

Plan Local d'Urbanisme (PLU)



Commune de Bonnevaux

Département du Gard (30)



Elaboration	19/12/2012	31/07/2019	21/02/2020
Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation

Pièce n°2-Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Version débattue en CM du 28 mai 2019



Le PLU de Bonnevaux a été réalisé par :



Christel FIETKAU-GORDOT, Géographe-Urbaniste
6 impasse des Peupliers
30 340 MONS
CF.urbanisme@gmail.com
06 29 97 18 22



Lydie ROCHER, Urbaniste
Malassagnes
48 700 RIEUTORT DE RANDON
LR.urbanisme@gmail.com
06 76 99 03 03



Jean-Laurent HENTZ, Expert Naturaliste
Mas du Boschet Neuf, 1059 E chemin du Mas du Consul
30 300 BEAUCAIRE
jl@jlhentz.fr
04 66 04 02 67



AXESIG, Cartographe SIG
230 avenue d'Uchamp
33 450 IZON
alexandre.berland@axesig.fr
06 62 70 73 35

SOMMAIRE

Préambule	7
Contexte règlementaire et législatif	7
Contexte communal	8
I Pérenniser et développer les activités économiques	9
I.1 Maintenir l'agriculture, principale activité économique	9
I.2 Conforter la dynamique touristique.....	9
I.3 Permettre le développement de nouvelles activités	10
II Préserver le patrimoine bâti et le cadre environnemental de Bonnevaux.....	10
II.1 Réhabiliter en priorité les bâtiments existants pour accueillir de nouveaux habitants ...	10
II.2 Respecter l'identité architecturale cévenole tout en permettant l'utilisation de matériaux et de pratiques de réhabilitation et de construction plus modernes et moins coûteuses	11
III Mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager et garantir le bon fonctionnement des continuités écologiques	12
IV Améliorer l'accessibilité de la commune	13
V Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	14

PREAMBULE

Contexte règlementaire et législatif

Le PADD traduit la volonté des élus locaux de définir, de conduire et d'orienter l'évolution de la commune à moyen et long terme. Il constitue la clé de voûte du PLU et il définit les objectifs du développement et de l'aménagement de la commune pour les années à venir.

Le diagnostic territorial a permis de mettre en exergue les enjeux pour la commune de Bonnevaux. Le PADD, quant à lui, expose les orientations retenues pour les dix prochaines années qui permettront de répondre aux enjeux.

L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme précise :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le projet de la commune présenté par le PADD s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec les orientations définies dans le cadre du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays Cévennes approuvé le 30 décembre 2013.



Contexte communal

La commune de Bonnevaux jouit d'une situation géographique exceptionnelle qui en fait son charme tout en rencontrant des difficultés d'accès auxquelles les habitants doivent s'accoutumer : presque 300 mètres de dénivelé séparent le col du Péras de la commune d'Aujac qui surplombe la vallée de la Cèze. La rudesse des accès, l'absence de services de réelle proximité, les choix désormais à opérer pour accompagner une évolution de son fonctionnement et l'absence de marge de manœuvre financière, créent des contingences particulières.

Les paysages naturels marqués, par un relief montagneux, l'implantation du bâti sur le versant orienté sud, les vues lointaines, les terrasses agricoles et la nature prolifique permettent d'apprécier sans retenue cette oasis de calme et de sérénité. L'architecture traditionnelle globalement bien entretenue imprime l'ambiance des lieux habités.

La commune dépend fortement de la vallée de la Cèze (Bessèges en particulier mais aussi Génolhac) pour les approvisionnements divers, les écoles, les services de santé, la réparation des machines agricoles... Elle se situe à la limite du département de l'Ardèche ; les habitants de Nojaret, Le Bosc, Les Alègres et les Thomazes sont donc plutôt tournés vers Les Vans. La faible largeur des voies d'accès et leur profil tourmenté compliquent nombre d'usages et d'interventions utiles au quotidien des habitants, aux besoins des agriculteurs, aux transports scolaires, aux travaux engagés sur l'habitat et les espaces publics.

Les principaux hameaux de la commune (Bonnevaux Village, Nojaret et les Alègres) et les écarts (Le Bosc, Les Thomazes) ont été reconstruits, en grande partie, grâce à l'arrivée de nouveaux habitants depuis les années 1970 ; ils ont des caractéristiques parfois très différentes autant par le niveau de leur réhabilitation que sur les conditions de leur occupation. Les nombreuses restaurations qui ont déjà été réalisées ont toujours respecté l'identité architecturale originelle avec l'utilisation de matériaux traditionnels comme le schiste ou la lauze.

De nombreux habitants résident aussi dans des mas réhabilités (ex : La Rouvière, La

Figère, Le Prieuré, La Pourière, Gran-Pesse, la Rivière...), d'autres dans des clèdes reconstruites ou des cabanes isolées.

La population est passée de 30 habitants dans les années 1960 à quasiment 100 habitants aujourd'hui. La pyramide des âges affiche les plus de 30 ans à près de 75% avec un nombre faible de jeunes enfants ce qui illustre un vieillissement de la population. Autre particularité, les résidents permanents et secondaires sont en nombre quasi égal.

Les faibles moyens d'investissement de la commune engageront la nécessité de disposer de soutiens financiers et opérationnels extérieurs mais aussi de conduire une gestion éclairée pour les actions à mener. La municipalité est évidemment consciente de ce paramètre.

Le diagnostic stratégique et les conclusions des journées d'animation conduites en compagnie de LISODE permettent de qualifier et préciser les différents enjeux de la planification du territoire et le contenu du PLU à venir. Les orientations du projet municipal sont développées avec ambition. La concertation a donné lieu à des votes suivant les sujets. Les chapitres du PADD sont influencés par le nombre de votes attribué à chaque thème lors de l'atelier citoyen qui s'est déroulé le 4 août 2014.

De façon générale, il s'agira de promouvoir un modèle de développement harmonieux et mesuré appuyé sur les richesses et spécificités du territoire de la « bonne vallée ».



I PERENNISER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

L'emploi est le premier enjeu car il conditionne à la fois le maintien de la vie dans les hameaux, l'arrivée de nouveaux actifs, de familles permanentes, l'apport de ressources pour la collectivité...

I.1 Maintenir l'agriculture, principale activité économique

L'agriculture est l'activité la plus lisible sur le territoire communal, avec pas moins de 6 exploitations, certes conduites dans des conditions parfois difficiles. Par ailleurs, la commune encouragera une agriculture bio respectueuse de l'environnement et les techniques qui s'y rapportent.



Le confortement et le développement d'exploitations agricoles permettront d'accueillir de nouveaux arrivants et de rendre possible différentes initiatives.

Il faudra également permettre aux agriculteurs de créer une activité complémentaire en lien avec le tourisme (chambres d'hôtes, gîtes...) ainsi que des bâtiments de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits agricoles.

La collaboration étroite avec les institutions, notamment la Chambre d'Agriculture, la SAFER, Alès Agglomération, le Parc National des Cévennes, doit être intensifiée pour mettre en place conseils et méthodes renforçant la

pertinence du fonctionnement des zones cultivées ou pâturées (actuelles et futures).



I.2 Conforter la dynamique touristique

Les différents hameaux présentent un patrimoine architectural, témoin d'une présence humaine séculaire. A titre d'exemples, on peut noter l'église, les fours, les lavoirs, les maisons traditionnelles en pierre de schiste, les toits en lauzes, les clèdes, les terrasses agricoles, les murs en pierres sèches, les calades, etc.

Il faut également mentionner un patrimoine naturel remarquable : des paysages que l'on peut apprécier grâce à un réseau de sentiers reliant les différents hameaux, des points de vue panoramiques exceptionnels (La Croix de Nojaret, le col du Péras, la Loubière, etc.), sans compter la vallée de l'Abeau et ses ponts voûtés en pierre de schiste. Ces éléments, qui continuent et continueront à être valorisés, offrent une attractivité certaine pour un tourisme vert durable.

En permettant dans le règlement de son PLU : commerce, lieu de petite restauration, lieu de vente de produits par les producteurs locaux, la commune souhaite fortement conforter ce type de tourisme et les emplois qui pourraient potentiellement en découler.

I.3 Permettre le développement de nouvelles activités

En ce qui concerne les autres activités économiques, sachant que certaines sont déjà en lien avec le tourisme :

Le glacier saisonnier a pour ambition de se renforcer et de se diversifier, ce qui permettrait à terme de répondre à certains besoins quotidiens des habitants et des saisonniers.

Les emplois tertiaires ont également permis à des familles de travailler au calme et dans un cadre magnifique. Le télétravail va pouvoir se développer grâce à la résolution en cours des problèmes de télécommunications.

La commune encouragera les installations liées aux activités artistiques, culturelles et artisanales.

ORIENTATIONS RETENUES EN MATIERE D'ECONOMIE ET DE LOISIRS

- Encourager les projets d'installations d'activités.
- Maintenir les espaces agricoles autour des hameaux en particulier les terrasses agricoles.
- Développer une bonne gestion des forêts et privilégier l'exploitation du châtaignier dans les actuels secteurs de sylvo-pastoralisme.
- De manière à accompagner le développement du tourisme vert dans la commune : entretenir les sentiers de randonnées et le patrimoine architectural en lien avec les partenaires compétents.

II PRESERVER LE PATRIMOINE BATI ET LE CADRE ENVIRONNEMENTAL DE BONNEVAUX

II.1 Réhabiliter en priorité les bâtiments existants pour accueillir de nouveaux habitants

Depuis les années 1960, de nombreux bâtiments ont été réhabilités de manière traditionnelle : respectant les implantations et l'utilisation des matériaux traditionnels comme la pierre de schiste et de lauze. Cette façon de réhabiliter est très lisible notamment à Bonnevaux Village, qui est la vitrine de la commune et dont la photographie depuis le chemin des crêtes se trouve régulièrement dans les guides touristiques de la région.

Bonnevaux Village : ce hameau est à moitié occupé par des résidents permanents et à moitié par des résidents secondaires ou des touristes. Les équipements présents sur la commune de Bonnevaux sont tous regroupés à Bonnevaux Village (mairie, cyber-base, salle des fêtes, laverie, église, cimetière). Il pourrait potentiellement accueillir encore 7 logements.



Les Alègres : totalement abandonné et inhabitable de 1960 à 1979, ce hameau est à ce jour quasiment réhabilité et accueille environ vingt habitants et quatorze foyers permanents. Il concentre le plus d'habitants permanents de la commune. Il pourrait potentiellement accueillir encore 4 logements.



Nojaret a une situation plus contrastée : même si les réhabilitations sont engagées le hameau est faiblement occupé à l'année au regard de ses capacités. Ce hameau disposait d'une école à la fin du XIXème siècle (une quinzaine de familles y habitaient). Il pourrait potentiellement accueillir encore 7 logements.



Le hameau du **Bosc**, en cours de réhabilitation, est essentiellement occupé par des résidents secondaires alors que **Les Thomazes**, dont la plupart des bâtiments ont été réhabilités, est habité toute l'année.

Coulis est un hameau dont les bâtiments sont pour la plupart très dégradés. Malgré des initiatives individuelles, le foncier reste bloqué entre les mains d'indivisions complexes. Se pose aussi pour le moment des problèmes d'accessibilité (piste étroite et non carrossable) et d'absence de réseaux (eau, électricité, assainissement).

Plusieurs mas ont été réhabilités et sont habités à l'année (La Rouvière, La Pourrière, Le Prieuré, La Figère, Gran-Pesse...) et d'autres sont en cours de réhabilitations (La Rivière, Combe de Claux...).

Le diagnostic du PLU a mis en évidence un potentiel de bâtiments vacants et de ruines qui

pourraient, en étant réhabilités, accueillir de nouveaux habitants. Toutefois, la commune n'exclut pas la réalisation de nouvelles constructions intégrées au tissu urbain existant sous conditions qu'elles s'intègrent parfaitement à leur environnement.

Aussi, les 20 habitants supplémentaires attendus d'ici 2030 pourraient être accueillis dans les bâtisses et ruines pouvant être restaurées dans les hameaux de Bonnevaux Village, les Alègres, Nojaret et Les Thomazes. Ces hameaux ont l'avantage d'être bien desservis en eau potable et en électricité et sont desservis par un réseau public d'assainissement (excepté pour Les Alègres et les Thomazes qui sont en assainissement autonome).

II.2 Respecter l'identité architecturale cévenole tout en permettant l'utilisation de matériaux et de pratiques de réhabilitation et de construction plus modernes et moins coûteuses

Conserver l'architecture traditionnelle cévenole des hameaux est un objectif majeur dans la mesure où elle a permis à la commune d'acquérir une identité atypique et une qualité de vie qui a séduit et incité les propriétaires actuels à venir s'installer.

La réhabilitation des bâtisses a été réalisée le plus souvent dans le respect des matériaux traditionnels existants. Toutefois, les coûts de réhabilitation et de construction sont devenus prohibitifs à cause des difficultés de chantier (approvisionnements en particulier, maniement des matériaux originels) et du coût que ces opérations représentent.

Aussi, pour que la commune puisse accueillir de nouveaux habitants, elle souhaite rendre plus souples les règles de constructions en autorisant, sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale existante, des techniques plus modernes et de surcroît moins coûteuses.

ORIENTATIONS RETENUES EN MATIERE D'HABITAT

- Restaurer en priorité les bâtisses vacantes dans les hameaux de Bonnevaux Village, de Nojaret et des Alègres et les ruines sur l'ensemble de la commune pour accueillir les nouveaux habitants attendus d'ici 2030.

- Préserver les caractéristiques architecturales originelles de Bonnevaux Village et autoriser des pratiques plus modernes sur les hameaux des Alègres, de Nojaret, du Bosc et des Thomazes tout en respectant l'identité architecturale.

III METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER ET GARANTIR LE BON FONCTIONNEMENT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Comme souligné précédemment, le patrimoine local, d'une variété et d'une richesse exceptionnelles, mérite d'être valorisé : poursuivre la signalétique et les sentiers et signaler le patrimoine vernaculaire (terrasses, drailles, ruchers-tronc...) sont des moyens de valoriser le territoire, tout en menant à une politique de développement touristique.

Les jardins et terrasses agricoles situés aux abords des hameaux sont des éléments identitaires forts, et ils favorisent la richesse de la biodiversité communale et la qualité des paysages : les préserver est un objectif fort. Ils participent également à protéger les habitations du risque incendie.

Le territoire communal a fait l'objet de plusieurs mesures d'inventaires écologiques (ZNIEFF, Natura 2000, PNC, ENS). Il s'avère malgré tout aujourd'hui que la connaissance du patrimoine naturel communal peut être améliorée : détermination de l'intérêt communautaire des châtaigneraies cévenoles, état de conservation des ripisylves.

Les milieux ouverts, les espaces forestiers et les cours d'eau sont les trois milieux naturels les plus remarquables et les plus importants pour la biodiversité communale.

Au travers des différentes mesures envisagées dans le cadre de la pérennisation et du développement des pratiques agricoles, les milieux ouverts et forestiers seront pris en compte dans le PLU.

L'agriculture représente à Bonnevaux une garantie du maintien des milieux et des continuités écologiques. Les cultures sont à rapprocher de la notion d'Agriculture à Haute Valeur Naturelle : une forme de mise en valeur agricole du milieu qui permet la présence, dans l'écosystème exploité, d'habitats naturels abritant des espèces sauvages coexistant avec des espèces domestiques.

ORIENTATIONS RETENUES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT

- Préserver la trame verte et bleue (prairies, boisements et cours d'eau).
- Préserver la qualité paysagère exceptionnelle du territoire et en particulier les jardins et les terrasses agricoles aux abords des hameaux qui participent également à la protection de la population vis-à-vis du risque incendie.
- Maintenir et développer l'activité d'élevage et de maraîchage autour de Bonnevaux et des autres hameaux.

IV AMELIORER L'ACCESSIBILITE DE LA COMMUNE

L'accessibilité à Bonnevaux est un enjeu de premier plan tant en provenance d'Aujac que de l'Ardèche (Les Vans et Malbosq).

L'état des routes est périodiquement dégradé par les épisodes cévenols. Leurs dimensions et les difficultés rencontrées pour entretenir le réseau qu'il soit départemental ou communal sont très préoccupantes. Pourtant, l'usage de la voiture s'impose pour tous déplacements visant à rejoindre un lieu d'activité (école, travail, commerces, réunions ou toutes activités culturelles...).

La commune est quadrillée par plusieurs chemins de randonnée qui permettent de découvrir les paysages et la biodiversité exceptionnelle de son territoire. Leur maintien est essentiel dans la mesure où ils sont l'une des clés du développement touristique durable. Les hameaux sont également pourvus d'un réseau de cheminements doux, à travers les calades et les sentiers, qui est indispensable aux déplacements quotidiens des habitants.

Le stationnement aux abords des hameaux est assez problématique. En période estivale l'insuffisance des parkings devient un problème encore plus aigu en raison d'une fréquentation plus importante.

L'accès aux réseaux de télécommunication notamment d'internet est défectueux sur la commune ce qui constitue un deuxième grave handicap. Toutefois, cette situation est en cours d'amélioration par la mise en place d'un système hybride hertzien et fibre sur les hameaux de Bonnevaux village, de Nojaret et des Alègres.

En termes d'électricité, il n'y a pas de problème particulier dans les hameaux ; le réseau étant assez dimensionné. Le développement urbain au sein des hameaux existants permet d'assurer un bon raccordement au réseau électrique. Les dispositifs utilisant l'énergie solaire seront autorisés dans le respect des principes de bonne intégration architecturale et paysagère.

ORIENTATIONS RETENUES EN MATIERE DE DEPLACEMENTS, DE RESEAUX D'ENERGIE ET DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Poursuivre l'entretien des routes et leurs abords pour faciliter les trajets des habitants au quotidien et des touristes et pour faciliter l'accès des secours.
- Maintenir et valoriser le réseau de cheminements doux communal et intra-hameaux.
- Renforcer la capacité de stationnement aux abords des hameaux de Bonnevaux, des Alègres et de Nojaret.
- Poursuivre les travaux d'amélioration du réseau de télécommunication en lien avec les partenaires

V FIXER DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

L'analyse des permis de construire et des déclarations préalables accordées entre 2005 et 2018 montre une très faible consommation des espaces agricoles et forestiers (0,06 hectare). En effet, les projets sont essentiellement tournés vers la réhabilitation et l'extension du bâti existant. Il n'y a eu aucune nouvelle construction.

A l'horizon 2030, la commune souhaite que la consommation de l'espace soit limitée aux hameaux de Bonnevaux village, Nojaret, Les Alègres, Le Bosc et Les Thomazes.

Aucune nouvelle zone à urbaniser n'est envisagée. La consommation de l'espace sera donc nulle.

Les besoins en logement seront donc assouvis par la réhabilitation du bâti existant, par la restauration des ruines identifiées et éventuellement par la réalisation de nouvelles constructions.

Les constructions existantes dans les zones agricoles et naturelles pourront faire l'objet d'extensions limitées.

ORIENTATIONS RETENUES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

- Réhabiliter en priorité les bâtiments existants et restaurer les ruines sur l'ensemble de la commune
- Ne pas ouvrir de nouvelle zone d'urbanisation
- Encourager la réhabilitation du patrimoine et la possibilité d'extensions limitées de certaines constructions existantes situées dans les zones naturelles et /ou agricoles

