

Analyse du Document PADD/ version 9, objet des commentaires lors de la séance du 12 septembre Et des commentaires des conseillers formulés à cette occasion

Rédacteur : JF Bellosta

1 PADD

Ce document a peu évolué depuis l'examen du document de référence du 10 Avril. Et en cinq mois l'orthographe ne s'en est pas améliorée. Cependant certains ajustements (ajout ou suppression) ne sont pas négligeables.

Note rajoutée après la réunion de la Commission PLU du 5 ; la version 9 du PADD fera encore l'objet d'ajustements... et ce peut-être jusqu'à la validation du PLU.

➤ SOMMAIRE

Pas d'analyse ou de jugement car non disponible dans la version communiquée.

➤ PREAMBULE, a,b

Orth : entres autres >> GénolHac

A noter que les hameaux de la commune n'ont pas été reconstruits mais « réoccupés ou réinvestis » avec des réhabilitations ponctuelles inévitables.

RAS pour le reste du texte.

➤ 1-PERENNISER ET DEVELOPPER...

Orth : entre autres >> dans le titre PérenNiser

*2ème alinéa : « *une dizaine d'exploitations* » : j'en compte cinq effectives ; et deux à l'état de projet.

* La plateforme de pluri activité évoquée pendant un temps redevient un atelier de transformation :
Dommage : voir le commentaire de V Matalonga sur la possibilité de servir de local atelier/artisanat.

J'imagine que les caractéristiques écologiques et d'intégration etc. seront définies. Dans la mesure où ce serait un projet communal on peut penser que cahier des charges et respect de ce dernier seront assurés.

Par ailleurs les commentaires de S Hurel conduisent à une localisation entre Le Péras et le village...

- 5^{ème} alinéa : annonce d'une éventuelle révision du PLU : il faut bien que les Consultants vivent !

Ajout contestable sur « *l'exploitation agricole traditionnelle ou le débardage par traction animale* », commentés de manière argumentée par les conseillers V Matalonga et D Loyal.

Suppression contestable de l'alinéa traitant de l'entretien des résidences et de l'artisanat du bâtiment.

*Orientations

- D'une manière générale, comment vont se traduire et être encadrées les orientations présentées ? Sont-ce des vœux pieux ou des outils seront-ils remis à la Mairie ?

- Une retenue collinaire sur le flanc de Nojaret a été évoquée et même consignée ; elle a disparu. Pourquoi ? Même question posée par D Loyal dans ses commentaires.
- L'utilisation du bois local dans les futures constructions est totalement marginale ! Le bois actuellement utilisé vient à 95% de marchands de matériaux.

➤ **2-PROPOSER DES MODES D'HABITER...**

*** p 8 / a**

- le mot « *mazade* » n'est dans aucun dictionnaire ; à ma connaissance il désigne en Cévennes une châtaigneraie ; pourquoi ne pas utiliser le mot « mas » ?

- « ... *élargir, qualitativement, le champ de la planification...* » Jargon ; quelle signification en français ?

- « ... *réhabiliter les bâtiments abandonnés...* » ; avec des conditionnels!

Dans la pratique : lesquels ? Par qui ? Comment ? Puisque c'est un « *objectif* » : comment intervient la municipalité ? Voir le commentaire pertinent de V Matalonga sur des tentatives contrariées pour ne pas dire sabotées...

Et si c'est lié à une initiative privée : en quoi cela peut-il être un objectif ?

*** p 9 / b**

Il n'y a pas de b
Erreur de rédaction ?

*** p 9 / c**

- « ... *habitat dispersé... phénomène mesuré...* »

C'est une question d'appréciation !

25 % d'habitat dispersé, pour ne pas dire illégal; est ce mesuré ?

40 résidents permanents, même nombre de secondaires ; 23 « habitats dispersés » + nombreux aménagements et constructions « annexes » de L'Abbaye + 2 nouvelles au-dessus des Alègres.

- « ... *n'est pas appelé à se répandre...* »

Voir ci-dessus : 2 nouvelles depuis le lancement du PLU.

* « ... *favoriser et faciliter... dans les hameaux existants ...* »

D'accord.
Comment ?

* « ... *changement de destination des bâtiments agricoles existants...* »

De quels bâtiments parle-t-on ?

De tous les bâtiments n'ayant pas (pas eu) de cheminée : en clair les clèdes ? Dans les villages ou ailleurs dans la montagne ? Si c'est le cas : pourquoi ne pas le dire en clair ? Si ce n'est pas le cas : retour à la question ...

*** p 9 / d**

D'abord sur le principe : je lis que le nouveau hameau sera créé pour « *favoriser l'installation de jeunes actifs qui permettrait de pérenniser la dynamique du territoire* ».

Cela rappelle étrangement la cession de Mialaret à une famille qui à la fois devait créer un élevage de canards et alimenter l'école publique de N élèves.

Bilan : réalisation d'un ensemble de bâtiments revendu à un résident secondaire ; scolarité des enfants effectuée à la maison ; envoi de Serge à l'hôpital avec deux côtes cassées ; disparition de la famille....
Bingo !

Que se passera-t-il si le projet tombe à l'eau ? Ou si le porteur de projet devient inactif ?

*Deuxième alinéa : les contraintes fournies, de bon sens, ne donnent pas une multitude de solutions : Quelles localisations envisagées ? Quelles parcelles ? Quels propriétaires ?

*Il est indispensable d'insister sur l'obligation d'une unité architecturale du nouveau hameau ... et sur les moyens de la contrôler.

*Quatrième alinéa :

Quel sont les « *matériaux locaux* » autres que le schiste et la lauze ? Le châtaignier ? Foutaise : voir plus haut.

Du bois, russe, canadien ou tropical venant des marchands de matériaux d'Alès, voire des parpaings, sont-ils réputés « *locaux* » ?

Contribution de P et C Méry : « *il n'est pas possible de signer un chèque en blanc sur une ouverture non contrôlée des possibilités de construction avec des matériaux non définis. Il faut une liste exhaustive des matériaux locaux autorisés, en privilégiant des parements en schistes avec du bois dans une certaine limite en exigeant des teintes foncées homogènes.* »

Et ensuite les modalités :

*Quelles contraintes pour ce hameau qui est redevenu « éco » ? « *L'innovation bioclimatique* » ? Qui la définit ? Qui la contrôle ?

*Qui rédigera le cahier des charges garantissant le caractère écologique, l'intégration paysagère, la « *qualité architecturale* », et définissant la nature et la qualité des matériaux à mettre en œuvre dans ces perspectives et en particulier le caractère « *local* » du matériau...

*Et qui assurera le contrôle du respect de ce cahier des charges ?

*** p 9, 10 / e**

Rajouter dans le titre « *... ou la quadrature du cercle pour les nuls...* ».

Le village de Bonnevaux constitue la « *vitrine de la commune* ». Il n'y a pas que lui !

Les approches différentes par hameaux motivent quelques remarques :

- pour les Alègres je note que les extensions possibles sont exclusivement en surélévation ou accolées. J'ai par ailleurs du mal à voir comment « *des matériaux locaux non exclusivement en schistes* » peuvent avoir une influence sur « *la qualité de vie* »...
- Contribution de P et C Méry :
Pour le Bosc, le seul terrain constructible » nouveau » serait le terrain communal pour lequel il faut exiger une architecture de qualité compte tenu de sa situation stratégique. On ne verra que cela en entrant dans le hameau...
- Coulis serait « expérimental » : moins gênant visuellement car éloigné des points de vue habituels.
- « *Facteur d'attractivité pour de nouveaux habitants* ». Quels habitants recherche-t-on ? Pour quel type d'activité ? Quelle assistance à ces activités prévoit-on ?
- Développement relatifs aux réseaux d'EU :
Contribution de P et C Méry : *il n'est pas possible de mettre en œuvre des systèmes d'assainissement basés sur la phyto-épuration à Bonnevaux : cela est fortement déconseillé s'il y a des sangliers car ils sont attirés par l'humidité. Certains préfets de zone à sangliers ont d'ailleurs interdit ce type d'installation.*

* le dernier alinéa ré introduit l'habitat alternatif supprimé... dans certaines versions.
Quelle définition ? Quels exemples ? Est-ce une redite style « *bio climatique* » et « *éco etc* » ou cela recouvre-t-il des yourtes, tepees, et autres campements ?

La « *réduction de l'empreinte écologique* » me fait toujours doucement rigoler : voir les déchets souvent stockés sur place, les épaves de véhicules et de caravanes et le plastique baladeur.

- Tout aussi symptomatique la disparition par rapport à la version précédente de l'alinéa : « *s'il est mis en œuvre ce principe se fera selon des modes d'applications stricts, pour garantir les autres objectifs du présent document (lutter contre le mitage, soutien à l'agriculture, proximité des réseaux, empreinte très limitée sur le territoire, intégration paysagère, réversibilité, etc.)* »

Je constate qu'il n'y a plus de volonté de maîtriser de manière raisonnée cet habitat alternatif.

- Et l'habitat alternatif existant, dont la régularisation était l'objectif premier du lancement du PLU ? Que devient-il ? Il semblerait se confirmer qu'un fort pourcentage ne puisse être régularisé: et si on l'exprimait, sans se voiler la face ?
La seule manifestation claire se trouve maintenant dans les commentaires de certains conseillers (E Dedieu en particulier).

*** p 10 / f**

L'objectif de cinq ménages semble a priori raisonnable ; quid cependant du logement ?

*** p 10 / g**

On revient sur les bâtiments agricoles existants : peut-on utiliser le mot clé parfaitement compris des habitants?

Ou envisage-t-on de transformer subrepticement, par exemple un hangar à bois, pseudo bâtiment agricole, en habitation ?

- Les autres sujets abordés dans les chapitres 3 et 4 ressortent du catalogue de vœux pieux auxquels on ne peut que souscrire, en brûlant des cierges cependant.

- **cartographie:**

Pour ne pas mourir idiot :

- comment « préserve-t-on et valorise-t-on les noyaux de biodiversité et les corridors », par exemple aux abords de la Figère ?
- pourquoi l'Abbaye et les Allègres sont-ils exclus de tels périmètre et corridor ? alors que le couvert végétal au niveau de La Rouvière, La Pourière et Les Thomazes est beaucoup plus aéré que celui qui règne entre Coulis et les Allègres, tant sur le flanc gauche (incluant Nojaret) que sur le flanc droit de la vallée (jusqu'à la Croix). Et que la biodiversité s'y porte bien, merci !

ANALYSE DES COMMENTAIRES DES CONSEILLERS

Je retiens, dans les divers commentaires, les points suivants :

- **MC Chandesris :**

Son approbation.

- **S Hurel :**

Son approbation.

Sa préoccupation d'éviter les nuisances conduit à localiser la plate-forme du pluriactivité/atelier de transformation entre le col du Péras et le village.

Il serait intéressant qu'un tel lieu soit précisément identifié : numéro de parcelle, propriétaire.

Il va sans dire que l'alimentation en énergie, la ressource en eau, et la station d'épuration dédiée sont à préciser.

- **V Matalonga :**

Contribution intéressante en particulier sur :

- L'analyse de l'élaboration confidentielle du PADD au cours du mois d'août,
- le sabotage dans la recherche des investissements pour la réhabilitation de logements,
- les commentaires sur l'agriculture,
- les commentaires sur l'absence de la moindre analyse pour l'implantation de sources d'énergies renouvelables ; à ce sujet je rappelle le sabotage datant d'il y a quelques années sur les possibilités d'implantation d'éoliennes sur le plateau.

Un cahier des charges pour une étude d'avant-projet sommaire des infrastructures d'accès qui semblait traumatiser certains conseillers, avait même été rédigé. Madame le maire pourrait utilement compléter ce développement.

- L'évocation de la plate-forme de pluriactivité, non uniquement dédiée à la transformation de produits agricoles mais également à un atelier et à l'artisanat.
- Le volontarisme qu'il manifeste.

- **B Poincin :**
Contribution intéressante en particulier sur :
 - la confidentialité regrettable et probablement « accidentelle » -ou non- dans les derniers ajustements du texte,
 - les commentaires sur l'agriculture,
 - la préoccupation du soutien et du développement des activités existantes,
 - le réalisme face aux problèmes des réseaux : routes et Internet,
 - le volontarisme qu'il manifeste.

- **D Loyal :**
Contribution intéressante en particulier sur :
 - les commentaires sur l'agriculture,
 - la clarification relative au débardage par traction animale,
 - l'omission obstinée d'une retenue collinaire sur les hauts de Nojaret,
 - le rappel de la régularisation initialement recherchée de l'habitat dispersé,
 - le rejet d'un hameau nouveau,
 - le rappel des nuisances des sangliers, beaucoup plus destructeur du paysage que les pistes agricoles déjà construites et qui focalisent cependant l'attention.

- **S Hérard :**
Son approbation et son insistance sur l'utilisation d'autres matériaux de construction que la pierre.

- **E Dedieu :**
Son approbation.
La clarté avec laquelle il exprime le fait que les constructions illégales ne sont pas régularisables.
La remarque judicieuse que certaines ruines identifiées ne peuvent être transformées en habitation pour des raisons d'imbrication dans un tissu bâti contraignant.

- **Y Bove :**
Son scepticisme sur l'utilité du PADD tel que réalisé.
Sa confirmation cependant de certains des objectifs développés dans le PADD.
Son souhait que l'on examine plus précisément les possibilités de débardage par traction animale.
Ses doutes sur les possibilités d'implantation de cinq ménages, ce qui me semble en contradiction avec son acceptation de la réalisation à terme de l'éco hameau.

- **F Vidal :**
Son accord global.
Le développement sur l'ambiance communale... Difficile à mettre en relation avec le PADD, objet de l'examen par le conseil.

- **R Boussac :**
J'imagine que son accord est implicite même s'il n'est pas exprimé.
Son appel à des *«solutions nouvelles et modernes en manière d'énergie»* doit-en laisser plus d'un perplexe... Opposition au gaz de schiste (qui ne concerne en rien la commune), opposition passée à des éoliennes. Que reste-t-il ? Du photovoltaïque ? L'intervention du Saint Esprit ? Il serait intéressant que ce soit précisé...