

SYNTHESE

Les commentaires de l'Association ABC portent sur :

- L'absence d'argumentaire de la part de la Municipalité dans le rejet de certains des commentaires de la population formulés dans le cadre de l'enquête publique, traitant des sujets fondamentaux de l'aménagement.
- les modalités de mise en œuvre des principes consensuels évoqués dans le rapport de présentation mais qui se trouvent mis à mal dans le PADD, les OAP et le Règlement, dans les domaines des **orientations retenues en matière de patrimoine bâti** (architecture et matériaux),
- Certains aspects du **zonage**,
- Une approche biaisée du **sujet des stations d'épuration** souhaitables à l'échelle de hameaux importants.
- Des **sujets particuliers de zonage ou d'aménagement**.

1- Absence de justifications :

La population et l'association ABC ont formulé des commentaires argumentés sur le projet de PLU publié en mars 2019 :

- Nous notons que certains d'entre eux, produits d'une simple lecture attentive, ont été pris en compte
- En revanche les principaux commentaires d'ABC traitant des sujets fondamentaux de l'aménagement n'ont pas été retenus et ce sans qu'aucun argumentaire ne soit produit sur les raisons entraînant leur rejet.

Nous présentons donc dans ce qui suit certains des sujets évoqués par écrit et de manière argumentée lors de l'enquête publique et qui n'ont pas reçu de réponse, à la fois dans les textes et plans mais aussi dans un argumentaire.

2- Orientations retenues en matière de patrimoine bâti - Non-respect des normes supérieures.

Elles fixent le **principe d'une différenciation entre les hameaux de la commune** du point de vue des matériaux de construction et de l'architecture.

Seul le village préserverait les caractéristiques architecturales originelles avec l'utilisation de la pierre de schiste alors que cette obligation serait supprimée pour les autres hameaux où l'on permettrait « *l'utilisation de matériaux et de pratiques de réhabilitation et de construction plus modernes et moins coûteuses* » et une architecture « *contemporaine* ».

Nous refusons ces dispositions :

- Pour non-respect de normes supérieures: Elles sont en effet **en contradiction** avec de nombreux articles fondateurs du PLU :
 - (p 31) **la charte du PNC** signée par la commune relève la qualité de *territoires façonnés par la pierre sèche* et développe l'axe 2 de son projet stratégique centré sur la « *protection de la nature du patrimoine et des paysages* ».
 - (p 32) **la loi montagne** dont relève Bonnevaux qui implique que le PLU doit être mis en place en prenant en compte *les caractéristiques traditionnelles de l'habitat*.
 - (p42) **le SCOT** qui insiste sur le : *renforcement de l'attractivité du territoire. Cela nécessite un effort soutenu de préservation des richesses patrimoniales (paysage, architecture)*.
 - (p46) **La charte architecturale et paysagère du Pays des Cévennes** où il est souligné que « *ce patrimoine paysager constitue une richesse pour le futur* »
- Elles sont **en contradiction** avec des articles du PADD p 5,6 et 8 relevant le caractère exceptionnel du patrimoine et des paysages
- Alors que le PLU souligne que **l'unité architecturale de la commune** lui confère une attractivité certaine dans de nombreux domaines : tourisme, installation d'artisans, d'artistes, métiers autour de la pierre sèche, activités dans

le tertiaire..., elles sont de nature à **la compromettre définitivement** lui faisant perdre ainsi un atout essentiel pour son développement futur.

- Elles **anéantiraient ainsi tous les efforts** réalisés ces 50 dernières années par les habitants mais aussi par la collectivité pour la mise en valeur de la pierre sèche tant dans la restauration des bâtiments que des infrastructures (calades, terrasses, petit patrimoine..).
- Elles traduisent un caractère **discriminatoire et arbitraire**. Alors que les hameaux comme Nojaret, Le Bosc ou les Alègres présentent à l'heure actuelle une intégration paysagère et une homogénéité largement équivalentes, sinon supérieures à celles du village, rien ne justifie une telle différenciation. Nous relevons que de nombreux habitants de Nojaret et du Bosc, à l'origine de réhabilitations remarquées, s'étaient déjà élevés en 2015 contre cette disposition Ces avis émanant de personnes particulièrement impliquées dans la sauvegarde du patrimoine n'ont pas été pris en compte.
- Le seul argument justifiant cette mesure serait de permettre des restaurations moins coûteuses. Or le schiste est le matériau local idéal, gratuit et ne nécessitant aucun entretien. Son utilisation en parement n'exclut nullement l'utilisation de techniques de construction modernes, économiques et de haute qualité environnementale.
- Les préconisations proposées pour les hameaux des zones UB sont particulièrement floues (aucune liste de matériaux autorisés) et donc sujettes à interprétation. Ainsi on n'est pas à l'abri de réalisations qui viendraient détoner et gâcher l'unité architecturale actuelle ; comme en témoignent les nombreux exemples rencontrés dans les communes voisines.

3- Le zonage

La réglementation en matière de construction pour les zones A et N est la même. Pourquoi ? Quel est alors l'intérêt de deux zones ?

Il est possible de construire en zone N, il n'y a donc aucune zone entièrement préservée.

Les zones N et A définies ne semblent pas tenir compte des vocations non seulement historiques mais aussi pratiques des terrains. Des justifications nous semblent devoir être apportées.

Nous ne voyons pas de différences entre certains mas et hameaux (offrant plusieurs feux) -Coulis, La Rouvière, La Figère, L'Abadié, La Rivière -et ceux qui ont été classés en U :

4- Absence de stations d'épuration

Nous avons soulevé le sujet des stations d'épuration omises et souhaitables dans certains hameaux Les Alègres (20 habitants, 14 foyers dit le PADD), Le Bosc (7 ou 8 habitations), Coulis (4 ou 5 habitations), Les Thomazes (4 habitations), La Figère (3 habitations à terme).

Une analyse est donnée en Annexe concluant à les écarter. Nous la recevons mais notons qu'elle est biaisée : sur les mêmes bases présentées, les stations de Nojaret seraient à écarter; elles sont pourtant construites et utiles. Il serait donc souhaitable d'affiner l'analyse de manière plus pertinente : équivalents habitants, prix unitaires.

En tout état de cause, notamment aux Alègres des emplacements sont à prévoir et à sanctuariser, pour le moment où la pression environnementale les imposera...

5- Sujets particuliers : voir le développement et l'argumentaire dans l'analyse des diverses pièces du PLU

- On peut s'interroger sur la cohérence de la définition des zones UB et des OAP :
 - UB : traitement du Bosc (exclusion des deux habitations au nord du hameau dont les parcelles sont contiguës à l'UB),
 - Le Bosc - les Thomazes : absence d'inclusion dans l'OAP patrimoniale, alors que les Alègres ou Nojaret en font partie.

- **La Figère :**

Zonage : La Figère et les parcelles 523, 503 et 505 sont à classer A, pour de simples raisons historiques et de milieu

6- Modifications demandées

L'association ABC demande donc les modifications suivantes :

➤ **dans le PADD–Pièce N°2 :**

Page 8 : modifier le dernier § comme suit : « *Aussi, pour que la commune puisse accueillir de nouveaux habitants, elle souhaite continuer à préserver l'unité architecturale existante qui constitue un véritable critère d'attractivité* ».

Page 9 : modifier le deuxième § comme suit : « *Préserver les caractéristiques architecturales originelles de tous les hameaux basées sur l'utilisation de la pierre de schiste* ».

➤ **dans l'OAP –Pièce N°3 :**

Page 5 : Nouvelles constructions et extensions de constructions existantes: Nouvelles rédactions demandées :
P2. Le revêtement extérieur des constructions devra être réalisé en pierres de schiste, traditionnelles.
P3 Les toitures devront être réalisées en lauzes ou en tuiles (terre cuite ou béton) plates de couleur grise (rappel de la couleur du schiste).

Rénovation du bâti existant : Nouvelles rédactions demandées :
P1. Le revêtement extérieur des constructions devra être réalisé en pierres de schiste, traditionnelles.
P2 Les toitures devront être réalisées en lauzes ou en tuiles (terre cuite ou béton) plates de couleur grise (rappel de la couleur du schiste).

Page 6 : Recommandations : supprimer R6.

➤ **dans le PLU Règlement écrit –Pièce N°4 :**

Page 12 : Caractères de la zone : modifier comme suit :

- une zone UA correspondant au village de Bonnevaux et de Nojaret desservis par un réseau public d'assainissement collectif.
- Des zones UB pour les hameaux des Alègres, du Bosc et des Thomazes non desservis par un réseau d'assainissement collectif.

Page 15 : Art 5 –U5 - § 5.1, supprimer le dernier alinéa.

§ « Dans les secteurs UBa et UBb, une architecture contemporaine pourra être acceptée..... »

Page 17 : Art 5.3.4 Matériaux de façades :

- Modifier comme suit :

Dans les zones UA et UB : est seul autorisé le schiste local.

Le reste du texte est maintenu.

- Supprimer la suite:

Dans les secteurs UBa et UBb sont autorisés :

-soit les matériaux naturels favorisant les économies d'énergie qui s'approchent des teintes et de l'aspect du schiste local

..

ANALYSE DES PIÈCES DU PLU

PIÈCE 1 – RAPPORT DE PRÉSENTATION (399 pages)

Commentaires généraux,

➤ **PREAMBULE**

p11 : PLU « Gard durable »

La concertation avec les habitants est l'un des critères ;

Méthode participative...

à confronter à la pratique effective :

- Commission urbanisme arrêtée par la Mairie fin 2015 quand la commission a mis en évidence des constructions sans permis, chez le Maire et des Conseillers,
- Courriers de demande de participation laissés sans réponse : courriers du 15/09/2016, du 30/06/2018 et du 8/01/19.
- Concertation de Juillet 2019 suite à la publication du projet de PLU en mars 2019, ayant fait l'objet de nombreuses contributions argumentées prises en compte à la marge, sans que la municipalité ait expliqué les raisons du rejet de la majorité des contributions.
- Pour cette raison, la présence du Commissaire enquêteur est l'ultime occasion pour la population d'exprimer ses réserves, avant une éventuelle procédure devant le Tribunal administratif.

➤ **DIAGNOSTIC COMMUNAL**

p17 : les constructions illégales sont relevées

p 31 : tiré des engagements collectifs dans **l'aire d'adhésion au PNC** :

*Signer et mettre en œuvre la charte nationale des territoires façonnés par **la pierre sèche**.* Dans la pratique cet objectif est bafoué par le PLU proposé.

La mise en œuvre du **projet stratégique du PNC** porte sur divers axes :

L'axe 2 est centré sur **la protection de la nature, du patrimoine et des paysages** Dans la pratique cet objectif est bafoué par le PLU proposé.

p32 : **La loi montagne** dont relève Bonnevaux implique que le PLU doit être mis en place :

*en prenant en compte les **caractéristiques traditionnelles de l'habitat**,* Dans la pratique cet objectif est bafoué par le PLU proposé.

p 33 : De la même manière, pour les hameaux nouveaux éventuellement reconnus :

*Ces hameaux nouveaux devront s'inspirer du **modèle traditionnel de l'habitat cévenol**.* Dans la pratique cet objectif est bafoué par le PLU proposé.

p 42 (44) ? :

Le SCOT insiste sur le **renforcement de l'attractivité du territoire. Cela nécessite un effort soutenu de préservation des richesses patrimoniales (paysages, architecture, ...)** Dans la pratique cet objectif est bafoué par le PLU proposé.

p 58: logements.

Il serait intéressant de voir d'où sortent les chiffres annoncés en particulier pour les années 70, 80 où ce genre de recensement n'était pas d'actualité. Des chiffres en revanche sont connus pour 2014 où un recensement exhaustif avait été fait par la défunte Commission PLU, donnant : résidences principales 39, résidences secondaires 37, assez nettement différents de ceux du rapport (53/42).

De même pour les chiffres des pages 58 à 60.

p 75 : les chiffres sur les surfaces agricoles sont surprenants : 295 ha passant à 25 entre 1988 et 2010.

p 86 : la localisation des pâturages sur la carte est surprenante.

p 87 et 88 : les légendes/ localisations des planches sont surprenantes ou fausses : Col du Péras ou Mas de la Rivière (en vert : zone habitat léger?).

p 106 :-

De façon générale les destinations résidence principales/secondaires/location sont valables à une date donnée et peuvent évoluer rapidement : il serait souhaitable d'indiquer la date de cet état des lieux.

p 118 : La Figère, on remarque des bâtiments non cadastrés (datant pourtant de 1733 ou 53)

Labadie : le plan communiqué ne montre aucune des nombreuses constructions réalisées sans permis; aucune photo n'est présentée de ce qui est considéré à de nombreux endroits du rapport (et à juste titre) comme un hameau remarquable. Cela aurait permis de constater l'ampleur des constructions nouvelles réalisées, en majorité illégales et hors de tout respect de l'architecture locale, illustrant ainsi ce que nous refusons dans le PLU

p 120 : à corriger : une vingtaine d'habitations illégales et 5 caravanes

p 120 : *utilisation des matériaux traditionnels tout en autorisant une certaine contemporanéité.*

Qu'est-ce que cela veut dire en clair :

- Matériaux traditionnels où ? Si c'est dans notre vallée c'est le schiste et la lauze sur charpente en châtaigner. Si c'est ailleurs : dans n'importe quelle « tradition », c'est n'importe quoi : du bois, du pisé, de la brique ou du parpaing etc.

Ces matériaux sont à définir de manière précise, pour préserver l'habitat et permettre l'intégration réussie des nouveaux projets.

- Contemporanéité : Une maison type néo provençale est contemporaine. Est-ce que c'est cela qui est attendu, comme dans certaines communes voisines ? Nous serions ouverts à une architecture contemporaine qui respecte les matériaux traditionnels, les teintes et les proportions du bâti vernaculaire cévenol.

p122 : Parties urbanisées et parties isolées :

- Le Mas de La Grange, édifice remarquable n'est pas repéré,
- Nous ne voyons pas de différences entre certains mas et hameaux (offrant plusieurs feux) -Coulis, La Rouvière, La Figère, L'Abadié, La Rivière -et ceux qui ont été classés en U :
 - Coulis est aussi étendu que les composantes de Nojaret ou des Alègres (Est et Ouest),
 - La Figère est le regroupement de trois feux, avec onze bâtiments,
 - L'Abadié avec ses constructions illégales est aussi étendu que les composantes de Nojaret ou des Alègres (Est et Ouest).

p 137 : erreur d'addition

p 134/137 : probable confusion entre logement à réhabiliter et construction à rénover ; à moins que ce ne soient les mêmes : à clarifier.

p 139 : *environ 671 m² ont été consommés entre 2005 et 2018, soit 52 m² par an. ...*

C'est sans compter la vingtaine de constructions illégales ; leur prise en compte rajouterait de 500 à 1000 m².

➤ **ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

p 157 : manquent les points de collecte des déchets verts.

p 214 : **décharges brutes et dépôts sauvages***Aucun site n'est recensé sur la commune de Bonnevaux.*

Certes pas de dépôt à grande échelle mais une multiplication de dépôts liés aux installations sauvages, et abandonnées : 4 dépôts restent identifiés en 2019 (le site de la Grange a été dépollué par l'association ABC en 2018).

Le document ne prévoit pas de lieu de compostage collectif pour le traitement des déchets verts.

p 215 : Manque la légende des couleurs.

p 228 à 237 : ces pages sont consacrées au Patrimoine présenté comme de grande qualité, homogène et caractéristique des Cévennes schisteuses. Nous pouvons faire nôtres les constats, les enjeux et surtout les perspectives d'évolution : *En l'absence de mesures de protection par le PLU, dégradation du patrimoine culturel et bâti identitaire de Bonnevaux.*

Les recommandations du PLU en matière d'architecture et de matériaux, ou plutôt l'absence de recommandations, vont contribuer à cette dégradation.

p 235 : carte peu claire sans légende et avec omission de lieux signalés dans le texte.

p 245 : **Enjeux paysagers** : *Valorisation des sites bâtis traditionnels et gestion des constructions neuves :, par le respect de l'architecture traditionnelle (volumétrie, teinte des enduits, matériaux ...)*. Accord complet avec cette recommandation qui n'a cependant pas été transposée dans le règlement; ce dernier de son côté mentionne « *architecture contemporaine, couvertures en bois, matériaux contemporains ou renouvelables* » en totale contradiction avec les principes mentionnés.

➤ ANNEXE 1

L'annexe 1 du rapport de présentation est nommée liste des espèces de faune, alors qu'il y a également la flore

PIECE 2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) (12 pages)

p 8 : § II 2 : ce texte sur les orientations en matière d'habitat est la porte ouverte à la défiguration de la vallée, en contradiction avec le titre du chapitre II : Préserver le patrimoine bâti et le cadre environnemental de Bonnevaux ».

Le Bosc, en cours de restauration remarquable, et Les Thomazes, l'un des plus beaux mas des Cévennes, seront défigurés si les suggestions du texte sont mises en pratique : « ... rendre plus souples les règles de constructionsdes techniques plus modernes »

La condition « *tout en respectant l'identité architecturale* » est une clause de pure forme étant donné les développements présentés par ailleurs.

ABC demande que l'unité architecturale de la vallée et des hameaux, caractéristique de notre identité et gage du développement à venir, soit préservée.

PIECE 3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) (10 pages)

Les orientations présentées sont naturellement consensuelles ; ce sont les modalités et les détails de mise en œuvre qui posent problèmes

p 5 : terre cuite, chanvre, paille ? enduits ?

Imagine-t-on une maison en brique enduite et couverte de tuiles rondes (cf. illustrations) ; bref une maison type néo-provençale ?

L'utilisation de bois local est un vœu pieux : pratiquement tout le bois utilisé en charpente industrielle vient d'ailleurs. Mettre en avant l'écologie est un faux prétexte.

Tuiles béton : interdites ? Et pourquoi ? Leur couleur se fond bien dans le paysage et les tuiles redland du POS étaient en béton.

p 7 :

Constructions interdites sur les terrasses agricoles : à pondérer ; car, tôt ou tard selon les hameaux, des parkings, stations d'épurations, abris techniques (ex : armoires nécessaires aux réseaux de télécoms), piscines seront requis : ex La Figère et les Allègres pour des stations d'épuration...

Egalement valable certainement pour les Zones N.

p 4 à 11 :

Le Bosc et les Thomazes ne sont pas inclus dans le périmètre de l'OAP patrimoniale, alors que leur importance et la qualité du bâti sont relativement comparables à celles des Allègres ou des hameaux de Nojaret.

Pour ce qui concerne les Allègres il est dommage que le(s) emplacement(s) possible(s) pour les stations d'épuration ne soient pas réservés(s) au même titre que le parking. Qu'on le veuille ou non de telles installations seront à terme nécessaires.

PIECE 4 –1 - REGLEMENT- écrit (57 pages)

p 15 : l'architecture contemporaine est admise

Les développements que nous inspirent cette disposition que nous contestons sont consignés dans la Synthèse : cf. commentaires dans le § 1 : « *Orientations retenues en matière de patrimoine bâti* ».

- p16: toiture terrasse: profil des hameaux. Il faut demander un pourcentage de toiture terrasse pour une nouvelle construction ou en extension d'une construction existante (nous suggérons inférieur à 15%). Pour les toitures à deux pentes il convient de fixer, comme dans le POS précédent et les PLU des communes voisines des pentes 30 à 35 °, traditionnelles en Cévennes.

- p16: couverture en tuile de terre cuite type canal :

Opposition formelle aux tuiles canal qui sont un anachronisme récent : recommander des tuiles en terre cuite plates type lauze ou tuile béton, qui se rapprochent le plus du type de couverture traditionnel, et de teinte grise, à l'exclusion du rouge.

- p17 : en UA seul le schiste local est autorisé.

Pourquoi une différence de traitement de matériaux entre UA et UB, la qualité architecturale des Alègres ou d'autres hameaux est la même que celle de Bonnevaux, voire supérieure : schiste dans les deux cas...

De même il faut la même disposition pour UBa et UBb. Notamment dans les hameaux qui sont couverts par 2 zonages différents et qui comprennent une zone N.

- p18: panneaux solaires seulement sur les annexes. Pas de panneaux solaires sur les habitations principales

p 27 : dernier alinéa : les recommandations ne doivent porter que sur bâtiments agricoles :

p 29: Energies renouvelables. ? Lesquelles ? Eoliennes : la hauteur limitée à 10 m l'interdit...

p 35 : dernier alinéa : les recommandations ne doivent porter que sur bâtiments agricoles :

p 42 : il manque la mention du prieuré et de Notre Dame de Bonnevaux, ainsi que de quelques croix.

Il manque dans le règlement 4-1 des précisions sur le respect du paysage au même titre que celles sur l'habitat (éviter mitage, limites occupation du sol, respect de l'environnement et des risques de pollution par exemple sur utilisation des produits phytosanitaires, nombre « équilibré » d'animaux, épandage, passage de véhicules avec produits dangereux, emplacement éoliennes sans dénaturer le paysage, limiter les surfaces imperméabilisées, plantations indigènes respectées, maintenues, ou remplacées, lutte contre végétaux envahissants type séneçon du cap, zone définie pour déchets végétaux, etc.)

PIECE 4- 2 REGLEMENT -Graphique (un plan)

D'une manière générale la délimitation des périmètres N et A se comprend, avec cependant des surprises, voire incohérences pouvant à terme poser problème.

Dans la légende la coloration de la zone A est fautive (orange alors qu'elle est jaune sur les plans).

Plan de détail : zonage du Bosc et des Thomazes

- zonage : pourquoi la moitié du hameau du Bosc est-elle en UBb et le reste en N? Nous ne comprenons pas la logique du raisonnement.
- Les Thomazes : Il est à noter que les ruines existant immédiatement au Nord du CD, au niveau du mas ne sont relevées dans aucun endroit. Or de par leur localisation et leur caractère historique (plan de Cassini en 1750 circa) elles participent pleinement au hameau, tout en étant le cœur originel. Elles augmenteraient ainsi le nombre de lieux identifiés pour des constructions nouvelles, car abritant des ruines pouvant être relevées.
- Le schéma de la conduite AEP entre la Rouvière et le Bosc est erroné. Elle traverse les parcelles 581 et 579 et non la parcelle 525. Elle n'emprunte jamais le chemin communal au-dessus du hameau).

Plan de zonage général

Quelques surprises dans la définition des zones N et A qui n'est pas cohérente avec les vocations, non seulement historiques mais aussi pratiques des terrains ; exemple :

- Le mas de la Figère en zone N et non A... alors qu'elle est adjacente aux deux zones et que les terrains ont le même propriétaire

Les parcelles 523, 503 et 505, adjacentes à la Figère et classées N sont historiquement des parcelles de jardins et de vergers.

Il a été demandé que La Figère et les parcelles mentionnées ci-dessus soient classées A ; demande non prise en compte, sans explication.