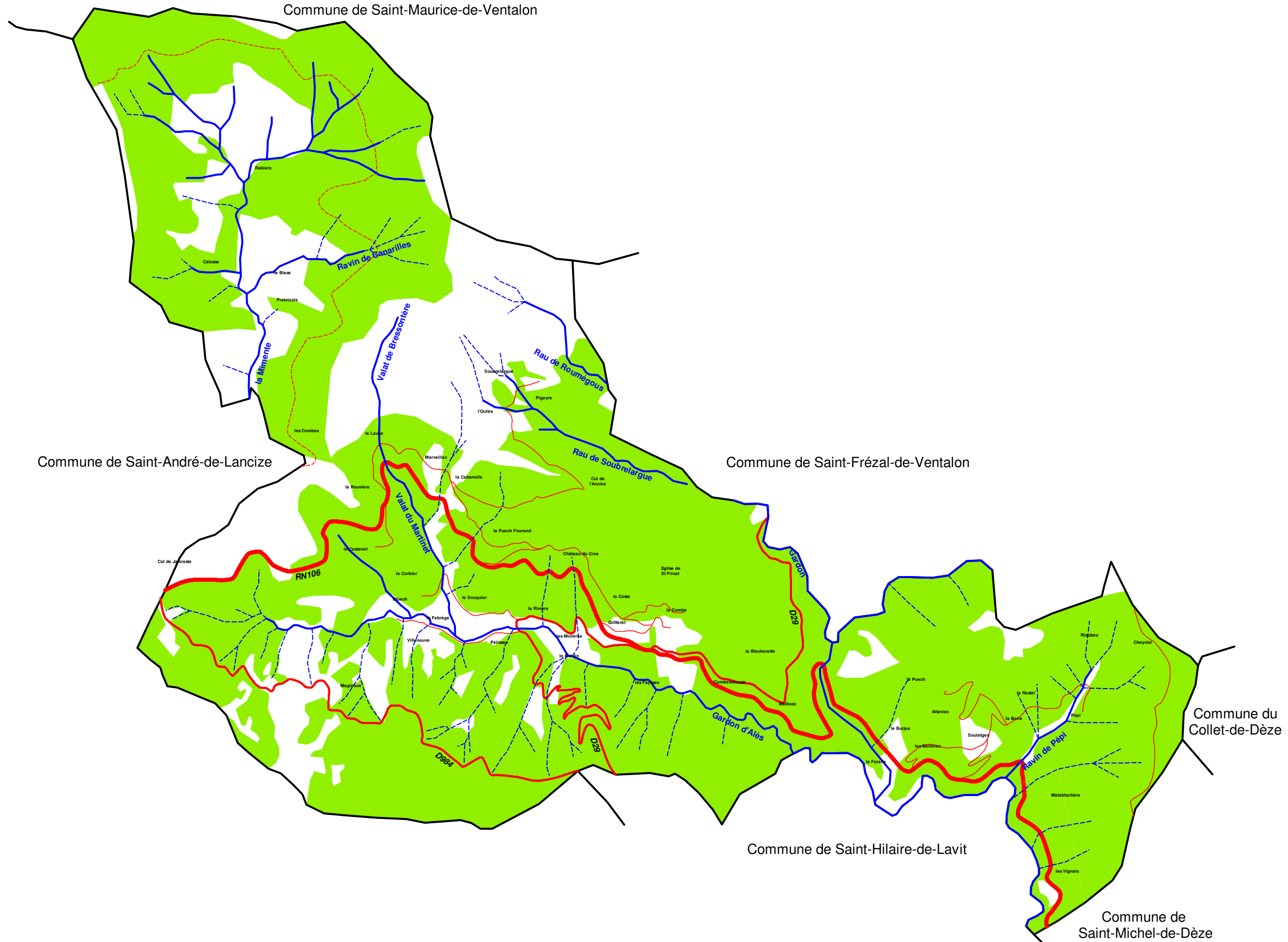
## Commune de Saint-Privat-de-Vallongue



Octobre 2008

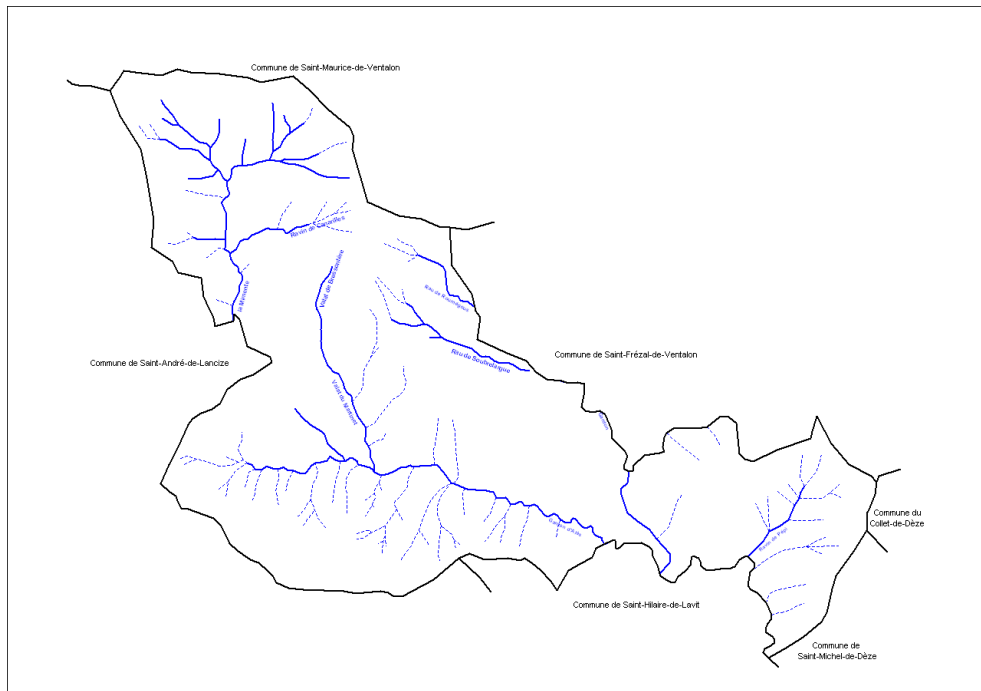
Echelle : 1/30 000e

Superficie : 2387 Ha



- Espace ouvert
- Espace boisé
- Contours communaux
- Axes majeurs
- Axes secondaires
- Autre route étroite
- Route irrégulièrement entretenue
- Cours d'eau
- Cours d'eau intermittents

## 2. L'EAU



La commune est traversée d'est en ouest par le **Gardon d'Alès**, prenant sa source au pied du Col de Jalcreste et suivant rapidement un parcours très méandreuse. Encaissé dans son sillon boisé, est dans l'ensemble assez discret. Il est alimenté par de nombreux ruisseaux à écoulement permanent ou intermittent, caractérisés par des variations de débit très rapides.

Ces cours d'eau sont classés en première catégorie piscicole.

Le Gardon d'Alès accueille entre autres l'écrevisse à pieds blancs (*austropotamobus pallipes*), espèce particulièrement rare et protégée la truite fario (*salmo trutta fario*), la barbeau méridional (*barbus meridionalis*), espèces protégées. Le chabot (*cottus gobio*), le blageon (*leuciscus souffia*) et le chevaine (*leuciscus cephalus*) sont également abondants.



Le Gardon présente également un intérêt piscicole, mais moindre que celui du Gardon d'Alès. On y retrouve les mêmes espèces. Il abrite également le castor, espèce protégée.

Il est également important de noter la présence de la loutre (*lutra lutra*), mammifère en voie de disparition à cause de la destruction de son biotope, à l'amont du gardon d'Alès.

*Le Gardon d'Alès*



# Relief et hydrographie

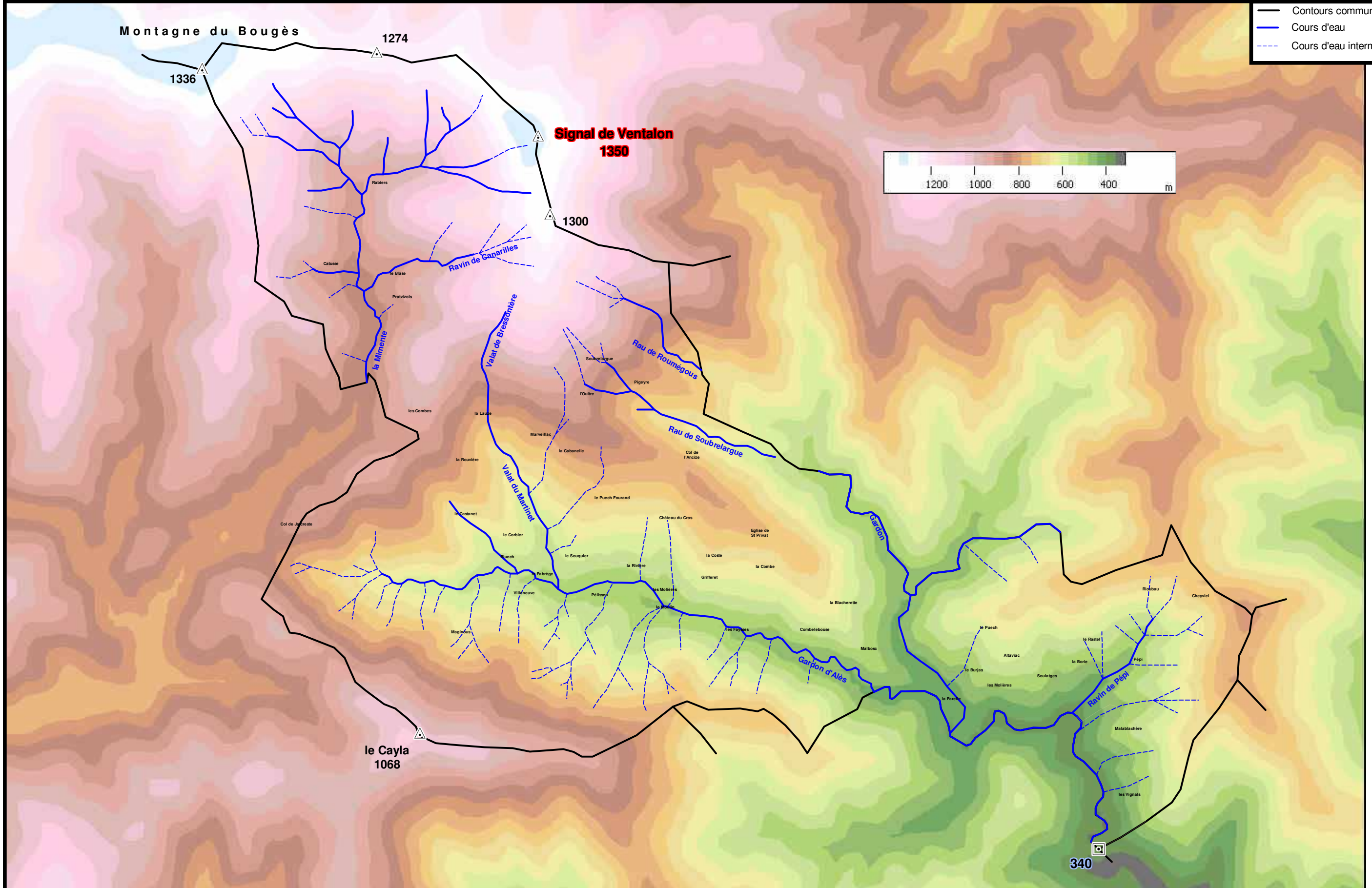
## Commune de Saint-Privat-de-Vallonque



Octobre 2008

Echelle : 1/30 000e

- Contours communaux
- Cours d'eau
- - - Cours d'eau intermittents



Montagne du Bougès

1274

**Signal de Ventalon  
1350**

1300

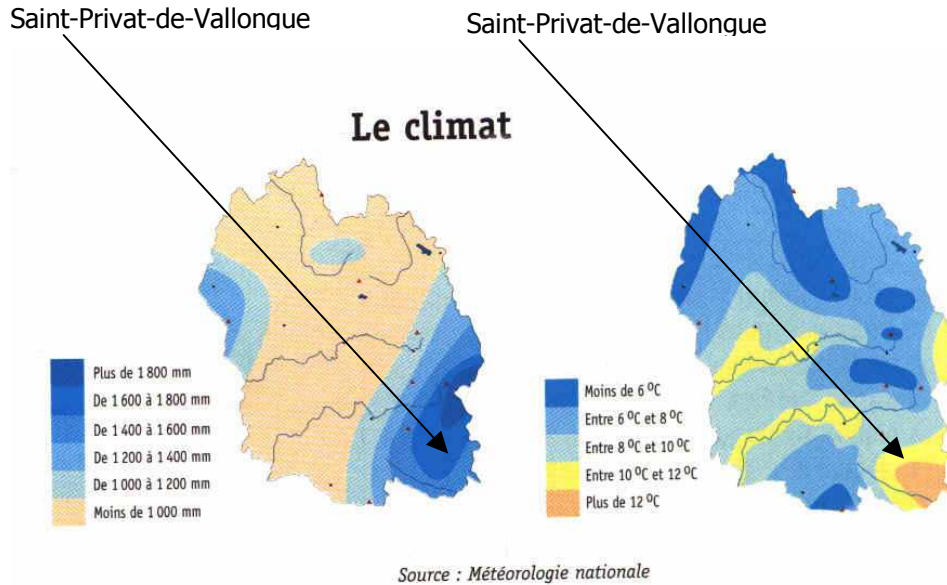
1336



le Cayla  
1068

340

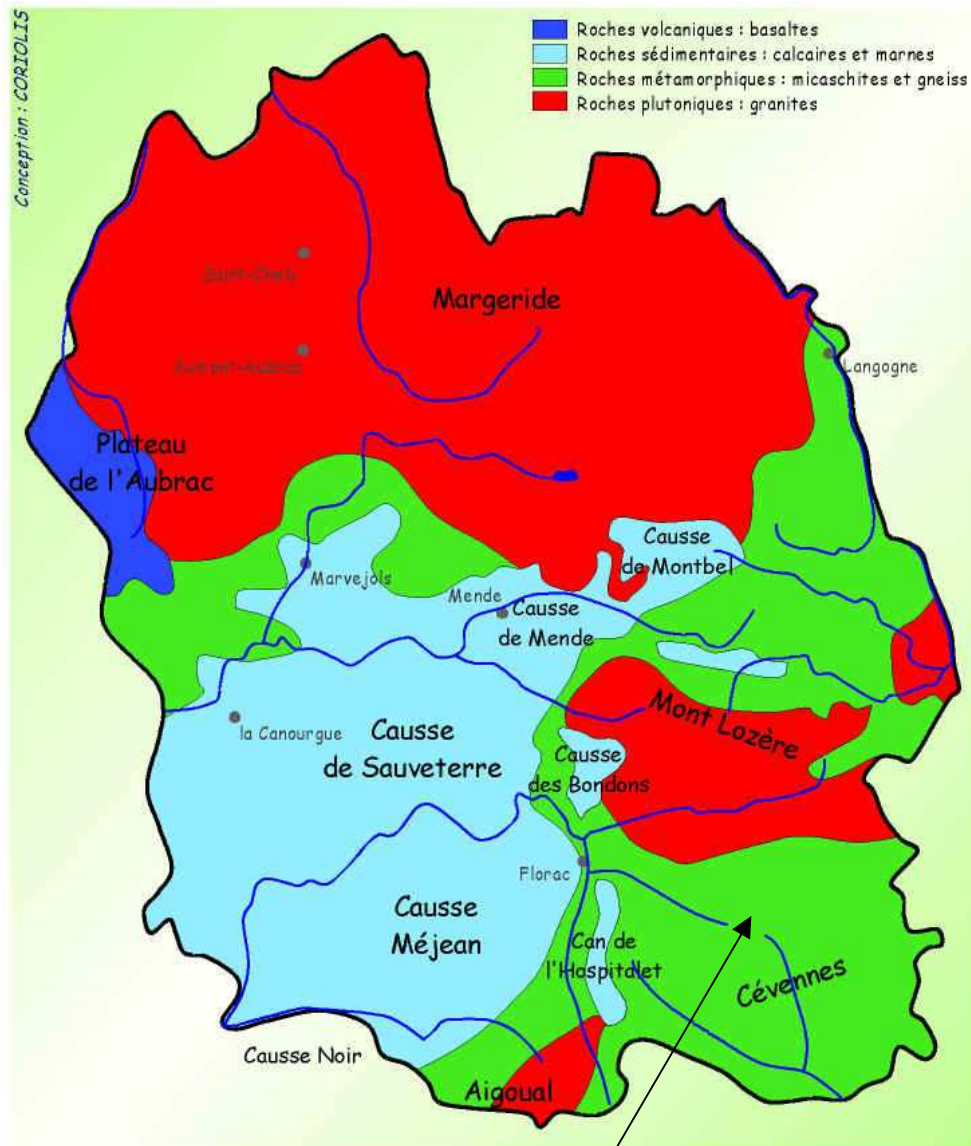
## 13. LE CLIMAT



La commune subit à la fois des influences climatiques océaniques et méditerranéennes, engendrant des épisodes météorologiques souvent brefs mais intenses.

Les précipitations sont importantes (1200 à 1400 mm/an), mais le climat reste doux.

## 14. GEOLOGIE



Saint-Privat-de-Vallonque

La commune se situe sur des formations micaschisteuses appartenant à la série métamorphique des « schistes des Cévennes ». Le substratum est caractérisé par des roches argileuses finement gréseuses.

La structure est, de plus, affectée par de nombreux accidents tectoniques.

La perméabilité du substrat de la commune donne lieu à des ressources aquifères limitées mais suffisantes pour approvisionner des habitations isolées ou hameaux, par des petits captages.

La géologie est une composante essentielle du territoire cévenol conditionnant de nombreuses caractéristiques souvent contraignantes notamment sur les aspects fonctionnels (accessibilité, desserte en eau potable...);



*Série micaschisteuse à l'occasion d'une coupe le long de la RN 106*

## 15. LA VEGETATION

La végétation présente sur la commune est de type supraméditerranéenne.

On y trouve le chêne sessile (*quercus petrae*), le chêne pubescent (*quercus pubescens*) et le chêne vert (*quercus ilex*), espèces xérophiles.

Le châtaignier (*castanea sativa*), caractéristique de la région cévenole est également présent, bien que menacé par une maladie et l'abandon de l'exploitation. La châtaigneraie est en partie retournée à l'état de bois sauvage (anciens vergers), principalement sous forme de taillis. Toutefois, aux abords de nombreux lieux bâtis et de voies de communication, elle est encore fréquemment menée en vergers et souvent étagée par des lignes de murets. La châtaigneraie en boisements purs s'est surtout maintenue sur la moitié supérieure des versants. En pied de versant, elle est plus largement colonisée par les pins et les chênes.

Le pin maritime, espèce introduite, profite de la régression du châtaignier pour se développer, notamment en aval du village de Saint Privat

Les autres espèces arborescentes sont le pin noir d'Autriche (*pinus nigra ssp. nigra*) et le pin sylvestre (*pinus sylvestris*) – espèces introduites -, ainsi que le hêtre (*fagus sylvatica*), les érables (*acer opalus* et *acer campestre*), l'alisier blanc (*sorbus aria*)...

L'étage arbustif est composé essentiellement du chèvrefeuille (*lonicera xylosteum*), le cornouiller sanguin (*cornus sanguinea*), le houx (*ilex aquifolium*), les fougères, les bruyères et callunes (*erica sp.* et *calluna sp.*), les genêts (*genista tinctoria*, *genista pilosa*)...

En fond de vallées et dans les talwegs, une végétation plus hygrophile se développe au bord des cours d'eau : l'aulne glutineux (*alnus glutinosa*), le frêne (*fraxinus exelsior*), les saules (*salix sp.*), les bouleaux (*betula pendula*)...

Cette végétation joue un rôle écologique important : le réseau dense de racines permet de fixer les alluvions, assurant ainsi une protection contre l'érosion. Elle sert également de refuge à de nombreuses espèces nicheuses et mammifères terrestres qui y trouvent leur nourriture.

En 2003, deux arbres remarquables ont été recensés sur la commune de Saint-Privat-de-Vallonque (source : *Les arbres remarquables de Lozère*, Jean-Pierre Lafont et Jean-François Salles) :

- Le châtaignier du Bluech-Haut : d'une circonférence de 7,56 mètres et d'une hauteur de 28 mètres, l'arbre est situé légèrement au-dessus de la route 100 mètres après l'école du Bluech-Haut ;
- Le platane du Cros : d'une circonférence de 3,80 mètres et d'une hauteur de 33 mètres.



*Etages de végétation dans les versants de la vallée du Gardon*



*Châtaigneraie et chênaie dans la zone climatique de transition entre climat méditerranéen montagnard et méditerranéen*



*Pinède*



*Châtaigneraie*



*Vergers relictuels*



*Châtaigneraie entretenue, mais ne comportant que des arbres âgés*

## **16. LES RICHESSES NATURELLES**

### **Deux ZNIEFF de type I :**

#### **- Forêt du Bougès**

La zone dite "forêt du Bougès" englobe l'ensemble des zones boisées incluses dans la forêt domaniale au centre du massif. Cette forêt culmine à 1336 m et est parcourue par un ensemble de pistes forestières jusqu'à la ligne de crête. La végétation arborescente est composée de :

- futaie de hêtres (*Fagus silvatica*) ;
- futaie de pins sylvestres (*Pinus sylvestris*) ;
- hêtraie sapinière (*Abies alba*) ;
- reboisements essentiellement en épicéas (*Picea abies*).

En sous bois se développent ronces (*Rubus ulmifolius*), framboises (*Rubus idaeus*), myrtilles (*Vaccinium myrtillus*), fraises (*Fragaria viridis*) ainsi que tout un cortège d'espèces précoces qui parviennent à s'épanouir sitôt la fonte des neiges avant le déploiement des feuilles : anémones, aspérules, Scille, Luzule...

#### **- Le Cayla**

La zone considérée s'étend de part et d'autre du sommet du Cayla à 1070 m d'altitude. Ce sommet est situé sur la ligne de partage des eaux atlantique-méditerranéenne. Ces influences de climat opposé forment un climat mixte dont les effets se combattent le long de la ligne de crête qui sépare les deux versants. La végétation, de l'étage du Hêtre (*Fagus silvatica*) et du Chêne sessile (*Quercus petraea*), se répartit en fonction des variations altitudinales du climat, du relief et de versant :

- lande à Callune (*Calluna vulgaris*) et Genêt purgatif (*Cytisus purgans*) ;
- futaie de pins sylvestres (*Pinus sylvestris*) ;
- taillis de Châtaignier (*Castanea sativa*) ;
- futaie de Mélèze (*Larix decidua*), Sapin de douglas (*Pseudotsuga douglasii*) et d'Epicéa (*Picea abies*).

Depuis le Cayla on bénéficie d'un panorama très large sur la vallée Longue, la haute vallée de la Mimente, le Bougès et au-delà le Mont Lozère, la vallée de Saint-Germain-de-Calberte...

## **Trois ZNIEFF de type II :**

### **- Montagne du Bougès**

Entre le Mont Lozère et les Cévennes, le massif du Bougès s'étire d'ouest en est entre les vallées du Tarn et de la Mimente. La chaîne centrale, la plus haute, est formée d'une ligne de crête culminant à 1420 m. La végétation se répartie en fonction des variations altitudinales du climat, du relief et de la nature du sol :

- lande à Callune (*Calluna vulgaris*) et Genêt purgatif (*Cytisus purgans*) : ce milieu couvre de grandes surfaces ; il est caractéristique de sols pauvres et secs, abandonnés par le pâturage ;
- taillis et futaie de Hêtre (*Fagus silvatica*) notamment sur le versant nord ;
- futaie de Pin sylvestre (*Pinus sylvestris*) ;
- futaie de Pin noir (*Pinus nigra*) et de Pin à crochet (*Pinus uncinata*) ;
- châtaigneraie (à *Castanea sativa*) ; sur la bordure sud en dessous de 900 m. Quelques unes sont encore entretenues ;
- taillis de Chêne rouvre (*Quercus petraea*) ; il ne reste que des fragments des vastes taillis d'origine qui ont été presque tous remplacés par la châtaigneraie. Des prairies naturelles ou artificielles s'observent aux alentours des villages ainsi que des champs de céréales.

### **- Cévennes des hauts gardons**

Cette zone englobe la partie la plus haute des Cévennes proprement dites, depuis 900 m d'altitude jusqu'aux environs de Saint-Jean-du-Gard et d'Alès. Ce versant méditerranéen très abrupt se creuse de profonds ravins : les valats ; les torrents cévenols, accrus par de fortes averses, lacèrent les schistes, formant des crêtes comparables à de longues lanières étroites : les serres. La sécheresse estivale très sensible, associée aux effets de l'érosion provoquée par les fortes pluies d'automne marque l'aspect général du paysage. En ce qui concerne la végétation, les versants les plus secs sont orientés au sud ; ils sont soulignés de rochers vifs et ponctués d'une végétation discontinue : Chêne vert (*Quercus ilex*), Pin maritime (*Pinus pinaster*), lande à Bruyère (*Erica sp.*), Ciste (*Cistus albidus*), Genêt à balai (*Cytisus scoparius*) et Genévrier (*Juniperus communis*). Les versants nord, moins secs et plus boisés, sont surtout peuplés par des châtaigniers (*Castanea sativa*).

### **- Hautes Cévennes**

Cette partie, la plus haute des Cévennes, est comprise entre 1200 et 600 m d'altitude. Elle est tournée vers le versant atlantique. En effet, tous les ruisseaux qui y naissent vont se jeter dans la Mimente qui elle-même va rejoindre le Tarn. La végétation ( de l'étage du hêtre et du chêne sessile) se répartit en fonction des variations altitudinales du climat, du relief et de la nature du sol :

- lande à Callune (*Calluna vulgaris*) et Genêt purgatif (*Cytisus purgans*) : ce milieu couvre de grandes surfaces au niveau du col de l'Oumenet, du col du Buisson et de Magistavol ;
- taillis et futaie de Hêtre (*Fagus silvatica*) ;
- futaie de Pin sylvestre (*Pinus sylvestris*) ;
- futaie de Pin noir (*Pinus nigra*) et d'épicéas (*Picea abies*) ;
- taillis de Chêne sessile (*Quercus petraea*). Peu représenté, le Chêne sessile constitue rarement des boisements importants hormis dans le bois de Malzac ; Des prairies naturelles ou artificielles s'observent aux alentours des villages ainsi que des champs de céréales. Une ripisylve étroite et linéaire se développe en bordure des principaux ruisseaux.

## Une ZPS :

### Cévennes (43 % du territoire communal)

La ZPS correspond précisément à la zone cœur du Parc National des Cévennes. Elle a été classée en février 1988. Un DOCOB est actuellement engagé sur ce site.

Elle est composée de plusieurs ensembles distincts : **les zones de moyenne montagne siliceuse** des Cévennes proprement dites, du mont Lozère et de l'Aigoual, **les causses calcaires**, en particulier du Méjean, **les hautes vallées de plusieurs cours d'eau** : Tarn, Jonte, Gardons, Cèze...

Au total, 135 espèces d'oiseaux, dont 22 inscrites à l'annexe I de la directive 79-409-CEE, sont recensées dans la zone, dont une vingtaine d'espèces de rapaces diurnes et sept nocturnes. Cette richesse exceptionnelle a valu le classement du cœur du parc en zone de protection spéciale (ZPS)

Espèces présentes : Bondrée apivore, Milan noir, Milan royal, Circaète-Jean-le-Blanc, Busard des roseaux, Busard Saint-Martin, Busard cendré, Autour des palombes, Epervier d'Europe, Aigle royal, Faucon pèlerin, Grand tétras, Outarde canepetière, Oedicnème criard, Vanneau huppé, Grand Duc d'Europe, Chouette de Tengmalm, Huppe fasciée, Pic noir, Pic épeichette, Pipit spincelle, Cincle plongeur, Monticole de roche, Tichodrome échelette, Pie grièche écorcheur, Crave à bec rouge, Venturon montagnard, Grosbec casse-noyaux.

Cette zone située sur la bordure sud-est du massif Central a constitué un axe de migration pour la faune et la flore et un refuge pour des espèces thermophiles, boréo-alpines ou eurosibériennes, en fonction des alternances climatiques. Autrefois densément occupée, au point que d'importantes opérations de reboisement ont été nécessaires pour lutter contre l'érosion (Aigoual, en particulier), la région a connu un important déclin démographique et économique, aujourd'hui stabilisé grâce, notamment, à l'attractivité touristique du massif.

### Dégradation

L'abandon de la châtaigneraie et du système d'agriculture traditionnelle aboutirait à une banalisation des milieux. Par ailleurs ces milieux sont particulièrement exposés aux risques d'incendie. Le mitage de l'espace s'étend, notamment aux environs de Saint-Etienne-Vallée-Française.

### Gestion du milieu

La présentation de l'intégrité du site passe par :

- la limitation et la création des pistes et des reboisements monospécifiques
- l'entretien de la châtaigneraie
- la mise en oeuvre d'un plan de gestion et d'entretien de ce milieu
- l'élaboration de POS pour éviter le mitage de l'espace.

Le soutien apporté par le parc national aux activités, notamment au pastoralisme, a permis de freiner la fermeture des milieux et donc de stabiliser la diversité spécifique de la ZPS.

L'article 4 de l'arrêté du 23 février 2007 prévoit que « *la gestion conservatoire du patrimoine du cœur du parc a pour objet de maintenir notamment un bon état de conservation des habitats naturels, de la faune, et de la flore, les fonctionnalités écologiques et la dynamique des écosystèmes, d'éviter une fragmentation des milieux naturels et de garantir le maintien d'une identité territoriale* ».

Cet article confirme la **légitimité de l'intervention du parc national pour interdire des travaux ou d'autres aménagements dès lors que ceux-ci peuvent avoir pour conséquence la destruction d'un habitat naturel.**

*(Source : DREAL Languedoc-Roussillon et Parc National des Cévennes)*

## **Parc National des Cévennes**

La commune de Saint-Privat-de-Vallonque fait partie du **Parc National des Cévennes** qui regroupe 152 communes, sur trois départements (Lozère, Gard, Ardèche) et deux régions administratives (Languedoc-Roussillon et Rhône-Alpes). Elle appartient même à la **zone cœur du Parc**, dans ses parties nord et sud-ouest.

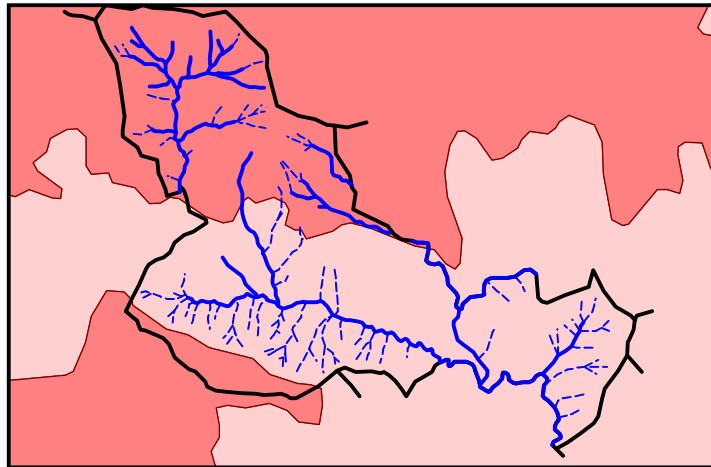
Le parc national est constitué de deux zones : le cœur et l'aire d'adhésion.

**Le cœur** représente un territoire exceptionnel à préserver et protéger et sur lequel s'exerce une réglementation spéciale définie dans ses grands principes par le code de l'environnement. Celle-ci permet d'encadrer les activités humaines, de limiter les atteintes à l'environnement et de préserver la beauté des sites et le caractère du parc national.

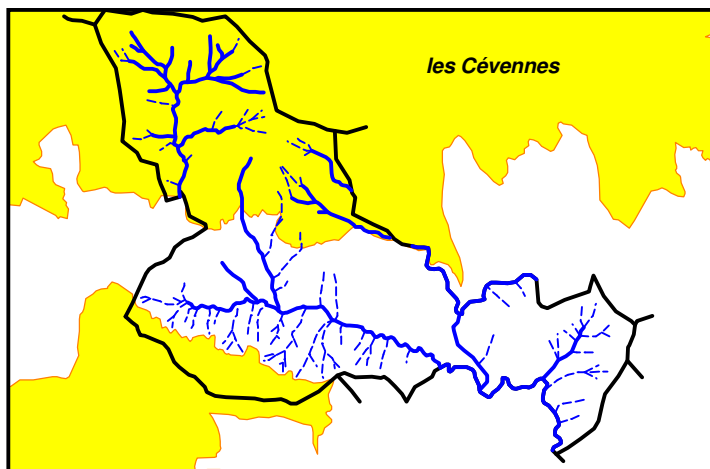
**L'aire d'adhésion** recouvre des territoires ayant une grande proximité à la fois bio-géographique et culturelle avec le cœur. Le parc national accompagne des projets visant au développement durable, à une activité touristique compatible avec les objectifs de protection du cœur, et à la protection des milieux naturels et du patrimoine dans une logique de solidarité avec la zone cœur. La réglementation spéciale du cœur ne s'applique pas sur l'aire d'adhésion.



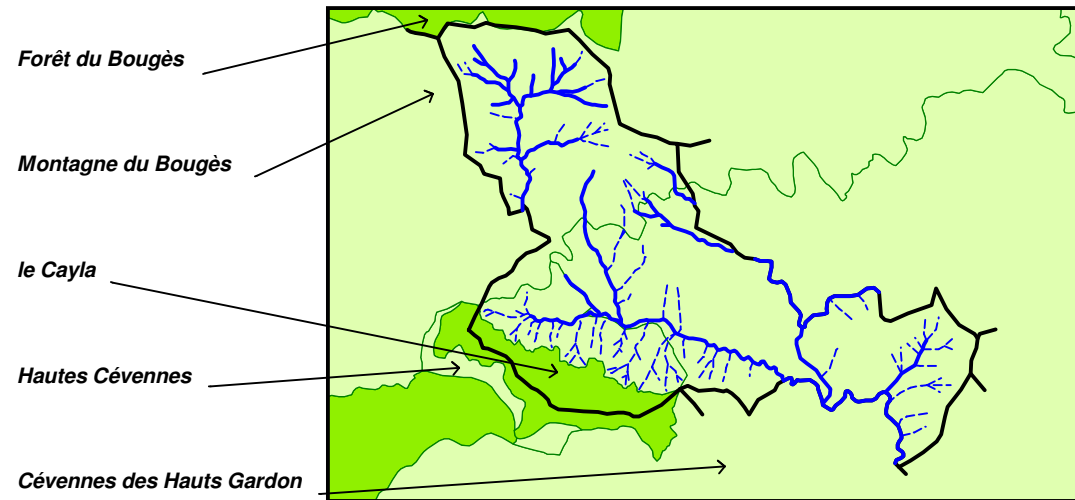
Parc National des Cévennes



Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux  
Natura2000 : Zone de Protection Spéciale (Directive "Oiseaux")



Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique



**Parc National des Cévennes**

- Coeur de parc
- Aire d'adhésion

**ZNIEFF**

- Type I
- Type II

**Engagements européens**

- ZPS

## 17. LES RISQUES NATURELS

Il existe un **risque d'inondation** dans la vallée du Gardon d'Alès d'entre La Fabège et Le Moulin. Cette zone n'est cependant pas citée dans l'Arrêté n° 2008 – 059 – 001 du 28 février 2008 relatif à la désignation des communes du département de la Lozère soumises à un risque naturel ou technologique majeur.

Le réseau hydrographique du Gardon d'Alès, très ramifié est composé de profondes vallées aux versants pentus qui découpent le relief en crêtes aiguës et favorisent un ruissellement intense avec des temps de concentration rapide.



Source : DREAL Languedoc-Roussillon, données 2008

★ Il existe aussi un **risque de glissement de terrain** au hameau du Castanet (arrêté de catastrophe naturelle). Le hameau sera démoli compte tenu de l'exposition des habitations, et les propriétaires expropriés (octobre 2006, 2 habitations touchées).

La commune n'est cependant pas considérée comme prioritaire vis-à-vis de ce risque (Arrêté n° 2008 – 059 – 001 du 28 février 2008 relatif à la désignation des communes du département de la Lozère soumises à un risque naturel ou technologique majeur)

D'après l'Arrêté n° 2008 – 059 – 001 du 28 février 2008 relatif à la désignation des communes du département de la Lozère soumises à un risque naturel ou technologique majeur, la commune est classée comme prioritaire pour le **risque d'incendie**, et également soumise au **risque de transport de matières dangereuses**.

## **18. SYNTHÈSE DU MILIEU PHYSIQUE**

- Un relief omniprésent et contraignant
- Un climat favorable mais parfois excessif (épisodes cévenols)
- Une identité paysagère imposée par le milieu physique et la transition climatique
- Une prépondérance de la forêt dans l'occupation du sol (75 %)
- Lande à Bruyère du Ventalon
- La vallée du gardon d'Alès comme axe incontournable
- Un patrimoine naturel de qualité
- Un territoire hérité qui conserve ses qualités intrinsèques

## **2. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE**

### **21. DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES FONDAMENTALES**

Le déclin de l'agriculture, l'éloignement des grands bassins de vie ont laissé peu d'activités productives sur la commune, seul le positionnement sur l'axe de la RN 106 permet l'implantation de quelques entreprises artisanales. La commune est également, à l'image de toutes les communes cévenoles, particulièrement concernée par un taux élevé de résidences secondaires.

## 211. DEMOGRAPHIE et DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE

### Généralités

	Commune	Canton	Département
1962	345		81785
1968	277		77268
1975	242		75225
1982	198	2455	74156
1990	255	2667	73010
1999	249	2941	73508
2006	265	3007	76806
2008	267		

*Source : INSEE RGP 1999 et 2006*

La commune de Saint-Privat-de-Vallonque a subi, comme l'ensemble des communes à vocation exclusivement rurale une déprise démographique se terminant au milieu des années 80, puis une reprise très prononcée a eut lieu, stabilisant la commune à 267 habitants en 2008, soit une densité moyenne de 11 habitants / km<sup>2</sup>.

La Communauté de communes de la Vallée Longue et du Calbertois en Cévennes retrouve la même évolution : 2 251 habitants en 1968, 1 774 habitants en 1982 et 2 118 habitants en 2006. Sa densité moyenne est de 12,2 habitants/km<sup>2</sup> en 2006.

Si la vallée accueille un habitat fortement dispersé avec notamment un bourg qui « s'étale », celle-ci ne représentant qu'une petite partie du territoire, on peut estimer qu'à l'échelle de la commune, la densité de population est faible.

Cette faiblesse de la densité caractéristique des communes cévenoles est aussi accentuée par le caractère montagnard et amont d'une partie importante de la commune (nord-ouest) pratiquement vide d'habitants.

### Répartition géographique

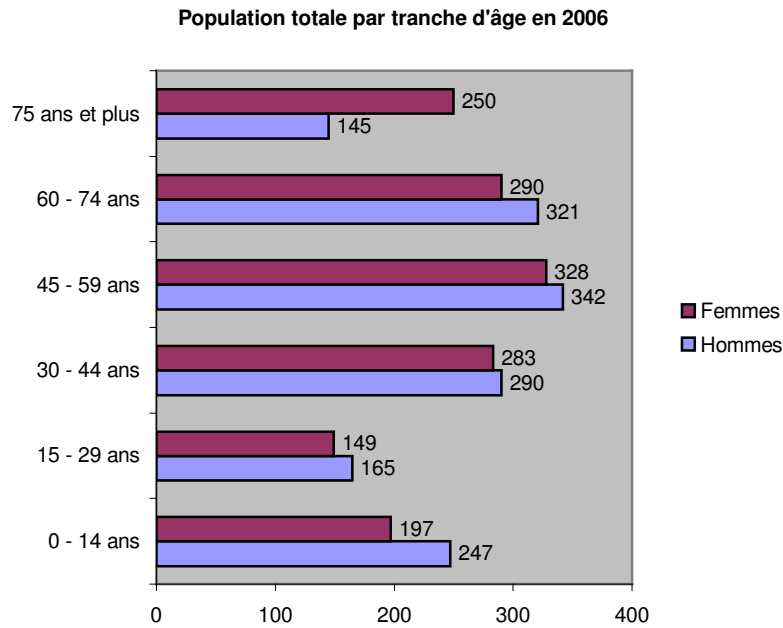


*La vallée du gardon illustre bien la dispersion*

Si la vallée accueille un habitat fortement dispersé avec notamment un bourg qui « s'étale », celle-ci ne représentant qu'une petite partie du territoire, on peut estimer qu'à l'échelle de la commune, la densité de population est faible.

Cette faiblesse de la densité caractéristique des communes cévenoles est aussi accentuée par le caractère montagnard et amont d'une partie importante de la commune (nord-ouest) pratiquement vide d'habitants.

## Tranches d'âge



Le nombre relatif de jeunes et de personnes d'âge moyen est relativement élevé pour une commune rurale.

## Mouvement naturel

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Solde naturel	-16	-14	-22	-9	-9	
Solde migratoire	-52	-21	-22	+66	+3	
Variation totale de la population	-68	-35	-44	+57	-6	+16

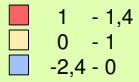
Source : INSEE RGP 1999 et 2006

### La démographie : résumé

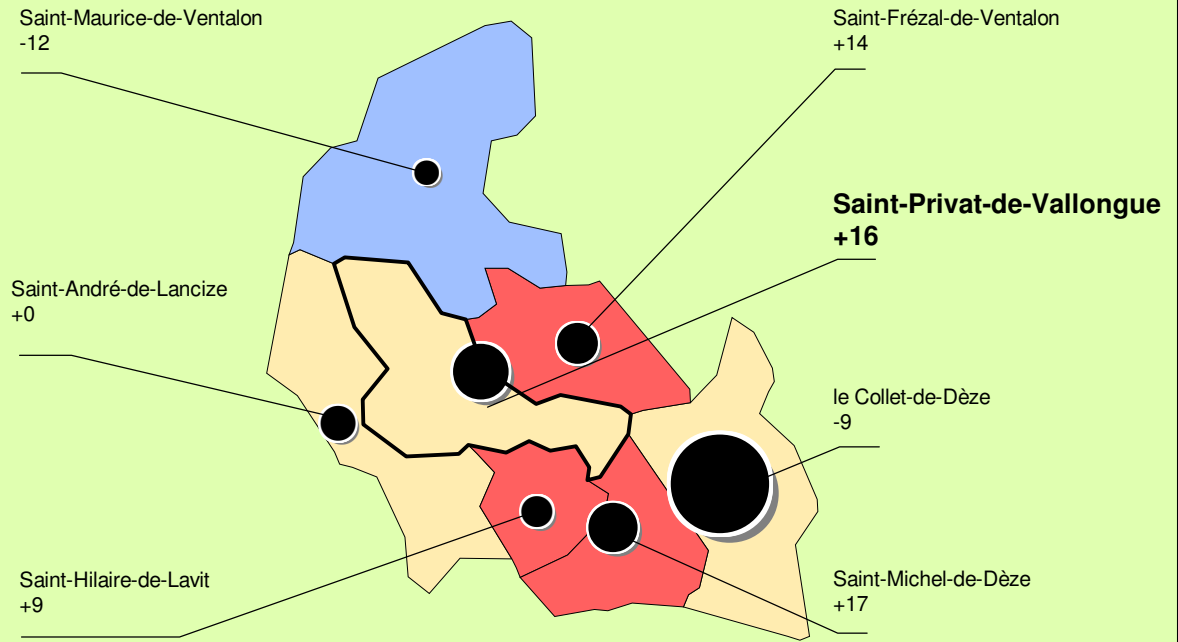
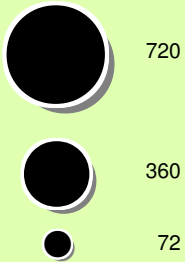
- Une population stabilisée autour de 250 habitants
- Un solde migratoire qui compense un solde naturel négatif sans excès

## Variation et importance de la population de Saint-Privat-de-Vallonque et des communes limitrophes

**Evolution moyenne (%/an)**  
entre 1999 et 2006



**Population en 2006**  
(nombre d'habitants)



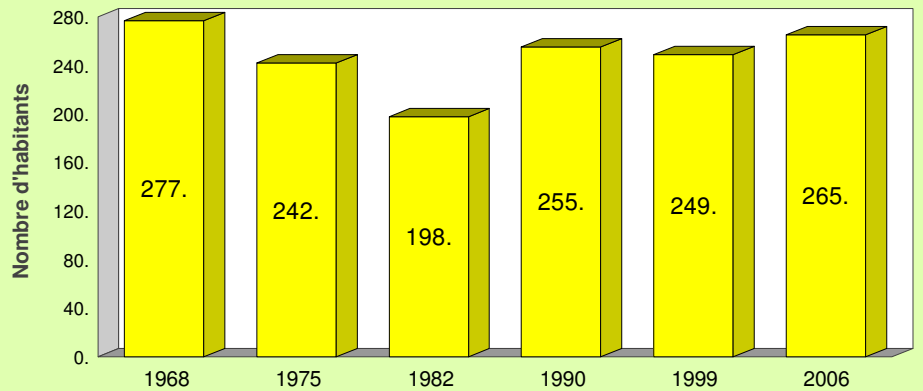
### La population de la commune de Saint-Privat-de-Vallonque

**Evolution de la population**  
entre 1999 et 2006

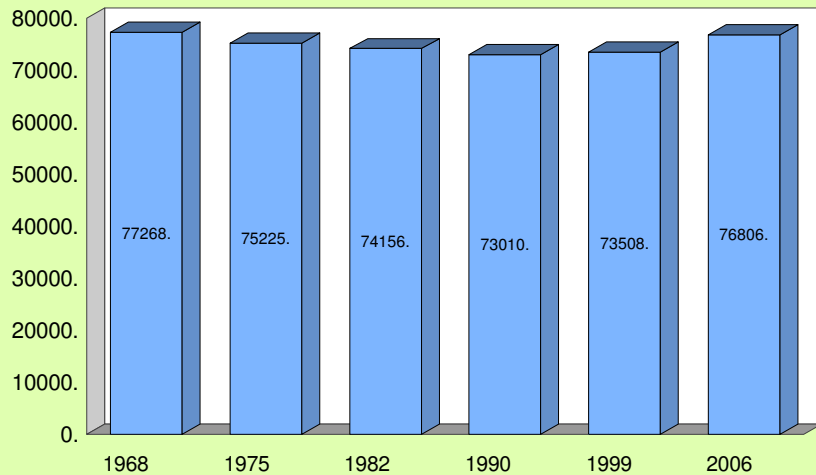
Département : + 3 298 hab (+ 4.5 %)

Canton : + 66 hab (+ 2.2 %)

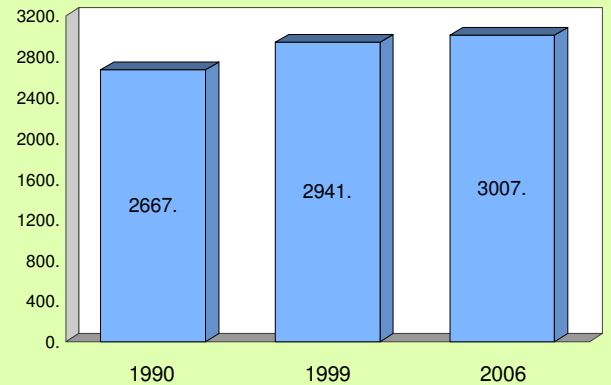
Commune : + 16 hab (+ 6.4 %)



### La population du département de la Lozère



### La population du canton de Saint-Germain-de-Calberte



## 212. DYNAMIQUE DE L'HABITAT ET DE LA CONSTRUCTIBILITE

### Le parc de logements

	Résidences principales		Résidences secondaires		Résidences vacantes		Total
	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)
En 2006	122	42.1	158	54.5	10	3.4	290
En 1999	109	40.1	160	58.8	3	1.1	272
En 1990	96	38.9	144	58.3	7	2.8	247

Source : INSEE RGP 2006

La commune de Saint-Privat-de-Vallonque connaît une augmentation constante depuis les années 1960.

Depuis les années 1980, la part des résidences secondaires est plus élevée que celle des résidences principales, comme la plupart des communes limitrophes. Cette part importante tend cependant à baisser depuis 1999.

Cette sur représentation des résidences secondaires est donc une caractéristique du territoire cévenol de par sa dispersion géographique, l'attrait de son environnement et de son cadre de vie et la prédominance du bâti traditionnel. Ce taux élevé qui pourrait être inquiétant par ailleurs pose certes quelques problèmes de densité de la résidence permanente, mais n'est pas le signe d'une déprise comme on peut le connaître à travers le phénomène d'héritage des simples biens de successions familiaux transformés en résidences secondaires, sans que celui-ci relève d'un choix délibéré.

Cette argumentation est étayée par le bon état général du bâti et son tassement est le signe d'un relatif retour de la résidence permanente ou du moins de son maintien depuis quelques années

### Caractéristiques des résidences principales

	Avant 1949		1950-1974		1975-1989		1990-2003		2004 et +	
	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)
En 2006	80	65.6	6	4.9	13	10.7	16	13.1	7	5.7

Source : INSEE RGP 2006

Deux tiers des résidences principales de la communes ont été construites avant les années 50. Le parc de logements est donc assez ancien.

### Nombre de pièces des résidences principales

1		2		3		4		5 et +	
Valeur	Valeur	Valeur	Valeur	Valeur	Valeur	Valeur	Valeur	Valeur	Valeur

	absolue (nb)	relative (%)	absolue (nb)	relative (%)	absolue (nb)	relative (%)	absolue (nb)	absolue (nb)	relative (%)	absolue (nb)
En 2006	1	0.8	10	8.2	25	20.5	45	36.9	41	33.6
En 1999	2	1.8	7	6.4	26	23.8	41	37.7	33	30.3

Source : INSEE RGP 1999

### Statut d'occupation des résidences principales

	Propriétaire		Locataire ou sous-locataire		Logé gratuitement	
	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)
En 2006	81	66.4	37	30.3	4	3.3
En 1999	77	70.6	21	19.3	11	10.1
En 1990	78	81.3	11	11.5	7	7.3

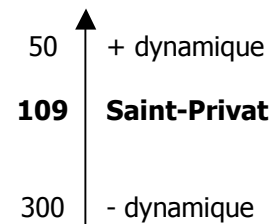
Source : INSEE RGP 2006

Le nombre d'habitants locataires a fait un bond important depuis le recensement de 1999, au détriment des personnes logées gratuitement. La part de propriétaires est en constante diminution depuis les années 1990.

### Moyenne entre 1990 et 2007 : 2.28 logements / an

#### Coefficient de dynamique foncière :

Ce coefficient est obtenu en établissant un rapport entre la population et le rythme de construction (en nombre de logements par an)

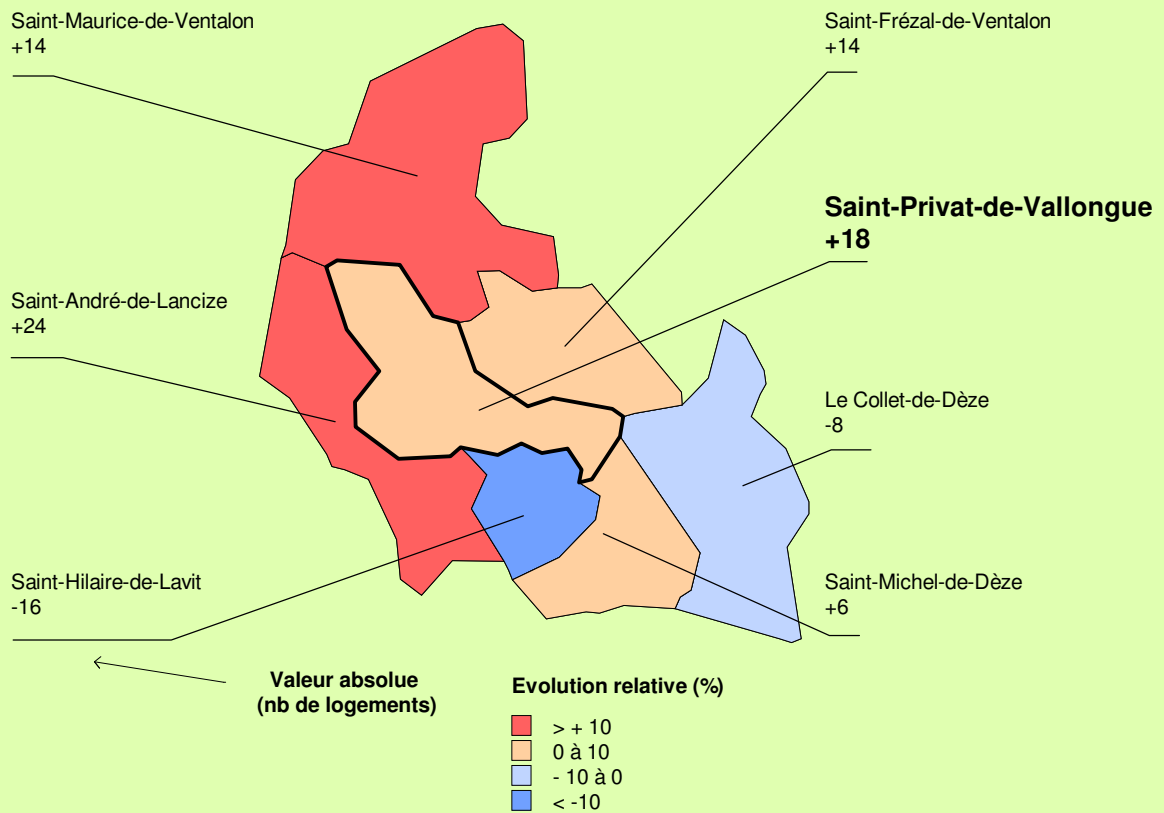


### L'habitat et la constructibilité : résumé

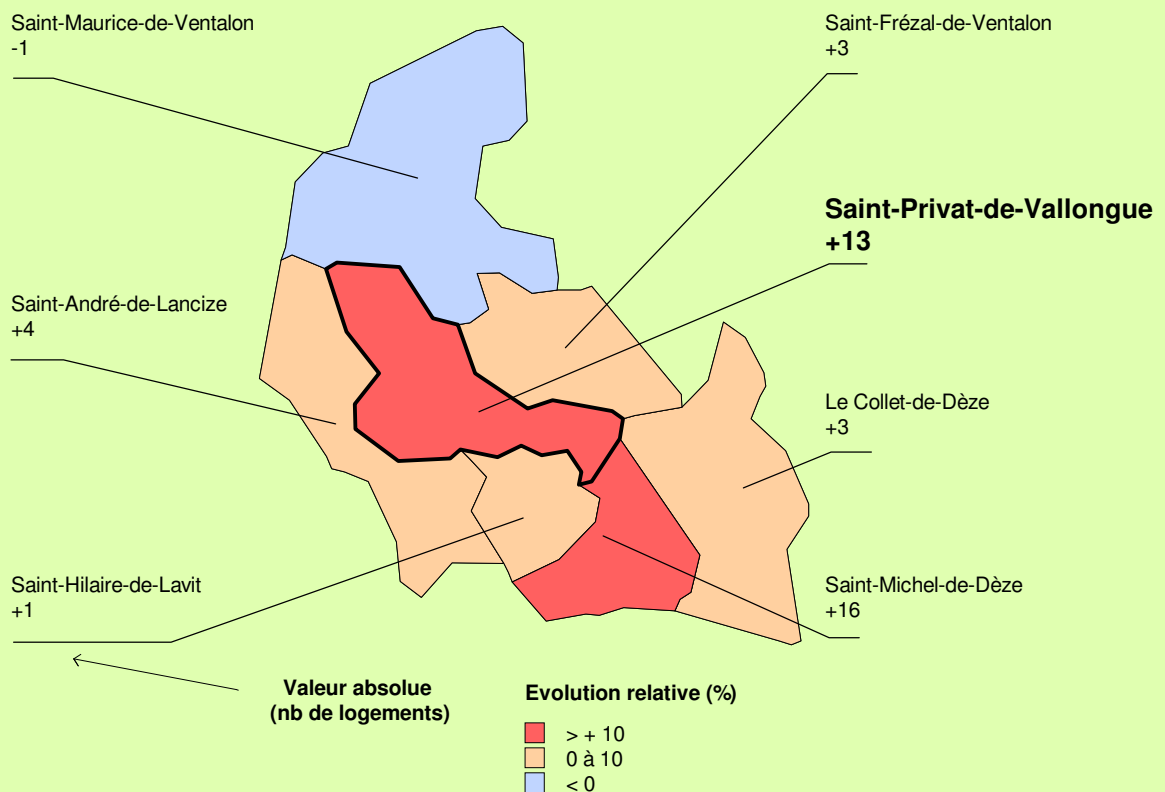
- Un parc immobilier qui subit une pression des résidences secondaires mais qui est équilibré par son attractivité pour la résidence principale.
- Les contraintes de relief et l'abondance du parc « hérité » font que la construction neuve est relativement faible sur la commune.

# Caractéristiques du parc de logements "1"

## - Evolution du parc de logement entre 1999 et 2006 -



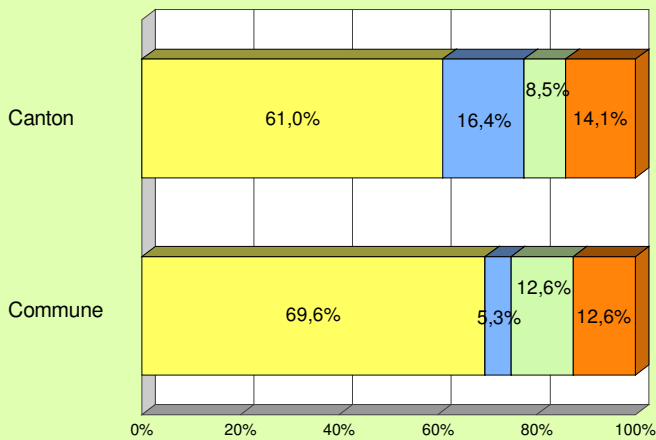
## - Evolution du nombre de résidences principales entre 1999 et 2006 -



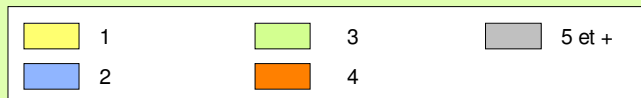
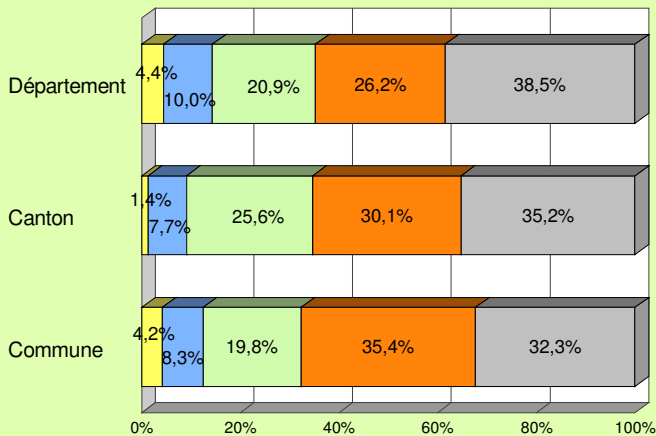
# Caractéristiques du parc de logements "3"

## Année 1990

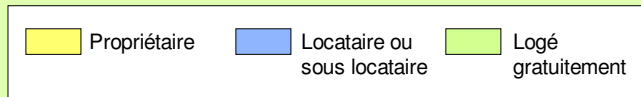
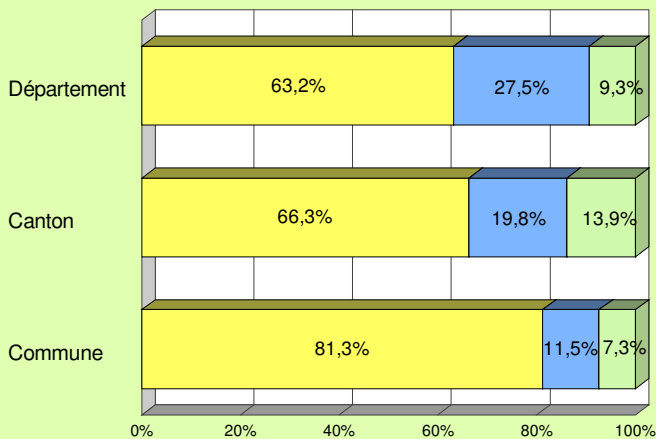
### Epoque d'achèvement de l'ensemble des logements



### Nombre de pièces des résidences principales

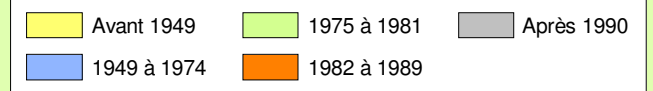
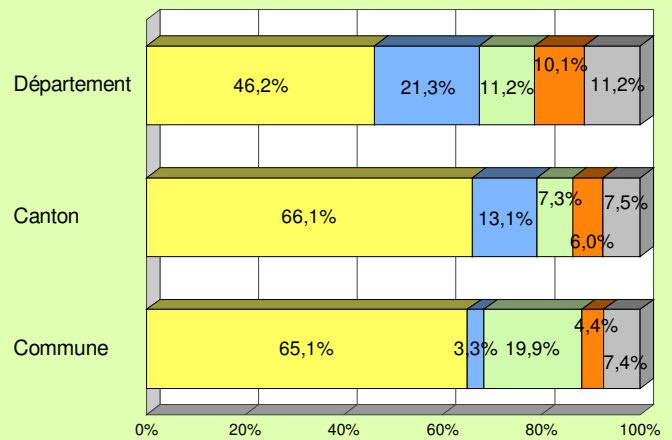


### Statut d'occupation des résidences principales

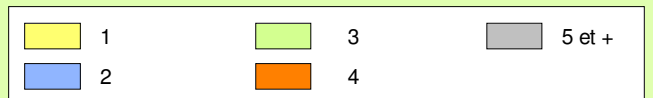
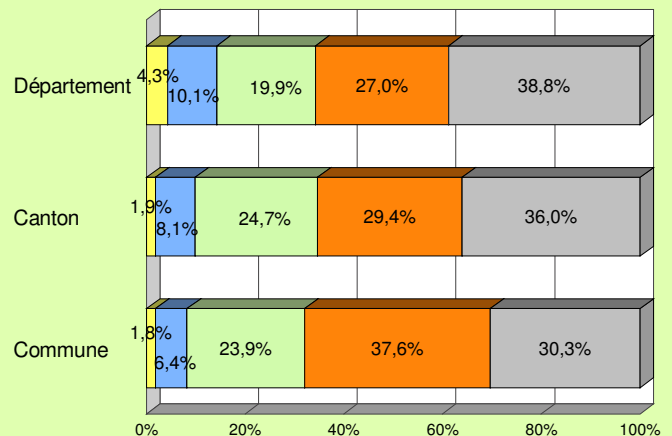


## Année 1999

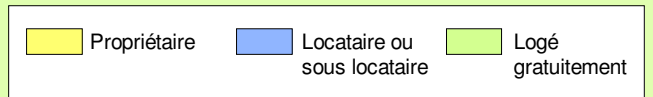
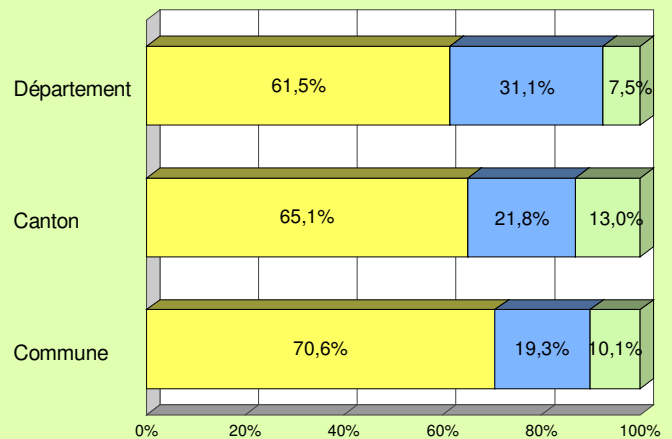
### Epoque d'achèvement de l'ensemble des logements



### Nombre de pièces des résidences principales



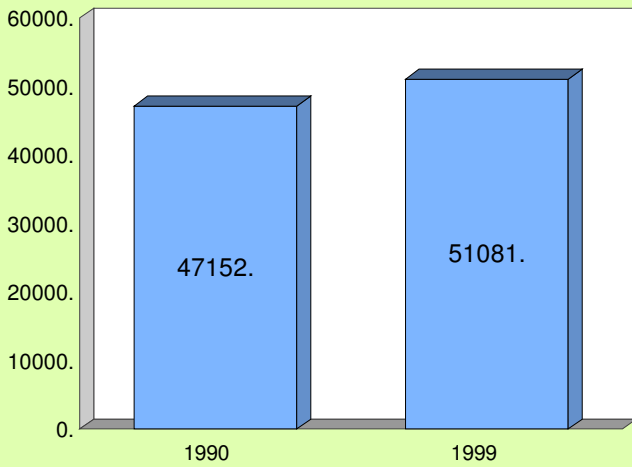
### Statut d'occupation des résidences principales



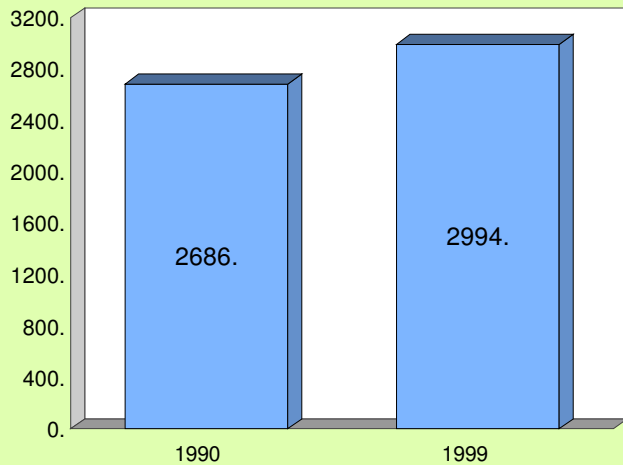
# Caractéristiques du parc de logements "2"

## Evolution du parc de logements

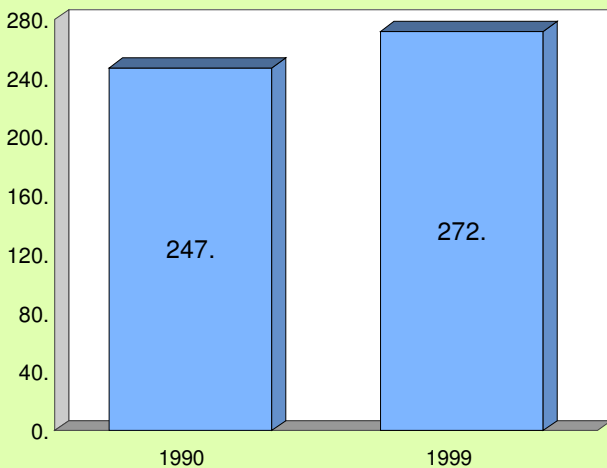
### Département



### Canton



### Commune

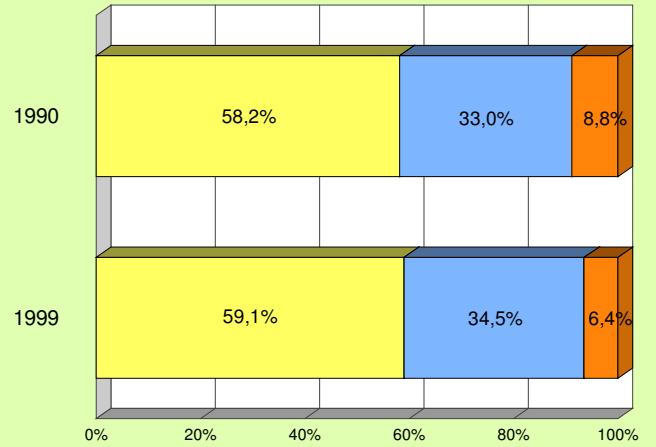


### Evolution du parc de logements entre 1990 et 1999

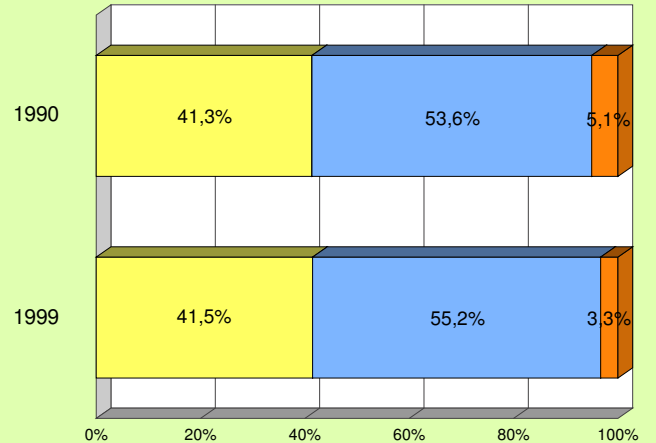
Département : + 3 929 logements (+ 7,7%)  
 Canton : + 308 logements (+ 10%)  
 Commune : + 25 logements (+ 9%)

## Catégorie de logement

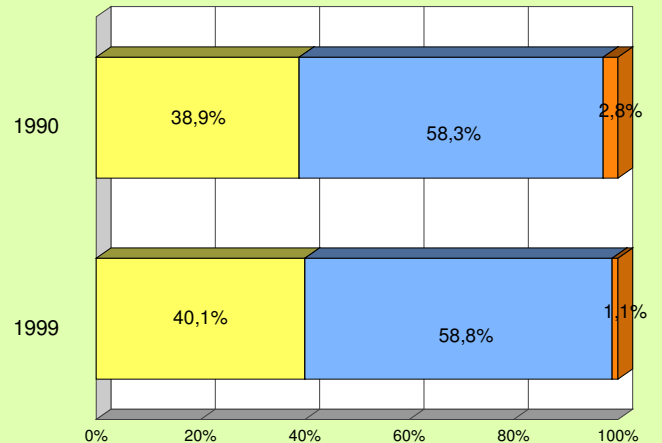
### Département



### Canton



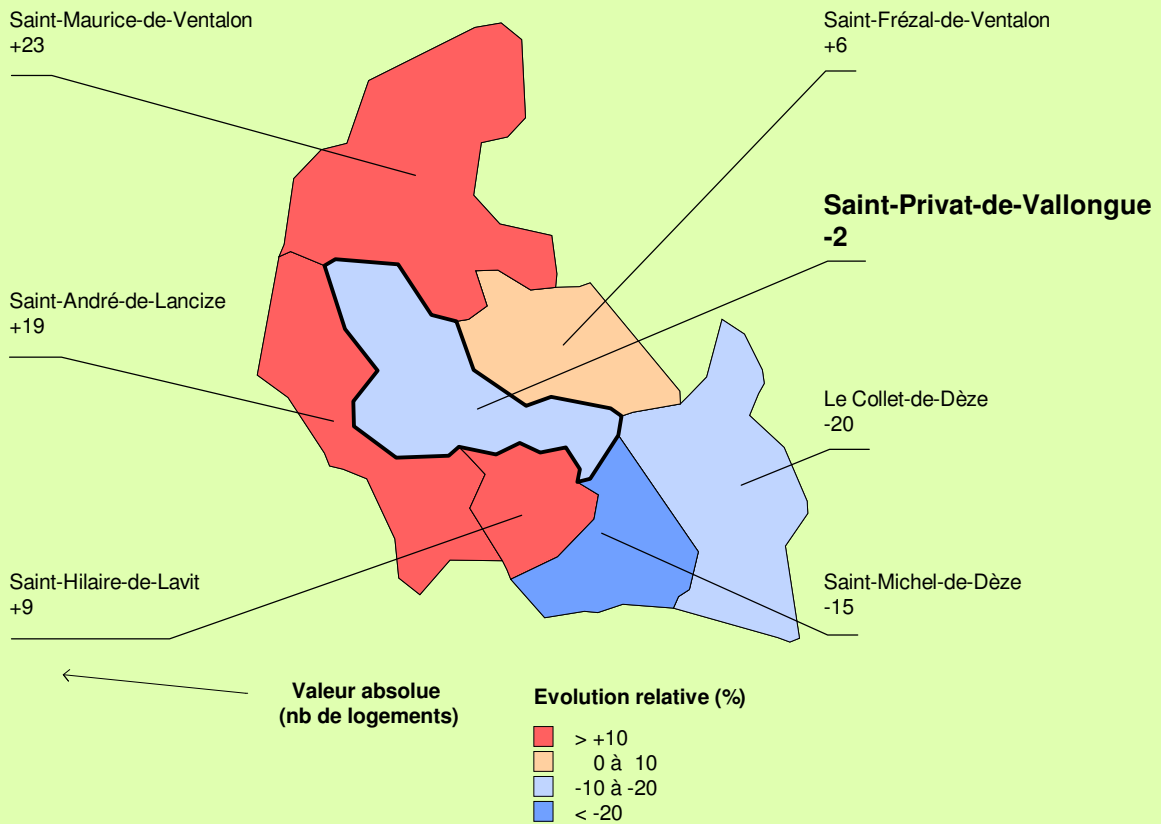
### Commune



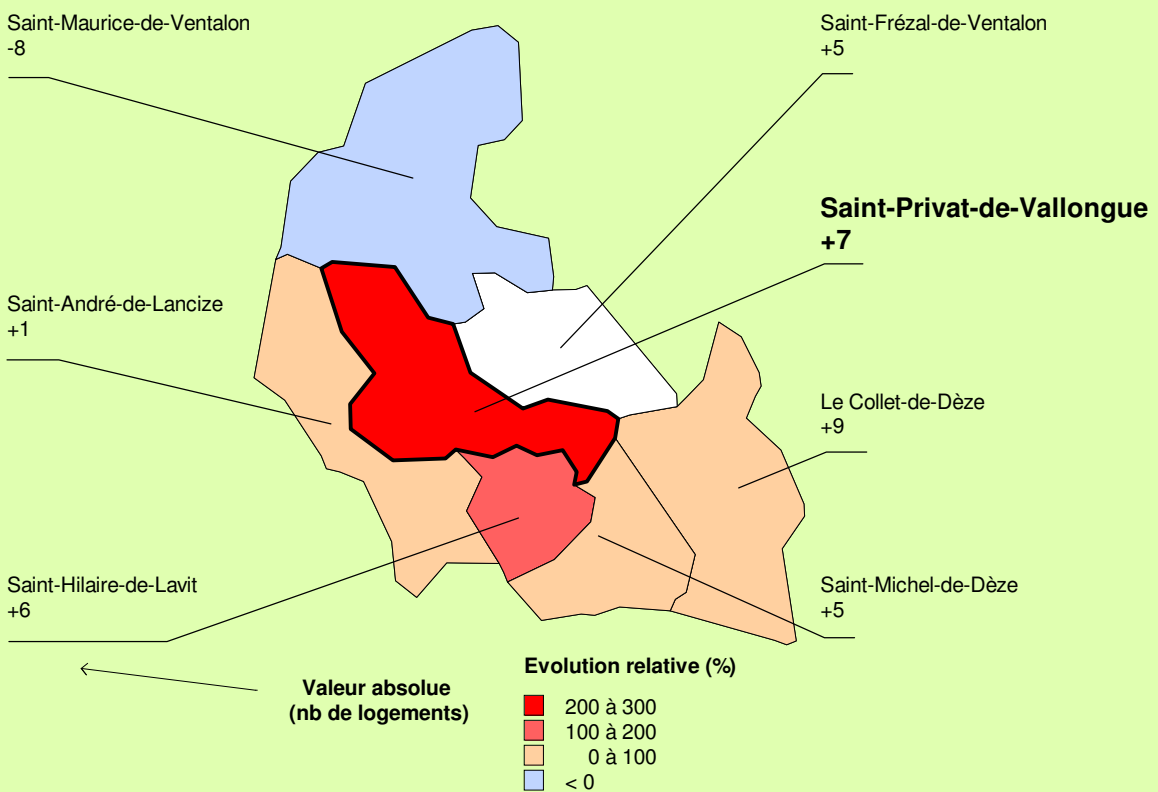
- Résidences principales
- Résidences secondaires
- Résidences vacantes

# Caractéristiques du parc de logements "1bis"

## - Evolution du nombre de résidences secondaires entre 1999 et 2006 -



## - Evolution du nombre de résidences vacantes entre 1999 et 2006 -

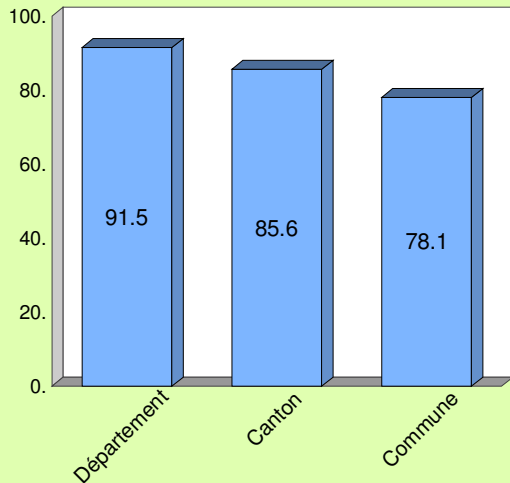


# Caractéristiques du parc de logements "4"

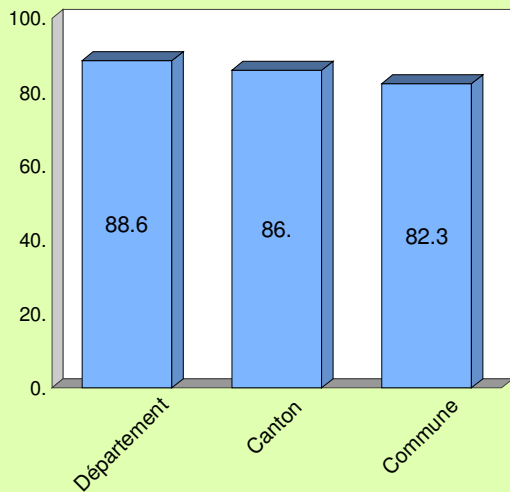
## Le confort dans les résidences principales

### Année 1990

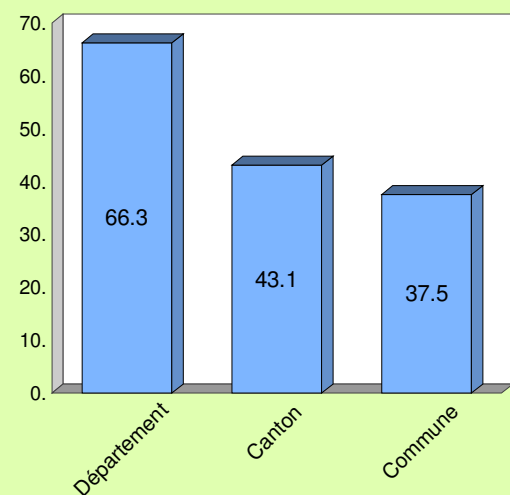
#### Présence de WC à l'intérieur



#### Présence d'une douche ou d'une baignoire à l'intérieur



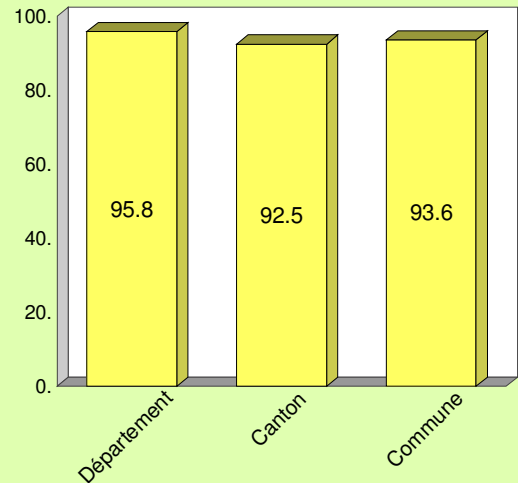
#### Equipé du chauffage central



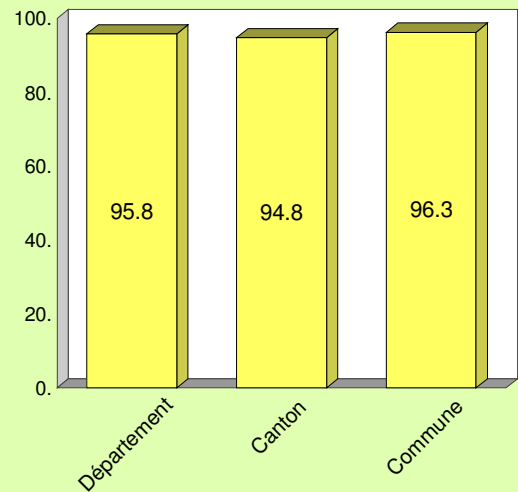
Chiffres exprimés en %

### Année 1999

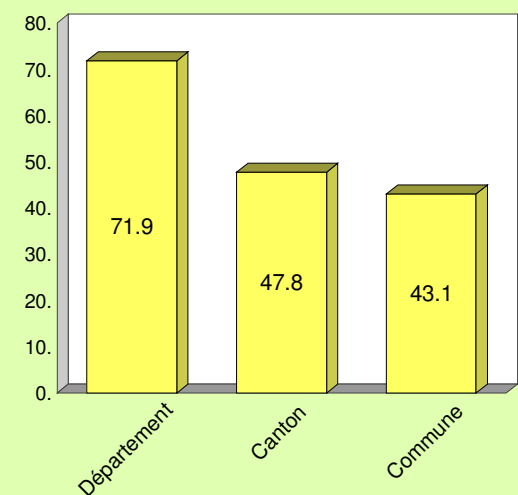
#### Présence de WC à l'intérieur



#### Présence d'une douche ou d'une baignoire à l'intérieur



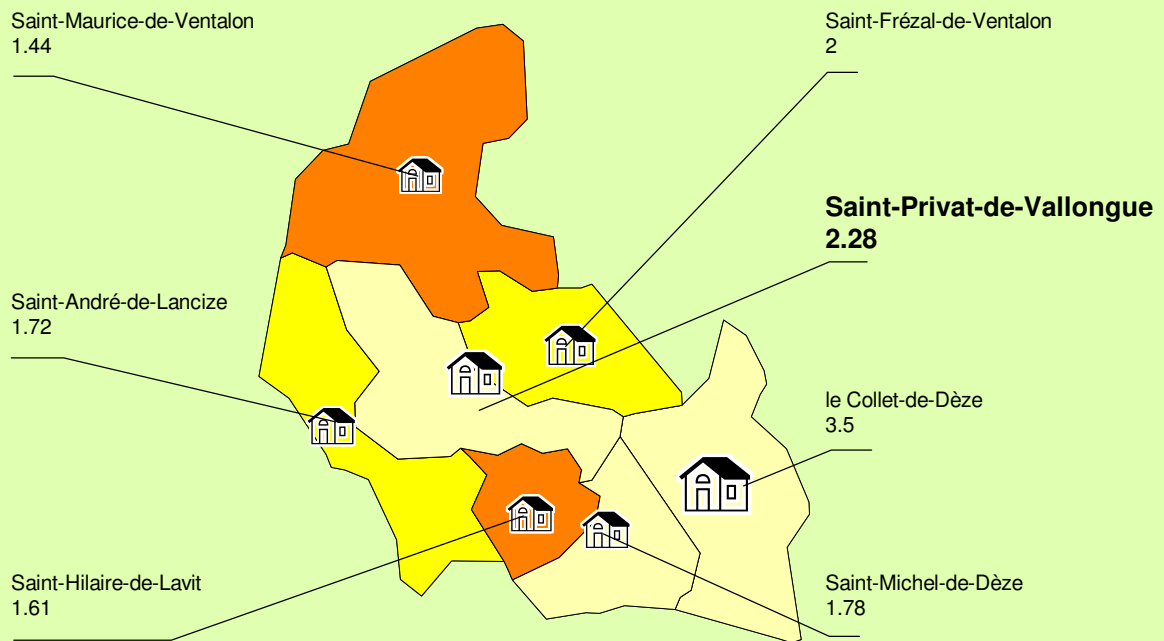
#### Equipé du chauffage central



Chiffres exprimés en %

# La Construction

## Dynamique de la construction de Saint-Privat-de-Vallongue et des communes limitrophes



### Logements autorisés

Moyenne par an entre 1990 et 2007



3,5

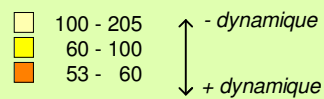


1,75



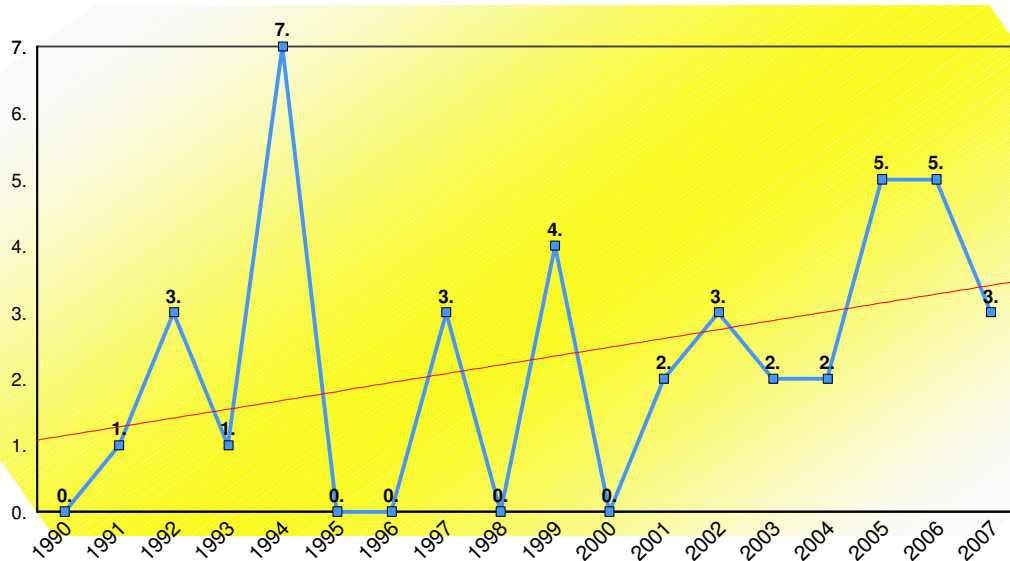
0,35

### Dynamique foncière



La dynamique foncière est un coefficient que l'on obtient en faisant le rapport entre la population en 1999 et le nombre de logements autorisés (moyenne annuelle)

## Logements autorisés sur la commune de Saint-Privat-de-Vallongue entre 1990 et 2007



## 22. ACTIVITES ECONOMIQUES

### 221. POPULATION ACTIVE

	Population active totale							Chômeurs	
	Total	Hommes		Femmes		Travaillant dans la commune			
	Valeur absolue (nb)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)
2006	103	55	53.4	48	46.6	35	34	21	20.4
1999	84	48	57.1	36	42.9	30	35.7	16	19
1990	70	46	65.7	24	34.3	35	50	18	25.7
1982	57	42	73.7	15	26.3	38	66.7	7	12.3

Source : INSEE RGP 2006

### 222. TOURISME ET HEBERGEMENT

La commune profite des retombées du **Parc National des Cévennes**, et de la proximité de sites naturels réputés : les gorges du Tarn et de la Jonte, le Causse Méjean, le Causse Noir, le Mont Lozère, le Mont Aigoual, la grotte de Dargilan...

Le tourisme s'articule donc tout particulièrement autour des **activités « nature »**, mais également autour du **patrimoine historique** :

- Col de Jalcreste (entre la RN 106 et la D984), hôtel de Nogaret : point de rencontre de la résistance lozérienne, et PC de François Rouan, dit *Montaigne* ;
- Site d'une bataille des Camisards à Champdomergue.

Quatre **boucles de randonnée** parcourent le territoire communal, qui est par ailleurs parcouru par le GR 7 et le GR 68 dans sa partie nord-ouest.

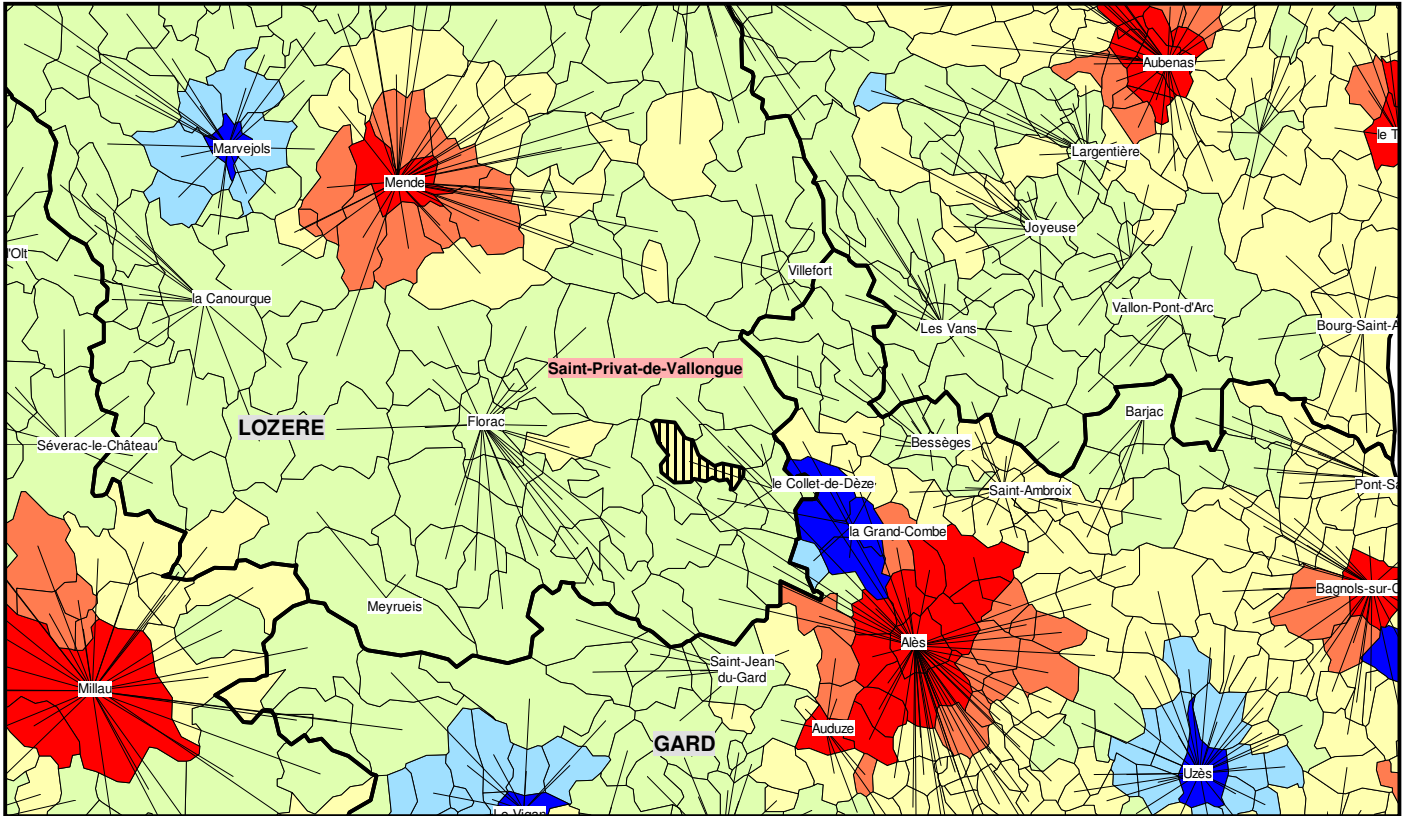


Il existe par ailleurs dans la commune un **village vacances VTF** « Les Hauts de Saint-Privat », situé à 1,8 km du village, ouvert de Pâques à la Toussaint. Il compte 35 gîtes de 2/3 à 6/7 personnes, et 2 gîtes de 4/5 personnes dans l'ancien presbytère. Le village vacances totalise une capacité d'accueil de 180 personnes.



Il se caractérise par une fréquentation relativement soutenue à l'automne et au printemps assurant un taux annuel de remplissage élevé.

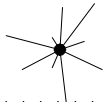
# Nature des territoires et aire d'attraction des pôles de services



## 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)

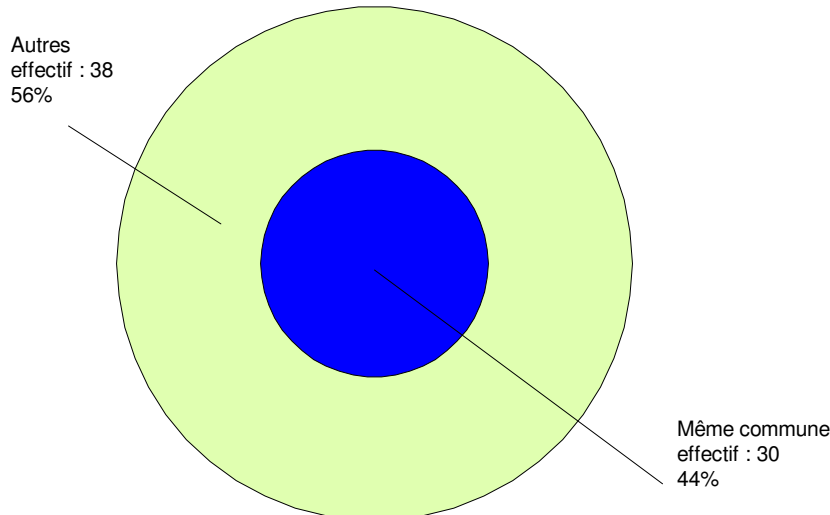


Aire d'attraction des pôles de services

### 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-Privat-de-Vallonque

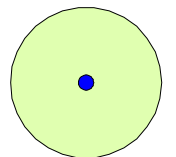


Population active totale : 84

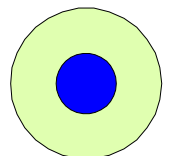
Actifs ayant un emploi : 68

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

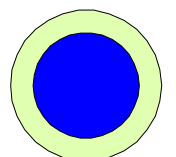
### Types de profil



Commune péri-urbaine



Commune rurale



Commune centre

- Même commune
- Autre commune

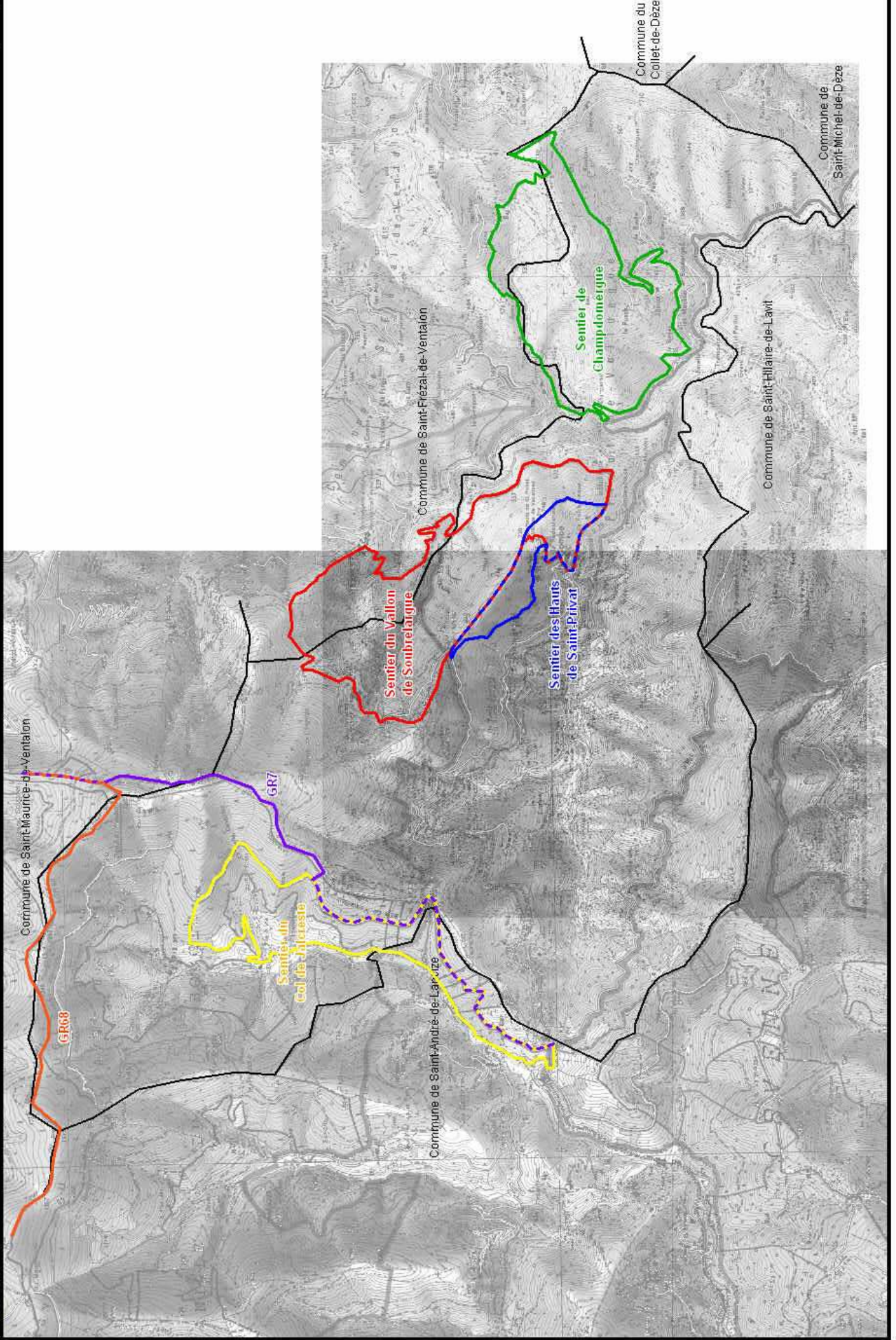


# Chemins de randonnée Commune de Saint-Privat-de-Vallongue

Février 2010

Echelle : 1:60 000e

Superficie : 2387 Ha



## **La voie verte**

La réhabilitation de la ligne de Chemin de Fer Départemental « Florac / Sainte-Cécile-d'Andorge » est également en cours. Les principaux ouvrages du tracé (ponts, aqueducs, tunnels) ont été préservés. Le projet s'articule principalement autour de l'utilisation de la plate-forme pour en faire un chemin de randonnée pédestre, cycliste et équestre.



*La mairie est située dans les locaux de l'ancienne gare de Saint-Privat. La voie verte passe dans le chef-lieu de La Combe.*

## **223. COMMERCE, ARTISANAT**

La commune compte les commerces suivants :

- 1 point multiservices
- 1 grossiste boissons
- et plusieurs entrepreneurs de travaux publics



**Le point multiservices « Vival »**

## **Projet de création d'une zone d'activité économique**

La communauté de communes envisage de créer une zone d'activité sur la commune de Saint-Privat-de-Vallongue. Ce projet se situe en discontinuité de l'urbanisation existante, et nécessite une dérogation et un passage en Commission des Sites et Paysages, afin de pouvoir être validée.

Depuis plusieurs années, la Communauté de Communes de la Vallée Longue et du Calbertois en Cévennes s'est penchée sur la création de zones d'activités sur son territoire, compte-tenu des difficultés, parfois critiques dans ce territoire difficile, des artisans pour disposer de locaux fonctionnels pour exercer leur activité.

En parallèle, la scierie située au Col de Jalcreste (commune de Saint-André-de-Lancize) souhaite disposer de nouveaux locaux et déplacer son activité pour des motifs variés :

- le site actuel est mal exposé, le travail s'effectuant en extérieur, il conduit à de mauvaises conditions de travail pour les employés ;
- problèmes de sécurité liés à la traversée de la RN106, puisque le site actuel se décompose en deux entités distinctes : l'une à la gare de Saint-André-de-Lancize et l'autre au Col de Jalcreste.

Par ailleurs, le site du Col de Jalcreste fait l'objet, depuis plusieurs années, d'un projet de requalification touristique autour du CFD, dans le cadre du projet de l'ancienne voie de chemin de fer Florac/Saint-Cécile-d'Andorge. Le site du col est évidemment stratégique dans ce projet, et ce dernier est incompatible avec le maintien de la scierie sur place. Le col a de toutes façons, de par sa situation géographique, un rôle de halte incontestable sur la RN106, qu'attestent les restaurants sur place.

Il a donc été recherché un site à proximité, dans la mesure où le secteur est le mieux situé par rapport à la ressource forestière.

C'est dans ce contexte que le site du projet de Saint-Privat-de-Vallongue a été identifié. Celui-ci étant situé seulement 1 km en aval à l'est du col. Le site est suffisamment grand pour accueillir cette activité consommatrice d'espace et conserver les atouts fonctionnels du col, en restant à sa proximité, en bénéficiant d'une desserte par une route forestière, et en lien avec la RD86, route de Saint-Germain-de-Calberte. Le caractère vierge du site met à l'abri des conflits d'usages que l'on pouvait observer au col (habitat, restauration, halte touristique)

Suite à l'identification de ce site pour la scierie, il a semblé naturel d'étudier le potentiel de celui-ci en vue de constituer une offre en zone d'activité qui faisait par ailleurs cruellement défaut à la Communauté de Communes. C'est ainsi que le site est apparu comme le plus fonctionnel, le plus vaste, le plus favorable tout en restant en lien direct avec la RN106. Cet intérêt évident se traduit par l'unanimité, dont a fait l'objet le vote des membres de la Communauté de Communes pour engager des études sur la création d'une ZA.

Il faut en effet rappeler que le territoire des vallées cévenoles, non seulement ne dispose pas de zones d'activité, mais engendre des contraintes telles (accès, trafic, eau...) que la mise à disposition d'une zone d'activité fonctionnelle est indispensable aux entreprises locales. Le choix du site permet également d'implanter ces activités au cœur d'un secteur peu desservi et éloigné des équipements de Florac et d'Alès-La Grand combe.

L'intérêt économique est d'une part la création d'un pôle bois au vu de la spécificité du territoire et des projets autour du châtaigner, bien que l'exploitation de celui-ci comporte quelques difficultés, compte tenu de l'âge des peuplements. Cet intérêt « filière bois châtaigner » est reconnue par la DIACT.

D'autre part la situation géographique de la zone permet aux entreprises locales plus « traditionnelles » de disposer d'un outil fonctionnel tout en desservant une zone où le service était absent (ex. matériaux de construction)

Le contexte économique et sa localisation rendent le site incontournable et convergent vers des intérêts locaux et économiques plus globaux. On peut même imaginer que ce pôle bois contribuera par son activité à l'environnement, dans le sens où il participera au renouvellement et à l'entretien des forêts, et contribuera ainsi à la biodiversité ordinaire.

Le site choisi pour implanter la zone d'activité économique est situé au-dessus de la route nationale 106 à un kilomètre en aval (direction Alès) du col de Jalcreste. Il a une superficie de 6 hectares, avec une réserve foncière potentielle de 4 hectares.

L'objectif de la future zone est de permettre l'accueil de l'actuelle scierie située au Col de Jalcreste, ainsi que d'autres entreprises locales souhaitant disposer de sites d'exploitations plus fonctionnels. Des synergies pourraient se créer entre des entreprises de petites tailles par l'utilisation de moyens humains et matériels en commun.

- Permettre le développement du secteur privé par la réalisation d'infrastructures
- Valoriser la filière bois
- Créer des emplois stables
- Favoriser le développement durable
- Imposer une intégration paysagère de qualité
- Sécuriser les raccordements au réseau routier, supprimer les points noirs

L'orientation « pôle bois » (spécialité « châtaigner » à l'échelle du Massif Central, recherche de transformation à forte valeur ajoutée) qui serait envisagée sur la zone est confirmée ainsi que les problèmes fonctionnels des entreprises de la région qui les empêchent de disposer d'un outil efficace et qui sont demandeuses de terrains dédiés aux activités. Il est par exemple possible de mettre en commun des outils administratifs, de production, ce qui créerait des économies de moyens (aire de lavage, local commun pour les entreprises de TP).

La concertation avec les entreprises a déjà été engagée sur leurs besoins. Il est utile de le faire le plus en amont possible pour intégrer les besoins de l'entreprise au projet d'aménagement souhaitable.

L'étude fait l'objet d'une démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme).

Voici quelques critères qui vont être retenus pour l'aménagement de la zone :

- développer le potentiel solaire
- accueillir des entreprises en lien avec l'environnement ou la protection du patrimoine (école de pierres sèches)
- création de cheminements piétons

Le respect de la topographie impose le maintien des talwegs inconstructibles.

Rappelons qu'une partie non négligeable du site est inconstructible car elle est constituée de remblais.

La proximité de la déchetterie est un atout de plus dans les qualités fonctionnelles du site.

Si la plupart des entreprises intéressées existent déjà, des emplois pourraient être créés du fait que ces entreprises pourraient davantage développer leur activité.



Vue générale du site pressenti pour l'implantation de la zone d'activités

## 224. AGRICULTURE

### SAU communale : 217 ha

La SAU communale représente 9% de la superficie de la commune.

### Age des chefs d'exploitation et des coexploitants

	1979		1988		2000	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Moins de 40 ans	C		4	50	C	
40 à 54 ans	C		C		5	71
55 ans et plus	6	60	C		C	
Total	10		8		7	

Source : RGA 2000

### Nombre d'exploitations

	1979		1988		2000	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Moins de 50 Ha						
Plus de 50 Ha	c		c		c	
Total	10		8		6	

Source : RGA 2000

### Superficie Agricole Utilisée des exploitations

	1979	1988	2000
SAU totale (Ha)	519	556	166
SAU moyenne (Ha)	51.9	69.5	27.7

Source : RGA 2000

### Répartition terres labourables / prairies

	1979		1988		2000	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Terres labourables	11	2	12	2	5	3
Superficie toujours en herbe	489	94	530	95	142	85

% exprimés en fonction de la superficie totale des exploitations

Source : RGA 2000

### Cheptel

	1979	1988	2000
Porcins	0	58	0
Brebis nourrices	...	386	c
Chèvres	146	61	93
Volailles	131	91	105

Source : RGA 2000

c : résultat confidentiel, non publié par la DDAF, par application de la loi sur le secret statistique.



L'agriculture a beaucoup perdu de son importance et est devenue marginale sur le territoire communal. Les exploitations qui demeurent sont des activités d'élevage ou de la multi-activité. Il existe peu d'exemples d'agro-tourisme.

*Un exemple de diversification agricole, relativement rare sur la commune : hébergement touristique et transformation de produits alimentaires.*

Les parcelles de forte valeur agronomique sont extrêmement rares et se cantonnent dans la vallée du Gardon d'Alès, du coup la mécanisation de l'agriculture est très difficile, et on a davantage une pluri-activité qu'une activité agricole exclusive.

### **PROJETS AGRICOLES CONNUS**

- Mme CHARRAS Sandrine :
  - o Modification de la maison d'habitation (parcelle C1373)
  - o Remise en état des cultures pérennes (verger mixte parcelle C1401, châtaigneraie parcelles C751, C1960, C1962) et création de cultures potagères sur bancelles (parcelles C1375, C1376, C746) avec valorisation par vente directe et marchés.
  - o Réhabilitation d'une ancienne magnanerie (parcelle C1372) pour un « accueil à la ferme »
  - o Construction d'une petite bergerie (parcelle C1401 ou C1374) et création d'un troupeau de races locales
- Mme RIPAUD Sandrine :
  - o Développement de la surface exploitée par l'installation d'un système de goutte à goutte afin d'économiser l'eau
  - o Acquisition d'une parcelle voisine pour l'installation d'une serre pour le maraîchage, avec projet de vente directe
- Mme LEDUC Aurélie :
  - o Souhait d'avoir le statut d'exploitant agricole pour la culture de petits fruits et leur transformation (confitures, sirops...)
  - o Réhabilitation de sa châtaigneraie
  - o Accueil à la ferme
- M. et Mme ALVARD (« Le Gavoir Cévenol »)
  - o Création d'une expo-musée consacrée aux vieux outils
  - o Développement des ventes de repas
  - o Evolution des chambres d'hôtes
  - o Amélioration de l'accueil
  - o Proposition de randonnées ludiques
- M. REVERGER Richard
  - o Développement de l'élevage ovin
  - o Projet de construction à côté de sa bergerie (zone cœur du PNC)
- Mme CHANEAC Geneviève
  - o Développement de l'activité agricole biologique

## **23. EQUIPEMENTS PUBLICS**

- **la mairie**
- **la poste**



- **la déchetterie intercommunale** : elle a fait l'objet d'un passage en commission des sites, ce qui a permis d'avoir un aménagement de qualité et une bonne insertion dans le paysage.



- **le temple**



- **l'école**



## **24. ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT ADMINISTRATIF DE LA COMMUNE**

Saint-privat-de-Vallongue appartient à plusieurs entités intercommunales. Le territoire de la commune seule est en effet insuffisant pour concevoir une politique publique cohérente et prenant en compte les contraintes et les spécificités des Cévennes

### **Communauté de communes :**

Saint-Privat-de-Vallongue appartient à la Communauté de communes de la Vallée Longue et du Calbertain en Cévennes qui compte 7 autres communes : le Collet-de-Dèze, Saint-André-de-Lancize, Saint-Germain-de-Calberte, Saint-Hilaire-de-Lavit, Saint-Julien-des-Points, Saint-Martin-de-Boubaux, Saint-Michel-de-Dèze. La communauté de Communes compte 2 120 habitants sur une superficie de 174 km<sup>2</sup>.

La fiscalité est de type additionnelle avec Taxe Professionnelle de Zone d'activités économiques (sans activité éolienne).

Compétences :

- Aménagement de l'espace

**Schéma de cohérence territoriale (SCOT)** (à titre obligatoire)

- Autres

**Autres** (à titre facultatif)

- La communauté de communes est habilitée à intervenir : -en qualité de mandataire par convention de mandat pour le compte de ses communes -en qualité de prestataire de service pour ses communes membres par la mise à disposition de personnel.

- Développement et aménagement économique

**Action de développement économique (Soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi, Soutien des activités agricoles et forestières...)** (à titre obligatoire)

- Aide à la transmission et à l'accueil des exploitations agricoles par la mise en réseau, l'anticipation et le partenariat

**Création, aménagement, entretien et gestion de zone d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique** (à titre obligatoire) - Création et gestion d'ateliers relais et de zones d'activités

- Développement et aménagement social et culturel

**Activités péri-scolaires** (à titre facultatif) - Contrat Educatif Local.

- Développement touristique

**Tourisme** (à titre obligatoire) - -Valorisation de l'image touristique à travers un soutien à l'Office du tourisme -Création et entretien de sentiers pédestres touristiques balisés par la communauté de communes -Actualisation du topo guide de la communauté de communes -Aménagement et entretien de la Draille des Ayres au Col de Jalcreste

- Environnement et cadre de vie

**Collecte des déchets des ménages et déchets assimilés** (à titre optionnel)

**Eau (Traitement, Adduction, Distribution)** (à titre facultatif) - Gestion des cours d'eau : -aménagement et entretien des cours d'eau sur le territoire de la communauté

**Traitement des déchets des ménages et déchets assimilés** (à titre optionnel) - traitement des déchets : -Enlèvement et traitement des ordures ménagères de la communauté. Cette compétence s'exerce conformément à la mise

en oeuvre du Plan Départemental d'Élimination des déchets. -Construction et gestion de la déchetterie.

- Logement et habitat

**Politique du logement non social** (à titre optionnel) - - Diagnostic, analyse et proposition d'actions en faveur du logement

## **GAL :**

Dans le cadre de l'appel à projet LEADER 2007-2013 en Languedoc Roussillon, les 2 Pays Cévennes et Aigoual Cévennes Vidourle ont décidé de proposer une candidature commune. Le Gal Cévennes, association initiée par les 2 Pays, a ainsi été chargé d'élaborer et de porter cette candidature. Cette association réunit les différents acteurs publics, institutionnels, socio-économiques et associatifs d'un territoire de 166 communes pour une population de 113 000 habitants en 2006. Après avis du groupe régional d'experts et du comité de sélection du 18 juin 2008 constitué de représentants de l'Etat, de la Région, des Conseils Généraux et du CNASEA, la candidature a été retenue, ainsi l'association GAL Cévennes est née.

## **Charte forestière de territoire :**

La CFT est un outil d'aménagement et de développement durable des territoires qui permet d'insérer les forêts dans leur environnement économique, écologique, social et culturel (Loi forestière de 2001 et l'art. L12 du Code Forestier).

## **Agenda21 :**

Le syndicat mixte d'aménagement et de conservation de la vallée du Galeizon, la communauté de communes de la Vallée Longue et du Calbertois en Cévennes et la communauté de communes du Pays Grand-Combien se sont associés pour élaborer l'Agenda21 « Galeizon, Vallée Longue, Calbertois et Pays GrandCombien ».

Trois grandes orientations :

- S'engager dans un développement économique endogène, respectueux des ressources, valorisant les atouts locaux et ouvert sur le monde.
- Permettre et faciliter l'engagement et la mobilisation de tous dans les projets et l'action partagés
- Renouveler la dynamique locale autour d'une culture et de valeurs confortées

## **Pays des Cévennes :**

La Charte :

### **ARTICLE 1**

Les communes et EPCI décident dans un esprit d'engagement librement consenti, de considération et de respect des aspirations et des choix d'avenir de chacun, de fonder un Pays des Cévennes sur les principes explicités aux articles ci-après :

### **ARTICLE 2**

L'unité du pays des Cévennes tient à la volonté de promouvoir un patrimoine culturel commun propice à développer des modes de vie (vécu particulier des populations, habitat, activités, cadre de vie, environnement, etc) attractifs pour le futur.

### **ARTICLE 3**

La diversité du pays des Cévennes est marquée par un cadre géographique contrasté et par le respect d'un caractère d'autonomie, de liberté et de responsabilité.

### **ARTICLE 4**

La finalité de la fondation du pays des Cévennes est de poursuivre ou restaurer une vitalité et une prospérité nouvelles sur l'ensemble du territoire. Le projet de pays des Cévennes en définira les objectifs et les moyens. Il visera notamment à respecter les choix d'avenir de chacun notamment sur les plans du développement, de l'aménagement du territoire, de la préservation et la valorisation des patrimoines culturel et naturel, dans un souci de solidarité entre milieux urbains et ruraux.

### **ARTICLE 5**

Le projet de fondation du pays des Cévennes comprendra deux volets principaux :

- un volet destiné à assurer l'unité et la promotion du pays des Cévennes, de son patrimoine culturel, ses ressources et ses habitants
- un volet destiné à favoriser et soutenir les initiatives et les projets locaux spécifiques aux différents territoires et aux différentes populations qui l'habitent (projets de services, agricoles, d'artisanat, touristiques, d'activités économiques nouvelles, etc)

### **ARTICLE 6**

La diversité et la vitalité du développement du pays des Cévennes seront favorisés par :

- un dispositif partagé de soutien technique aux initiatives et projets locaux compatibles avec le projet de pays et l'intérêt commun
- un outil de portage et de financement des projets locaux définis sur des bases contractuelles (ex. : SEM)

### **ARTICLE 7**

L'unité et la promotion du pays des Cévennes porteront sur la reconnaissance et la diffusion des valeurs essentielles traditionnelles de la culture cévenole et de leur actualité au travers de :

- la promotion des hommes et des valeurs de travail, de savoir-faire et de compétence au travers d'un projet d'éducation et de formation cohérent avec les exigences des modes de vie du futur
- la communication et la promotion de l'image et de l'attractivité du pays des Cévennes

**ARTICLE 8**

Les collectivités parties prenantes de la Charte s'engagent à respecter les principes fondamentaux de celle-ci et à contribuer ainsi à l'unité, la cohérence et la vitalité du pays des Cévennes.

**ARTICLE 9**

Le projet de pays des Cévennes définira les règles et les moyens nécessaires pour assurer son unité dans le respect des différences et des initiatives locales.

**ARTICLE 10**

Un conseil de développement sera constitué pour assurer une concertation permanente entre les acteurs et forces vives du pays des Cévennes pour la réalisation de son projet.



**Périmètres des communautés de communes**

**Economie et équipement : résumé**

- Une petite tradition commerciale le long de la RN 106
- Un tissu commercial et de services embryonnaire
- Une agriculture relictuelle
- Un potentiel touristique présent mais encore sous-exploité (Jalcreste)
- Un potentiel d'accueil d'entreprises unique dans le secteur grâce à l'axe de la RN 106
- Un projet de zone d'activités intercommunale
- Un projet touristique important autour de la voie verte (emprise de l'ancien CFD)

## 3. URBANISATION ET FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

### 31. LA STRUCTURE DU TERRITOIRE COMMUNAL

#### 311. CONTEXTE HISTORIQUE

La **transhumance**, sur les drailles des hautes crêtes qui encadrent la vallée, remonte aux temps les plus anciens. Les serres qui relient le bassin d'Alès au Col de Jalcreste étaient déjà parcourues au Néolithique.

La **voie romaine** qui reste visible au lieu-dit Coucoulous (commune du Collet de Dèze) témoigne de l'importance de ces itinéraires de crête durant l'Antiquité.

Ce n'est qu'à la fin du 17<sup>ème</sup> siècle, avec le développement de la sériciculture (élevage du vers à soie) que sera ouverte une voie charretière en fond de vallée. Elle sera aménagée en **route nationale** à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle.

La ligne du **Chemin de Fer Départemental (CFD)** Sainte-Cécile-d'Andorge / Florac sera construite en 1906, dans l'espoir d'un développement de l'industrie minière des vallées jusqu'au pied des Causses. La ligne sera désaffectée en 1968 (pour cause de déficit chronique), laissant un ensemble de viaducs, de tunnels et de murs de soutènement, bien visible aux abords de la route nationale. Cette ligne transportait jusqu'à 120 000 voyageurs par an en 1943 et jusqu'à 18 000 tonnes de marchandises (bois et minerais divers) en 1946.

La commune de Saint-Privat témoigne d'une **longue histoire avec le christianisme**, puisqu'elle porte le nom du premier évêque du Gévaudan. Par ailleurs, les grands-parents et parents du pape Urbain V étaient seigneurs du village. Ils résidaient au château de Bellegarde, dont il ne reste aujourd'hui que des ruines. Leur église fut le lieu des premiers cultes réformés au 16<sup>ème</sup> siècle.

L'habitat très dispersé sur les versants est caractéristique du territoire cévenol. Il se répartit en un semis assez régulier de mas isolés et de quelques hameaux organisés dès le moyen-âge, sur le vaste territoire castanéicole de la vallée. La sériciculture et l'augmentation de la population jusqu'au 19<sup>ème</sup> siècle ont conforté cette trame d'implantation humaine issue de l'époque médiévale.

#### 312. LE RESEAU ROUTIER

##### La RN 106

La RN106 est le principal accès du département de la Lozère vers la Méditerranée. Elle assure la liaison entre les départements du Gard et de la Lozère, depuis Nîmes jusqu'à Saint-Chély-d'Apcher.



La présence de la RN106 qui traverse la commune, de part en part, lui procure un atout fonctionnel et d'accessibilité exceptionnel dans les vallées cévenoles marquées par l'omniprésence du relief et les faibles gabarits des voiries.

Elle supporte un important trafic de poids lourds (grumiers, transporteurs d'hydrocarbures). Elle a récemment fait l'objet de travaux d'élargissement dans la montée au Col de Jalcreste.



*La RN 106, bien qu'évoluant dans un milieu montagnard, présente une géométrie relativement confortable, notamment dans la partie amont de la commune. En revanche les pentes peuvent être très importantes, comme ici dans la descente de Jalcreste (5 à 7 %).*



*Les délaissés sont très nombreux sur les 14 km de la commune. La plupart d'entre eux ne font pas l'objet de traitement paysager*



*La route est ponctuée de nombreuses maisons d'habitation. Certaines sont abandonnées ou inoccupées, du fait que la présence de la route nuit à leur attractivité*



*L'un des rares délaissés aménagés en aire de repos. On constate d'ailleurs qu'il est souvent occupé par des véhicules, car les délaissés, s'ils sont nombreux sur la commune, sont relativement rares en aval (grande aire de la Devèze en limite Gard/Lozère) et en amont de celle-ci.*





*Le tracé de la route, pour permettre une géométrie acceptable, notamment pour les poids lourds, a entraîné de nombreuses saignées dans le relief, parfois source d'instabilité, compte tenu de la nature géologique. Cette caractéristique a aussi pour conséquence de donner à l'axe un impact paysager relativement fort, notamment depuis la D984.*



*La RN106 ménage des vues paysagères intéressantes, comme ici, sur la Montagne du Ventalon, site naturel majeur du territoire communal.*

Les autres réseaux sont de nature secondaire :

- la D984 : elle permet de relier Jalcreste à Saint-Germain-de-Calberte. Cette route en balcons ménage de nombreuses perspectives paysagères sur la haute-vallée du Gardon.
- la D29 : elle permet de couper perpendiculairement, mais avec difficulté (géométrie, nombreux virages) la vallée du Gardon, afin de relier les vallées cévenoles à la région du Mont Lozère. Compte-tenu de son tracé difficile, elle est surtout utilisée en transit local.

Les autres voiries revêtues appartiennent au domaine communal.



# Fonctionnement du territoire

## Commune de Saint-Privat-de-Vallongue



Octobre 2008

Echelle : 1/30 000e

**Situation de confins**

**Cul de sac**

**Problème d'étroitesse, de sécurité**

**Desserte**

- Axe structurant
- Axe majeur
- Axe secondaire
- Autre route étroite
- "Voie verte"

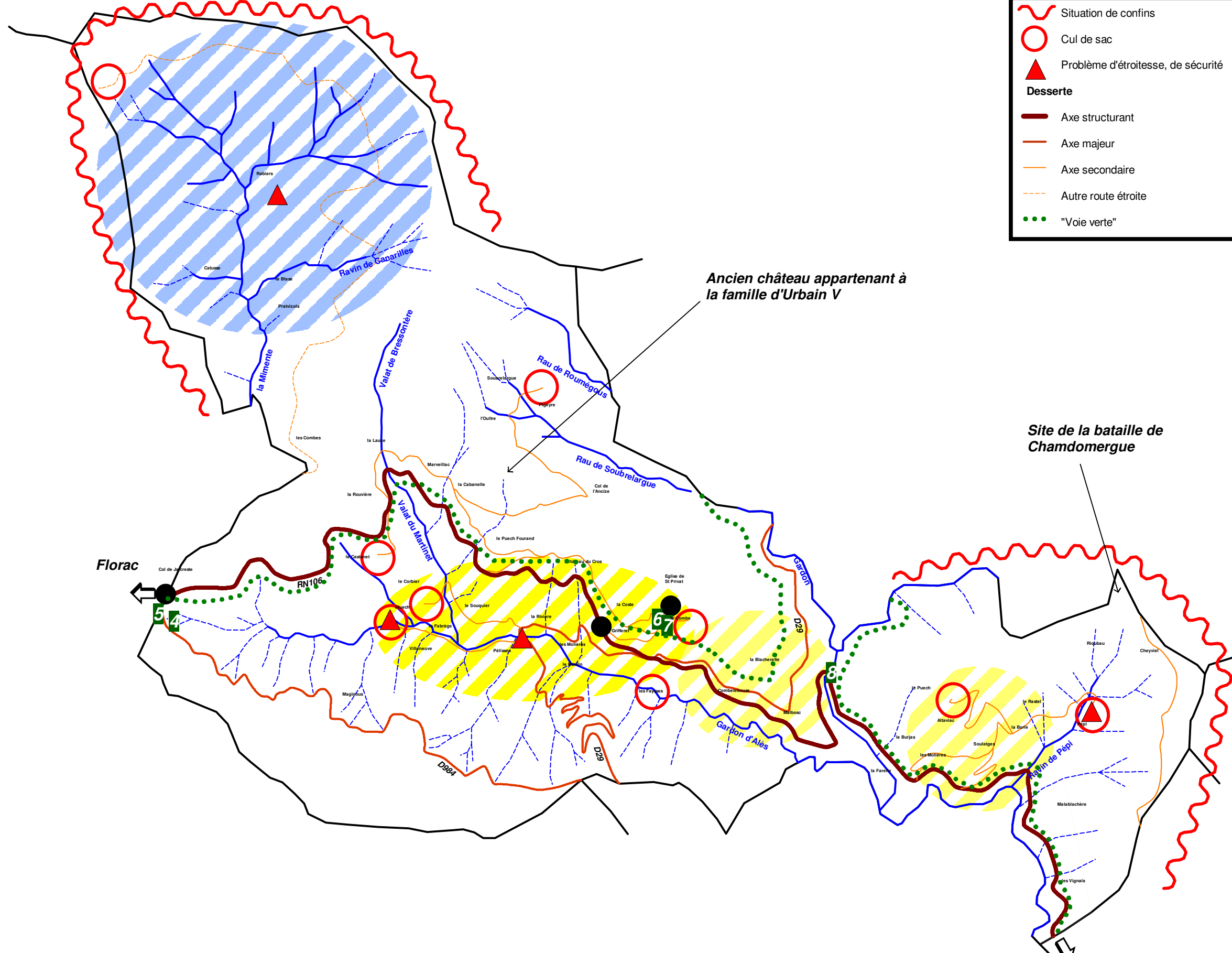
**Dynamique**

+ dynamique

- dynamique

**4** Départ de sentier de randonnée

● Espace public ou de service



Ancien château appartenant à la famille d'Urbain V

Site de la bataille de Chamdomergue

Florac

5

4

6

7

8

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

Col de la Croix

Col de l'Anctze

## **32. LE PATRIMOINE BÂTI ET L'ARCHITECTURE**

### **321. TYPOLOGIE DE L'ARCHITECTURE**

La commune possède un très riche, qualitativement et quantitativement, patrimoine bâti. Ce patrimoine est de plus très varié, et comporte des ouvrages d'art.

L'ensemble de la Vallée Longue, et notamment les hameaux sur les pentes, sont restés particulièrement à l'abri des phénomènes d'urbanisation résidentielle liés au bassin d'activité d'Alès. Quelques implantations sont tout de mêmes liées à la RN 106.

La qualité paysagère de la plupart des sites bâtis traditionnels avec leur terroir agricole directement attenant a été dans l'ensemble très préservée. La restauration des bâtiments anciens est dans l'ensemble de grande qualité.

#### **Le patrimoine bâti d'habitation**

Les bâtiments traditionnels cévenols sont encore très nombreux. La plupart sont constitués de mas, c'est à dire de fermes associant le logement et l'abri pour les animaux, le stockage.

Les volumes de base se composent d'un corps d'habitation sur deux niveaux, parfois surélevés d'un troisième lors du développement de l'élevage du ver à soie dès le 17<sup>ème</sup> siècle. Dans les sites les plus reculés en haut de certains valats, le bâti n'a pas été remodelé pour les besoins de la sériciculture et les constructions restent plus basses.

Les murs sont construits en moellons de schistes dont les teintes varient du sombre au doré selon les secteurs.



*Une bergerie rénovée dans la Vallée de Mimente (Catusse)*



*Un mas développant tous les bâtiments nécessaires à la vie des occupants et à l'exploitation du domaine agricole.*



*Petite bâtisse traditionnelle autrefois utilisée pour le stockage et le séchage des châtaignes*

La commune est concernée par de l'habitat villageois et aligné, comme à La Griffaret.



*L'alignement d'habitations à La Griffaret le long de la RN106*

Enfin, il existe de nombreuses habitations non traditionnelles de facture très variable, selon l'époque de construction.



*Une maison de village, type relativement rare, à proximité de l'ancienne gare et de la mairie actuelle de Saint-Privat*



*Une construction typique de l'après-guerre, au col de Jalcreste*

Dans les bourgs de la Vallée Longue, les façades des bâtiments ont été enduites au mortier de chaux mélangé aux sables locaux.  
Dans les hameaux de plein versant, les toits sont majoritairement couverts en lauze de schiste. Cependant, aux abords de la RN 106, certaines couvertures ont été réalisées en tuile canal.

Les façades des constructions antérieures au 19<sup>ème</sup> siècle sont implantées dans le sens de la pente, avec de hauts pignons qui s'avancent face à la vallée. Après le 19<sup>ème</sup> siècle, la bâti s'organise parallèlement aux courbes de niveau.

Ces deux types d'implantation, souvent accolés, forment des ensembles compacts. Les bâtiments sont souvent implantés au plus près des voies d'accès, ce qui permet un accès direct à l'étage par l'arrière.

Dans les fortes pentes, le bâti est prolongé par les étagements de terrasses agricoles caractéristiques des Cévennes.

Le village de vacances a été créé à proximité de l'église de Saint-Privat. Ce groupement de bâtiments de style néo-régional (murs en schistes...) construit au début des années 1980 est assez discret dans le paysage boisé de cette pente.



*Les bâtiments du village de vacances*

### **Le patrimoine bâti remarquable**

Les hameaux et mas isolés de la Vallée Longue constituent, avec leurs bâtiments utilitaires annexes (fours banaux, moulins...) un très riche patrimoine du bâti rural, dont les plus anciens remontent au 13<sup>ème</sup> siècle.

Les bâtiments remarquables sont peu nombreux sur la commune de Saint-Privat. Citons notamment l'église de Notre-Dame-de-Salette et son presbytère sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques du 27 décembre 1979, entraînant un périmètre de protection de 100 mètres.



*L'église de Saint-Privat*

**Ouvrages d'arts, murets, bancels, petit patrimoine vernaculaire**

La commune possède une grande quantité de petits ouvrages d'art : pont, tunnels, viaducs, notamment liés à la plate-forme de la CFD, mais pas seulement. Saint-Privat est également riche de ses bancels traditionnels, dont beaucoup ont disparu, mais dont les plus liés aux bâtiments d'habitation sont encore largement conservés.



*Un des nombreux ouvrages enjambant routes et rivières, nécessité par la complexité du relief.*



*Détail d'un bancel traditionnel encore debout, mais menacé d'écroulement.*



*L'étagement des bancels à proximité des maisons traditionnelles fait l'objet d'un entretien qui assure leur conservation et donne de la qualité au paysage.*

## **322. PROBLEMES PAYSAGERS, D'ASPECT, RUINES**

L'état des bâtiments varie énormément en fonction des secteurs. On trouve des bâtiments en ruine ou menacés en relative petite quantité, mais certains secteurs sont touchés, notamment les sites les plus isolés comme le Bluech Haut, Rabiers...

Certains bâtiments ou groupes de bâtiments sont aussi dans un état médiocre le long de la RN 106, comme à la Panarde.

Cependant, quantitativement, le taux de rénovation et de restauration des bâtiments anciens est élevé, avec des réalisations de grande qualité.



*Un exemple de restauration remarquable à Pratzvols*

## **33. CONDITIONS SANITAIRES**

### **331. QUALITE DE L'EAU**

Le Gardon d'Alès et ses affluents sont inscrits au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhône-Méditerranée-Corse. Ils sont soumis à un objectif de qualité des eaux exemptes de toute pollution.

Selon le bilan régional de la qualité de l'eau distribuée en Lozère en 2006, l'eau de la commune avait une qualité satisfaisante.

### **332. RESSOURCE EN EAU POTABLE**

La ressource en eau de la commune est à l'image de son territoire, à savoir : d'une part, il existe de nombreuses sources exploitées (dû au relief caractéristique des vallées cévenoles), d'autre part, la nature montagnarde lui procure un avantage en termes de quantités, notamment avec les débits mesurés à la source de Rabières.

Le premier point constitue une fragilité, en terme de qualité et de quantité (débits moyens à faibles). Le second point procure une marge de ressources quantitatives et qualitatives favorables au dégagement de zones constructibles. Cette situation est exceptionnelle en Cévennes.

Il existe 9 captages sur la commune : Prat Bacou Haut, Prat Bacou Moyen, Prat Bacou Bas, Prat Darios Haut, Prat Darios Bas, Angrisio Haut, Angrisio Bas, Canarille, Rabières

La prise d'eau de Rabières, qui alimente ce répartiteur de Chamblas puis le réservoir de Bellegarde, pose des problèmes vis-à-vis de :

- la réglementation du Code de l'Environnement : prélèvements trop importants par rapport au débit réservé du cours d'eau,
- la qualité de l'eau : il s'agit d'une eau de surface prélevée en rivière, avec un risque de contamination bactériologique non négligeable.

Néanmoins, cette prise d'eau de Rabières représente la majorité de l'approvisionnement en eau de la commune de Saint-Privat-de-Vallonque, notamment en période d'étiage (basses eaux) car les captages ne suffisent plus pour satisfaire l'ensemble des besoins de la commune. Elle est donc actuellement indispensable pour l'approvisionnement de la commune d'un point de vue quantitatif.

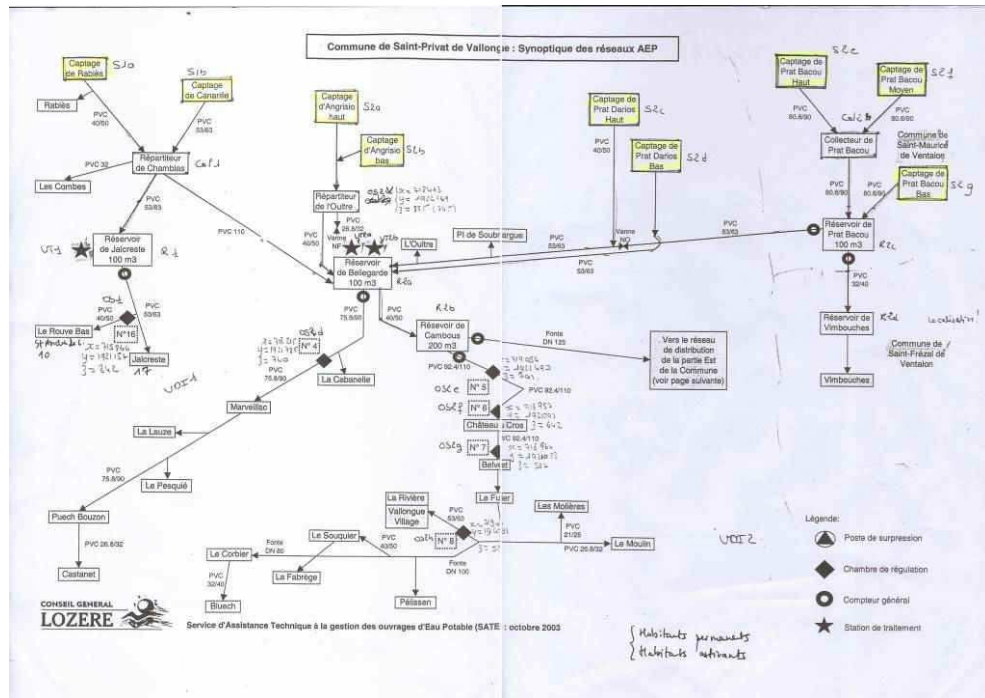
Les problèmes qualitatifs et réglementaires qui sont posés pourraient être résolus par un déplacement de cette prise d'eau plus en aval dans le cours d'eau vers le hameau de Catusse par exemple et la mise en place d'un système de filtration et/ou de traitement supplémentaire.

Un Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable a été lancé à l'échelle intercommunale par la communauté de communes de la Vallée Longue et du Calbertois à l'été 2009. Le diagnostic sera présenté fin avril 2010, et les scénarii devraient être chiffrés et validés à la fin de l'année 2010.

Les solutions techniques qui seront proposées dans ce schéma pour l'alimentation de la commune de Saint-Privat-de-Vallonque tiendront compte de la mise en place

de la future ZAE en aval du répartiteur de Chamblas d'autant que les besoins générés par cette ZAE seront relativement limités.

Le réseau d'alimentation de la commune est assez ancien et subit régulièrement des travaux de réparation (fuites). Un contrat d'entretien du réseau d'eau potable est passé avec le SDEE (Syndicat Département d'Electricité et d'Equipement) qui suit et répare les fuites sur le réseau de distribution de la commune.



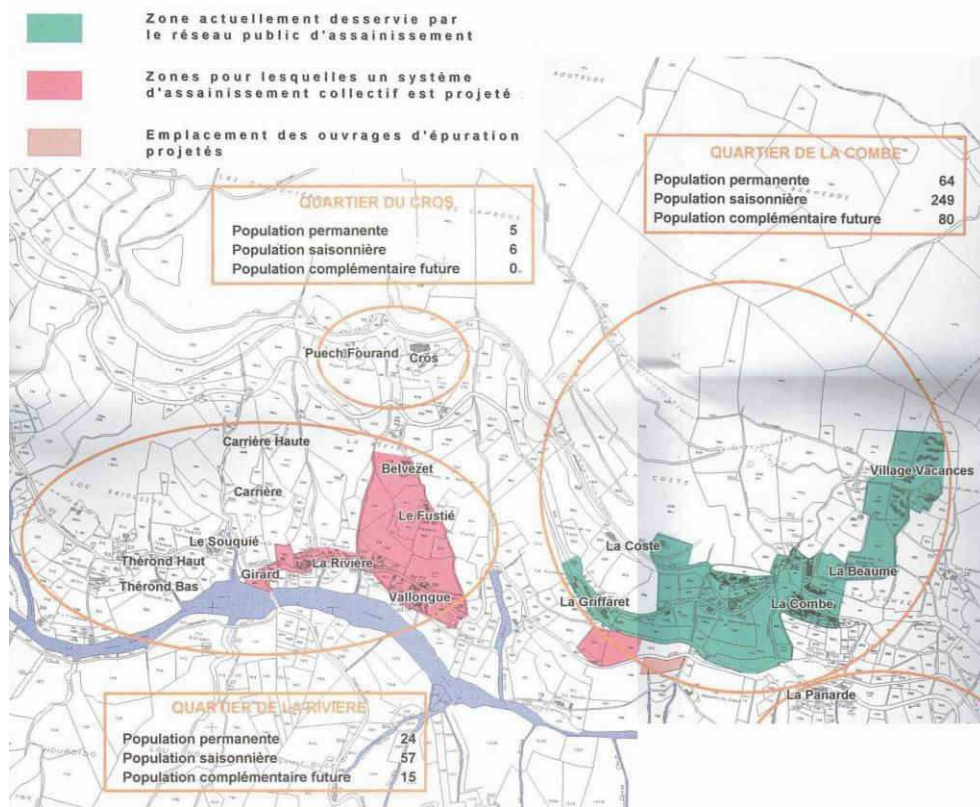
Synoptique des réseaux AEP de la commune

COMMUNE DE SAINT-PRIVAT DE VALLONGUE DEBITS DES CAPTAGES							
CAPTAGES ET MESURES		2007		17/09/2008		2009	
LIEUX DES CAPTAGES	LIEUX DES MESURES	Temps mesuré en litre	Temps en seconde	Débit m3/jour			
RABIES	CHAMBLAS	138	10	5,5	157		
CANARILLES	CHAMBLAS	1,5	10	116	7		
ANGRISIO HAUT et BAS	BELLEGARDE	10	10	55	16		
PRADARIOS HAUT	BELLEGARDE	5,8	10				
PRADARIOS BAS	BELLEGARDE	0,4	10	39	22		
PRAT BACOUS	PRAT BACOUS	35	10	9,6	90		
PRAT BACOUS	COMPTEUR ST FREZAL				26		
TOTAL DEBIT DES CAPTAGES MOINS ST FREZAL		190,7			266		
COMSOMMATION JOURNALIERE MOYENNE FAMILLE DE 4 PERSONNES					0,350		
NOMBRE DE FAMILLE POTENTIELLE					761		

### 333. ASSAINISSEMENT

Le réseau public d'assainissement ne dessert pas la totalité de la commune.

Le schéma communal d'assainissement avait été élaboré en mars 1999, mais il n'a jamais été passé à enquête publique ni approuvé.



L'assainissement en 1999 (schéma communal d'assainissement)

### 334. GESTION DES DECHETS

La commune possède une déchetterie intercommunale.



### 335. LUTTE CONTRE L'INCENDIE

La commune est concernée, de par sa nature fortement forestière, par le risque incendie. Il n'existe pas de diagnostic pour la commune de Saint-Privat de la part des services de secours. Le réseau de bornes semble réparti de manière satisfaisante.

## **34. SYNTHÈSE**

- Une structuration forte autour de la RN 106
- La forme bâtie existante est issue de l'héritage d'une structure rurale dispersée
- Une évolution du bâti qui tend à la concentration dans les lieux les mieux desservis
- Un réseau de voirie communale qui pèse lourd (42km)
- Un site historique : le site de la bataille de Champdomergue.
  
- Une ressource en eau abondante dans un contexte cévenol difficile ;
- Présences d'essences à risque en aval de la commune (chêne vert et surtout pin maritime)

## 4. LE PAYSAGE

### 41. LES UNITES PAYSAGERES

Le territoire de la commune de Saint-Privat-de-Vallonque est caractéristique du terroir de transition entre hautes terres et vallées cévenoles.

La dispersion de l'habitat crée une succession d'îlots aérés de manière modeste au sein de vastes zones à dominante forestière.

La vallée du Gardon étant l'exemple le plus anthropisé, le reste du territoire étant occupé de manière plus diluée.

Le territoire ménage, à travers ses routes, une grande quantité de panoramas et d'ouvertures qui permettent une oxygénation salubre dans un contexte souvent fermé.

**La Vallée Longue** est la principale voie d'accès au Cœur du Parc national des Cévennes depuis les plaines littorale et rhodanienne. Le sillon schisteux encaissé du Gardon d'Alès est dominé par de vastes versants boisés où la châtaigneraie est omniprésente. Plus à l'amont, les hautes pentes des landes du Bougès et du Ventalon surplombent l'arrivée sur le col de Jalcreste. L'ensemble est ponctué de quelques villages et hameaux liés à la route nationale et à la rivière, et il est complété par un important maillage d'habitat traditionnel dispersé dans les châtaigneraies des deux versants.

Dans l'espace très boisé de la vallée, les **espaces agricoles** apparaissent comme de petites clairières autour de chacun des hameaux et écarts dispersés. Sous le col de Jalcreste, le fond de vallée élargie offre des paysages relativement plus ouverts avec de petites prairies autour du ruisseau du Gardon. Ces espaces agricoles sont essentiels à la qualité des paysages. Ils composent des sites de grande qualité avec chacun des lieux bâtis.

**Le massif du Ventalon** constitue un espace naturel et ouvert, atypique, à l'ambiance très différente du reste du territoire communal.

- Protection stricte des ouvertures paysagères majeures
- Prise en compte des « grands paysages » caractéristiques (Ventalon, vallée du Gardon)
- Sensibilité des sites proches et visibles de la RN 106 et de la voie verte.



*La vallée du gardon, avec ses habitations dispersées, constitue le secteur paysager le plus anthropisé de la commune.*



*Les grandes parcelles agricoles planes de fond de vallée sont des éléments rares et atypiques à conserver*



*La Montagne du Ventalon avec sa grande zone ouverte et aérienne de landes de bruyère. On visualise l'étagement de végétation et donc d'ambiances paysagères, entre les zones forestières et habitées et les hautes terres.*



*Une vue typique du paysage des vallées cévenoles, telles que l'on se les représente avec des vallées en V, une dominante forestière principalement composée de feuillus et notamment de châtaigniers*



*Une illustration du caractère riant et bucolique du fond de la vallée du gardon permis par la présence de bonnes terres agricoles et d'habitat*



*L'ubac forestier de la vallée du gardon est composé d'une mosaïque d'essences et d'un mélange de feuillus et conifères qui lui donnent un effet patchwork, très agréable à l'œil à l'automne*



*Dans cette vue générale, on perçoit bien le caractère monumental singulier du Ventalon, et accessoirement l'impact « saignée » produit par la RN106 contrainte de se frayer un chemin jusqu'au col.*

## **42.LES SITES IDENTITAIRES**

Le **col de Jalcreste** et le **massif du Ventalon** constituent des éléments qui retiennent l'œil et procurent son identité à la commune de Saint-Privat. Les deux sont situés et visibles à proximité de la RN106.

## **43.PANORAMAS**

Les deux hautes lignes de serres qui encadrent la Vallée Longue sont parcourues par des anciennes drailles et par de petites routes de crêtes. Ces itinéraires offrent de grands points de vue sur la vallée et sur des perspectives de Cévennes plus lointaines.

Les signaux et pics qui dominent ces crêtes ondulées constituent des belvédères privilégiés. Le signal du Ventalon domine l'ensemble à l'amont.

## **44.DYNAMIQUE D'EVOLUTION DU PAYSAGE**

### **L'ancienne châtaigneraie et les plantations de pins noirs**

L'ancienne économie agricole a entretenu un vaste verger de châtaignier sur les versants de la vallée. Les faïsses sous les villages étaient alors principalement plantées de céréales, de petites vignes, de cultures légumières, puis de mûriers à l'époque de la sériciculture. La présence de mûriers autour des lieux bâtis témoigne encore aujourd'hui de l'importance de l'élevage du ver à soie dans la Vallée Longue.

A cette époque devait être plus peuplée (présence de ruines) et devait présenter des sommets de versants beaucoup plus dénudés qu'aujourd'hui.

Des enrésinements de protection des versants ont eu lieu au 20<sup>ème</sup> siècle sur les crêtes du Ventalon. Cette sylviculture, installée en remplacement des châtaigneraies délaissées, a assurément transformé les paysages de la vallée et de ses crêtes. Elle a aussi favorisé les dynamiques de propagation de ces essences pionnières dans les châtaigneraies sur de nombreux versants dominés. Des chênes se sont également mêlés aux vergers délaissés aux creux des vallons.

### **Le maintien d'un grand couvert de châtaigneraie**

Le couvert de châtaigneraie s'est dans l'ensemble bien maintenu sur les parties supérieures des pentes, formant de vastes ensembles de boisement pur. Cette Châtaigneraie, qui évolue naturellement, principalement sous forme de taillis, est dans de nombreux secteurs, entretenue en vergers autour des hameaux et le long des voies.

## **Le maintien des petits espaces ouverts par l'élevage**

L'élevage de petits troupeaux ovins et caprins entretient toujours les espaces ouverts en fond de vallon et les clairières de prairies de pente autour des sites bâtis.

L'analyse comparative des cartes IGN montre que de manière générale, les espaces ouverts se sont globalement bien maintenus durant les trois dernières décennies.

Des secteurs de landes sur les crêtes présentent toutefois des dynamiques de fermeture avec des colonisations par les pins noirs.

## **45. CONSTATS**

- terroir de transition entre hautes terres et vallées cévenoles
- succession des lieux vécus créant des îlots qui structurent le territoire ;
- importance des panoramas et des ouvertures qui permettent une oxygénation salubre dans un contexte souvent fermé.
- la vallée du gardon comme îlot de vie au sein d'un espace austère
- les contreforts sud du Ventalon et sa vaste lande à Bruyère

## **46. ENJEUX PAYSAGERS**

### **Enjeux de préservation**

- maintien des espaces agricoles ouverts autour des sites bâtis et en fond de vallée ;
- préservation du patrimoine des faïsses ;
- préservation des landes sur les crêtes ;
- préservation de l'identité des sites bâtis traditionnels ;
- attention apportée aux enjeux paysagers majeurs, (Ventalon, vallée Longue...)

### **Enjeux de mise en valeur**

- valorisation des paysages des châtaigneraies ;
- valorisation des éléments du petit patrimoine bâti ;
- valorisation du patrimoine arboré villageois ;
- restauration du bâti traditionnel ;
- conservation des arbres remarquables (châtaigniers)

### **Enjeux de réhabilitation**

- contrôle et évolution des plantations de conifères ;
- réhabilitation des nombreux délaissés de la RN 106



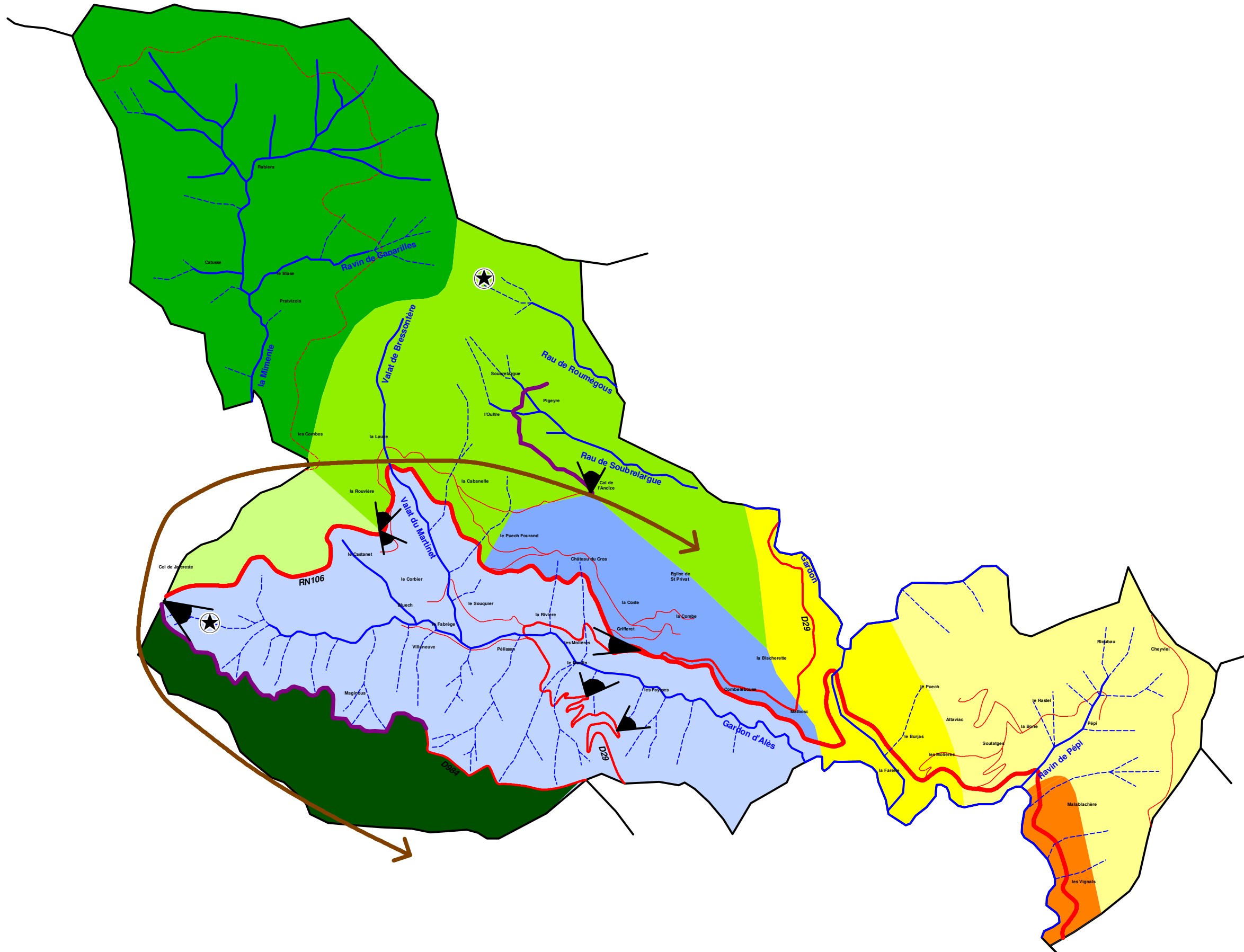
# Paysage

## Commune de Saint-Privat-de-Vallonque



Octobre 2008

Echelle : 1/30 000e



- Cadre naturel et austère des hautes terres
- Site identifiant
- Panorama
- Route panoramique

**Hautes terres**

- Ubac
- Vallon de Rabiers
- le Ventalon
- Contreforts du col de Jalcreste

**Transition**

- Vallée du Gardon d'Alès
- Versant de Saint-Frézal

**Vallées cévenoles**

- Vallée du Gardon
- Vallon de Pépi
- 106 aval

- Contours communaux
- Axes majeurs
- Axes secondaires
- Autre route étroite
- Route irrégulièrement entretenue
- Cours d'eau
- Cours d'eau intermittents

## **5. LE VILLAGE ET LES HAMEAUX**

A la répartition ancienne des mas au sein de leurs îlots d'exploitation, s'est rajoutée au siècle dernier une urbanisation liée notamment au passage du CFD et de l'axe routier. A partir de cette base, les constructions les plus récentes se sont insinuées à l'intérieur de vagues entités villageoises ou de hameaux, mais cette réalité ne concerne que quelques groupes bâtis autour du bourg de Saint-Privat et des hameaux principaux comme la Blacherette.

Saint-Privat-de-Vallongue n'est pas un bourg aggloméré comme le Collet-de-Dèze, mais plutôt un groupe de quelques maisons à proximité de l'église.

La majorité de l'habitat isolé est constitué de mas, installés sur les versants et en fond de vallée. Sur les pentes, ces unités bâties s'organisent souvent par petits secteurs le long d'un chemin d'accès, sur une même courbe de niveau.

Sur le versant de l'ubac, les mas sont généralement installés sur les croupes en versant sud-est, à la recherche d'une bonne exposition ensoleillée.

Sur le versant d'adret, les implantations plus nombreuses sont abritées au creux des valats, ou sur de petites croupes d'interfluves.

Les implantations en fond de vallée se situent en limite des petites terrasses alluviales.

## LE VILLAGE

### 51. LE SITE

#### 511. EVOLUTION DE LA TRAME URBAINE



*Vue générale de l'agglomération principale*



*Les aérations nombreuses et la complexité du relief et de la desserte cassent la perception globale de l'agglomération*



*Superbe châtaigneraie et bancels, situés entre l'agglomération  
De Saint-Privat et le village vacances*

## **52. CONTRAINTES DU VILLAGE**

### **521. AGRICOLES**

Le village de Saint Privat est peu concerné par des terres agricoles de qualité.

### **522. PAYSAGERES**

Le village de Saint-Privat, peu visible de la RN106 l'est cependant de RD29 notamment.



©ORIS

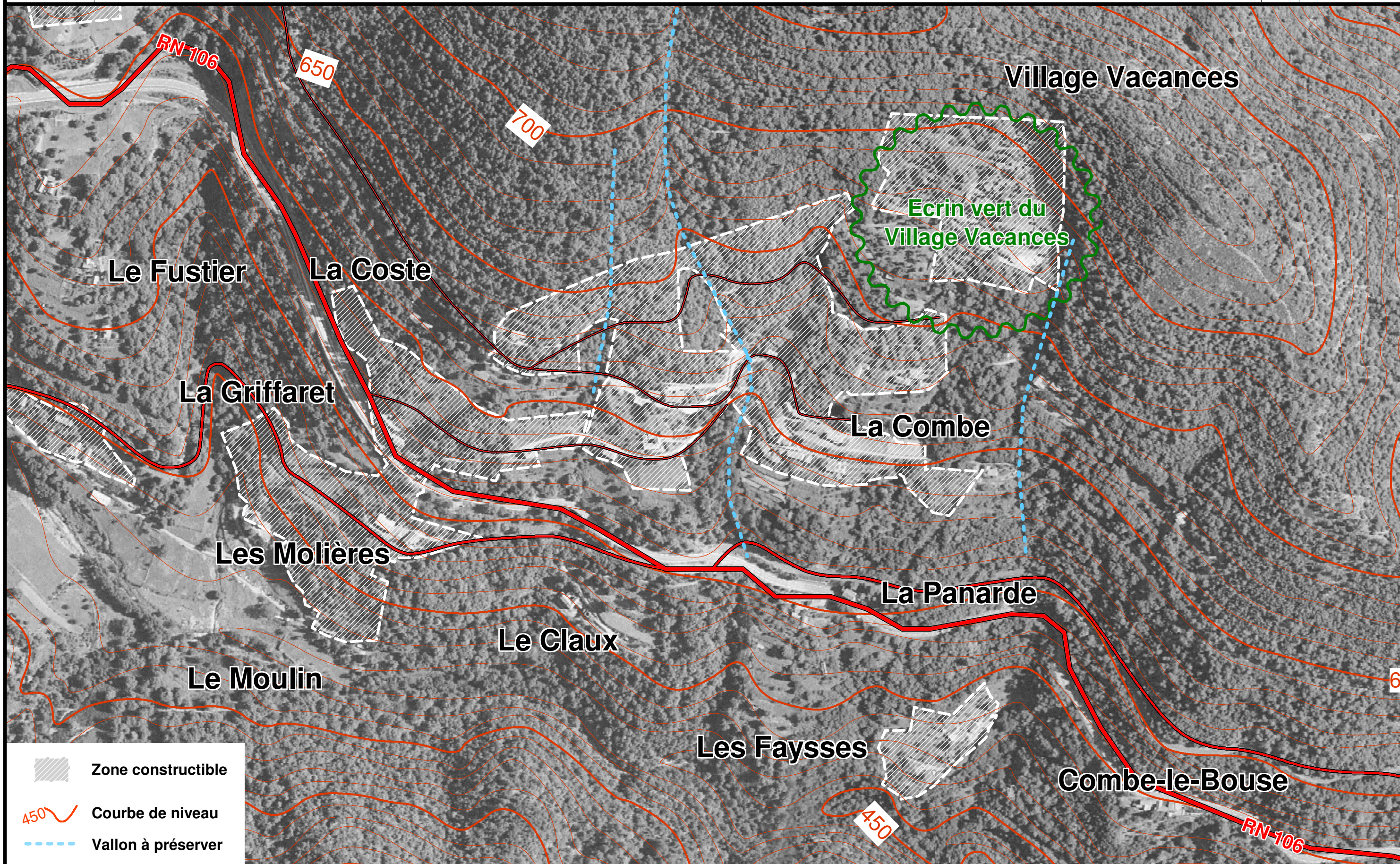
# Contraintes du bourg

## Commune de Saint-Privat-de-Vallongue



Octobre 2010

Echelle : 1/4 000e



## **6. CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC**

### **61. PRINCIPAUX ATOUTS / CONTRAINTES**

#### **611. ATOUTS**

- La RN 106
- Des solutions de ressources pour l'AEP

Ces deux atouts sont les atouts spécifiques à la commune de Saint-Privat vis-à-vis des autres communes cévenoles.

#### **611. CONTRAINTES**

- Relief
- Milieu naturel
- Paysages

Les contraintes sont relativement nombreuses et partiellement insurmontables. Elles sont liées à la nature géologique et topographique du territoire cévenol. La commune a cet atout majeur dans ce contexte d'être relativement désenclavée par la RN106, et de disposer d'une ressource en eau du fait de son caractère montagnard, dont ne disposent pas les autres communes des basses Cévennes.

S'ajoute aussi quelle présente moins secteurs soumis qu risque incendie que d'autres secteurs des Cévennes

### **62. OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE**

Permettre la création d'une zone d'activité sur la commune accompagnée d'une gestion raisonnée des terrains constructibles sur l'ensemble du territoire communal.



# Enjeux

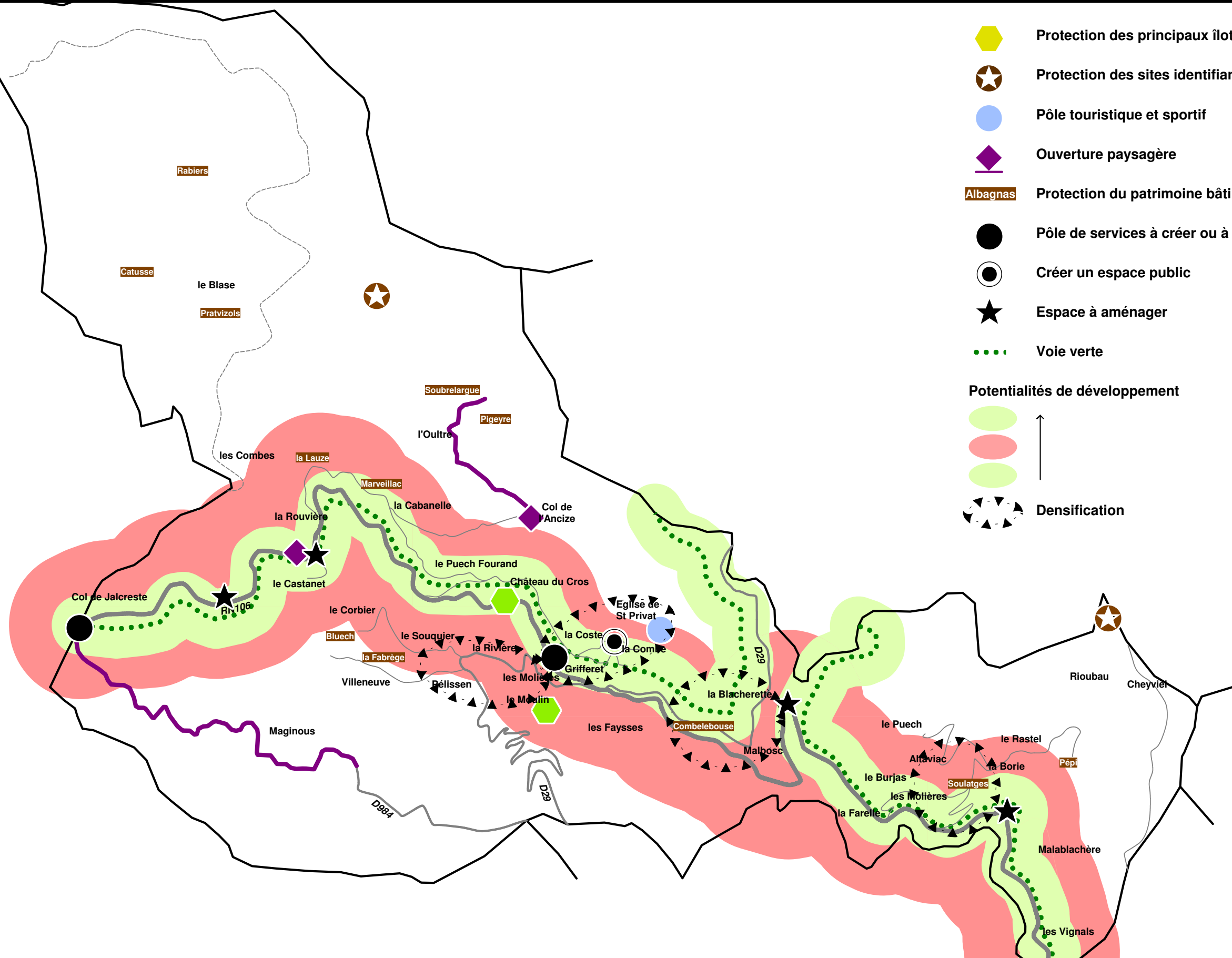
## Commune de Saint-Privat-de-Vallonque



Octobre 2008

Echelle : 1/30 000e

-  Protection des principaux îlots agricoles fonctionnels
-  Protection des sites identifiants
-  Pôle touristique et sportif
-  Ouverture paysagère
- Albagnas**  Protection du patrimoine bâti et vernaculaire
-  Pôle de services à créer ou à renforcer
-  Créer un espace public
-  Espace à aménager
-  Voie verte
- Potentialités de développement**
-  ↑
- 
- 
-  Densification



## 7. MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE

### 71. JUSTIFICATION DES OUVERTURES A L'URBANISATION

#### 711. RAPPEL DES BESOINS EN SURFACES

La moyenne du rythme de construction entre 1990 et 2007 s'élève à 2.28 logements neufs par an ; soit des besoins stricts, à raison de 1000 m<sup>2</sup>/logement de 2.28 hectares sur 10 ans.

Compte-tenu des problèmes de rétention foncière, on applique un coefficient de 2.5 pour dégager une surface constructible satisfaisante soit 5.7 hectares pour 10 ans.

Le présent projet prévoit 35 hectares de zone constructible.

Voici le tableau qui a été mis en place par la commission communale d'urbanisme, dans le but de définir des critères dans le choix des limites des zones constructibles

N°	CRITERES DE CHOIX des ZONES CONSTRUCTIBLES	CARACTERISTIQUES DES CRITERES	Valeur des critères
1	A proximité d'un hameau.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En continuité.</li> <li>• Reliant un autre hameau.</li> <li>•</li> </ul>	OBLIGATOIRE
2	A proximité d'une voie communale.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas d'extension de la voie communale.</li> <li>• Raccordement réalisable et sécurisé.</li> </ul>	FORTE
3	A proximité du réseau de distribution d'eau potable.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas d'extension du réseau de distribution d'eau potable</li> </ul>	FORTE
4	A proximité du réseau EDF.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas d'extension du réseau de distribution d'électricité.</li> </ul>	MOYENNE
5	Préserver les zones de production agricole.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Culture</li> <li>• Elevage</li> <li>• Chataigneraie</li> <li>...</li> <li>(Evaluer le potentiel)</li> </ul>	FORTE pour un potentiel élevé. BASSE pour un potentiel faible.
6	Préserver les sites remarquables.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturel</li> <li>• Bâtiment</li> <li>• Patrimoine</li> </ul>	FORTE
7	Préserver l'ancienne voie du CFD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Projet de la Ligne Verte des Cévennes.</li> </ul>	OBLIGATOIRE
8	A 75 m de distance de l'axe de la route nationale.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hors zone urbanisée</li> </ul>	OBLIGATOIRE
9	S'éloigner des zones à risques.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zones inondables</li> <li>• Zones instables (glissement de terrain)</li> <li>• Zones à risque de pollution</li> </ul>	OBLIGATOIRE

10	S'éloigner de la zone d'activité économique.	• A 500 m ?	OBLIGATOIRE
11	Eviter la zone d'activité différée de Jalcreste.		OBLIGATOIRE
12	Eviter la zone cœur du PNC.		FORTE
13	Eviter les zones inaccessibles par les ondes hertziennes.		MOYENNE
14	Favoriser les zones d'assainissement collectif.		MOYENNE
15	Favoriser les zones ensoleillées.		MOYENNE
16	Protéger le Village de Vacances:	• Une ceinture de 100 m (environ)	FORTE
17	Prévoir une ou plusieurs zones communales réservées à la construction.	• Total : 10 constructions	OBLIGATOIRE
18	Réserver des emplacements pour les projets communaux.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salle des fêtes et de restaurant pour le Village de Vacances.</li> <li>• Toilettes sur la place de la Combe.</li> <li>• Parking de grande capacité pour les activités festives.</li> <li>• Entrées pour la ligne verte des Cévennes.</li> <li>• Troisième classe pour l'école communale.</li> <li>• Accès bus au Village de Vacances.</li> </ul>	OBLIGATOIRE
19	Tenir compte du projet d'aménagement de la RN106.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viaduc</li> <li>• Déviations</li> </ul>	OBLIGATOIRE
20	Réserver un emplacement pour un stade omnisport ?	•	MOYENNE
21	Créer si nécessaire des zones d'activités différées.	• Projets communaux.	FORTE
22	Mettre en valeur le patrimoine foncier de la commune.	• Zones constructibles	FORTE

Précisons que dans les zones non constructibles de la carte communale, les bâtiments existants pourront faire l'objet d'aménagements, de restauration, d'ouvertures et de création d'annexes. IL ne s'agit donc pas d'une zone figée, mais d'une zone où l'on exclut toute construction neuve. Cette précision est d'importance dans une commune à l'habitat très dispersé où de nombreux bâtiments resteront non classés vis-à-vis des zones constructibles. Pour chaque zone constructible a été pris comme critère important la desserte en général, et notamment en eau potable.

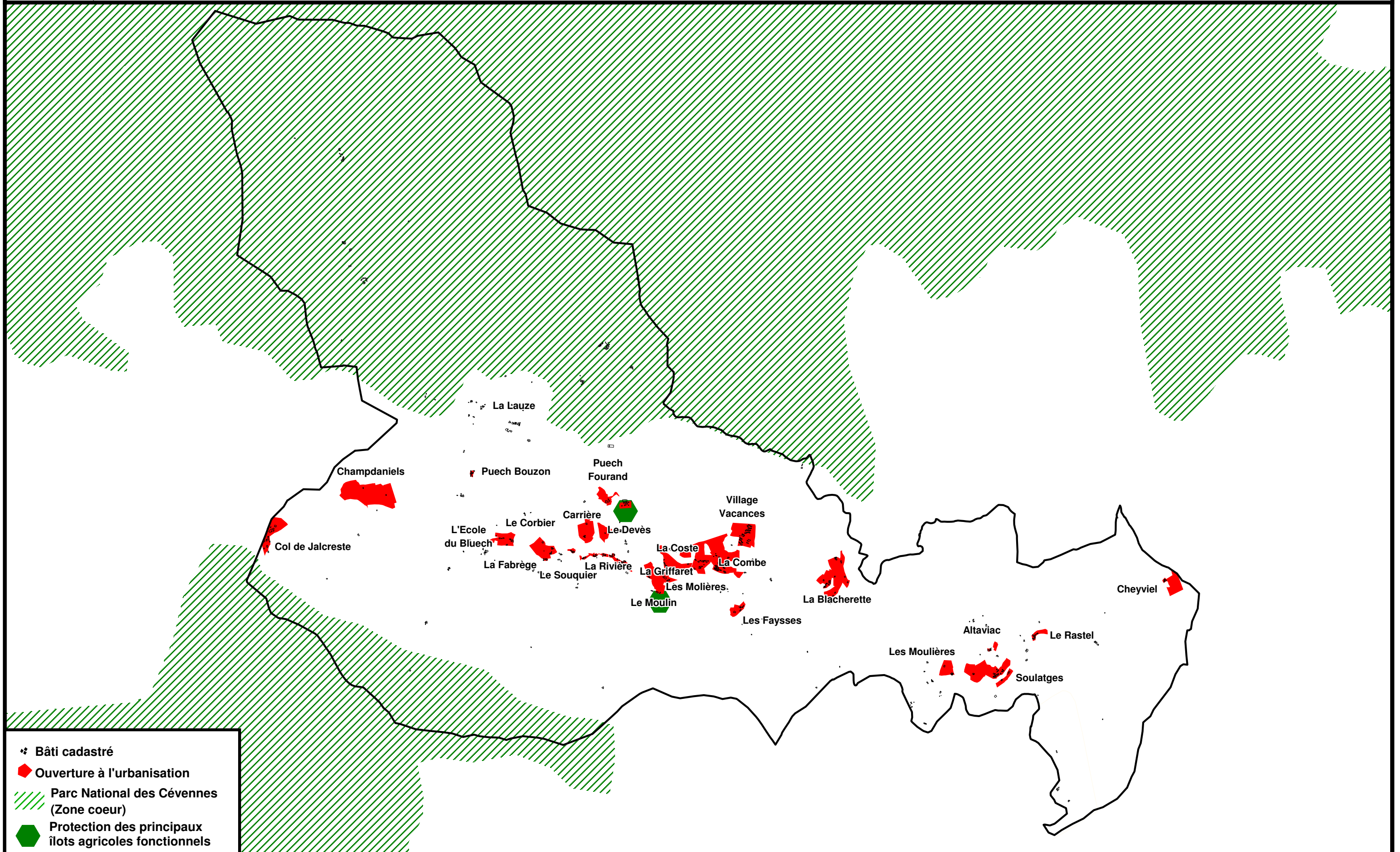


# Localisation des ouvertures à l'urbanisation



Avril 2011

Echelle : 1/30 000e

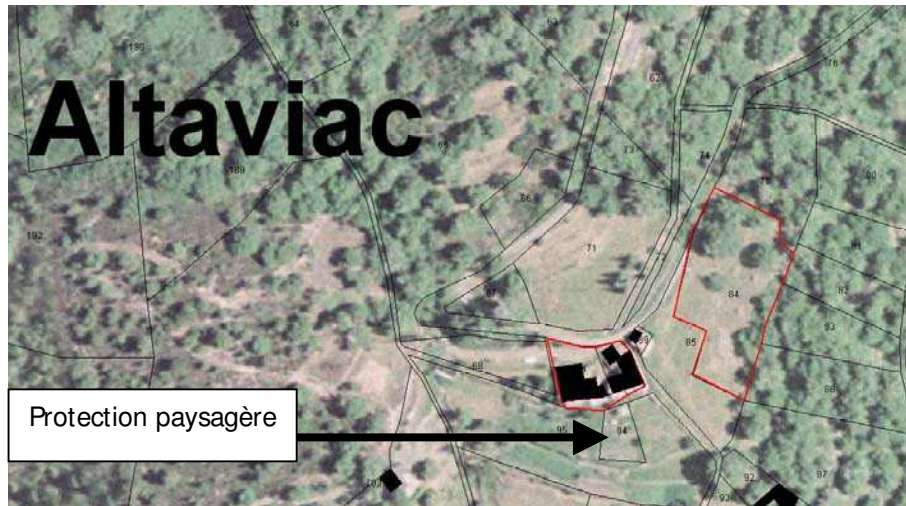


- ✦ Bâti cadastré
- ◆ Ouverture à l'urbanisation
- ▨ Parc National des Cévennes (Zone coeur)
- ▣ Protection des principaux îlots agricoles fonctionnels

## 712. EST DU BOURG

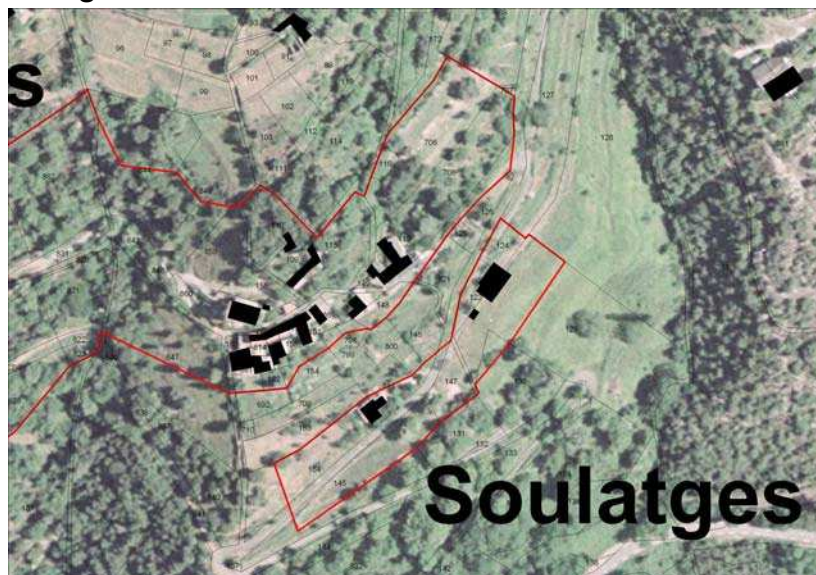
### 1. SECTEUR D'ALTAVIAC

#### ➤ Altaviac



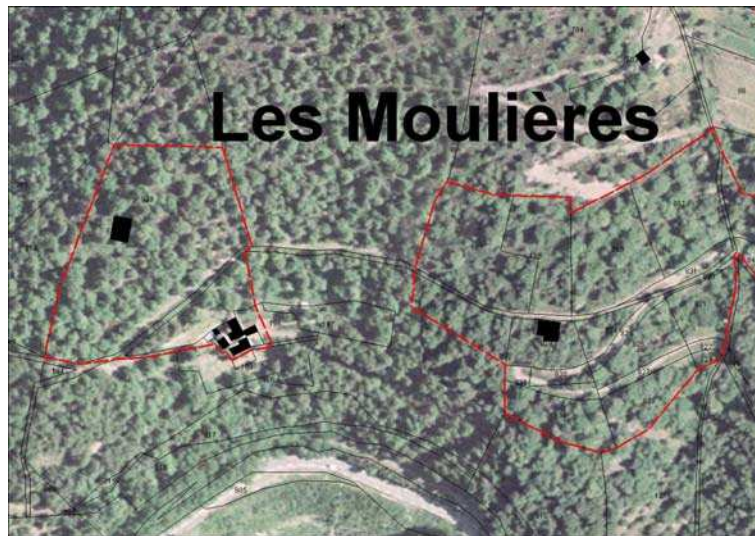
Le secteur d'Altaviac présente des possibilités de constructions autour du site d'implantation actuel.  
Les terrains situés en contrebas sont en revanche exclus pour protéger le bâti existant et le paysage.

#### ➤ Soulatges



Les zones constructibles respectent les grandes lignes d'implantation du bâti (courbes de niveaux) et les parcelles soutenues par des bancels situées en contrebas.

➤ **Les Moulières**



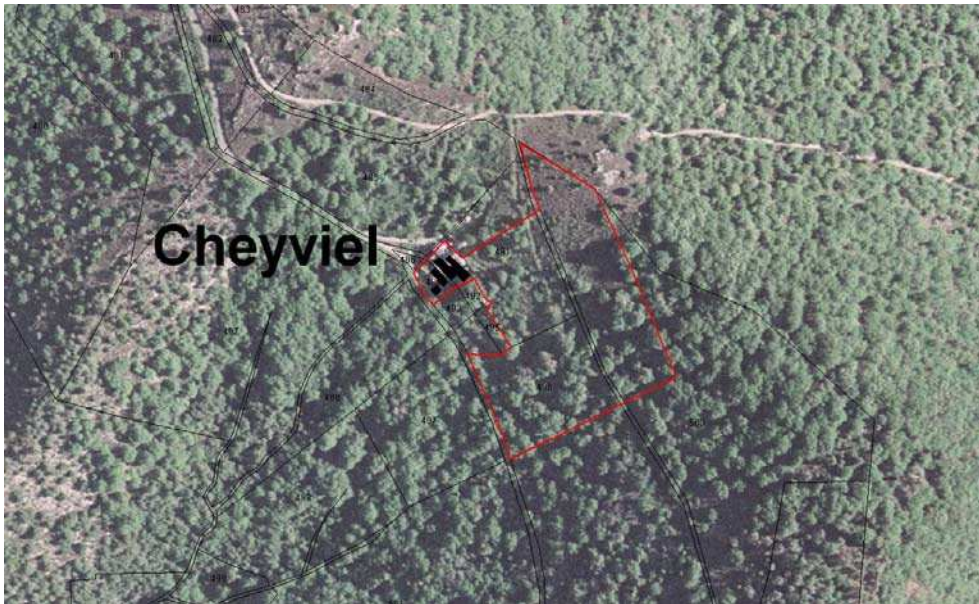
La zone est desservie par la voirie et l'eau est concernée par quelques constructions seulement, la création d'une zone constructible permettrait d'optimiser l'occupation de la zone dans le respect de la pente et de l'orientation générale du site.

➤ **Le Rastel**



Le hameau est alimenté par le réseau d'eau de la commune. Le zonage respecte les courbes de niveau et le bâti ancien.

➤ **Cheyviel**



Protection du bâti (abords immédiats)

Le site dispose de trois sources privées et d'un bassin de 6 000 litres.

Le réseau communal est trop éloigné pour être envisagé.

L'accès s'effectue depuis la commune du Collet-de-Dèze.

➤ **Autres écarts du secteur**

**La Borie**



Pas de zone constructible prévue.

**Lou Puech**



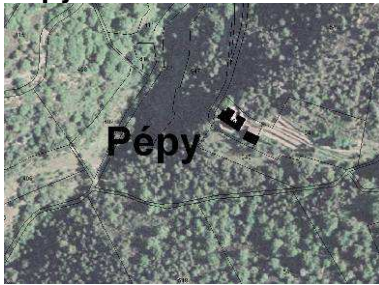
Pas de zone constructible prévue.

**La Lèche**



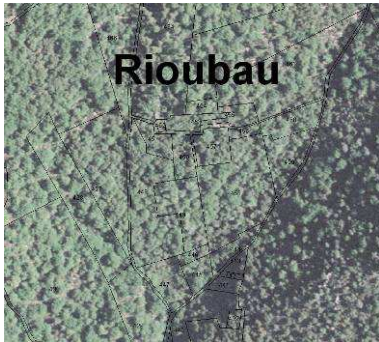
Pas de zone constructible prévue

**Pépy**



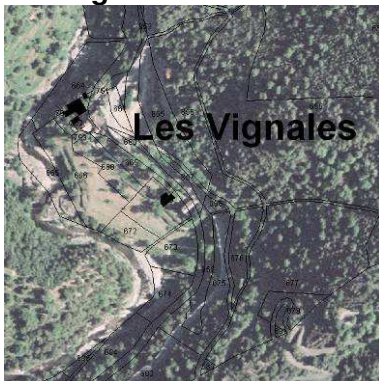
Réseau d'eau de la commune.  
Pas de zone constructible prévue.

**Rioubau**



Il n'y a plus de bâtiment cadastré.  
Bien que le site abritait un mas isolé  
Pas de zone constructible prévue.

**Les Vignals**



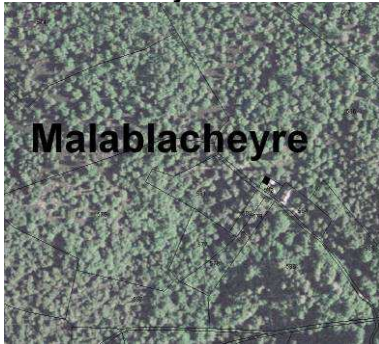
Pas de zone constructible prévue.

**Ancienne Gare**



Pas de zone constructible prévue

**Malablacheyre**



Pas de zone constructible prévue

**Champlonguet**



Pas de zone constructible prévue

**Champdomergue**



Pas de zone constructible prévue  
Site d'un épisode (bataille) de la guerre des Camisards

**Le Burgeas**



Pas de zone constructible prévue

**La Farelle-Haute**



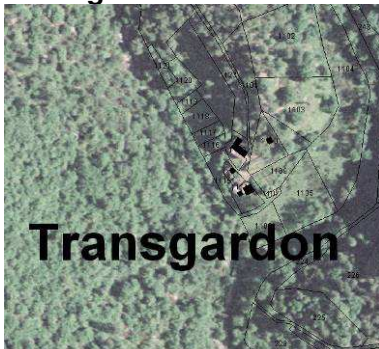
Pas de zone constructible prévue

**Calvin**



Pas de zone constructible prévue

**Transgardon**



Pas de zone constructible prévue

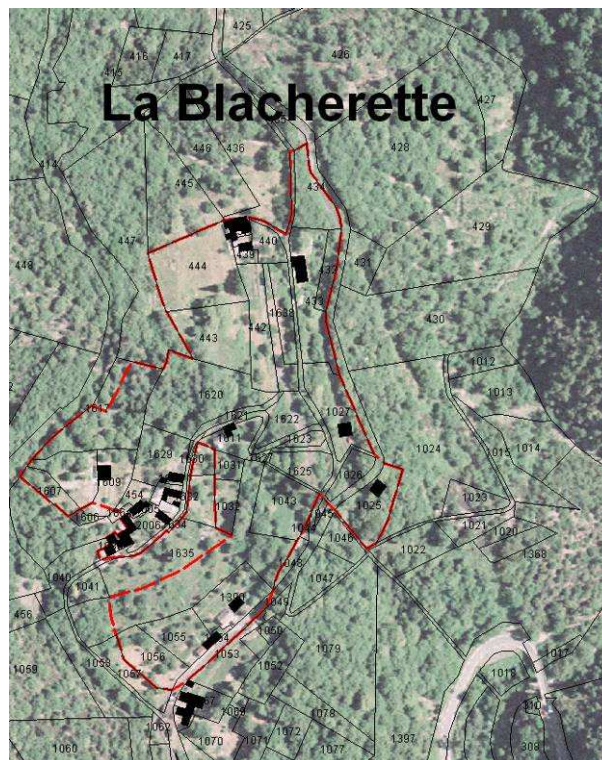
### Coutel Perdut



Pas de zone constructible prévue

## 2. SECTEUR DE LA BLACHERETTE

### ➤ La Blacherette

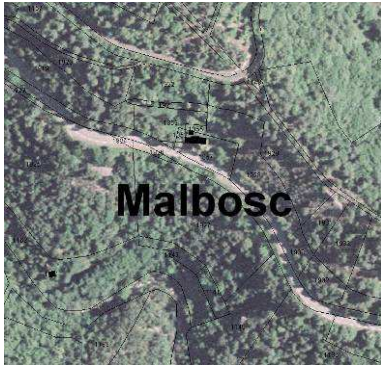


Le hameau de la Blacherette est l'un des principaux de la commune.  
Le réseau d'adduction d'eau est suffisant pour l'existant et l'accueil de nouvelles constructions. Il existe des constructions neuves.  
Au nord-ouest du village, entre la voie verte et le hameau, les parcelles sont desservies par des voiries privées qui ont été créées.

### ➤ Autres écarts du secteur

*Coriolis – Analyse et gestion de territoires*

**Malbosc**



Pas de zone constructible prévue

**La Roche**



Pas de zone constructible prévue

## 713. SECTEUR DU BOURG

La Combe + Rivière-Haute : STEP 500 EQH

### ➤ Village Vacances



Une zone permettant l'extension du village de vacances est envisagée à l'est et à l'ouest de celui-ci dans le prolongement du site actuel.

Cette zone pourrait accueillir une salle communale et un agrandissement du village vacances.

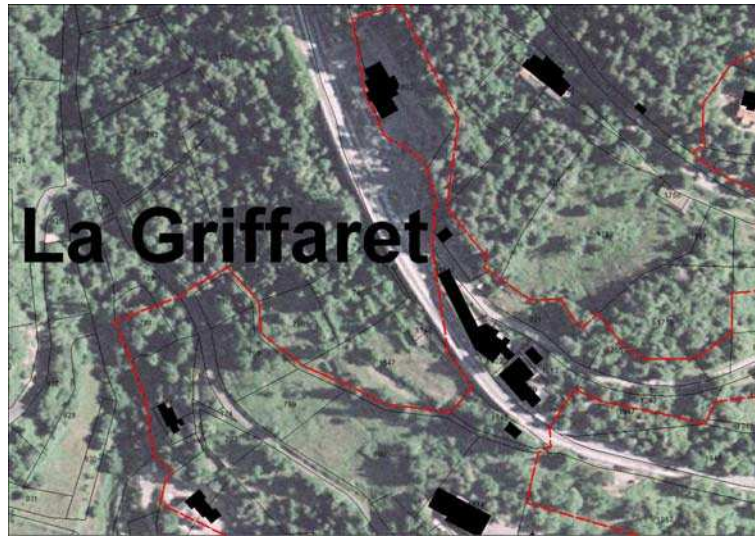
Au sud est conservée une zone tampon avec La Combe (écran boisé au sud du village vacances).

### ➤ La Combe



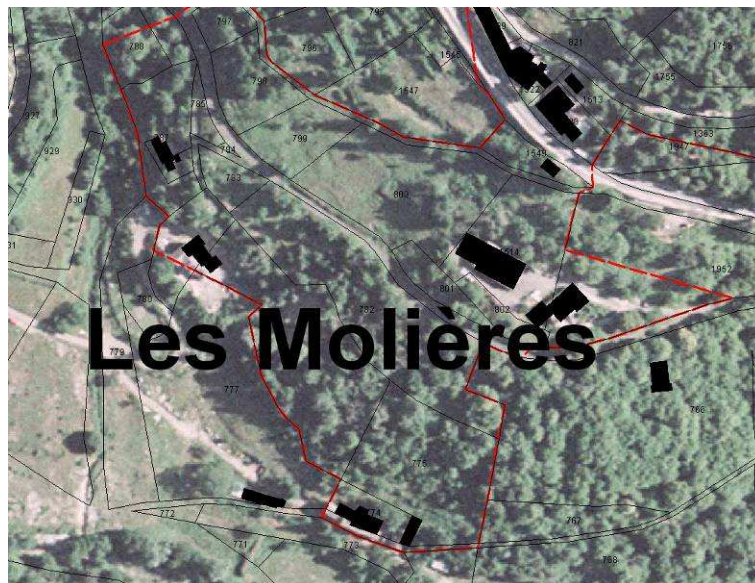
C'est le site principal du village de Saint-Privat-de-Vallongue. Le dessin de la zone constructible tient compte des mouvements du relief et de la proximité de la RN 106, il maintient une zone inconstructible au nord entre le bourg et le village de vacances.

➤ **La Griffaret**



La Griffaret est le quartier situé le long de la RN 106. La zone d'extension se situe en contre-haut sur des terrains partiellement concernés par une zone d'aménagement différée prise sur la commune.

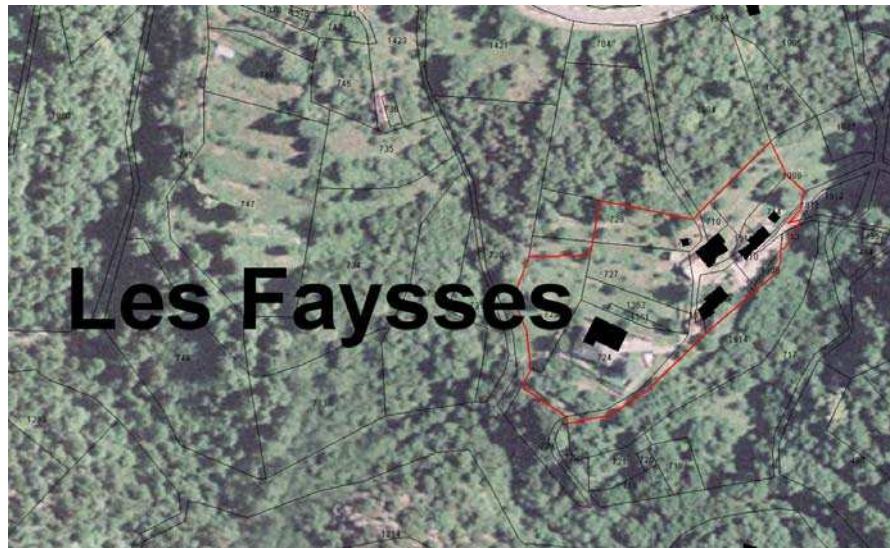
➤ **Les Molières**



Situé entre la Griffaret et La Rivière, le secteur des Molières abrite notamment le dépôt de boissons. Bien exposé, il constitue un site de densification du bâti idéalement positionné et bien desservi.

A proximité est envisagée la construction d'une station d'épuration de 500 EQH.

### Les Faysses



Ce hameau situé non loin de la RN 106 va faire l'objet d'aménagement de desserte permettant la création d'une zone constructible.  
La zone constructible est rendue possible par l'élargissement de l'accès permettant de desservir plusieurs parcelles. L'accès çà la RN 106 est modifié et sécurisé.

### ➤ La Coste



### Le Moulin



➤ **Autres écarts du secteur**

**Combe-Le-Bouse**



Pas de zone constructible prévue

**Folcherinque-Basse**



Pas de zone constructible prévue

**Folcherinque-Haute**



Pas de zone constructible prévue

**La Panarde**



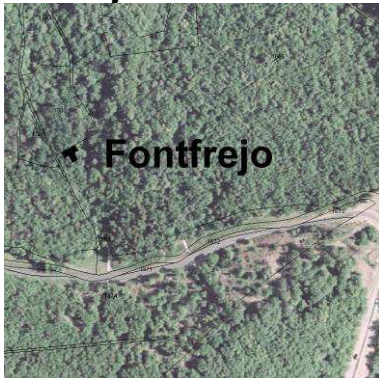
Proximité de la RN106.  
Pas de zone constructible prévue

**Le Claux**



Pas de zone constructible prévue

**Fontfrejo**

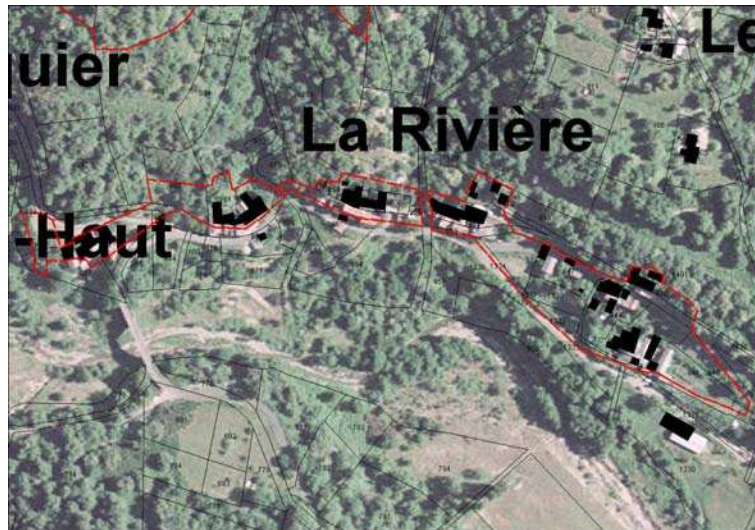


Pas de zone constructible prévue

## 714. QUEST DU BOURG

### 1. SECTEUR DE LA RIVIERE

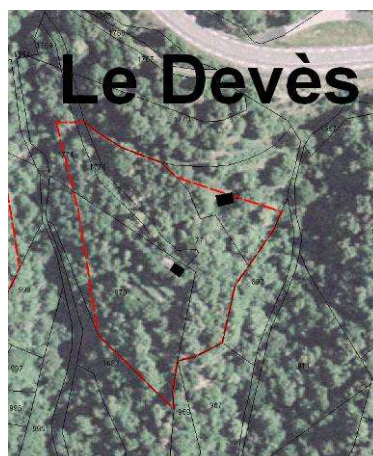
#### ➤ La Rivière



Le lieu-dit la Rivière se prête mal à un développement important : problème d'assainissement individuel, protection d'îlots agricoles, projet de station d'épuration, il est aussi contraint par le relief et le bâti s'organise nécessairement le long de la voie.

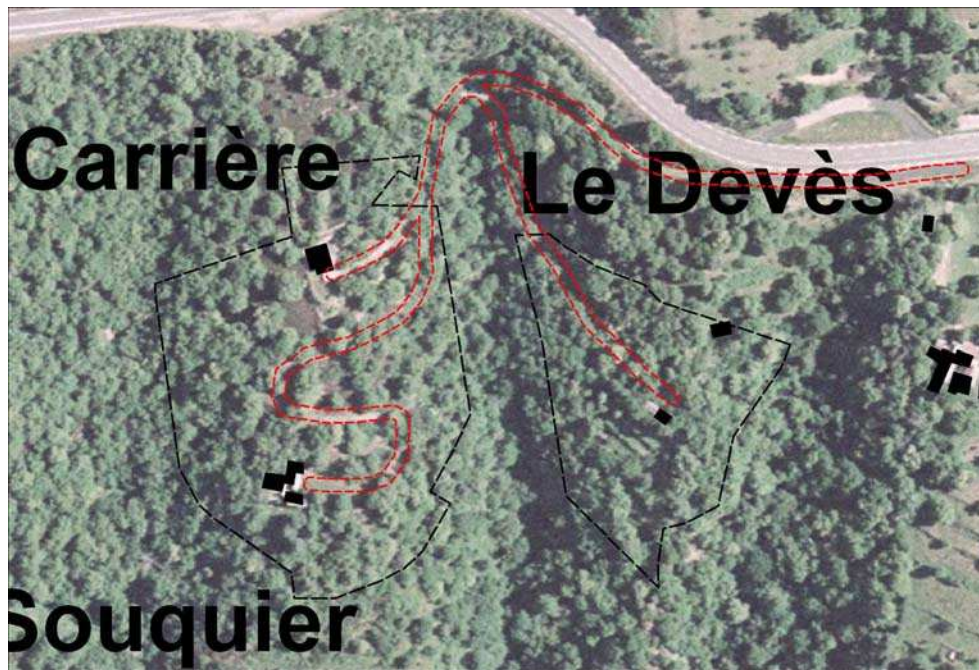
Les parcelles au sud du village sont protégées pour des motifs paysager, d'accès, d'affouillement près de la rivière et d'assainissement.

#### ➤ Le Devès



Cette zone située au sud de la RN106 et abritant plusieurs maisons d'habitations dispose d'un chemin d'accès carrossable de l'eau, l'électricité et le téléphone.

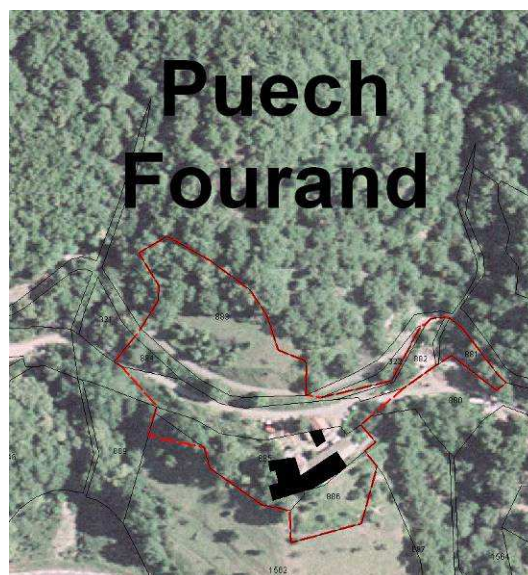
➤ **Carrière**



..... « Chemin de Carrière »

L'accès s'effectue à travers une route privée, le secteur connaît un début de constructions neuves. Bien exposé, il n'est pas soumis aux nuisances de la RN 106 située en contre-haut.

➤ **Puech Fourand**



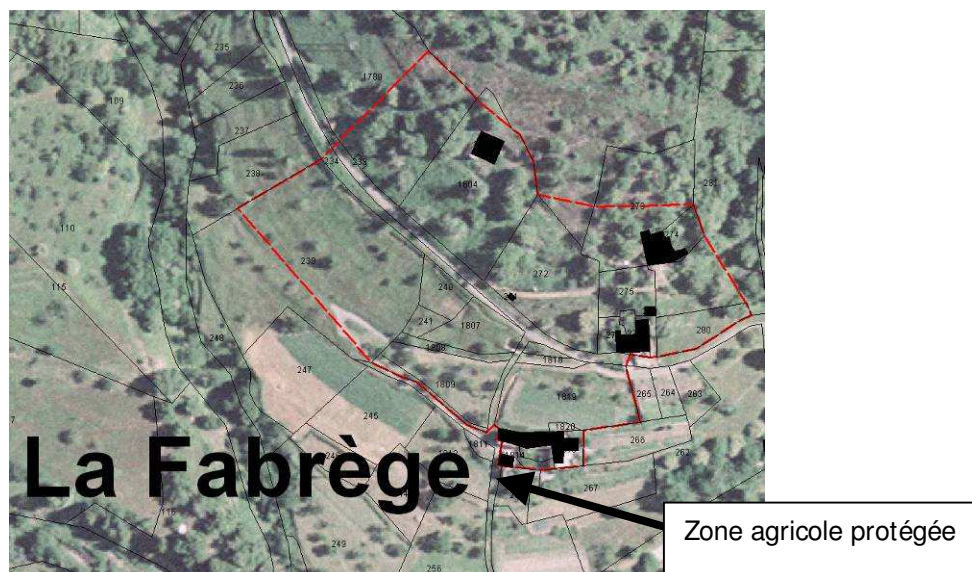
Bénéficiant d'une « aération » du relief le hameau de Puech Fourand peut bénéficier d'une petite zone constructible. Le valat ainsi qu'une belle châtaigneraie sont protégés.

➤ **Le Souquier**



Petite possibilité de construction dans le respect du site et des bâtiments anciens.

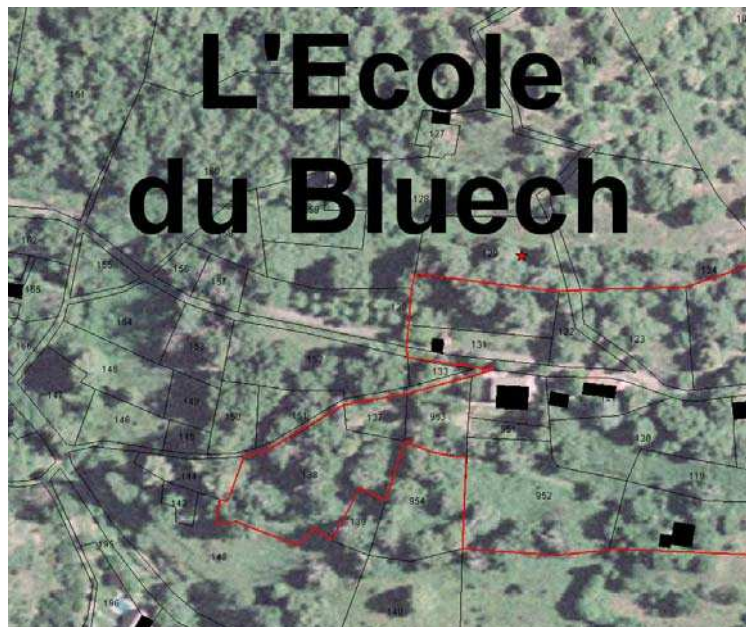
➤ **La Fabrège**



Le secteur de la Fabrège dispose de terrains aménageables et accessibles sans compromettre la qualité paysagère (respect de l'implantation « haute » et la conservation d'un îlot agricole situé au sud entre la Fabrège et la Rivière)

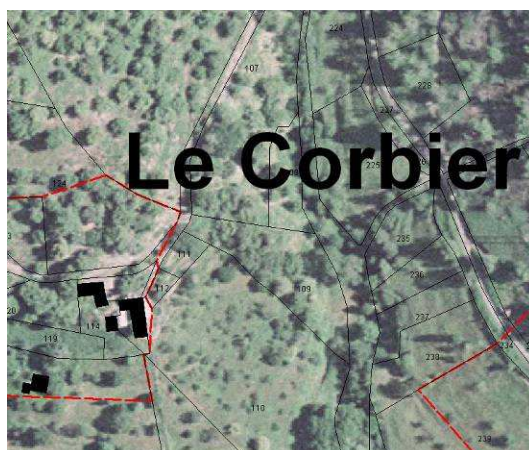
L'écrin du bâti du Mas de la Fabrège , bâtiment de caractère, est protégé.

➤ L'Ecole du Bluech



Belle châtaigneraie encadrant toute la partie ouest de la zone.  
Un châtaigner remarquable identifié .

➤ Le Corbier



➤ **Le Château du Cros**



- Des terrains constructibles sont positionnés autour du Château à l'écart du bâtiment agricole et dans la limite inconstructible de la RN 106 (75 m.)

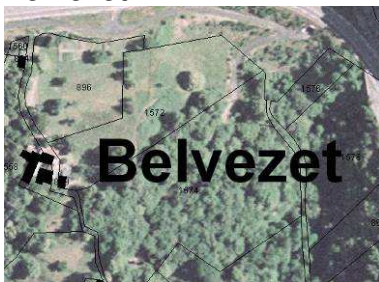
➤ **Autres écarts du secteur**

**Pélistin**



Pas de zone constructible prévue

**Belvezet**



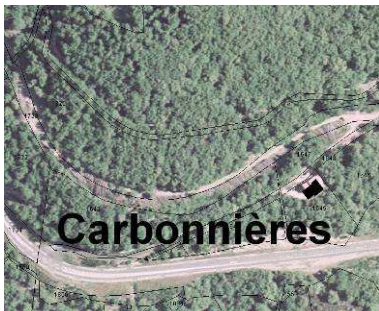
Pas de zone constructible prévue

**Le Fustier**



Pas de zone constructible prévue

**Carbonnières**



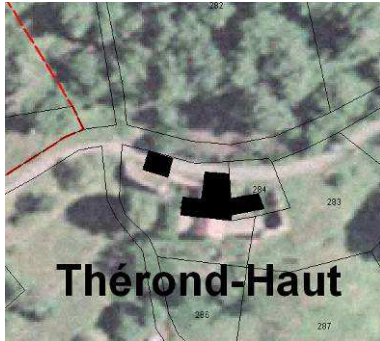
Pas de zone constructible prévue

**Thérond-Bas**



Pas de zone constructible prévue

**Thérond-Haut**



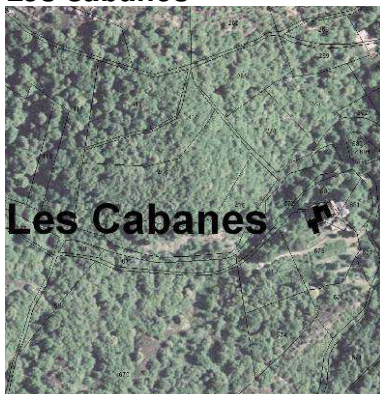
Ilot agricole, paysage  
Pas de zone constructible prévue

**Villeneuve**



Accès inondable par le bas  
Pas de zone constructible prévue

**Les Cabanes**



Isolé, pas d'eau  
Pas de zone constructible prévue

**Le Moulin**



Pas de zone constructible prévue

**Bluech-Bas**



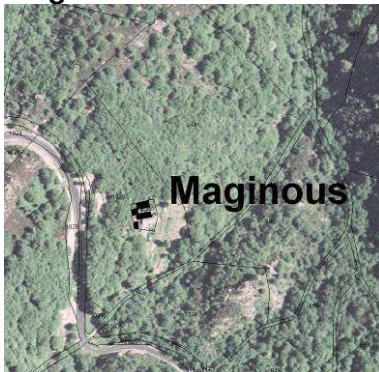
Accès (vieux pont) topographie. Pas de zone constructible prévue

**Bluech-Haut**



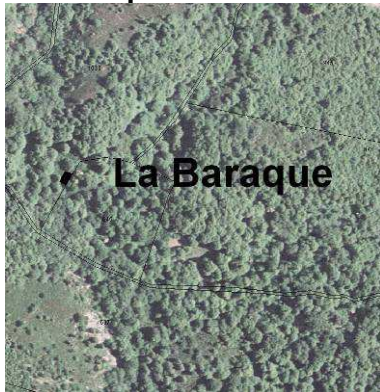
Pas de zone constructible prévue

**Maginous**



Pas de zone constructible prévue

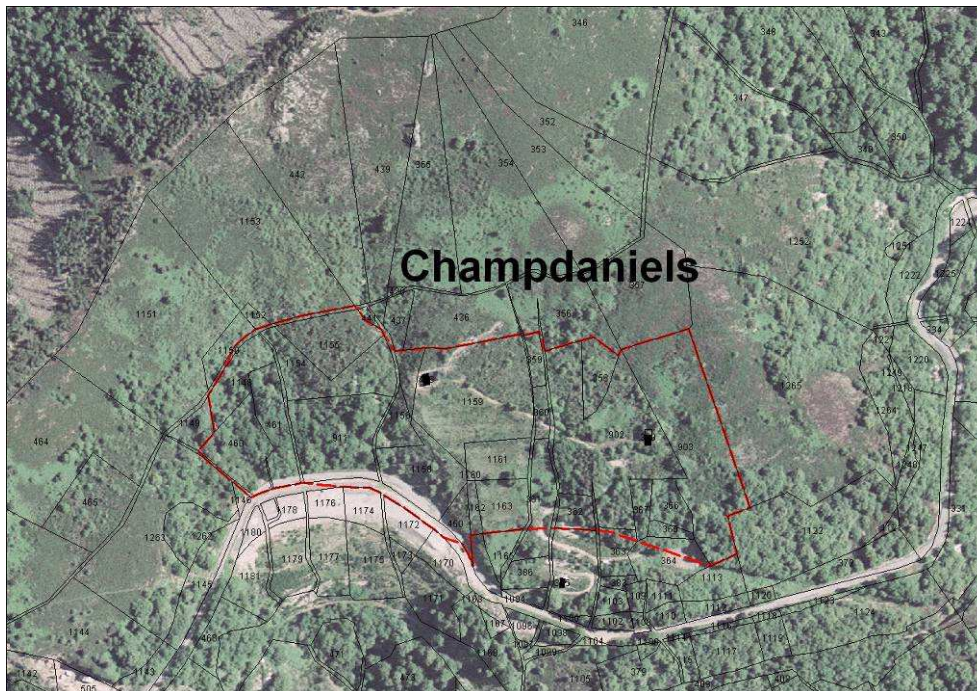
### La Baraque



Pas de zone constructible prévue

## 2. SECTEUR DE JALCRESTE

### ➤ Champdaniels (future ZAE)

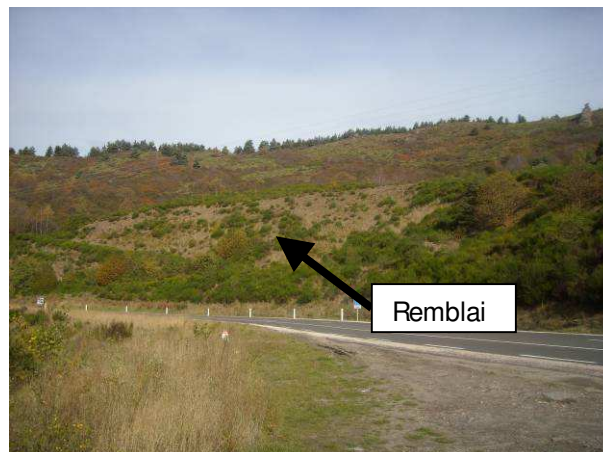


Le secteur a été choisi en fonction de ses aptitudes à être aménagé de manière fonctionnelle pour l'accueil d'activité. Accessible depuis la RN106, il s'inscrit sur des parcelles peu valorisées, du point de vue agricole, et situées à l'écart de la zone naturelle du Cœur de Parc.

Ce site isolé doit faire l'objet d'un passage en commission des sites pour être déclaré constructible.



*Vue générale du site. On s'aperçoit que l'occupation du sol y est celle d'une friche plutôt que d'un espace naturel ou agricole valorisé*



*Depuis la RN106, le site est situé en contre-haut. Sa partie basse est constituée pour une grande part d'un remblai qui sera non constructible. Les bâtiments d'activité depuis la RN106, seront donc peu visibles depuis la route*



*Pour embrasser plus globalement le site, il faut gagner les petites hauteurs situées au-dessus du délaissé*



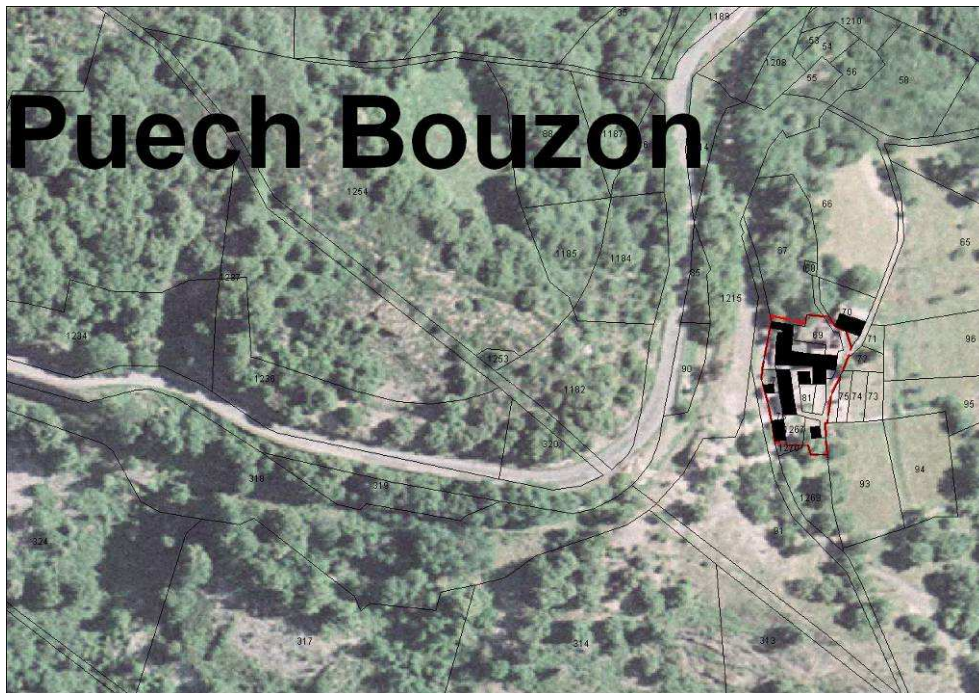
*Vue générale du site depuis la RD984*

➤ **Col de Jalcreste**



Pour ne pas grever un éventuel projet d'aménagement touristique du col de Jalcreste, la zone constructible envisagée est modeste et ne concerne pas les abords de la RN106.

## Puech bouzon



Proximité de la 106. Protection du bâti traditionnel.

### ➤ Autres écarts du secteur

#### Le Castanet



Arrêté de catastrophe naturelle.  
Il va être procédé à la destruction du hameau pour des risques de glissement de terrain. Pas de zone constructible prévue.

#### « Chon Redoun »



Pas de zone constructible prévue

#### « Les Coupettes »



Pas de zone constructible prévue

### 3. SECTEUR DU VENTALON

Protection du paysage, patrimoine. Zone cœur du Parc National des Cévennes (trame pointillée verte)

➤ **Ecart du secteur**

**La Lauze**



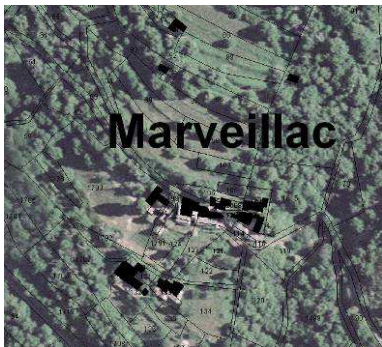
Pas de zone constructible prévue

**La Cabanelle**



Pas de zone constructible prévue

**Marveillac**



Pas de zone constructible prévue

**La Rouvière**



Pas de zone constructible prévue

**Les Combes**



Zone Cœur du Parc National des Cévennes.  
Pas de zone constructible prévue

**Le Pesquié**



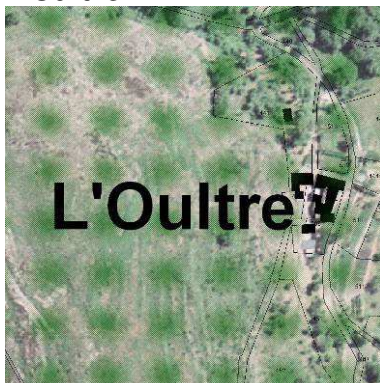
Pas de zone constructible prévue

**Mimente**



Zone Cœur du Parc National des Cévennes.  
Pas de zone constructible prévue

**L'Oultre**



Zone Cœur du Parc National des Cévennes.  
Pas de zone constructible prévue

**Pigeyre**



Zone Cœur du Parc National des Cévennes.  
Pas de zone constructible prévue

**Soubrelargue**



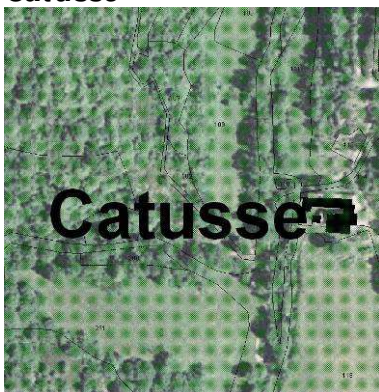
Zone Cœur du Parc National des Cévennes.  
Pas de zone constructible prévue

**Rabiers**



Pas de zone constructible prévue

**Catusse**



Zone Cœur du Parc National des Cévennes.  
Pas de zone constructible prévue

**Le Blase**



Zone Cœur du Parc National des Cévennes.  
Pas de zone constructible prévue

**Lou Prat-de-Valet**



Zone Cœur du Parc National des Cévennes.  
Pas de zone constructible prévue

**Pratvizols**



Zone Cœur du Parc National des Cévennes.  
Pas de zone constructible prévue

## **72 . Prise en compte de l'agriculture dans le projet de carte communale :**

L'activité agricole, présente sur le territoire de manière diffuse a été prise en compte :

Pour les sièges d 'exploitations et les terres de forte valeur agronomique :

Très ponctuels les sites concernés ont fait l'objet d'une attention particulière :

- Les agriculteurs ont été consultés, leur projets ont été pris en compte afin de ne pas compromettre leur activité, ils ont eut connaissance du projet de carte communale et ont put s'exprimer sur celui-ci.
- Les terres agricoles mécanisables relativement rares ont été protégées, pour l'essentiel et les principaux îlots fonctionnels pour l'agriculture ont conservés cet aspect.

Pour l'utilisation extensive du territoire a des fins agricoles :

- Les châtaigneraies les plus productives ont été préservées.

Les parcours agro pastoraux se trouvent dans des secteurs excluent de toute zone constructible.

## **73. I M P A C T D U P R O J E T S U R L ' E N V I R O N N E M E N T E T L E T E R R I T O I R E C O M M U N A L**

Très majoritairement concerné par des espaces naturels, le espaces agricoles de valeur sont rares sur la commune de saint Privat et ont été systématiquement préservés (parcelles de font de vallée à la rivière par exemple).

Les projets n'affectent pas les territoires concernés par Natura 2000. Les principaux îlots agricoles sont conservés. L'esprit de chaque hameau en fonction de la qualité de son patrimoine a également été pris en compte, pour assurer une intégration heureuse notamment vis à vis du relief dans le respect de l'implantation traditionnelle.

## 8. SURFACES DISPONIBLES

Zone	Surface (Ha)
<b>Habitat</b>	<b>26.14</b>
Cheyviel	1.7
Le Rastel	0.2
Altaviac	0.2
Soulatges	1.4
Les Moulières	2.6
La Blacherette	3.4
Les Faysses	0.4
Les Molières – La Griffaret – La Coste – La Combe	9.5
La Rivière	0.4
Le Devès	0.8
Carrière	1.7
Puech Fourand	0.5
Le Souquier	0.04
La Fabrège	1.7
Ecole du Bluech – Le Corbier	1.4
Col de Jalcreste	0.5
<b>Activités touristiques</b>	<b>1.9</b>
Village Vacances	1.9
<b>Activités économiques</b>	<b>7.3</b>
Champsdaniels	7.3
<b>Total</b>	<b>35.64</b>

Ouvertures à l'urbanisation : on estime les disponibilités foncières dans les zones constructibles (**estimations approximatives**)

- A destination d'habitat principalement : 26.34 ha
- A destination d'activités touristiques : 1.9 ha
- A destination d'activités économiques : 7.3 ha

Le rythme de construction se situe autour de 3 constructions par an.



DEPARTEMENT DE LA LOZERE - COMMUNE DE  
**SAINT PRIVAT DE  
VALLONGUE**

MARS 2010

# Implantation d'une zone artisanale économique



## Etude préalable du site

Article L145-3 du Code de l'Urbanisme

# SOMMAIRE

<b>Résumé synthétique</b> .....	p 1
<b>1. Remarques préalables</b> .....	p 2
<b>11. <u>Identification du demandeur</u></b> .....	p 2
<b>12. <u>Présentation de la commune</u></b> .....	p 3
<i>Carte : Situation régionale et départementale</i> <i>Carte : relief et hydrographie</i>	
<b>13. <u>Dénomination et nature du projet</u></b> .....	p 10
<i>Carte : Situation cadastrale</i>	
<b>14. <u>La démarche d'élaboration de la carte communale</u></b> ..	p 13
<b>15. <u>La démarche d'étude nécessitée par l'article L145-3 du Code de l'Urbanisme</u></b> .....	p 14
<b>2. Enjeux et contraintes</b> .....	p 15
<b>21. <u>Enjeux patrimoniaux et paysagers</u></b> .....	p 15
<i>Carte : patrimoine environnemental</i>	
<b>22. <u>Les pratiques agricoles, pastorales et forestières</u></b> .....	p 17
<b>23. <u>Autres usages et activités incompatibles avec le projet</u></b> .....	p 18
<b>24. <u>Synthèse</u></b> .....	p 18
<b>3. Le secteur choisi</b> .....	p 19
<b>31. <u>Le choix du secteur</u></b> .....	p 19
<b>32. <u>L'analyse du secteur retenu</u></b> .....	p 19
<b>4. Sources</b> .....	p 24

## **RESUME SYNTHETIQUE**

La Communauté de Communes de la Vallée Longue et du Calbertois en Cévennes projette la réalisation d'une zone d'activités économiques sur la commune de Saint-Privat-de-Vallongue.

A l'heure actuelle, il n'existe pas sur le territoire de la communauté de communes, ni à proximité, de zones pouvant accueillir des entreprises. Il en résulte une répartition diffuse et souvent inadaptée des activités.

Par ailleurs, le relief, les équipements et la rareté du foncier disponible freinent considérablement l'installation et le développement d'entreprises nouvelles.

La création d'une zone d'activités économiques à Saint-Privat-de-Vallongue s'intègre dans une réflexion générale d'aménagement du territoire à l'échelle de la communauté de communes, mais aussi de l'agenda 21, du pays Cévennes et du Département de la Lozère.

# **1. REMARQUES PREALABLES**

## **11. IDENTIFICATION DU DEMANDEUR**

**Nom du demandeur :**

Communauté de Communes de la Vallée Longue et du Calbertois en Cévennes

**Adresse :**

Village  
48160 Le Collet-de-Dèze

Tél. : 04 66 65 07 79

## **12. PRESENTATION DE LA COMMUNE**

### **121. SITUATION GEOGRAPHIQUE**

Administrativement rattachée au canton de Saint-Germain-de-Calberte, la commune de Saint-Privat-de-Vallongue se situe dans la région des Cévennes, au sud de la Lozère.

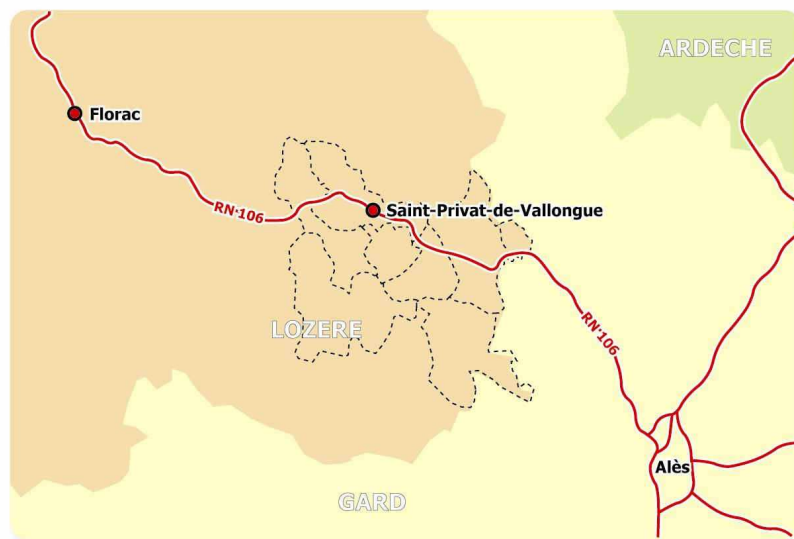
Elle fait partie de la Communauté de Communes de la vallée Longue et du Calbertois en Cévennes, composée de 8 communes, sur 174 km<sup>2</sup>, avec 2 118 habitants en 2006.

L'axe principal qui traverse la commune est la Route Nationale 106, la plaçant à environ quarante kilomètres d'Alès et vingt-huit kilomètres de Florac.

La commune est limitrophe des communes de Saint-Maurice-de-Ventalon, Saint-Frézal-de-Ventalon, le Collet-de-Dèze, Saint-Michel-de-Dèze, Saint-Hilaire-de-Lavit et Saint-André-de-Lancize.

La commune de Saint-Privat-de-Vallongue se situe dans la région des Cévennes, au sud de la Lozère, à environ 40 km d'Alès et 28 km de Florac.

Elle s'étend sur environ 2 387 hectares.



*Localisation de la commune, sur la route entre Florac et Alès, dans la Communauté de Communes de la vallée Longue et du Calbertois en Cévennes*

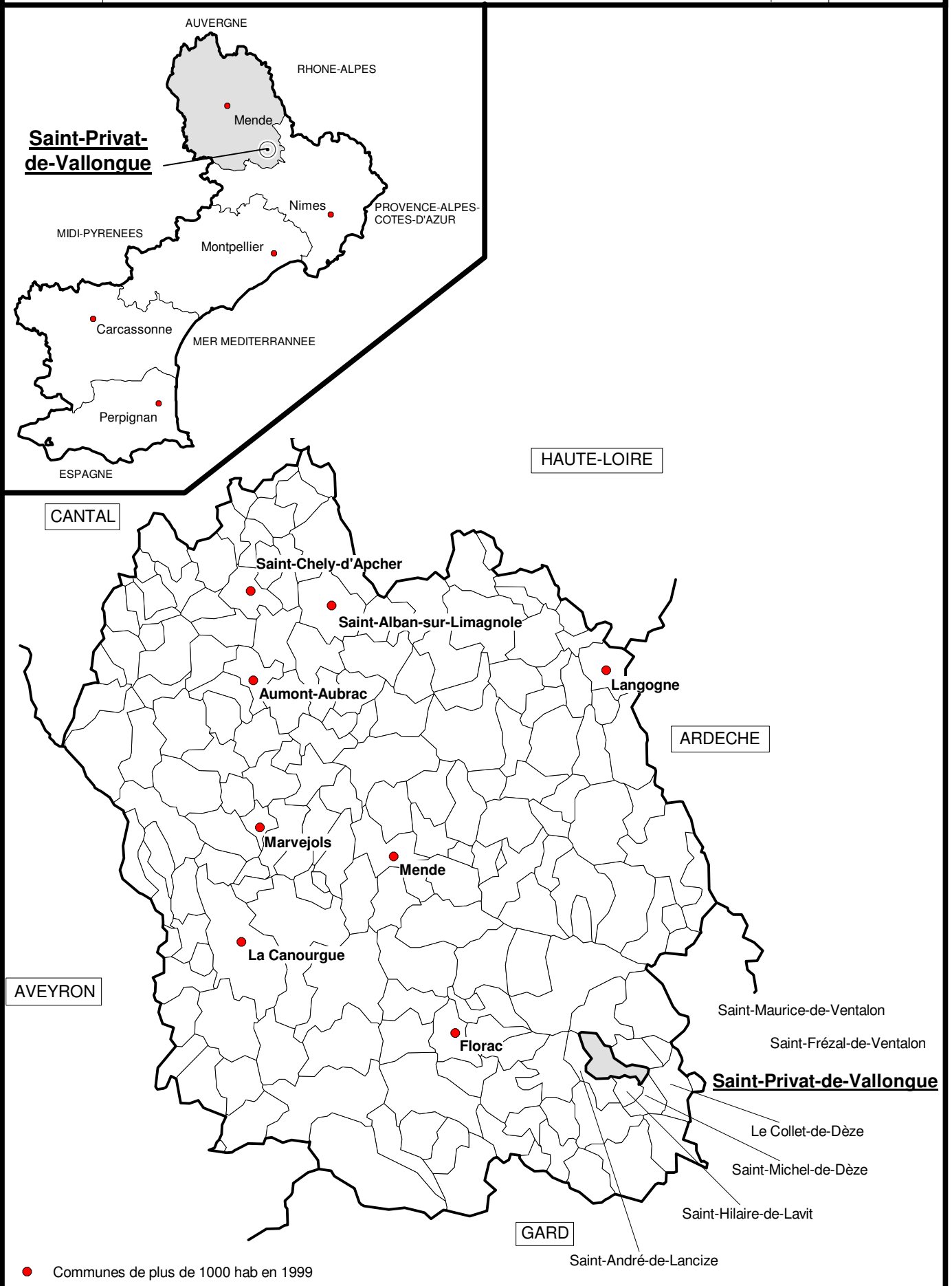


# Commune de Saint-Privat-de-Vallonque

## Situation régionale et départementale



Mars 2010



## **122. LE RELIEF**

Le relief est moins tourmenté que la géomorphologie caractéristique des Cévennes qui crée une grande complexité dans les modelés.

Cependant la commune bénéficie d'un important « accident » du relief au niveau de la vallée du Gardon, cet élément fort est à l'origine d'un positionnement relativement favorable de la commune vis à vis des grands axes de communication.

L'altitude varie de 344 mètres en aval de la vallée du Gardon à 1 143 mètres au sommet du Rocher de l'Angrisio.



# Relief et hydrographie

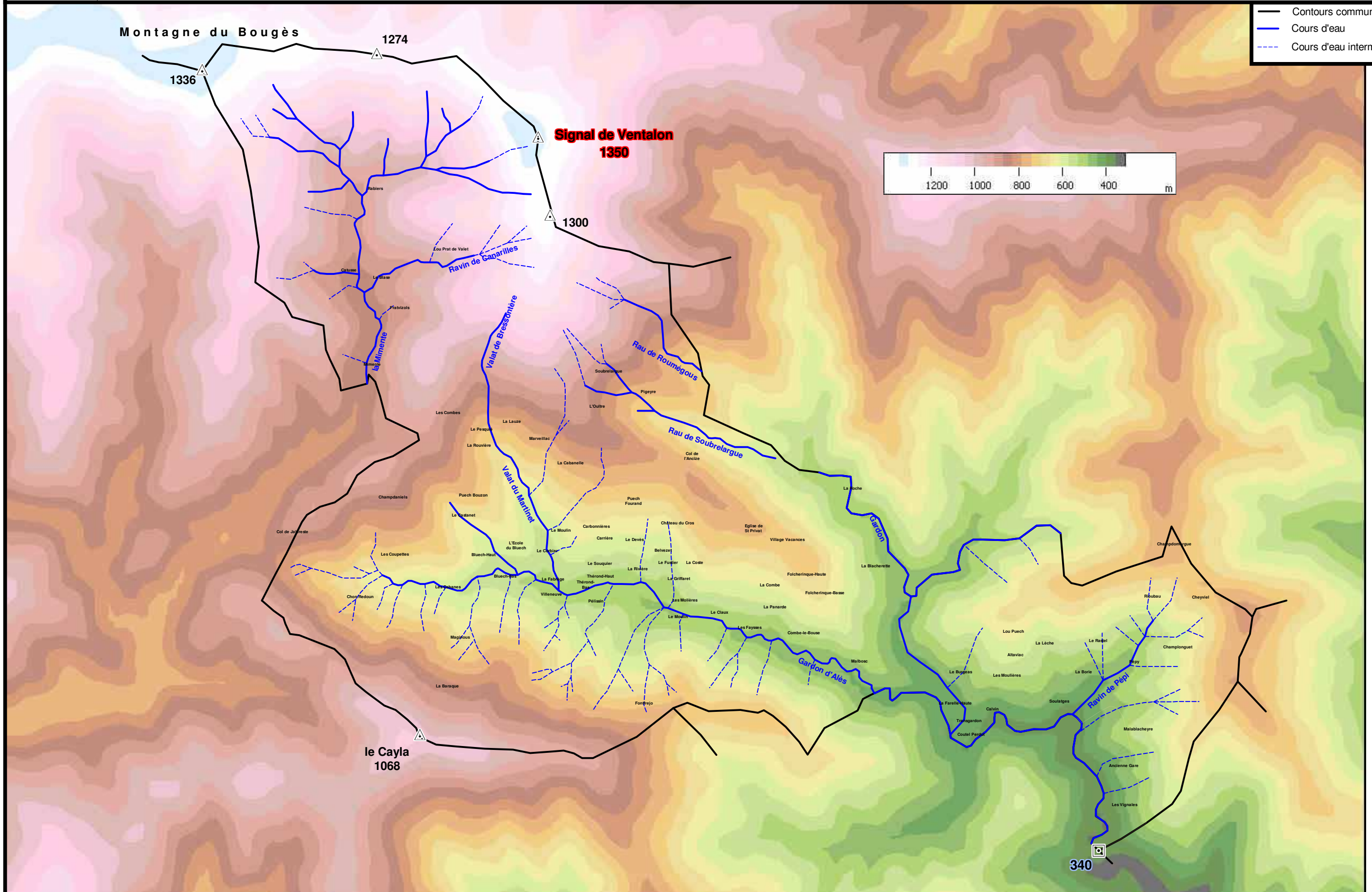
## Commune de Saint-Privat-de-Vallonque



Mars 2010

Echelle : 1/30 000e

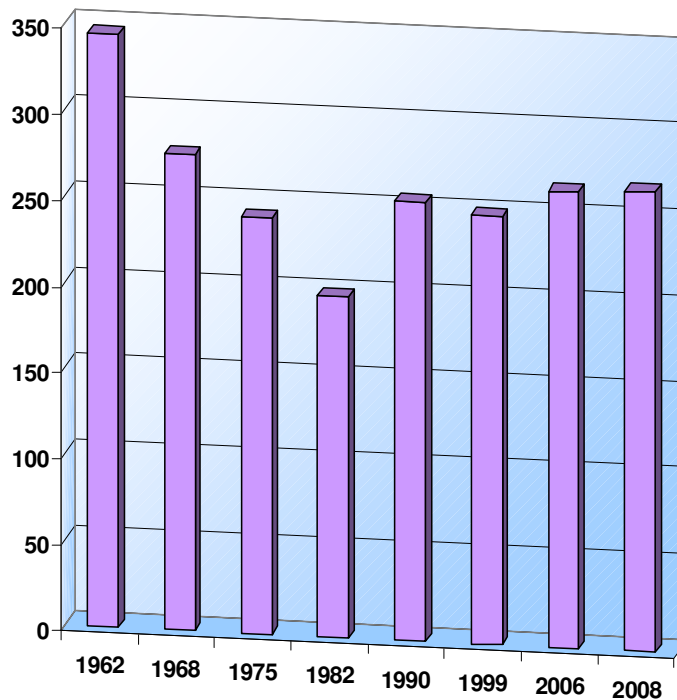
- Contours communaux
- Cours d'eau
- Cours d'eau intermittents



340

## 123. DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE

La commune de Saint-Privat-de-Vallongue a subi, comme l'ensemble des communes à vocation exclusivement rurale une déprise démographique se terminant au milieu des années 80, puis une reprise très prononcée a eut lieu, stabilisant la commune à 267 habitants en 2008, soit une densité moyenne de 11 habitants / km<sup>2</sup>.



Source : INSEE 2006

La Communauté de communes de la Vallée Longue et du Calbertois en Cévennes retrouve la même évolution : 2 251 habitants en 1968, 1 774 habitants en 1982 et 2 118 habitants en 2006. Sa densité moyenne est de 12,2 habitants/km<sup>2</sup> en 2006.

Si la vallée accueille un habitat fortement dispersé avec notamment un bourg qui « s'étale », celle-ci ne représentant qu'une petite partie du territoire, on peut estimer qu'à l'échelle de la commune, la densité de population est faible. Cette faiblesse de la densité caractéristique des communes cévenoles est aussi accentuée par le caractère montagnard et amont d'une partie importante de la commune (nord-ouest) pratiquement vide d'habitants.

## 124. HABITAT

### Le parc de logements

	Résidences principales		Résidences secondaires		Résidences vacantes		Total
	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)
En 2006	122	42.1	158	54.5	10	3.4	290
En 1999	109	40.1	160	58.8	3	1.1	272
En 1990	96	38.9	144	58.3	7	2.8	247

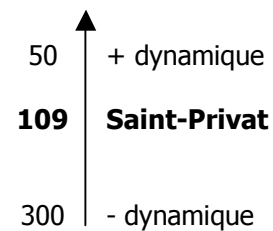
Source : INSEE RGP 2006

### Le rythme de construction

**Moyenne entre 1990 et 2007 : 2.28 logements / an**

#### Coefficient de dynamique foncière :

Ce coefficient est obtenu en établissant un rapport entre la population et le rythme de construction (en nombre de logements par an)



La moyenne du rythme de construction entre 1990 et 2007 s'élève à 2.28 logements neufs par an ; soit des besoins stricts, à raison de 1000 m<sup>2</sup>/logement de 2.28 hectares sur 10 ans.

Compte-tenu des problèmes de rétention foncière, on applique un coefficient de 2.5 pour dégager une surface constructible satisfaisante soit 5.7 hectares pour 10 ans.

## 125. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

### L'emploi

#### Commune de Saint-Privat-de-Vallongue

	Population active totale							Chômeurs	
	Total	Hommes		Femmes		Travaillant dans la commune			
	Valeur absolue (nb)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)
2006	103	55	53.4	48	46.6	35	34	21	20.4
1999	84	48	57.1	36	42.9	30	35.7	16	19
1990	70	46	65.7	24	34.3	35	50	18	25.7
1982	57	42	73.7	15	26.3	38	66.7	7	12.3

Source : INSEE RGP 2006

Le taux de chômage de la commune est assez élevé. Il atteint 20,4 % en 2006 (21 personnes).

#### Communauté de Communes

En 2006, le taux de chômage de la Communauté de Communes s'élève à 14,4 %. Le secteur public emploie plus de la moitié des actifs. Le tourisme et le bâtiment représentent les activités les plus importantes. La filière bois est peu exploitée. Seulement 12% de la population produit de la richesse.

### L'activité touristique

La commune profite des retombées du **Parc National des Cévennes**, et de la proximité de sites naturels réputés : les gorges du Tarn et de la Jonte, le Causse Méjean, le Causse Noir, le Mont Lozère, le Mont Aigoual, la grotte de Dargilan...

Le tourisme s'articule donc tout particulièrement autour des **activités « nature »**, mais également autour du **patrimoine historique**.

Quatre **boucles de randonnée** parcourent le territoire communal, qui est par ailleurs parcouru par le GR 7 et le GR 68 dans sa partie nord-ouest.



Il existe par ailleurs dans la commune un **village vacances** « Les Hauts de Saint-Privat », situé à 1,8 km du village, ouvert toute l'année.

Il compte 35 gîtes de 2/3 à 6/7 personnes, et 2 gîtes de 4/5 personnes dans l'ancien presbytère. Le village vacances totalise une capacité d'accueil de 180 personnes.

Il se caractérise par une fréquentation relativement soutenue à l'automne et au printemps assurant un taux annuel de remplissage élevé.

## **La voie verte**

La **réhabilitation de la ligne de Chemin de Fer Départemental « Florac / Sainte-Cécile-d'Andorge »** est également en cours. Les principaux ouvrages du tracé (ponts, aqueducs, tunnels) ont été préservés. Le projet s'articule principalement autour de l'utilisation de la plate-forme pour en faire un chemin de randonnée pédestre, cycliste et équestre.

## **L'activité commerciale et artisanale**

La commune compte les commerces suivants :

- 1 point multiservices
- 1 grossiste boissons (Lauze)
- et plusieurs entrepreneurs de travaux publics



*Le point multiservices « Vival »*

## L'activité agricole

La SAU communale de 217 hectares représente 9% de la superficie de la commune.

### Nombre d'exploitations

	1979		1988		2000	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Moins de 50 Ha						
Plus de 50 Ha	c		c		c	
Total	10		8		6	

Source : RGA 2000

### Superficie Agricole Utilisée des exploitations

	1979	1988	2000
SAU totale (Ha)	519	556	166
SAU moyenne (Ha)	51.9	69.5	27.7

Source : RGA 2000

L'agriculture a beaucoup perdu de son importance et est devenue marginale sur le territoire communal. Les exploitations qui demeurent sont des activités d'élevage ou de la multi-activité. Il existe peu d'exemples d'agro-tourisme.



Un exemple de diversification agricole, relativement Rare sur la commune : hébergement touristique et transformation de produits alimentaires.

## 13. DENOMINATION ET NATURE DU PROJET

### 131. LE PROJET

Le projet consiste en la création d'une Zone Artisanale d'Activités projetée par la Communauté de Communes de la Vallée Longue et du Calbertois en Cévennes sur la commune de Saint-Privat-de-Vallongue, sur laquelle est envisagée une « orientation pôle bois ».

### 132. L'OBJECTIF

L'objectif est de permettre l'accueil de l'actuelle scierie située au Col de Jalcreste, ainsi que d'autres entreprises locales souhaitant disposer de sites d'exploitations plus fonctionnels. Des synergies pourraient se créer entre des entreprises de petites taille par l'utilisation de moyens humains et matériels en commun.

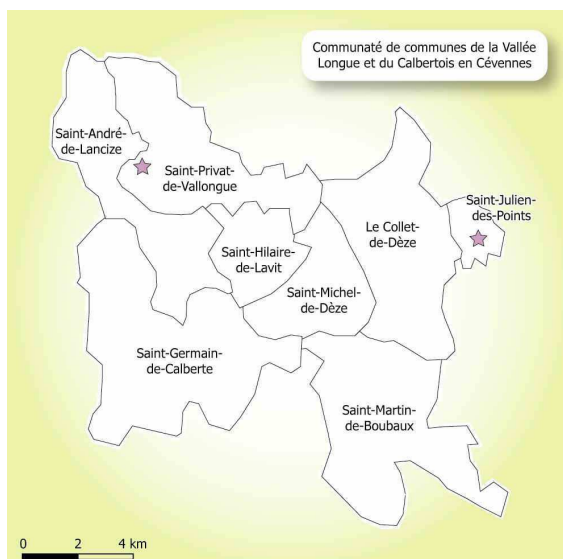
- Permettre le développement du secteur privé par la réalisation d'infrastructures
- Valoriser la filière bois
- Créer des emplois stables
- Favoriser le développement durable
- Imposer une intégration paysagère de qualité
- Sécuriser les raccordements au réseau routier, supprimer les points noirs

### 132. LE FAIT GENERATEUR

Depuis plusieurs années, la Communauté de Communes de la Vallée Longue et du Calbertois en Cévennes s'est penchée sur la création de zones d'activités sur son territoire, compte-tenu des difficultés, parfois critiques dans ce territoire difficile, des artisans pour disposer de locaux fonctionnels pour exercer leur activité.

Une seule zone potentielle avait été identifiée à l'époque sur la commune de Saint-Julien-des-Points et offrant une superficie d'environ un hectare. Cependant, compte tenu de la faiblesse de la superficie et du caractère excentré de cette zone,

chaque commune avait été interrogée afin de proposer une éventuelle possibilité sur son territoire.



Quelques-unes avaient des superficies modestes à proposer (ex. Saint-Germain-de-Calberte : 3000 m<sup>2</sup>), d'autres n'avaient aucune disponibilité intéressante en termes de terrains aménageables et bien desservis.

La Communauté de Communes se retrouvait donc avec une seule zone possible, d'une superficie très modeste et ne répondant pas à tous les besoins

du territoire, notamment pour la desserte des zones les plus isolées de la communauté de communes.

En parallèle, la scierie située au Col de Jalcreste (commune de Saint-André-de-Lancize) souhaitait disposer de nouveaux locaux et déplacer son activité pour des motifs variés :

- le site actuel est mal exposé, le travail s'effectuant en extérieur, il conduit à de mauvaises conditions de travail pour les employés ;
- problèmes de sécurité liés à la traversée de la RN106, puisque le site actuel se décompose en deux entités distinctes : l'une à la gare de Saint-André-de-Lancize et l'autre au Col de Jalcreste.



*Le Col de Jalcreste : la zone de stockage de la scierie actuelle*

Par ailleurs, le site du Col de Jalcreste fait l'objet, depuis plusieurs années, d'un projet de requalification touristique autour du CFD, dans le cadre du projet de l'ancienne voie de chemin de fer Florac/Saint-Cécile-d'Andorge. Le site du col est évidemment stratégique dans ce projet, et ce dernier est incompatible avec le maintien de la scierie sur place. Le col a de toutes façons, de par sa situation géographique, un rôle de halte incontestable sur la RN106, qu'attestent les restaurants sur place.

Il a donc été recherché un site à proximité, dans la mesure où le secteur est le mieux situé par rapport à la ressource forestière.

C'est dans ce contexte que le site du projet de Saint-Privat-de-Vallongue a été identifié. Celui-ci étant situé seulement 1 km en aval à l'est du col. Le site est suffisamment grand pour accueillir cette activité consommatrice d'espace et conserver les atouts fonctionnels du col, en restant à sa proximité, en bénéficiant d'une desserte par une route forestière, et en lien avec la RD86, route de Saint-Germain-de-Calberte. Le caractère vierge du site met à l'abri des conflits d'usages que l'on pouvait observer au col (habitat, restauration, halte touristique)

Suite à l'identification de ce site pour la scierie, il a semblé naturel d'étudier le potentiel de celui-ci en vue de constituer une offre en zone d'activité qui faisait par ailleurs cruellement défaut à la Communauté de Communes. C'est ainsi que le site est apparu comme le plus fonctionnel, le plus vaste, le plus favorable tout en restant en lien direct avec la RN106. Cet intérêt évident se traduit par l'unanimité, dont a fait l'objet le vote des membres de la Communauté de Communes pour engager des études sur la création d'une ZA.

Il faut en effet rappeler que le territoire des vallées cévenoles, non seulement ne dispose pas de zones d'activité, mais engendre des contraintes telles (accès, trafic, eau...) que la mise à disposition d'une zone d'activité fonctionnelle est indispensable aux entreprises locales. Le choix du site permet également d'implanter ces activités au cœur d'un secteur peu desservi et éloigné des équipements de Florac et d'Alès-La Grand combe.

L'intérêt économique est d'une part la création d'un pôle bois au vu de la spécificité du territoire et des projets autour du châtaigner, bien que l'exploitation de celui-ci comporte quelques difficultés, compte tenu de l'âge des peuplements. Cet intérêt « filière bois châtaigner » est reconnue par la DIACT.

D'autre part la situation géographique de la zone permet aux entreprises locales plus « traditionnelles » de disposer d'un outil fonctionnel tout en desservant une zone où le service était absent (ex. matériaux de construction)

Le contexte économique et sa localisation rendent le site incontournable et convergent vers des intérêts locaux et économiques plus globaux. On peut même imaginer que ce pôle bois contribuera par son activité à l'environnement, dans le sens où il participera au renouvellement et à l'entretien des forêts, et contribuera ainsi à la biodiversité ordinaire.



# Projet de ZAE - Commune de Saint-Privat-de-Vallongue

## Situation cadastrale



Mars 2010

Echelle : 1/1 500e



## **14. LA DEMARCHE D'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE**

Le Conseil Municipal de Saint-Privat-de-Vallongue a choisi d'élaborer une carte communale afin d'adapter le document en vigueur aux évolutions du territoire. L'objectif est alors de disposer d'un plan de gestion global des ressources foncières et d'une réflexion prospective lui permettant d'assurer le bien fondé de ses décisions d'aménagement à moyen et long terme.

### **Procédure, contenu et objectifs de la carte communale :**

La carte communale est élaborée par la commune. Elle sert de référence pour les autorisations d'occupation du sol.

Elle expose dans une note de présentation, les objectifs et les choix d'aménagement définis à l'issue des études préalables.

Elle présente ensuite de manière graphique la destination générale des sols, avec la détermination des espaces pouvant accueillir des constructions de façon à permettre le développement de la commune d'une part, et la protection des paysages, des espaces agricoles et des espaces naturels d'autre part.

### **Les motivations de la commune :**

Permettre la création d'une zone d'activité sur la commune accompagnée d'une gestion raisonnée des terrains constructibles sur l'ensemble du territoire communal.

## **15. LA DEMARCHE D'ETUDE NECESSITEE PAR L'ARTICLE L 145.3 DU CODE L'URBANISME**

Dans le cadre de l'élaboration de la carte communale, doivent être précisés autour de quels hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou habitations la commune entend autoriser des constructions.

La carte communale peut délimiter des hameaux et des groupes d'habitation 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 limitée, si les principes de :

- préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières ;
- préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard ;
- ou de protection contre les risques naturels

imposent une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante.

### **Article L145-3 du Code de l'Urbanisme**

**Créé par Loi n°85-30 du 9 janvier 1985 - art. 72 JORF 10 janvier 1985**

*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. Seules 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.*

*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. - L'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs et villages existants, sauf si le respect des dispositions prévues aux I et II ci-dessus ou la protection contre les risques naturels imposent la délimitation de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.*

*La capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation doit être compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles mentionnés aux I et II du présent article.*

*IV. - Le développement touristique et, en particulier, la création d'une unité touristique nouvelle doivent prendre en compte les communautés d'intérêt 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.*

## **2. ENJEUX ET CONTRAINTES**

### **21. ENJEUX PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS**

#### **Patrimoine environnemental**

Le site d'étude s'articule sur une zone de rupture paysagère, en limite haute de l'aire du châtaignier qui se termine entre 800 et 900m d'altitude, au-delà on trouve des feuillus comme le Frêne, le Chêne et au-dessus encore les forêts de résineux Epicéa, Abies...

Le site de projet se trouve dans l'aire optimale d'adhésion du **Parc National des Cévennes**.

Il est également localisé dans une **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 « Montagne du Bougès »**

Entre le Mont Lozère et les Cévennes, le massif du Bougès s'étire d'ouest en est entre les vallées du Tarn et de la Mimente. La chaîne centrale, la plus haute, est formée d'une ligne de crête culminant à 1420 m. La végétation se répartie en fonction des variations d'altitude, du climat, du relief et de la nature du sol :

- lande à Callune (*Calluna vulgaris*) et Genêt purgatif (*Cytisus purgans*) : ce milieu couvre de grandes surfaces ; il est caractéristique de sols pauvres et secs, abandonnés par le pâturage ;
- taillis et futaie de Hêtre (*Fagus silvatica*) notamment sur le versant nord ;
- futaie de Pin sylvestre (*Pinus sylvestris*) ;
- futaie de Pin noir (*Pinus nigra*) et de Pin à crochet (*Pinus uncinata*) ;
- châtaigneraie (à *Castanea sativa*) ; sur la bordure sud en dessous de 900 m. Quelques unes sont encore entretenues ;
- taillis de Chêne rouvre (*Quercus petraea*) ; il ne reste que des fragments des vastes taillis d'origine qui ont été presque tous remplacés par la châtaigneraie. Des prairies naturelles ou artificielles s'observent aux alentours des villages ainsi que des champs de céréales.

#### **Végétation**

Sur les sols en place, il y a une réelle diversité du cortège végétal, le châtaignier est encore très présent, mais on observe plusieurs fruitiers cerisiers, pommiers et poiriers sauvages...

Dans les feuillus quelques bouleaux, frênes sorbiers...

L'élément le moins valorisant est donné par les plantations de pins qui stérilisent les sous bois, et qui accentuent un risque accru d'incendie.

#### **Géomorphologie du site**

Le site de la future ZAE est limité à l'ouest par un talweg et des remblais routiers et à l'est par une crête. Il présente un relief tourmenté avec une pente globalement orientée vers le sud.

Il est constitué de deux zones bien distinctes.

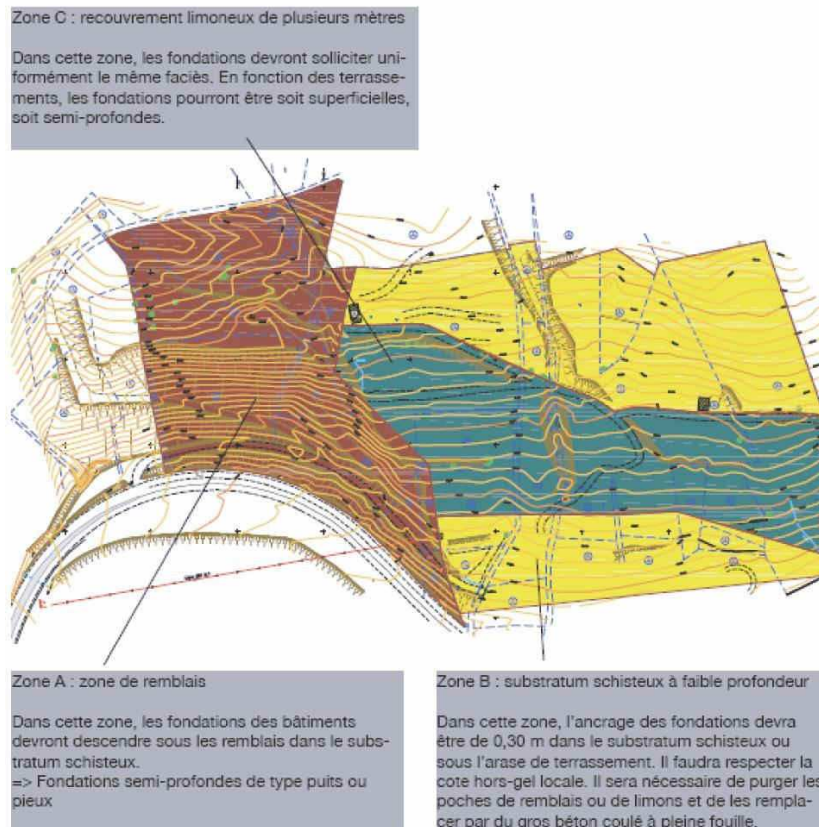
A l'ouest la zone remblayée, par des déblais issus de travaux routiers sur la RN 106. Ces remblais sont façonnés en 2 terrasses irrégulières. Elle représente 1/3 de la surface.

A l'est un secteur qui est dans sa configuration d'origine, avec de légers modelés de terrain d'origine agricole (anciennes cultures et espaces de pacage pour les animaux). On observe deux vieilles bâtisses servant de bergerie, à l'abandon et un relais de chasse plus récent.

Globalement la topographie est très contraignante sur tout le site. L'ensemble est en étroite relation avec l'hydrographie du lieu (mi-pente sur le versant qui descend vers le Gardon).

Le talweg situé à l'ouest du site a été en partie remblayé. La prise en compte des fortes précipitations et leur gestion doit être une préoccupation pour gérer les risques d'érosion et la ressource en eau.

Sur la moitié est du site, la végétation naturelle s'est développée sur les sols en place et maintient les sols.

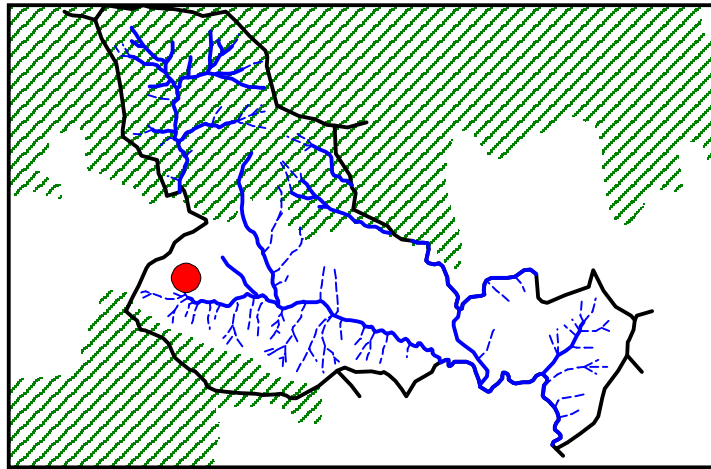


*La géologie du site (source : diagnostic, équipe UBAK)*

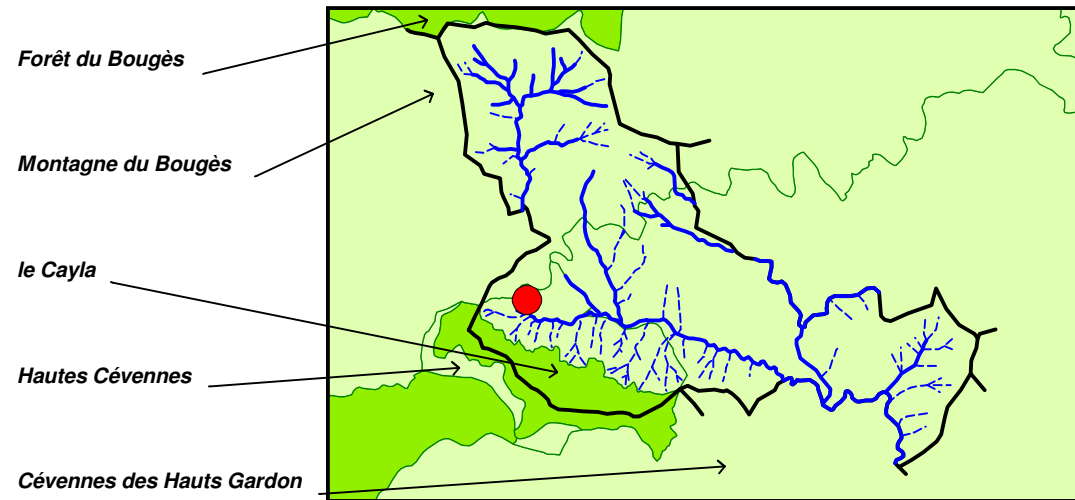
On observe une certaine aptitude des schistes gréseux à des glissements de terrain favorisés par l'hétérogénéité des faciès à surfaces de ruptures préférentielles à déclenchements naturels (pluie) ou anthropique (terrassements de la route nationale).

Cette particularité est un facteur à prendre en compte pour les futurs aménagements.

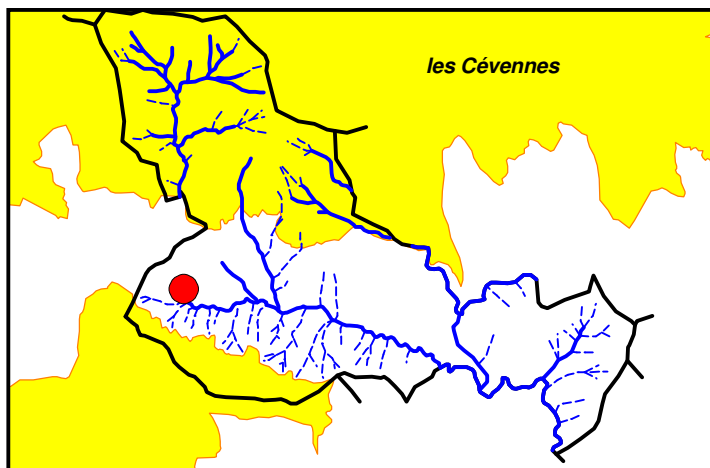
Parc National des Cévennes





Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique




Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux  
Natura2000 : Zone de Protection Spéciale (Directive "Oiseaux")



**Parc National des Cévennes**


-  Cœur de parc
-  Aire d'adhésion

**ZNIEFF**

-  Type I
-  Type II

**Engagements européens**

-  ZPS

-  Site de la ZAE

## **22. LES PRATIQUES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIERES**

**Le projet touche les espaces les moins sensibles du point de vue du milieu naturel et de la pression agricole.**

Le cortège végétal (fruitier) mais également les terrasses existantes à l'est témoignent du passé agricole du site. L'exposition sud, la bonne qualité des sols et la présence d'eau peuvent expliquer ces usages encore récents. Actuellement, l'usage est quasi exclusivement lié à la chasse, il existe un relais de chasse en limite sud et son chenil de chiens. On trouve un autre chenil à l'est et plusieurs ruches.

## **23. AUTRES USAGES ET ACTIVITES INCOMPATIBLES AVEC LE PROJET**

La zone d'activités ne comporte à ce jour pas de projets engendrant de fortes nuisances, du fait de son caractère vierge et isolé.

## **24. SYNTHESE**

- **Une valeur agricole quasiment inexistante**
- **Un enjeu paysager qui doit être garanti par la démarche qualitative « AEU » du projet**
- **L'absence de contraintes issues d'autres activités ou usages du territoire**

## 3. LE SECTEUR CHOISI

### 31. LE CHOIX DU SECTEUR

Il a été recherché un site à proximité de la scierie du Col de Jalcreste, zone stratégique par rapport à la ressource forestière.

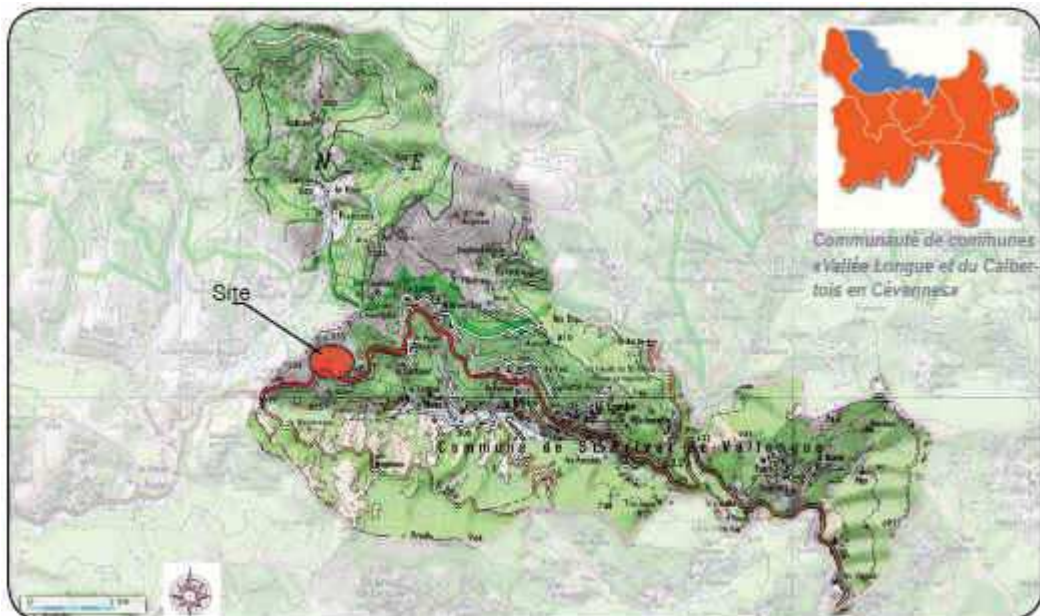
Les besoins exprimés en 2008 sont de 43 600 m<sup>2</sup>, avec une réserve d'au moins 25% et une possibilité d'agrandissement. Le foncier devant être disponible, constructible et compatible pour une intégration de qualité des zones.

### 32. L'ANALYSE DU SECTEUR RETENU

#### 321. L'INTERET DE LA LOCALISATION

Le site est situé seulement 1 km en aval à l'est du col de Jalcreste, localisation actuelle de la scierie. Il est suffisamment grand pour accueillir cette activité consommatrice d'espace et conserver les atouts fonctionnels du col, en restant à sa proximité, en bénéficiant d'une desserte par une route forestière, et en lien avec la RD86, route de Saint-Germain-de-Calberte.

Situé sur un versant ensoleillé, il peut s'étendre jusqu'à une dizaine d'hectares. Le raccordement avec le RN106 est facilement réalisable, le réseau d'eau potable est proche et il n'y a pas d'habitations à proximité.



Le site du projet (source : diagnostic, équipe UBAK)



*Le site du projet (source : diagnostic, équipe UBAK)*



*Vue générale du site. L'occupation du sol y est celle d'une friche plutôt que d'un espace naturel ou agricole valorisé*



## **322. L'ETAT INITIAL DU SITE**

Le site est constitué à l'ouest d'une zone remblayée et à l'est par un secteur qui est dans sa configuration d'origine, avec de légers modelés de terrain d'origine agricole.

Globalement la topographie est très contraignante sur tout le site.

La zone de remblais a un impact important dans le paysage à cause des pentes fortes des talus en cours de végétalisation et du couvert très dense de genêts à la texture et couleurs différentes de la végétation endogène.

Au regard de cette localisation et de l'évolution en cours les précautions de mise en oeuvre des infrastructures et des activités seront précisées et localisées en fonction de leur impact sur le grand paysage.

## **323. LES RESEAUX**

### **Routier**

L'accès au site est possible par la RN 106 qui le longe sur 300 à 400 mètres. Compte-tenu de la façade escarpée de la future zone, les possibilités de connexion au site sont peu nombreuses.

Dans la zone, le schéma de circulation doit s'appuyer sur des courbes de niveaux transversales et ne pas s'inscrire dans les sens de la pente.

### **Alimentation en eau potable** (*Source : Aqua Services*)

La création de la ZAE va entraîner des consommations d'eau, mais qui resteront relativement limitées (séchoir, lavage des véhicules de chantier). En tablant sur une population équivalente de 10 personnes permanentes et sur une consommation moyenne de 150 litres/jour/habitant (référence INSEE), les besoins en eau potable pourraient s'élever à 1,5 m<sup>3</sup>/j pour l'ensemble de la ZAE ce qui est relativement négligeable en comparaison des besoins globaux de la commune (> 100 m<sup>3</sup>/j) en période de pointe estivale.

La ZAE serait raccordée répartiteur AEP du col des Chamblas qui pourrait voir sa capacité de stockage augmenter (actuellement ≈ 10 m<sup>3</sup>).

La prise d'eau de Rabiès, qui alimente ce répartiteur de Chamblas puis le réservoir de Bellegarde, pose des problèmes vis-à-vis de :

- la réglementation du Code de l'Environnement : prélèvements trop importants par rapport au débit réservé du cours d'eau,
- la qualité de l'eau : il s'agit d'une eau de surface prélevée en rivière, avec un risque de contamination bactériologique non négligeable.

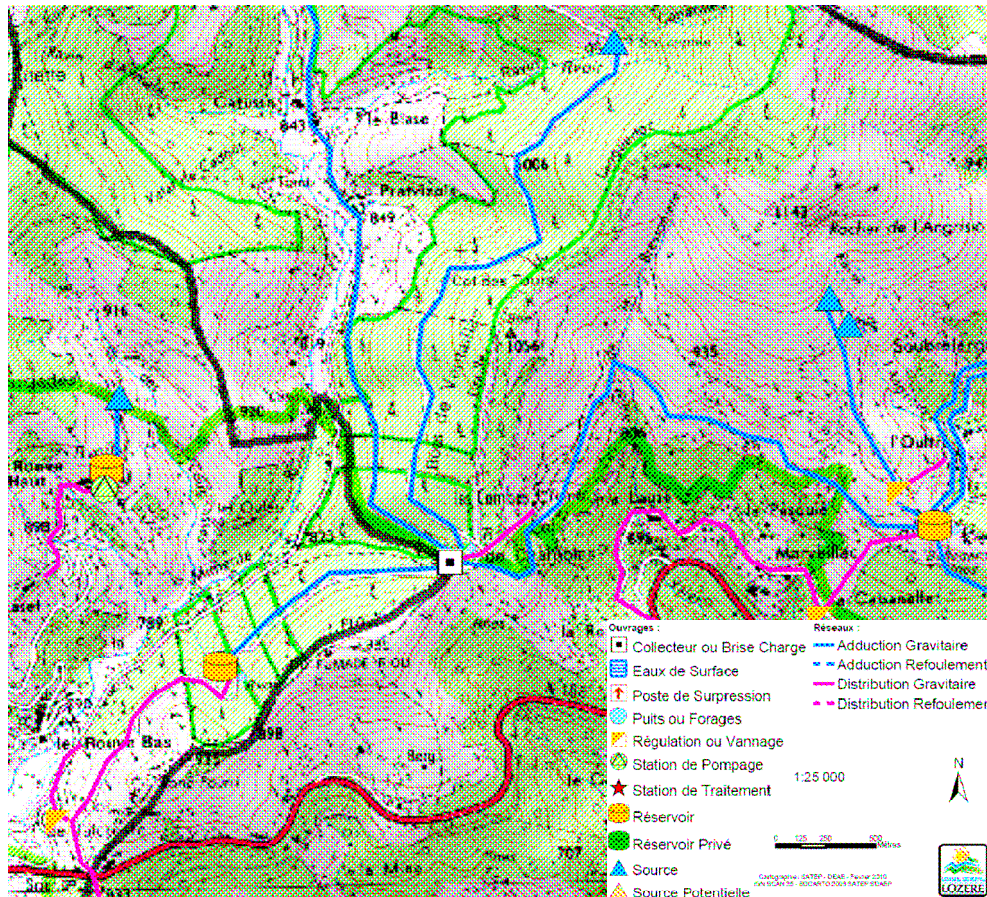
Néanmoins, cette prise d'eau de Rabiès représente la majorité de l'approvisionnement en eau de la commune de Saint-Privat-de-Vallongue, notamment en période d'étiage (basses eaux) car les captages ne suffisent plus pour satisfaire l'ensemble des besoins de la commune. Elle est donc actuellement indispensable pour l'approvisionnement de la commune d'un point de vue quantitatif.

Les problèmes qualitatifs et réglementaires qui sont posés pourraient être résolus par un déplacement de cette prise d'eau plus en aval dans le cours d'eau vers le hameau de Catusse par exemple et la mise en place d'un système de filtration et/ou de traitement supplémentaire.

Un Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable a été lancé à l'échelle intercommunale par la communauté de communes de la Vallée Longue et du Calbertois à l'été 2009. Le diagnostic sera présenté fin avril 2010, et les scénarii devraient être chiffrés et validés à la fin de l'année 2010.

Les solutions techniques qui seront proposées dans ce schéma pour l'alimentation de la commune de Saint-Privat-de-Vallongue tiendront compte de la mise en place de cette ZAE en aval du répartiteur de Chamblas d'autant que les besoins générés par cette ZAE seront relativement limités.

Le réseau d'alimentation de la commune est assez ancien et subit régulièrement des travaux de réparation (fuites). Un contrat d'entretien du réseau d'eau potable est passé avec le SDEE (Syndicat Département d'Electricité et d'Équipement) qui suit et répare les fuites sur le réseau de distribution de la commune.



Réseaux et ouvrages AEP – Source : Conseil Général de la Lozère

## Electricité / chauffage

Les consommations électriques seront assez importantes, particulièrement pour la scierie et l'éclairage public.

Il est cependant envisagé de compenser une partie de l'électricité consommée par une production solaire photovoltaïque.

Le séchoir de la scierie, la menuiserie et les bureaux auront besoin de chauffage (consommation élevée pour la scierie), même si la majorité des bâtiments ne sera pas chauffée et la surface des bureaux sera peu importante.

Il est envisagé d'implanter une chaufferie bois pour la consommation du séchoir.

## Télécommunications

Internet : la zone est couverte par le haut-débit (4 MO)

Téléphonie mobile : une antenne est en cours d'installation et sera opérationnelle rapidement.

## **4. SOURCES**

- Mairie de Saint-Privat-de-Vallongue
- Conseil général de la Lozère
- Cabinet UBAK (*Approche Environnementale de l'Urbanisme - Création d'une Zone Artisanale Économique*)
- Aqua-Services
- INSEE, recensement de 2006
- RGA 2000

# ANNEXE

## Elaboration des scénarios et évaluation de leurs impacts

### **Equipe UBAK**

UBAK  
Agence AMPHOUX  
GIRUS SA  
CEREG  
INSITU

- architecte urbanistes associés mandataires
- paysagiste
- ingénieurs énergie et environnement
- bureau d'étude technique
- architecte HQE

Communauté de Communes de la Vallée longue et du Calbertois en Cévennes

Saint-Privat-de-Vallongue

## Approche Environnementale de l'Urbanisme Création d'une Zone Artisanale Économique

### Phase 2

### > **Elaboration des scénarios et évaluation de leurs impacts**



#### Equipe UBAK

UBAK  
Agence AMPHOUX  
GIRUS SA  
CEREG  
INSITU

\_ architecte urbanistes associés mandataires  
\_ paysagiste  
\_ ingénieurs énergie et environnement  
\_ bureau d'étude technique  
\_ architecte HQE

# **LA CONSTRUCTION COLLECTIVE DU PROJET**

# La construction collective du projet dans le cadre de l'AEU

## Les croisements entre l'AEU et l'élaboration du plan de composition

### BUT DE L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME

- FAIRE DE LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE UN ÉLÉMENT FONDATEUR DU PROJET (et non une contrainte)
- ASSURER UNE COHÉRENCE ENTRE LES ÉTUDES PRÉALABLES ET LE SUIVI OPÉRATIONNEL (implication des acteurs le plus en amont possible)
- RENFORCER LES CAPACITÉS D'EXPERTISE DE L'ENSEMBLE DES ACTEURS (Élus, partenaires et entreprises intéressées)



DURÉE	AEU	PLAN DE COMPOSITION
4 semaines	État des lieux, diagnostic	Étude de marché locale, Réalisation et traitement d'un questionnaire détaillé pour les entreprises ciblées
2 semaines	Enjeux environnementaux Définition des préconisations pour l'aménagement de la ZAE	
4 semaines		Élaboration de scénarios Évaluation financière /synthèse de l'offre
2 semaines	Évaluation des impacts des scénarios	
4 semaines	Débat sur les scénarios, temps de validation par le comité de pilotage	
4 semaines		Plan de composition
4 semaines	Mise en application, Plan d'Actions  Critères et indications de suivi	Élaboration du dossier d'aménager et du dossier de demande d'autorisation de la commission des sites, Charte de qualité environnementale

# La construction collective du projet dans le cadre de l'AEU

Visites de terrain



Partage de l'état des lieux et identification des enjeux avec les élus et les partenaires



Contact de 17 entreprises et des chambres des métiers



3 ateliers participatifs pour hiérarchiser les objectifs prioritaires d'aménagement



Présentation des objectifs prioritaires



Echanges avec les élus et les 7 entreprises sur les premières hypothèses d'aménagement (voie principale, accès, travail des plates-formes...)



Présentation des scénarios (implantation du bâti, ...)

Les actions prioritaires pour établir les scénarios sont issues du travail d'arbitrage entre des choix d'aménagement / des objectifs environnementaux / les process des entreprises cibles, mené avec les élus de la Communauté de Communes et les partenaires.

# Adaptation de la demande des entreprises aux potentialités du site

## Demande initiale

DEMANDE MINIMUM	SURFACE PARCELLES	SURFACE BÂTI
SCIERIE	5000	500
LES SENS DU BOIS	3000	300
BOIS ENERGIE	10000	1000
MENUISIER PICARD	200	100
BTP LECHAPT	10000	500
MACON RAMPON	2500	500
MACON LECOINTRE	2000	200
ABPS	400	200

<b>TOTAL</b>	<b>33100</b>	<b>3300</b>
--------------	--------------	-------------

DEMANDE MAXIMUM	SURFACE PARCELLES	SURFACE BÂTI
SCIERIE	10000	1000
LES SENS DU BOIS	3000	600
BOIS ENERGIE	10000	1000
MENUISIER PICARD	200	100
BTP LECHAPT	15000	1000
MACON RAMPON	5000	1000
MACON LECOINTRE	2000	200
ABPS	400	200

<b>TOTAL</b>	<b>45600</b>	<b>5100</b>
--------------	--------------	-------------

## Offre

SCENARIO 1	SURFACE PARCELLES	SURFACE BÂTI	
SCIERIE	10000	800	PF 2 et 3
CHARP. LES SENS DU BOIS	1550	360	PF 9
BOIS ENERGIE	4535	1000	PF 1
MENUISIER PICARD	2264	370	PF 10
BTP LECHAPT	3580	500	PF 5
MACON RAMPON	2350	270	PF 4
LOGEMENTS	1500		
BUREAUX	370	150X2	

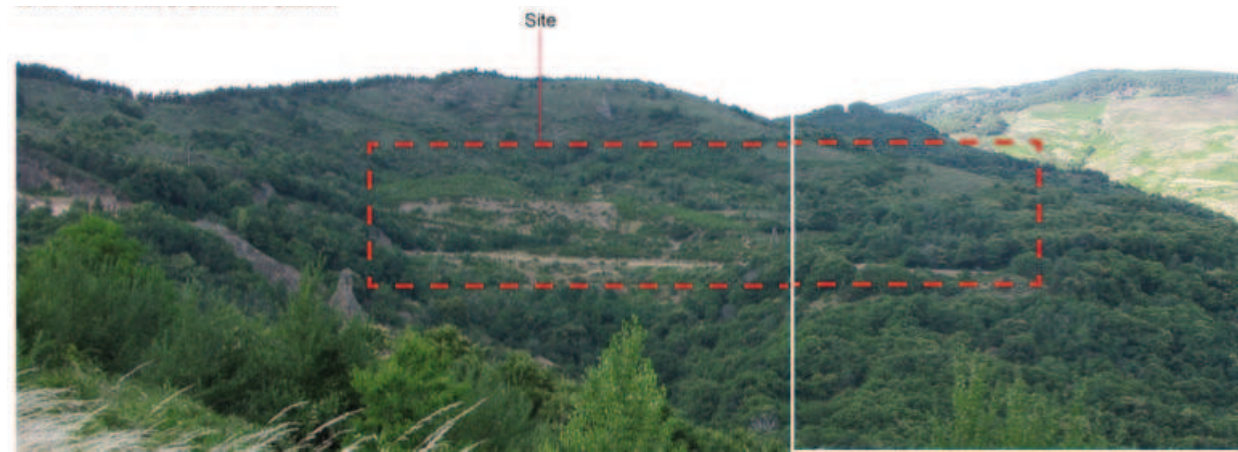
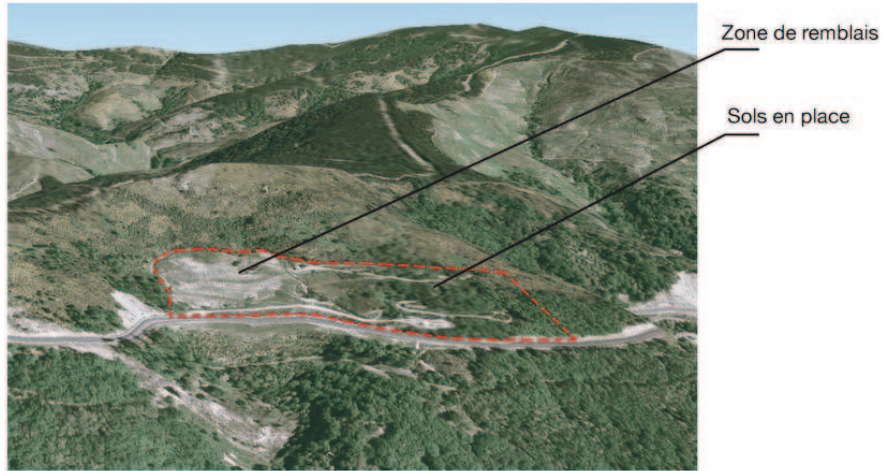
<b>TOTAL</b>	<b>26149</b>	<b>3300</b>	
--------------	--------------	-------------	--

SCENARIO 2	SURFACE PARCELLES	SURFACE BÂTI	
ATELIER RELAIS / SECHOIR	3818	2X500	PF 9 et 10
CHARP. LES SENS DU BOIS	1200	360	

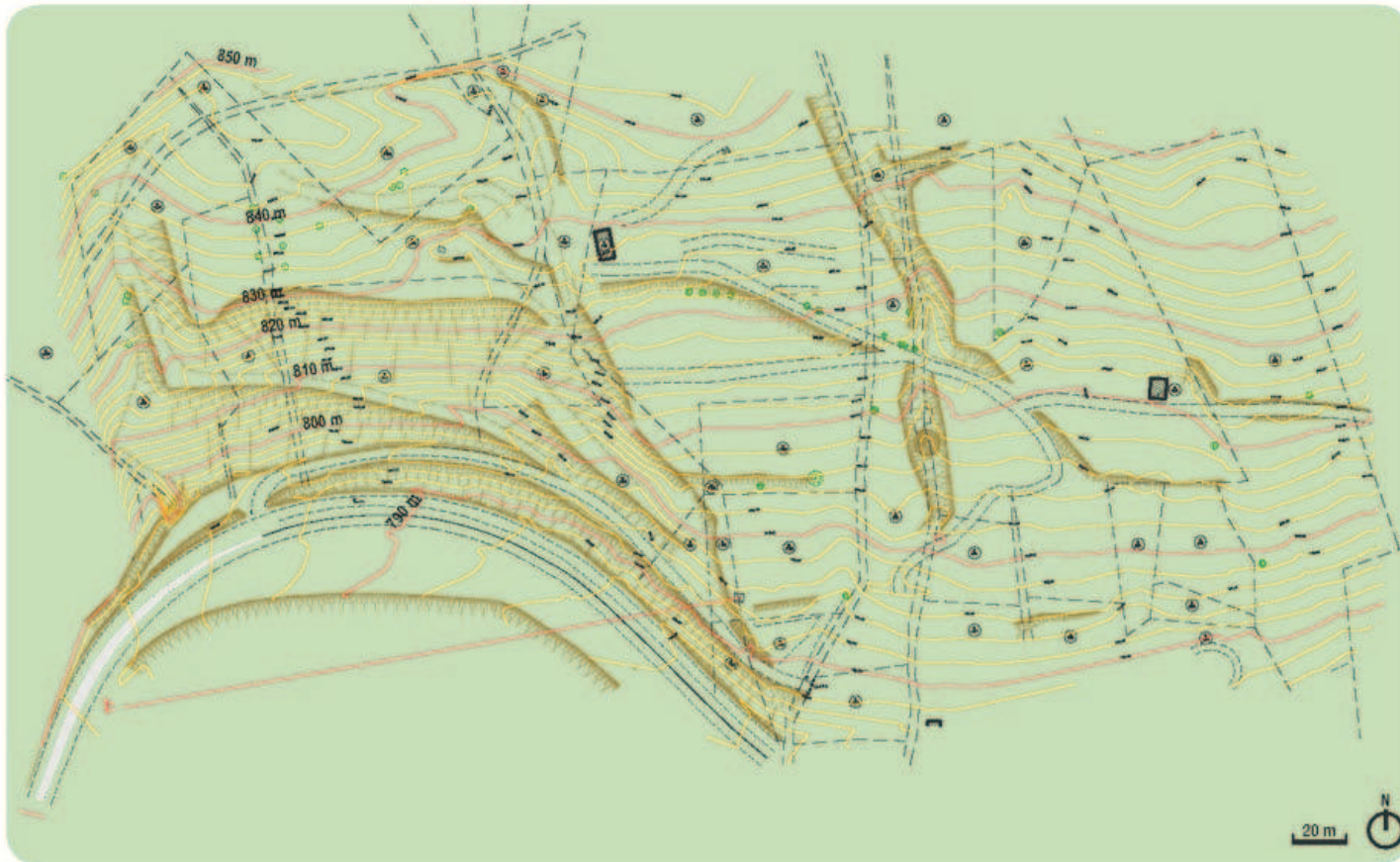
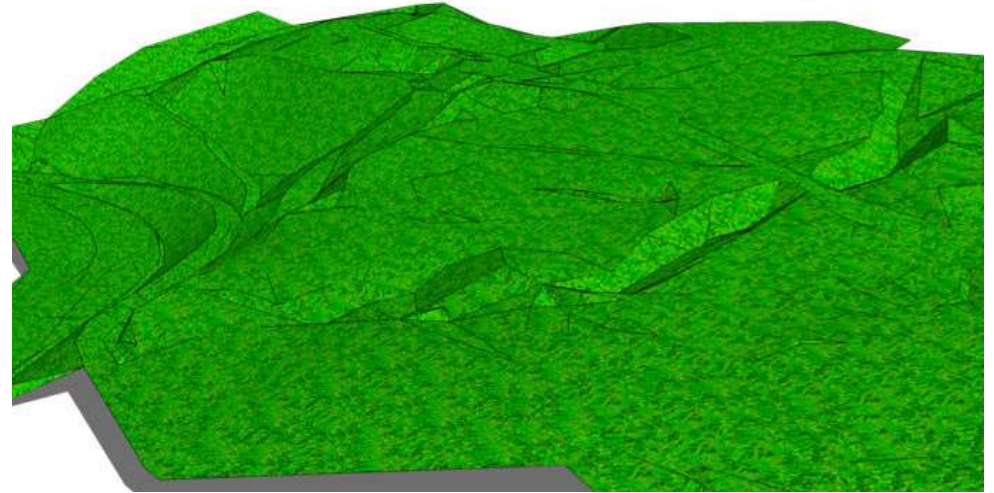
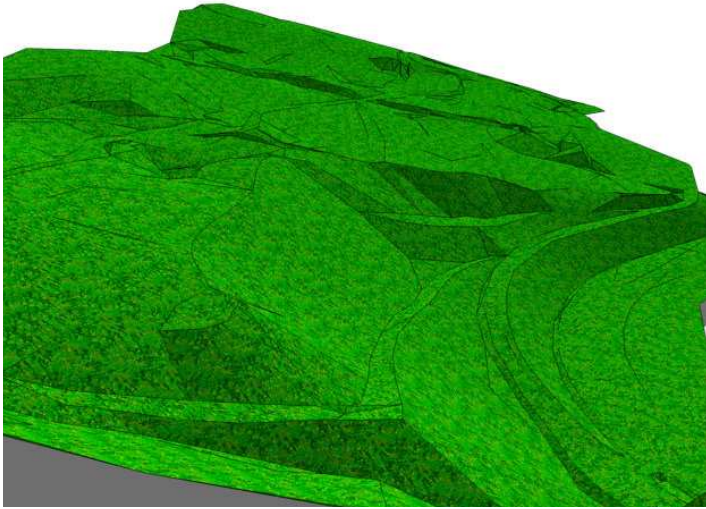
**LE SITE**

# Situation

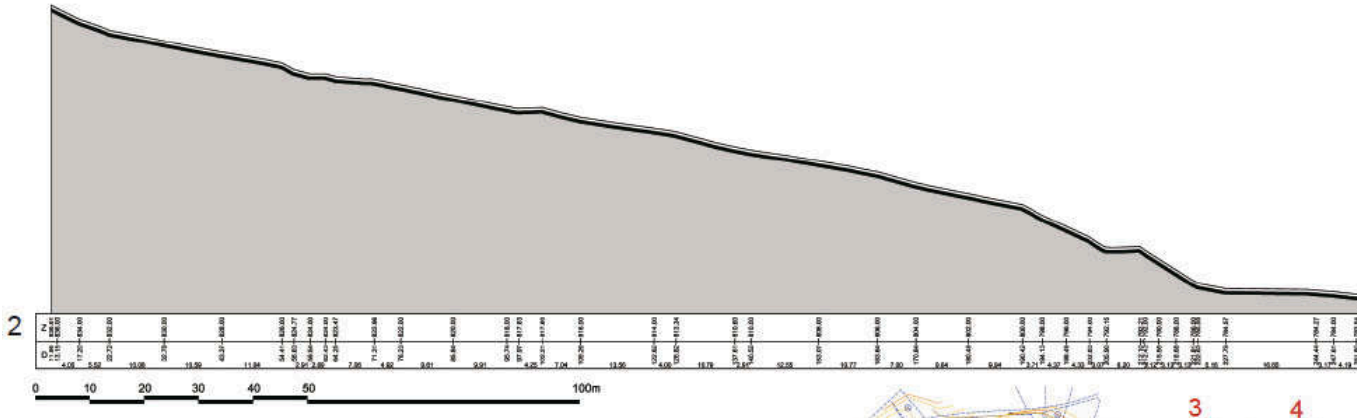
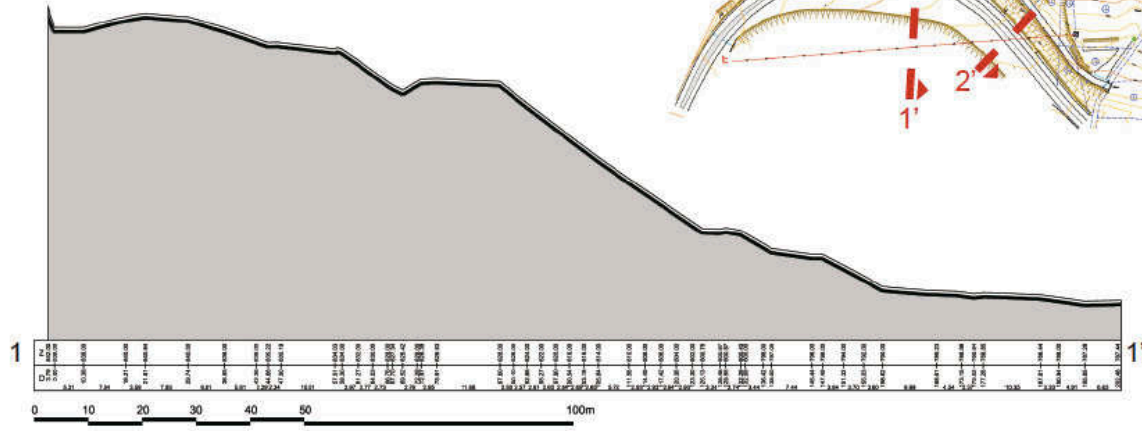
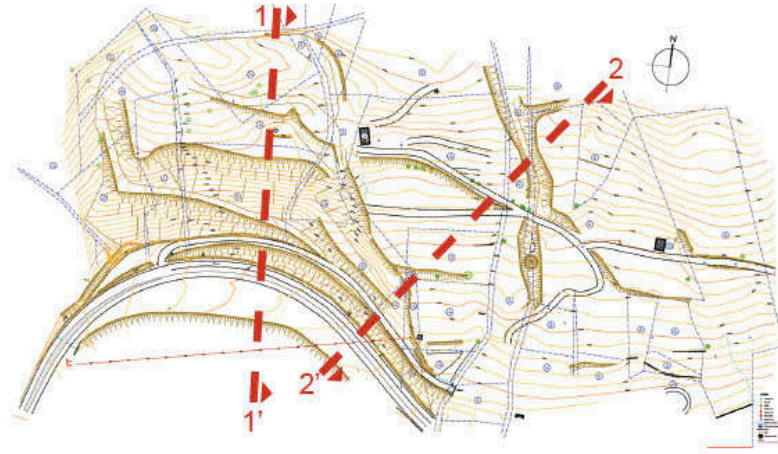
Vue oblique du site



# Relief



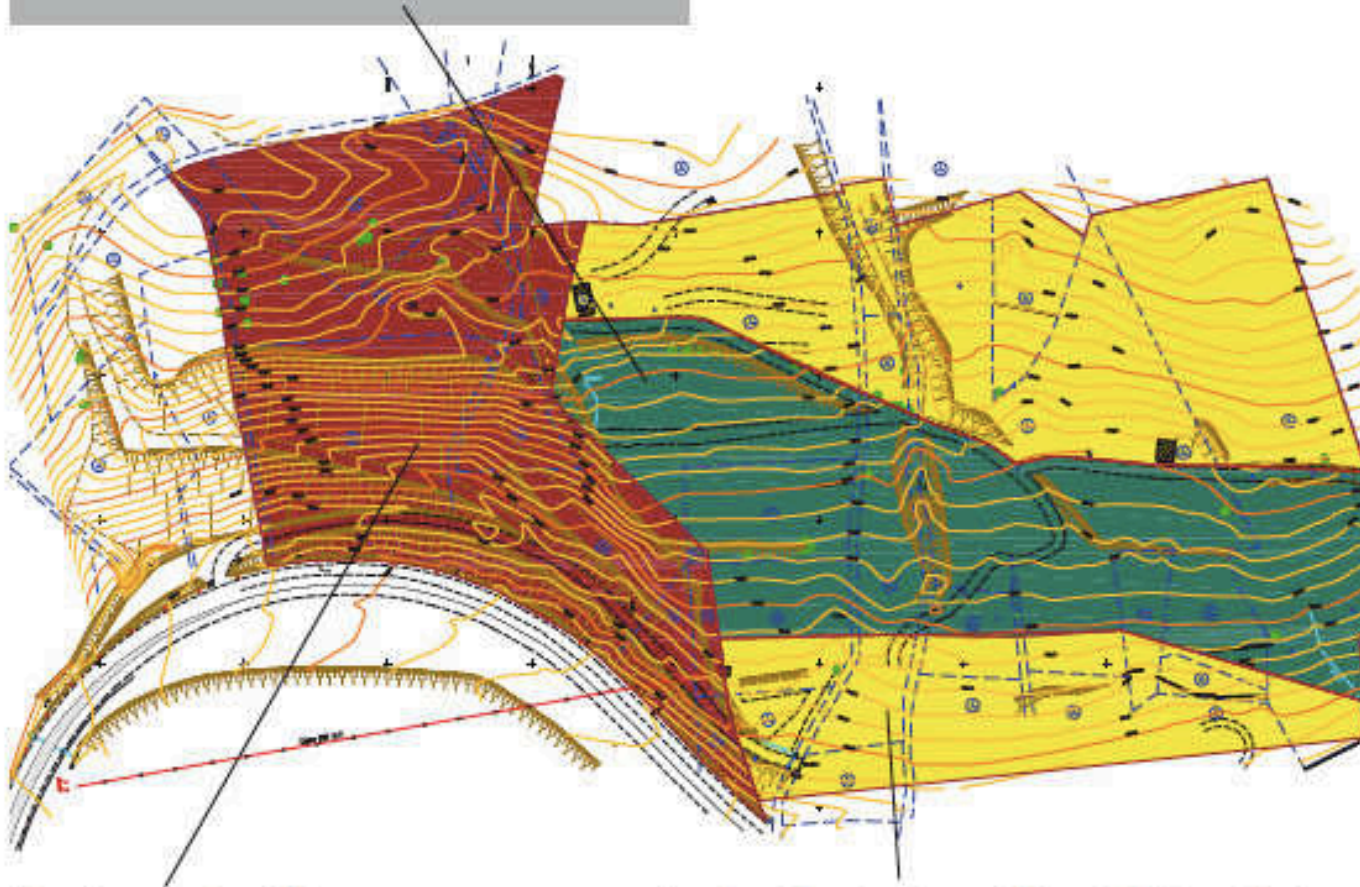
# Relief



3 4

**Zone C : recouvrement limoneux de plusieurs mètres**

Dans cette zone, les fondations devront solliciter uniformément le même faciès. En fonction des terrassements, les fondations pourront être soit superficielles, soit semi-profondes.



**Zone A : zone de remblais**

Dans cette zone, les fondations des bâtiments devront descendre sous les remblais dans le substratum schisteux.

=> Fondations semi-profondes de type puits ou pieux

**Zone B : substratum schisteux à faible profondeur**

Dans cette zone, l'ancrage des fondations de 0,30 m dans le substratum schisteux ou sous l'arase de terrassement. Il faudra respecter la cote hors-gel locale. Il sera nécessaire de purger les poches de remblais ou de limons et de les remplacer par du gros béton coulé à pleine fouille.

# Paysage et perceptions



# **LES ENJEUX**

# Les enjeux

## ENJEU 1 : Respect du site, des paysages et de la biodiversité

### OBJECTIF 1

Assurer l'aménagement du site le plus naturellement possible

### OBJECTIF 2

Intégrer les aménagements et les bâtiments

## ENJEU 2 : Limiter l'impact du projet et les consommations d'énergie, valoriser la ressource locale

### OBJECTIF 1

Promouvoir des aménagements et des bâtiments adaptés aux besoins et vertueux dans leur consommation

### OBJECTIF 2

Rechercher une synergie dans les activités (déchets, gardiennage, stockage, déplacement,...)

## ENJEU 3 : Faire adhérer les acteurs de l'opération et les acquéreurs à l'enjeu 1 et 2

### OBJECTIF 1

Sensibiliser les acteurs à la qualité du site, à la nécessité de le préserver aujourd'hui et dans le temps

### OBJECTIF 2

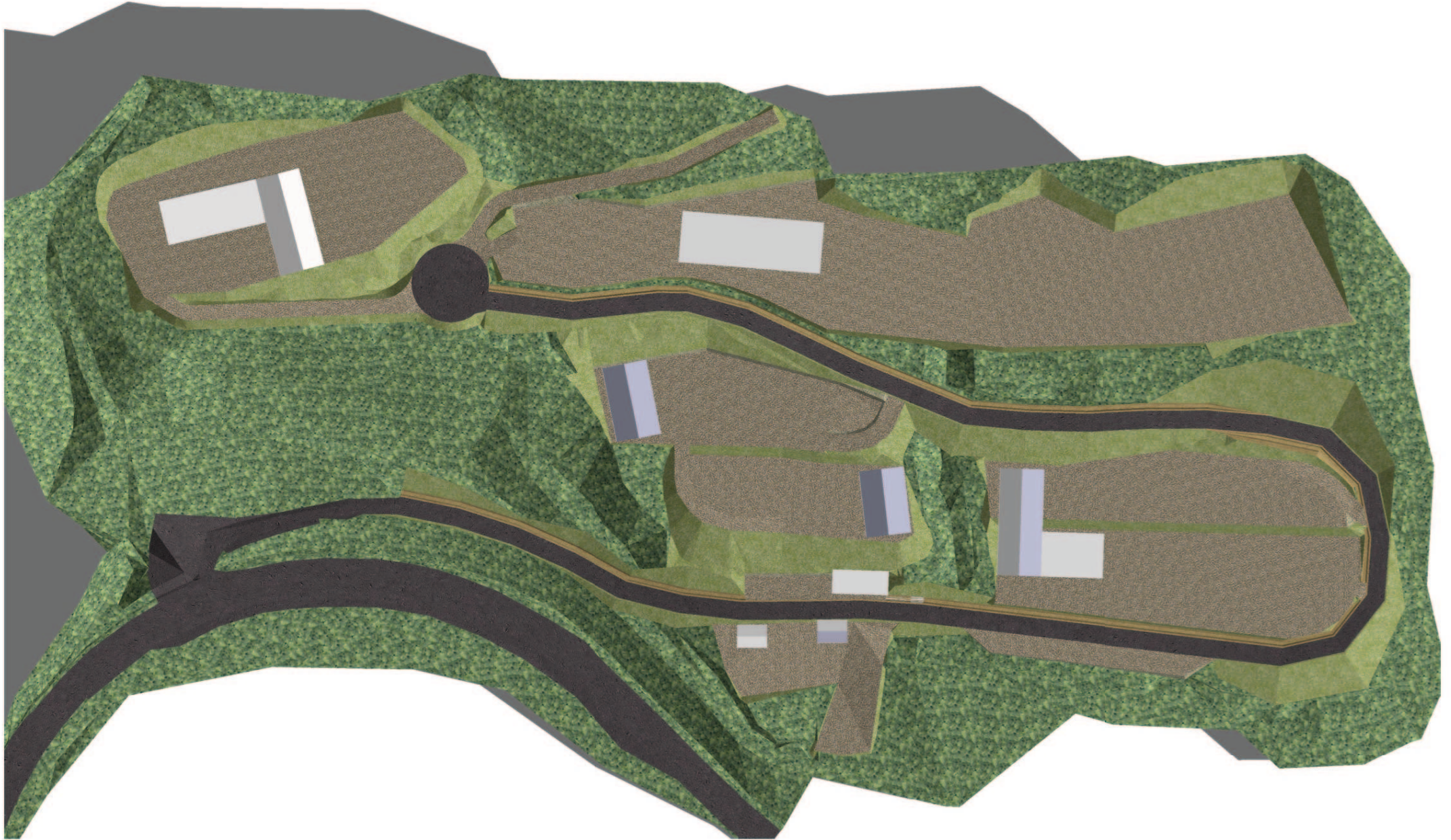
Evaluer le degré d'adhésion des acteurs et entrepreneurs aux enjeux

# **LES SCENARIOS**



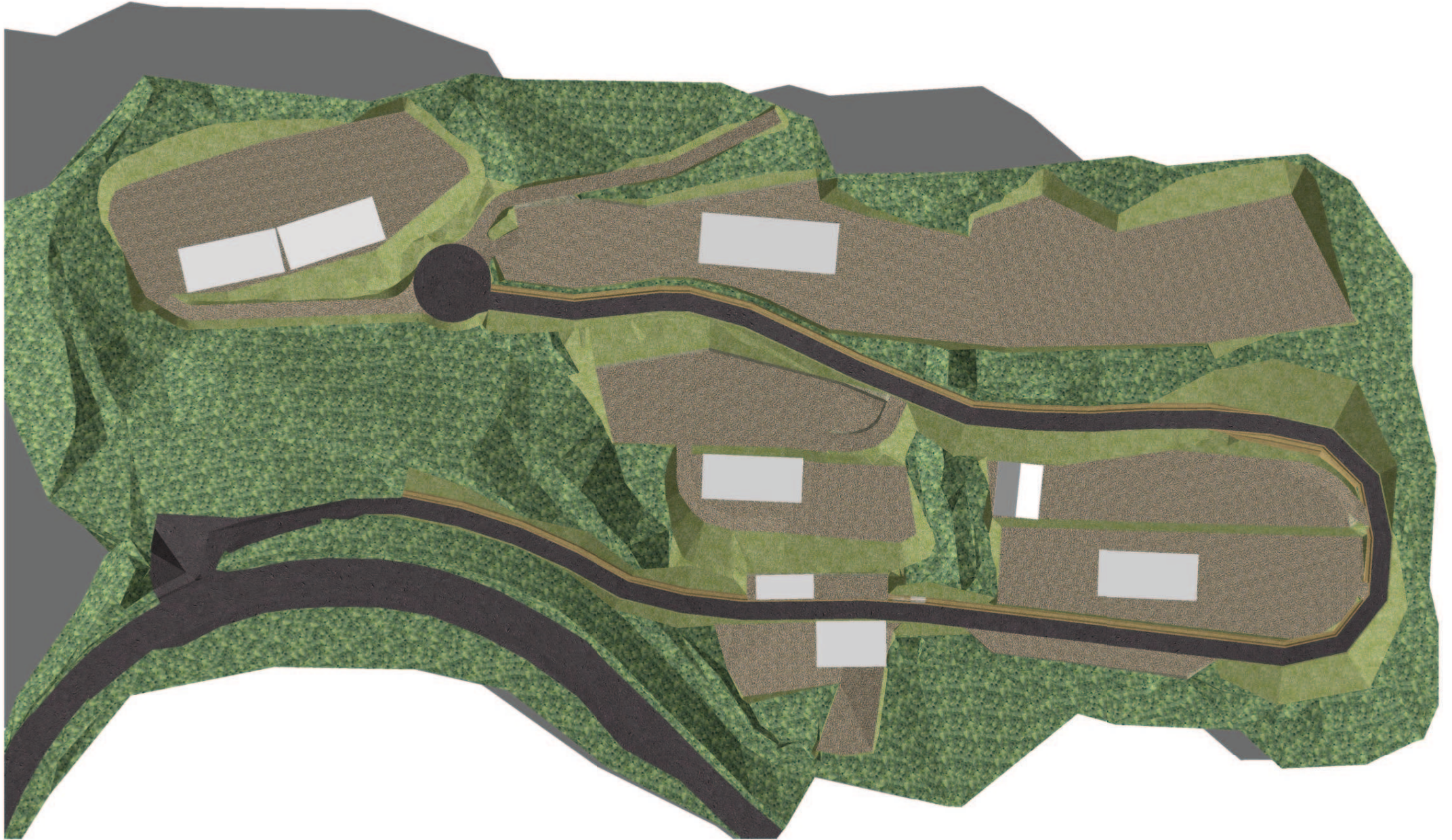
# Scénario 1

---

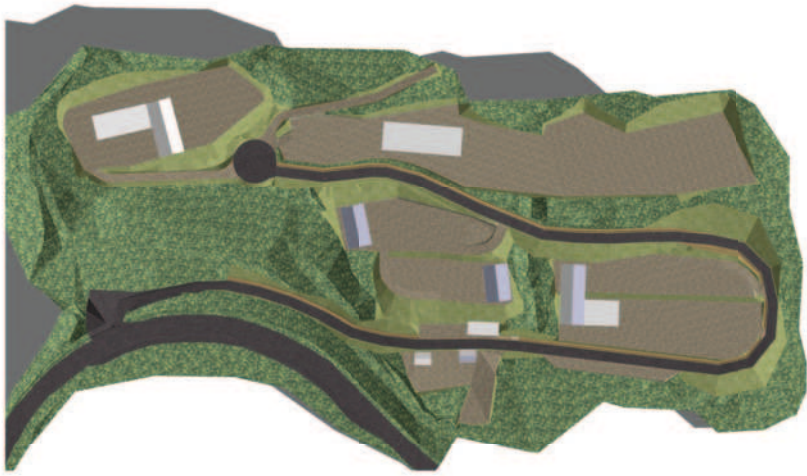


## Scénario 2

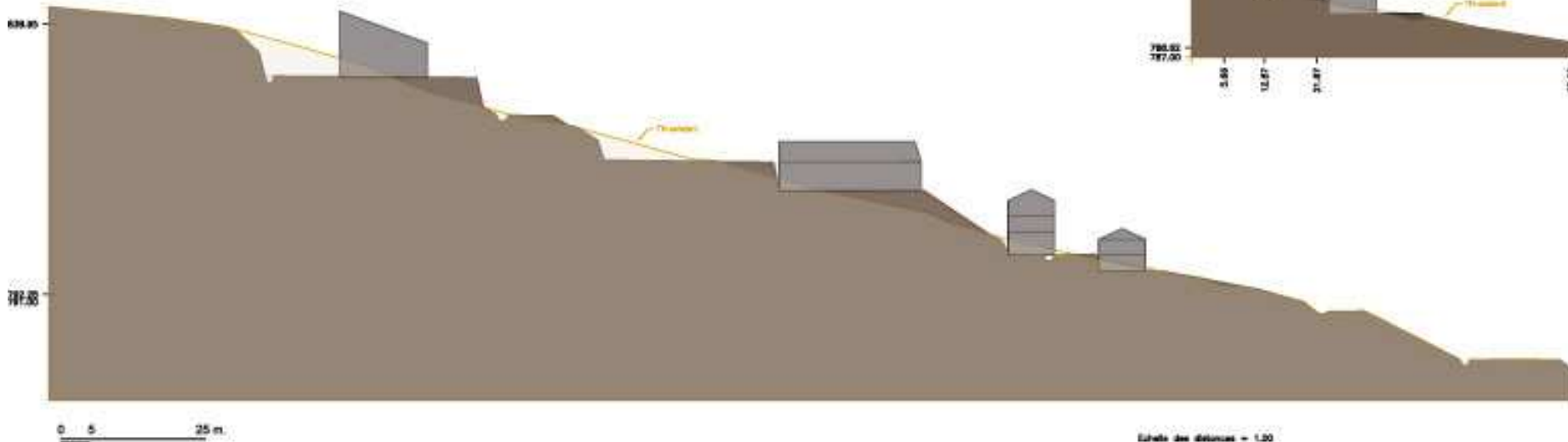
---



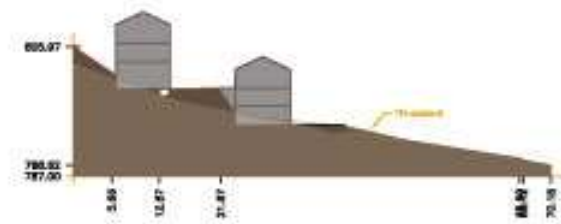
# Coupes de principe : Scenario 1



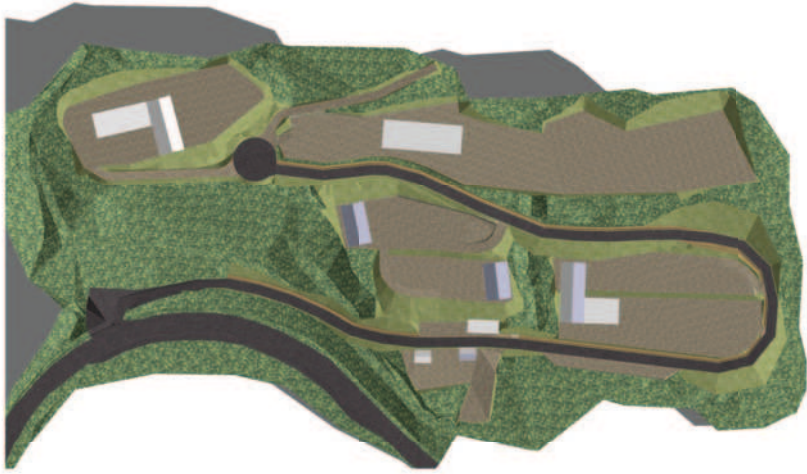
coupe 1



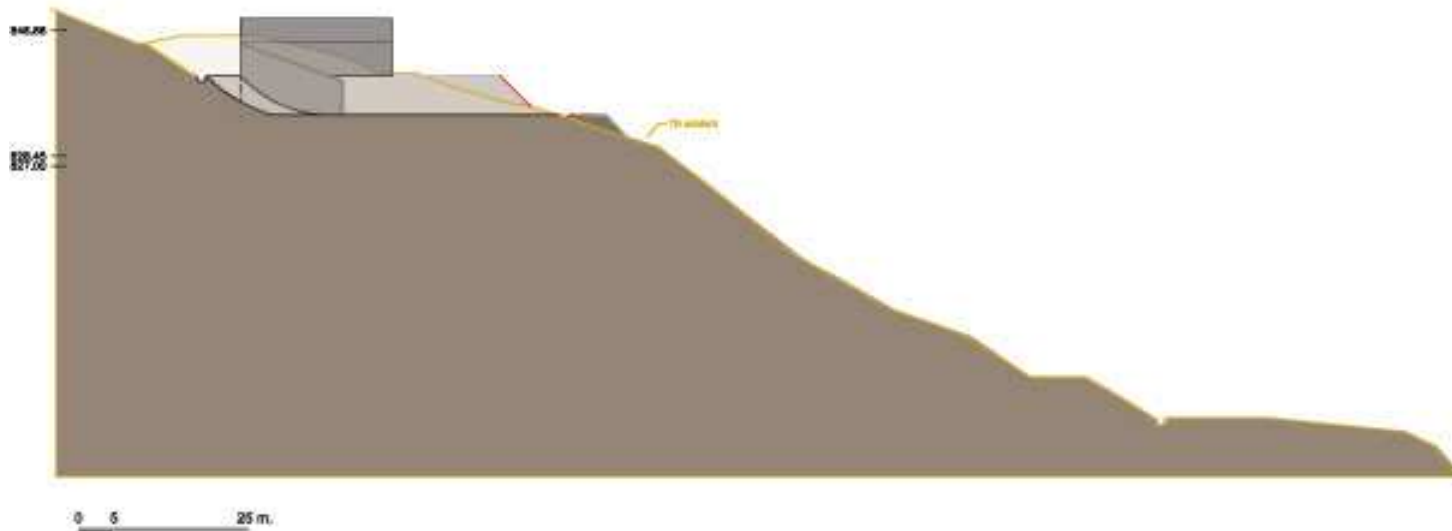
coupe 2



# Coupes de principe : Scenario 1



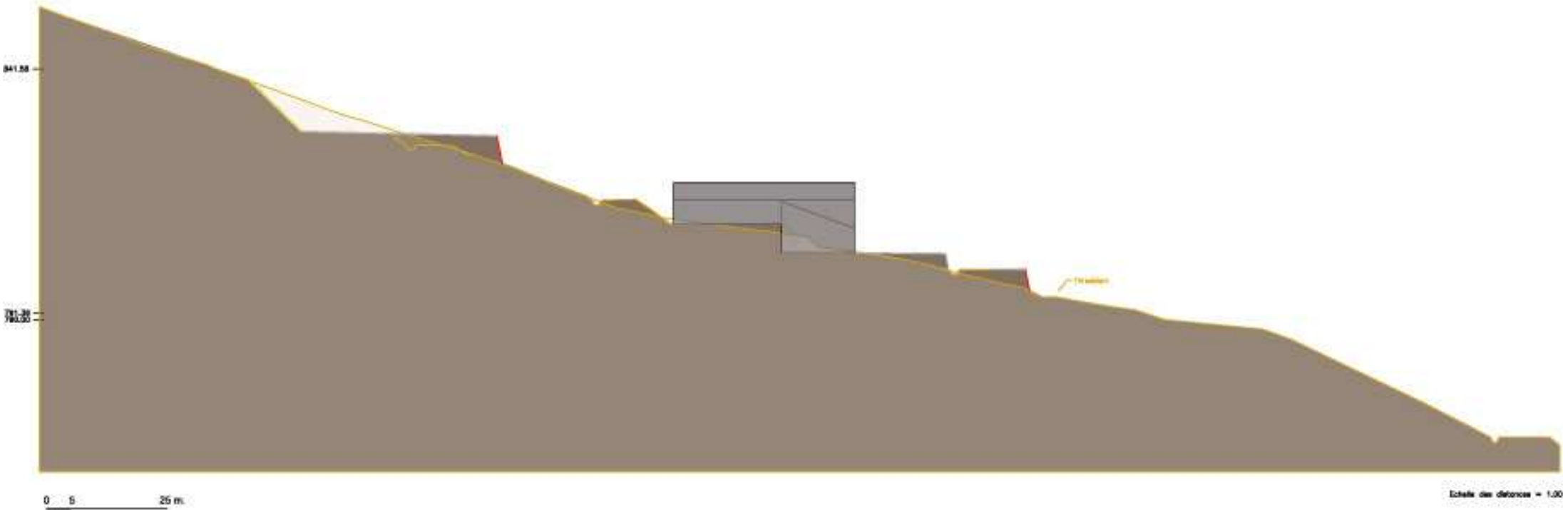
coupe 3



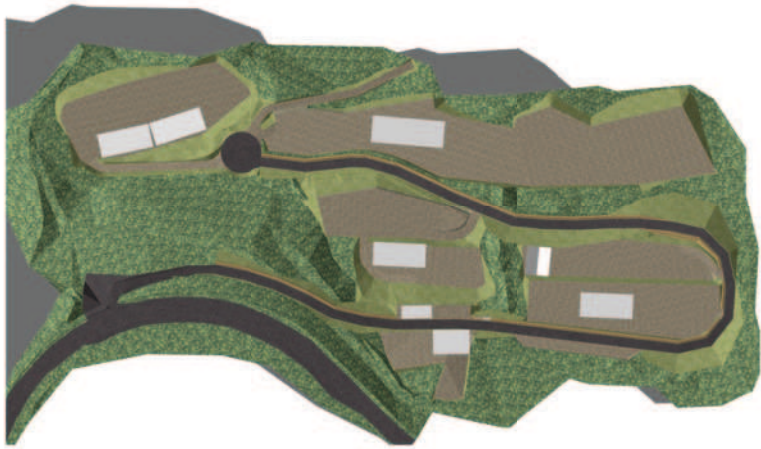
# Coupes de principe : Scenario 1



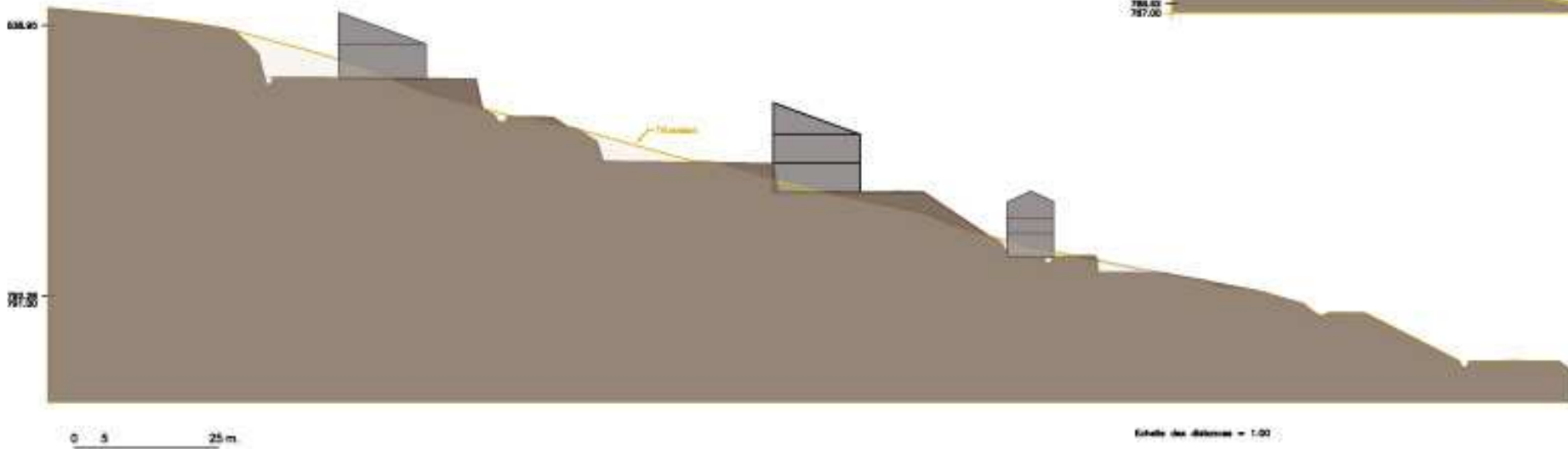
coupe 4



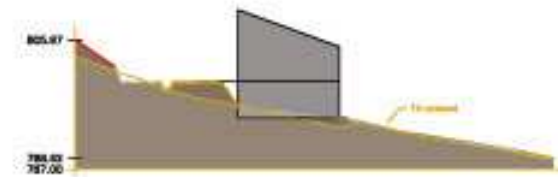
# Coupes de principe : Scenario 2



coupe 1

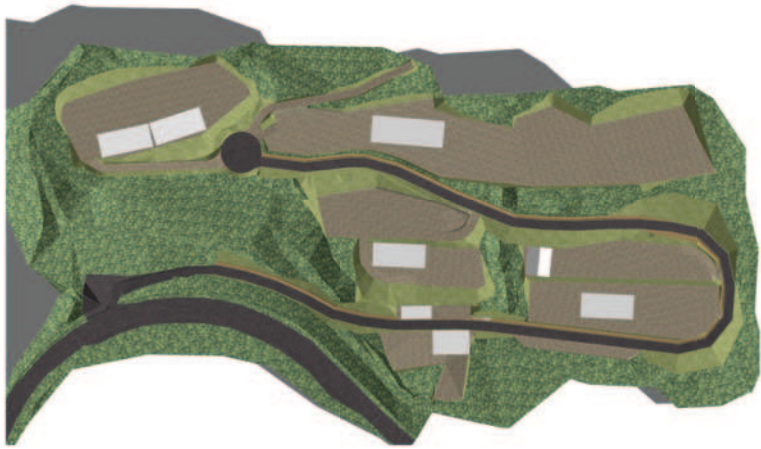


coupe 2

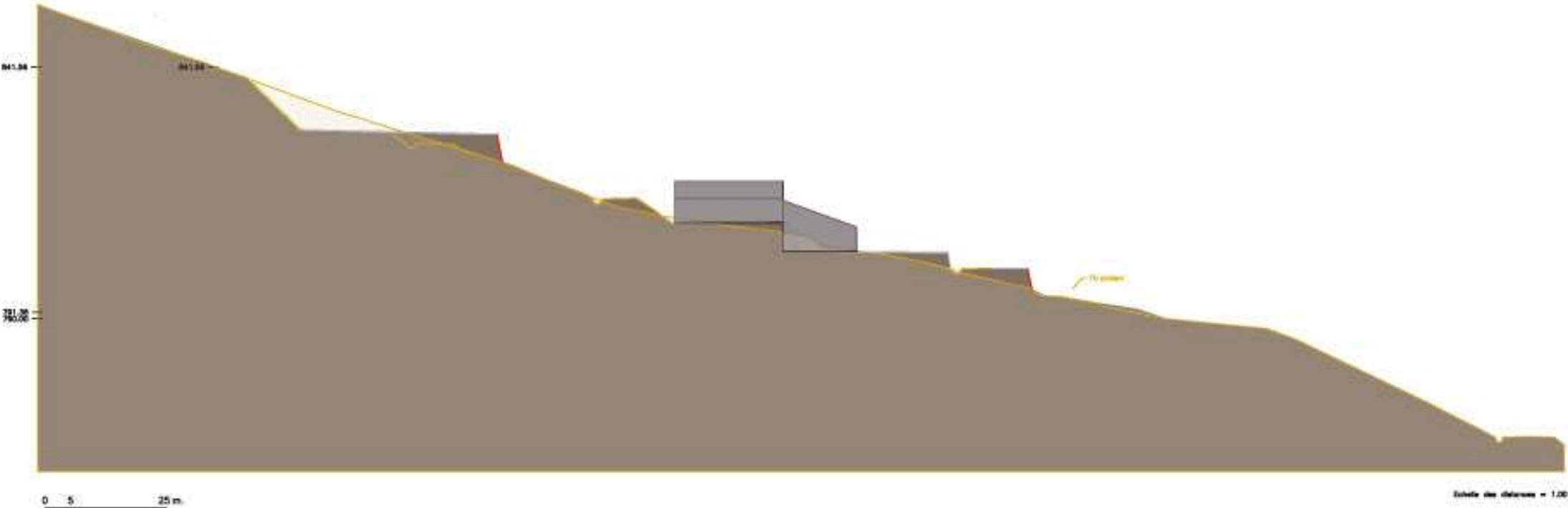




# Coupes de principe : Scenario 2



coupe 4



Echelle des cotes = 1:00

# Insertion paysagère

Avant



# Insertion paysagère

## Scénario 1



# Insertion paysagère

## Scenario 2



# Gestion technique des réseaux

Les équipements de la ZAE comprendront des éléments techniques mis en commun :

- Aire de lavage
- Pont à bascule
- Pont d'entretien.

L'aire collective de lavage découverte bétonnée (120 m<sup>2</sup>) sera équipée d'1 unité haute pression et reliée à un décanteur - déshuileur (taille nominale TN 10 l/s, décanteur de 3000 l). Elle est prévue pour fonctionner à partir de l'eau de ruissellement collectée et d'un fonctionnement en circuit fermé avec recyclage

**Assainissement** : un assainissement individuel est prévu, mais compte tenu de la présence de la scierie (et donc de sciure), il sera proposé aux entreprises la mise en œuvre de toilettes sèches.

**Adduction d'eau potable** : le réseau d'eau potable de la ZAE sera relié directement au réservoir communal de Chamblas. Les besoins en eau sont faibles (pas nécessaire pour le process des entreprises, ni pour l'aire de lavage puisque cette dernière fonctionnera par recyclage).

**Gestion des eaux pluviales** : Des fossés en béton imperméable détournent les eaux de ruissellement provenant de l'amont de la ZAE vers l'exutoire passant sous la RN106. A l'intérieur du site, un ensemble de noues collecte et ralentit les eaux de ruissellement avant de les conduire vers l'exutoire. Le traitement de ces noues sera le plus naturel possible : fossé enherbé.

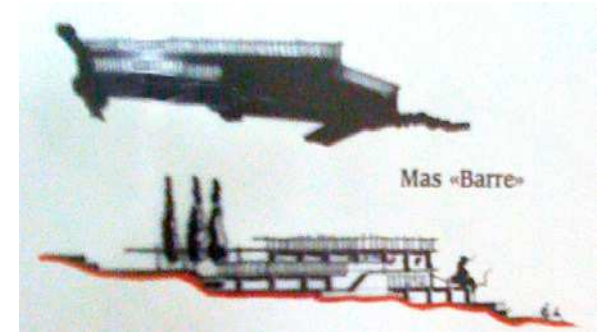
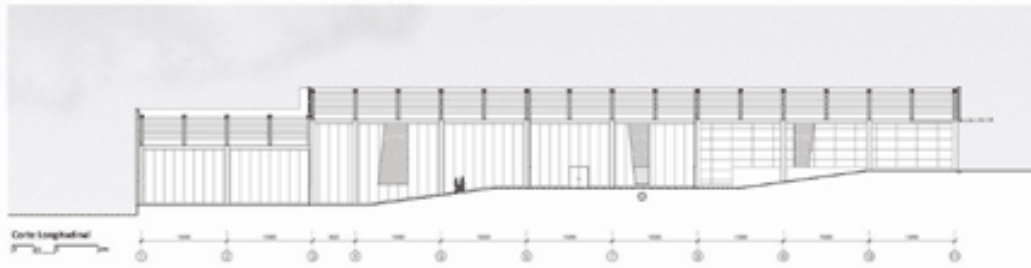
**Réserve incendie** : la mise en œuvre d'un bassin de 500m<sup>3</sup> est prévu sur la ZAE dans le secteur sud (cuve ou bassin) ainsi que la création d'une piste en direction du massif forestier de Chamblas.

**Alimentation électrique** : Un réseau moyenne tension (en extension du réseau existant au col de Jalcreste soit 800 mètres linéaires) et un poste de transformation doivent être créés, notamment pour permettre de recevoir l'électricité produite par des panneaux photovoltaïques. L'éclairage public est prévu en limitant le nombre de lux par point lumineux au strict nécessaire avec une réduction du nombre de points lumineux après 23h afin de limiter la pollution lumineuse des paysages.



# **FORMES AU SERVICE DE L'USAGE**

# Référentiel de bâtis



# Référentiel de bâtis



La façade avec son bardage de type agricole, en grande partie opaque, s'ouvre par des jeux de panneaux à l'insu desquels et des ventilateurs assurant la circulation des espaces situés au sud.



# Des approfondissements nécessaires...

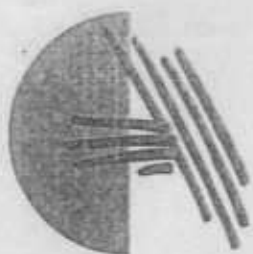
Implantation dans le site et sur la parcelle

volumétrie et évolutivité des bâtiments

Les espaces libres sur la parcelle

Les clôtures

La gestion de l'eau



**CHAMBRE  
D'AGRICULTURE**  
LOZÈRE

*Monsieur Le Maire  
Mairie de Saint-Privat de Vallongue*

**48 240 SAINT-PRIVAT-DE-VALLONGUE**

**Mende, le 2 décembre 2010**

**Nos réf. : Le Président**

**ACG/NB**

**Objet : Avis de la Chambre d'Agriculture sur le projet de Zone Activité Economique  
de la commune de Saint-Privat-de-Vallongue**

Monsieur le Maire,

Par envoi du 28 octobre 2010, vous avez fait parvenir à la Chambre d'Agriculture de la Lozère, pour avis, votre projet de Zone Artisanale Economique.

La zone d'activité est un projet économique important pour la commune de Saint Privat de Vallongue. La vocation agricole de la zone est dite « faible » au moment du diagnostic.

Aussi, aux vues de l'ensemble des éléments exposés, j'ai l'honneur de vous signifier que la Chambre d'Agriculture de la Lozère n'émet pas d'opposition à votre projet de zone artisanale.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

**Le Président  
André MIRMAN**



.../...

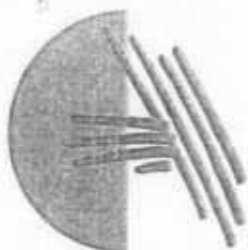
Aux vues de l'ensemble des éléments exposés, j'ai l'honneur de vous signifier que la Chambre d'Agriculture de la Lozère n'émet pas d'opposition à votre projet de carte communale, sous réserve que les remarques énoncées ci-dessus puissent être prises en compte.

Vous souhaitant bonne réception de ces observations, mes services restent à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

**Le Président**  
**André MIRMAN**





**CHAMBRE  
D'AGRICULTURE**  
LOZÈRE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

*Monsieur Le Maire*  
*Mairie de Saint-Privat de Vallongue*

**48 240 SAINT-PRIVAT-DE-VALLONGUE**

Mende, le 2 décembre 2010

Nos réf. : Le Président  
ACG/NB

**Objet : Avis de la Chambre d'Agriculture sur le projet de Carte Communale  
de la commune de Saint-Privat-de-Vallongue**

Monsieur le Maire,

Par envoi du 28/10/2010, vous avez fait parvenir à la Chambre d'Agriculture de la Lozère, pour avis, votre projet de Carte Communale. Je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous les remarques que soulève la lecture du document.

Tout d'abord, je souhaite souligner l'effort qui a été fait concernant le complément de diagnostic agricole. Il était nécessaire et a permis la connaissance de six projets. Toutefois, je m'interroge sur l'exhaustivité des informations recueillies.

Concernant la surface agricole présente sur votre territoire, j'attire votre attention sur le fait que le Registre Parcellaire Graphique Anonyme indique 345 ha mis en valeur par les exploitations locales ou extérieures (soit 14% du territoire communal). Or dans le rapport de présentation, la SAU communale est estimée à 217 ha.

D'autre part, comme précisé dans mon courrier du 3 décembre 2008, la carte « Enjeux » fait état de deux « principaux îlots agricoles fonctionnels à préserver ». Je regrette que la présence d'agriculteurs et d'espaces agricoles en dehors de ces deux secteurs n'ait été davantage prise en compte.

Je vous rejoins sur le fait de « préserver les zones de production agricole », cependant il est précisé que la valeur du critère est « basse » pour un potentiel faible et « forte » pour un potentiel élevé. Bien que le principe puisse être entendu, il doit être relativisé. En effet, si les parcelles à fort potentiel agronomique sont rares et souvent en concurrence avec les possibilités d'urbanisation, le maintien des surfaces à plus faible potentiel est également essentiel à votre territoire. C'est l'ensemble des 345 ha qui doit faire l'objet d'une réflexion particulière.

S'agissant des surfaces prévues à l'ouverture à l'urbanisation (environ 35 ha), certaines concernent des surfaces agricoles en périphérie de villages. Lorsque c'est le cas, il faut veiller à ne pas amputer la fonctionnalité des exploitations en présence (réciprocité entre les bâtiments agricoles et de tiers, cheminements agricoles...). Sur le hameau de La Fabrège, la surface est conséquente bien qu'il soit prévu de conserver un îlot agricole au sud.

.../...





PREFECTURE DE LA LOZERE

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

*Service Aménagement  
Unité Droit des Sols et Paysage*

COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES  
Formation dite « des paysages et des sites »

Compte-rendu de la réunion du mardi 1<sup>er</sup> juin 2010

La commission départementale de la nature, des paysages et des sites - formation dite « des paysages et des sites » s'est réunie le mardi 1<sup>er</sup> juin 2010 à 10h, à la salle des commissions de la préfecture, faubourg Montbel à Mende, sous la présidence de Michel Guérin, directeur départemental adjoint des territoires.

**Etaient présents :**

- Guillaume Bellaton, géographe,
  - Alexis Bonnal, représentant la chambre d'agriculture de la Lozère,
  - Marie-Claire Bessin, architecte,
  - Marc Dcladille, représentant l'association « maisons paysannes de France »,
  - Matthieu Dollfus, architecte au parc national des Cévennes,
  - François Gaudry, conseiller général du canton de Sainte-Enimie,
  - Guy Malaval, maire de Langogne,
  - Raymond Pauget, représentant le service départemental de l'architecture et du patrimoine,
  - Norbert Ranc, représentant le conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement,
  - Didier Rochotte, représentant la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement,
  - Laurent Suan, représentant la fédération de la Lozère pour la pêche et la protection du milieu aquatique,
  - Nicolas Vernay, représentant la direction départementale des territoires
- Sabine Gingembre et Christine Mary,
- Michel Vieilledent, maire d'Ispagnac,
  - Raymund Zians, paysagiste.

**Etaient excusés :**

- Hubert Libourel, président du syndicat lozérien de la forêt privée, et son suppléant Yves Fauris.
- Pierre Morel à l'Huissier, président de la communauté de communes des Hautes Terres et son suppléant Alain Astruc, président de la communauté de communes de la Terre de Peyre,
- Pascal Peuch et son suppléant Xavier Pedel, représentants l'association lozérienne pour l'étude et la protection de l'environnement,
- Jean-Paul Pourquier, président du Conseil Général et son suppléant Henri Blanc, conseiller général du canton de la Canourgue,

COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES

du mardi 1<sup>er</sup> juin 2010

Formation dite « des paysages et des sites »

Validation du compte rendu de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites du 30 mars 2010, formation dite « des paysages et des sites ».

En l'absence de remarque des membres de la commission, le compte rendu est validé.

Pour le préfet et par délégation,  
le directeur départemental adjoint des  
territoires



Michel GUERIN

## COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES

du mardi 1<sup>er</sup> juin 2010

### Formation dite « des paysages et des sites »

#### Dossiers soumis à l'avis de la commission

*3 – Carte communale de Saint-Privat-de-Vallongue : étude dérogatoire à la loi Montagne (article L 145-3 du code de l'urbanisme) en vue de la création d'une zone d'activités en discontinuité de l'urbanisation existante.*

*Rapporteur : Direction Départementale des Territoires*

Marcel Poudevigne, maire de Saint-Privat-de-Vallongue et Stéphane Garnier, du syndicat mixte de la vallée du Galeizon qui assure une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur ce projet, assistent à la présentation du dossier.

Christine Mary, représentante de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement présente, rappelle que la commune de Saint-Privat-de-Vallongue s'est engagée par délibération du 31 juillet 2008 dans l'élaboration d'une carte communale. Ce document doit notamment permettre à la commune de créer une nouvelle zone d'activités à proximité du col de Jalcreste et la Route Nationale 106, projet qui est à l'origine de la demande formulée par la commune de Saint-Privat-de-Vallongue d'obtention d'un accord des membres de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites sur la création d'une zone constructible de la carte communale située en discontinuité du bâti.

Une étude dérogatoire exigible au titre de l'article L145-3 du code de l'urbanisme a été intégrée au rapport de présentation de la carte communale.

Le projet de zone d'activité est porté par la Communauté de Communes de la Vallée Longue et du Calbertain en Cévennes. L'objectif est de permettre le déplacement de la scierie située actuellement au col de Jalcreste mais également d'accueillir d'autres entreprises souhaitant disposer d'un site d'exploitation fonctionnel. Une orientation « pôle bois » est envisagée. La zone s'étendra sur 8,4 hectares.

La projection d'un diaporama illustre les propos du rapporteur qui conclut en émettant un avis favorable. Malgré son caractère escarpé, elle présente une localisation intéressante pour les entreprises, à proximité de la RN106. Par ailleurs, le déplacement de la scierie contribuera à la requalification du col de Jalcreste, une des « portes d'entrée » de la Lozère. Il conviendra cependant de s'assurer :

- de la qualité des terrassements qui seront effectués sur la zone ainsi que du tracé des voies d'accès et des voies de circulation intérieure ;
- de la qualité du projet architectural et paysager de la zone d'activité et des différentes constructions qui y seront autorisées ;
- de la qualification dans la carte communale de cette zone en tant que zone réservée à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, conformément à l'article R 124-3 du code de l'urbanisme.

Marcel Poudevigne, maire de Saint-Privat-de-Vallongue apporte des précisions.

Il insiste tout d'abord sur le besoin qu'a le territoire de structures pour accueillir des activités, sur la forte demande en ce sens des artisans locaux et sur la nécessité de proposer des sites bien desservis (axes routiers tels que la RN106).

Ainsi la zone d'activité de Saint-Julien-des-Points, récemment créée, ne répond déjà plus aux besoins.

Le site choisi par la Communauté de Communes de la Vallée Longue et du Calberinois en Cévennes, maître d'ouvrage du projet, présente une topographie très contraignante qui nécessitera des plates-formes sur palier (à l'image des bancels des agricultures).

Le déplacement de la scierie du col de Jalcreste vers la nouvelle zone d'activité représente un saut qualitatif évident dans la mesure où les conditions de travail actuelles sont très difficiles (implantation de part et d'autre de RN106 obligeant à traverser régulièrement la voie, petit potentiel de développement).

Des entrepreneurs se sont d'ores et déjà montrés intéressés par une installation sur la nouvelle zone : l'orientation vers un pôle bois représente une belle opportunité (bois énergie, charpente, bardeaux, plaquettes...); une entreprise de travaux publics, actuellement installée à Saint-Germain-de-Calberte est intéressée par la nouvelle zone (dégâts sur l'actuelle route d'accès liés à la circulation des engins); entreprises de maçonnerie.

Une extension de 2 hectares peut dès aujourd'hui, être envisagée, sous réserve de trouver un accord avec les propriétaires du terrain.

Stéphane Garnier, du syndicat mixte de la vallée du Galeizon ( mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage) évoque la démarche Agenda 21 « Galeizon, Vallée Longue-Calberinois et Pays Grand'Combien », dans laquelle s'inscrit le projet de zone d'activité de Saint-Privat-de-Vallongue.

Il est également prévu que la zone soit réalisée en suivant le cahier des charges AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme). Cette démarche est notamment soutenue par le Conseil Régional et l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie.

Il est prévu une concertation en amont avec les futures entreprises avec une analyse fine des besoins, l'enjeu principal étant l'économie de l'espace.

La démarche comprend une mutualisation des besoins, qui devront être réduits au strict nécessaire. Des espaces communs sont à prévoir tels qu'une aire de lavage avec récupération des eaux, un pont de levage, une zone d'accueil du public extérieur, une optimisation de la circulation des personnes et des véhicules. Un système de surveillance commun à la zone pourra être mis en place.

Concernant le volet sécurité, une piste de Défense de la Forêt Contre les Incendies et une réserve d'eau seront créées avec un accès direct au massif du Bougès.

La forte topographie du terrain oblige à d'importants travaux de déblais et de remblais, et l'aménagement de talus armés ou renforcés pour la création de lots sur plate-formes. Un équilibre entre les déblais et les remblais sera à trouver.

Une réflexion est en cours quant à l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments d'entreprises.

Il s'agit donc là d'un projet ambitieux et coûteux. Le prix des lots sera d'ailleurs supérieur à la moyenne : 20€/m<sup>2</sup> pour une moyenne de 7€/m<sup>2</sup>. Concernant le financement, l'opération a été retenue à l'occasion d'un appel à projet FEDER (Fonds Européen de Développement Régional) relatif à la compétitivité des territoires ruraux pour un montant de 500 000 €.

**Les membres de la commission émettent ensuite les observations suivantes :**

François Gaudry, conseiller général du canton de Sainte-Enimie, parle d'un projet exemplaire.

Raymond Pauget, représentant le service départemental de l'architecture et du patrimoine souligne tout l'intérêt sur le plan social, économique, développement durable de ce projet de zone d'activité de 8 à 10 hectares à terme.

Il fait cependant remarquer que les terrasses à concevoir pour l'installation des entreprises ne sont pas comparables aux bancels traditionnelles et que des enrochements ont été évoqués.

Raymond Pauget se dit de plus, inquiet sur deux points :

Il interroge les porteurs du projet sur la pérennité de la zone et sur l'éventualité de la création d'une nouvelle zone à court ou moyen terme.

Il pose ensuite la question du suivi de l'aménagement et du fonctionnement de la zone. Est-ce qu'une équipe d'architecte(s) et de paysagiste(s) sera présente pour accompagner l'implantation de chaque entreprise ? Quelles garanties seront apportées pour la délivrance des permis de construire individuels ? Il émet notamment des doutes sur la qualité d'implantation d'entreprises de transport ou de maçonnerie...

Marcel Poudevigne, maire de Saint-Privat-de-Vallongue lui répond.

Il est en effet difficile d'apporter une réponse sur la pérennité de la zone. Ce qui est certain, c'est que l'artisanat est, avec le tourisme et le petit commerce, le moteur de l'activité économique des Cévennes.

Concernant les garanties quant à la qualité de la zone, on peut citer la démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) qui sera menée avec un bureau d'études « environnement ». L'implantation et la volumétrie des bâtiments seront notamment arrêtées avant la vente des lots. L'intégration paysagère des talus sera étudiée.

L'octroi d'une subvention FEDER permettra de proposer un aménagement de la zone le plus abouti possible.

Enfin, le maintien de la concertation entre la communauté de communes et les entrepreneurs devraient permettre de garantir des aménagements de qualité. Ainsi des discussions sont déjà engagées avec les Artisans Bâisseurs en Pierres Sèches (ABPS) qui cherchent un lieu de démonstration et de développement de techniques de la pierre sèche de demain.

Marcel Poudevigne précise qu'aucune entreprise de transport ne s'est manifestée, mais une entreprise de BTP.

Concernant l'accompagnement des entreprises dans leur implantation, il est prévu des ateliers-relais, ce qui permettra à la collectivité de conserver la maîtrise des bâtiments.

Par ailleurs, un cahier des charges sera rédigé sur lequel une vigilance particulière sera apportée liée à la proximité du Parc National des Cévennes, de chemins de randonnée...

Marc Ddladille, représentant l'association « maisons paysannes de France », propose de prévoir un traitement végétal pour masquer.

Matthieu Dollfus, architecte au parc national des Cévennes, précise que l'installation des Artisans Bâisseurs en Pierres Sèches (ABPS) n'est pas une garantie certaine de qualité de toute la zone d'activités...

Marc Ddladille, revient sur l'aménagement des talus. Il est précisé que le procédé de terres armées permet de réduire la taille des talus et éviter les enrochements.

Matthieu Dollfus, connaît bien le dossier du col de Jalcreste et la volonté des acteurs de le résoudre. Mais il insiste sur le dilemme qui se pose entre économie, paysage et tourisme. Il souligne également qu'en tant que membre de la commission, il est problématique de donner un quitus à cette zone d'activités sans garantie financière.

Il informe les membres de la commission que le Parc National des Cévennes a octroyé une subvention de 6 000 € (20% de la dépense) à la Communauté de Communes de la Vallée Longue et du Calbertain en Cévennes pour la réalisation des études préalables. Mais il insiste sur la difficulté de se prononcer sur l'implantation de la zone avant de connaître les conclusions de l'étude.

Michel Guérin précise le point sur lequel il est demandé à la commission de se prononcer, à savoir l'opportunité de créer une zone d'activités en dehors des parties actuellement urbanisées, dans le cadre de la réalisation de la carte communale.

Matthieu Dollfus insiste sur le fait que les études préalables ne sont pas abouties et donne comme exemple la zone d'activité de Saint-Julien-des-Points, où faute de réflexion, on constate aujourd'hui des dysfonctionnements.

Raymond Pauget regrette l'absence d'un architecte coordonnateur de l'aménagement de la zone.

Michel Vieilledent, maire d'Ispagnac, met en avant le permis d'aménager qui devrait apporter des prescriptions précises.

Raymond Pauget rappelle que tous les acteurs sont en attente d'une opération exemplaire de zone d'activités et espère que celle de Saint-Privat-de-Vallongue sera celle-là ! En tout cas, les services de l'Etat y seront particulièrement vigilants.

Guy Malaval, maire de Langogne, évoque le projet de zone d'activité de Langogne prévu dans le Plan Local d'Urbanisme. Il se rapprochera de la commune de Saint-Privat-de-Vallongue pour lancer une démarche similaire.

Nicolas Vernay, de la Direction Départementale des Territoires, attire l'attention sur le fait, qu'en cas d'agrandissement de la zone d'activités, le droit de préemption n'est pas possible sur des terrains situés en zone inconstructible.

Marcel Poudevigne, Stéphane Garnier et Guillaume Bellaton quittent la salle pour laisser les membres de la commission délibérer.

La commission vote : 1 membre s'abstient.

La commission émet un avis favorable.

Pour le préfet et par délégation,  
le directeur départemental adjoint des  
territoires



Michel GUERIN