



Conseil d'Architecture,
d'Urbanisme et de
l'Environnement du
Gard

11 Place du 8 mai 1945
30000 NÎMES
Tél. : 04 66 36 10 60
Fax : 04 66 84 02 10
Email : caue30@wanadoo.fr

Commune de BONNEVAUX



Mairie
30 450 BONNEVAUX
Tél. : 04 66 61 12 68

Maire : Mme Roseline BOUSSAC

CAUE du Gard :

Mme FOMBONNE ROUVIER Florence

Urbaniste Conseil

CAUE du GARD

f.fombonne-caue30@orange.fr

04 66 70 98 57

Document produit en juin et juillet 2011, remis aux élus puis à la population lors de la réunion publique du 25 juillet 2011.

BONNEVAUX



La commune de Bonnevaux a sollicité le CAUE du Gard afin qu'il l'aide et la conseille pour réaliser un projet synthétique de territoire afin d'engager des actions de protection de son patrimoine.

En effet, le paysage et le petit patrimoine est régulièrement mis à mal par les sangliers, tels les chemins ancestraux liant les différents hameaux.

Parallèlement, apparaît également le problème du logement pour certains habitants marginalisés avec pour la commune des difficultés de réponse notamment en termes de logement social.

On relève aussi une confidentialité de la valeur patrimoniale de la commune qui pourrait via le développement de l'activité touristique être renforcée.

Enfin, la problématique des zones agricoles est aussi prépondérante, tant d'un point de vue du maintien de l'activité que des installations potentielles tournées vers de la pluriactivité.

Il y a donc nécessité pour la commune de passer un nouveau cap, en permettant des extensions mesurées ou la création d'un hameau nouveau en complément des réhabilitations, et ce, en réponse à la demande, tout en garantissant le respect du caractère patrimonial fort des hameaux existants et du territoire en relation avec les activités agricoles, posant ainsi la question de la révision du document d'urbanisme actuel, le POS.

« L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public ». Loi sur l'architecture du 3 janvier 1977

Le CAUE du Gard assiste la maîtrise d'ouvrage dans sa réflexion. Son rôle se situe toujours en amont des études opérationnelles. Le CAUE du Gard ne peut en aucun cas assurer la maîtrise d'œuvre.

Missions pouvant être menées par le CAUE 30 avec la commune de BONNEVAUX :

- Il peut accompagner la commune dans les réflexions amonts à la révision de son document d'urbanisme, puis dans le montage de son projet en l'aidant à établir un cahier des charges en vue de la désignation du maître d'œuvre pour la révision de son POS valant élaboration du PLU ou Carte Communale, et participer dans le cadre de la mise en place d'une commission ou comité de pilotage à la désignation du Maître d'œuvre (MO) et au suivi de la procédure.
- Les objectifs du CAUE 30 sont de privilégier les approches globales et transversales, afin de mieux saisir la complexité d'un territoire et ainsi d'assurer une cohérence en terme de développement. Au de là de ses missions d'accompagnement en architecture, urbanisme, paysage, le CAUE 30 s'engage de plus en plus pour promouvoir et appuyer des démarches et pratiques environnementales approfondies, s'appuyant sur les notions de développement durable, afin de trouver une harmonie entre un grand nombre de facteurs qui, assemblés, concourent à un confort de vie bien meilleur que celui que nous connaissons aujourd'hui.



Observations initiales :

La commune de BONNEVAUX compte aujourd'hui 102 habitants, se répartissant sur plusieurs hameaux et mas, s'étageant à flanc de coteaux.

Ces derniers apparaissent comme caractéristiques de la région et ont dans leur grande majorité conservé leur caractère cévenol. Les réhabilitations opérées au cours de ces dernières années en révèle la typicité (murs de schiste, calades, terrasses...).



La commune a une superficie de 881 hectares, avec une altitude variant de 400 à 933. Les mas et hameau s'étagent et se répartissent ainsi au cœur d'une vallée drainée par l'Abeau et ses affluents.

Après un très fort déclin de sa population dans la première moitié du XXème siècle, elle a connu au cours des années 70 une forte évolution de cette dernière, qu'elle a su maintenir, en permettant le développement d'activités agricoles et touristiques, en modernisant ses réseaux (même si le degré de « confort » n'est pas optimum dans tous les hameaux), en développant des logements sociaux ayant permis de servir de relais à certaines familles issues de logements précaires,... Il y a en effet sur la commune un phénomène de cabanisation qui toléré jusqu'alors ne pourra l'être sans engagement de la responsabilité des élus demain et qui nécessite une prise en compte particulière.

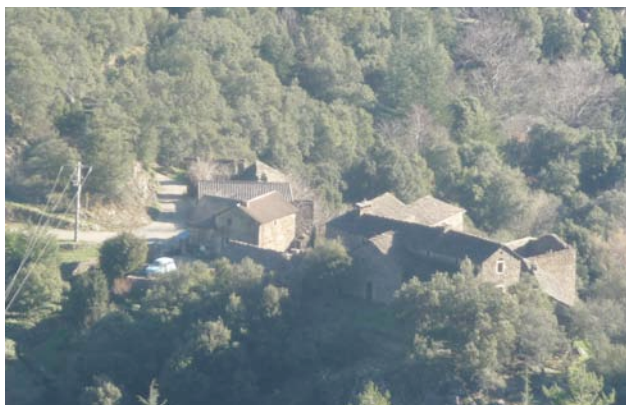
Parallèlement, l'engouement pour « les vieilles pierres » a favorisé la réhabilitation de nombreuses « Clèdes », mas et maisons dans les hameaux qui se trouvent pour nombre d'entre eux, être des résidences secondaires (environ 50% des constructions), ce qui peut poser problèmes en termes d'alimentation en eau l'été, avec le triplement de la population.

Suite aux premières rencontres du CAUE avec les élus et personnes associées au projet de défense du patrimoine de Bonnevaux, il est rapidement apparu, que le document d'urbanisme (POS) ne correspondait plus aux attentes de la commune, et que s'il en a permis jusqu'alors la préservation patrimoniale, il est aujourd'hui nécessaire d'en envisager la révision afin de permettre un développement maîtrisé du territoire d'un point de vue urbanistique, tout en garantissant la protection du patrimoine urbain, agricole et naturel.

Le CAUE va donc s'attacher en partenariat avec la commune à développer dans le cadre d'une réflexion pouvant déboucher sur la révision du POS, à proposer l'élaboration d'un Cahier des Charges de consultation pour la mise en œuvre du PLU, intégrant les données spécifiques du territoire en lien avec le développement durable et la prise en compte environnementale.

Afin d'appréhender le cahier des charges du PLU, voici des pistes afin que les personnes associées à la révision du document d'urbanisme, puissent commencer à y apporter leur contribution au travers de réflexions faisant ressortir les attentes de la commune, afin d'envisager de manière sereine l'élaboration de son nouveau document d'urbanisme.

En préalable, il est important lors de la rédaction du cahier des charges qui a valeur "d'acte de foi" des attentes des élus, d'exprimer les objectifs communaux mais aussi les questionnements pertinents pour avoir une offre sur mesure. Ce n'est donc pas un acte anodin et l'intérêt pour les élus de se l'approprier permet de dépasser la présentation normée de l'objet de consultation et d'adapter la conduite du PLU au contexte local.



Dans la phase de réflexion, en amont de la rédaction du Cahier des charges 4 questions sont à se poser :

- Pourquoi élaborer un PLU ? *le POS ne semble plus être le document adapté et rend complexe la gestion des demandes de construction....*

- Quels sont les besoins ? *Mise en conformité, protections, maintien et valorisation du patrimoine et de l'agriculture, attractivité, accueil de nouvelles populations...*

- Pour quel usage ? *Instrument du projet politique...*

- Comment mener la procédure ?

La réponse à ces 4 questions constituera le leitmotiv du cahier des charges personnalisé de la commune de BONNEVAUX.

Elle passe par la définition d'objectifs quantitatifs (*population, habitat...*), qualitatifs (*précarité, agriculture...*), en présentant les enjeux communaux et non des choix, et des objectifs spécifiques évoquant des problématiques localisées.

Il s'agit pour la commune de faire le choix d'une méthode de travail et d'un niveau de précision du projet avec notamment les incidences en termes de coûts, en partant du projet politique pour aller vers le projet urbain en tenant compte des spécificités rurales de la commune.



Dans le cahier des charges il est donc nécessaire de poser le débat, d'annoncer qu'à une exigence de projet devra répondre une exigence de moyens.

Il faudra mesurer pour cela, les attentes de la commune qui seront retranscrites et illustrées dans le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation.

D'où la nécessité d'envisager et de définir dès la mise en œuvre du Cahier des Charges, la politique foncière que la commune souhaite mener sur son territoire, prenant en compte la démarche environnementale.

Le temps de réflexion des outils de maîtrise foncière, notamment quels outils adapter à votre projet et à prendre en compte dans la phase d'élaboration du document.

La sélection du bureau d'études s'opère dans le cadre d'une consultation constitutive d'un marché sur la base d'un dossier de candidature et peut faire l'objet d'une audition permettant de mieux ressentir la sensibilité des candidats par rapport à celle de la commune et les faire s'exprimer sur la démarche envisagée.

Vers quel document d'urbanisme aller...

Règles transitoires avec les POS

La commune est actuellement régit en termes d'urbanisme, par le Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé et opposable depuis le **3 janvier 1993**.

Ce dernier, étant entré en vigueur avant le 13 décembre 2000, suit la loi dans sa rédaction antérieure à cette date et ce, jusqu'à sa prochaine révision.

Des modifications peuvent toutefois lui être apportées, mais qui restent mineures et ne remettent pas en cause « l'économie générale du plan ».

A la différences du PLU, le POS ne contient pas de projet d'aménagement et de développement durable. Il fait apparaître des zones, nommées UA, UB, NA, NB, NC, ND,... et un règlement afférent à chaque zone, qui limite le document à une fonction de répartition de la constructibilité. Il s'agit d'un document régissant exclusivement le droit des sols.

Une planification locale cohérente et compatible avec les politiques intercommunales

Afin d'assurer la cohérence de son document d'urbanisme avec les politiques intercommunales d'aménagement, la commune a pour obligation de mettre son document local en compatibilité dans les trois ans qui suivront l'approbation ou la modification du SCoT du Pays Cévennes actuellement en cours d'élaboration. Ce dernier a été mis en œuvre en mars 2005, après arrêt de son périmètre par le préfet regroupant 117 communes, 13 EPCI pour une population globale de 145 000 habitants.

Sans attendre son approbation, Bonnevaux peut dès à présent lancer la révision de son document d'urbanisme tout en s'attachant à respecter les préconisations du SCoT, dont le comité syndical sera associé à la démarche.

Le PLU doit aussi être compatible avec les dispositions des schémas Directeur de l'Habitat, Local d'organisation et de développement touristique et la Charte du parc National des Cévennes en cours de finalisation.

La carte communale

A mi-chemin entre le PLU et la simple application du RNU, il existe la carte communale.

Il s'agit d'un document élaboré par la commune, et approuvée conjointement par le préfet et le conseil municipal après enquête publique.

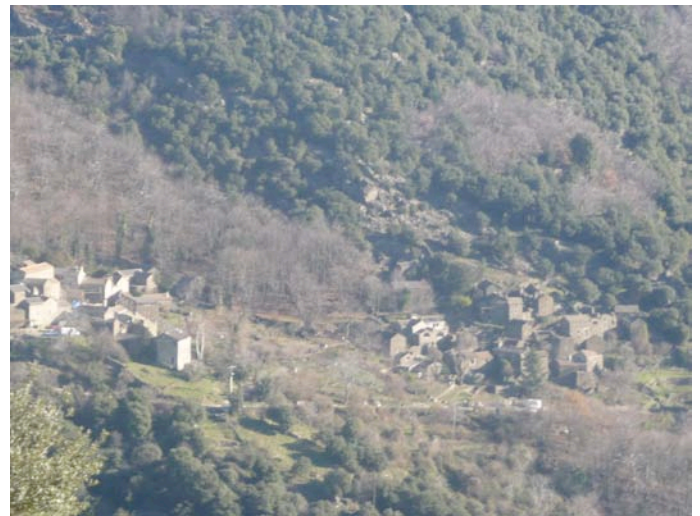
Elle comprend un diagnostic de la commune et des documents graphiques qui sont opposables et

délimitent 4 types de zones :

- Les zones constructibles
- Les zones naturelles
- Les zones permettant d'accueillir des activités
- Les zones où la reconstruction après sinistre est interdite.

Les modalités d'applications du règlement sont celles du RNU qui regroupe l'ensemble des dispositions à caractère législatif et réglementaire applicables, en matière d'utilisation des sols. Dans une commune dotée d'une carte communale, les décisions d'urbanisme sont prises par le maire au nom de l'Etat.

Les communes dotées d'une carte d'urbanisme peuvent, à leur demande, prendre compétence en matière d'urbanisme.



Le PLAN LOCAL D'URBANISME, expression du projet urbain de la commune

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000, a remplacé les Plans d'Occupation des Sols (P.O.S.) par les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.). Après la Loi UH (urbanisme et habitat du 2 juillet 2003), la loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 (ENL) a adapté des points de la procédure d'élaboration et l'application du Grenelle en 2010 est venu renforcer le volet environnemental de ce dernier.

Désormais la procédure de modification est la règle de droit commun pour faire évoluer le plan, et la révision est obligatoire pour modifier l'économie générale du document, en l'occurrence Bonnevaux qui est actuellement soumise au régime du POS.

Il en découle donc généralement, que lorsque la commune est doté d'un POS, sa mise révision doit permettre la formalisation d'un projet de territoire, avec l'établissement du **PLU** qui n'est pas seulement un document réglementaire d'urbanisme qui zone et réglemente l'usage du sol, mais bien un document de planification qui définit

les orientations urbaines élaborées à l'initiative et sous la responsabilité de la commune, avec pour objectif premier de prévoir et organiser l'avenir de la commune, assurer la cohérence des projets d'aménagement et garantir la qualité du cadre de vie communal.

Environnement, équipements publics et vie sociale, voiries, déplacements et espaces publics, activités, emploi, habitat, espaces verts, espaces naturels..., sont autant de questions abordées dans le PLU...

Le PLU est donc l'expression du projet urbain de la commune et constitue un projet fondé sur :

- Une analyse de l'ensemble des composantes de la commune (diagnostic) en prenant en compte les politiques sectorielles et territoriales,
- L'expression d'une politique locale mais globale pour un aménagement et un développement cohérents de l'ensemble du territoire communal, appelé le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune (le P.A.D.D.).

Dans le souci d'un développement équilibré et responsable, les municipalités expriment au travers du PADD, leurs intentions pour l'évolution et le renouvellement du village :

- plus de transversalité pour une plus grande cohérence,
- un document qui couvre la totalité du territoire communal,
- plus de concertation pour une meilleure appropriation du projet par le citoyen.

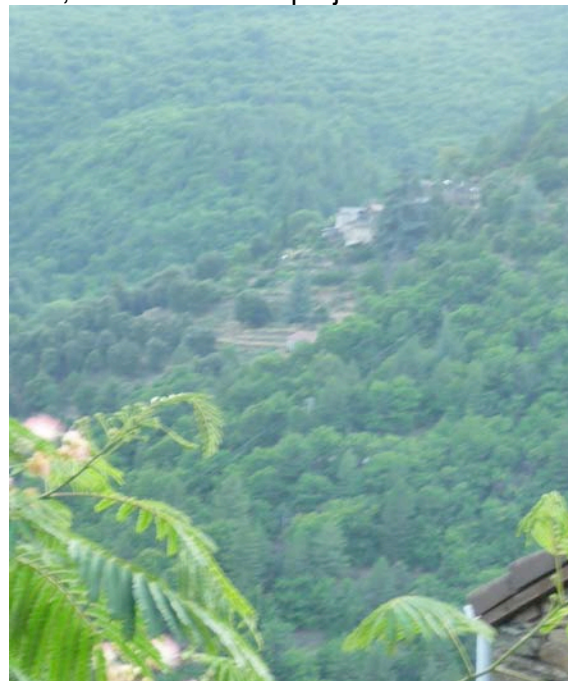
Les PLU donnent aux communes un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement qu'elles engagent tout en précisant le droit des sols et permet de fixer les règles générales et les servitudes relatives à l'utilisation du sol (détermine les droits à construire et sert de référence à l'instruction des diverses demandes d'occupation et d'utilisation du sol).



À ce titre, ils assument un rôle de véritable plan de développement et d'urbanisme, permettant à la commune de gérer le développement de son territoire de façon cohérente et en adéquation avec le contexte législatif qui évolue fréquemment.

Les PLU sont pour les élus et les citoyens des documents plus riches que les POS, car plus globaux et plus prospectifs. Elaborés et révisés dans le cadre d'une concertation systématique, ils doivent être plus explicites en termes de stratégie opérationnelle et de mise en œuvre et, à ce titre, impliquent plus les élus et les citoyens.

Parce que le PLU concerne tout le monde, l'ensemble de la population est convié à participer à l'élaboration ou la révision de ce dernier. Pour ce faire une vaste concertation doit être programmée et chacun pourra donc apporter sa pierre à l'édifice de la commune de demain...en participant à des réunions publiques, à des balades urbaines ... et en faisant part de commentaires ou suggestions diverses, afin d'enrichir le projet de PLU.



Le contenu du dossier PLU : un projet global intégrant les projets d'aménagement

La démarche de révision du PLU se décompose en plusieurs phases, auxquelles il est important que la population soit associée. Pour enrichir la réflexion et la faire évoluer, il paraît souhaitable à l'équipe municipale que le projet de PLU soit partagé et adapté à la façon dont les élus veulent collectivement faire évoluer la commune.

Un dossier de PLU comprend 6 pièces principales :

- *Un rapport de présentation*, contenant le diagnostic communal et la justification du projet,
- *Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable* (PADD) de la commune et ses documents graphiques. Pièce centrale du PLU, il a un caractère prescriptif en appui du règlement,

et de ses documents graphiques, et présente les grandes orientations pour l'aménagement du territoire,

- des *Orientations d'Aménagement et de Programmation* (OAP, correspondant à des schémas d'aménagement spécifiques de certains secteurs de la commune notamment en zone AU.
- Un *plan de zonage* délimitant sur le territoire des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles,
- Un *règlement*, faisant apparaître des prescriptions réglementaires s'appliquant pour chaque zone et secteur du PLU,
- Des *annexes* (plan des servitudes, de contraintes, des réseaux, emplacements réservés, servitudes d'utilité publique...).

Etablissement de la cartographie et définitions des zones :

Le PLU délimite des zones, urbaines et naturelles, où sont définies en fonction des situations locales, les règles applicables relatives à l'implantation, à la nature et à la destination des sols.

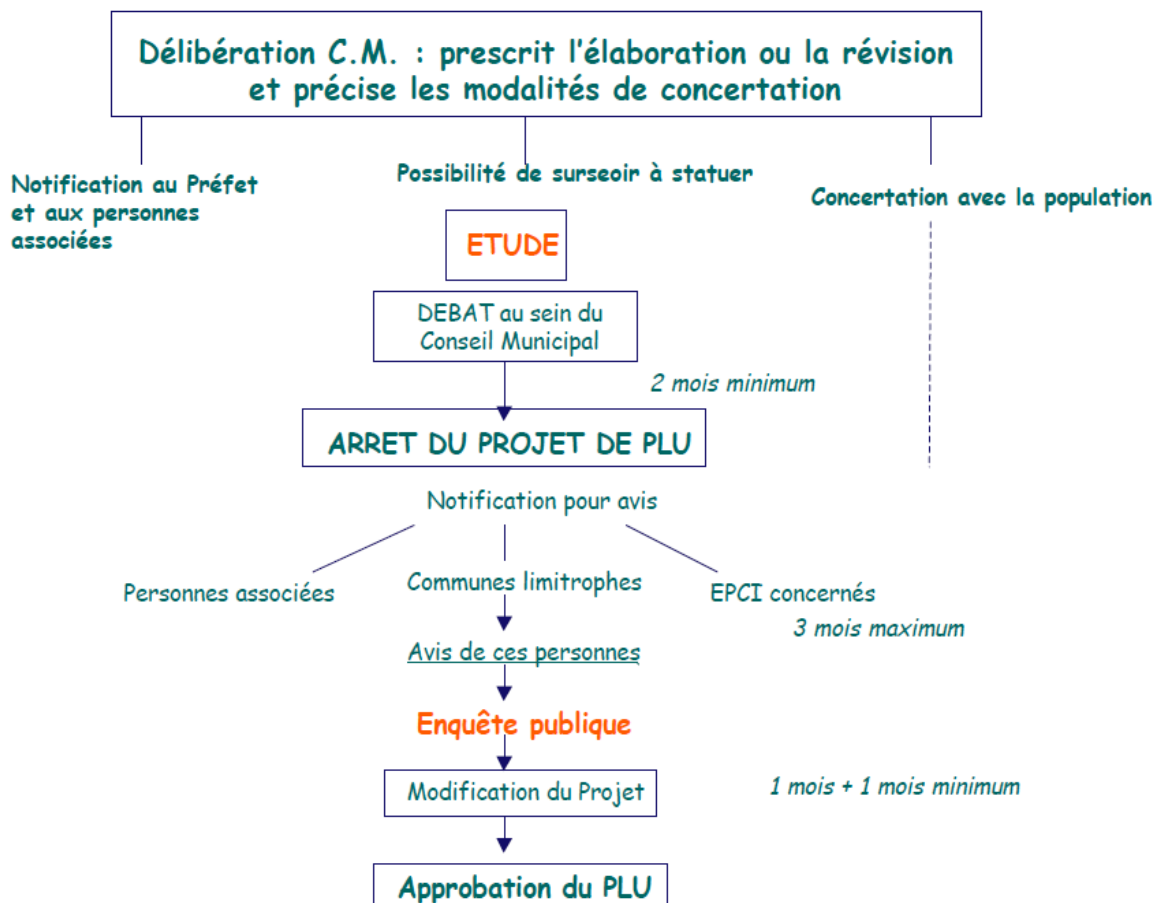
- Les zones urbaines : zones U.
- Les zones à urbaniser : zones AU.
- Les zones agricoles : zones A.
- Les zones naturelles et forestières : zones N.

Au sein de ces zones, peuvent être définis des espaces boisés classés ainsi que des secteurs où la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels (inondations, incendie de forêt) justifie certaines interdictions ou conditions spéciales, Plans de prévention des risques naturels prévisibles, incendie de forêt.

C'est un document public. Il est mis à la disposition du public en mairie et en préfecture ou à la préfecture dont dépend la commune concernée.



PLU : Procédure de révision ou d'élaboration



Les acteurs intervenant dans le PLU

