

Commune de Ventalon en Cévennes



Réunion publique
du 14 novembre 2017

Diagnostic territorial

ELABORATION DU PLU

LE CONTEXTE

Quelles ambitions communales ?

En séance du Conseil Municipal du 27 juillet 2015 pour la commune historique de Saint-Frézal de Ventalon, puis du 19 avril 2016 pour la commune nouvelle de Ventalon en Cévennes, les élus ont souhaité mettre en oeuvre l'élaboration d'un PLU afin de **mieux maîtriser l'organisation de l'espace et les aménagements bâtis induits par une augmentation démographique en cours**, en veillant notamment à :

- **Garder une diversité et un équilibre des populations concernées** : résidences principales et secondaires, activité professionnelle locale ou externe, jeunes ménages avec enfants (maintien de l'école) et personnes plus âgées, population active et non active.
- **Accompagner un développement des activités produites et une répartition de l'habitat** qui respecte ses caractéristiques ainsi que le cadre naturel et sociétal hérités du passé.
- **Construire, en concertation avec les habitants, un nouvel outil de référence** qui remplace le RNU et le POS dont les critères d'établissement sont devenus obsolètes.

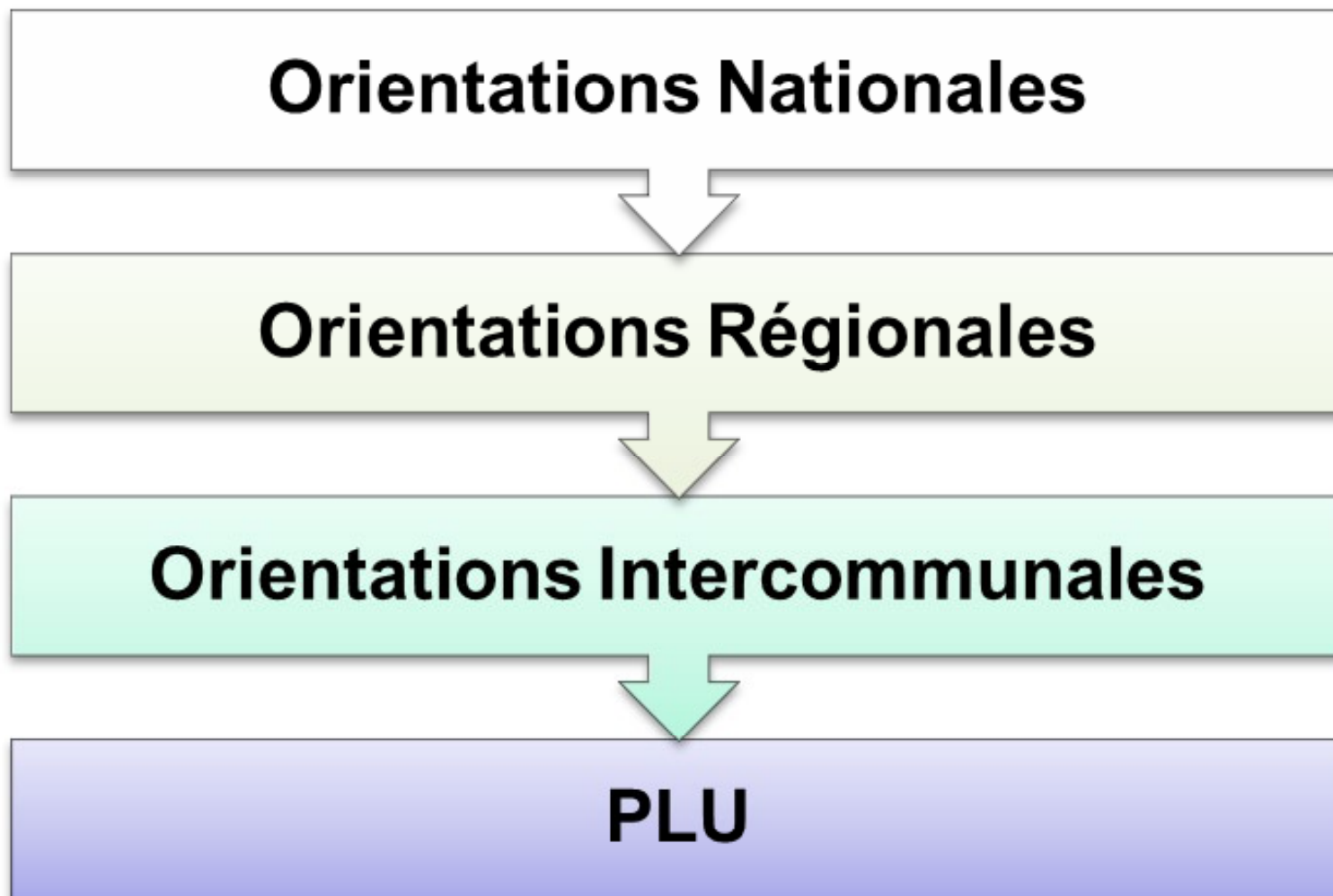
Le PLU = un **outil évolutif pour planifier et gérer l'urbanisation et les usages du territoire communal** :

- Assurer les conditions d'une **urbanisation économe des ressources collectives tout en améliorant le cadre de vie des habitants**,
- Respecter les **préoccupations environnementales**,
- Créer les **conditions d'accueil et de développement des entreprises**.

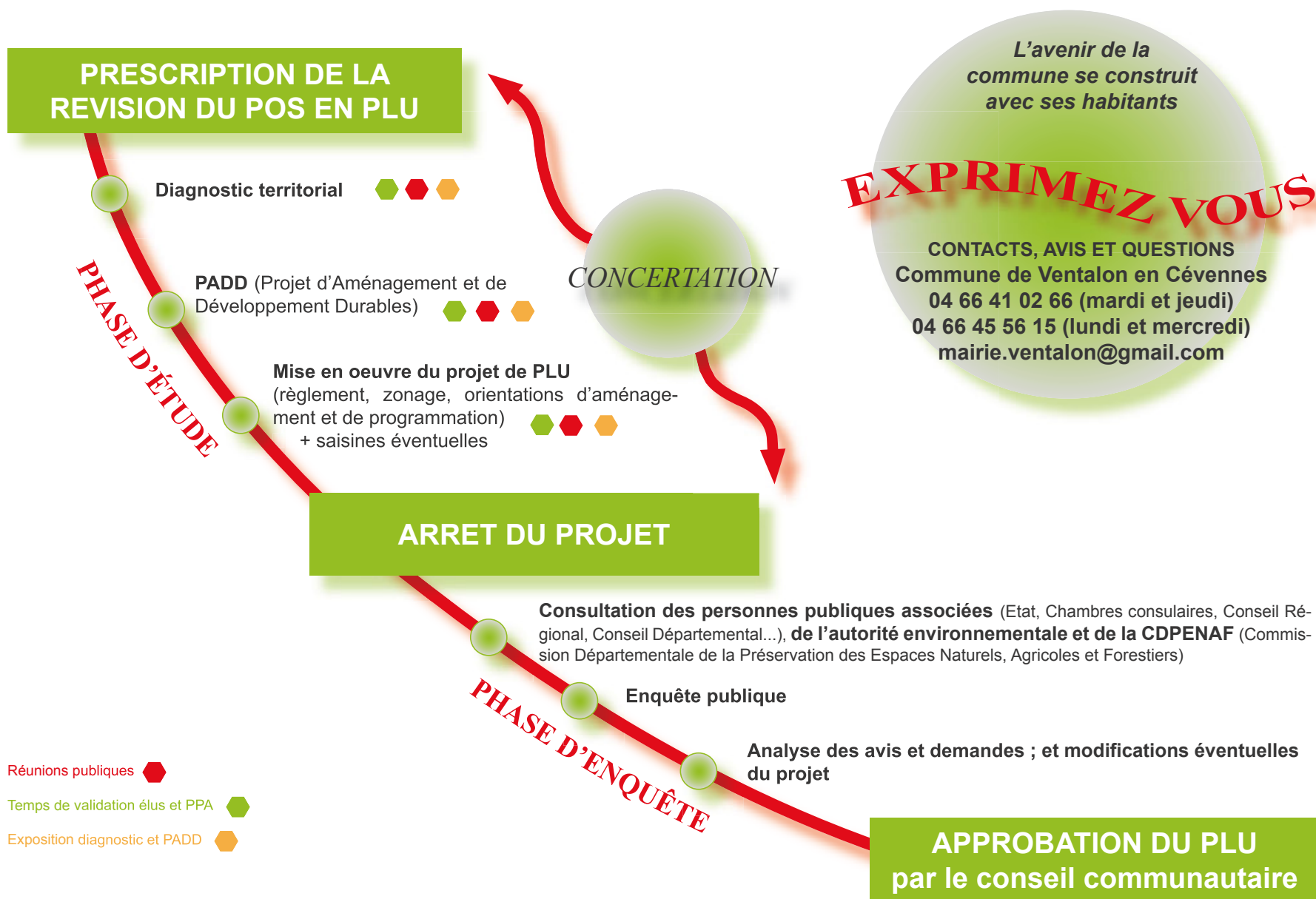
Le PLU est un document communal de gestion du territoire qui permet de mettre en valeur, construire (urbaniser) et protéger.

LE CADRE JURIDIQUE DU PLU

LE PLU DOIT RESPECTER LA HIÉRARCHIE DES NORMES



QUELLE EST LA PROCÉDURE ?



Partie 1 - Contexte démographique

Partie 2 - Diagnostic du cadre foncier et du parc de logements

Partie 3 - Diagnostic du cadre socio-économique

Partie 4 - Equipements et services

Partie 5 - Etat initial de l'environnement

Partie 6 - Diagnostic du paysage bâti

Partie 7 - Bilan de la tâche urbaine

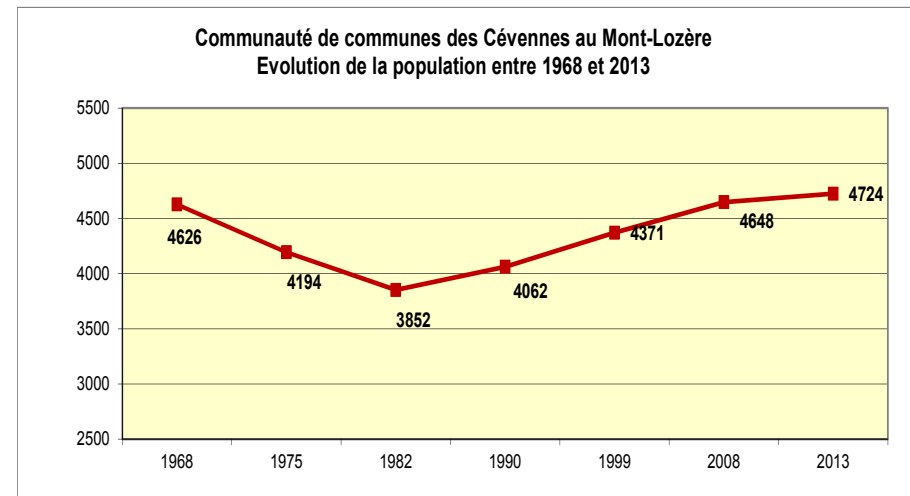
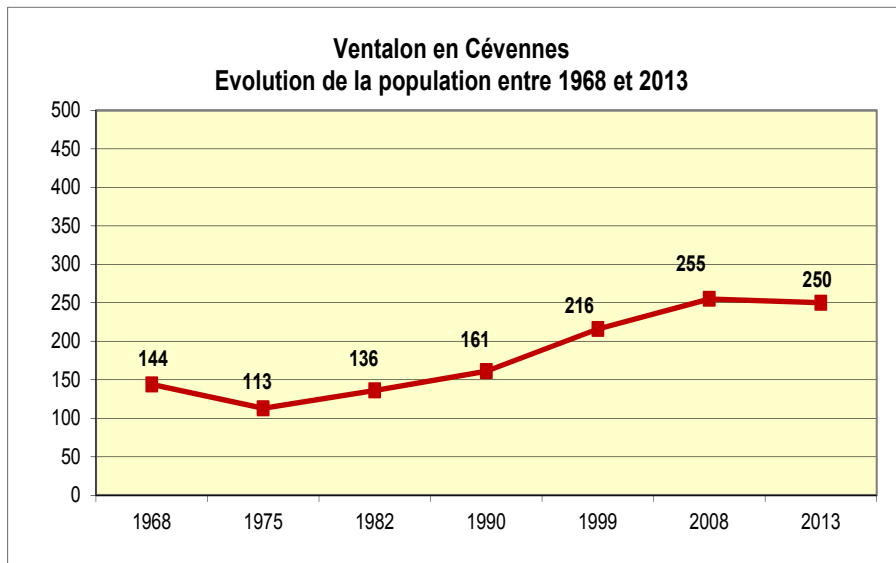
Ce diagnostic a été réalisé à partir :

- D'une **revue de la bibliographie** et d'une **analyse des diverses données à disposition**,
- D'une **analyse statistique**,
- De **questionnaires** transmis à la commune de Ventalon en Cévennes,
- D'**entretiens avec les agriculteurs** de la commune,
- D'une **analyse de terrain**.

Partie 1 - Contexte démographique

Evolution de la population

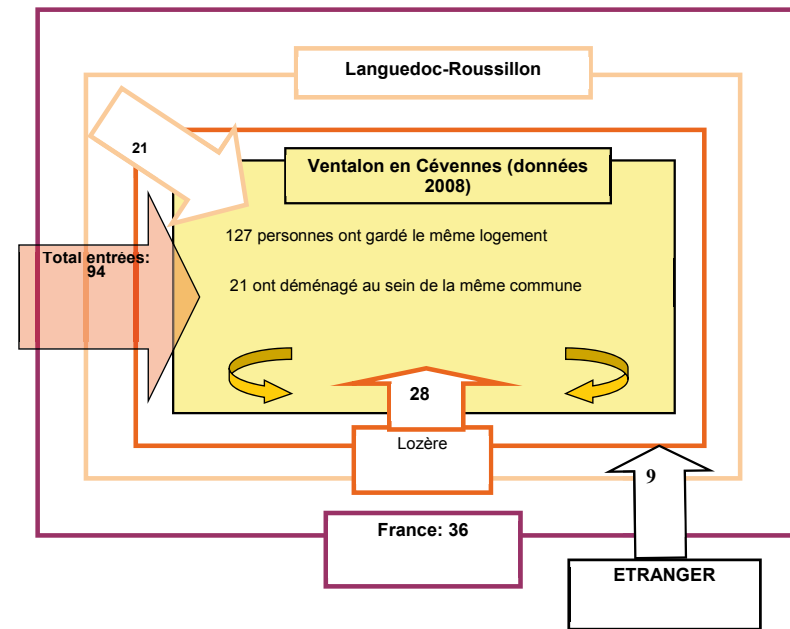
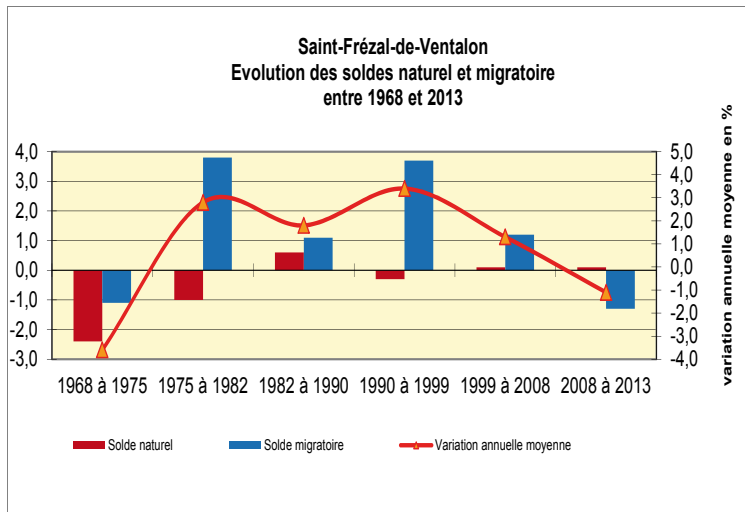
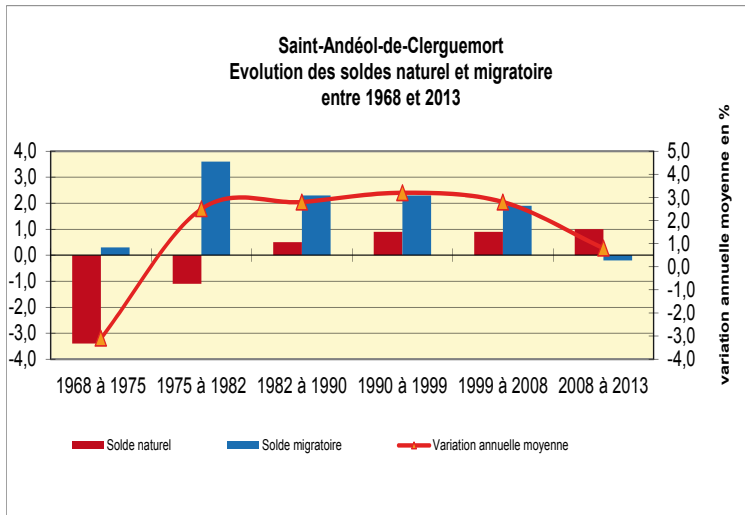
- **250 habitants au dernier recensement** (population sans doubles comptes).
- Très forte croissance démographique entre 1968 et 2013 : +3,7 hab/an, en légère diminution entre 2008 et 2013 (-1hab/an).
- Dynamique similaire à celle de la Communauté de Communes des Cévennes au Mont Lozère mais la croissance démographique de Ventalon en Cévennes a commencé avant celle de l'intercommunalité.
- Cette hausse démographique résulte notamment de la localisation de la commune entre Alès et Mende : arrivée de jeunes «néo-cévenols». Risque de stagnation voire régression c'est pourquoi Ventalon en Cévennes souhaite se donner les moyens d'accueillir et attirer de nouveaux habitants.



- **252 habitants au 1^{er} Janvier 2017** (source : données communales).

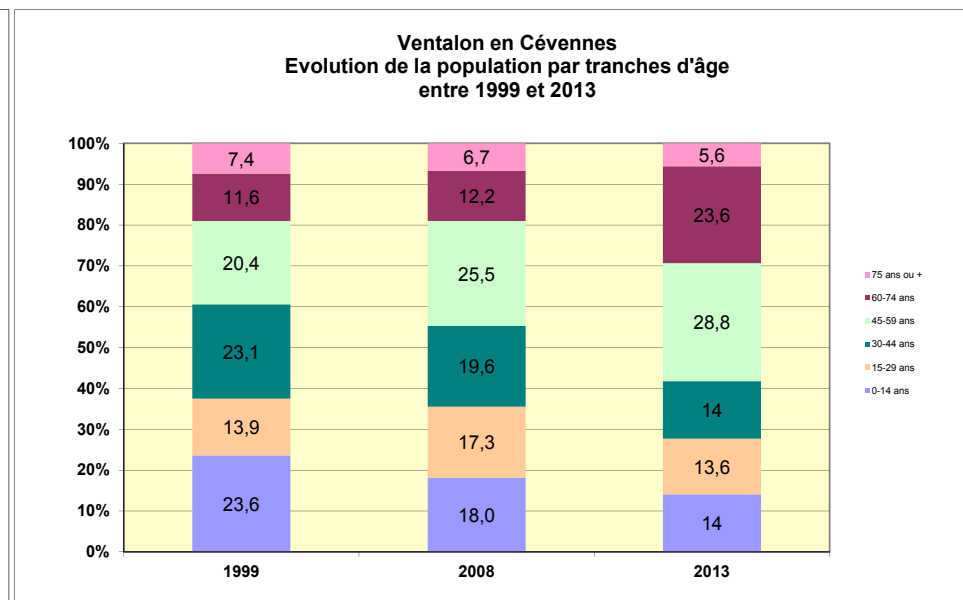
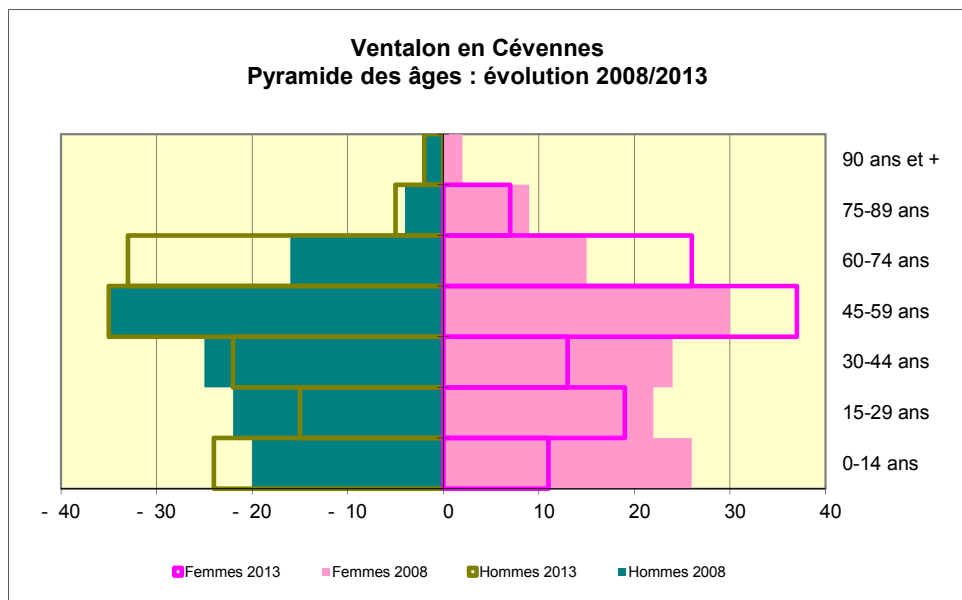
Evolution de la population

- Un solde naturel globalement positif depuis 1982 (sauf entre 1990 et 1999 pour Saint-Frézal-de-Ventalon). Un solde migratoire positif entre 1975 et 2008. Redevenu négatif entre 2008 et 2013.
- Croissance démographique qui s'est d'abord faite par l'arrivée de nouveaux habitants et qui semble maintenant davantage due à des naissances sur le territoire communal.



Entre 2003 et 2008, 94 personnes se sont installées sur la commune. Ces personnes arrivent principalement d'autres régions de France (36 personnes soit 38,3%), d'autres communes de la Lozère (28 personnes soit 29,8%) mais également de communes de l'ancienne région Languedoc-Roussillon (21 personnes, soit 22,3%). Enfin 9 personnes viennent de l'étranger (9,6%)

Tranches d'âge de la population



- **Tranches d'âges des 45-59 ans et les 60-74 ans sont les plus importantes.**
- **Une population vieillissante** avec des tranches d'âge «jeunes» qui diminuent. Notons cependant que depuis 1999, la tranche d'âge des + de 75 ans a diminué.
- **L'indice de vieillissement des 65/20 ans souligne un équilibre de la population communale : IV de 2013=100.** Mais une population plus jeunes que celle des autres territoires (Dept= 128,4, CC=128).

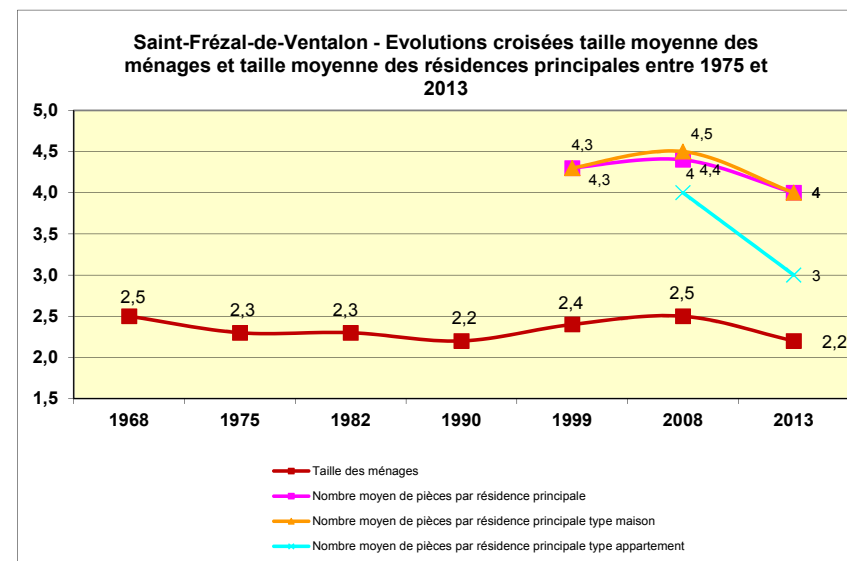
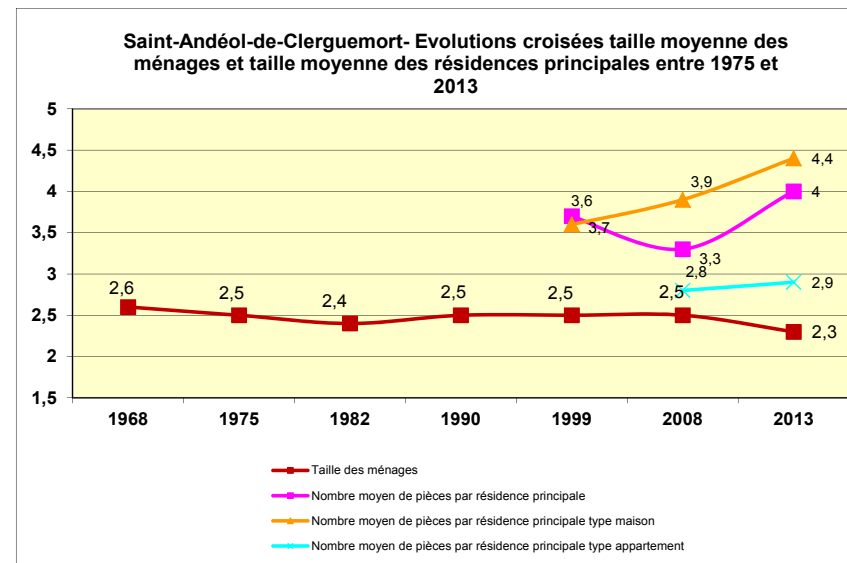
Les ménages

+3 nouveaux ménages par an

	2008	2013
Nombre de ménages	101	116
Ménages d'une personne	23	42
Couples sans enfants	35	44
Couples avec enfants	28	8
Familles monoparentales	12	18
Personnes vivant seules de plus de 65 ans	8	6
Personnes vivant en couple de plus de 65 ans	21	36

Source : Insee, 2013 et 2008

- Le nombre de ménages sur la commune est de 116 ménages en 2013.
- Nombre moyen de personnes par ménages a globalement diminué depuis 1968. En 2013, le nombre moyen est compris entre 2,2 et 2,3 (supérieur au Département : 2,1).
- Taille moyenne des résidences principales de 4 pièces (appartements et maisons confondus). Taille qui tend à s'homogénéiser sur l'ensemble du territoire communal (sur les deux anciennes communes).
- Les résidences principales type maison sont globalement des résidences de grande taille voire très grande taille (4 à 4,4 pièces) en 2013. Les résidences principales de type appartement sont, quant à elles, de plus petite taille (entre 2,9 et 3 pièces).



DEMOGRAPHIE	
Constats	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • Croissance démographique globale depuis 1968, marquée par une très légère baisse depuis 2008. • Solde migratoire positif de 1975 à 2003, doublé d'un solde naturel positif depuis 1982. • IV = 100 : population équilibrée mais vieillissante (IV 2008 = 52,3). • Tranches de population dominantes : les plus de 45 ans. • Nombre moyen de personne par ménage compris entre 2,2 et 2,3 en 2013. • Population diffuse sur le territoire communal • Plusieurs atouts : la proximité de la RN106, un réseau économique local, une entreprise d'insertion (ZAD DFCI), une association de la pierre sèche, une école (dotée d'une cantine biologique: «Nature et progrès»), une crèche, un cadre attractif, un tissu associatif non-négligeable, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le maintien, voire la reprise, de la croissance de la démographie communale, à l'image de l'évolution qu'elle connaît depuis les années 1968. L'accueil de nouvelle population pourra passer par la création de logements neufs, de logements locatifs, le changement de destination ou encore la reconquête des logements vacants. • Favoriser l'accueil de jeunes couples en âge d'avoir des enfants ou de couples avec enfants, en privilégiant un accueil continu pour un équilibre de besoins et un ré-équilibre de la structure de la population vieillissante. • Préserver le maintien sur le territoire de la population en place (petits ménages, population vieillissante, etc.). • Proposer des équipements et des types de logements adaptés à la population en place et à celle que l'on souhaite accueillir, en s'appuyant sur l'existant. <p>Des enjeux nécessitant de se positionner sur les questions suivantes : selon quels équilibres (populations, logements...) ? selon quelle répartition géographique (vis à vis des réseaux...) ?</p>

Partie 2 - Diagnostic du cadre foncier et du parc de logements

Parc de logements

• 282 logements en 2013

• Une croissance du nombre de logements amorcée depuis plusieurs années, soit une augmentation de 97 logements sur la période 1990/2013.

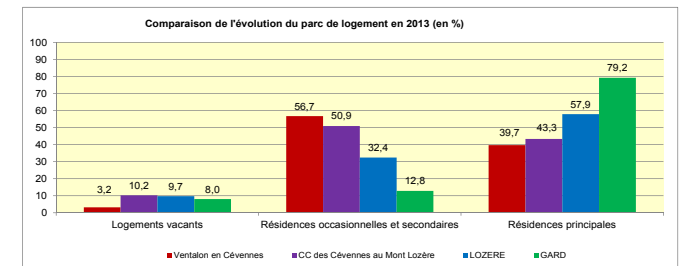
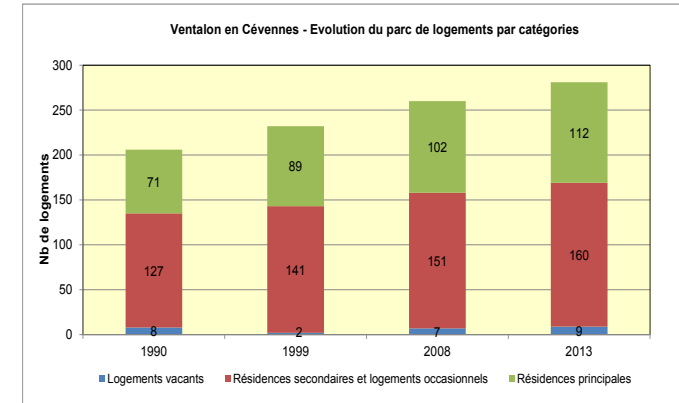
• **Une vocation touristique marquée par une part importante de résidences secondaires**, soit 56,7% de résidences secondaires contre 39,7% de résidences principales en 2013. Toutefois un nombre de résidences principales en plus forte croissance : + 24 résidences principales contre +10 résidences secondaires depuis 2008, selon l'INSEE (soit selon ces données +4,8 résidences principales par an et +2 résidences secondaires par an).

• **Une part de résidences secondaires plus importante que sur les autres territoires.**

• **Environ 3,2% de logements vacants, soit 9 logements vacants en 2013** (données INSEE).

• Le nombre de **logements vacants** connaît une augmentation, passant de 2 en 1999 à 7 en 2008 et **9 en 2013** (+7 logements vacants en 15 ans).

Une proportion de 3,2% de logements vacants (2013). Proportion inférieure à la moyenne du Département = 9,7%.

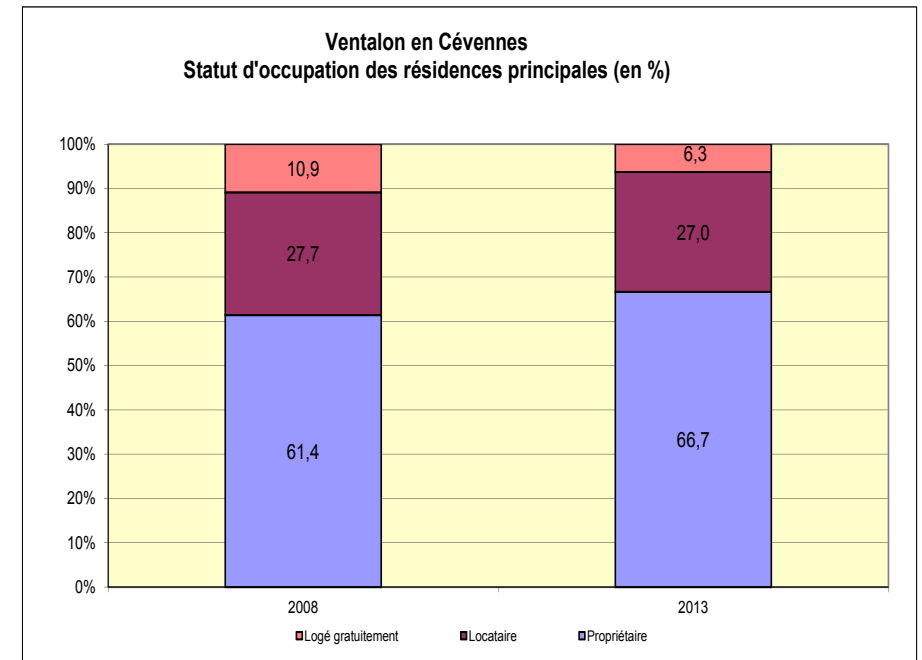


Les résidences principales

- **La part des propriétaires connaît une hausse** (61,4% en 2008, 66,7% en 2013), soit +5,3% en 5 ans.

Proportion légèrement supérieure à celle du Département (65%) et inférieure à celle de la CC (70,1%).

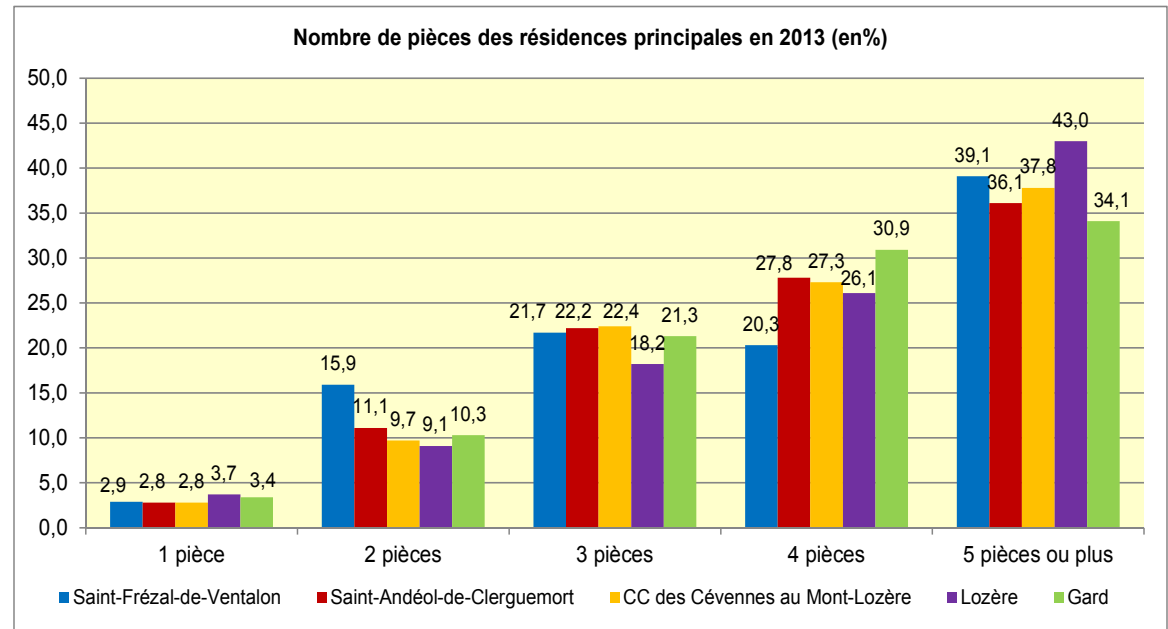
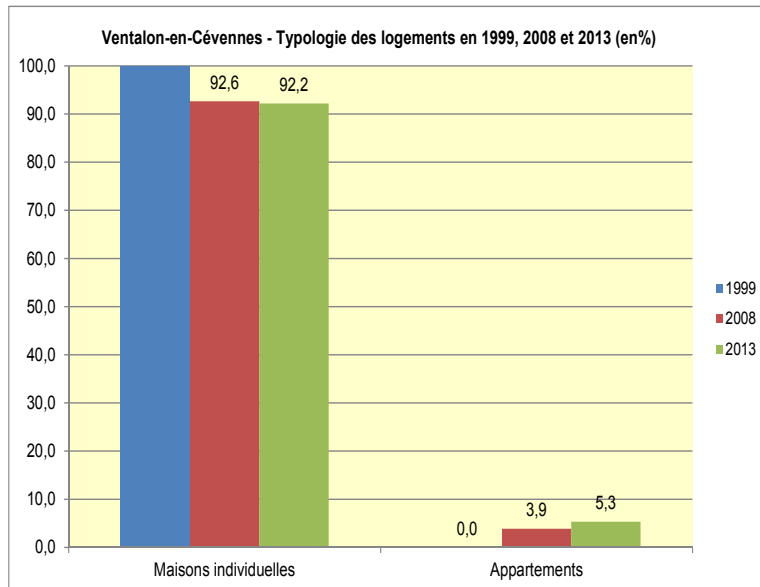
- **Le parc locatif accueille 30 ménages en 2013, ce nombre est en augmentation (+7,1%) depuis 2008 (28 ménages).** En revanche, la part de locataires est en diminution entre 2008 et 2013.



2013	Propriétaires	Locataires	Logés gratuitement
Ventalon en Cévennes	66,7%	27%	6,3%
Communauté de Communes	70,1%	24%	5,9%
Lozère	65%	31,2%	3,8%

- **Le parc locatif accueille 30 ménages en 2013, soit 61 personnes.**

Les résidences principales



- Une grande majorité de maisons individuelles (92,2% en 2013 contre 100% en 1999).
- La part et le nombre des logements collectifs reste faible (5,3% soit 15 logements en 2013) mais en augmentation (0 logement en 1999).
- Une majorité de très grands logements : plus d'un tiers de 5 pièces et plus. Peu de petits logements intermédiaires.
- 5 logements sociaux gérés par les HLM.
- 9 logements sociaux communaux en 2017.

Une diversification du parc de logements à poursuivre afin de faciliter les mobilités résidentielles au sein du parc de logements et de répondre à la diversification de la demande des ménages.

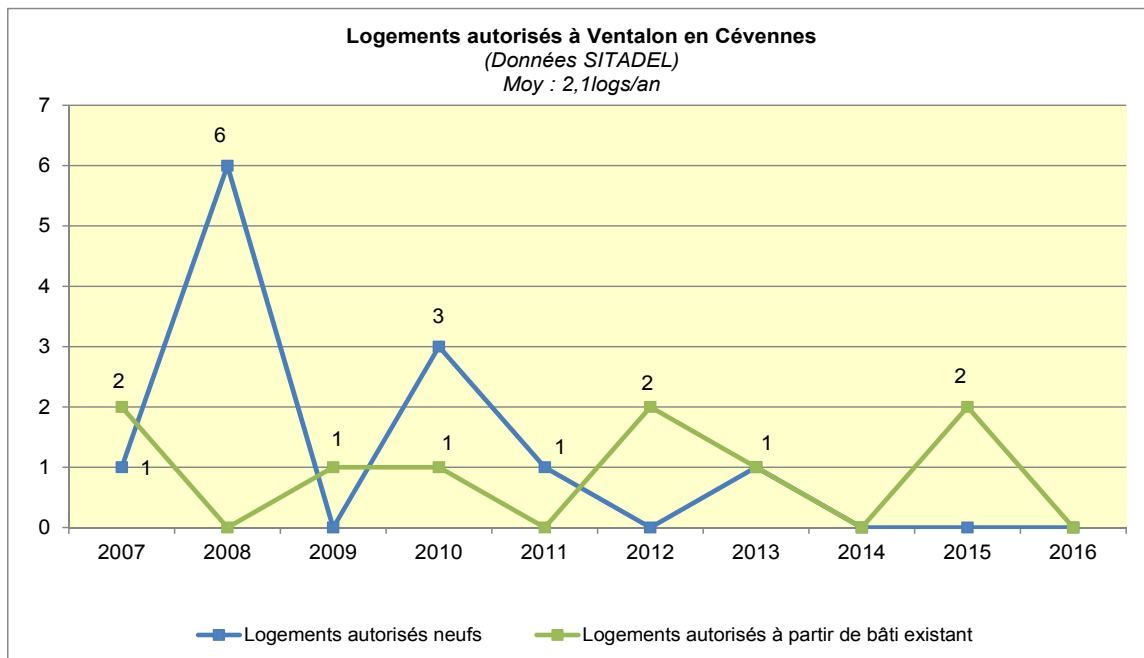
Rythme de la construction

Selon les données SITADEL, sur la période 2007/2016, le nombre moyen de logements autorisés est de **2,1 logements par an** avec :

- 1,2 logement/an issus de constructions neuves ;
- 0,9 logement/an issus de constructions existantes.

Le rythme de la construction est légèrement inférieur à celui de la croissance des ménages (+3 ménages par an).

Plusieurs logements vacants sont recensés à Ventalon en Cévennes : ils présentent un potentiel de renouvellement du parc de logements à prendre en compte (notamment au sein des hameaux les plus importants : Vimbouches, la Ponge, Conchès (Haut et Bas) entre autres).



Registre des permis de construire et fichier foncier

Surface moyenne des lots est de 3575 m²
(ensemble du territoire communal)

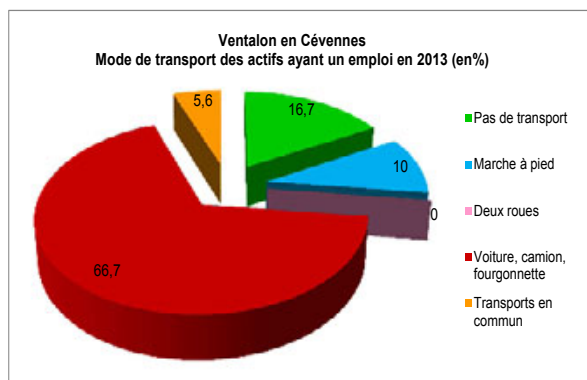
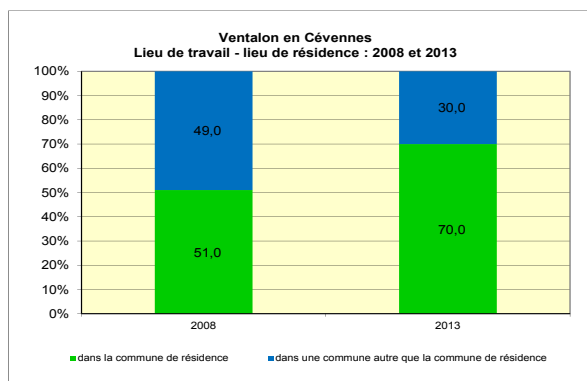
Au total, à l'échelle de la commune, entre janvier 2007 et Juin 2017, 2,86 ha ont été consommés pour de nouvelles constructions à vocation d'habitat (8 maisons construites contre 12 autorisées).

(Source : registre communal des permis de construire et fichier foncier)

LOGEMENT	
Constats	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements en augmentation. • Vocation touristique marquée par une prédominance de résidences secondaires (56,7%). • Une part non négligeable de résidences principales (39,7%). • Une augmentation de la vacance : 9 logements en 2013 (3,2% du parc de logements), alors qu'il n'y en avait que 2 en 1999 (0,9% du parc). • Locataires : 27% des ménages. • Quasi intégralité du parc composé de maisons individuelles (plus de 92,2%). • Permis de construire pour nouveaux logements entre 2007 et 2016 : 2,1 par an dont 1,2 en constructions neuves (données SITADEL). • Taille moyenne des lots (3575m²) non adaptée aux dispositions réglementaires actuelles. 	<ul style="list-style-type: none"> • Adapter l'offre en logements aux besoins de la population en place et attendue (petits logements, accessibilité, proximité des commerces et services, locatif, foncier à bâtir, changement de destination, etc.). • Engager des politiques de renouvellement urbain, nécessitant un projet urbain global afin que les constructions nouvelles ne compromettent pas le réinvestissement de l'existant. • Engager une politique plus économe en terme d'urbanisation. • Favoriser l'installation et le maintien de populations par de nouvelles possibilités de construction d'habitats et d'ateliers artisanaux, notamment sur quelques hameaux identifiés comme centraux. <p>Des enjeux nécessitant de se positionner sur les questions suivantes : Selon quel équilibre? Selon quelle répartition géographique et quelle répartition entre le neuf et l'existant ?</p>

*Partie 3 - Diagnostic du cadre
socio-économique*

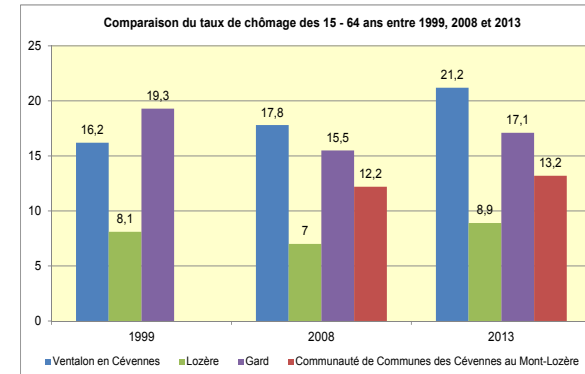
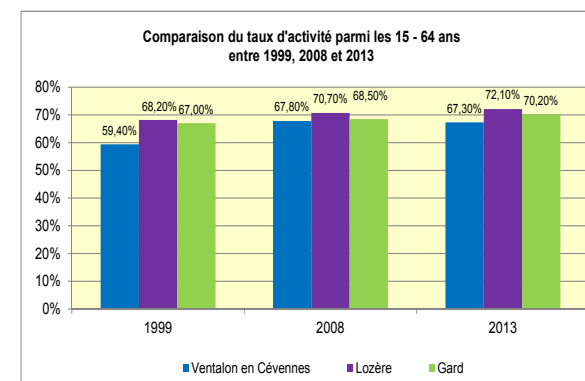
Population active



Taux d'activité : rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.

Taux de chômage : pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés + chômeurs)

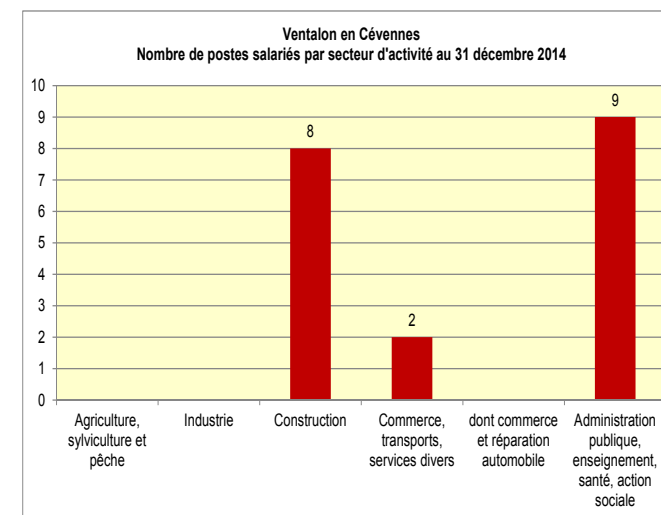
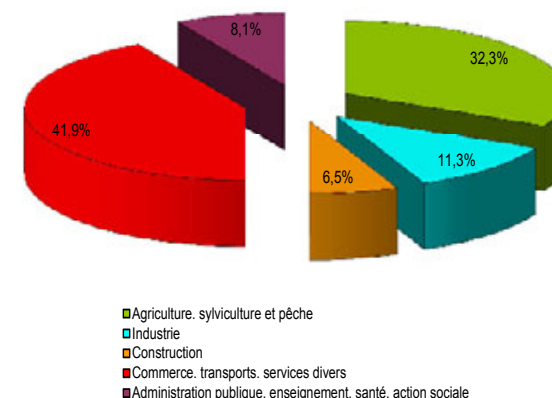
Concentration de l'emploi : nombre d'emploi dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone



- **Un taux d'activité qui augmente** : 67,3% en 2013 (54,4% en 1999). Inférieur à ceux de la Lozère (72,1% en 2013) et du Gard (70,2% en 2013).
- **Un taux de chômage en augmentation**, de 16,2% en 1999 à 21,2% en 2013. Supérieur à celui de la Lozère (8,9% en 2013) et à la CC Cévennes au Mont-Lozère (13,2% en 2013).
- **En 2013, 70% des actifs travaillent sur leur commune de résidence**, augmentation depuis 2008 (51%).
- **Forte concentration de l'emploi sur la commune** : 82,2 en 2013 (68,3 en 2008). Chiffre inférieur à celui de la Lozère (101,8) et du Gard (90,4).
- **La voiture : indispensable** (les actifs utilisent à 66,7% la voiture).

- **62 établissements au 1er janvier 2015**, d'après l'INSEE.
- **Dominance des établissements spécialisés dans le «commerce, les transports, l'hébergement et la restauration» (41,9%)**, soit 26 établissements.
- Sur les 74 emplois de Ventalon en Cévennes, 19 sont des emplois salariés dont **47,4% (9 salariés) dans le secteur de «l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale»**. Le deuxième secteur est celui de la construction (42,1%, soit 8 emplois) et enfin le secteur du «commerce, transports et services divers» fournit 2 emplois.
- **91,6% des établissements situés sur la commune sont des structures sans salariés**. Les 8,4 % restants comptent entre 1 et 9 salariés.
- **Offre en commerces et services de proximité** : épicerie ambulante, restaurant-bistrot avec un coin boutique et des points de vente de produits locaux chez plusieurs exploitants agricoles.
Cette offre est complétée par la proximité de Saint-Privat-de-Vallongue, du Collet-de-Dèze, de Pont de Montvert et d'Alès (à une échelle plus large).
- **Artisanat et industrie** : une potière, un couvreur, quatre entrepreneurs, un fabricant de yourtes, une charpentière, un maçon «pierres sèches», un entrepreneur de travaux agricoles, une Ecole professionnelle de la pierre sèche, un brasseur, etc.

Ventalon en Cévennes - Répartition des établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2014



L'activité touristique est une activité majeure pour le territoire.

- La commune est située au coeur d'un paysage classé au patrimoine mondial de l'UNESCO: celui des «Causses et des Cévennes» ainsi que dans le Parc National des Cévennes. Une partie du territoire communal est d'ailleurs classée en zone coeur du parc.
- La commune dispose également d'autres atouts tel que son patrimoine (Mas du Viala Ponsonnenc, inscrit aux Monuments Historiques, église romane de Saint-Andéol, temple protestant de Lézinière, terrain de Champdomergue, etc.) et son petit patrimoine bâti (murs en pierres sèches, aqueducs routiers, ponts muletiers en pierre, clèdes, moulins, etc), de plusieurs sentiers de promenades, des éléments paysagers remarquables (châtaigneraies, voie verte du Chemin de Fer Départemental).
- Proximité de sites touristiques remarquables : Mont-Lozère (26km), Mont-Aigoual (29km), château de Portes (14km), mines d'argent de Vialas (datées de la Renaissance et ouvertes au public une fois par semaine), grotte de l'Aven Armand, gorges du Tarn, etc.
- Activités :
 - La **randonnée**. Plusieurs chemins sont fermés : ils sont envahis par des ronciers (pas d'entretien).
 - Quelques équipements, dont une **salle communale**, participent à la promotion du tourisme
- De très nombreuses possibilités d'hébergement à Ventalon en Cévennes : gîtes (dont un d'une capacité de 29 personnes) et des chambres et tables d'hôtes. A cela s'ajoutent de très nombreuses résidences secondaires.
- Accessibilité :
 - Alès à environ 50min
 - Environ 1h30 de Mende
 - Quelques arrêts de bus départementaux sur les communes voisines
 - Gares situées sur la commune de Génolhac (20km) ou Sainte-Cécile-d'Andorge (15 km)
 - Aéroport de Nîmes-Alès-Camargue-Cévennes à 2h environ.



*Le mas du Viala de Ponsonnenc.
Source : L. Hugues*

L'agriculture

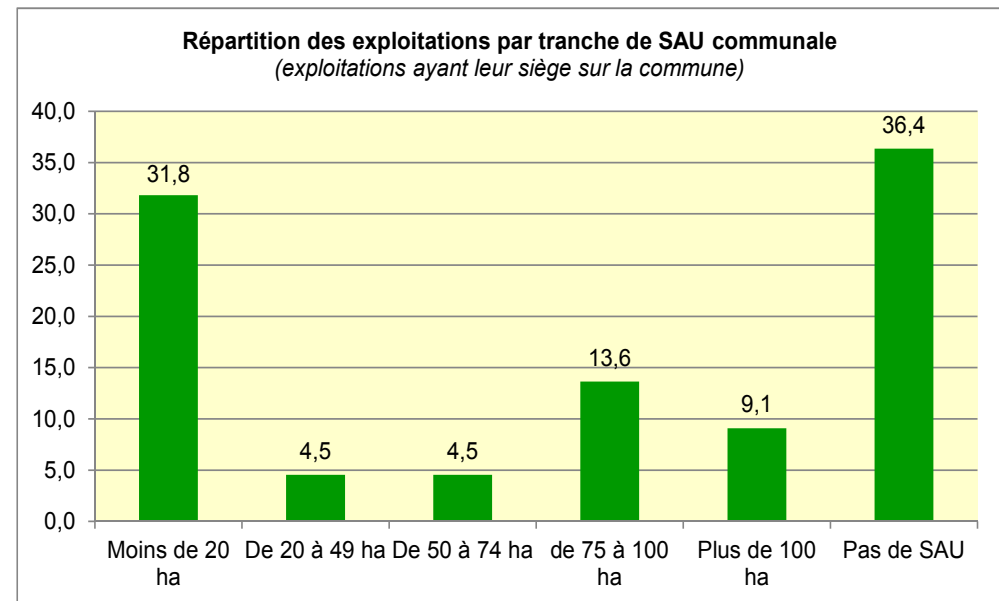
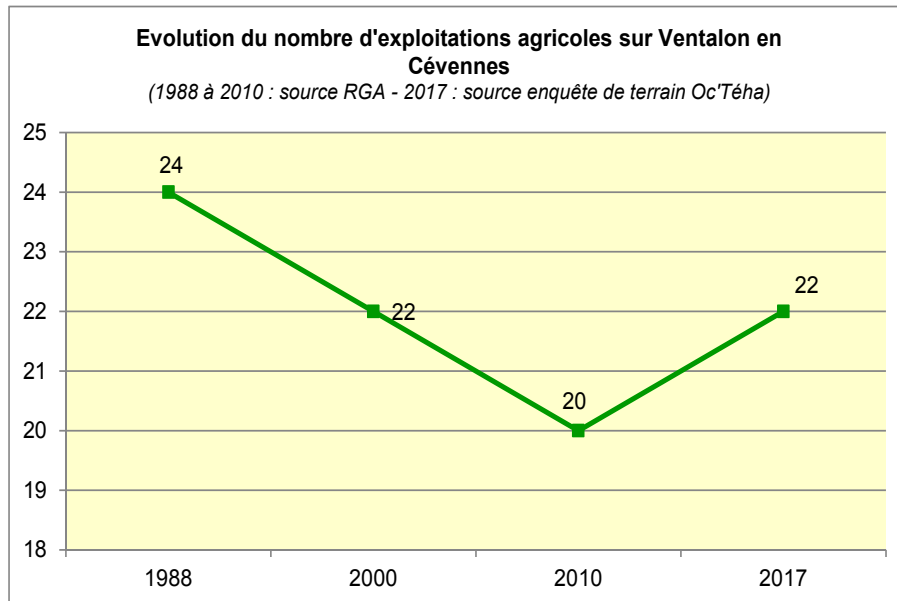
- 22 sièges d'exploitation sur la commune en 2017.
- Depuis 1988, 2 structures ont disparu soit -8,3%. Entre 1988 et 2010 : 4 structures ont disparu (-16,7%). Tendence inférieure à celle enregistrée en Lozère = -37,4% (en 1988 et 2010). Cependant + 2 exploitations depuis 2010.
- une SAU des exploitations de la commune en augmentation régulière (SAU selon la déclaration PAC).
- SAU moyenne = 32 ha en 2017 (augmentation de 13ha depuis 1988).

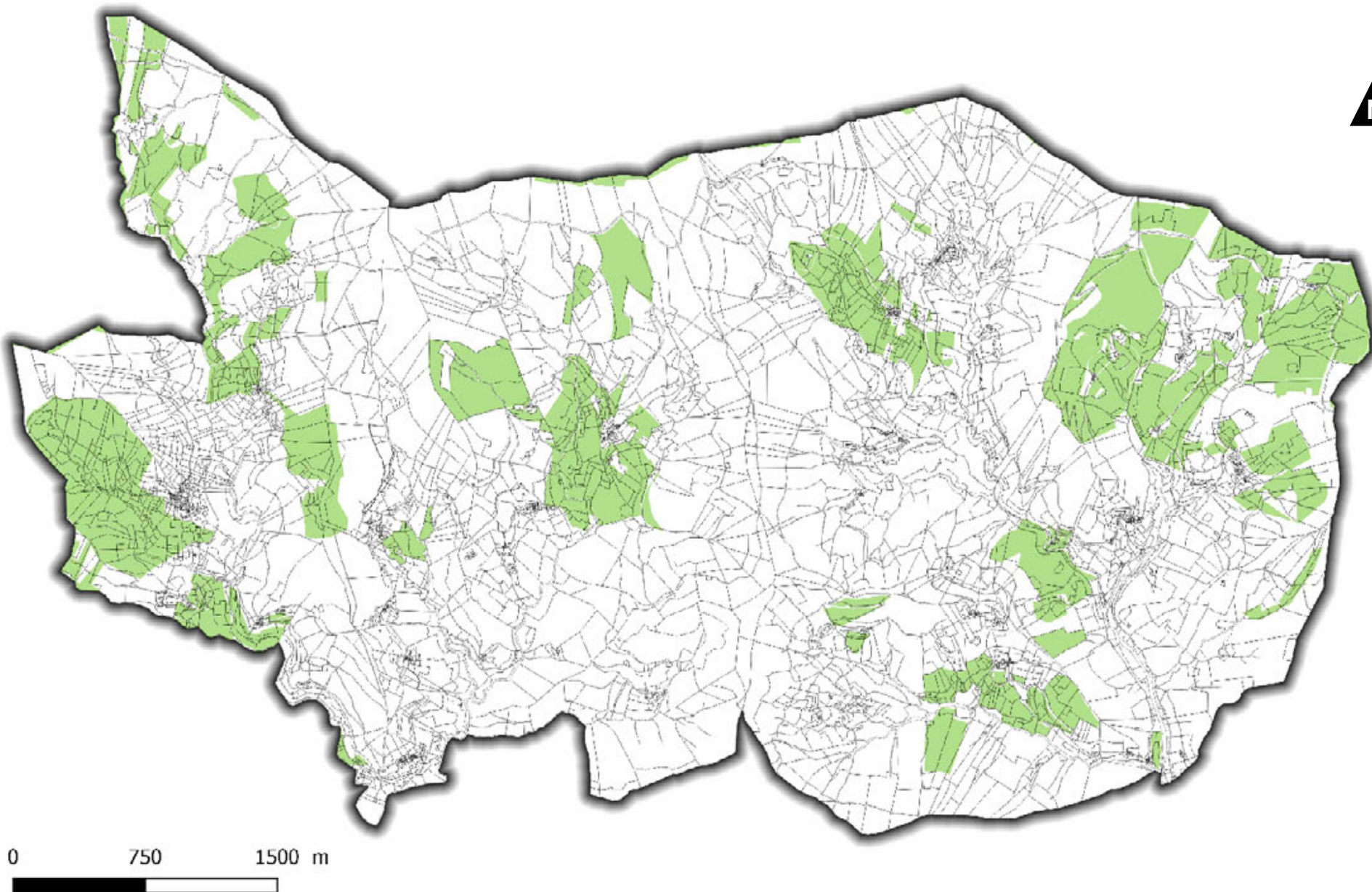
SAU (en ha)	1988	2000	2010	2017
LOZERE	257 051	251 957	241 712	/
VENTALON	466	525	570	690

Source des données : RGA 2000 et 2010 et enquête agricole réalisée par Oc'Téha en 2017

NB : la donnée de 2017 est une estimation en fonction des données qui nous ont été transmises par les exploitants agricoles. Sur les 22 exploitations de la commune, 1 n'a pas répondu au questionnaire et 4 n'ont pas fourni les données nécessaires au repérage des composants de l'exploitation (bâtiments d'élevage, stockage, etc.).

- SAU des exploitations de la commune = 690 ha.
- SAU communale des exploitations de la commune = 470 ha.
- SAU communale = 451 ha (19% de la commune).



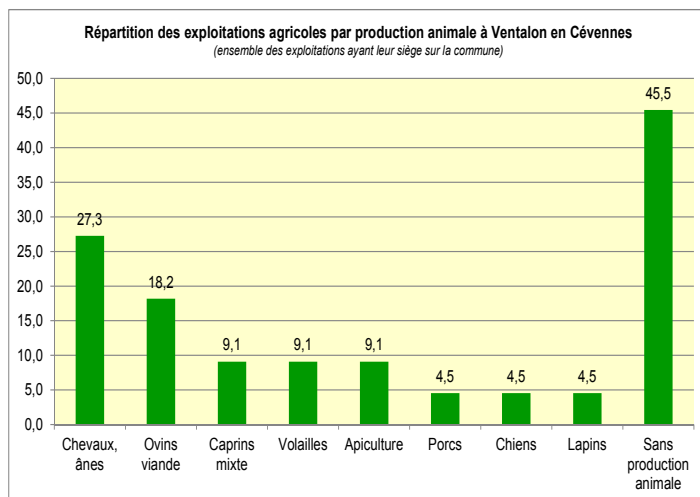


Carte de la SAU communale (toutes exploitations confondues) selon le RPG = 403 ha

L'agriculture

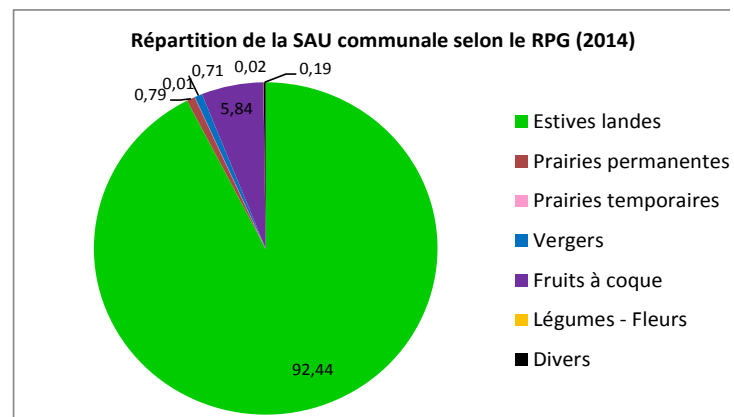
2017		Equin	Ovins viande	Caprins mixte	Volailles	Apiculture	Porcin	Canin	Lapin
Exploitations		6	4	2	2	2	1	1	1
Effectifs		44	145	47	Moins de 70	Moins de 140 ruches	10	8	15
Effectif moyen / troupeau	Ventalon en Cévennes	7,3	36,2	23,5	35	-	10	8	15
	Département (données Agreste, 2010)	/	139	38,1	280,6	-	53,5	/	/

Source : Enquête agricole, Oc'Téha, 2017



Sur la commune, 9 exploitants ont recours à l'irrigation. Elle est notamment utilisée pour le maraîchage et les vergers.

L'eau utilisée par les exploitants de Ventalon en Cévennes pour irriguer leurs cultures est principalement issue d'eaux de surface.



Productions animales principales :

- Production équine (6 exploitations, 44 animaux).
- Production ovins viande (4 exploitations, 145 animaux).
- Viennent ensuite les productions caprins mixtes (dont une en projet AOC Pélardon), volailles, apiculture, porcins, canins et lapins.

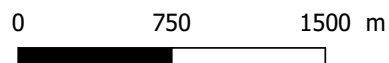
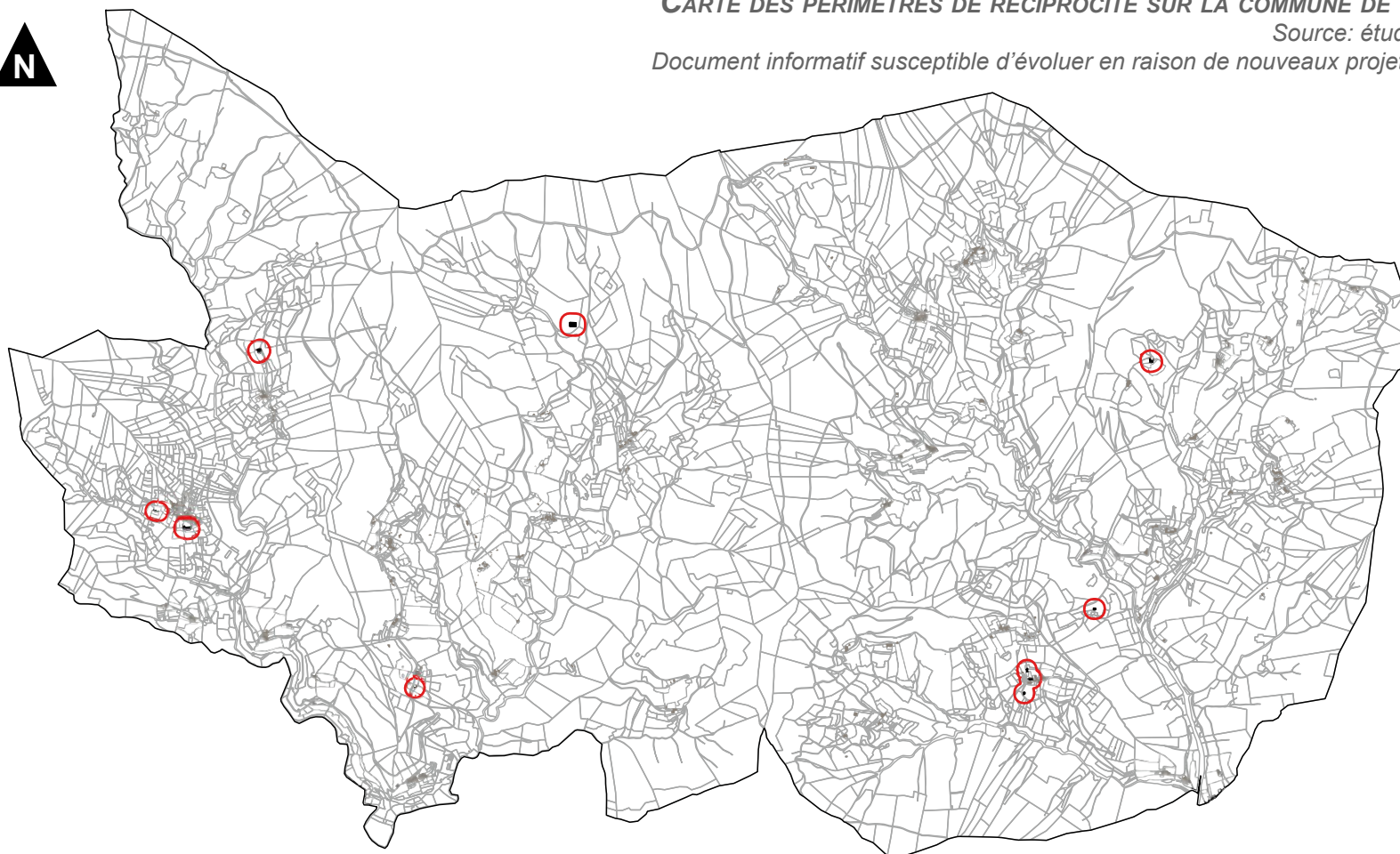
Les 22 exploitations ont une activité de production végétale : unique activité pour 10 d'entre elles. Principalement orientée vers la production de châtaignes, le maraîchage et la production de fruits.

- 92,44% de la SAU communale est consacrée aux estives et aux landes ;
- les «fruits à coques» représentent 5,84 % de la SAU communale.

CARTE DES PÉRIMÈTRES DE RÉCIPROCITÉ SUR LA COMMUNE DE VENTALON EN CÉVENNES

Source: étude agricole 2017 (OC'TÉHA)

Document informatif susceptible d'évoluer en raison de nouveaux projets ou de cessation d'activité.



Contraintes induites par les bâtiments d'élevage

Selon l'art. L.111.3 du code rural, un principe de réciprocité, générant des périmètres de protection (régis par le règlement sanitaire départemental ou relevant de la législation des installations classées), s'instaure entre bâtiments d'élevage et constructions de tiers.

Sur la commune sont présents (source: étude agricole - Oc'Téha) :

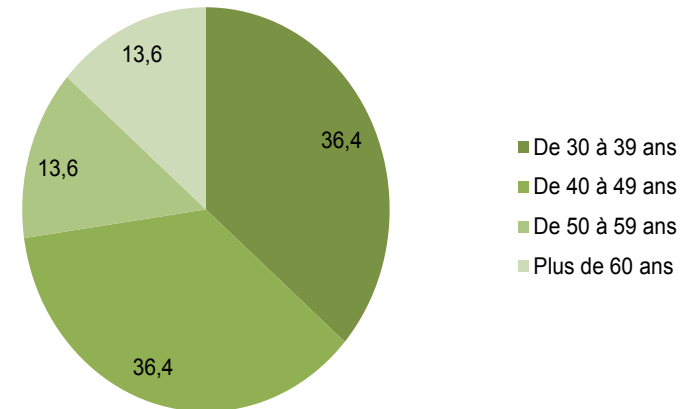
- 22 exploitations, 10 bâtiments relevant du Règlement Sanitaire Départemental (+2 bâtiments en projet : non-représentés sur la carte).

L'agriculture

- Aucun exploitant de la commune a moins de 30 ans. Cependant 8 ont entre 30 et 39 ans.
- Moyenne d'âge en 2017 : 44 ans.
- La structure d'âge de la population agricole pourrait évoluer vers le rajeunissement tenant compte des situations et des perspectives évoquées lors des entretiens (reprises, transmission)
- sur les 22 chefs d'exploitation, 7 sont doubles actifs.
- 31 actifs sur les exploitations.
- 95,4% des exploitations sous forme individuelle. 1 SCEA (+ 1 projet de transformation en association).
- 1 exploitation de la commune est susceptible de disparaître d'ici 5ans/10ans.
- Plusieurs projets de diversification de l'activité agricole (vente à la ferme, confiture, etc.), 2 projets de nouveaux bâtiments d'élevage, 10 projets de nouveaux bâtiments de stockage, 3 projets d'habitation, 3 projets de développement de l'agritourisme (camping, maison d'hôtes, yourtes), 1 projet d'amélioration du système d'irrigation, projets de restauration de châtaigneraies, projet de création d'une retenue d'eau, etc.

En cas de déclin de la profession agricole sur la commune: Quels effets sur les paysages et l'environnement ? Quels effets sur les risques ?

Répartition des exploitants agricoles par tranches d'âge
(exploitations ayant leur siège sur la commune)



La commune appartient à 1 AOC :

- Pélardon

1 projet d'AOC «Châtaigne des Cévennes» (en cours d'élaboration).

Elle appartient également à 4 IGP :

- Agneau de Lozère
- Miel des Cévennes
- Poulet des Cévennes (ou chapon des Cévennes)
- Volailles du Languedoc

SOCIO-ECONOMIQUE	
Constats	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • Très forte augmentation du taux d'activité : 59,3% en 1999, 67,3% en 2013. • Un taux de chômage (21,2%) supérieur à celui du département (8,9%) et de la Communauté de Communes (13,2%). • En 2013, seulement 70% des actifs travaillent et résident sur la commune. • 20 entreprises et 62 établissements (au 1er janvier 2015). • 19 emplois salariés sur la commune. • Une épicerie ambulante, produits locaux en vente chez certains exploitants agricoles et coin boutique au restaurant de l'Espinassas. • Un projet économique intercommunal sur le site de l'Ayrolle. • Commerces et services dans des communes proches (Saint-Privat-de-Vallongue, Collet-de-Dèze et Pont-de-Montvert Sud Lozère). • Située à proximité de sites touristiques importants (Mont Lozère, Mont Aigoual, grotte de Trabuc, etc.). • Une activité agricole encore très dynamique. • Une SAU moyenne de 32 ha en 2017. 	<ul style="list-style-type: none"> • Soutenir et renforcer l'activité touristique : conforter les sites touristiques existants et poursuivre la valorisation du paysage cévenol de la commune. • Soutenir le maintien et le développement des exploitations agricoles notamment veiller à préserver le territoire du mitage et de l'urbanisation des terres agricoles. • Reconquérir des espaces par des installations agricoles et pastorales. <p>Des enjeux nécessitant de se positionner sur les questions suivantes : selon quel équilibre? selon quelle répartition géographique ? A quelle échelle soutenir le rayonnement local ou extra-territorial ? Quelle intervention de la Communauté de Communes ?</p>

Partie 4 - Equipements et services

Services et Équipements présents sur le territoire communal

- **Aucun services et équipements de santé.** L'offre la plus proche est située à Vialas et au Collet-de-Dèze.
- **Services complémentaires présents sur Alès.**
- Aucune structure dédiée à l'accueil des personnes âgées ou handicapées
- **Équipements :** le foyer rural «Regain» (Le Temple), une aire de jeux (l'Ayrolle) et un espace de spectacle/fête en plein-air (l'Ayrolle).
- **Vie associative dynamique et variée :** Regain - Foyer-rural, l'Epi de Mains, l'Association des parents de l'école des Abrits, les Bâisseurs en pierre sèche, les Rendez-vous de Lézinier, l'Association cynégétique du Ventalon, le Pré des Maresque, les Nouveaux sauvages, etc.



Foyer rural

Équipements scolaires et petite enfance

- **Offre liée à la petite enfance et offre scolaire :**
 - École Primaire Publique de Ventalon en Cévennes : 18 élèves pour l'année scolaire 2016 - 2017, sur 2 classes (primaire et maternelle).
 - Effectifs relativement stables depuis 2010 (entre 17 et 20 élèves par an).
- **Crèche intercommunale :** 6 enfants (ouverte 2 fois par semaine à compter du second semestre 2017 et 4 fois par semaine à partir de janvier 2018). Besoin de garderie est également exprimé pour prendre en charge les enfants en dehors des horaires scolaires.
- **Collège de rattachement :** Collet-de-Dèze ou Florac
- **Lycée de rattachement :** Mende



Ecole des Abrits

Réseaux de communication

- **Un réseau de voies communales indispensable à la bonne desserte du territoire:**

- La RD 29 : traverse la commune du Nord au Sud et relie la RN 106 à la route des Crêtes.
- La RD 35 (route des Crêtes) : traverse le territoire d'Est en Ouest à l'extrême Nord du territoire et permet de rejoindre la RN 106.
- La RN 106 passe au Sud-Ouest du territoire communal. Elle permet de rejoindre Mende (au Nord-Ouest) et Alès (au Sud-Est);
- 61km de voies communales qui permettent de rejoindre et desservir les différents hameaux de la commune. Certains usages et les intempéries peuvent dégrader ces voies.

- **Problèmes récurrent de stationnement sur les hameaux en période estivale.**

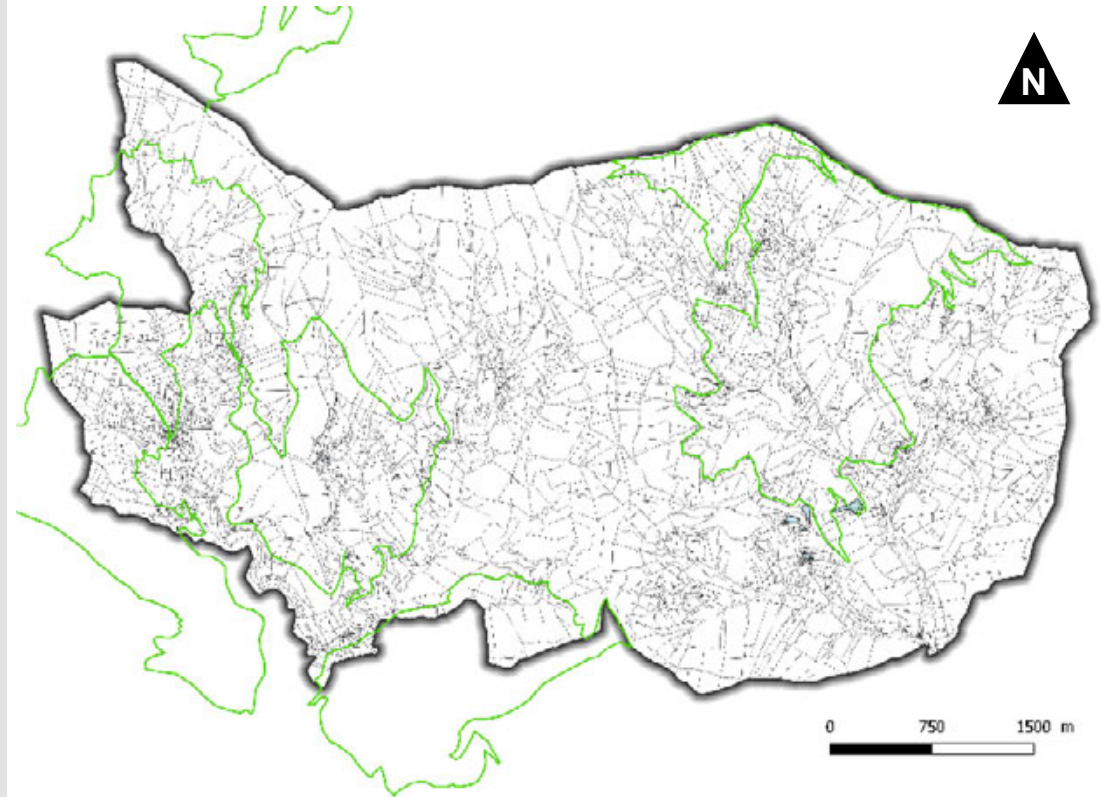
- **De nombreux sentiers de randonnée.**

- **Des solutions de transport à renforcer :**

- Arrêts de lignes de bus (département) situés à proximité de la commune : ligne 7 (entre Mende et Vialas) et ligne 9 (entre Espagnac et Alès) ;
- Gares de Génolhac (20 km) et de Sainte-Cécile-d'Andorge (15km) : possibilité de se rendre à Mende, Nîmes et Clermont-Ferrand ;
- Transport à la demande (géré par la Communauté de Communes).

- **Réseaux de télécommunication** : couverture précaire en téléphonie mobile et Accès Internet : encore des problèmes de connexion en certain endroit du territoire. Pas de fibre optique mais d'ici 2019, Saint-Frézal-de-Ventalon sera couverte par la fibre optique (non précisé pour Saint-Andéol actuellement). Abandon du réseau téléphonique filaire.

- **Electricité** : Aucune lacune à signaler



Sentiers PR de Ventalon en Cévennes

Source : Parc National des Cévennes

- AEP gérée en régie (plusieurs employés municipaux jouent le rôle de fontainiers).

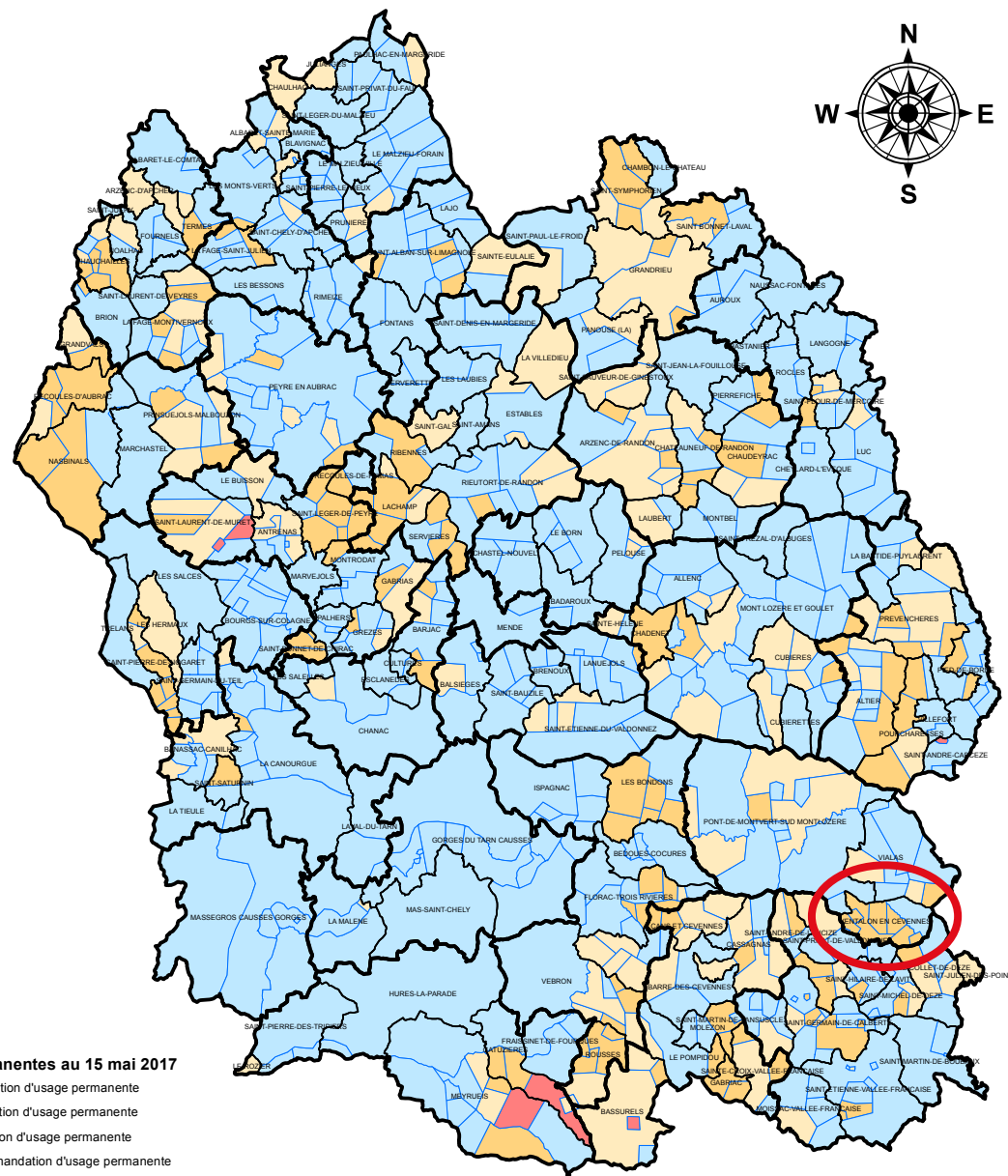
- 3 hameaux sont gérés dans le cadre d'adductions privées collectives (projet de municipaliser l'adduction de ces hameaux).

- **Tous les réseaux sont classés en «restriction d'usage» à l'exception de celui du Lézinier.**

Au cours des 10 dernières années: pourcentage de conformité inférieur à 70%. Demande de ne pas consommer l'eau.

Or c'est à la collectivité, responsable du service d'eau potable de prendre l'initiative de la régularisation de ses ressources et de la délimitation des périmètres de protection.

Procédure de régularisation de ces réseaux en cours (phase d'enquête publique).



Carte des limitations d'usage permanentes en Lozère (mai 2017)

Source : Agence Régionale de la Santé de la Lozère

Réseau D'eau potable

Plusieurs **points de captage** de l'eau potable situés sur et à proximité du territoire communal. Des **périmètres de protection** leur sont associés.

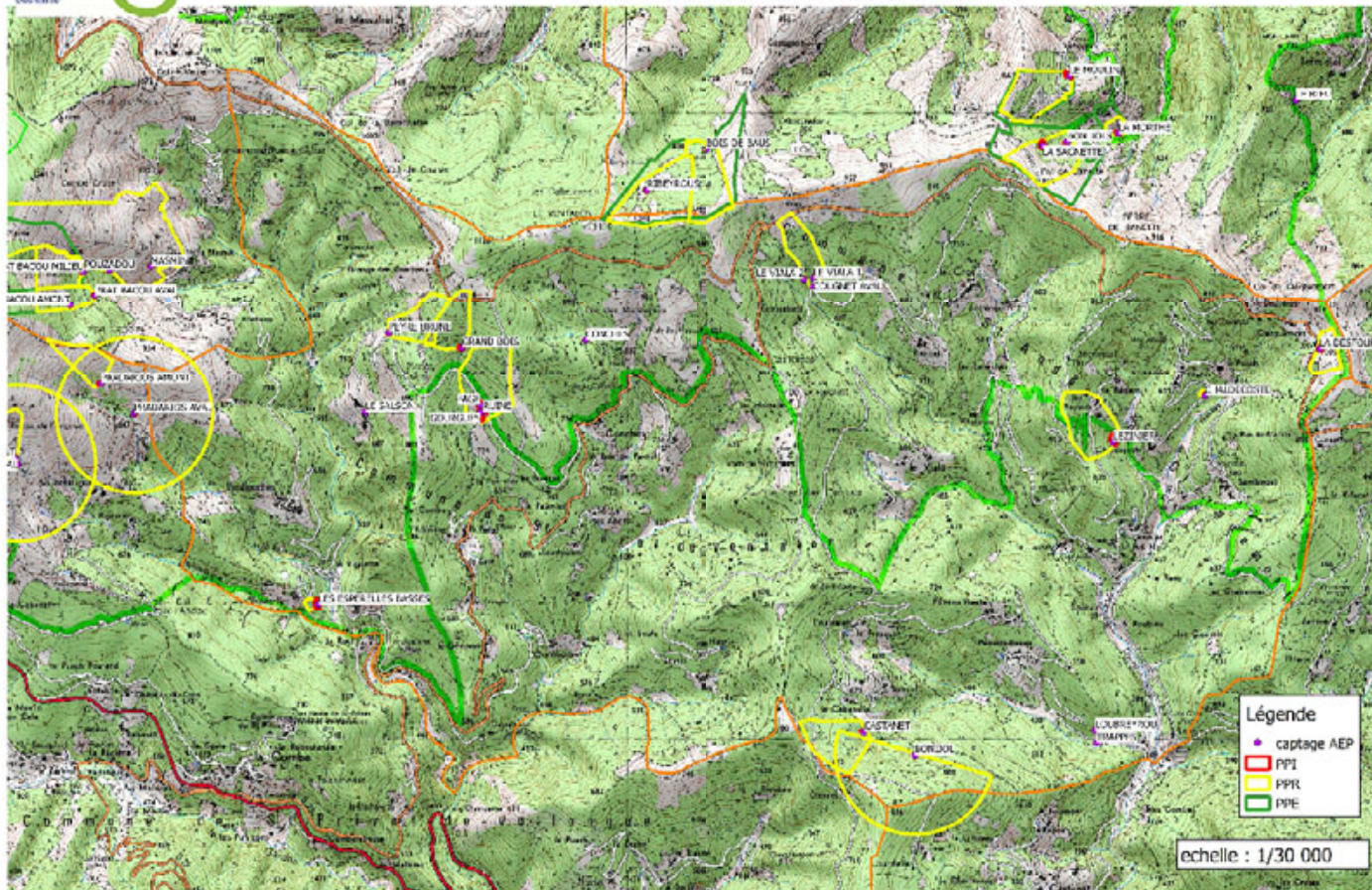
- Les infrastructures sont **suffisantes pour répondre aux besoins actuels de la commune de Ventalon en Cévennes** (d'un point de vue quantitatif).

- **Défense Incendie** : bornes incendie situées à proximité de chacun des hameaux les plus importants : Penens (Haute et Basse), le Ponge, le Géripou, Vimouches, Cessenades, Lézinière et l'Espinasse. Une réserve d'eau est disponible au Salson (réservoir de 5m³ utilisé en temps normal pour l'alimentation en eau potable). 4 bassins DFCI : Poussiels, le Cros, Lignarès et Salson.

En cas d'extension de l'urbanisation, seront vérifiées, au cas par cas, la desserte et la capacité des réseaux, sans oublier la défense incendie, laquelle est de compétence communale.



Positionnement Périmètres de protection captages AEP
Commune de Ventalon en Cévennes



A ssainissement

Projet de zonage en assainissement collectif - Hameau de Lézinier (haut) et l'Espinas (bas)

Schéma Directeur d'Assainissement (Saint-Frézal-de-Ventalon) : approuvé le 30 janvier 2012.

Schéma Directeur d'Assainissement (Saint-Andéol de Clerguemort) : en cours d'approbation.

• L'assainissement collectif

Pas de zone en assainissement collectif sur l'ancienne commune de Saint-Frézal-de-Ventalon.

Schéma Directeur d'Assainissement de l'ancienne commune Saint-Andéol-de-Clerguemort prévoit 2 zones en assainissement collectif:

- Au niveau du hameau de Lézinier : en raison de problématiques foncières,
- Au niveau de l'Espinas : en raison du volume d'effluents rejeté généré par la présence d'infrastructures publiques (20 à 60 EH).

Encore au stade de projet, pas de valeur juridique à l'heure actuelle.

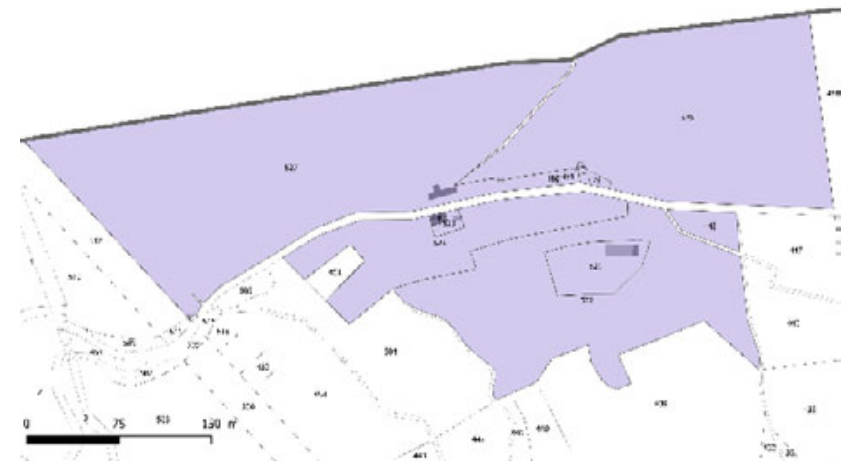
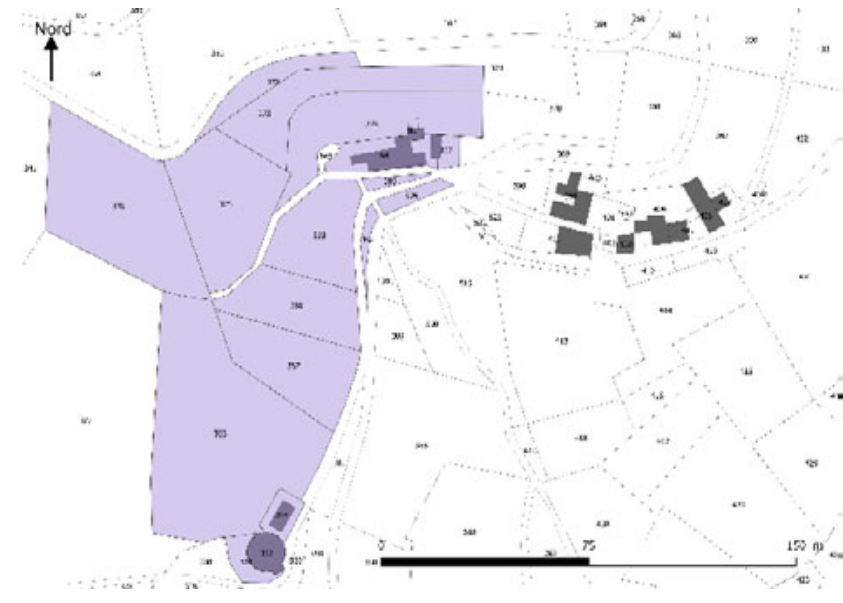
• L'assainissement individuel

A l'heure actuelle, l'ensemble de la commune est encore en assainissement individuel. Par délibération du 28 janvier 2016, la compétence SPANC a été transférée à la CC des Cévennes au Mont-Lozère. La gestion est, quant à elle, déléguée à la CC Florac Sud-Lozère (devenue CC Gorges Causses Cévennes depuis le 1er janvier 2017).

La gestion SPANC devrait prochainement revenir à la CC des Cévennes au Mont-Lozère.

Pas de gestion particulière des eaux pluviales car faible imperméabilisation des sols et absence d'activité industrielle.

Source : Délibération du 11 avril 2015 - Saint-Andéol-de-Clerguemort



Traitement des ordures

- Compétence de la Communauté de Communes des Cévennes au Mont-Lozère.
- Collecte des ordures ménagères en apport volontaire : points de collecte disponibles dans ou à proximité des différents hameaux (dépend de l'accessibilité).
- Collecte du recyclable en apport volontaire : à la Ponge et sur la route des Crêtes (RD35).
- Campagne menée par la CC afin de réorganiser la collecte et mise en place d'un nouveau règlement (12 juillet 2016) : normalisation des bacs de collecte pour les déchets résiduels par exemple
- Accès possible à la déchetterie de l'Estournal (Pont de Montvert Sud-Lozère) et à la déchetterie intercommunale (Saint-Privat-de-Vallongue).



EQUIPEMENTS / RESEAUX	
Constats	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • La Mairie, seul service, • Présence d'une école de deux classes (1 primaire et 1 maternelle), • Absence de services de santé, • De nombreux équipements liés au tourisme (chambres d'hôtes, gîtes, sentiers de randonnées, etc), • Un réseau de desserte viaire constitué, en majorité, de routes communales, • Deux projets d'assainissement non collectif (hameaux de Lézinier et de l'Espinass). 	<ul style="list-style-type: none"> • Soutenir l'adéquation équipement / réponse aux besoins, notamment en ce qui concerne les réseaux et les ressources (AEP, assainissement...), • Soutenir la centralité des deux axes de développement. <p>Des enjeux nécessitant de se positionner sur les questions suivantes: Selon quel équilibre? A quelle échelle soutenir le rayonnement local ou extra-territorial ? Quelle intervention de la Communauté de Communes ?</p>

Partie 5 - Etat initial de l'environnement

Les entités paysagères

• Les Cévennes

Les Cévennes de Lozère présentent des formes de reliefs variées :

- Les serres et les valats (Sud) qui se prolongent le long de la vallée Longue, la vallée Française et la vallée Borgne.
- Les hauteurs granitiques du Mont Lozère : immense dos rond et aplani allongé (axe Est-Ouest) ;
- Le massif du Bougès, plus petit, coiffe également une partie des grandes vallées cévenoles à l'amont : pentes schisteuses d'un côté (au sud) et granitiques de l'autre (au nord).

Le Grand Paysage des **Cévennes** est divisé en 11 unités de paysage dont celui des **Cévennes des Serres et Valats** auquel la commune de Ventalon en Cévennes appartient.

• Les Cévennes des Serres et des Valats

Ces Cévennes s'inscrivent dans la continuités des Cévennes du Gard. Elles sont caractérisées par plusieurs éléments :

- Les serres (crêtes étroites voire acérées) et les valats (vallées en forme de V) : les termes «océan», «vagues» et «tempête» sont utilisés pour décrire ces Cévennes.
- Les roches schisteuses : le schiste est présent dans les affleurements rocheux et dans l'habitat.
- Un couvert forestier important et diversifié : feuillus (essentiellement des châtaigniers) et parfois des résineux (pins laricio de Corse) avec quelques chênes verts.
- Les bancels : terrasses de cultures soutenues par des murs en pierre qui ont sculpté le paysage des Cévennes. Elles sont les vestiges de l'intense mise en valeur de ce territoire par les hommes. Suite à l'exode rural (débuté au XIXe siècle), ces terrasses ont majoritairement été conquises par la végétation qui les fait peu à peu disparaître du paysage.



Serres et valats



Châtaigneraie

Les entités paysagères

• Les Paysages des «Causses et des Cévennes : patrimoine mondial de l'Unesco

Le 28 juin 2011, les paysages «Causses et Cévennes», patrimoine culturel de l'agropastoralisme méditerranéen, ont été admis par le Comité du patrimoine mondial au titre des «paysages culturels évolutifs vivants, entendus comme ouvrages combinés de la nature et de l'homme».

Le site des Causses et Cévennes est constitué d'une zone centrale de «valeur universelle exceptionnelle ». Celle-ci est entourée d'une zone tampon, sorte de sas de protection. La commune de Ventalon en Cévennes est située à cheval sur ces deux zones. Elle présente donc un intérêt patrimonial paysage fort.

Dans le cadre du futur document d'urbanisme, un certain nombre d'outils pourront être mis en place afin de préserver les éléments de paysage à protéger tels que :

- ***Le repérage des éléments à valeur patrimoniale, au titre de l'art L.151-19 du code de l'Urbanisme***
- ***Les Espaces Boisés Classés (sur des boisements existants ou à créer)***
- ***La rédaction de l'article 13 (espaces extérieurs) du règlement***

Dans le même ordre d'idées, pour les espaces à enjeux (zones U et AU), la commune pourra exprimer des volontés de protection ou de création imposées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (avec lesquelles tout projet devra être compatible).



Les points de vue

Le couvert forestier communal contribue à l'aspect «fermé» des paysages. Toutefois, le relief escarpé de Ventalon en Cévennes offrent plusieurs points de vue permettant d'admirer le paysage des Cévennes depuis les hauteurs :

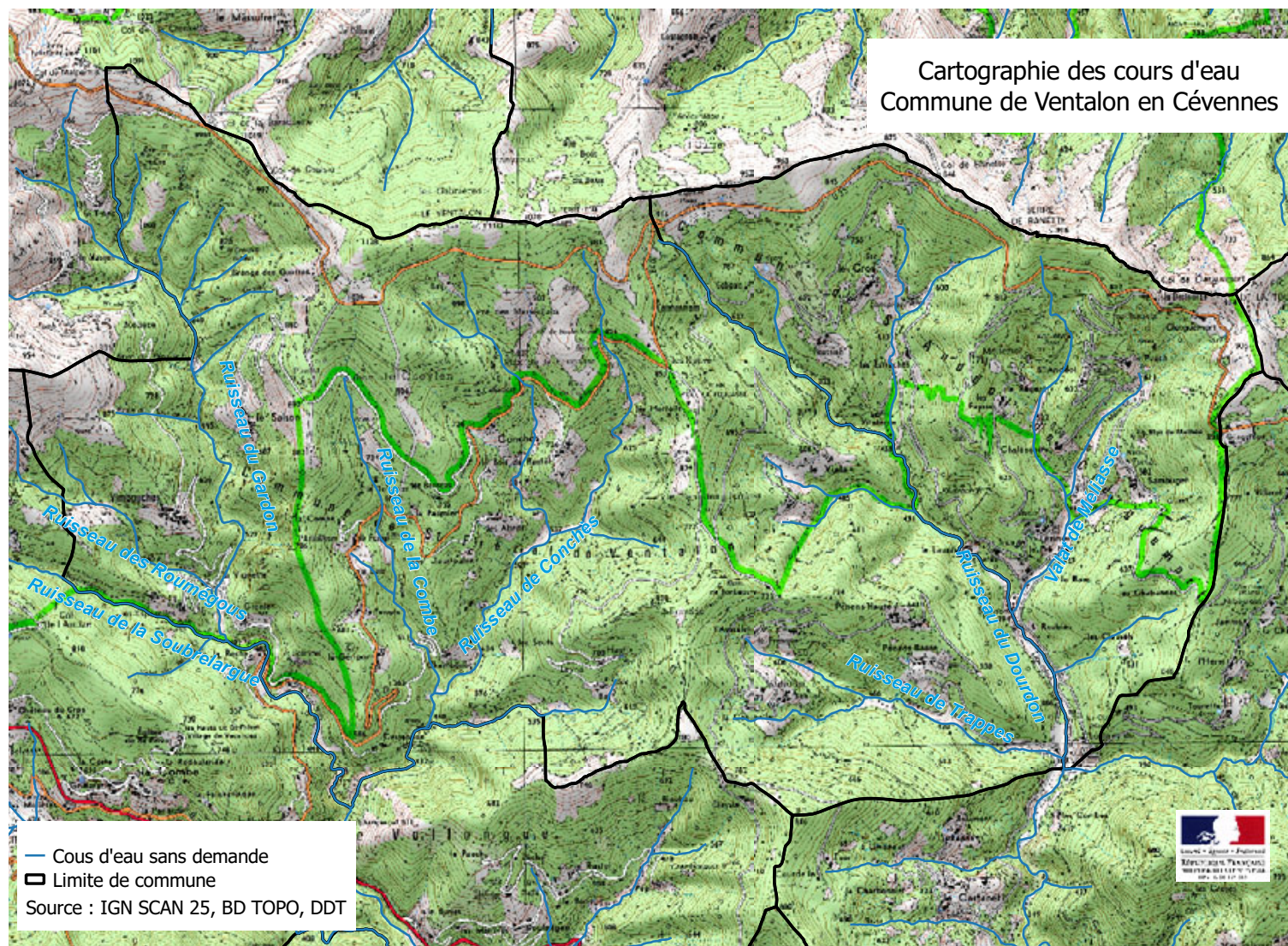
- Depuis la RD35, il est possible d'observer les serres et valats caractéristiques du paysage des Cévennes.
- Même possibilité offerte lorsqu'on emprunte la RD29 pour se rendre dans la vallée.

Le futur document, via son zonage et la mise en place de zones N et Ap permettra d'affirmer la protection de ce paysage contrasté :

- **Avant-plan du paysage visible depuis les axes de circulation.**
- **Versants des vallées.**
- **Protection des points de vue, des cônes de visibilité et de co-visibilité.**



Serres et valats observés depuis la RD35. Source : GoogleStreet



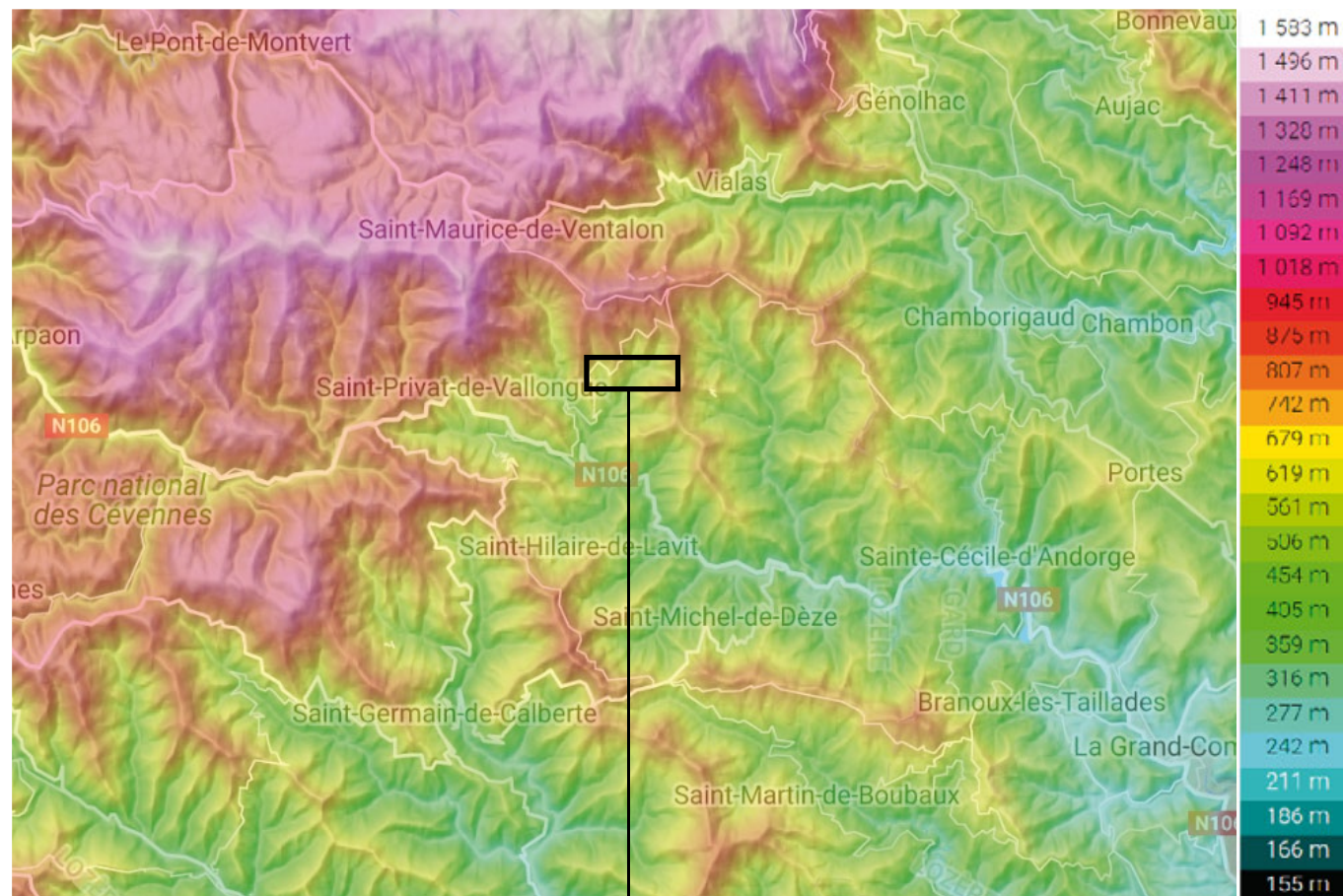
Le cours d'eau le plus important à traverser Ventalon en Cévennes est le Gardon. Il prend sa source sur le versant du Bougès (Saint Maurice de Ventalon) et arrose le versant ouest de la commune.

Par ailleurs, le territoire communal est drainé par plusieurs autres cours d'eau (appelés vallats). Parmi eux :

- Vallat du Dourdon,
- Vallat de Conchès,
- Vallat de la Combe,
- Vallat de Roumégous,
- Vallat des Trappes,
- Vallat de Soubrelargues,
- Vallat du Pouzadou,
- Vallat de l'Herm,
- Vallat du Villaret,
- Vallat de Méliasse.

Altitudes comprises entre :

- 378m (vallée du Dourdon au Sud-Est)
- 1128m (au Nord-Est de la Grange des Gouttes : limites Nord de la commune : «le Ventalon»).



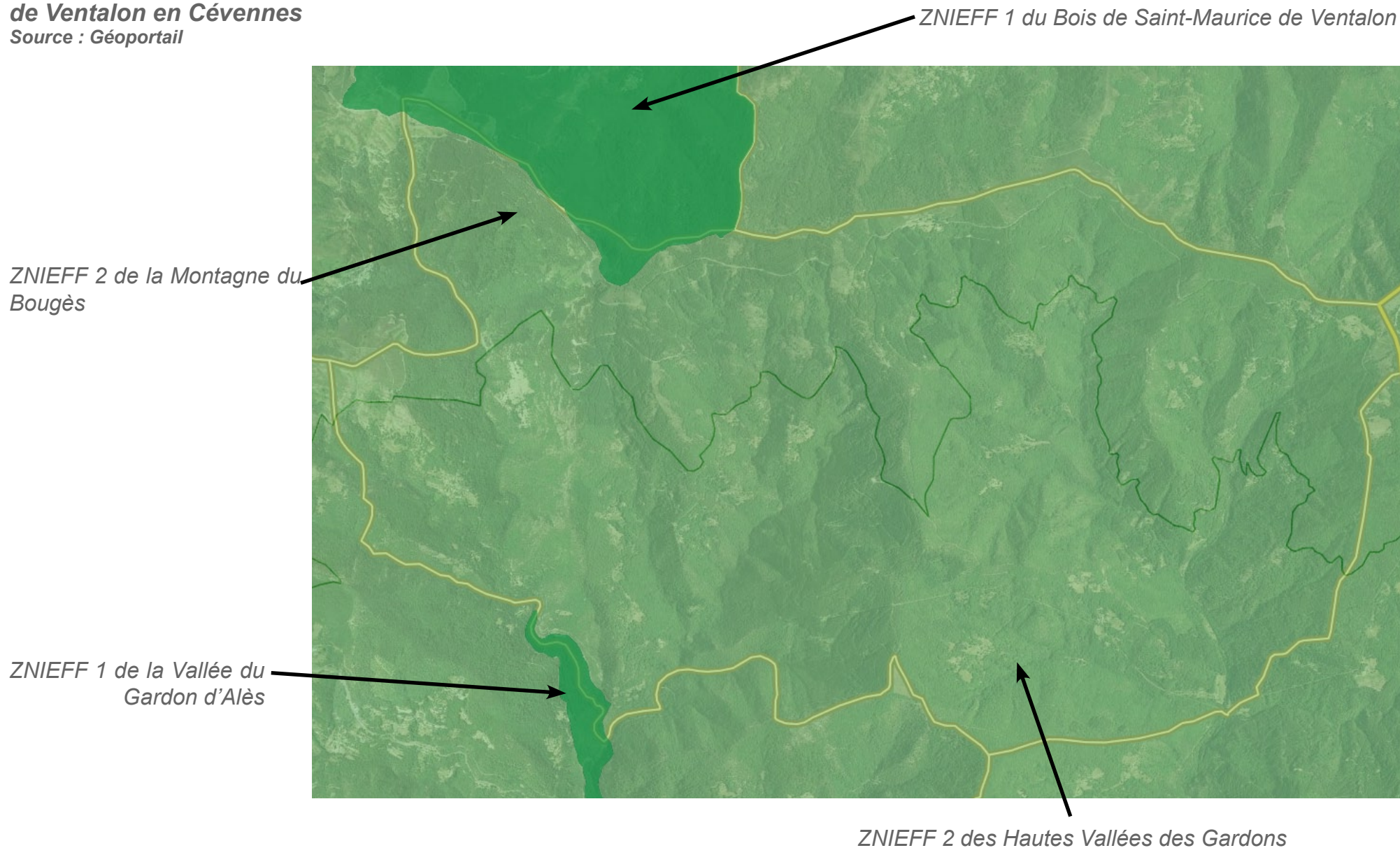
Ventalon en Cévennes

Milieux naturels, une richesse à préserver

Carte de localisation des ZNIEFF présentes sur la commune de Ventalon en Cévennes

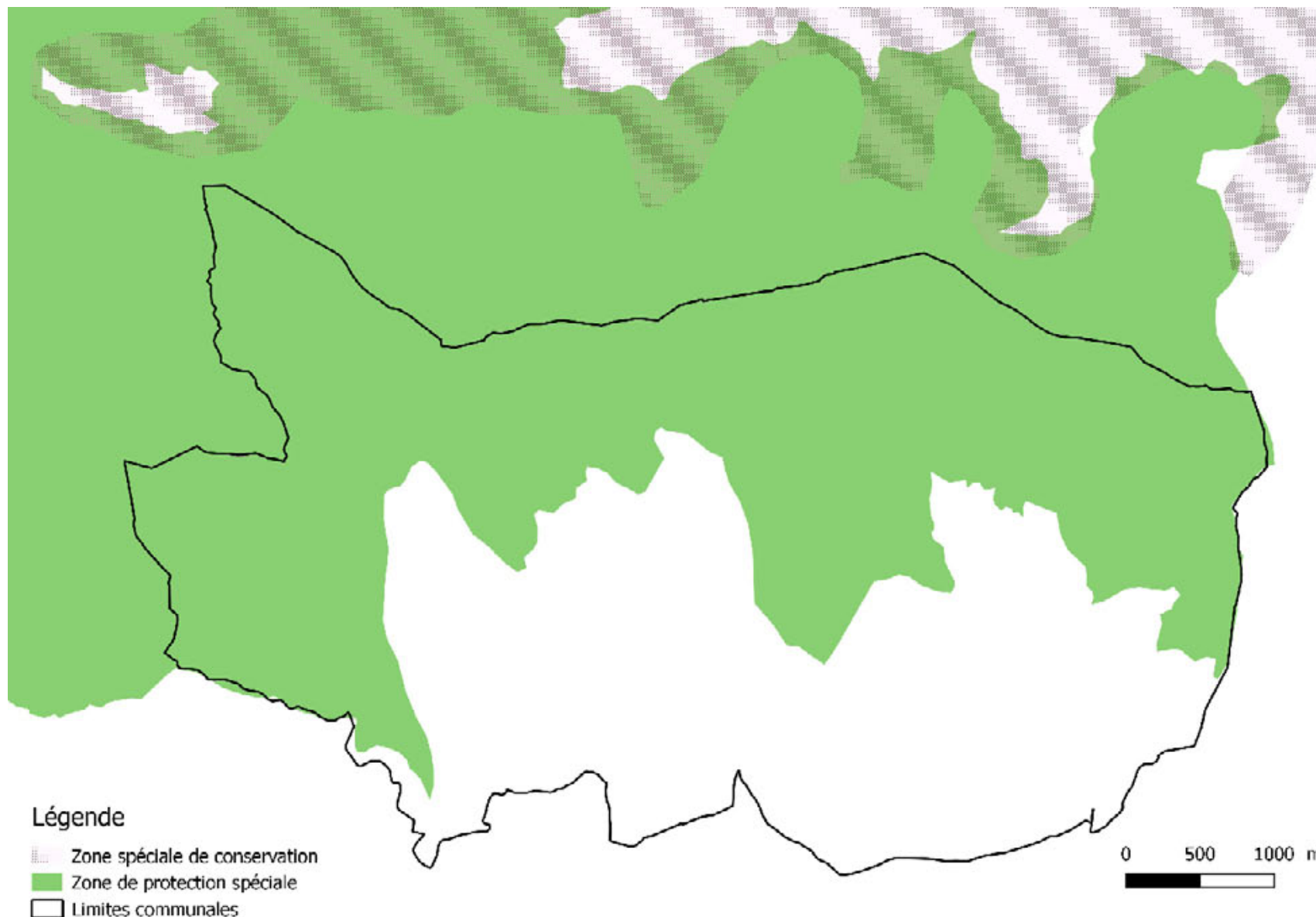
Source : Géoportail

Diagnostic territorial



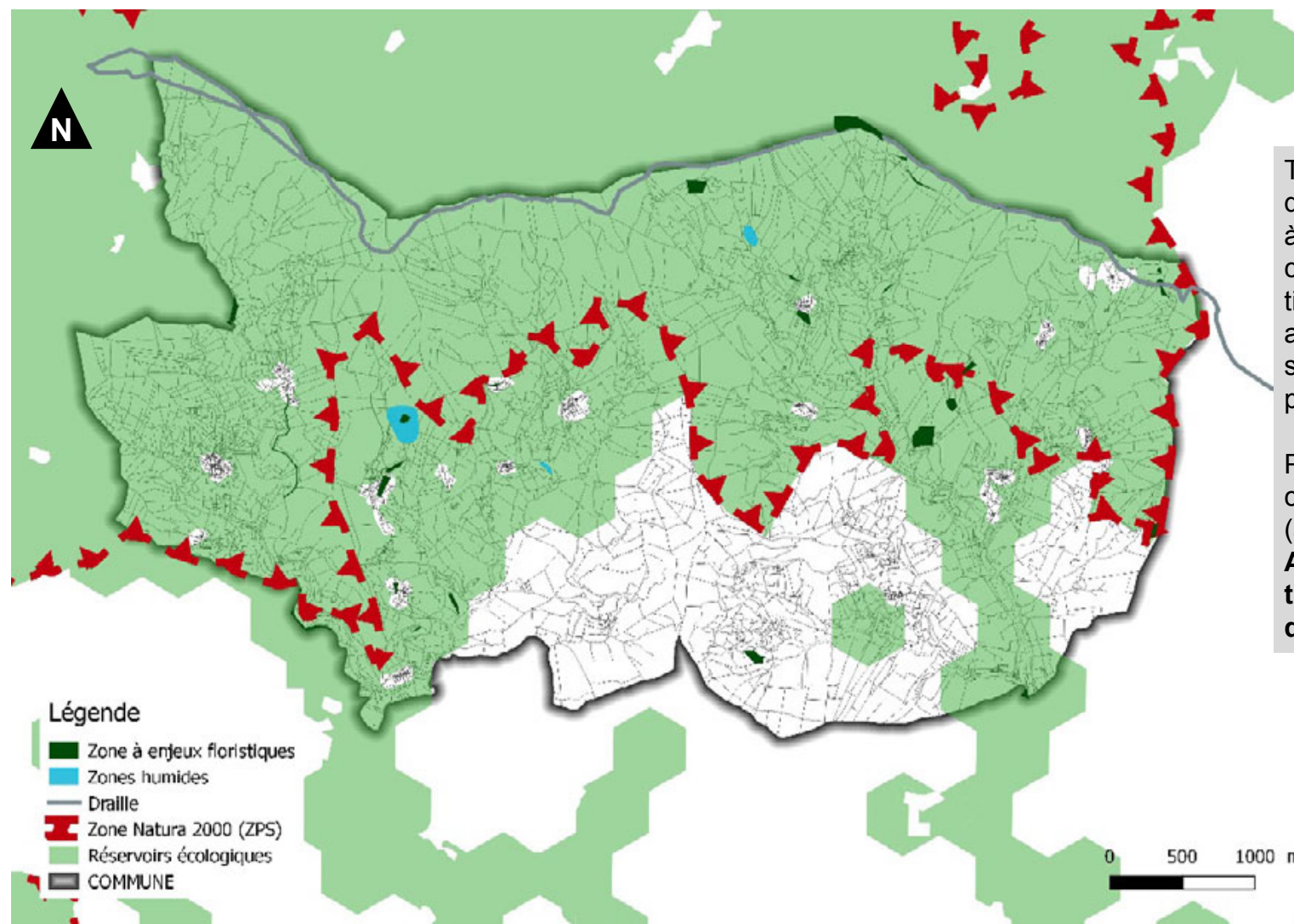
Milieus naturels, une richesse à préserver

Carte de localisation des zones Natura 2000 présentes sur la commune de Ventalon en Cévennes et à proximité



Commune de Ventalon en Cévennes - Trames vertes et bleues et enjeux écologiques

(source : SRCE de l'ancienne région Languedoc-Roussillon - Région Occitanie et Parc National des Cévennes)



Trame verte et bleue (TVB) : outil d'aménagement du territoire cherchant à (re)constituer un réseau écologique cohérent à l'échelle du territoire national afin de permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer...

Parmi les objectifs du SRCE de l'ancienne Région Languedoc-Roussillon (approuvé le 20 novembre 2015) : **Aménager le territoire par l'intégration de la TVB dans les décisions d'aménagement**

• Liés aux inondations

La commune de Ventalon en Cévennes n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi). Toutefois, d'après l'Atlas des Zones Inondables (AZI) réalisé par la Direction Départementale Territoriale (DDT) de la Lozère : une zone inondable est localisée à proximité du Dourdon (Sud-Est de la commune). Cette cartographie n'a pas de portée réglementaire.

• Liés aux mouvements de terrain

4 phénomènes de glissement de terrain sont recensés par le BRGM (tous dans la partie Est de la commune) : 1 à proximité du lieu-dit «Carmentrant», 2 à proximité du lieu-dit «Lignarès» et 1 à proximité du lieu-dit «Le Régent».

• Liés aux retrait et gonflement des argiles

D'après le BRGM, ce risque est présent sur certaines parties du territoire communal (aléa faible).

• Cavités souterraines

D'après le BRGM, aucune cavité n'est recensé sur le territoire communal.

• Aléas sismiques

Le territoire communal présente un risque sismique d'aléa faible et est classé en zone 2 de sismicité.

• Plan de protection des forêts contre les incendies

D'après le Plan départemental des risques majeurs en Lozère, la commune de Ventalon en Cévennes est soumise à un aléa feu de forêt fort.

• Risques de pollution liés à la ressource hydraulique

Commune classée en zone sensible à l'eutrophisation par arrêté du 9 février 2010 et en zone de répartition des eaux par arrêté inter-préfectoral du 30 octobre 2013.

• Risques technologiques

La commune n'est pas concernée par le risque technologique (industriel et transport de matières dangereuse).

Ces risques devront être pris en compte. Par ailleurs, certaines mesures devront être prises pour ne pas aggraver ces phénomènes. Il faudra notamment veiller à la conservation des plantations existantes qui concourent au maintien du sol. Une attention toute aussi importante devra être portée à la gestion de l'eau pluviale des aménagements et constructions situés en amont.

ENVIRONNEMENT (<i>paysage naturel, environnemental et risques</i>)	
Constats	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • Une entité paysagère identitaire et intercommunale : les Cévennes. • Située sur la zone centrale et la zone tampon du site «Causses et Cévennes» (Unesco). • 4 ZNIEFF. • 1 site Natura 2000 (ZPS). • Une Trame Verte et bleu présente. • Risques inondations à proximité du Dourdon. • Risques de mouvements surfaces (liés aux mouvements de terrains), risques de retrait gonflement des argiles, risques sismiques. • Aléa au feu de forêt fort. 	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver le patrimoine naturel et paysager, et notamment le patrimoine identitaire. • Protéger le patrimoine paysager et environnemental. • Prévenir les risques. <p>Une réflexion intercommunale s'impose pour garantir une cohérence de territoire ; partenaires = Communauté de Communes Quels effets des évolutions de l'habitat et agricoles sur les paysages, les milieux et sur la gestion des risques.</p>

Partie 6 - Paysage bâti

Patrimoine remarquable

La commune de Ventalon en Cévennes compte :

- **1 Monument historique inscrit** : le Mas de Ponsonnenc (daté à minima du XVIIIème siècle). Inscrit dans sa totalité (bâtiments, terrasses de culture, sources, aménages d'eau, moulin, cimetière, aires de battage et jardin potager).
- Plusieurs autres **monuments** : église romane de Saint-Andéol, temple protestant de Lézinière (1837), le terrain de Champdomergue, etc.
- Des éléments de **petit patrimoine** : murs en pierre sèche, aqueducs routiers, ponts muliers en pierre, clèdes, moulins, bories (abris en pierre), ruches-troncs, etc.

Concernant le patrimoine archéologique, il est rappelé que les dispositions de l'article R.111-4 du CU et du décret n°2007-18 du 5 Janvier 2007, relatives à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique s'appliquent dans certaines procédures (Données de la DRAC).

Le zonage employé, au droit des secteurs concernés, peut être : secteurs N, A et Ap, assorties dans le cas de sites ou vestiges bâtis :

- *en site isolé, du repérage au titre du L.151-19;*
- *au coeur des bourgs ou des hameaux : zonage propre à la zone urbanisée (Ua et Ub selon le cas) + repérage L.151-19.*



Eglise romane de Saint-Andéol



Temple protestant - Ventalon en Cévennes

Un habitat très dispersé

- Bâti traditionnel communal très dispersé
- Majoritairement constitué de mas, installés sur les versants des montagnes
- Unités bâties qui s'organisent souvent par petits secteurs, le long d'un chemin d'accès, sur une même courbe de niveau, correspondant à une veine de sources dans les plis du schiste.
- Davantage de constructions sur les versants d'adret (orientés Sud et donc plus ensoleillés).

Les constructions isolées, non desservies par les réseaux, n'ont pas vocation à changer de destination ou à s'étendre. Dans le cadre de l'élaboration du futur document d'urbanisme, le devenir des constructions isolées sera apprécié. Ainsi, la présente procédure a été l'occasion de passer en revue l'ensemble des constructions isolées présentes sur le territoire communal.

En ce sens, au cas par cas, ont été examinés :

- **La vocation, l'état, la présence de résidents permanents ou secondaires...**
- **L'apport des réseaux et notamment des accès.**
- **La possibilité d'extension de certaines habitations.**
- **La possibilité de changement de destination ayant pour effet une augmentation de population dans ces structures isolées.**

Dans les cas où l'entretien et le changement de destination seront été envisagés, le PLU prendra en compte cette réalité, en passant par :

- **L'anticipation des évolutions de chacun des sites isolés (ex: désignation des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination, en zones A et N tels que les granges anciennes de valeur patrimoniale)**
- **Une traduction réglementaire adaptée concernant le changement de destination: soit un secteur de type STECAL (autorisant le changement de destination ou une extension mesurée de l'urbanisation), en l'absence d'activité agricole; soit en zone A, au sein de laquelle les bâtiments désignés pourront faire l'objet de changement de destination.**
- **L'extension possible des bâtiments d'habitation en secteurs A, Ap et N. Cette réflexion sera toujours conduite en prenant en compte les enjeux agricoles présent sur le territoire communal.**
- **L'extension possible des bâtiments d'habitation en secteurs A, Ap et N.**

Cette réflexion sera toujours conduite en prenant en compte les enjeux agricoles présent sur le territoire communal.

Le bâti rural traditionnel

Le bâti traditionnel exprime ainsi l'équilibre fragile du paysage : témoin de mode de production révolu, illustration des efforts fournis par les hommes pour s'adapter à un environnement difficile, etc.

Une typo-morphologie générale du bâti pour l'ensemble de la commune peut être ainsi mise en avant.

Les volumes

Bâti souvent haut et étroit (R+2 à R+3) adossé au rocher et construit perpendiculairement à la pente pour le plus ancien.

- RdC : caves, chèvreries ou bergeries isolent les étages supérieurs de l'humidité et du froid.
- 1er étage (ou le rez-de-chaussée en vallée) : logement des hommes.
- 3ème niveau (voire le 4ème) : utilisé pour le fourrage puis pour l'élevage du ver à soie.

Les matériaux de façade

Schiste et enduits. Cependant, en zone de schiste, les enduits étaient plutôt onéreux dans la mesure où la chaux devait être importée. Enduits et décors sont donc les témoins d'une certaine aisance de la part des propriétaires.

Les pierres à nu et les enduits dégradés sont fréquentes

Façade de couleur brune, allant du blond au marron foncé. Lorsque les pierres sont à nu, elles présentent un aspect de «mille-feuilles».



Habitat traditionnel (haut, étroit et serré) - Ventalon en Cévennes

Le bâti rural traditionnel

Les toitures

- Formes simples, à deux pentes le plus souvent.
- Matériaux : lauze de schiste. Couleur dominante est le gris.
- Faîtages dits «à rastel» très présents et faîtages plats.

Quelques dérives : réparations (voire constructions) de toitures souvent effectuées avec de la tuile canal.

Les ouvertures

- Portes : hauteur d'environ 2 mètres mais largeur varie en fonction de l'utilisation.
- Fenêtres : plus hautes que larges dans la quasi-totalité des cas.
- Encadrements : parfois taillés dans une pierre différente.
- Linteaux sont appareillés avec des claveaux, en plein cintre ou en anse de panier. Ils sont parfois taillés dans du bois de châtaignier.

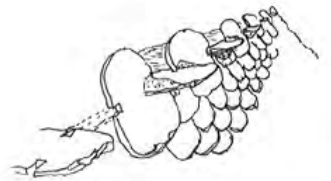
Quelques dérives : des proportions d'ouvertures non respectueuses du patrimoine (fenêtre, garage, volets roulants, etc.)



Toiture en Lauze avec faîtage à rastel



Utilisation de la tuile canal sur du bâti ancien



Faîtage à rastel

Source : Etude analytique de l'architecture traditionnelle en Lozère



Ouvertures sur façades en schiste

Le bâti rural traditionnel

Les annexes

Dépendances agricoles souvent encore visibles et avaient/ont toutes une destination particulière : mazets, clèdes à châtaignes, remises à outils, anciennes porcheries.

Bâtiments petits que les corps d'habitation principaux, ils possèdent 2 niveaux maximum dont 1 enterré (larges de 4 mètres et longs de 8 mètres environ).

Clôtures

- Murs en pierre sèche d'une hauteur comprise entre 50 et 70cm (couronnements parfois réalisés avec des lauzes)
- Marquent les limites des propriétés mais souvent associés à d'autres fonctions : retenue de terre, protection contre les chutes, garde des animaux, etc.
- Souvent construits dans le prolongement des habitations
- Sont caractéristiques des paysages cévenols
- Ont tendance à se dégrader car leur entretien régulier est difficile à réaliser.

Dans le cadre de la rédaction du règlement du futur document d'urbanisme, il conviendra de préciser le niveau d'exigence en terme d'aspect et de couleur de couvertures lors de changements de destinations, de travaux d'entretiens, de réhabilitations ou de constructions neuves.



Annexe en pierre de schiste



Muret en pierre de schiste et paysage de bancels



Muret en pierre de schiste dans un état dégradé

Les mutations : les constructions récentes

Ventalon en Cévennes a été peu touchée par le développement massif d'urbanisation qui a touché de nombreuses communes françaises. Ainsi, la structure urbaine intègre quasi-exclusivement des constructions issues du patrimoine bâti traditionnel.

Les constructions récentes sont principalement localisées en périphérie de hameaux déjà existants tels que ceux de la Destourbe, des Abrits, de l'Ayrolle, du Géripon, etc. Davantage de nouvelles constructions ont été réalisées sur l'ancienne commune de Saint-Frézal-de-Ventalon en raison du Plan d'Occupation des Sols dont elle était dotée.

Ces nouveaux bâtiments sont caractérisés par un hétérogénéité du bâti (typologie, implantation, couleur des enduits, clôtures disparates ou d'aspect parfois non fini, etc.).

Des protections drastiques donnant un caractère immuable à la commune ne sont pas vraisemblables. Aussi par le biais du PADD, du règlement et des orientations d'aménagement, le futur document d'urbanisme tout en s'appuyant sur le PLU, visera à accompagner ces mutations de manière qualitative, dans une démarche de création de nouveaux paysages, prenant en compte le fondement du paysage et l'évolution des modes de vie.

Une attention particulière pourrait notamment être portée :

- **à l'intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions,**
- **à la politique d'accueil de nouveaux arrivants afin de préserver à la fois les espaces naturels et agricoles mais aussi le cadre de vie de Ventalon en Cévennes,**
- **à la nature des implantations,**
- **au traitement des limites publics/privés,**
- **à la qualité et aux caractéristiques des espaces publics ou collectifs,**
- **à la prise en compte des préoccupations environnementales et d'économie d'énergie.**



Construction récente



Construction récente

Les bâtiments agricoles

Une variété de typologies bâties existe concernant les bâtiments agricoles :

- **Grange-étable-bergerie**, de type traditionnel (généralement en schiste laissé à nu). Elles sont rares car le bâti traditionnel intégré souvent un lieu de stockage et d'élevage.
- Le **bâti agricole récent** : il utilise des matériaux manufacturés et reproduit des modèles standardisés. Il a souvent fait l'objet d'extensions successives traduisant l'apparition de nouveaux matériaux et de nouvelles techniques d'exploitation.

10 bâtiment d'élevage sont présents sur le territoire communal (+2 en projet): ils relèvent tous du Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

Peu ou pas de bâtiments ont un impact néfaste sur le grand paysage. On note quelques exemples qualitatifs (choix des matériaux, insertion paysagère, etc.).

La rédaction du règlement ainsi que le zonage, pourront être réalisés afin d'affirmer la volonté de préservation du paysage et la qualité des bâtiments agricoles.



Chenil - Ventalon en Cévennes



Bergerie - Ventalon en Cévennes



Tunnel - Ventalon en Cévennes

Les bâtiments à vocation artisanale ou industrielle

Pas de zone artisanale sur le territoire communal.

Toutefois des artisans sont installés à Ventalon en Cévennes : une potière, un brasseur, un couvreur, un fabricant de yourtes, une charpentière, etc.

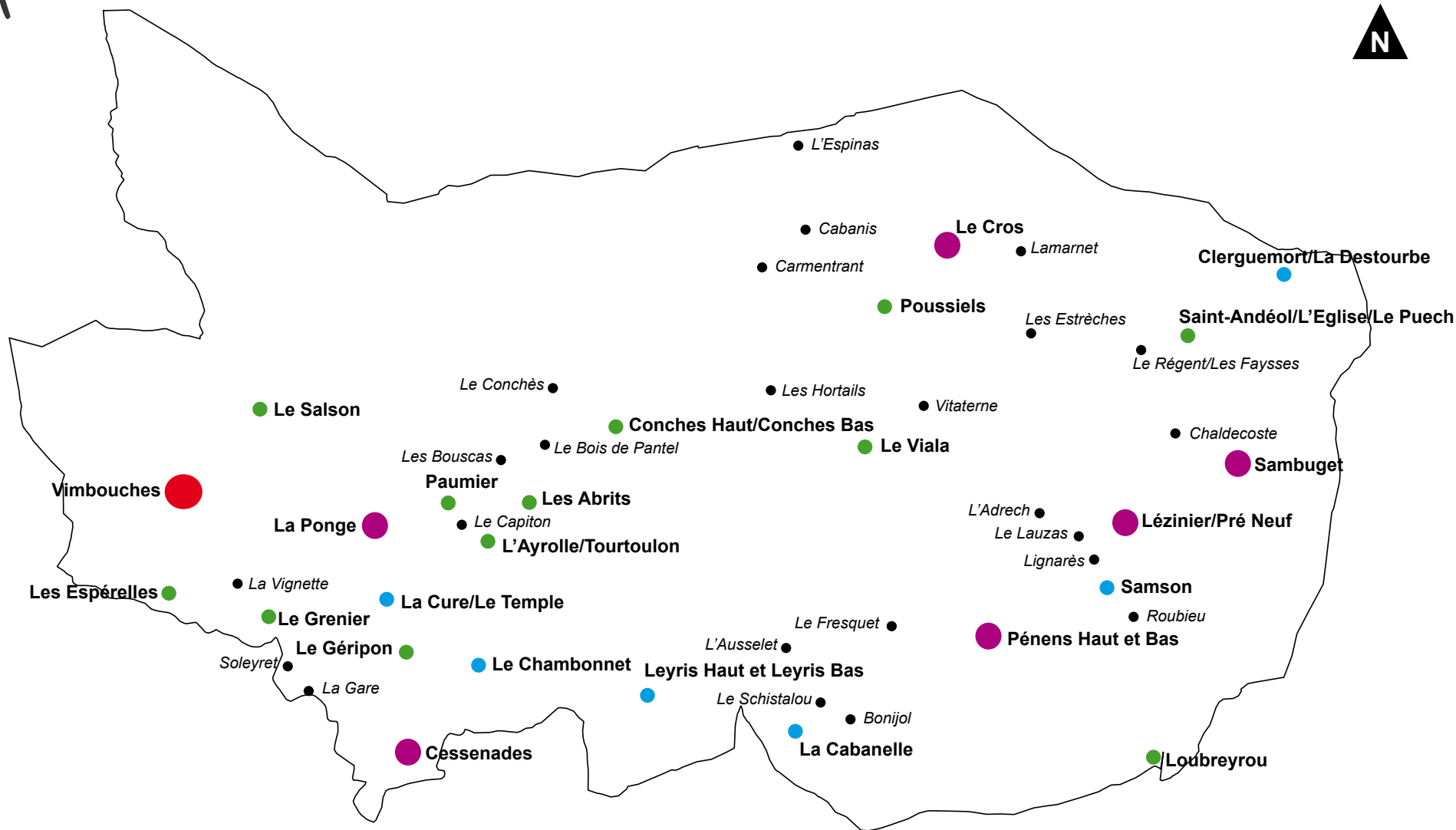
Par ailleurs, un exploitant sylvicole dispose d'une scie sur l'une de ses parcelles.

Enfin, l'École professionnelle de la pierre sèche est installée sur le site du Relais de l'Espinass. Elle est la seule école habilitée à délivrer deux Certificats de Qualification Professionnelle, N2 (niveau ouvrier) et N3 (niveau artisan).



Site du Relais de l'Espinass - Ventalon en Cévennes

A nalyse des hameaux



- Hameaux structurants (plus de 20 habitations)
- Hameaux structurants (de 10 et 19 habitations)
- Hameaux secondaires (de 5 et 9 habitations)
- Hameaux secondaires (de 3 et 4 habitations)
- Groupes de constructions

Pour chacun des hameaux, le calcul du nombre d'habitations a été réalisé au sein de la tâche urbaine

Hameaux structurants

VIMBOUCHES

Vocation	Mixte à dominante résidentielle
Bâti	
Vacance	2 logements
Potentiel changement de destination	-
Monument historique, site et patrimoine	Château fort, draille, fontaine, four à pain
Réseaux	
Desserte (voirie)	Voie communale
Desserte du réseau AEP	Vimbouche (classé en restriction d'usage)
Zonage d'assainissement	Non collectif
Réseau d'assainissement	-
STEP	-
Paysage / Environnement	
Paysage	Cévennes
Natura 2000	ZPS des Cévennes
ZNIEFF	Hautes Vallées des Gardons (type 2)
Parc National des Cévennes	Zone coeur
Agriculture	
Exploitations	1 siège
Réglementations agricoles	4 RSD
Risque	
Risque inondation	Aucun risque
Cavités souterraines	-
Bilan de la tâche urbaine	
Surfaces libres	0,15 ha
Consommation de l'espace entre 2007 et 2017	0 ha

ENJEUX

Situé à l'Ouest du territoire communal, Vimbouche fait partie de la zone coeur du Parc National des Cévennes. Bien entretenu, il est implanté dans la pente. Fort de son aspect typiquement cévenol, ce hameau accueille plusieurs résidences secondaires, un gîte et une chambre d'hôtes.

Il s'agit de l'un des hameaux les plus bâtis de Ventalon en Cévennes. Plusieurs espaces libres sont encore disponibles au sein de la tâche urbaine de ce secteur mais plusieurs éléments contraignent leur utilisation : localisation en zone coeur du parc et présence de bâtiments d'élevage.

Bâti agricole

- Habitation d'exploitant
- Bâtiment de stockage
- Bâtiment d'élevage agricole et périmètre de réciprocity associé
- Tiers
- Bâtiment agricole vacant
- Projet

Bâti

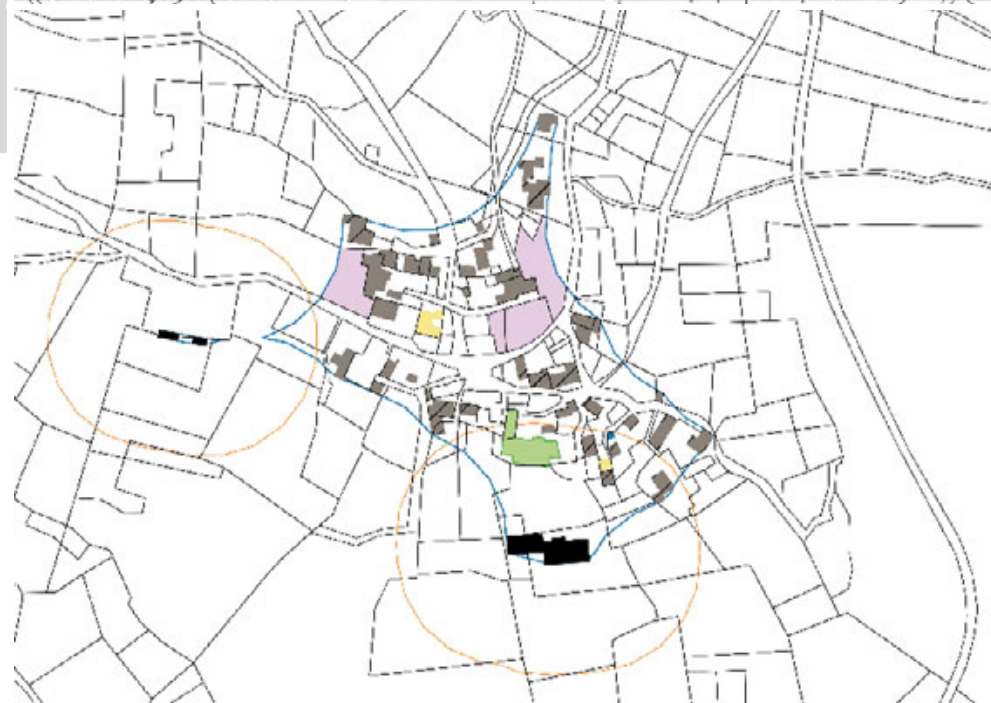
- Locaux vacants
- Logements vacants
- Ruines
- Bâti

Occupation du sol

- Tâche urbaine
- Parcelles construites entre 2007 et 2017
- Espaces libres

A prendre en compte

- ▲ Zone inondable
- ▲ Mouvements de terrain
- Courbes de niveau (équidistance 5m)



LÉZINIER/PRÉ NEUF

Vocation	Résidentielle
Bâti	
Vacance	3 logements
Potentiel changement de destination	-
Monument historique, site et patrimoine	Temple
Réseaux	
Desserte (voirie)	Voies communales
Desserte du réseau AEP	Lézinier et privé
Zonage d'assainissement	Non collectif Collectif (en projet sur le Lézinier)
Réseau d'assainissement	-
STEP	-
Paysage / Environnement	
Paysage	Cévennes
Natura 2000	Non
ZNIEFF	Hautes Vallées des Gardons (type 2) Montagne du Bougès (type 2)
Parc National des Cévennes	Aire d'adhésion
Agriculture	
Exploitations	-
Réglementations agricoles	-
Risque	
Risque inondation	Oui
Cavités souterraines	-
Bilan de la tâche urbaine	
Surfaces libres	0,02 ha
Consommation de l'espace entre 2007 et 2017	0 ha

ENJEUX

Lézinier/Pré Neuf est le secteur qui réunit la plupart des services de l'ancienne commune de Saint-Andéol-de-Clerguemort (mairie et temple). Il constitue donc un espace central pour la moitié Est de Ventalon en Cévennes.

Il offre un double potentiel de développement : par la résorption de la vacance (3 logements) d'une part et par l'utilisation des espaces libres de la tâche urbaine.

L'installation d'un siège d'exploitation (et d'une boutique) constitue également l'un des axes de développement du hameau.

La zone habitée au Sud de ce secteur est située à proximité d'une zone inondable. Cette contrainte devra être prise en compte en cas d'un éventuel développement (notamment par la résorption de la vacance).

Bâti agricole

- Habitation d'exploitant
- Bâtiment de stockage
- Bâtiment d'élevage agricole et périmètre de réciprocité associé
- Tiers
- Bâtiment agricole vacant
- Projet

Bâti

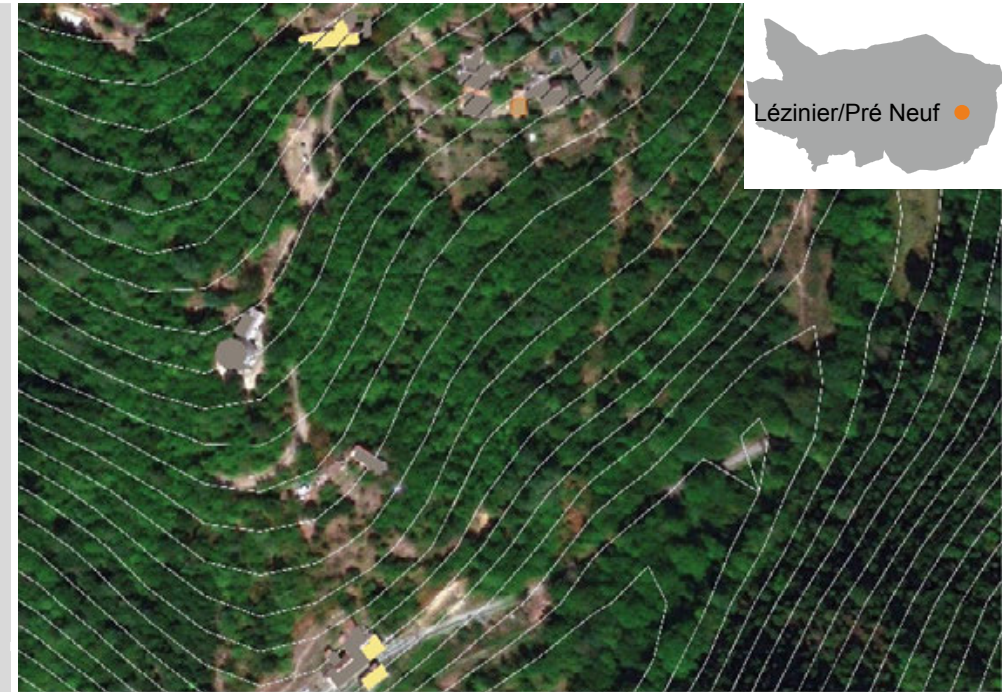
- Locaux vacants
- Logements vacants
- Ruines
- Bâti

Occupation du sol

- Tâche urbaine
- Parcelles construites entre 2007 et 2017
- Espaces libres

A prendre en compte

- ▲ Zone inondable
- ▲ Mouvements de terrain
- Courbes de niveau (équidistance 5m)



Hameaux secondaires

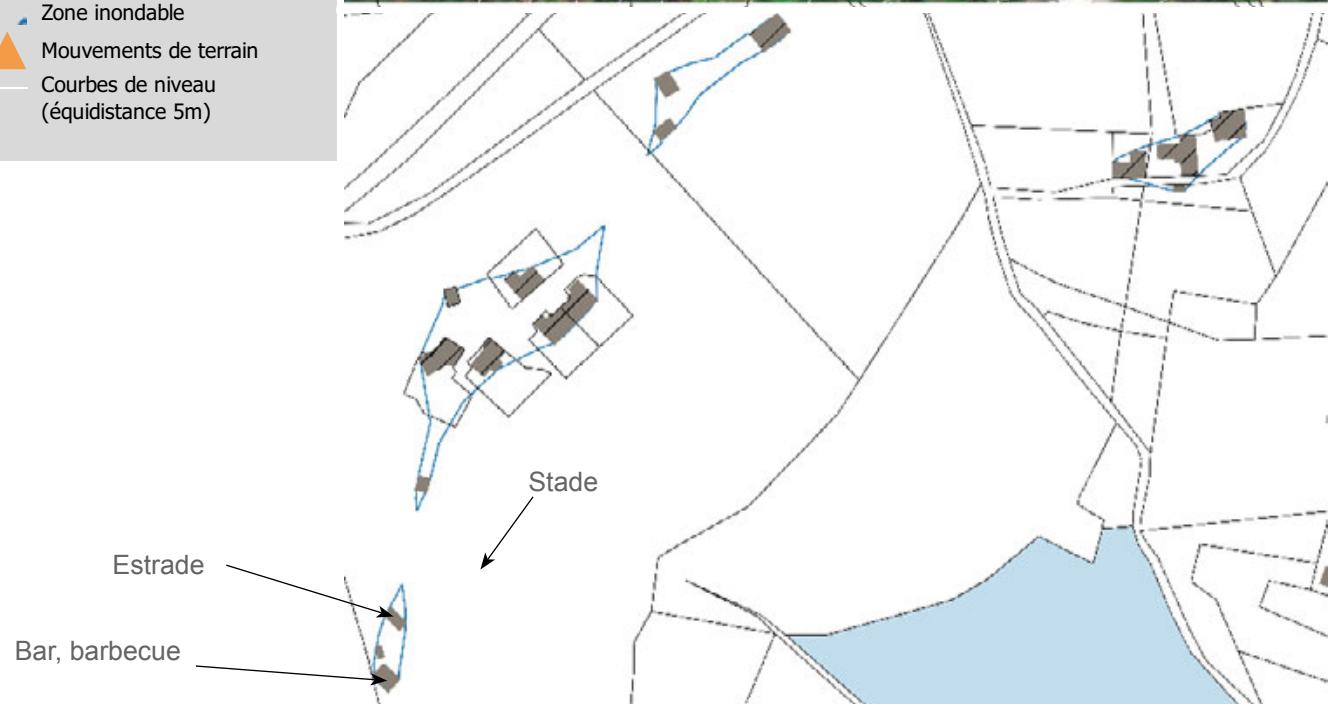
L'AYROLLE/TOURTOULON

Vocation	Résidentielle
Bâti	
Vacance	-
Potential changement de destination	-
Monument historique, site et patrimoine	-
Réseaux	
Desserte (voirie)	RD29, Voies communales
Desserte du réseau AEP	-
Zonage d'assainissement	Non collectif
Réseau d'assainissement	-
STEP	-
Paysage / Environnement	
Paysage	Cévennes
Natura 2000	Non
ZNIEFF	Hautes Vallées des Gardons (type 2)
Parc National des Cévennes	Aire d'adhésion
Agriculture	
Exploitations	-
Réglementations agricoles	-
Risque	
Risque inondation	Aucun risque
Cavités souterraines	-
Bilan de la tâche urbaine	
Surfaces libres	0 ha
Consommation de l'espace entre 2007 et 2017	1,4 ha

ENJEUX

Cet ensemble bâti est relativement récent (notamment du côté de l'Ayrolle). Il rassemble un grand nombre d'équipements de loisirs et de convivialité (stade, estrade, barbecue, bar). De plus, il accueillera prochainement un atelier à vocation économique. Il s'agit donc d'un des secteurs centraux de Ventalon en Cévennes. Il présente un enjeu important de connexion avec les espaces voisins (les Abrits et la Ponge notamment). Il est, lui aussi, situé dans le prolongement de l'axe allant du Géripon jusqu'à la Ponge.

- Bâti agricole**
- Habitation d'exploitant
 - Bâtiment de stockage
 - Bâtiment d'élevage agricole et périmètre de réciprocité associé
 - Tiers
 - Bâtiment agricole vacant
 - Projet
- Bâti**
- Locaux vacants
 - Logements vacants
 - Ruines
 - Bâti
- Occupation du sol**
- Tâche urbaine
 - Parcelles construites entre 2007 et 2017
 - Espaces libres
- A prendre en compte**
- ▲ Zone inondable
 - ▲ Mouvements de terrain
 - Courbes de niveau (équidistance 5m)



CLERGUÉMORT/LA DESTOURBE

Vocation	Mixte à dominante résidentielle
Bâti	
Vacance	-
Potential changement de destination	-
Monument historique, site et patrimoine	-
Réseaux	
Desserte (voirie)	RD35, voies communales
Desserte du réseau AEP	Privé
Zonage d'assainissement	Non collectif
Réseau d'assainissement	-
STEP	-
Paysage / Environnement	
Paysage	Cévennes
Natura 2000	ZPS des Cévennes
ZNIEFF	Montagne du Bougès (type 2)
Parc National des Cévennes	Zone coeur
Agriculture	
Exploitations	-
Réglementations agricoles	-
Risque	
Risque inondation	Aucun risque
Cavités souterraines	-
Bilan de la tâche urbaine	
Surfaces libres	0 ha
Consommation de l'espace entre 2007 et 2017	1,26 ha

ENJEUX

L'unique construction réalisée au cours de ces 10 dernières années est une maison d'habitation en lien avec l'activité agricole (fils d'un ancien exploitant reprenant la propriété de son père). Le maintien d'une activité agricole sur le secteur semble donc importante. Celle-ci devra être cohérente avec la réglementation imposée en zone coeur du Parc des Cévennes, notamment en termes de préservation du caractère patrimonial de cet espace et de préservation de la faune et de la flore.

Bâti agricole

- Habitation d'exploitant
- Bâtiment de stockage
- Bâtiment d'élevage agricole et périmètre de réciprocité associé
- Tiers
- Bâtiment agricole vacant
- Projet

Bâti

- Locaux vacants
- Logements vacants
- Ruines
- Bâti

Occupation du sol

- Tâche urbaine
- Parcelles construites entre 2007 et 2017
- Espaces libres

A prendre en compte

- ▲ Zone inondable
- ▲ Mouvements de terrain
- Courbes de niveau (équidistance 5m)



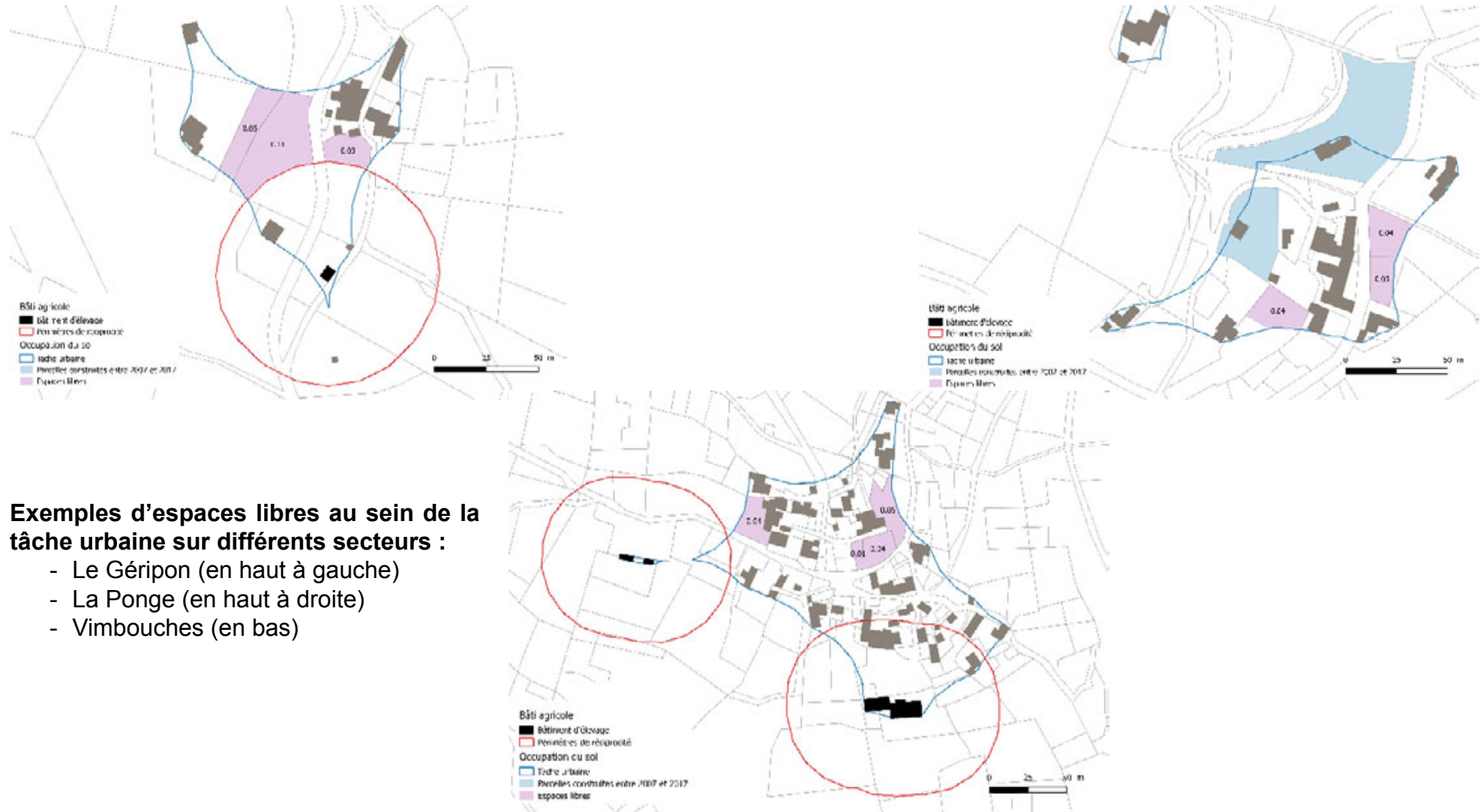
Partie 7 - Bilan de la tâche urbaine

Foncier libre de construction

A l'échelle de la commune, entre 2007 et 2016, 2,4 hectares ont été consommés pour de nouvelles constructions à vocation d'habitat.

Au total, à l'échelle de la commune, 0,78 ha est encore libre de toutes constructions au sein de la tâche urbaine.

Semble peu mais constitue un potentiel sur lequel s'appuyer pour définir les zones constructibles du futur document d'urbanisme.



Exemples d'espaces libres au sein de la tâche urbaine sur différents secteurs :

- Le Géripon (en haut à gauche)
- La Ponge (en haut à droite)
- Vimbouches (en bas)

Les réserves foncières communales

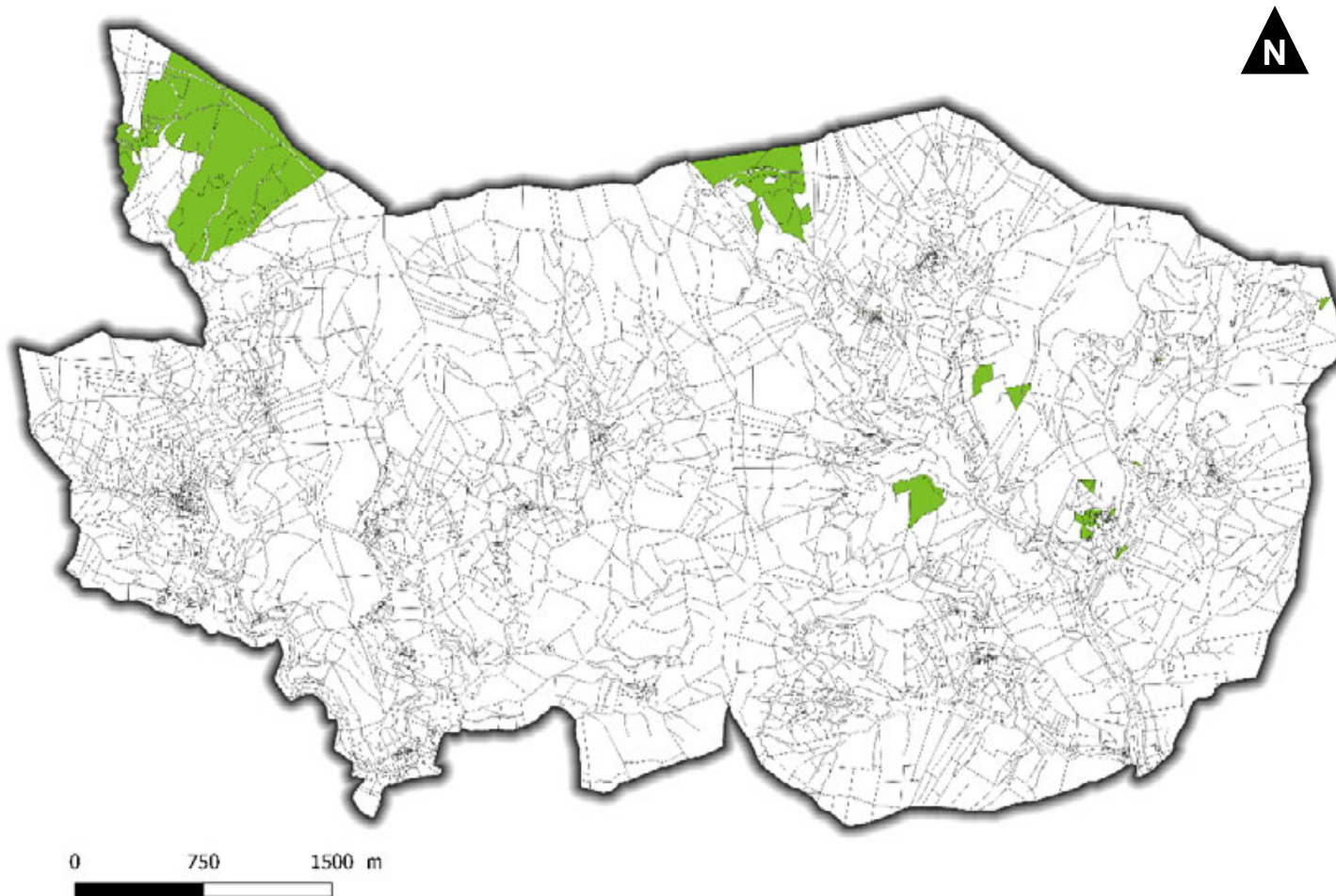
94,13 ha de réserves foncières pour la commune.

Pour n'en citer que les plus importantes :

- Une forêt de 66,4 ha (forêt de Crespin au Nord-Ouest du territoire communal),
- 17,25 ha au niveau de l'Espinas,
- 1,65 ha au niveau du Lézinier.

La possession d'une réserve foncière communale (ou communautaire, dans le cas de développement économique) peut permettre à la municipalité:

- de participer à l'élan de développement, ou tout au moins de soutenir un rythme de développement «continu» (ex: maintien des écoles, etc.) ;
- de porter des projets ayant valeur de modèle, pour une écriture qualitative des extensions de l'urbanisation (projets agricoles par exemple).



Réserves foncières de la commune de Ventalon en Cévennes

Source : données communales

Les servitudes d'utilité publique

Classement	Objet	Gestionnaire
AS 1	Servitudes attachées à la protection des eaux potables <ul style="list-style-type: none"> • Vimbouches • La Ponge • Penens • Cessenades 	Agence Régionale de la Santé
EL 10	Servitude relative aux Parc Nationaux	Parc National des Cévennes
I 4	Ouvrage de distribution Les servitudes relatives aux lignes autres que celles du réseau de transport d'énergie électrique ne fait pas l'objet d'une information du fait de leur multiplicité et de la fréquence des modifications.	Direction Régionale de la Recherche et de l'Industrie
I 6	Servitude relative à un permis exclusif de recherches de mines d'or, d'argent, d'arsenic, d'antimoine et substances en annexes d'Alteyrac.	Direction Régionale de la Recherche et de l'Industrie
PT 2	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.	
PT 3	Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques	

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) sont des zones dans lequel le droit de propriété est codifié : interdiction de construire, obligation de faire des travaux... Les propriétaires sont donc soumis à des règles particulières de l'administration publique.

ENVIRONNEMENT (<i>paysage bâti</i>)	
Constats	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • Un mitage très limité par la présence du POS approuvé en 1998 (caduc depuis 2017) et l'inscription d'une large moitié du territoire en zone coeur du Parc National des Cévennes. • Un mitage peu préjudiciable à l'activité agricole. • Une structure urbaine quasi-exclusivement issue du patrimoine bâti traditionnel associée à un paysage patrimonial fort (mas et bancels). • Une centralité peu marquée en raison d'un habitat très dispersé. • Du petit patrimoine à préserver : murs en pierre sèche, aqueducs routiers, ponts muletiers, clèdes, bories, ruches-troncs et mou-lins. 	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver les hameaux tout en permettant des évolutions. Evolutions à définir selon les enjeux et les contraintes. • Protéger les éléments de patrimoine. • Favoriser la réhabilitation du bâti. • Préserver la qualité paysagère et patrimoniale en évitant la banalisation. • Favoriser l'intégration paysagère de l'urbanisation ainsi que des nouvelles constructions • Programmer et phaser l'urbanisation. • Organiser le développement du territoire en intégrant des principes de gestion économe de l'espace, et en intégrant les contraintes locales (risques, enjeux paysagers, enjeux agricoles, enjeux environnementaux, réseaux, histoire de l'occupation du territoire...). • Qualifier et ordonner le développement et l'extension des entités bâties. <p>Une réflexion communale s'impose sur les choix de l'urbanisation, sur les différents hameaux.</p> <p>Une réflexion intercommunale s'impose pour garantir une cohérence de territoire, notamment en ce qui concerne les enjeux économiques ; partenaire = la Communauté de Communes.</p>