

SYNTHESE

Les commentaires de l'Association ABC portent sur :

- 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**,
- L'omission des **stations d'épuration** nécessaires,
- Des **sujets particuliers de zonage ou d'aménagement** .

1- Orientations retenues en matière de patrimoine bâti

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 car :

- Elles sont 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
- Elles sont de nature à compromettre définitivement l'unité architecturale de la commune lui faisant perdre ainsi un atout essentiel pour son développement futur.
Le PLU souligne pourtant cet atout qui confère à la commune une attractivité certaine dans de nombreux domaines : tourisme mais aussi installation d'artisans, d'artistes, métiers autour de la pierre sèche, activités dans le tertiaire...
- 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 à l'heure actuelle 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 à 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.

2- 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 :

3- Les stations d'épuration

Le sujet des stations d'épuration, inévitablement requises dans les hameaux n'est pas abordé: Coulis (4 ou 5 habitations), Le Bosc (4 ou 5 habitations), Les Thomazes (4 habitations), Les Alègres (une dizaine d'habitations), La Figère (3 habitations à terme) : principes de leur implantation, ce qui inévitablement va conduire à aborder le sujet des parcelles propices à leur installation.

Le développement correspondant s'impose ainsi que des propositions.

4- 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),
 - Le Bosc -les Thomazes : absence d'OAP, alors que les Alègres ou Nojaret en présentent.

- **La Figère :**

Zonage : La Figère et les parcelles 523, 503 et 505 sont à classer A.

La SCI propriétaire demande que l'extension du parking des Alègres se fasse exclusivement sur les terres de l'indivision des Alègres : parcelles 529 et 528 et non sur celles dont elle est propriétaire.

5- 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 :

P2. Utiliser la pierre de schiste, qui est le matériau local,

P3 Les toitures devront être réalisées en lauzes ou en tuiles.

Rénovation du bâti existant :

P1 : Utiliser la pierre de schiste qui est le matériau local,

P2 : Les toitures devront être réalisées en lauzes ou en tuiles.

Page 6 : Recommandations : supprimer R6.

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

Page 11 : 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 14 : Art 5 –U5 - § 5.1 supprimer le dernier alinéa.

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

Page 16 : 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 tointes et de l'aspect du schiste local~~

..

ANALYSE DES PIECES DU PLU=====

PIECE 1 – RAPPORT DE PRESENTATION (264 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.

Pour cette raison, la concertation en cours, ultime occasion pour la population d'exprimer sa position est essentielle.

➤ **DIAGNOSTIC COMMUNAL**

p17 : les constructions illégales sont relevées

p 30 : Il serait souhaitable de compléter le développement sur le PNC par le fait qu'il est le parc labellisé « réserve internationale de ciel étoilé (RICE) » le plus grand d'Europe.

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**.*

. La commune a signé la charte du Parc le 8/09/2012 et renouvelé son adhésion le 16/3/2019

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**

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**,*

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***

p 39 : ligne 3,4 mention de Molières sur Cèze au lieu de Bonnevaux > pb de copier-coller à corriger

p 42 :

Le SCOT insiste sur le **renforcement de l'attractivité du territoire. Cela nécessite un effort soutenu de préservation des richesses patrimoniales (paysages, architecture, ...)**

p 46 le terme **DOO** n'a pas été défini en amont.

p 46 : est évoquée *la charte architecturale et paysagère du pays des Cévennes* :

Les lignes principales définies ds le SCOT ne rapportent que des généralités et en particulier RIEN sur les matériaux sauf en extérieur (pierres sèches pour murs et calades) Il est en revanche souligné que :

- **Ce patrimoine paysager constitue une richesse pour le futur...** et sensibiliser le public à leur perpétuation.
- *Les communes sont également invitées à protéger les vues, les sites pittoresques et emblématiques de leur territoire.*

p 56 : 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 56 à 58.

p 73 : les chiffres sur les surfaces agricoles sont surprenants : 295 ha passant à 25 entre 1988 et 2010.

p 84 : la localisation des pâturages sur la carte est surprenante.

p 86 et 87 : les légendes/ localisations des planches sont surprenantes ou fausses : Col du Péras ou Mas de la Rivière (en vert : zone habitat léger?).

p 105 : *le village dispose d'internet et en 2010 il a accès, avec tous les autres hameaux, à internet haut débit* : en contradiction avec la page 157 qui correspond à la réalité.

Carte : vérifier la destination maison Martin notée gîte-location ? De façon générale les destinations résidence principales/secondaires/location sont valables à une date donnée et peuvent évoluer rapidement : il serait bien d'indiquer la date de cet état des lieux.

p 119 : La Figère, on remarque des bâtiments non cadastrés (datant pourtant de 1733 ou 53) ; la Figère est desservie par un réseau public d'adduction d'eau.

Labadie : le plan n'est pas communiqué et il n'y a aucune photo de ce qui est considéré à de nombreux endroits du rapport (et à juste titre) comme un hameau remarquable.

Cela aurait permis malencontreusement de constater l'ampleur des constructions nouvelles réalisées, en majorité illégales et hors tout respect de l'architecture locale....

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

p 121 : *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
Il faut choisir !
- Contemporanéité : si les matériaux sont ceux, traditionnels-de-notre-vallée, la contemporanéité passe alors par l'architecture.
Une maison type Bouygues est contemporaine. Est-ce que c'est cela qui est voulu ? **Si oui le dire.**

p123 : 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 123 et 124 : à remarquer aux Alègres une proposition de PAU (partie actuellement urbanisée) ; nous ne comprenons pas cette « proposition », car on y reconnaît et cela depuis 200 ans au bas mot, deux zones individualisées : Est et Ouest, au même titre qu'à Nojaret, Les Alègres Est et Ouest.

p 140 : *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 156 : manquent les points de collecte des déchets verts.

p 159, 160 : manque la légende des couleurs sur les graphiques.

p 210 : **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 211 : Manque la légende des couleurs.

p 224 à 234 : 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.* Malheureusement les recommandations du PLU en matière d'architecture et de matériaux risquent de contribuer à cette dégradation.

p 232 : carte peu claire sans légende et avec omission de lieux signalés dans le texte.

p 242 : **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... à intégrer ds le règlement... malgré un copier-coller de provenance extérieure (mention d'enduits, inexistant sur la commune).

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 Bouygues ? 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 fait en béton..

p 6 :

Rambarde pour le belvédère à Bonnevaux? On ne se trouve pas au pic du Midi ! la sécurité oblige-t-elle cela ?

Parking des Alègres : accord pour l'extension naturellement mais pas sur les terres de La Figère, ce que mentionne le plan de la p9.

p 7 :

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

Egalement valable certainement pour les Zones N.

p 8 , 9 et 10 :

Pas d'OAP pour le Bosc et les Thomazes, alors que leur importance s'approche de celle des Alègres ou Nojaret

Pour les Alègres l'extension du parking vers la Figère, récusée par ailleurs, n'est pas mentionnée.

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

p 14 :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* ».

- p15: 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.

- p15: 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 brune ou grise, à l'exclusion du rouge.

- p16 : en UA seul le schiste local est autorisé.

Pourquoi une différence de traitement de matériaux entre UA et UB, la qualité architecturale des Alègres 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.

- p17: panneaux solaires seulement sur les annexes. Pas de panneaux solaires sur les habitations principales

p 25 : dernier alinéa : les recommandations ne doivent porter que sur bâtiments agricoles :

p 27 -29: Energies renouvelables. ? Lesquelles ? Eoliennes : la hauteur limitée à 10 m l'interdit...

p 32 : 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.

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.

La délimitation des périmètres au niveau des hameaux ne relève pas d'une logique identique, que l'on soit au Bosc (résidents secondaires) ou aux Alègres, (résidents plus ou moins permanents...et membres du CM).

Dans la légende la coloration de la zone A est fautive.

Plan de détail : zonage des Alègres.

L'extension du parking se fait sur la parcelle 525 ; cette parcelle, de même que les parcelles 524 et 526 relève de la SCI La Figère ; Il ne peut être question que ce principe d'extension soit maintenu. Non accessoirement l'adduction d'eau de la Figère est située dans la zone retenue.

Le parking existant requis par la population des Alègres peut naturellement être prolongé jusqu'en limite de la parcelle 525; son extension éventuelle peut s'effectuer sous le parking existant, sur les parcelles 529 et 528 qui, elles, relèvent de l'indivision des Alègres ; ce point avait été analysé avec G Zinsstag, alors Maire.

Plan de détail : zonage du Bosc et des Thomazes

- zonage : pourquoi la moitié du hameau du Bosc est 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.

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 :

- Zone N au sud est des Thomazes entre le CD et l'Abeau alors que ce sont des terrains agricoles traditionnels et favorables...
- La Figère en zone N et pourquoi pas 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 traditionnellement des parcelles de jardins et de vergers.

Il est demandé que La Figère et les parcelles mentionnées ci-dessus soient classées A.