

OC'TÉHA
À Rodez :
Carrefour de l'Agriculture
12026 Rodez Cédex 9
Tel: 05 65 73 65 76
À Mende :
10 Bd. Lucien Arnault
48000 Mende
Tél: 04 66 31 13 33

P.L.U

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SAINT-GERMAIN DE CALBERTE



ELABORATION DE LA REVISION

Arrêté le :

5 juillet 2018

Approuvé le:

24 septembre 2019

Exécutoire le:

Modifications - Révisions - Mises à jour

VISA

Date : 30 septembre 2019



Le Président,
Alain LOUCHE

**Annexe 3 au rapport de présentation :
Etude sur la continuité du bâti dans la
Vallée-Française et le Calbertois**

2.3



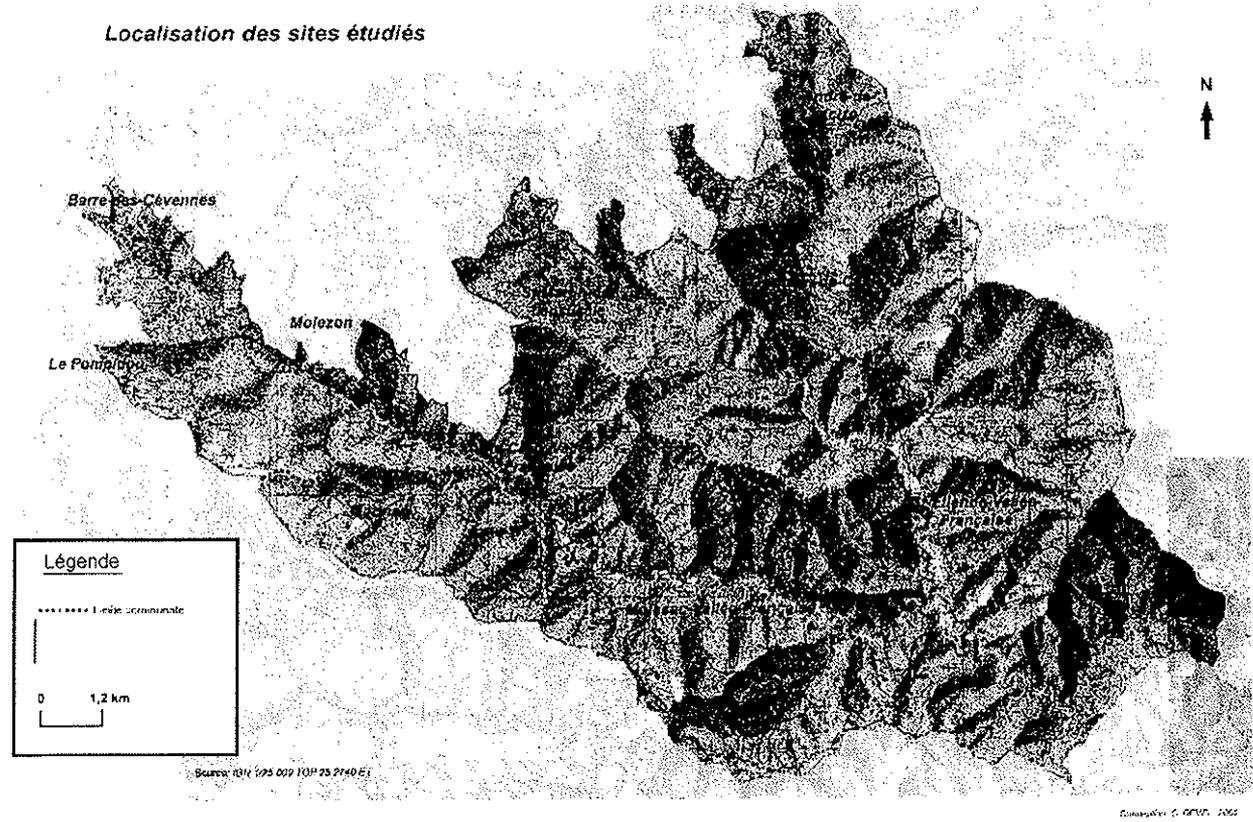
**Etude sur la
continuité du bâti
dans la Vallée-
Française et le
Calbertois**

***Diagnostic et
orientations***

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	5
I. SE RÉFÉRER À L'IDENTITÉ ET LA CONSTITUTION DU TERRITOIRE DE LA VALLÉE FRANÇAISE ET DU CALBERTOIS.....	9
I.1. UN TERRITOIRE DE MOYENNE MONTAGNE : LA CÉVENNE	9
I.1.1 Une topographie accidentée.....	9
I.1.2 Soleil de plomb et trombes d'eau : un climat très contrasté.....	11
I.1.3 Une végétation dominée par la forêt	13
I.1.4 Un paysage aménagé par l'homme.....	15
I.2. UN TERRITOIRE HABITÉ	17
I.2.1 Mas et hameaux au pays des schistes	17
I.2.2 Les quartiers, bourgs et communes	19
I.3. L'ACTIVITÉ AGRICOLE EN MONTAGNE CÉVENOLE	25
I.3.1 Rappel des objectifs de la loi Montagne	25
I.3.2 Une agriculture diversifiée, dominée par l'élevage caprin.....	25
I.3.3 Un secteur économique prépondérant mais qui reste fragile.....	27
I.4. LES HOMMES ET LE TERRITOIRE	31
I.4.1 L'érosion démographique: de la fin du XIXème siècle aux années 80	31
I.4.2 Un renversement de tendance.....	31
II. UN TERRITOIRE D'ENJEUX	35
II.1. DES ENJEUX STRATÉGIQUES POUR LE DÉVELOPPEMENT LOCAL... ..	35
II.1.1 Le soutien à la démographie : une base essentielle pour la survie du territoire	35
II.1.2 La nécessité de sauvegarder le patrimoine bâti	37
II.1.3 L'entretien du paysage : une action indispensable	39
II.1.4 Le soutien au secteur touristique.....	39
II.2. ...MAIS DIFFICILES À METTRE EN ŒUVRE	40
II.2.1. Les contraintes réglementaires.....	40
II.2.2. Des obstacles financiers, culturels et de connaissances.....	45
III. ORIENTATIONS SUR DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT : POUR UNE STRATÉGIE PARTAGÉE DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL	47
III.1. UNE LIGNE DE CONDUITE SPÉCIFIQUE AU TERRITOIRE CÉVENOL : OPTIMISER ET VALORISER LE CAPITAL EXISTANT	47
III.1.1. Renforcer les bourgs et hameaux.....	47
III.1.2. Les bâtiments isolés, fortement dégradés : un potentiel à ne pas négliger.....	48
III.2. LES MOYENS POUR Y PARVENIR	50
III.2.1. Des pistes juridiques existantes.....	50
III.2.2. Des préalables complémentaires indispensables.....	53
IV . PRÉCISIONS ENVISAGEABLES SUR L'APPLICATION DE LA LIGNE DE CONDUITE.....	57
IV.1. DÉFINITION DU « BOURG CÉVENOL » ET APPLICATIONS POSSIBLES :.....	57
IV.2. DÉFINITION DU « HAMEAU CÉVENOL » ET APPLICATIONS POSSIBLES :	59
IV.3. DÉFINITION DU « MAS CÉVENOL » ET APPLICATIONS POSSIBLES:	61
IV.4. LES CLÈDES ET LES BERGERIES :.....	62
V. ANALYSE ET APPLICATION SUR PLUSIEURS SITES PARTICULIERS.....	64
V.1. LE MAS DE LA BERNADELLE À SAINT-ÉTIENNE-VALLÉE-FRANÇAISE	64
V.2. ÉTUDE DU SECTEUR NORD DU BOURG DE ST-GERMAIN-DE-CALBERTE.....	69

V.3. ETUDE DU SECTEUR DE LA BOISSONNADE, FÈS-BÉGON, FÈS-ROLAND SUR LA COMMUNE DE MOISSAC-VALLÉE-FRANÇAISE.	74
V.4. ETUDE DU SECTEUR DU PLANTIER.	80
V.5. LE PROJET DU «DOMAINE DES CASTORS» À MOISSAC-VALLÉE-FRANÇAISE.....	82
BIBLIOGRAPHIE.....	87
GLOSSAIRE	89
LISTE DES SIGLES.....	90



INTRODUCTION

L'espace montagnard recouvre plus de 20 % du territoire français. Milieu sensible et hétérogène, il possède des caractéristiques qui le rendent tout à la fois attractif et très fragile : qualité des sites et paysages, authenticité du patrimoine naturel et architectural, abondances des ressources touristiques...il n'en reste pas moins un secteur dont l'aménagement demeure très complexe.

Les premières mesures économiques, pour faire face à l'exode rural et au vieillissement de la population de ces espaces, interviennent en 1972 par le biais de la loi sur la mise en valeur pastorale en montagne, puis en 1974 avec un décret créant l'indemnité spéciale montagne (aide par tête de bétail) traduisant ainsi la reconnaissance des difficultés de l'agriculture de montagne et l'intérêt de la collectivité à son maintien. En parallèle, des commissaires à l'aménagement sont créés pour chaque massif (Alpes du nord, Alpes du sud, Pyrénées, Massif Central, Jura et Vosges).

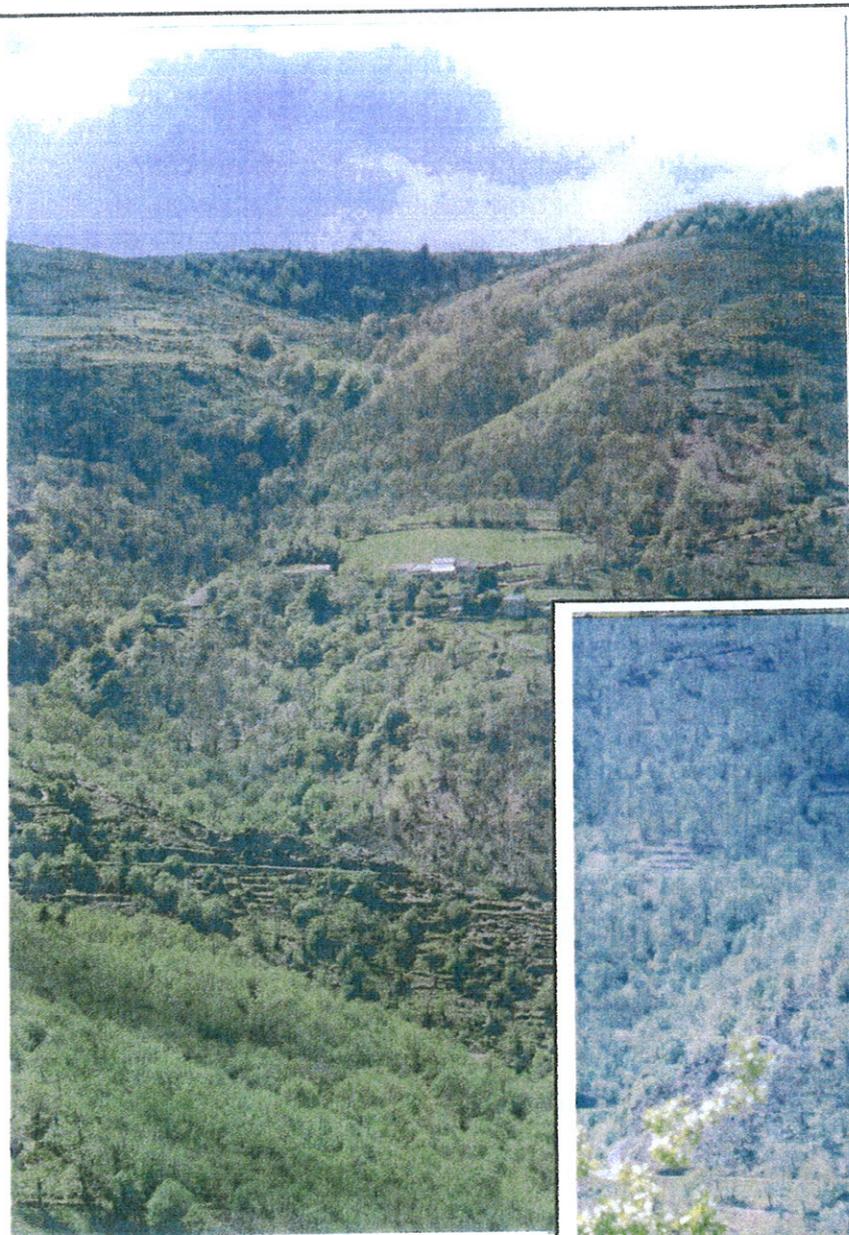
Toutefois, c'est surtout l'objectif de protection qui prédomine par la suite à travers la directive nationale sur la protection et l'aménagement de la montagne (22 mars 1977), approuvée par décret. Celle-ci prévoyait notamment une procédure spécifique pour l'autorisation de nouvelles stations touristiques et une interdiction de construire sur les espaces jugés les plus fragiles. Elle fût ressentie par beaucoup de montagnards comme une limitation imposée à leurs possibilités de développement, sans comporter de contrepartie. Dans le même temps, des schémas de massif furent étudiés, tandis que des commissaires étaient mis en place pour coordonner la politique d'aménagement de chaque massif.

Devant cette situation, où, somme toute, le problème du développement des espaces montagnards n'était en rien résolu, le rapport Besson (1982) propose d'élaborer une loi sur la montagne qui couvrirait à la fois les aspects de protection et d'aménagements mais aussi celui du développement de ces régions.

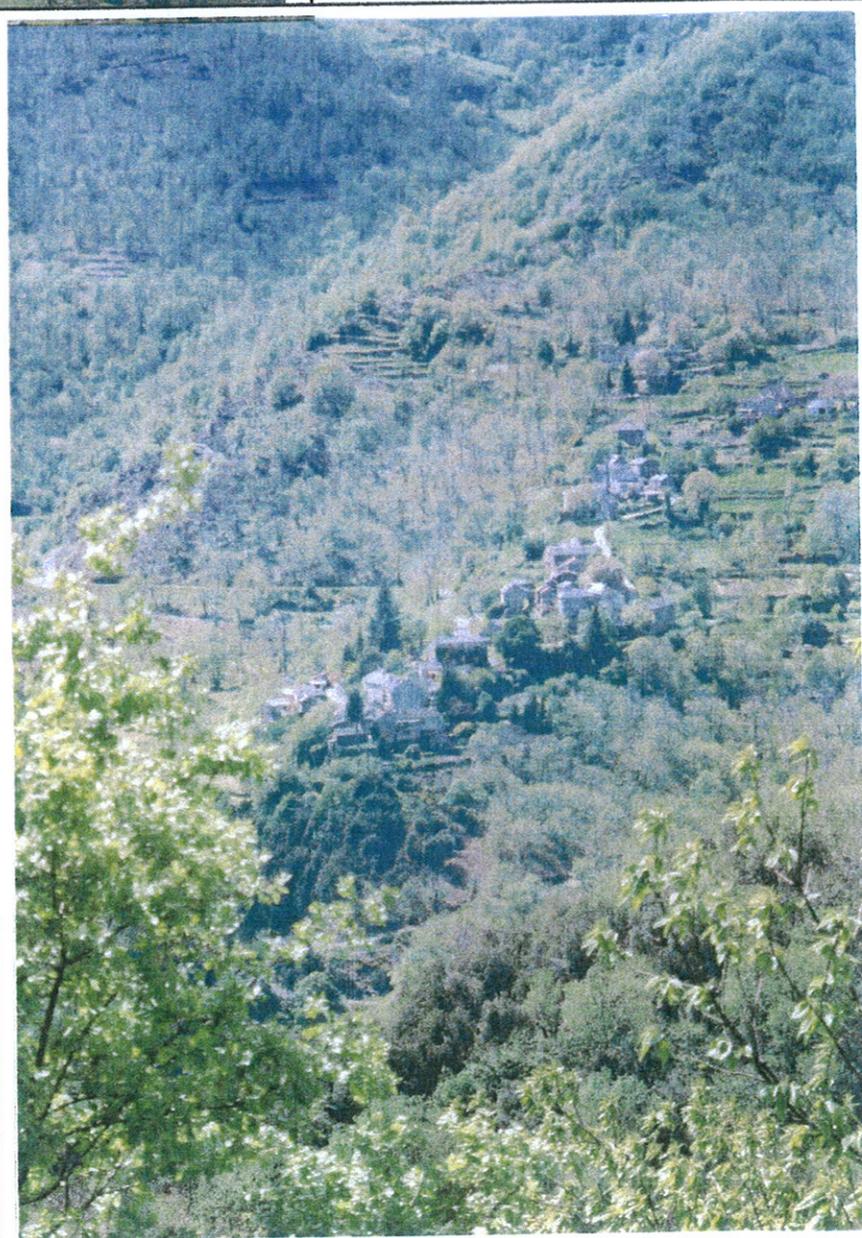
Après une large consultation des élus en 1983, la loi Montagne voit le jour le 9 janvier 1985 et repose sur deux principes majeurs, **le développement économique et social fondé sur des activités permanentes et rentables et la protection des espaces.**

Plus de 15 ans après la publication de cette loi, les conditions d'urbanisation en zone de montagne restent une source d'interrogation. Jusqu'à présent, la problématique a le plus souvent été posée de façon très ciblée sur l'application du paragraphe III du L 145-3 du code de l'urbanisme, imposant la construction en continuité des bourgs, villages et hameaux existants. Cette problématique s'est plus exactement manifestée sur la recherche de définition des termes que sont le bourg, le village et le hameau, ainsi que sur la précision des notions de continuité ou de discontinuité. Cette recherche « terminologique » et de qualification s'est largement étayée par des éléments puisés dans la jurisprudence.

Cette approche des conditions d'urbanisation en montagne peut apparaître comme véritablement réductrice au regard des premiers objectifs poursuivis par la loi Montagne, que sont la protection du patrimoine et le développement de l'économie montagnarde.



Le Crémat sur la commune du Pampidou, un lieu-dit constitué de plusieurs mas et de clèdes écartés.



Le hameau du Masbonnet sur la commune du Pampidou, une continuité du bâti rare et toujours spécifique à chaque site, comme ici sur une arête du relief.

Dans les Cévennes, plus qu'ailleurs, la recherche de la meilleure adéquation possible entre aménagement et protection, prend un sens tout particulier. Dès la fin des années soixante, il s'agissait, comme l'ont souligné les acteurs locaux, de «protéger, comme un sanctuaire, des paysages hérités de mille ans d'histoire et qui se dégradent sous l'effet de l'abandon, mais aussi d'apporter à ceux des habitants qui s'accrochent encore, des raisons valables de demeurer». Aujourd'hui, à l'aune d'une attractivité retrouvée pour le territoire (sur le plan touristique et même démographique), se pose une problématique encore différente : la nouvelle dynamique observée va-t-elle dans le sens d'une occupation qualitative du milieu ?

Ce phénomène intervient après des décennies d'érosion démographique, qui a débuté au XIX^{ème} siècle, pour s'accroître très fortement à partir des années cinquante. Cette dévitalisation démographique et économique a ainsi déstructuré le territoire, pourtant à l'origine très humanisé (la présence humaine «transparente» encore aujourd'hui au travers du patrimoine bâti qui ponctue les versants cévenoles et plus encore les Cévennes méridionales). Un territoire qui est également bien organisé autour de ces groupes d'habitations, qui constituaient tout autant des lieux de vie, que des espaces de production, en plus des principaux bourgs, situés en bordure des cours d'eau et des axes de communications.

Ainsi, aujourd'hui, nombre de ces bâtiments font l'objet de projets de réhabilitation. Or, les dispositions de la loi Montagne font parfois obstacle à ces derniers ; le plus souvent en raison du défaut de continuité dans le cas des bâtiments considérés comme des ruines et se trouvant en dehors des bourgs, des villages et des hameaux (La discontinuité pouvant être aussi liée, dans certains cas, à l'absence de réseaux).

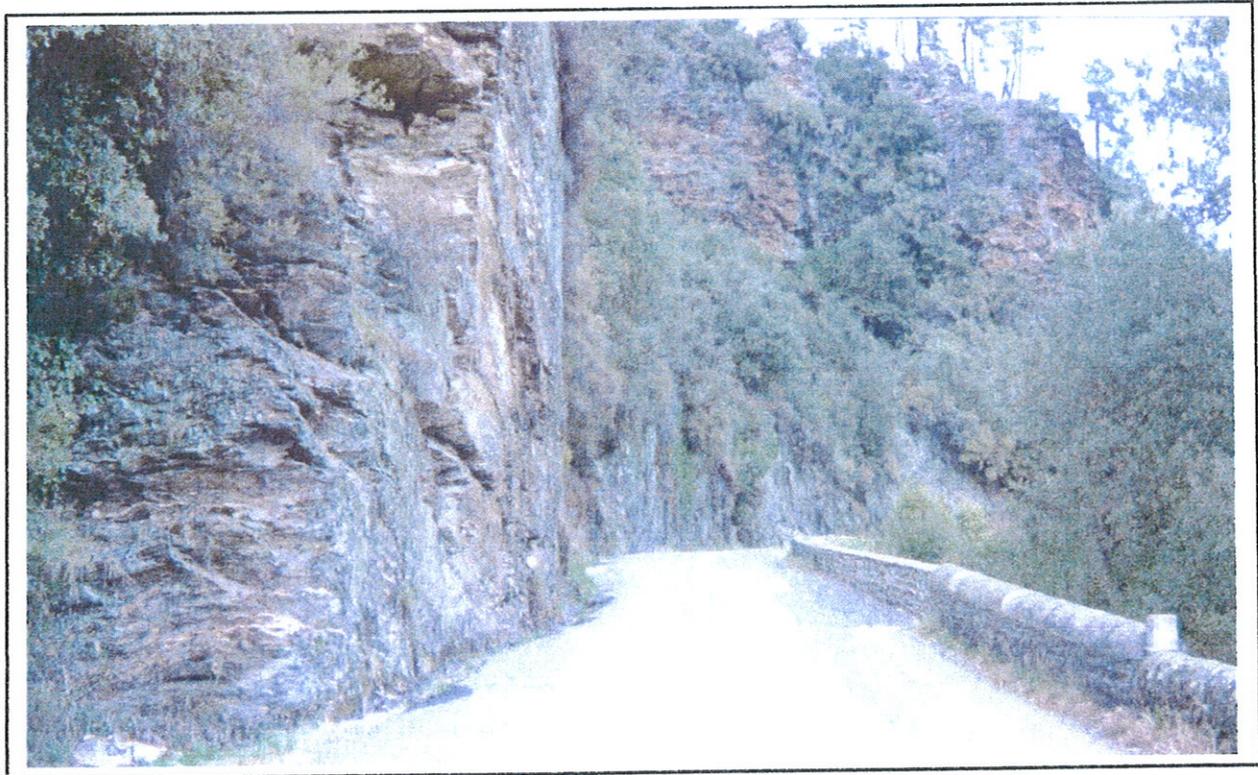
Ce phénomène, qui permet d'espérer un «second souffle» pour des communes telles que Saint-Etienne-Vallée-Française, Saint-Germain-de-Calberte, Molézon... doit cependant être envisagé avec prudence afin d'en mesurer tous les risques (perte d'identité du territoire, perte de qualité, dysfonctionnements, contraintes et charges trop fortes pour les collectivités communes, notamment en ce qui concerne les réseaux).

Dans ce contexte, l'habitat, représente l'une des données essentielles du problème. En effet, si l'accueil de nouveaux habitants constitue une opportunité face à laquelle les Cévennes ne peuvent se soustraire, ce phénomène doit être accompagné et maîtrisé, afin d'éviter un développement standardisé et banalisé de l'habitat, sans composition et réflexion géographique sur son implantation, qui remettrait en cause l'identité même du territoire.

Entre tradition et modernité, entre terroir ancestral et nouveaux modes d'occupation de l'espace, entre abandon et renouveau... mais aussi entre législation et réalité, telles sont les ambiguïtés auxquelles doivent faire face les acteurs socio-économiques et politiques locaux. Cette étude se veut être un élément de cette réflexion, en apportant un regard extérieur sur ce territoire et des pistes pour une ligne de conduite à mener. La singularité même de cette partie de massif, qui n'est pas unique sur le territoire national, ne doit plus échapper à la loi et à sa volonté première, celle de la conjugaison du développement et de la protection.



Les vagues désertantes des Cévennes schisteuses décrites par D. Travier, laissent peu de place aux terrains plats et peu de possibilités pour les installations humaines et l'exploitation agricole.



Les principales voies d'accès pénètrent difficilement dans les vallées encaissées des gardons et serpentent de valats en valats pour remonter les cours d'eau. Le réseau secondaire est un chevelu éparpillé de chemins, petites routes et pistes, qui part à l'assaut des versants et des crêtes. Seule la route des crêtes parcourt le territoire sans rencontrer de véritables obstacles.

I. Se référer à l'identité et la constitution du territoire de la Vallée Française et du Calbertois

L'objectif de l'étude est de **poser les bases d'une « doctrine » d'intervention sur le territoire**, destinée à guider les acteurs dans leur choix en matière d'aménagement de l'espace.

Il s'agit tout autant dans ce cadre de **s'appuyer sur les caractéristiques et la qualité du territoire**, qui doivent constituer le fondement de son développement futur ; il convient donc de se pencher sur sa géographie physique, économique, et humaine, ainsi que sur son histoire et sa culture.

I.1. Un territoire de moyenne montagne : la Cévenne

I.1.1 Une topographie accidentée

"Un déferlement de hautes vagues"...C'est en ces termes qu'est défini le paysage des vallées schisteuses par D. Travier. Le désordre de ce relief, succession de crêtes (les serres) et de vallées, a souvent été comparé à une mer agitée.

L'extrême découpe des schistes est en premier lieu le travail de l'eau. A la différence des causses voisins, celle-ci s'infiltré ici assez peu et ne constitue pas de nappes ou de réseaux souterrains. L'eau ne pénètre dans la roche que par l'intermédiaire des plans qui séparent les feuilletés des schistes et par les fractures qui les recoupent. Les sources sont par-là même nombreuses et éparpillées, mais de faible débit. L'ensemble est donc globalement assez imperméable et l'eau non évaporée ou non utilisée par les végétaux, ruisselle et se concentre de ruisseaux en ruisseaux.

Les rivières, les Gardons, au courant rapide dévalent de la montagne en une trentaine de kilomètres, avec une pente moyenne supérieure à 40 mètres par kilomètre, et disposent ainsi d'une grande force de creusement. Coulant parallèlement en direction de l'est ou du sud-est, distantes les unes des autres de quelques kilomètres seulement, elles n'ont laissé subsister entre elles que des crêtes longues et étroites, les serres. Ces dernières séparent ainsi des vallées (Vallée Longue, Vallée Française, Vallée Borgne) profondes de 400, 500, 600 m.

Les rivières qui coulent au fond de ces vallées reçoivent comme affluent de très nombreux torrents, permanents ou non, perpendiculaires au cours d'eau principal. Ces torrents dévalant du haut des serres découpent leurs versants en une multitude de ravins profonds, les valats, qui séparent des crêtes secondaires.

Le relief a pris ainsi une allure ramifiée, en feuille de fougère, où les versants aux pentes douces sont rares et les terrains plats réduits et uniquement situés aux fonds des vallées.



La largeur du lit du Gardon-de-Ste-Croix, au début du printemps, témoigne de l'ampleur des crues qui peuvent le parcourir avec violence et rapidité.



Le travail permanent de l'érosion entaille le schiste et crée ce paysage des Cévennes, fait de profondes vallées et de crêtes acérées. Ruisseau de l'Aire Ventouse sur la commune de Gabriac, un des multiples cours d'eau qui participent au modelage du relief.

1.1.2 Soleil de plomb et trombes d'eau : un climat très contrasté

Sur le plan climatique, le bassin des Gardons reste avant tout marqué par les influences méditerranéennes. En effet, abritées des vents d'ouest et de l'humidité d'origine atlantique, les vallées cévenoles sont tournées vers les régions méditerranéennes.

Les étés y sont chauds et particulièrement secs, entraînant des incendies fréquents tout aussi redoutables que dans les autres régions du midi. En revanche, les nuits sont plus aérées et de ce fait plus fraîches. Par contre, les hivers sont à peine plus froids que dans les plaines languedociennes et presque aussi courts.

Quant aux précipitations, elles demeurent peu fréquentes mais extrêmement violentes. Là encore, c'est un trait méditerranéen, exacerbé ici par le relief. Ces violentes averses se produisent principalement en automne et, avec un peu moins d'intensité, au printemps. L'équinoxe d'automne est la période où le contraste de température est le plus accusé entre les eaux chaudes de la Méditerranée et la montagne qui se refroidit. Octobre fait succéder à la pénurie estivale de véritables trombes d'eau (200 à 250 mm en 24 heures ne sont pas rares), qui se poursuivent en novembre.

Lors de ces déluges, une véritable nappe liquide s'écoule sur les versants et les crues, les "gardonnades", sont dévastatrices : la montée d'eau est fulgurante, le débit pouvant être 3000 fois supérieur à celui de l'étiage, ceci en quelques heures. Ces excès du climat ôtent ainsi toute signification aux moyennes annuelles pluviométriques ; les seules constantes du climat cévenol étant l'irrégularité des pluies, leur violence lorsqu'elles se produisent et la sécheresse des étés.



Le « rascaça » est un exemple d'aménagement hydraulique destiné à casser la vitesse du courant des petits cours d'eau et à retenir la terre.



Une végétation arborescente dominante, stratifiée en plusieurs étages, comme ici dans la vallée de St-Martin-de-Lansuscle, constituée, en bas de versant, d'un taillis de chênes verts dense, puis en direction du sommet, de châtaigneraies, suivies de conifères débordant des crêtes. A mi-pente on découvre, en ligne, les pâtures sur les bancels à proximité des mas, prises en étau entre les châtaigniers, les chênes verts et les incursions de pins.



Développement rapide de la pinède sur les versants des Cévennes schisteuses, par des reboisements spontanés et programmés.

1.1.3 Une végétation dominée par la forêt

Les contreforts cévenols, nettement méditerranéens comme nous l'avons vu, et les versants escarpés orientés vers le sud, jusque vers 500 m d'altitude, correspondent à l'aire de la chânaie verte. Bois d'œuvre pour l'outillage, bois de charpente rustique et très résistant aux insectes, le chêne vert était néanmoins principalement utilisé comme combustible. Traité traditionnellement en taillis, ces souches étaient ainsi beaucoup plus serrées que ne le sont les troncs dans une futaie. Avec l'abandon de l'exploitation de la chânaie verte, il ne reste aujourd'hui que des taillis anormalement denses qui entraînent une obscurité et une pauvreté floristique des sous-bois.

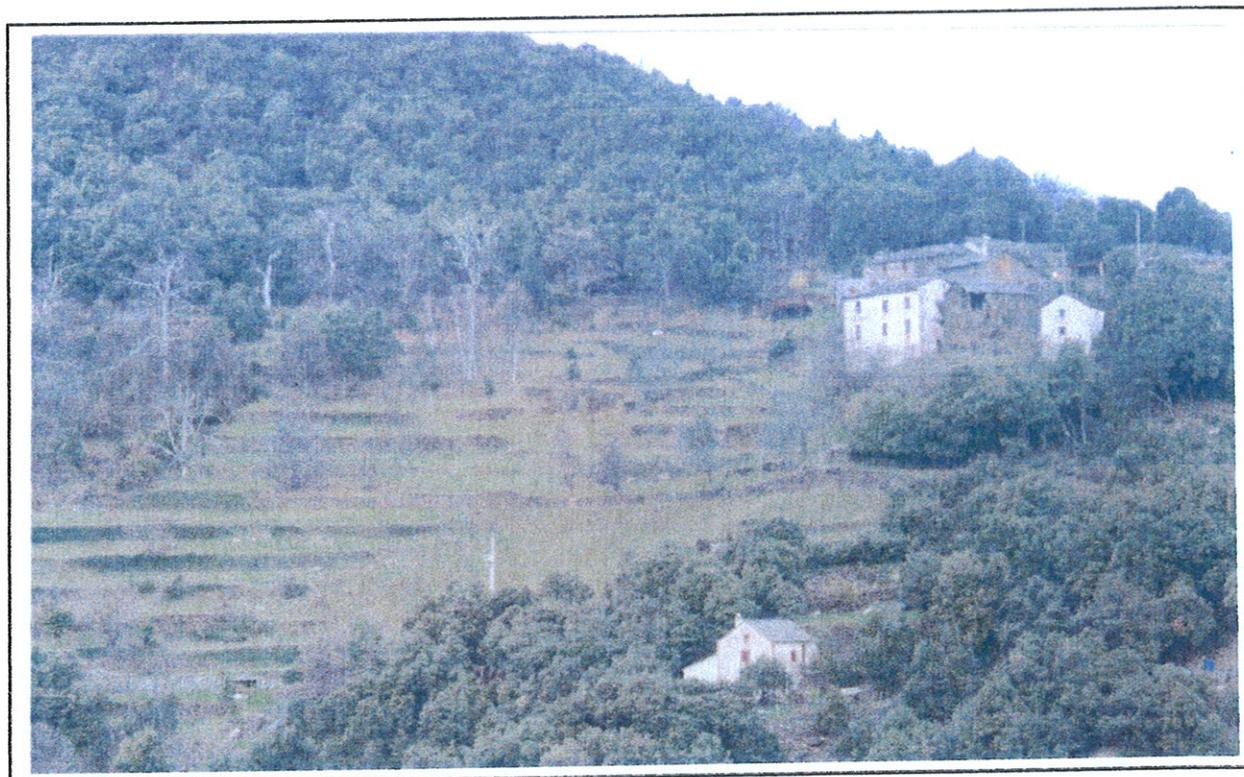
A cet étage, apparaît aussi le pin maritime. Planté à l'origine (XIXe siècle) pour fournir des étais de mine, il s'est très bien développé dans ces terrains acides. Largement soutenu par les reboisements de l'Office Nationale des Forêts, l'extension du pin, maritime ou sylvestre, prend de plus en plus d'importance, au détriment des châtaigneraies qui, décimées depuis le XIXe par les maladies (encre et endothia) offrent un paysage de rameaux morts. La châtaigneraie n'était pas en fait une véritable forêt mais un verger cultivé, greffé, entretenu. Depuis son abandon, elle se ferme, les sous-bois sont envahis par les fougères aigles, les genêts, les bruyères... Des espèces colonisatrices s'y développent comme le chêne pubescent, le bouleau, le frêne, le merisier.... D'autre part les subventions du Fond Forestier National se traduisent aujourd'hui par la présence de pinèdes au plus près des anciens mas, dont il est difficile d'obtenir le droit d'abattage.



La vaste châtaigneraie en grande partie malade et délaissée.



Le Mazel-Haut, sur la commune de Ste-Croix-Vallée-Française, un exemple remarquable d'implantation humaine en territoire cévenol : un ou plusieurs mas ou magnaneries avec leurs extensions accolées, positionnés sur l'arrêt d'un versant, là où la roche affleure et où les terrains sont les moins propices à l'exploitation agricole, puis une cascade de terrains aménagés en terrasses, les bancels. Les fonds des vallées étaient traditionnellement non bâtis, en raison des risques d'inondations.



Le Viala, sur la commune de St-Martin-de-Lansuscle, un exemple de hameau cévenol avec ses maisons élevées sur plusieurs étages, et regroupées, sans pour autant former de rues bien dessinées. Le hameau s'accompagne de sa poche agricole en bancels, apparaissant comme une tache claire dans l'uniformité sombre de la chênaie. Un paysage aménagé consciencieusement et durement par l'homme.

1.1.4 Un paysage aménagé par l'homme

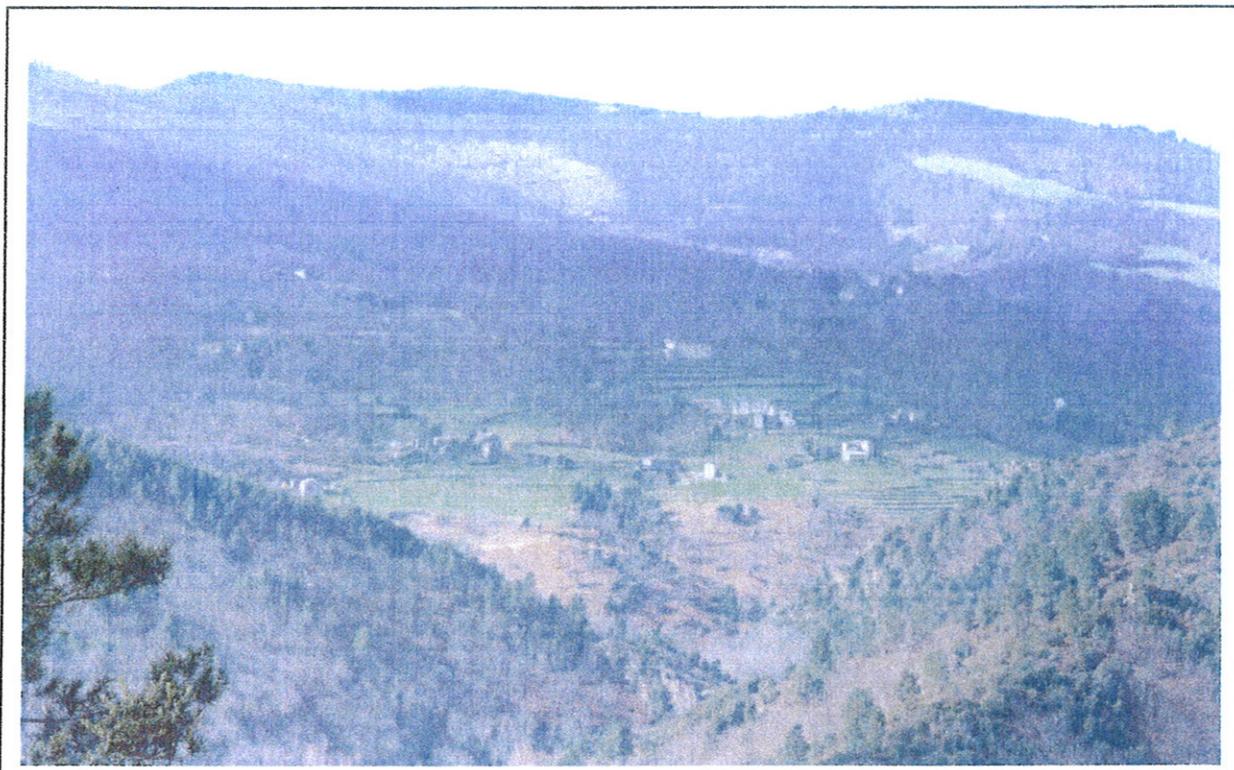
Face à un relief aussi difficile que celui des serres cévenoles, force fut, pour créer des champs, d'aménager les versants, du moins là où ils étaient le moins inclinés. Les moindres recoins de ce relief hostile ont ainsi été peu à peu aménagés et conquis (à partir du moyen-âge) par des terrasses de cultures (les faïsses ou bancels) ; donnant à certaines serres des allures d'escaliers monumentaux. Toutefois, l'érosion, le ravinement par les eaux et la pesanteur font écrouler les murettes sous la poussée des terres et entraînent vers le bas, vers la rivière, la terre que les hommes ont remonté. Les faïsses devaient ainsi faire l'objet d'un entretien incessant. Depuis quelques décennies, avec la dépopulation, la vigilance des habitants s'est relâchée et, sur les terroirs abandonnés, l'érosion ouvre rapidement des brèches, par lesquels fuit le sol.

L'eau, premier facteur de cette érosion, constitue à elle seule un véritable paradoxe, étant rare et précieuse en même temps que destructrice : les violentes précipitations du climat méditerranéen provoquent un ruissellement qui ravine et emporte le peu de terre que les pentes abruptes recèlent. De même, nous l'avons vu précédemment, le régime des cours d'eau à caractère torrentiel est tel que les étroites berges sont périodiquement dévastées à l'occasion de crues subites.

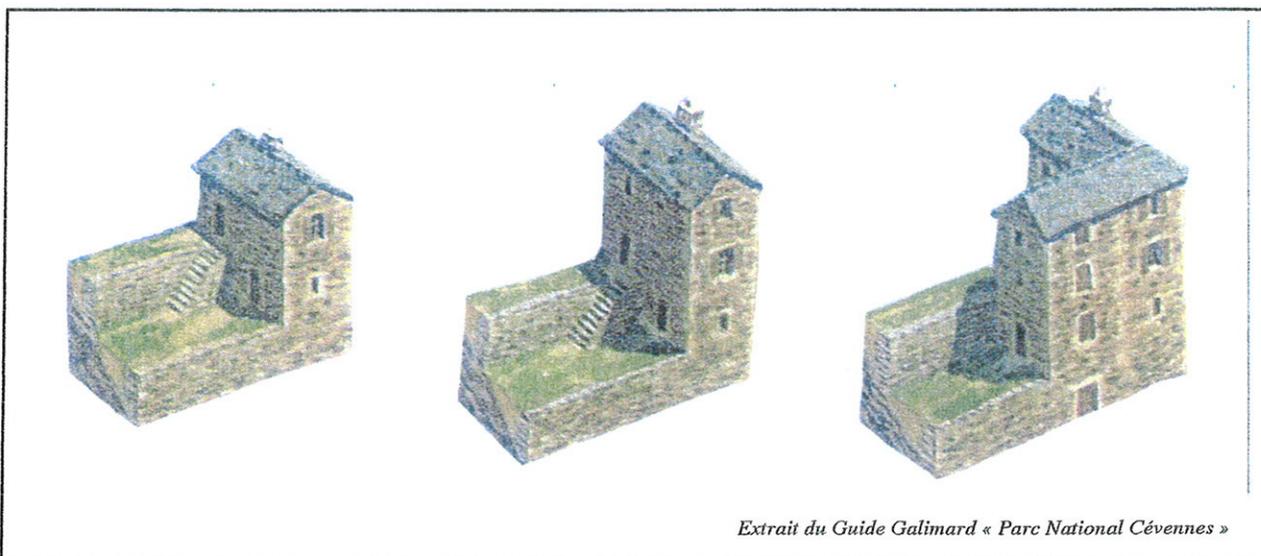
L'homme a donc dû créer un système de drainage des pentes dans lequel les terrasses jouent un rôle capital, conduisant le ruissellement vers des collecteurs, naturels ou construits de toutes pièces, qui assurent l'acheminement de l'eau vers la rivière en limitant au maximum le ravinement. Pour piéger la terre végétale malgré tout arrachée aux versants et pour réguler un peu le caractère torrentiel des ruisseaux, une infinité de petits barrages, les "tancats" ou "rasças", ont été construits sur leurs cours. Les berges ont été protégées par des murailles, des chaussées et des épis. Enfin, la recherche et le stockage de l'eau nécessaire à l'irrigation, aux bétails ou aux besoins domestiques ont aussi entraîné d'importants aménagements : captages de sources, creusement de "mines d'eau", longues galeries (jusqu'à plusieurs centaines de mètres) collectant l'eau d'infiltration des failles, détournement d'une partie des cours d'eau au moyen de barrages, les "paissieira", acheminement toutes ces eaux par canaux, tuyauteries de terres cuites ou châteaux de bois vers le lieu d'utilisation où elles sont stockées dans des réserves, les "gorgas".

Aujourd'hui, seule une faible partie de ce patrimoine continue d'être entretenu, pour l'essentiel des bancels, les plus accessibles et voués aux terres de pâtures, ceux étant sous la châtaigneraie furent délaissés comme le verger lui-même. Mais les principaux aménagements abandonnés et s'étant rapidement dégradés furent ceux liés aux réseaux hydrauliques, seules de rares exceptions témoignent de leur fonctionnement, comme près de La Rochelle sur la commune de Gabriac sur les bords du Gardon de Ste-Croix, où l'on peut observer un « béal » qui achemine l'eau déviée de la rivière vers les pâtures.

(L'alimentation en eau fait toujours appel à la ressource naturelle dispersée, la plupart des habitations sont ainsi alimentées comme par le passé par une source contrôlée, qui peut être privative ou collective, la jonction en réseau AEP étant difficilement réalisable compte tenu de la topographie et de la dispersion de l'habitat).



Le «bourg» de la commune de Gabriac constitué de plusieurs hameaux et de maisons écartées, témoigne de la dispersion de l'habitat et de sa large répartition sur les versants. Une configuration qui répond aux contraintes du territoire cévenol : pentes raides, de nombreuses sources mais aux faibles débits, rareté des terres agricoles, risques d'éboulements et d'inondations brutales.



Extrait du Guide Galimard « Parc National Cévennes »

***L'évolution du bâti.** Le petit bâtiment d'origine, parallélépipédique ou en L, est construit dans le sens de la pente. Lorsque l'essor de la sériciculture impose des agrandissements, la topographie ne laisse aux Cévenols que deux possibilités : surélévation et adjonction d'une aile parallèle aux courbes de niveau. Le mas prend alors une forme en L délimitant avec le versant un espace privatif formant une cour intérieure. Dans les vallées soumises à une forte influence séricicole, ce type de mas est le plus fréquent.*

1.2. Un territoire habité

1.2.1 Mas et hameaux au pays des schistes

Du XVIIIème jusqu'au milieu du XIXème siècle, les vallées cévenoles ont connu une expansion démographique due entre autre au développement d'une culture intensive de la châtaigneraie, mais aussi de la sériciculture (élevage du ver à soie) et à l'apparition des premières industries (notamment des filatures).

L'habitat humain dispersé, issu du moyen-âge, s'est alors développé de façon quasi uniforme sur l'ensemble des vallées, une configuration répondant aux contraintes du territoire cévenol : pentes raides, de nombreuses sources mais aux faibles débits, rareté et pauvreté des terres agricoles, risques d'éboulements et d'inondations brutales. Cette dispersion du bâti s'est progressivement renforcée par la construction de nouveaux bâtiments agricoles (clèdes, bergeries...), partout dans la montagne, pour permettre une exploitation maximale des ressources.

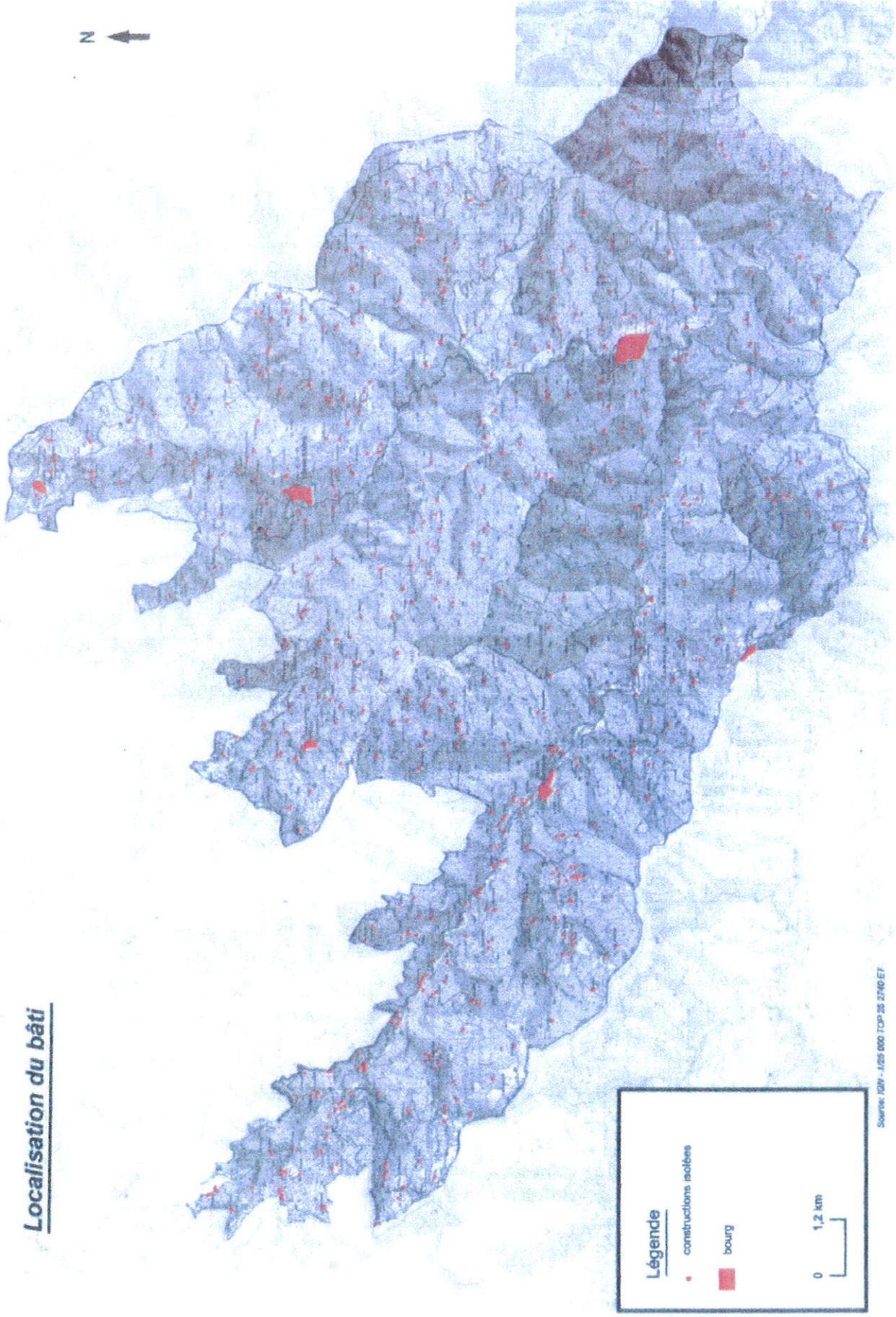
Cet habitat des vallées schisteuses se présente principalement sous la forme de hameaux situés à mi-pente sur les versants nord ou sud sans que l'on se soit apparemment soucié de l'orientation (la chaleur de l'été était aussi redoutée que le froid des courts hivers) et regroupant les habitations de plusieurs exploitations. Autour de lui s'organisent les terrasses pour les cultures sèches, les potagers irrigables, les prairies, le tout enserré dans la châtaigneraie. Le site d'implantation, souvent étroit, n'a pas permis au domaine bâti de s'étendre.

C'est donc en hauteur que les constructions se sont développées. Ce phénomène s'est amplifié avec la nécessité de créer de nouvelles pièces pour l'éducation des vers à soie (on n'élève pas les vers à soie, on les "éduque") : les magnaneries. Les différentes constructions du hameau sont toutes imbriquées les unes dans les autres, si bien que, dans ces lieux, tout est rochers, murs, empierrements, toitures, dallages...ce qui confère ainsi au hameau un aspect fortement urbanisé.

Chaque habitation regroupe plusieurs bâtiments juxtaposés. Dans les sites les moins escarpés, le bâtiment principal est disposé dans le sens de la pente et est complété par une aile perpendiculaire. Ces deux corps de maison enveloppent avec le versant un espace privatif qui peut devenir cour lorsqu'un mur ou un bâtiment annexe ferme le quatrième côté. Cet espace dallé est l'épicentre des accès extérieurs des bâtiments : escaliers, passages, porches...

L'entrée principale du mas est située dans cette cour face au versant. Certains bâtiments, enfin, construits plus récemment (XVIII^e ou XIX^e siècle) et dans le cadre d'une économie privilégiant l'éducation des vers à soie, ont été implantés parallèlement aux courbes de niveau. Ces mas sur trois ou quatre niveaux sont très caractéristiques. Le rez-de-chaussée est réservé au bétail et à la cave à vin ; le premier niveau sert d'habitation proprement dite (salle commune, chambres,...) ; l'accès côté versant reste de plain-pied. Les niveaux supérieurs sont aménagés en magnaneries, greniers, granges...Quelques petits édifices complètent enfin ce corps principal : le four, la clède (séchoir à châtaignes), des "couverts" pour le bois"...

Localisation du bâti



Les fondations sont minimales parfois inexistantes, le rocher affleurant partout. L'appareillage des murs varie suivant la qualité de la roche, mais reste très précis en raison des risques de glissements et de l'absence de fondations. Les angles et les encadrements de portes et fenêtres sont généralement d'une autre nature que le schiste, souvent en fraidonite ou dans les zones de contact, en grès, en granite ou en calcaire. Les arcs de décharge sont utilisés systématiquement, simples arcs appareillés ou dalles inclinées, et forme un petit triangle au-dessus des linteaux. Ces types de murs empruntant au site même leurs matériaux s'intègrent parfaitement à leur environnement. C'est une des caractéristiques fondamentales de l'architecture des vallées schisteuses, ces constructions ont dès lors un intérêt patrimonial notable.

Aujourd'hui la plupart des éléments bâtis se fondent dans le paysage, et restent difficiles à discerner, même en automne lorsque la châtaigneraie a perdu son feuillage doré, seuls les mas figés au milieu des bancels entretenus, apparaissent tels des écrins de présence humaine. Cette présence visible ponctue les pentes des vallées et des valats, et ne révèle qu'une part des constructions présentes pour beaucoup enfouies sous le masque arborescent.

Pour celles des constructions qui se fondent dans le paysage, il peut s'agir d'un mimétisme forcé par l'abandon de l'exploitation des bancels, qui voit le développement de la forêt jusqu'au pied des murs de schiste des mas ou des bergeries, pour les autres c'est un mimétisme de nature telles les clèdes bâties dans la châtaigneraie pour la châtaigneraie. La nature de la couverture, l'ardoise extraite dans un périmètre limité, renforce encore cette dilution des constructions dans leur site. Charpentes, planchers, cloisons, escaliers et menuiseries intérieures comme extérieures, sont en bois de châtaignier.

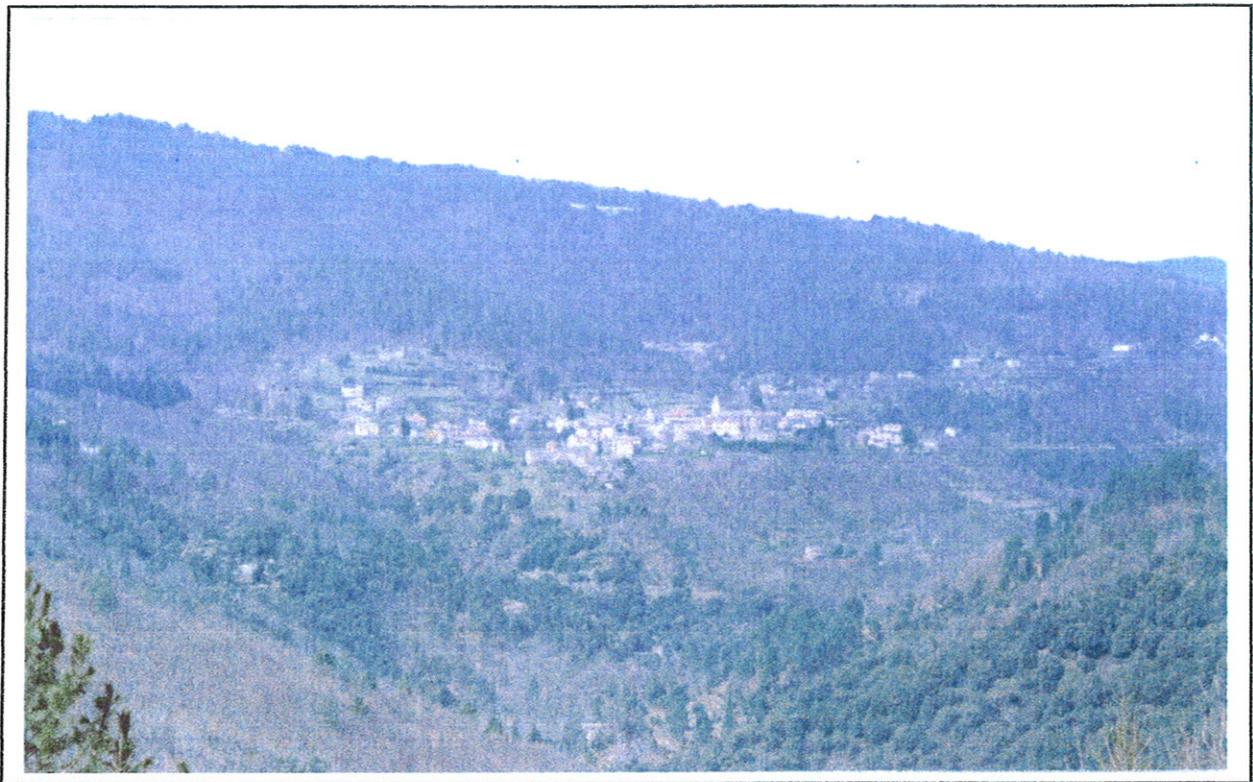
Qu'il s'agisse des hautes ou basses vallées, l'habitat intègre généralement un cimetière, marqué par un ou plusieurs cyprès, adjacent au bâti. Une pierre tombale verticale situe l'emplacement du corps. Dans le schiste, ce sont deux pierres plates toutes simples qui sont fichées en terre, à la tête et au pied de la tombe. Ce rapprochement des vivants et des morts n'est pas le signe d'une pratique morbide mais une marque de l'histoire. Les huguenots, considérés comme hérétiques, n'avaient en effet pas d'existence légale pour avoir leur propre cimetière commun, ni de place en terre bénie parmi les catholiques romains.

1.2.2 Les quartiers, bourgs et communes

Dans les Cévennes des hautes vallées, le quartier regroupe un ensemble d'exploitations, de hameaux. Il apparaît comme un espace relationnel à l'intérieur duquel des relations sociales privilégiées se sont tissées. Ses limites géographiques ne sont pas définies par des règles précises et systématiques. Le quartier est une entité socioculturelle qui se perçoit, se ressent, qui n'est définie que par l'histoire et le comportement des familles qui le constituent. C'est un espace sensitif limité par les champs visuels et auditifs : dans un même quartier, on doit pouvoir se voir et s'entendre. Le vallon en constitue donc généralement l'emprise. La commune peut parfois ne faire que regrouper plusieurs quartiers (Moissac-Vallée-Française, Molézon) et ne comporter aucun espace central. Dans ces cas, elle ne constitue qu'une réalité administrative où la quotidienneté rurale ne s'y reconnaît que très peu et où l'appréciation de la continuité est délicate.



Ste-Croix-Vallée-Française est un exemple de bourg implanté en fond de vallée et ayant des caractéristiques de village rue.



Le bourg de St-Germain-de-Calberte est un des rares bourgs importants du secteur d'étude, il s'est installé à mi pente, profitant d'un étroit replat. Le bourg est un lieux de la vie sociale., on s'y retrouve.

Le bourg, lui, est un lieu d'échange et de rencontre pour les différents quartiers environnants. Suivant qu'il se situe sur les hauteurs ou au fond de la vallée, sa morphologie est différente :

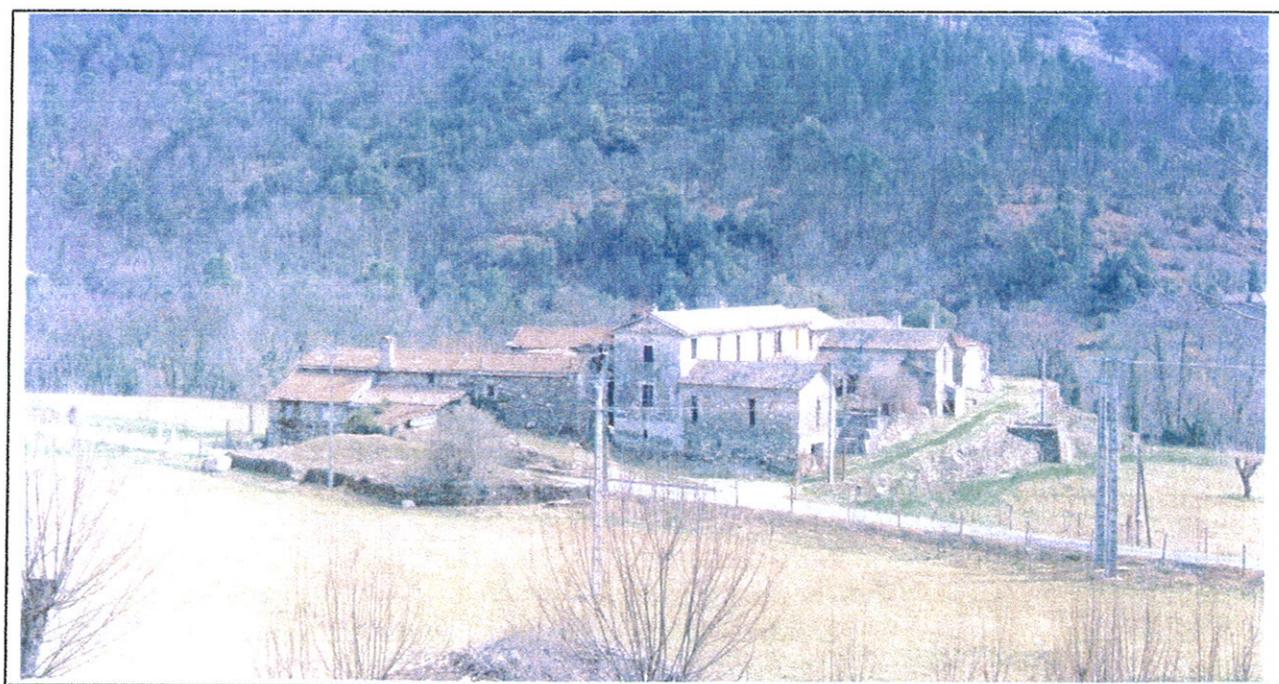
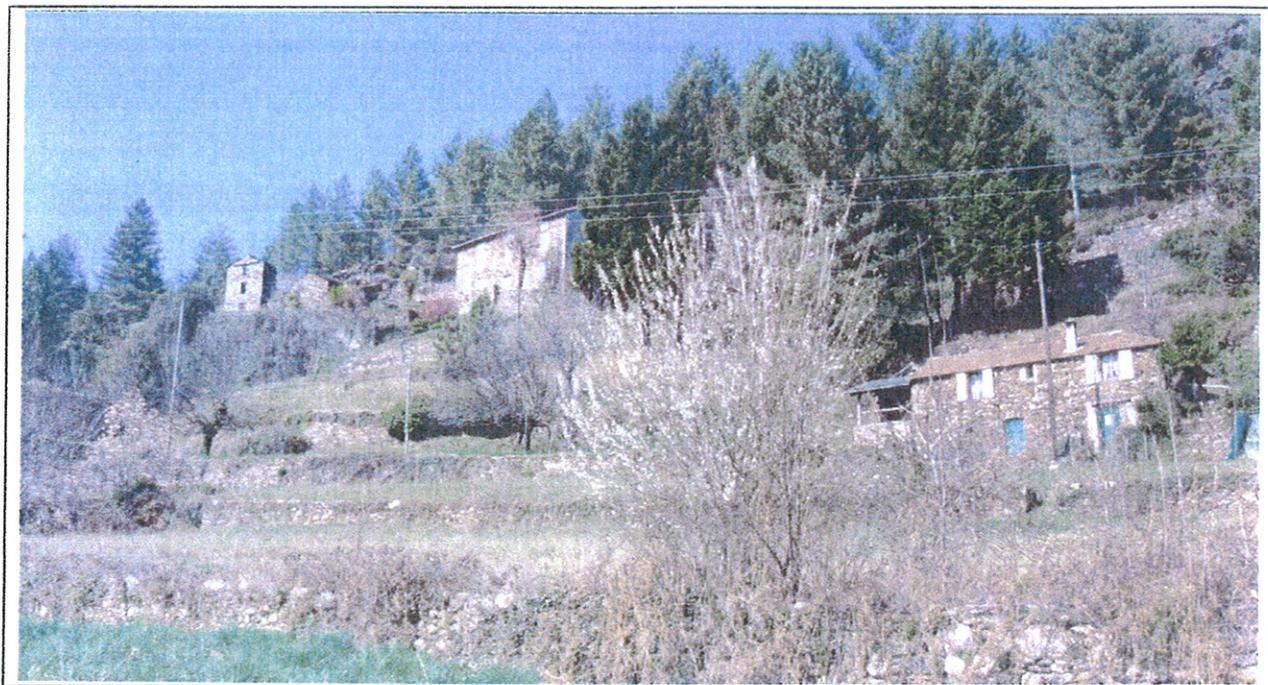
- **Les villages des hauteurs** occupent des replats de crête contrôlant deux vallées, comme à Le Pompidou par exemple. D'autres, à mi-pente, s'échelonnent en suivant les courbes de niveau au profit d'un replat ou d'un front de crête d'exposition privilégiée (Saint-Germain-de-Calberte, Saint-Martin-de-Lansuscle...).

- **Les villages de fond de vallée**, construits sur les alluvions des cours d'eau, présentent une rue principale, souvent unique, s'étirant parallèlement à la rivière, bordée de maisons de part et d'autres; ces vallées étroites et encaissées ne permettant en effet qu'un développement linéaire (Ste-Croix-Vallée-Française...).

La densité du bâti (et, auparavant, de l'habitat) reste ainsi la caractéristique de cette terre. Il est en effet estimé que la carte des implantations était quasiment fixée dès le XIIIe siècle, au lendemain d'une phase de développement notamment liée aux défrichements des moines bénédictins.

A partir du XVIe siècle, l'extension de la châtaigneraie puis l'introduction du mûrier ont permis un essor seulement perturbé par les guerres de religion. Vers le milieu du XIXe siècle, l'extrême densité de la population (qui avait doublé en un siècle), le besoin croissant d'espace réclamé par l'élevage du ver à soie, la relative aisance que ce dernier procurait, tout cela acheva l'évolution de cette architecture pittoresque, aujourd'hui devenu un patrimoine conservé, restauré ou ruiné, mais faisant l'objet d'une nouvelle attention.

En effet ces fermes et autres constructions ont été abandonnées à partir du milieu du XIXème siècle, du fait de conditions de vie difficile dans ces secteurs isolés et des bouleversements économiques. Ce phénomène s'est accentué tout au long du XXème siècle. Aujourd'hui, ces bâtiments font l'objet de projets de réhabilitation, pour des usages variés (résidences, exploitations agricoles, commerciales et artisanale, ...), modifiant parfois leur destination première. Ces demandes sont réitérées régulièrement dans la mesure où ces secteurs, aux portes des métropoles du sud, connaissent un regain d'intérêt. En parallèle, après une chute vertigineuse de la population, un renouveau démographique semble s'amorcer, voire se confirmer, depuis le début des années 80 (cf partie I.4.).



La Roque sur la commune de Moissac, en haut, et les Pasadoires sur la commune de St-Etienne-Vallée-Française, en bas : un statut de hameau difficile à établir.

Les bâtiments faisant l'objet de projets de réhabilitation concernent ainsi, nous l'avons vu, des fermes et des bâtiments isolés. Par ailleurs, ces derniers (bâtiments et fermes) ont le plus souvent été déclassés, à partir des années 50-60, par leurs propriétaires pour ne pas avoir d'impôts foncier à payer. Si l'on considère que ces bâtiments se sont, avec le temps, assez dégradés (les murs sont toutefois dans la plupart des cas conservés, avec même, pour certains, une partie du toit), la quasi-totalité d'entre eux sont aujourd'hui classés comme ruines ce qui correspond, juridiquement, à l'inexistence d'un bâtiment (cf II.2.1. Les contraintes réglementaires).

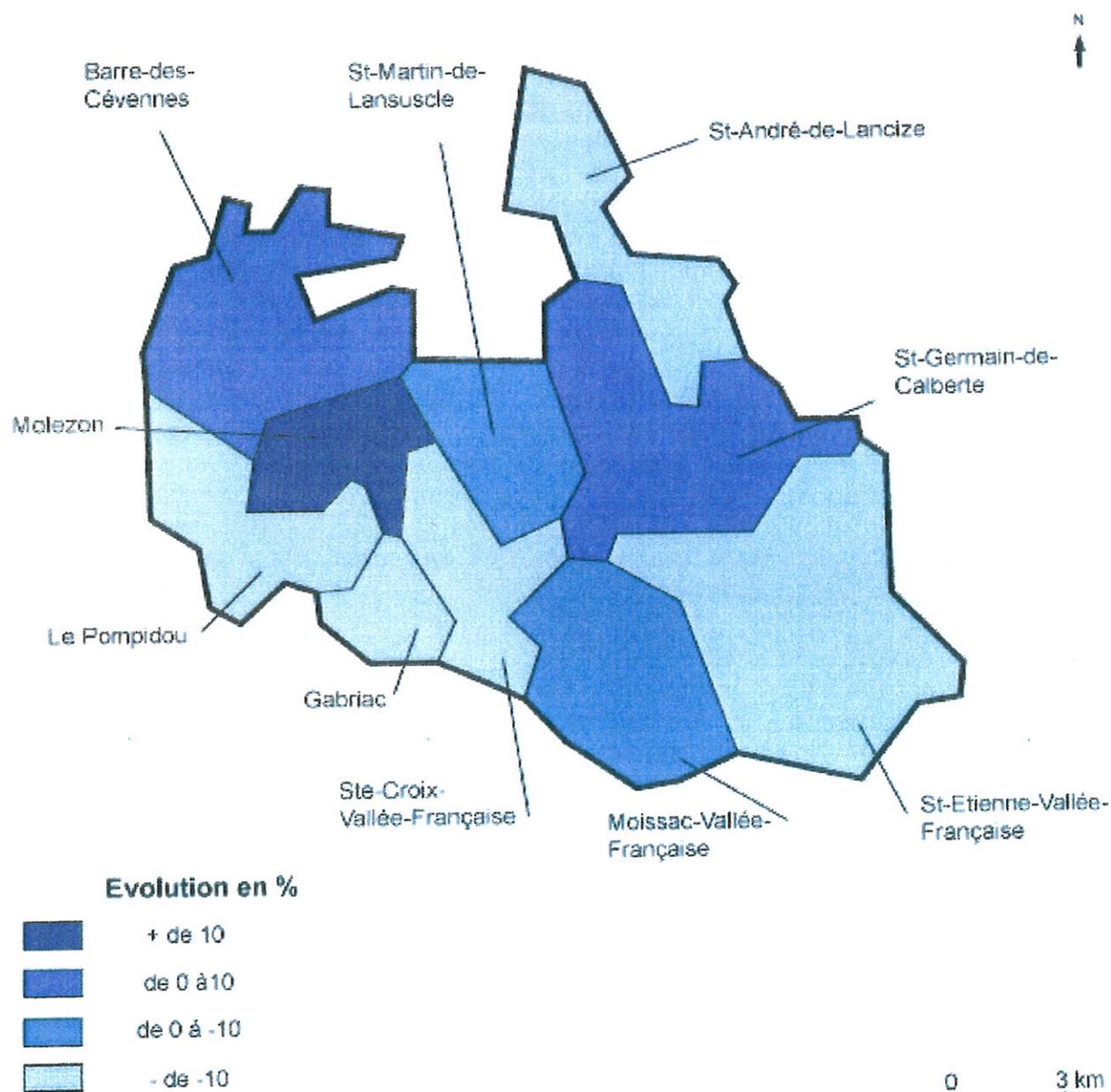
Etant ainsi, le plus souvent, considérées sur le plan légal comme des bâtiments inexistantes et étant, dans la plupart des cas, en discontinuité avec les «*bourgs, villages et hameaux existants*», ces nombreuses bâtisses ne peuvent être réhabilitées (la réhabilitation, dans des espaces hors continuité, est permise par le L 145-3 mais uniquement pour les «*constructions existantes*») ni reconstruites (les permis de construire étant refusés pour défaut de continuité avec les «*bourgs, villages ou hameaux existants*»). Se pose alors la question de la sauvegarde de ce patrimoine (architectural et paysager) et de l'accueil de nouvelles populations.

Enfin, par rapport à cette dernière notion de discontinuité, deux aspects sont essentiels à souligner : le premier consiste à remarquer que, sur certaines communes (Molézon et dans une moindre mesure Gabriac et Moissac-Vallée-Française), il n'y a aucun ensemble bâti qui peut être facilement identifiable comme un hameau, et encore moins comme un bourg ; les «*hameaux*» dans ces communes dépassant en effet rarement deux voire trois maisons (mais avec des petits bâtiments annexes) agglomérées.

Le second complète le premier : si, au final, il y a peu de bourgs, ce n'est pas pour autant que les bâtiments manquent : sur la commune de Sainte-Croix-Vallée-Française, par exemple, le nombre de ruines, au sens où nous l'évoquions précédemment, s'élève à une trentaine. Or Sainte-Croix-Vallée-Française est une commune de taille assez réduite (1857 hectares alors que la moyenne communale sur le périmètre d'étude est supérieure à 2560 hectares)...

La zone d'étude comprenant 10 communes, la problématique dépasse ainsi largement la question de la réhabilitation ou non de quelques ruines dans un massif montagneux.

Evolution du nombre d'exploitations entre 1988 et 2000



source RGA 2000

Réalisation Terres Neuves, 2002

1.3. L'activité agricole en montagne cévenole

1.3.1 Rappel des objectifs de la loi Montagne

Une des idées maîtresses de la loi montagne repose sur le maintien de l'agriculture en zone de montagne.

L'article 1 de cette loi souligne ainsi que « *la politique de la montagne (...) comporte en particulier la mobilisation simultanée et équilibrée des ressources disponibles en vue d'une valorisation des aptitudes aux productions agricoles [et] forestières (...)* ». Le rôle prépondérant de ce secteur d'activité dans l'économie cévenole amène de fait l'agriculture comme un des moyens incontournables pour participer à l'auto-développement de ces collectivités montagnardes, objectif majeur de la loi Montagne.

1.3.2 Une agriculture diversifiée, dominée par l'élevage caprin

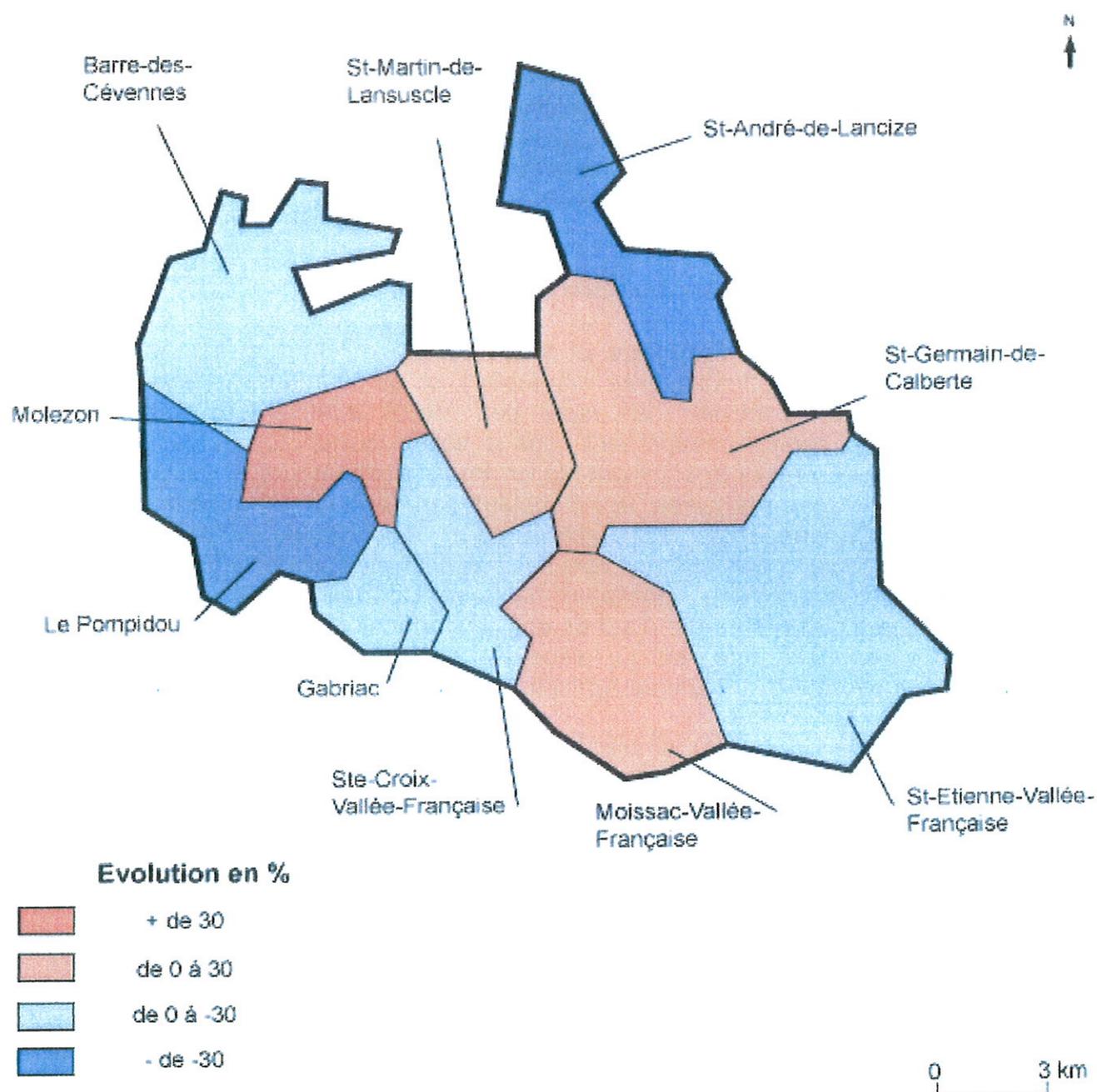
L'agriculture dans la Vallée Française et le Calbertois est caractérisée par des exploitations de tailles modestes, très dispersées et où la pluriactivité demeure courante. Ce secteur d'activité n'en reste pas moins relativement viable et notamment l'élevage caprin, omniprésent dans la vallée, qui englobe plus de 2500 têtes. La filière caprine reste très importante en terme économique et est polarisée autour de Moissac-Vallée-Française, lieu d'implantation de la coopérative fromagère "le pélardon des Cévennes" qui traite actuellement 1,4 millions de litres de lait. L'élevage caprin local s'est orienté vers un objectif de production de qualité concrétisé par l'obtention d'une Appellation d'Origine Contrôlée "pélardon" en août 2000. A noter que, contrairement à d'autres activités agricoles, l'élevage caprin reste relativement peu subventionné ; ce qui laisse supposer une faible dépendance par rapport aux fluctuations de la Politique Agricole Commune.

Le secteur ovin, bien que se maintenant à plus de 3500 têtes, tient une place économique moindre et reste concentré sur quelques communes (40% du cheptel total se trouve au Pompidou). La filière équine compte plus de 250 têtes, dont un fort pourcentage d'ânes utilisés pour la randonnée (St-Martin-de-Lansuscle, St-Etienne-Vallée-Française). Quant à la filière bovine, étant surtout présente sur les plateaux, elle n'intéresse que très faiblement notre secteur d'étude.

La castanéiculture semble bénéficier d'un léger renouveau, notamment sur la commune de Gabriac où de nombreux plants de châtaigniers ont été plantés. De même, l'apiculture, autre activité traditionnelle des Cévennes, arrive à se maintenir. Toutefois, si les ruchers demeurent assez nombreux, peu d'exploitants vivent véritablement de l'apiculture, celle-ci constituant le plus souvent un complément.

Enfin, de nouvelles productions se sont mises en place, fondées sur des produits fortement marqués par l'image du paysage cévenol, une image de montagne, de qualité et d'authenticité: on trouve ainsi des produits maraîchers (Ste-Croix-Vallée-Française), des plantes aromatiques, médicinales (Ste-Croix-Vallée-Française), des petits fruits rouges – fraises, framboises,... - (Molézon), des élevages de canards, lapins, poissons,...sans oublier l'agrotourisme, de plus en plus présent.

Evolution de la population agricole entre 1988 et 2000



source RGA 2000

Réalisation: Terres Neuves, 2002

La combinaison de ces diverses productions caractérise une partie des exploitations agricoles de la Vallée Française et du Calbertois. Ces dernières peuvent paraître atypiques par rapport à une exploitation agricole plus "conventionnelle" mais ont permis à bon nombre d'agriculteurs, sinon de prospérer, au moins de se maintenir.

1.3.3 Un secteur économique prépondérant mais qui reste fragile

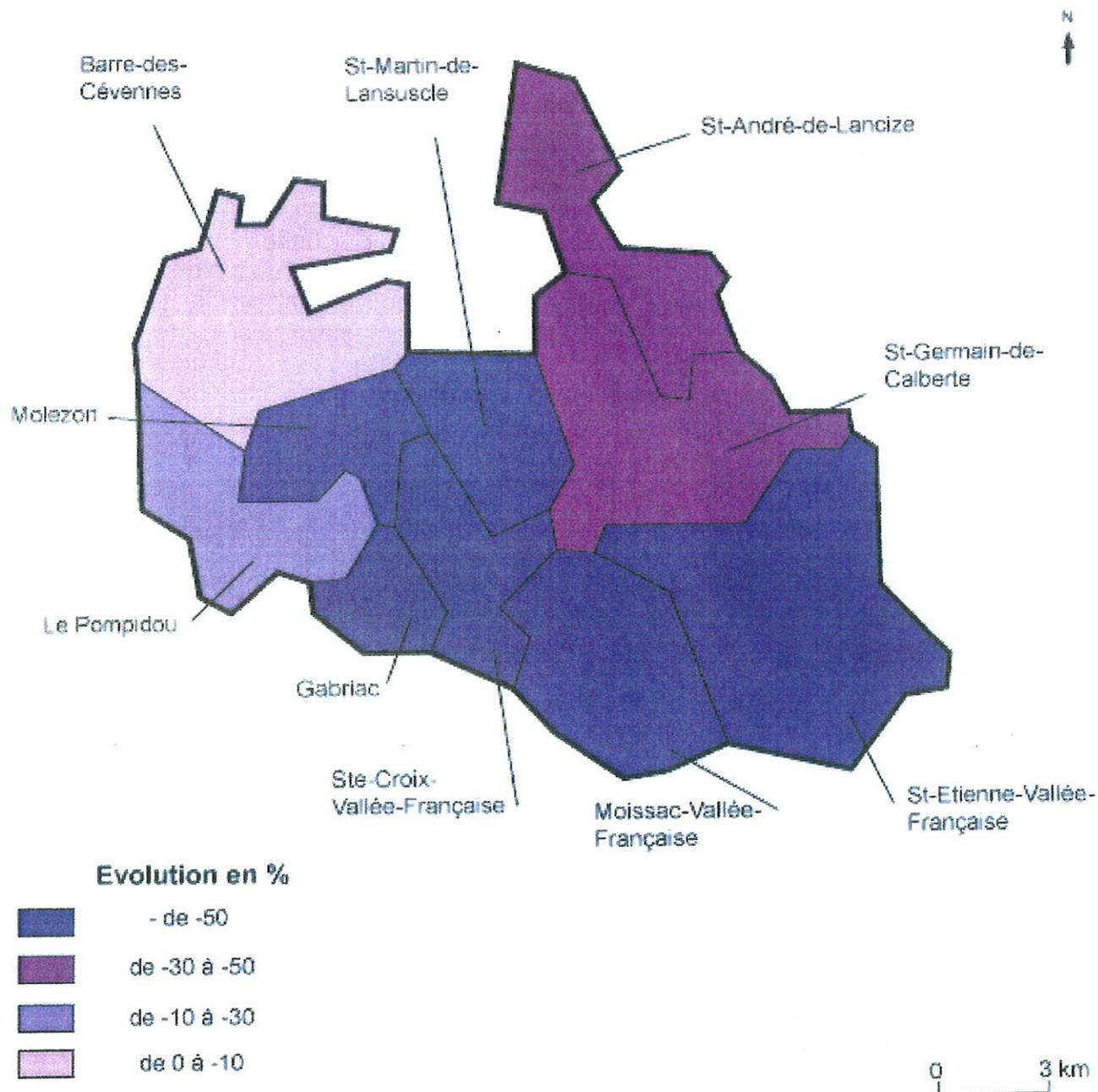
A l'échelle de la Vallée Française, le secteur primaire reste prépondérant, l'entreprise locale majeure étant la coopérative fromagère de Moissac-Vallée-Française. Toutefois, ce secteur d'activité n'en demeure pas moins fragile; ainsi, bien qu'une part importante des exploitations soit tenue par des jeunes agriculteurs (la moyenne d'âge étant de 42 ans en 1998) le nombre de celles-ci continue globalement à diminuer. Sur les 10 communes étudiées, seuls Molézon et St-Germain-de-Calberte voient leur nombre d'exploitations augmenter (respectivement +50% et +9,4%), Barre-des-Cévennes ne faisant quant à elle que se maintenir (cf carte page 24 « Evolution du nombre d'exploitation entre 1988 et 2000 »). Par conséquent cette baisse du nombre d'exploitation entraîne une régression de la population agricole dans bon nombre de communes.

Cependant, cette corrélation est à relativiser, les communes perdant des exploitations pouvant gagner de la population agricole (Moissac-Vallée-Française) ou inversement (Barres-des-Cévennes ; cf carte page 26 « Evolution de la population agricole entre 1988 et 2000). De même, les variations du nombre d'exploitations ou de population (en valeur relative) sont accentuées du fait de la faible valeur des données absolues.

Deux variables sont par contre omniprésentes sur la Vallée Française et sur le Calbertois, à savoir la perte de Surface Agricoles Utiles (SAU) entre 1988 et 2000, parfois énorme (Molézon, St-Etienne-Vallée-Française, Moissac-Vallée-Française, Ste-Croix-Vallée-Française ; cf carte page 28 « Perte de SAU entre 1988 et 2000), et l'augmentation toute aussi forte de la superficie des bois et forêts des exploitations (qui explique certainement, au moins en partie, la chute de la SAU ; cf carte page 29 « Evolution de la superficie des bois et des forêts des exploitations entre 1988 et 2000). La régression de la SAU est valable sur l'ensemble de la zone d'étude, alors que l'on pourrait s'attendre à son augmentation ou son maintien sur les communes bénéficiant d'un accroissement du nombre d'exploitants (Molézon, St-Germain-de-Calberte...). L'augmentation du nombre de ces exploitations est à mettre sur le compte des petites installations basées sur la transformation des produits locaux, elles ont ainsi par nature une faible influence sur l'évolution de la SAU.

Pilier de l'économie de la Vallée Française et du Calbertois, l'agriculture reste ainsi incontournable pour le développement de ce territoire cévenol, mais n'en demeure pas moins fragile, notamment concernant les petites exploitations de transformation de produits régionaux.

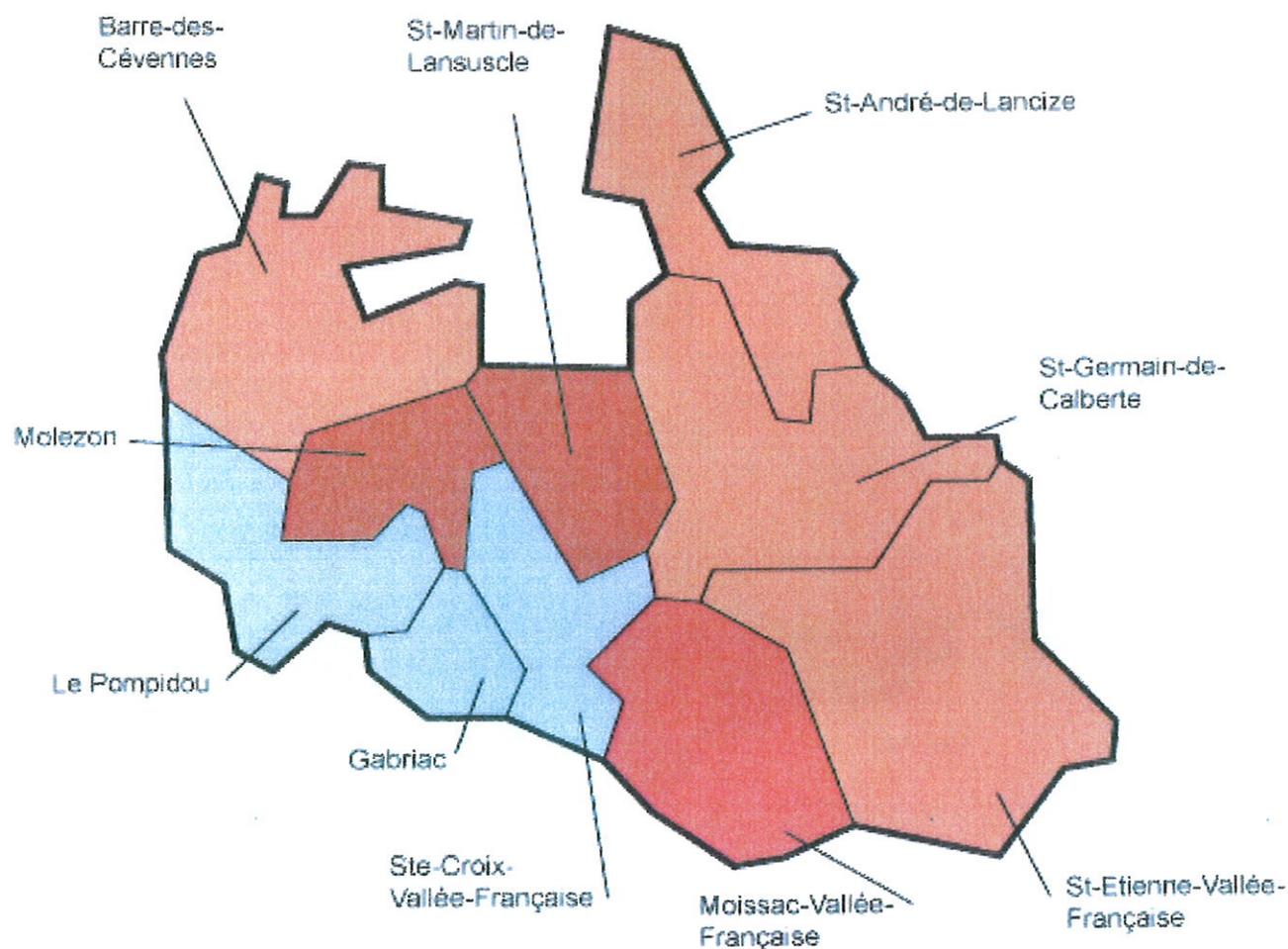
Perte de SAU entre 1988 et 2000



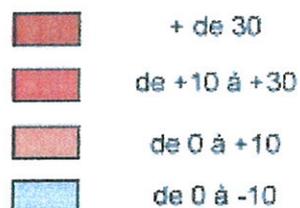
source RGA 2000

Réalisation Terres Neuves

Variation de la population entre 1990 et 2000



Evolution en %

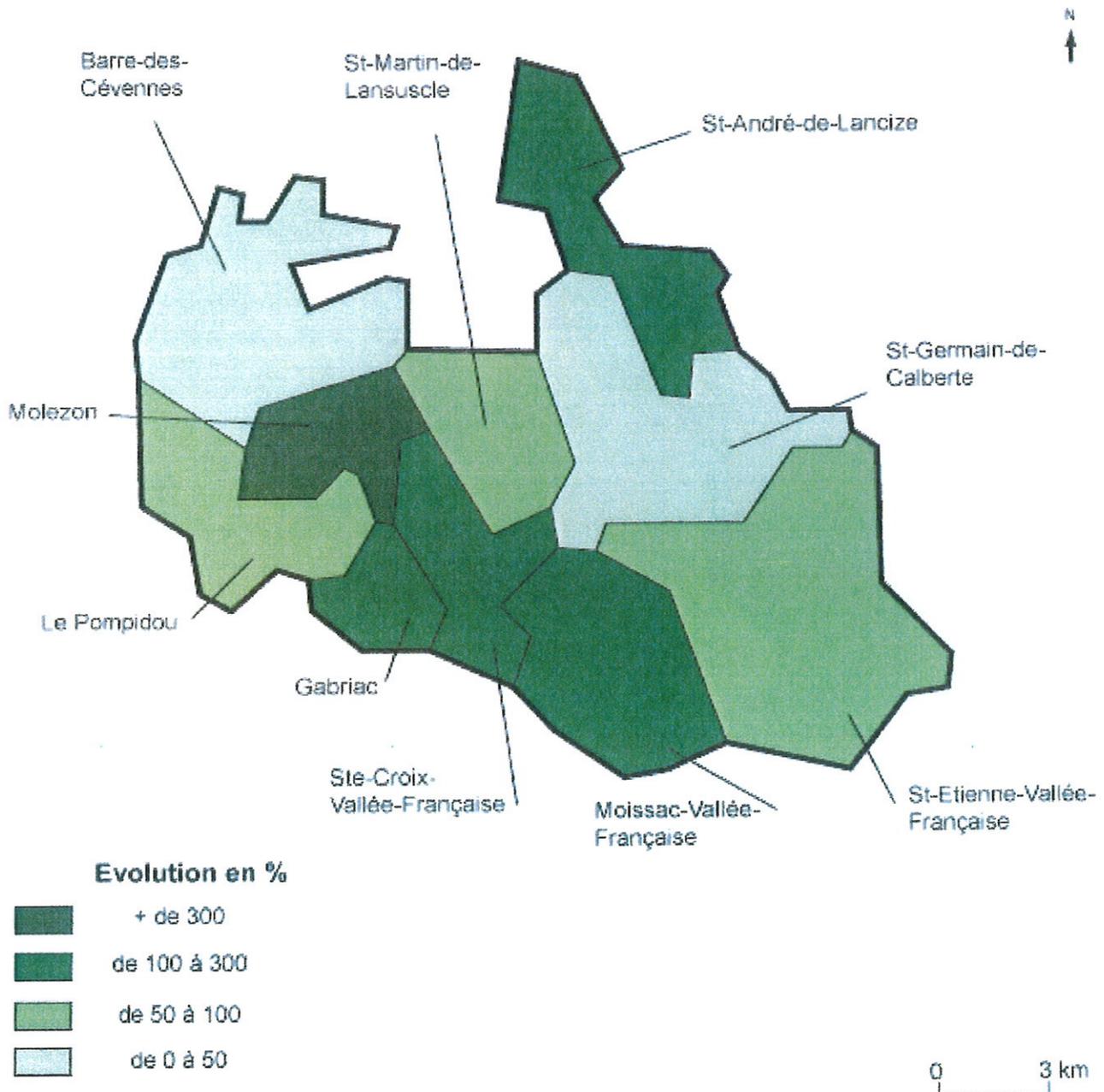


0 3 km

source RGP 2000

Réalisation Terres Neuves

Evolution de la superficie des bois et forêts des exploitations entre 1988 et 2000



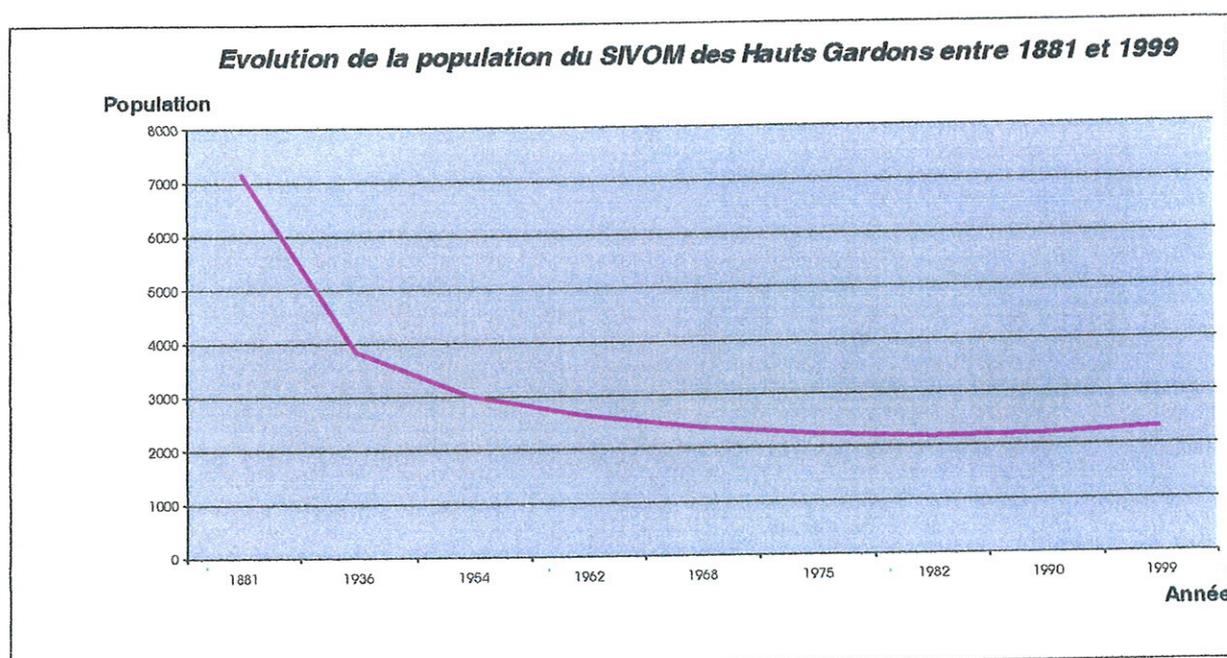
source RGA 2000

Réalisation Terres Neuves, 2002

1.4. Les hommes et le territoire

1.4.1 L'érosion démographique: de la fin du XIX^{ème} siècle aux années 80

L'abondance des ruines, disséminées sur toute la Vallée Française, trahi l'existence passée d'une population importante, condition sine qua non pour la réalisation des multiples aménagements et constructions (bancels, barrages, clèdes, béals, etc...) présents encore aujourd'hui dans le paysage cévenol. Une étude faite en 1998 par le SIVOM des Hauts Gardons montre ainsi qu'en 1881, la population des 10 communes étudiées, plus celle de Bassurels, comptait 7151 habitants (contre 2300 aujourd'hui soit une baisse de 70%...). A une échelle plus large, les cantons de Saint-Germain-de-Calberte et de Barre-des-Cévennes ont perdu respectivement 77 et 80% de leur population entre 1851 et 1982 (source: P. Cabanel, Histoire des Cévennes).

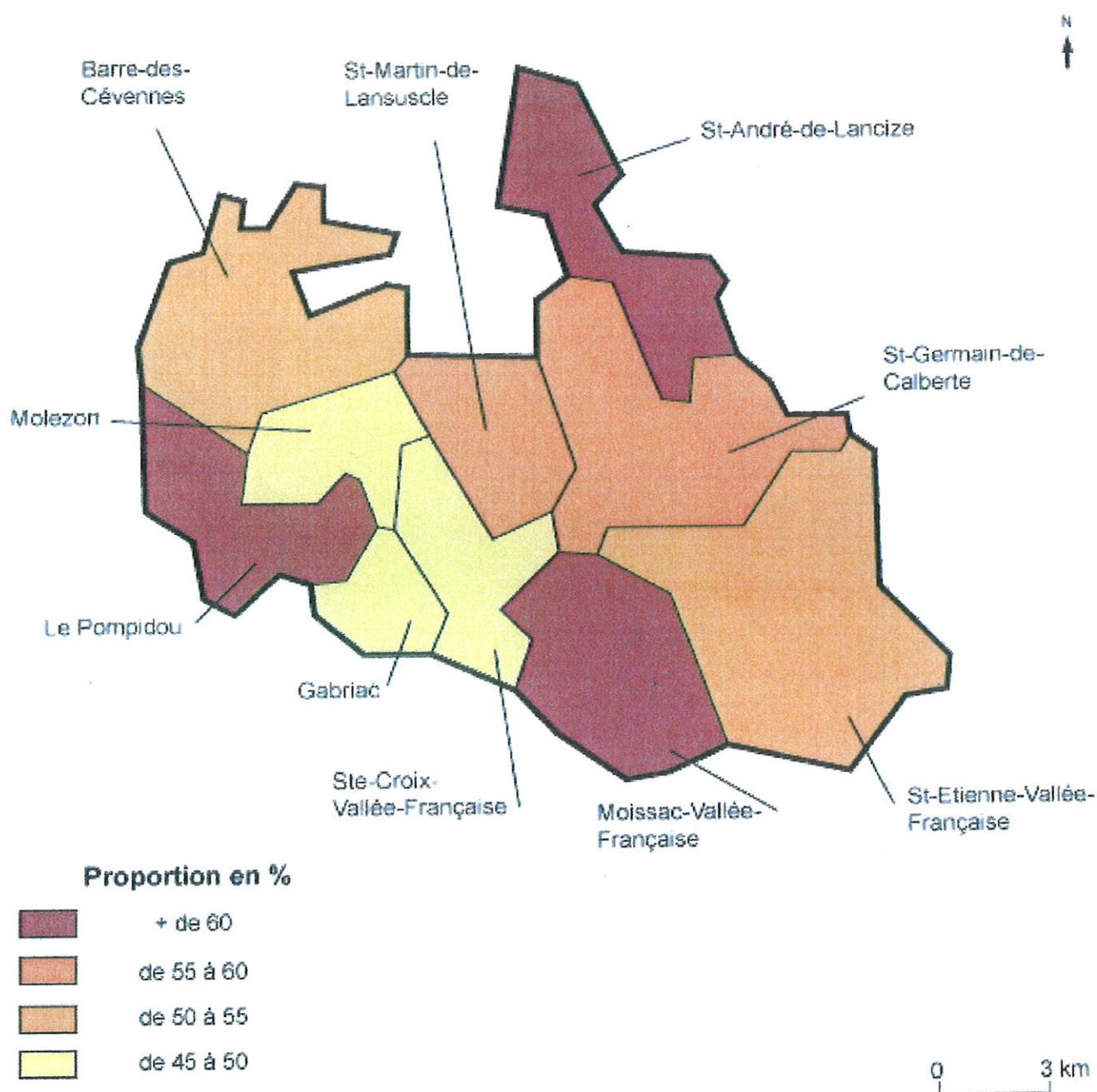


Les causes de cet abandon sont multiples: les différentes crises agricoles (maladie de l'encre pour la châtaigneraie, pébrine pour la sériciculture et phylloxéra pour la vigne, cultivée à l'époque), les saignées démographiques des deux guerres mondiales et l'exode rural ont tour à tour vidé ce territoire de sa population. Cette érosion démographique sera atténuée à la fin des années 60 par l'arrivée parfois massive, mais souvent de courte durée, de population "hippies". La chute de la population cévenole se poursuivra néanmoins jusqu'aux années 80, date à laquelle un renversement de tendance est amorcé.

1.4.2 Un renversement de tendance

Au regard des derniers recensements, il semble ainsi qu'une nouvelle dynamique démographique s'affirme sur la Vallée Française. La population des 10 communes étudiées a en effet augmenté de 3,89% entre 1982 et 1990 et de 4,9% entre 1990 et 1999 (source : INSEE, RGP).

Proportion de résidences secondaires en 2000



source RGP 2000

Réalisation Terres Neuves, 2002

Toutefois, si l'on considère cette même évolution à l'échelle communale, entre 1990 et 1999, les résultats sont un peu plus nuancés (cf carte page 28, « Variation de la population entre 1990 et 2000 »). Si, St-André-de-Lancize, St-Germain-de-Calberte et St-Etienne-Vallée-Française se calquent sur cette croissance moyenne de population, comprise entre 0 et 10%, quatre communes (Barre-des-Cévennes Le Pompidou, Gabriac et Ste-Croix-Vallée-Française) se détachent à l'inverse par un taux de croissance négatif; ce dernier restant cependant relativement faible pour deux d'entre elles (Le Pompidou et, dans une moindre mesure Barre-des-Cévennes, qui subissent des baisses respectives de 2,5 et 3,7%).

A contrario, Moissac-Vallée-Française et surtout Molézon et St-Martin-de-Lansuscle se démarquent par leur dynamisme démographique reflété par des taux de croissance respectifs de 28,1, 34,9 et 38,2%! Cependant, là encore, si ces hausses doivent être soulignées, la puissance de celles-ci doit être relativisée, les populations communales intéressées ne concernant que de faibles valeurs absolues (de l'ordre de 100 à 200 habitants) ce qui a pour effet de "gonfler" les calculs de valeurs relatives (Tableau 1).

La singularité qui ressort malgré tout de ces taux d'accroissement est, dans une large proportion, à attribuer aux phénomènes migratoires (Tableau 1). Si l'on excepte Barre-des-Cévennes, Le Pompidou et Ste-Croix-Vallée-Française, le solde migratoire tient en effet une large part, voire la totalité dans certaines communes, de la croissance de la population.

commune	population en 1990	population en 1999	Variation en % de la population	Variation du nombre d'habitant	Solde naturel entre 1990 et 1999	Solde migratoire entre 1990 et 1999
Barre-des-Cévennes	187	180	-3,7	-7	4	-11
Gabriac	102	97	-4,9	-5	-9	4
Moissac-Vallée-Française	178	228	28,1	50	4	46
Molézon	63	85	34,9	22	-8	30
Le Pompidou	158	154	-2,5	-4	1	-5
Saint-André-de-Lancize	106	112	5,7	6	-12	18
Saint-Germain-de-Calberte	478	485	1,5	7	-18	25
Sainte-Croix-Vallée-Française	312	279	-10,6	-33	-2	-31
Saint-Étienne-Vallée-Française	456	487	6,8	31	-5	36
Saint-Martin-de-Lansuscle	102	141	38,2	39	2	37
Total	2142	2248	4,9	106	-43	149

Tableau 1 : Variation démographique entre 1999 et 1990

Par ailleurs, il est à noter que nous ne prenons pas en compte la population saisonnière, qui semble relativement, voire fortement, importante si l'on se réfère à la forte proportion de résidences secondaires (cf carte page 32, « Proportion de résidences secondaires en 2000 ») et aux entretiens avec les acteurs locaux. En parallèle de ce dynamisme démographique, la population de la Vallée Française et du Calbertois connaît un certain vieillissement de sa population, qui devrait s'accroître dans l'avenir si l'on tient compte de la part de la tranche d'âge des 40-59 ans (40% à Molézon...).

Deux exceptions sont toutefois à souligner: Moissac-Vallée-Française tout d'abord qui compte une part importante de jeunes de moins de 19 ans (29,4%) et St-Martin-de-Lansuscle qui cumule un taux important de 0-19 ans (27,1%) avec un taux extrêmement faible (5%) de personnes âgées de plus de 75 ans (Tableaux 2). Cette caractéristique est probablement due à l'installation de familles, venues travailler dans le domaine de l'agriculture, comme en témoigne l'évolution positive de la population agricole dans ces deux communes.

	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et +
Barre-des-Cévennes	20,1	30,7	27,4	14,5	7,3
Gabriac	13,4	26,8	34,0	12,4	13,4
Moissac-Vallée-Française	29,4	20,2	24,1	15,4	11,0
Molézon	16,5	18,8	40,0	14,1	10,6
Le Pomicidou	20,8	21,4	20,8	24,0	13,0
Saint-André-de-Lancize	18,8	26,8	26,8	21,4	6,3
Saint-Germain-de-Calberte	19,4	25,4	24,4	18,6	12,2
Sainte-Croix-Vallée-Française	22,1	22,8	30,2	16,0	8,9
Saint-Étienne-Vallée-Française	22,8	20,5	27,1	17,2	12,3
Saint-Martin-de-Lansuscle	27,1	23,6	29,3	15,0	5,0
Zone d'étude	21,7	23,4	27,1	17,2	10,6
Lozère	21	25	26	17	11
Languedoc-Roussillon	23	26	26	16	9

Tableau 2 : Répartition en pourcentage de la population par tranches d'âges

II. Un territoire d'enjeux

II.1. Des enjeux stratégiques pour le développement local...

II.1.1 Le soutien à la démographie : une base essentielle pour la survie du territoire

Dans des espaces très ruraux, peu peuplés, comme la Vallée Française et le Calbertois, le nombre d'habitants est essentiel pour l'économie locale. En effet, au-delà de l'apport financier qu'apporte la venue de nouveaux résidents (par le biais de la taxe d'habitation, foncière, la dotation globale de fonctionnement, ...) une hausse démographique permet le maintien des commerces, d'artisans et des services publics.

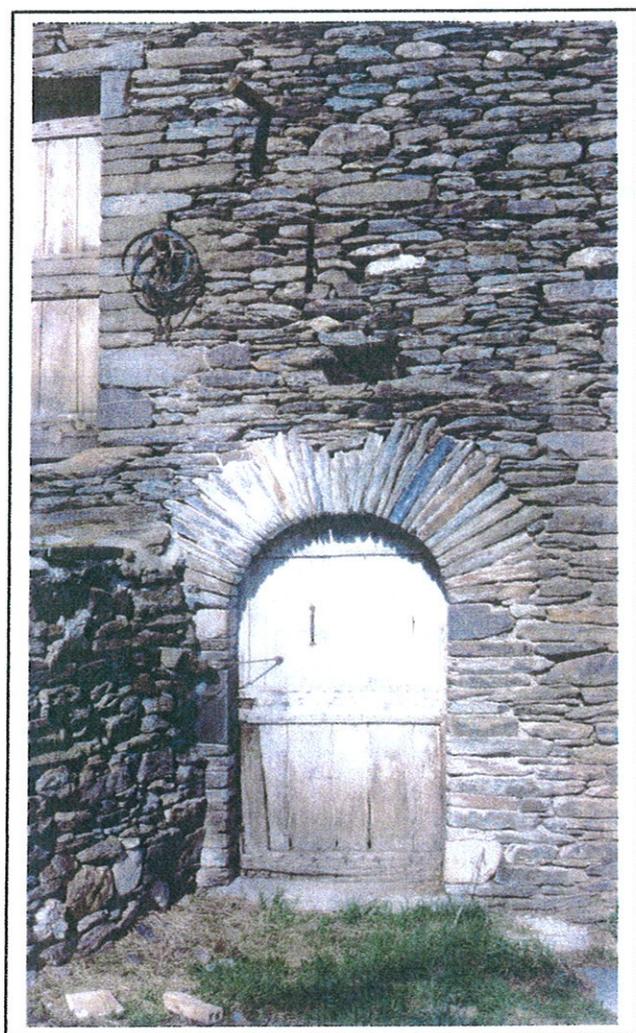
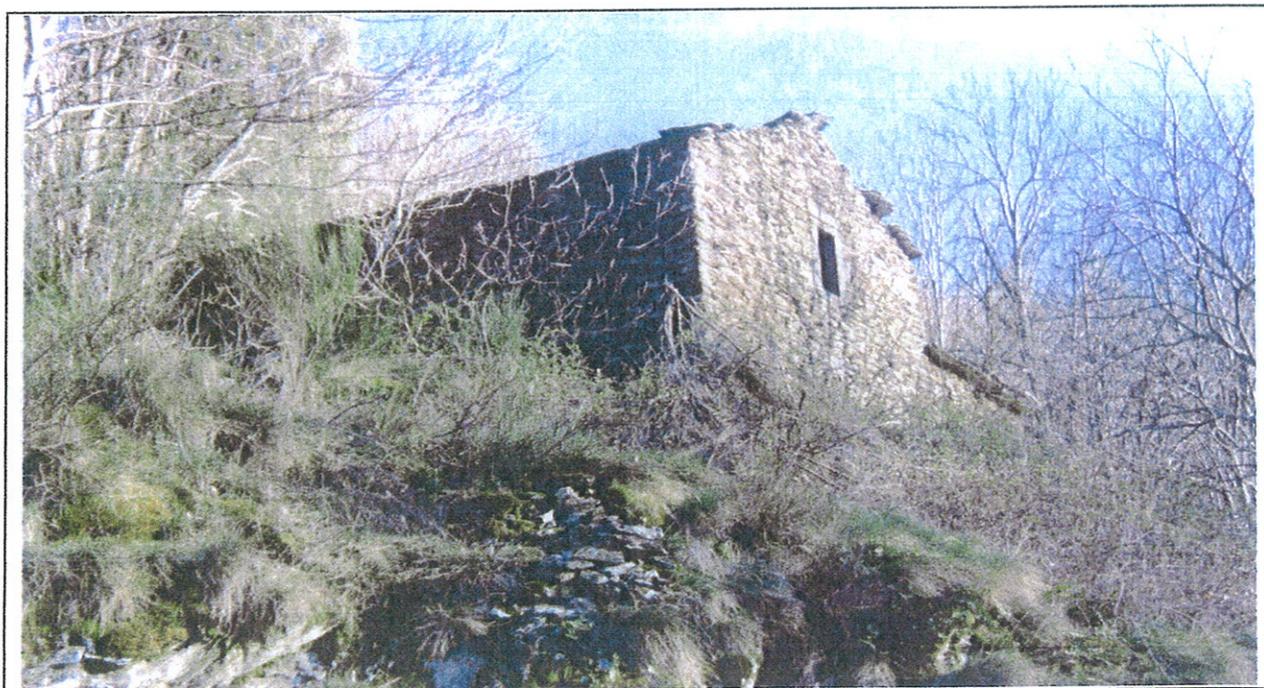
Le maintien de ces derniers favorise un cercle « vertueux » en soutenant le développement local : la présence de commerces, d'une école, de la poste, le passage journalier du facteur, ... incitent en effet à l'installation de nouveaux arrivants.

A contrario, la situation peut très vite s'orienter vers une déprise : si ce secteur est marqué par un renouveau démographique, il n'en reste pas moins que la population de la majorité des communes reste très faible ; et instaure par-là même des conditions assez difficiles pour maintenir de façon viable des commerces et des artisans. De même, au vu de nos entretiens, la menace de redéploiement des services publics (poste et écoles notamment) vers d'autres zones plus peuplées, est réelle.

L'enjeu démographique dépasse ainsi le cadre strict de la question du nombre d'habitants mais concerne toute l'économie de ce secteur et, plus globalement, la survie de ce territoire, qui reste un objectif essentiel de la loi Montagne.

L'arrivée de nouveaux arrivants est liée cependant à deux aspects qui peuvent atténuer les effets bénéfiques occasionnés par une hausse démographique :

- Tout d'abord, les demandes concernent, pour la plus grande majorité, des résidences secondaires ; ce qui limite de fait les effets sur l'économie locale à quelques mois par an. Néanmoins, au vu de nos entretiens avec les élus locaux, il apparaît qu'un certain nombre de ces logements sont utilisés à terme comme résidence principale, le plus souvent lorsque les propriétaires arrivent à la retraite. De même, il faut souligner que l'implantation de résidences secondaires, plutôt que principales, est un moindre mal et est en tout cas préférable à une déprise du territoire.
- Le deuxième bémol à l'arrivée de nouveaux résidents est soulevé par le coût de la desserte en réseaux, et notamment en réseau viaire qui concerne une grande part des budgets communaux, de ces résidences. Toutefois, là encore, ce problème est peut être à relativiser, les communes ne devant qu'entretenir la voirie communale du domaine public et ne sont donc pas obligées de bitumer celle-ci en totalité (ce qui coûte le plus cher), la qualité du revêtement devant être en rapport avec l'intensité du trafic.



Un patrimoine architectural remarquable, encore très visible, mais mis à mal par le temps

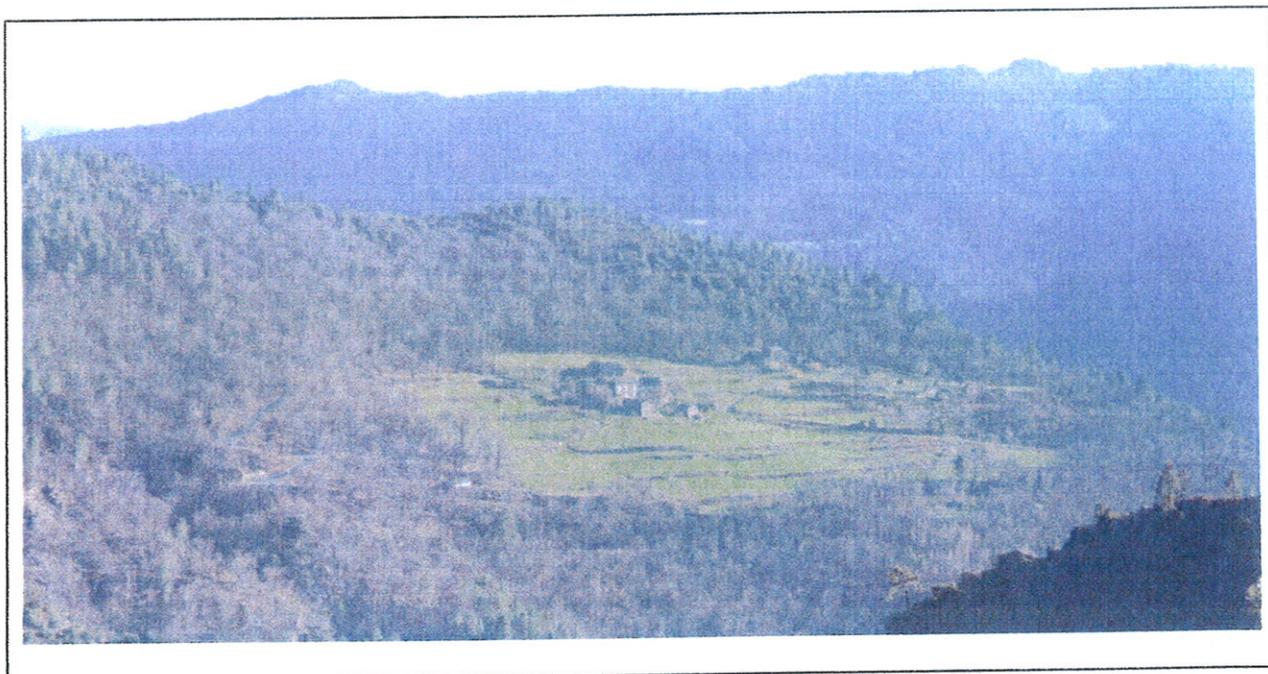
Par ailleurs, depuis l'entrée en vigueur de la loi SRU, une participation pour l'extension de la voirie et des réseaux peut être demandée, dans certaines conditions, aux propriétaires. Le conseil municipal pouvant en effet « *instituer une participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles et des réseaux réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions. Le coût de l'établissement de la voie, du dispositif d'écoulement des eaux pluviales, de l'éclairage public et des infrastructures nécessaires à la réalisation des réseaux d'eau potable, d'électricité, de gaz et d'assainissement est réparti au prorata de la superficie des terrains nouvellement desservis, pondérée des droits à construire lorsqu'un coefficient d'occupation des sols a été institué, et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie* » (article 46 de la loi SRU et article L 332-11-1 du code de l'urbanisme).

II.1.2 La nécessité de sauvegarder le patrimoine bâti

L'arrivée de nouveaux résidents doit de plus être considérée comme un élément fondamental dans la préservation voire la réhabilitation du patrimoine bâti cévenol. En effet, le classement de tous les mas, clèdes et autres magnaneries ne peut évidemment être envisagé, de par leur nombre et du fait que tous ne sont pas d'une qualité patrimoniale nationale ; tous ces bâtiments traditionnels reflètent simplement l'architecture traditionnelle et la culture cévenole. Pour cette raison, ils ne doivent néanmoins pas être condamnés à tomber en ruine

Cet objectif de sauvegarde du patrimoine montagnard est d'ailleurs nettement mis en valeur dans l'article 1 de la loi Montagne : « *La politique de la montagne (...) comporte en particulier (...) la préservation des sites et des paysages, la réhabilitation du bâti existant et la promotion du patrimoine culturel* ».

Enfin, il faut souligner l'aspect de certaines de ces ruines : il ne s'agit pas ici de simples «tas» de pierres ; les différents murs de soutien sont le plus souvent conservés, une partie du toit de lauze, de même que des rez-de-chaussée voûtés, sont dans certains cas, encore présents. Ces ensembles, entièrement réalisés en schistes, offrent une image de bâtiment à forte connotation patrimoniale plutôt que celle d'un simple amas de pierre.



Commune de Ste-Croix-Vallée-Française, mas de la Lauzière (en haut) et hameau de la Rouveyrette : ces deux ensembles bâtis se trouvent sur le même versant ; l'un a pu conserver les bancels qui l'entourent alors que l'autre, partiellement abandonné, se retrouve aujourd'hui « étouffé » par la pinède. Cet exemple reflète particulièrement bien le risque de fermeture du paysage par la forêt...et les risques d'incendies, mais également de perte d'identité, qui en résultent.

II.1.3 L'entretien du paysage : une action indispensable

L'entretien du paysage apparaît essentiel dans une optique de développement et de préservation de ce territoire cévenol et ce en raison des risques actuels de feux de forêts et d'enfermement du paysage.

L'exode rural et ses conséquences, diminution du nombre d'exploitations agricoles, sous-utilisation des parcours, a en effet conduit à un important embroussaillage des bois et des landes. Si l'on ajoute l'augmentation croissante de la proportion de résineux au dépend de la châtaigneraie, la menace de grands incendies en été est devenue permanente.

Le risque d'enfermement du paysage par la forêt suit cette problématique de l'augmentation de la part de conifères dans la Vallée Française et le Calbertois. Outre les reboisements volontaires de l'Office Nationale des Forêts et l'avancée naturelle des surfaces boisées, ce phénomène est en bonne partie dû au fait que des propriétaires cèdent à la tentation de reboiser ces terres, pour la plupart peu fertiles, en conifères (espèces les plus rentables) ; malgré l'hostilité marquée des éleveurs et des promeneurs devant ces boisements en « timbre poste ». A noter que ce phénomène ne touche pas que des propriétaires terriens « étrangers » aux Cévennes, pour qui ces terres ont une faible valeur, le remplacement de la châtaigneraie par des résineux étant toujours d'actualité sur certaines communes et pouvant en effet concerner des exploitants locaux (à Gabriac par exemple).

Au-delà de l'aspect purement « paysager », cet enfermement par la forêt peut conduire à une baisse des demandes de construction ou de réhabilitation de maisons (en raison du risque d'incendie, du sentiment d'enclousonnement par la forêt...), voire du tourisme d'une façon plus générale, et par-là même nuire à l'économie locale. Cet aspect traduit clairement l'intérêt d'un paysage comportant des ouvertures, dont l'entretien ne peut se concevoir qu'avec un soutien à l'agriculture locale et dans une moindre mesure, par un défrichage des abords des mas isolés.

II.1.4 Le soutien au secteur touristique

L'activité touristique demeure un enjeu non négligeable dans les vallées des Cévennes schisteuses. La proximité immédiate de la zone centrale du parc national des Cévennes, le cadre naturel, le potentiel pour les activités de plein air, ... amènent en effet une fréquentation touristique notable. Celle-ci se traduit d'ailleurs par la présence de villages de vacances (à St-Germain-de-Calberte, St-Etienne-Vallée-Française et Moissac-Vallée-Française), de campings, restaurants... mais surtout par la forte proportion de résidences secondaires (56% en moyenne sur le secteur d'étude, avec des pointes à près de 65% pour Le Pampidou et St-André-de-Lancize).

En parallèle, l'agrotourisme tient une part notable dans les structures d'accueil (accueil à la ferme, gîtes ruraux, gîtes d'étapes, ...). Cependant, au vu de nos entretiens, s'il existe bel et bien des projets à vocation touristique (tant dans l'agrotourisme que dans d'autres types de structures), ceux-ci, de même que des projets à vocation artisanale ou résidentielle, sont freinés, voire bloqués, par les obstacles réglementaires et/ou par la rareté de l'offre foncière qui a comme première conséquence l'envolée des prix.

II.2. ...Mais difficiles à mettre en œuvre

II.2.1. Les contraintes réglementaires

• A- Le principe de continuité

Le premier alinéa du III de l'article L145-3 du code de l'urbanisme impose la construction en continuité des bourgs, villages et hameaux existants, sur l'ensemble des communes couvertes par la loi Montagne, qu'elles soient dotées d'un document d'urbanisme ou non :

"Sous réserve de l'adaptation, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et des installations ou équipements d'intérêt public incompatibles avec le voisinage des zones habitées l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages et hameaux existants, sauf si le respect des dispositions prévues aux I et II ci-dessus (qui correspondent respectivement à la préservation des terres nécessaires au développement des activités agricoles et à la préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard) ou la protection contre les risques naturels imposent la délimitation de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel et après accord de la chambre d'agriculture et de la commission des sites, de zones d'urbanisation future de taille et de capacités d'accueil limitées."

Comment distinguer les constructions en continuité de l'urbanisation existante de celles qui sont en discontinuité des bourgs, villages et hameaux existants ? La dénomination même de ce principe de continuité sous-tend deux catégories de référents :

- **Le premier élément** à prendre en considération concerne **l'urbanisation existante** qui autorise le développement des constructions à son voisinage. Seuls les bourgs, villages et hameaux existants sont ainsi considérés comme représentant une urbanisation suffisante pour permettre la réalisation future de constructions avoisinantes.

Les effets du principe sur les autorisations individuelles d'utilisation du sol (les permis de construire) sont donc assez contraignants puisque celles-ci ne pourront être délivrées par les autorités compétentes que si les constructions envisagées sont adjacentes aux bourgs, villages ou hameaux existants. Par ces trois types « d'agglomérations », il faut comprendre le regroupement de bâtiments d'une densité certaine. Les juridictions administratives se réfèrent à cette idée, même si, dans le texte même de leurs décisions, elles n'évoquent pas systématiquement les bourgs, villages et hameaux mais qu'elles mentionnent, par exemple, le « bâti » ou encore « le lotissement existant », la définition restant assez floue.

- **Le deuxième élément** concerne **la construction dont il est demandé autorisation**, dans sa relation à l'urbanisation existante. Les caractéristiques de cette relation peuvent être rangées sous deux aspects. En premier lieu, la continuité s'apprécie dans une dimension géographique. Il s'agit de la distance entre le projet élaboré et l'urbanisation actuelle.

La construction projetée doit s'insérer dans une zone urbanisée et être située à une certaine distance linéaire de bâtiments existants. En deuxième lieu, le critère répond à une logique fonctionnelle : la continuité s'entend comme une harmonie du développement que représente la construction envisagée avec le développement d'ensemble de l'agglomération existante ; elle suppose donc une articulation logique entre l'urbanisation telle qu'elle s'est développée et telle qu'elle devrait se développer.

La recherche d'application des termes de continuité et de discontinuité reste difficile à mettre en œuvre, du fait de leur définition extrêmement floue, volontairement, au vue de la diversité du territoire montagnard, et est ainsi largement étayée par la jurisprudence.

Ainsi avant même de s'interroger sur les notions de continuité et de discontinuité, il faut rappeler que la notion d'urbanisation renvoie à une réalité physique et non à un zonage inscrit dans un document d'urbanisme : ainsi ne peuvent pas se réclamer de la continuité, des terrains classés en zone constructible par le PLU, mais non encore urbanisés ou très faiblement construits, disséminés sur tout le territoire de la commune et non contigus avec le village existant (TA Nice, 24/07/89). L'obligation d'urbanisation en continuité n'est par contre pas opposable aux constructions nécessaires aux activités agricoles. (TA Grenoble 24/05/00, cf L-145.3.I du C.U.).

Une règle générale reste difficile à définir et il faut noter que ni la loi Montagne ni le code de l'urbanisme (plus précisément le L 145-3-III) ne donne de distance précise (ce qui semble compréhensible au vu de la diversité du territoire national).

L'idée de continuité implique avant tout, comme nous l'avons vu précédemment, la préexistence d'une urbanisation et surtout que celle-ci soit proche, une distance de 80 m pouvant constituer une rupture de l'urbanisation (CAA Lyon 18/02/97). Toutefois, ce critère de distance reste assez flou : ainsi le conseil d'état a estimé qu'était constructible, bien qu'elle se trouve à 180 m environ de la partie agglomérée du hameau, une bande de terrain d'une centaine de mètres comprise entre deux voies carrossables, mais où étaient déjà implantées six autres constructions (CE 28/02/86). En résumé le seul critère de la distance ne suffit pas à définir la continuité.

De même, si l'existence de réseaux de desserte ne constitue pas une garantie (TA Grenoble, 25/05/90), l'absence de ces réseaux est comprise comme une impossibilité d'urbanisation en continuité (TA Nice 04/07/91).

A noter également que des éléments physiques, aussi bien naturels (existence d'une forêt, d'une rivière, d'accident topographique, d'une crête ou d'un vallon) qu'artificiels (route et même château – CAA Lyon 13/07/93) peuvent constituer des éléments de discontinuité. La première volonté du législateur était d'apprécier le principe de continuité comme une continuité visuelle.

In fine, « ce principe devrait aboutir à une cohérence du schéma de développement urbanistique » (HENRY Jean-Pierre, professeur de droit public et SEGUR Philippe, professeur de droit public et directeur de l'Institut de Recherches Juridiques et Sociales, L'avenir de la loi Montagne, évolution des conditions d'applications, P.U.P., 1999). L'appréciation peut en effet être d'autant plus large que la commune présente une urbanisation étendue ou dispersée (TA Bastia 20/11/87).

• **B- L'absence de document d'urbanisme**

Effets du L111-1-2 («principe de constructibilité limitée») du Code de l'Urbanisme :

Le fait que de nombreuses communes ne disposent pas de document d'urbanisme entraîne, au vu de l'article L111-1-2 du code de l'urbanisme, l'application de la règle de constructibilité limitée (le principe de continuité imposé par la loi Montagne s'ajoutant à cette application). La règle de constructibilité limitée se définit par l'interdiction de construire hors des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) de la commune. Si l'on excepte Barre-des-Cévennes et Saint-André-de-Lancize, qui sont dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), aucune commune du périmètre d'étude n'est couverte par un document d'urbanisme. De fait, ces communes, doivent respecter ce principe ainsi que les mesures de la loi Montagne:

▪ La proximité immédiate du bourg ou du hameau caractérise en premier lieu la qualification d'un terrain situé dans les PAU. **Au-delà du critère de la distance linéaire, il faut souligner l'importance de la continuité visuelle, de l'unité de l'espace entre le bourg et le terrain concerné et de l'homogénéité d'ensemble.**

Ainsi, une parcelle séparée du bourg par une zone de jardin est inconstructible (CE 27/04/94). De même, des parcelles séparées d'un hameau par une voie communale et des terrains non construits ne sont pas incluses dans une partie urbanisée (TA Dijon 14/10/99). Il en va de même pour un terrain isolé du village par une dénivellation d'environ 40m et une voie ferrée (CE 6/04/90).

▪ **Toutefois, la notion de PAU reste liée à la présence de voie(s) d'accès de réseaux et tout particulièrement d'une desserte en eau.**

▪ Par ailleurs, il faut noter la volonté du législateur de protéger les activités agricoles : ce parti apparaît ainsi dans un nombre significatif de décisions pour justifier un refus d'autorisation de construire, nonobstant la circonstance que les terrains jouxtent des parcelles construites (TA Limoges 8/10/87, TA Rennes 9/07/86, TA Toulouse 28/01/90, TA Grenoble 15/02/90, ...).

▪ Enfin, il est à évoquer que la nature forestière d'un terrain peut également influencer vers un refus de permis de construire : ainsi un terrain en site boisé fût considéré comme en dehors d'une partie urbanisée, bien que bordé par d'importantes voies publiques, contigu de zones construites et desservi partiellement par des équipements publics (CAA Paris 8/03/97).

Le principe de la constructibilité limitée présente cependant plusieurs exceptions :

- l'adaptation, l'extension ou la réfection des constructions existantes (en excluant les ruines) ;
- les bâtiments liés à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles ou à la réalisation d'opération d'intérêt national ;
- les installations classées qui doivent être à l'écart des habitations (étant dangereuses, bruyantes ou insalubres) ;

Concours de l'article L111-1-2 et de l'article L145-3 :

Le chapitre du code de l'urbanisme « Règles générales de l'urbanisme » (article L111-1 à L111-11) est applicable à tout le territoire et, pour certaines de ses dispositions, seulement en l'absence de document d'urbanisme.

Le chapitre « Dispositions particulières aux zones de montagnes » (articles L145-1 à L145-13), s'applique pour sa part aux zones de montagnes définies aux articles 3 et 4 de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985. Il y a donc en principe concours et cumul d'application de ces deux catégories de disposition et en particulier des articles L111-1-2, du moins pour les zones non couvertes par un document d'urbanisme, et L145-3.

En l'absence de précision dans la loi sur les conditions de l'application cumulative du L111-1-2 et du L145-3 dans les zones de montagne, il faut prendre en considération le principe classique d'interprétation *specialia generalibus derogantur* (les règles particulières dérogent aux règles générales), mais cela ne doit jouer que dans la mesure où il y aurait une contradiction, sur ce point précis entre le L145-3 et L111-1-2 et dans la mesure, du moins où les dispositions du L145-3 seraient plus précises, en relation avec les objectifs de la politique de la montagne (protection et développement).

• C- Le statut de ruine

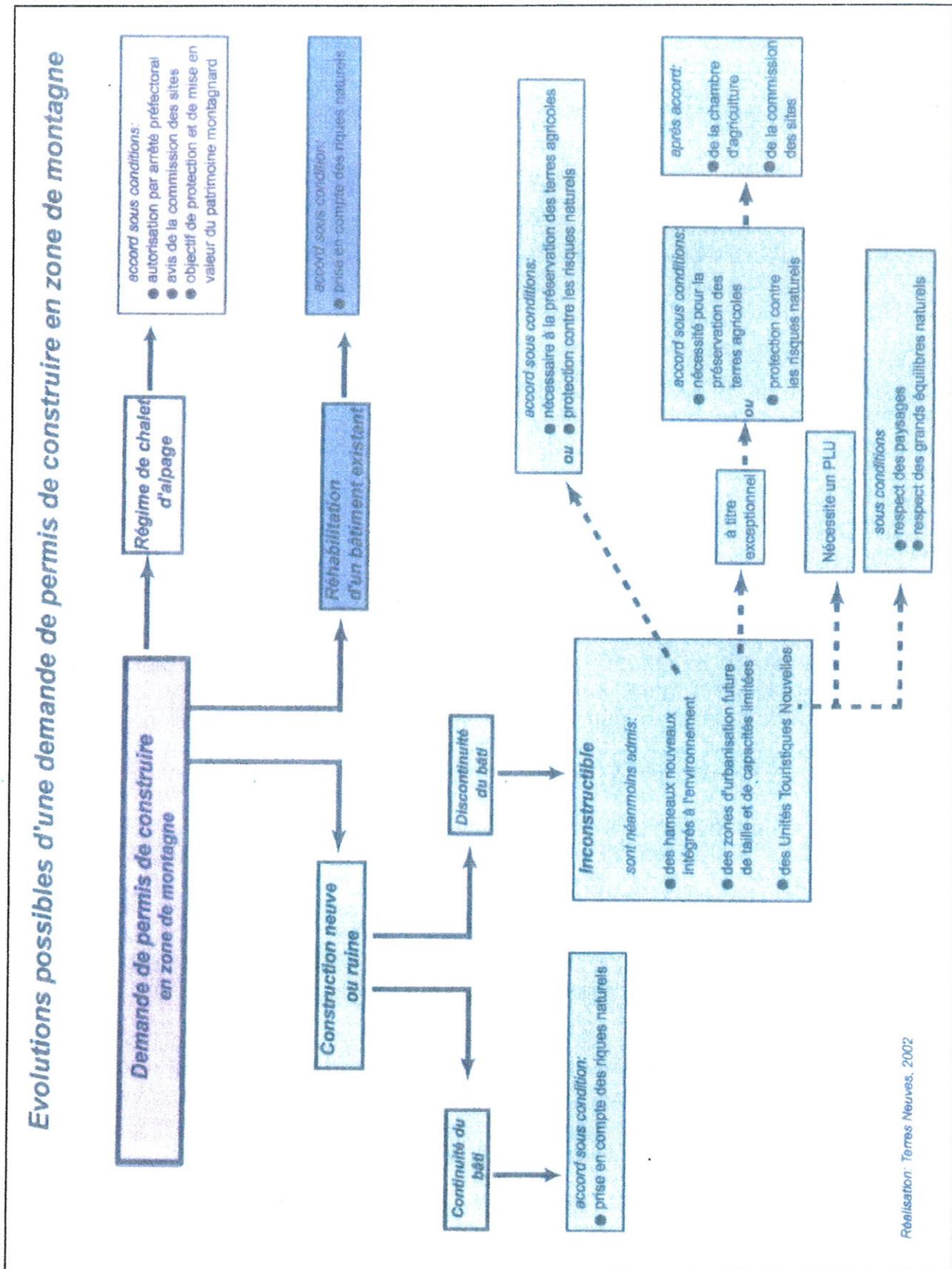
La définition de la notion de ruine est importante du fait qu'elle conditionne la qualification juridique d'un bâtiment.

L'appréciation de la vétusté d'un bâtiment qui permet de le qualifier ou non de ruine relève du juge de fond (CE 28/01/98). En la matière, c'est une accumulation d'indices qui permettra au juge de se déterminer (charpentes, toiture, murs, façades, etc.,...).

Dans les faits, il a été jugé qu'un bâtiment avec une toiture reposant sur une ossature complète, même en l'absence de portes et fenêtres, n'est pas une ruine (CAA Lyon, 24/10/95). Il en est de même d'un bâtiment dont il ne manque que la charpente et le toit (TA Amiens, 01/06/94) bien qu'il ne puisse être qualifié de bâtiment existant s'il ne dispose que de murs porteurs (CAA Lyon 23/06/98). En revanche, l'absence de gros œuvre fait perdre au bâtiment sa qualification (CE 23/09/88) et, de ce point de vue, un mur-rideau ne peut être assimilé à du gros œuvre (CE 29/12/93).

Si le bâtiment n'est pas considéré comme une ruine, il pourra non seulement faire l'objet de travaux mais aussi être démoli sans autorisation, pour autant que le permis de démolir lui soit applicable. Les travaux sur bâtiments existants sont toutefois limités, si le bâtiment se trouve en dehors des villages, bourgs et hameaux existants, aux seules "adaptations, réfections et extensions limitées".

Enfin, élément essentiel, si ce bâtiment est à l'état de ruine, il est considéré comme juridiquement inexistant (CE 27/02/87).



- **D- La prise en compte des risques naturels**

Etant situés dans un massif montagneux sous climat méditerranéen, la Vallée Française et le Calbertois sont marqués par deux risques naturels majeurs, les incendies et les inondations (ainsi que les glissements de terrains en certains endroits, notamment à St-Germain-de-Calberte). Ces derniers sont à prendre en compte dans tout projet de construction ou de réhabilitation, au vu de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme (s'agissant, pour l'essentiel, de communes non couvertes par un document d'urbanisme) : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique* ».

S'agissant de risques naturels, qui ne sont pas explicitement nommés dans le R111-2, on pouvait être tenté de déduire de l'existence des dispositions spécifiques de l'article R 111-3 (qui traite lui explicitement des risques naturels mais qui a été abrogé par le décret n°98-913 du 12/10/98), l'inapplicabilité de l'article R 111-2. Or le juge n'a pas retenu ce raisonnement et a admis l'application de l'article R 111-2 afin de prévenir les dommages liés aux risques naturels tels que les inondations (CE 12/02/82), les incendies de forêts (TA Marseille 22/03/93), et les avalanches (CE 23/02/90). Cette solution est confirmée, depuis l'abrogation des dispositions de l'article R 111-3 par le décret du 5 octobre 1985 (CAA Marseille 2/03/99).

II.2.2. Des obstacles financiers, culturels et de connaissances.

- **A- Le problème foncier**

Au-delà des contraintes réglementaires, le territoire de la Vallée Française et du Calbertois est frappé par une spéculation foncière de plus en plus importante. Au regard des témoignages des acteurs locaux, si la demande pour des habitations permanentes reste non négligeable, la majorité demeure pour l'acquisition de résidences secondaires. Dans tous les cas, cette demande concerne le bâti traditionnel cévenol, le plus souvent en ruine, à savoir les mas, les clèdes voire même les bergeries. Ces lieux sont en effet très recherchés du fait qu'ils combinent les facteurs de l'isolement et de la propriété individuelle, conditions très prisées.

En parallèle, l'offre n'arrive pas à suivre; ces bâtiments n'étant pas forcément en vente et, lorsqu'ils le sont, n'obtiennent que difficilement un permis de construire (pour les raisons réglementaires énoncées précédemment). Cette situation a eu, et a, comme conséquence une véritable envolée des prix qui se traduit très nettement sur le terrain: une clède de 50m², en ruine (sans toit et avec des murs défectueux), desservie par aucun réseau peut être vendue à 45 730€ (300 000FF)... Les véritables propriétés, ne nécessitant pas de travaux particuliers et desservies par l'ensemble des réseaux, n'apparaissent quant à elles qu'aux environs de 300 000€ à 450 000€ (2 à 3 millions de francs).

Cette spéculation ne touche toutefois pas uniquement les habitations mais concerne également les terres agricoles. Du fait de la topographie extrêmement accidentée de ce territoire, la SAU est très limitée; si l'on excepte Barre-des-Cévennes et, dans une moindre mesure, Le Pompidou, communes se situant sur le plateau, la proportion de SAU par rapport à l'ensemble du territoire communal reste inférieur à 15%. Les terrains permettant l'utilisation des machines, encore moins nombreux, sont ainsi rares et par conséquent relativement chers (autour de 2 300 € l'hectare) surtout si l'on prend en considération la valeur qualitative de ces terroirs, somme toute assez moyenne.

Parallèlement, et plus généralement, la nature indivisible de nombreux terrains amène une contrainte supplémentaire qui reste assez difficile à résoudre.

Enfin, un dernier facteur, plus "culturel", rend aléatoire une gestion pertinente du foncier: lorsque les propriétaires terriens locaux envisagent de construire, ils souhaitent, légitimement, bâtir sur leur parcelle. Or, la plus grande partie des territoires communaux étant inconstructible, les probabilités d'aboutir à des certificats d'urbanisme négatifs ou des refus de permis de construire est dès lors importante,...refus qui, s'ils peuvent se justifier, sont difficilement compris par la population locale.

- **B- Le manque d'information voire de formation des acteurs locaux**

Au-delà des obstacles purement réglementaires ou financiers, la demande de projets de réhabilitations, ou de constructions, se heurte à un autre problème, celui du manque d'information, voire de formation, des acteurs locaux.

Cet aspect se remarque notamment devant le peu de documents d'urbanisme présents sur le secteur d'étude. Si les communes n'ont, pour la plupart, élaboré ni PLU ni carte communale, c'est plus, du moins pour certaines d'entre elles, en raison d'un manque de connaissance de ces procédures, que d'une réelle volonté de se référer uniquement au Règlement National d'Urbanisme. De même, le coût d'une telle procédure peut paraître comme rédhibitoire pour certains élus.

Ce problème apparaît également nettement pour les demandes de permis de construire : dans la plupart des cas, les projets de réhabilitation ou de construction ne dépassent pas le seuil de 170 m² et ne doivent pas par conséquent faire appel à un architecte. Les mairies, du fait de leur taille très réduite, n'ont pas de services techniques, et seuls les secrétaires de mairie, qui n'ont en règle générale aucune formation en urbanisme ou en architecture, peuvent aider les demandeurs de permis. In fine, les dossiers arrivent le plus souvent incomplets au service instructeur (subdivision territoriale de l'Équipement) les plans sont imprécis, etc... d'où de nombreux aller-retour entre les mairies et la DDE.

III. Orientations sur des principes d'aménagement : pour une stratégie partagée de développement territorial

III.1. Une ligne de conduite spécifique au territoire cévenol : optimiser et valoriser le capital existant

Le diagnostic de ce territoire fait apparaître l'enjeu démographique comme primordial pour le développement de la Vallée Française et du Calbertois. Primordial du fait de la forte corrélation entre démographie et économie, ici plus qu'ailleurs : l'économie cévenole locale n'est en effet pas liée à la présence d'entreprises de poids (si l'on excepte la coopérative de Moissac, il n'y en a quasiment aucune), mais à la juxtaposition de petits exploitants agricoles, d'artisans, de vente de produits de transformation, de télétravail (qui reste relativement réduit), etc...

L'ensemble de ces petites activités, si elles ne prospèrent pas, arrivent tant bien que mal à se maintenir et permettent de faire revivre quelque peu la Cévenne. Un blocage, voire une chute, démographique réamorcerait la déprise rurale qui a transformé ce territoire autrefois peuplé de façon conséquente en un espace où les densités sont de l'ordre d'une dizaine d'habitants au km².

Néanmoins, et malgré son aspect culturel, la dispersion du bâti ne doit pas se poursuivre à outrance, la priorité, pour les constructions neuves, devant être donnée au renforcement des bourgs et hameaux ; en parallèle, la multitude de bâtiments isolés présents dans les montagnes cévenoles constitue un véritable patrimoine local qu'il est difficile, voire dommageable, « d'effacer de la carte ». Il s'agit ainsi de concilier l'esprit de la loi montagne, garantir la protection des espaces montagnards et leur développement, à l'esprit de ce territoire cévenol.

III.1.1. Renforcer les bourgs et hameaux

Dans les Cévennes, nous l'avons évoqué précédemment, l'habitat est traditionnellement dispersé. Ces localisations, le plus souvent à mi-pente dans les montagnes, avaient néanmoins un sens : les implantations se faisaient en effet systématiquement à proximité d'une source, pour bénéficier d'un point d'eau, et le relief était perçu comme un avantage (accès de plain-pied aux différents niveaux des bâtiments, ancrage sur le rocher,...) ; quant aux constructions en elles-mêmes, elles étaient intégralement réalisées avec des matériaux locaux.

De par ces éléments, il existait une véritable cohérence entre ces bâtiments et leur site. Or, il est à craindre que des constructions totalement neuves n'arrivent pas à avoir cette cohérence : d'une part les matériaux ne seront pas forcément respectueux du site (les éléments du bâti traditionnel cévenol étant devenus rares...et par-là même chers) et d'autre part, le verrouillage du foncier entraîne des implantations qui ne prennent comme seul facteur que les rares offres de terrains disponibles ; la localisation des bâtiments ne suit ainsi plus la logique de recherche de point d'eau qui primait auparavant, d'où des possibles charges pour les communes pour la desserte en eau (problématique pour les budgets de ces petites

communes) ; en parallèle, l'absence de desserte en eau rend impossible l'obtention d'un permis de construire.

Tous ces aspects, paysager et financier, incitent à orienter l'ensemble des constructions neuves vers les bourgs et hameaux existants. En premier lieu, pour stopper la dispersion qui, même si elle est un fait culturel, ne doit pas se développer à outrance, et ensuite pour conforter la place et le rayonnement de ces bourgs et hameaux. Dans la même optique, il serait intéressant de favoriser, par des politiques communales volontaires, la reprise des logements vacants et la réhabilitation des ruines présentes dans ces bourgs.

Ces actions auraient pour finalité d'affirmer, voire de créer, de véritables centres locaux, conditions indispensables pour développer un territoire, même dans une région caractérisée par une forte dispersion du bâti comme les Cévennes.

III.1.2. Les bâtiments isolés, fortement dégradés : un potentiel à ne pas négliger

La reconstruction des bâtiments isolés fortement dégradés pour une vocation résidentielle est limitée, nous l'avons évoqué précédemment, par l'application du principe de continuité. Toutefois, les projets économiques à vocation agricole ouvrent la possibilité de réutilisation de ces derniers, mais dans les Cévennes, ces projets ne sont pas toujours reconnus comme tels (formes d'agriculture atypique : plantes aromatiques, médicinales,...).

En se basant sur le diagnostic précédemment établi, ce territoire apparaît fragile et son développement incertain, au niveau démographique comme au niveau économique. Aussi, les bâtiments isolés fortement dégradés constituent un potentiel à ne pas négliger pour permettre aux communes de satisfaire la demande d'installation de nouvelle population et d'activités (artisans, tourisme,...).

Toutefois, s'il est indéniable que certains de ces "bâtiments", peuvent être qualifiés de ruines, d'autres peuvent difficilement être considérés comme tel, mais bien comme des constructions existantes (Cf : Le statut de ruine – page 43).

Principes pour la réhabilitation des bâtiments isolés en mauvais état

Les mas - La priorité devrait ainsi être donnée, en premier lieu, à la reprise d'anciens mas. En effet, ceux-ci correspondent généralement à des bâtiments massifs, témoins de l'évolution historique des Cévennes (renforcement du bâti en hauteur ou par des corps de bâtiments avec la croissance démographique et la sériciculture au XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècle).

Par ailleurs, ils répondent le plus souvent à des petits groupes de bâtiments desservis généralement par des voies communales ou par des chemins (ordinairement carrossables). De même, ce type de bâti, par leur taille, pourrait permettre l'implantation d'une ou de plusieurs famille(s). Quant à l'alimentation en eau, la recherche de cette ressource étant fondamentale lors de la construction

originelle de ces édifices, on peut supposer que des sources se trouvent généralement à proximité. Le postulat de base, pour les reprises, restant l'accessibilité et la ressource en eau pour les mas comme pour les clèdes.

Les clèdes - La situation est par contre un peu plus ambiguë sur la question des clèdes. Si leur caractère patrimoniale est indéniable, on peut néanmoins soulever quelques réserves quant à leur éventuelle reprise : d'une part, ce type de bâtiment, de part sa fonction traditionnelle de séchoir à châtaignes, est généralement assez isolé (et par là même non forcément desservi par des chemins...et encore moins par des réseaux), la présence de source n'est pas assurément acquise et la taille de ces bâtiments est nettement plus réduite (de l'ordre de 40 à 50 m², divisés en deux niveaux) que celle d'un mas.

Des reprises à vocation résidentielle pourraient néanmoins être envisagées. Le changement de destination, sous réserve du respect des autres règles d'urbanisme (accès, assainissement,...) étant possible.

Les bergeries – La reprise des bergeries, semble moins souhaitable, compte tenu de leur taille généralement très réduite et de leur isolement souvent important. Toutefois, leur qualité de petit patrimoine amènerait à réfléchir à la réhabilitation de certaines de ces bergeries, mais uniquement dans un but de préservation et de témoignage de la diversité du patrimoine local.

III.2. Les moyens pour y parvenir

III.2.1. Des pistes juridiques existantes.

- **A- Les apports de la loi SRU**

Un assouplissement de la règle de continuité :

- Une discontinuité possible sous condition

De nouvelles possibilités de construction en milieu montagnard ont été apportées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). En effet, l'article 16 de la présente loi est venu assouplir la vigueur du principe de continuité en autorisant la constructibilité "à titre exceptionnel et après accord de la chambre d'agriculture et de la commission des sites, de zones d'urbanisations futures de taille et de capacité d'accueil limitée". Cette exception n'est envisageable que pour les communes dotées d'une carte communale ou d'un Plan Local d'Urbanisme. Il est donc possible de délimiter en montagnes de nouvelles zones constructibles, physiquement détachées des zones déjà urbanisées, dans les situations où plus aucune construction n'est théoriquement possible. Il ne s'agit pas pour autant d'une porte ouverte au mitage ou à l'expansion anarchique des constructions. Les circonstances qui permettent de définir ce type de zone sont en effet très encadrées par le législateur: il est bien précisé que ces zones seront de capacité limitée, avec en parallèle l'obligation d'un accord préalable de la chambre d'agriculture et de la commission des sites; condition qui devrait permettre de garantir tout dévoiement de cette nouvelle procédure vers des opérations d'urbanisme trop ambitieuses.

- L'autorisation du changement de destination des bâtiments

Une seconde modification de la rédaction du principe de construction en continuité, concernant les exemptions à ce dernier est à noter: en effet, si la loi d'aménagement du territoire de 1995 avait permis d'autoriser expressément la modernisation et l'agrandissement des constructions existantes, cette formulation rendait toutefois impossible les changements de destination des bâtiments, notamment pour les plus isolés. Le législateur est ainsi de nouveau intervenu (article 32 de la loi SRU) sur la rédaction de l'article L145-3 du code de l'urbanisme pour y ajouter, **les "adaptations" des bâtiments existants.**

- Les assouplissements parallèles

Parallèlement, la loi SRU a apporté deux autres assouplissements en faveur des constructions existantes :

L'extension de ces dernières n'est pas soumise à la règle de la réciprocité des distances avec les bâtiments agricoles établie par l'article L 111.3 du code rural, lui-même assoupli (article 204 de la loi SRU). Par ailleurs, ce même article 204 permet, à titre dérogatoire, d'autoriser des constructions à une distance d'éloignement inférieure pour tenir compte des spécificités locales et après avis de la chambre d'agriculture.

Les bâtiments existants détruits par un sinistre (incendie) peuvent être reconstruits à l'identique, sauf dispositions contraires de la carte communale ou du plan local d'urbanisme (article L 111.3 du code de l'urbanisme et article 207 de la loi SRU).

Les nouvelles possibilités offertes par les prescriptions particulières de massif

La loi montagne de 1985 ouvrait la possibilité d'établir pour chaque massif (Alpes du nord, Alpes du sud, Pyrénées, Massif Central, Jura et Vosges) des prescriptions particulières concernant, entre autres, le principe de construction en continuité. Toutefois cette possibilité n'a jamais été utilisée. La loi d'aménagement du territoire de 1995, en instituant les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA), semblait offrir un nouveau cadre pour cet exercice. Toutefois, ces DTA, en ne portant auparavant que sur l'ensemble des massifs, se sont révélées également territorialement trop amples et, de ce fait n'ont concerné que très peu les massifs montagneux français (il n'en existe que deux couvrant des espaces montagnards, l'une concernant les Alpes du Nord et l'autre les Alpes Maritimes).

La loi SRU, en offrant la possibilité, pour tout ou partie d'un massif non couvert par une DTA (ce qui est le cas pour le Massif Central), de définir par décret des prescriptions particulières redonne une chance à ces catégories de règles. Ces dernières seront en effet certainement plus utilisées en portant sur des espaces plus circonscrits et plus homogène que le massif pris dans sa globalité.

Rappelons que les thèmes d'interventions des prescriptions particulières de massif, précisés au L 145-7 du code de l'urbanisme, sont de :

- adapter les seuils des études d'impacts et des enquêtes publiques spécifiques aux zones de montagne ;
- désigner les espaces, paysages et milieux les plus remarquables et définir les modalités de préservation ;
- préciser les modalités d'application du paragraphe III de l'article L 145-3 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire le principe de construction en continuité ;
- préciser les modalités d'application du paragraphe I de l'article L 145-3, c'est-à-dire le principe de préservation des terres agricoles.

Enfin, il faut souligner que, au regard du L 111-1-1 du code de l'urbanisme, les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteur, les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec ces prescriptions particulières de massif.

Il apparaîtrait que les PPM s'appliqueraient dans un cadre supra-communal d'une Charte de Pays ou d'un Parc Naturel Régional.

• **B- La notion de chalet d'alpage**

Le régime spécifique des chalets d'alpage a été introduit par la loi 94-112 du 9 février 1994 ; ce régime se traduit par une autorisation par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale des sites « *dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard* ». Dans le cas d'extension limitée des chalets

d'alpages existants, la loi pose la condition d'une « *destination (...) liée à une activité professionnelle saisonnière* » ; cette condition n'est pas énoncée dans le cas de la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage.

A noter que les deux objectifs, protection du patrimoine et activité professionnelle et saisonnière, ne sont pas alternatifs, mais doivent se cumuler.

- **C- Les possibilités de la loi montagne**

L'article 1 de la loi montagne prévoit, entre autre, que « **la politique de la montagne (...) comporte en particulier la réhabilitation du bâti existant** » (2^{ème} tiret du 3^{ème} alinéa de l'article 1).

Cette disposition, placée en tête de la loi montagne, éclaire et commande l'interprétation et l'application des autres dispositions de cette loi, dont les dispositions particulières du code de l'urbanisme consacrées à la montagne qui en sont issues (les articles L 145.1 à L 145.13 du code de l'urbanisme sont issus de l'article 72 de la loi montagne).

Il semblerait que la prise en compte de l'article 1 de la loi montagne et du paragraphe II de l'article L 145-3 du code de l'urbanisme, qui encourage la préservation des paysages (« *Les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard* ») suffirait à habiller l'autorité en charge du permis de construire à considérer comme non contraire aux règles d'urbanisme la localisation du bâti existant, même dégradé.

Ceci est envisageable dans la mesure où la loi le considère globalement comme représentant une valeur en soi en le prenant pour ce qu'il est (la loi parlant à ce stade de bâti existant et non de constructions, d'habitations ou de patrimoine culturel ou architectural) et où elle autorise et même prescrit dans un deuxième stade que « *les documents et décisions relatifs à l'occupation du sol (c'est-à-dire en particulier le permis de construire) comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard* » (paragraphe II du L 145-3 du code de l'urbanisme, cité plus haut).

Notons également que, si l'article 1 de la loi montagne n'est pas codifié, aucune décision connue des juridictions administratives n'a refusé la prise en compte de cet article comme fondement légal possible d'un permis de construire. Cet article 1 stipulant par ailleurs que « la politique de la montagne se caractérise par la promotion d'une démarche de développement local, dite démarche d'auto-développement », on pourrait admettre que, concernant certaines demandes de réhabilitation, la vocation économique d'un projet serait à prendre en compte comme un véritable argument dans les décisions relatives à l'occupation du sol.

Rappelons enfin que l'article 8 de la loi montagne souligne que « **les dispositions de portée générale sont adaptées, en tant que de besoin, à la spécificité de la montagne. Les dispositions relatives au développement économique, social et culturel et à la protection de la montagne sont en outre adaptées à la situation particulière de chaque massif ou partie de massif** ». Cette disposition supposerait

la possibilité, voire l'obligation, de prendre en compte les particularités des régions de montagne comportant un bâti dispersé.

III.2.2. Des préalables complémentaires indispensables.

Les seules pistes juridiques annoncées ci-dessus, ne pourraient suffire à l'application des orientations d'aménagement envisagées pour le territoire des Cévennes, aussi plusieurs préalables complémentaires semblent indispensables à mettre en œuvre. Des outils de planification et d'anticipation sont ainsi proposés, au regard de leurs possibilités et des besoins du territoire cévenol.

D'autre part, la mise en place d'un cadre d'application pour la ligne de conduite et pour l'utilisation des outils d'accompagnement, est indispensable. Un réel accompagnement doit être envisagé afin d'appliquer cette ligne de conduite et de la rendre active et participative au développement et à l'aménagement de ce territoire de montagne. Plusieurs procédures complémentaires les unes avec les autres ou indépendantes peuvent y parvenir :

- **A- Des outils pour agir.**

Une assistance.

Un poste d'agent de développement (architecte, urbaniste...), ayant pour mission d'accompagner les élus d'une structure intercommunale à mettre en œuvre ses projets d'urbanisme et d'assister les particuliers à réaliser leurs projets de construction (projet architectural, permis de construire...), semble être une réponse adaptée à l'échelle du territoire d'étude et aux problématiques rencontrées. Cet agent pourrait également avoir pour mission d'informer, de former les élus et les particuliers sur les dispositions de la loi montagne, des documents d'urbanisme et de la ligne de conduite pour l'aménagement du territoire cévenol, il veillera à son application dans chacune de ses missions. Cette assistance, qui ne trouvera de réelle efficacité que dans l'intercommunalité, répondrait ainsi en grande partie aux différents manques et attentes relevés lors de nos entretiens (cf II.2.2. Des obstacles financiers, culturels et de connaissances).

L'agent de développement devra travailler en relation avec les services de l'Etat (DDE, Préfecture...) pour garantir la conformité de ces interventions, mais également pour faire valoir les principes de la ligne de conduite, il devra s'appuyer pour cela sur plusieurs documents :

Un inventaire des bâtiments dégradés.

Cet inventaire est indispensable afin de connaître parfaitement le nombre de ruines sur le périmètre sur lequel l'agent de développement pourrait intervenir. Cet inventaire devra clairement faire apparaître la nature des bâtiments (mas, clède, bergeries...), leur localisation, les moyens de dessertes, leur état, leur composition, un estimatif de leur valeur patrimoniale... .

Ce travail, réalisé éventuellement en collaboration des services de l'Etat, pourra être un outil d'aide à la décision.

Une Charte Architecturale.

Afin de garantir l'intégration des constructions nouvelles, mais également des réhabilitations, sur un territoire aussi sensible et caractéristique, disposant d'un habitat fortement dispersé, il est nécessaire de réaliser une Charte Architecturale. La Charte est avant tout un document de référence, d'appui pour la réalisation de bâti, elle a une portée essentiellement pédagogique, explicative et incitative. Elle ne comporte pas de mode opératoire, sauf si elle préfigure et participe à la rédaction d'un document d'urbanisme, tel un PLU (Plan Local d'Urbanisme) dans lequel elle peut être intégrée (certaines règles peuvent ainsi être reprises, mais la Charte demeure toujours beaucoup plus précise et plus explicite). Toutefois la Charte Architecturale a un caractère contractuel et engage moralement les différents signataires à respecter et faire respecter son contenu.

Ce contenu s'apparente à un cahier des charges qui se base sur une reconnaissance du territoire sur lequel la Charte devra s'appliquer, reconnaissance historique, géographique, paysagère, culturelle et patrimoniale. Il s'appuie également sur le bâti existant en terme de bons ou mauvais exemples. Il est complété par des suggestions, propositions et recommandations sur les hauteurs à respecter, les gabarits, les formes des ouvertures, les orientations, les couleurs, les matériaux et leurs agencements... L'agent de développement devra se servir de cette Charte Architecturale pour ces missions d'accompagnement des projets de constructions.

Des outils de maîtrise du foncier.

La maîtrise des prix du foncier ne peut être envisagée que par l'intermédiaire de politiques communales volontaires (Zone d'Aménagement Différé (ZAD), droit de préemption, expropriation, politiques d'habitat...).

- **B- Un cadre pour contrôler et maîtriser.**

Les mesures citées précédemment, permettant l'application de la ligne de conduite pour le développement et l'aménagement du territoire de la Vallée Française et du Calbertois, ne seront réellement opérationnelles que dans un cadre administratif et réglementaire.

Un document d'urbanisme intercommunal.

L'intercommunalité semble être l'échelle la plus pertinente pour le territoire des Cévennes, compte tenu de la dispersion de l'habitat, de l'absence de bourg-centre sur certaines communes, de la topographie marquée, reléguant les limites communales à leur simple rôle administratif. Aussi il semble important d'envisager un projet de développement à l'échelle correspondant la mieux aux modes de fonctionnement du territoire et à sa constitution. De plus les Prescriptions Particulières de Massif (PPM) qui semblent être une procédure des plus adaptée pour le territoire cévenol ne seront probablement établies et appliquées qu'au travers et avec le soutien d'une structure intercommunale bien définie. Il existe donc un réel enjeu pour le développement et l'aménagement de ce secteur des Cévennes, dans l'élaboration d'un document reflétant une pensée intercommunale, tels que la Carte

Communale ou le PLU (Plan Local d'Urbanisme). Associée aux outils proposés pour agir (cf ci-dessus) la Carte Communale semble être plus adaptée et plus aisément réalisable (délais d'élaboration, coût...). La mise en place de programmes de sensibilisation aux documents d'urbanisme semble toutefois nécessaire au vu des constats faits dans la partie « *II.2.2. Des obstacles financiers, culturels et de connaissances* »

L'élaboration d'un Plan de Paysage

Le Plan de Paysage naît d'une volonté partagée des communes et de l'Etat, de maîtriser l'évolution des paysages, sans se cantonner aux outils juridiques et administratifs ni aux seuls sites remarquables. Il s'inscrit dans une vision dynamique d'un territoire où le paysage joue un rôle culturel et économique important. Un Plan de Paysage a pour ambition de créer un consensus autour des paysages, de leurs fondements, de leurs richesses et potentialités, de prendre conscience de leur importance dans l'identité d'un territoire, et de s'interroger sur les intentions de chacun, sur les projets d'aménagement.

En effet, le Plan de Paysage rassemble tout ceux qui font le paysage, afin d'harmoniser les volontés d'aménagement et de transformation de ce territoire.

Il se situe à une échelle pertinente, l'intercommunalité, ce qui permet de mieux appréhender le paysage et d'envisager une maîtrise de son évolution.

Document et référence communs à l'Etat et aux Collectivités Locales concernées, ***le Plan de Paysage transcrit un projet de devenir du paysage guidant les décisions et les projets d'aménagement.*** Démarche opérationnelle, elle identifie des actions concrètes à engager et les moyens nécessaires à leur gestion et leur suivi.

S'appuyant sur la mobilisation des acteurs au sein d'un comité de pilotage, l'élaboration d'un plan de paysage s'articule en trois étapes :

- 1) ***Comprendre et faire comprendre le paysage.*** La première phase est une phase d'étude, de ***diagnostic paysager.*** Elle a pour but de mieux connaître le paysage, d'en évaluer le potentiel et les dynamiques d'évolution, elle s'apparente en cela à la partie « *I. Se référer à la structuration et la constitution du territoire de la Vallée Française et du calbertois* » de cette étude. Ce travail est mené par un professionnel, paysagiste ou bureau d'étude spécialisé, en étroite collaboration avec les élus, la population, les organisations socio-professionnelles, les partenaires institutionnels et les associations.
- 2) ***Elaborer et exprimer le projet d'évolution du territoire.*** La deuxième étape est la définition d'un ***Projet Paysager,*** qui établit des principes d'occupations de l'espace, des conditions d'aménagement et des actions à mener, qui permettent de préserver, valoriser, réhabiliter ou générer des paysages.

- 3) **Définir un programme d'action permettant de mettre en œuvre le projet de paysage.** La troisième étape est la phase de **validation du projet** : le comité de pilotage s'engage sur des objectifs et des moyens qui seront écrits dans la charte paysagère, document contractuel entre les élus et les partenaires. Le contenu d'un programme sera très variable, toutefois trois grands types d'actions semblent susceptibles de le structurer :
- **les actions d'ordres réglementaires**, inscription des options retenues dans les documents d'urbanisme et adaptation de ces derniers au plan de paysage, concrétisant l'engagement des collectivités locales. Il peut en découler l'élaboration ou la révision d'un SCOT, d'un PLU, la rédaction de règlements très précis des documents d'urbanisme, et mise en œuvre de mesures de protection...
 - **les actions d'ordres opérationnelles**, traduisent les réponses apportées aux différentes orientations retenues (requalifications, aménagement paysager, gestion, recomposition ou création de paysage...). Le programme d'action s'attache à en définir les modalités concrètes : coût, enjeux fonciers, plan de financement, maîtrise d'ouvrage, responsabilité de gestion... et à préparer les conditions d'une contractualisation impliquant les différents partenaires, publics et privés.
 - **les actions « pédagogiques » et de communication** par sensibilisation, formation, publications, expositions, opérations exemplaires, etc... en vers l'ensemble de la population et des acteurs économiques.

Pour le territoire de la Vallée-Française et du Calbertois, le Plan de Paysage doit être envisagé comme une procédure s'ajoutant aux outils pour agir (assistance, inventaire des ruines, Charte Architecturale) et au cadre établi par un document d'urbanisme intercommunal, qui eux sont indissociables pour garantir l'application de la ligne de conduite fixée. **Le Plan de Paysage est un apport possible à la démarche, en permettant son affinement et son élargissement à un territoire pertinent comme les vallées schisteuses des Cévennes.**

IV . Précisions envisageables sur l'application de la ligne de conduite.

IV.1. Définition du « bourg cévenol » et applications possibles :

Un « **bourg cévenol** » peut être assimilé à une unité urbanistique, comprenant un noyau ancien dense, avec un tissu bâti continu et éventuellement des extensions périphériques pouvant être plus diffuses. Il abrite un ou plusieurs commerces et/ou services.

Exemples de « bourgs cévenols » dans le périmètre de l'étude :

St-Roman-de-Tousque, St-Etienne-Vallée-Française, St-Germain-de-Calberte, St-Martin-de-Lansuscle, Ste-Croix-Vallée-Française...



St-Martin-de-Lansuscle, un bourg dense, présentant peu d'urbanisation diffuse.

Développement envisageable du bourg cévenol :

- privilégier la densification de l'espace bâti ;
- possibilité d'urbaniser dans un périmètre homogène et cohérent autour de l'ensemble bâti reconnu comme étant un « bourg cévenol ».

Etude sur la continuité du bâti dans la vallée Française et le Calbertois.

La notion de périmètre homogène et cohérent doit être appréciée selon différents critères : elle fait ainsi appel à la perception visuelle de l'ensemble, à la forme du bourg et de ses extensions, à l'articulation des constructions nouvelles avec le bâti existant, et au contexte paysager à chaque fois particulier,

Les extensions sont ainsi envisageables lorsqu'elles respectent la typologie d'occupation du site : espacement, situation, implantation, orientation, imbrication, exposition, rapport avec les espaces environnants, préservation des espaces agricoles... mais aussi formes, volumes du projet,.... Deux cas de figures peuvent être identifiés :

- 1^{er} cas :



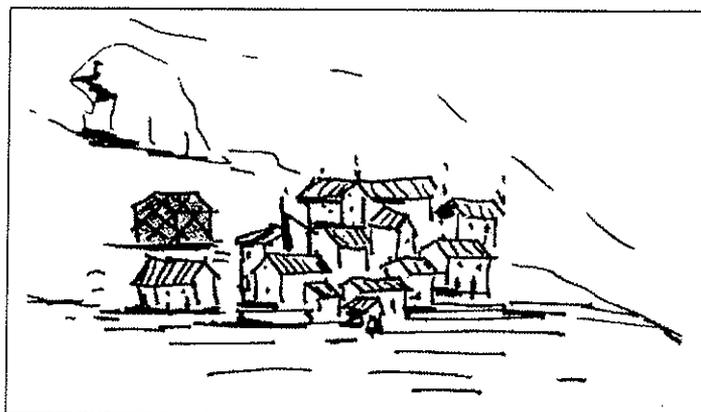
⇒ Dans un tel schéma, la densification du centre et le comblement des espaces interstitiels sont à préférer d'une manière générale. Ils permettent d'économiser des terrains et de réduire les impacts paysagers et les contraintes techniques.

Le lieu et le mode d'implantation de la construction nouvelle (en grisé) respecte le schéma d'organisation du bourg. Celui-ci présente en effet, des extensions écartées du centre dense, dans un espace de terrasses cultivées. Trop éloignée, la construction briserait le schéma d'organisation du bourg et bouleverserait

sa structure et la perception visuelle que l'on peut en avoir. L'étirement linéaire de proche en proche est à éviter, à moins qu'il ne corresponde pas au mode de développement du village (comme c'est le cas des villages en ligne de crête), ou s'il s'agit d'une adaptation liée aux contraintes du site

Le lieu d'implantation n'est pas le seul critère à observer, le mode d'implantation et l'aspect général de la construction (architecture, matériaux,...) doivent être adaptés au bourg. Il s'agit de respecter les orientations, le type d'occupation du terrain (terrassement, étage,....). L'architecture ne doit pas se restreindre à la copie de l'existant mais elle doit respecter les volumes et les matériaux des matériaux.

- 2^{ème} cas :

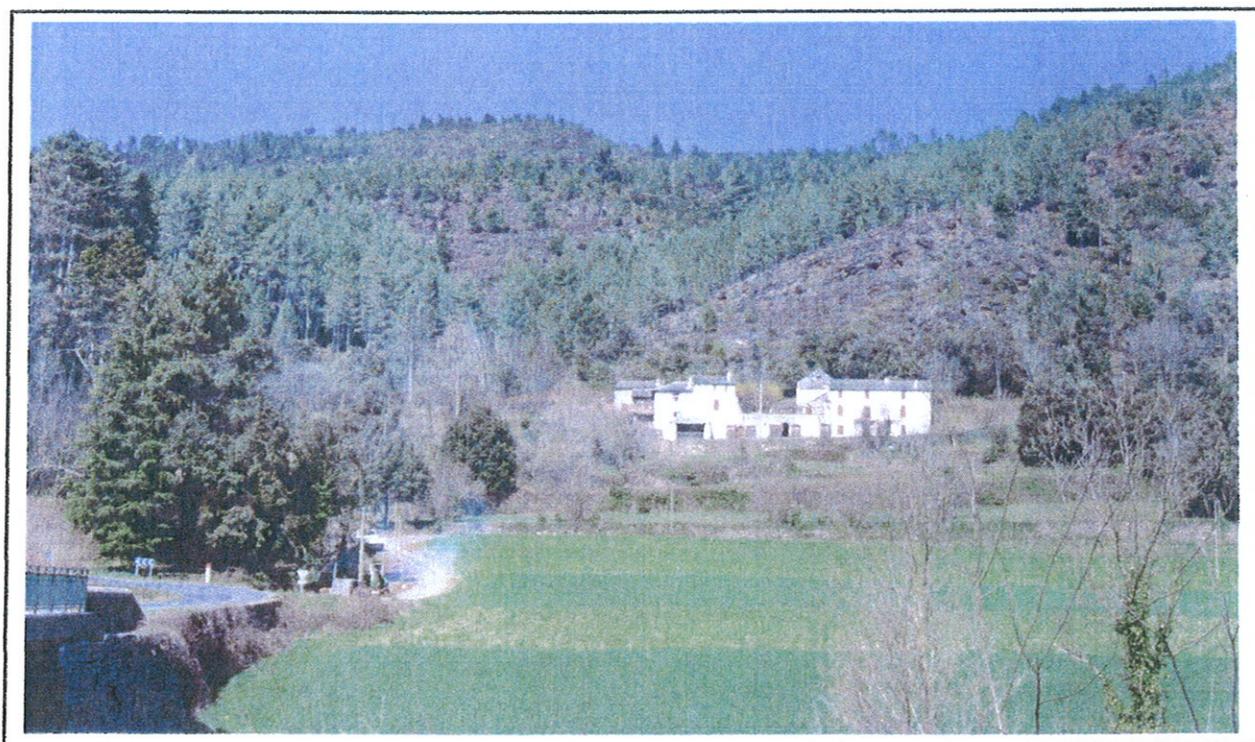


⇒ Le schéma d'organisation de ce bourg ne présente pas d'extensions écartées du centre dense. Les constructions neuves, telle que celle matérialisée en grisé, ne doivent pas s'inscrire en rupture avec l'uniformité du bourg. Dans ce cas de figure les extensions devront être davantage rattachées au centre dense que dans le cas de figure précédent, sauf si les caractéristiques du site ne le permettent pas, et qu'elles imposent une autre forme de développement.

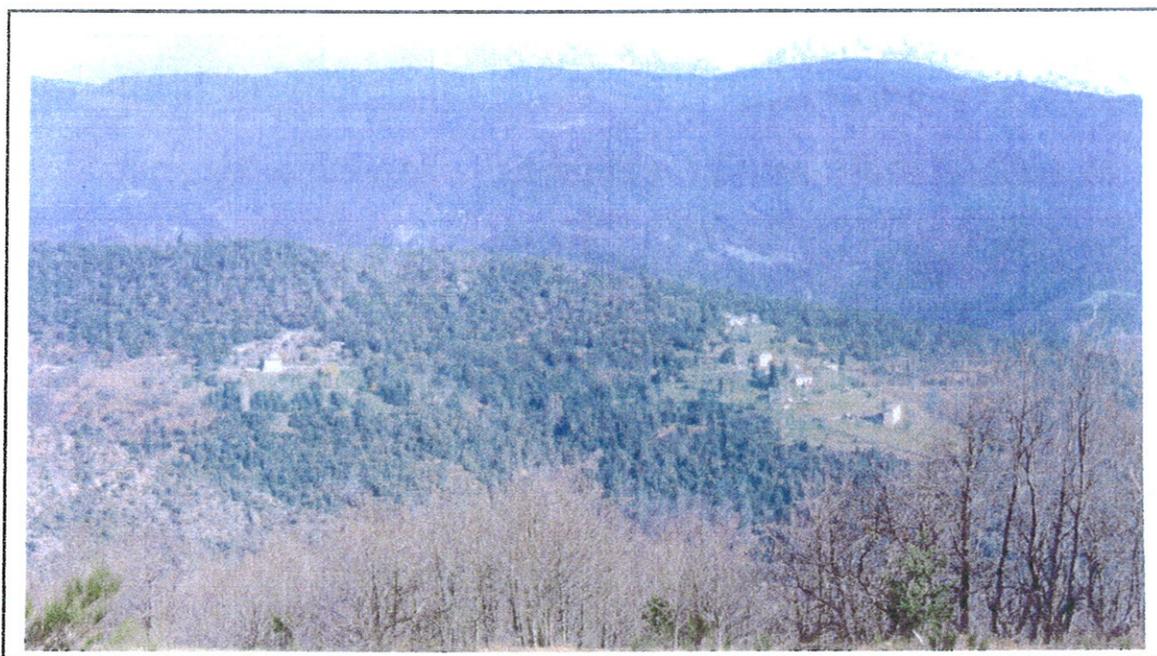
IV.2. Définition du « hameau cévenol » et applications possibles :

Un « hameau cévenol » peut être assimilé à un ensemble d'environ 5 bâtiments habitables et plus, ne possédant pas de services et de commerces de première nécessité. Ces « hameaux cévenols » peuvent prendre la forme :

- **d'un groupe de bâtiments contigus**, ou présentant une forte densité ou promiscuité. Exemples : Biasses sur la commune de Molézon, Pont-Ravagers sur la commune de Ste-Croix-Vallée-Française, ou encore Fabrège sur la commune de St-Martin-de-Lansuscle,...
- **d'un groupe de bâtiments indépendants**, mais solidaires géographiquement les uns des autres. Ils forment un ensemble cohérent et homogène de par leur implantation, leur volume, ainsi que par les cultures, pâturages et bancels qui les encadrent. Exemples : les hameaux de Gabriac, tels que Le Claus, Soulatges...
- **d'un groupe mixte** présentant les deux cas de figures précités. Exemples de : Fés-Bégon sur la commune de Moissac-Vallée-Française, ou encore Masbonnet et le Crémat sur la commune du Pempidou (photos page 6), ...



Un hameau présentant un bâti regroupé : Le Raynaldès sur la commune de Moissac.

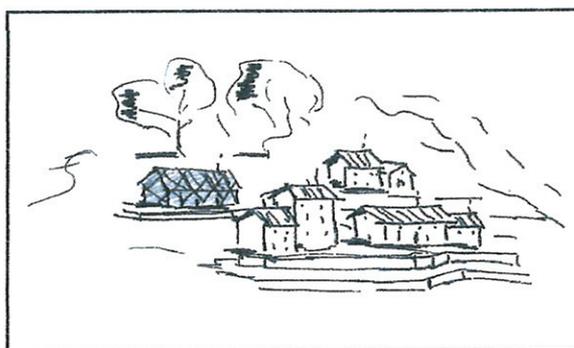
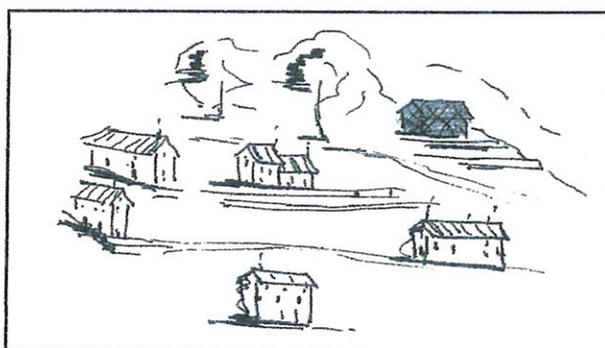


Sur la commune de Gabriac, Le Péreyrole, à gauche sur la photo, est un hameau au bâti groupé, tandis que Soulatgés est un hameau au bâti indépendant et clairsemé, mais où chaque élément est solidaire géographiquement des autres. L'ensemble des constructions forme une unité discernable de par sa localisation sur le même versant, de par son inscription dans le même contexte paysager, à savoir des pâturages et des bancels au sein de la forêt et de par la cohérence de son schéma d'organisation et de répartition.

Développement envisageable du hameau cévenol :

- quelque soit leur typologie, les mêmes critères sont appréciés pour le développement des hameaux que pour celui des bourgs. ;
- l'extension des hameaux sera envisagée de manière plus restrictive. Les constructions devront être plus proches et plus resserrées autour du hameau.

Leur grand nombre et leur situation généralement bien en vue et au sein des espaces naturels, conduit, en effet, à être plus vigilant quant aux possibilités de leur développement. L'équilibre du rapport entre espace bâti et espace naturel doit être préservé.



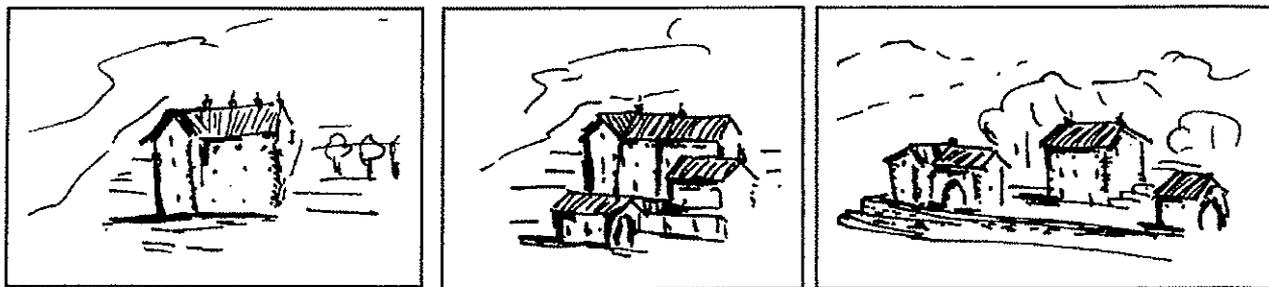
La construction neuve du hameau de droite, qui apparaît en grisé, s'inscrit dans le schéma originel du hameau, clairsemé et peu dense. A gauche, la construction neuve respecte également le schéma, ici dense, de cet autre hameau.

Toutefois, d'une manière générale, la densification des espaces bâtis est à préférer, même si le schéma de base présente une faible densité.

IV.3. Définition du « mas cévenol » et applications possibles:

Le « mas cévenol » est soit une seule habitation avec ses dépendances, soit un ensemble de quelques habitations avec leurs dépendances. Ces ensembles sont constitués de bâtiments aux formes traditionnels, étroits et élevés pour certains, présentant des pignons face à la vallée, ou bien imbriqués les uns dans les autres, ou bien encore s'étalant telle une muraille. Tous sont construits dans les matériaux locaux, le schiste pour l'essentiel. Le « mas cévenol » constitue ainsi une unité urbanistique, pouvant prendre la forme :

- *d'un petit groupe de bâtiments contigus, ou présentant une forte densité ou promiscuité.*
- *d'un petit groupe de bâtiments dispersés, mais solidaires géographiquement les uns aux autres (formant un ensemble de bâtiments cohérent et homogène les uns par rapport aux autres, de part leur implantation, exposition, volumes, formes, liens et articulations, contexte paysager et bâti,...).*
- *d'un petit groupe mixte présentant les deux cas de figures précités, avec un noyau dense et des « extensions » diffuses.*



Les 3 formes des mas cévenols : isolé, groupé resserré et ensemble de densité moindre.



Rouveyrolles sur la commune de Gabriac, un mas constitué de deux habitations.

Développement envisageable du mas cévenol :

- si le mas cévenol est considéré comme un bâti dégradé, mais s'il ne constitue pas pour autant une ruine (Cf Le statut de ruine page 43), et s'il ne fait pas l'objet d'un projet économique à vocation agricole, sa réhabilitation pourra être envisagée au titre de construction existante (l'article L.145.3 – III énonçant en effet, que l'adaptation, réfection ou l'extension limitée des constructions existantes est autorisée). Ce point est également valable pour les clèdes et les bergeries.
- toutefois ces possibilités se limitent aux cas disposants d'une voie d'accès ordinairement carrossable, ainsi que d'une ressource en eau attestée. La qualité du patrimoine bâti concerné (importance de l'ouvrage, qualité architecturale,...) ainsi que, le cas échéant, le projet économique, seraient également intéressants à prendre en compte.

Les projets de réhabilitation refléteront la mémoire et l'esprit des lieux. Une attention particulière sera accordée au bâti fortement dégradé dont le caractère s'est en partie effacé. Il ne s'agit pas de reconstruire à l'identique mais de se référer aux pratiques de construction du territoire, aux volumes et implantations privilégiées et de s'adapter au site. Dans cette optique, la mise en place d'une assistance pour l'élaboration de projet de réhabilitation ou de construction, prend tout son sens (« *Des préalables complémentaires indispensables* » ; page 53).

La notion de chalet d'alpage, ouvre une autre possibilité de réhabilitation pour certains de ces mas cévenols. Le régime spécifique des chalets d'alpage se traduit par une autorisation par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale des sites « **dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard** » (cf « *La notion de chalet d'alpage* », page 50).



A Gabriac, cet ensemble bâti isolé et dégradé, présente une certaine valeur patrimoniale.

IV.4. Les clèdes et les bergeries :

La réhabilitation de clède pourra être envisagée selon les "Principes pour la réhabilitation des bâtiments isolés en mauvais état", développés page 49, sous réserves que :

- la clède soit accessible par voie carrossable et dispose d'une ressource en eau ;
- la clède possède un cachet patrimonial et/ou architectural marqué ;
- l'aménagement se limite à l'emprise initiale du bâtiment (généralement 40 à 50 m²).

La réhabilitation des bergeries sera à envisager dans un objectif de préservation du patrimoine montagnard des Cévennes. Les réhabilitations à but résidentiel pourront être envisagées, selon les mêmes conditions que pour les clèdes : disposer d'un cachet patrimonial et/ou architectural marqué et limiter l'aménagement à l'emprise initiale. Accessibilité et ressource en eau restent indispensables.



Exemple d'une clède pouvant faire l'objet d'une réhabilitation, si l'accessibilité s'avère satisfaisante, si la ressource en eau est attestée et si le projet s'inscrit dans un cadre de protection et de respect du patrimoine architectural du bâti initial. Commune de Gabriac.

V. Analyse et application sur plusieurs sites particuliers

V.1. Le mas de la Bernadelle à Saint-Etienne-Vallée-Française

Etat des lieux :

Population communale : 487 habitants

Variation de population entre 1990 et 1999 : +6,8%

Document d'urbanisme : aucun

Site :

Altitude : 470m

Superficie : 72 100m²

Exposition : Sud-Sud-Ouest ; vue sur la vallée du ruisseau du Merlet

Topographie : site localisé en contrebas du versant nord de la vallée du ruisseau du Merlet

Cadre paysager : site localisé dans une petite clairière au milieu d'une vaste forêt (pins pour l'essentiel).

Bâtiment intéressé par le projet

Etat du bâti :

Murs porteurs en bon état apparent, présence d'une partie du toit, de quelques portes et fenêtres

Surface Hors Œuvre Brute : 480m²

Surface Hors Œuvre Nette : 87m²

Foncier : Terrain en indivision (25 propriétaires)

Réseaux : desserte en électricité ; non desservi en assainissement ; eau : source privée

Accès : voie communale non goudronnée

Position par rapport au bâti existant :

En direction du nord-ouest: 300m

En direction du nord-est: 550m

Certificat d'urbanisme/Permis de construire : un CU déposé le 28 janvier 2002, négatif en raison du défaut de continuité avec les bourgs, villages et hameaux existants (le bâtiment étant jugé comme une ruine).

Le projet : Réhabilitation du mas dans un but résidentiel privé.

Localisation du mas de la Bernadelle ST-ETIENNE-VALLEE-FRANCAISE

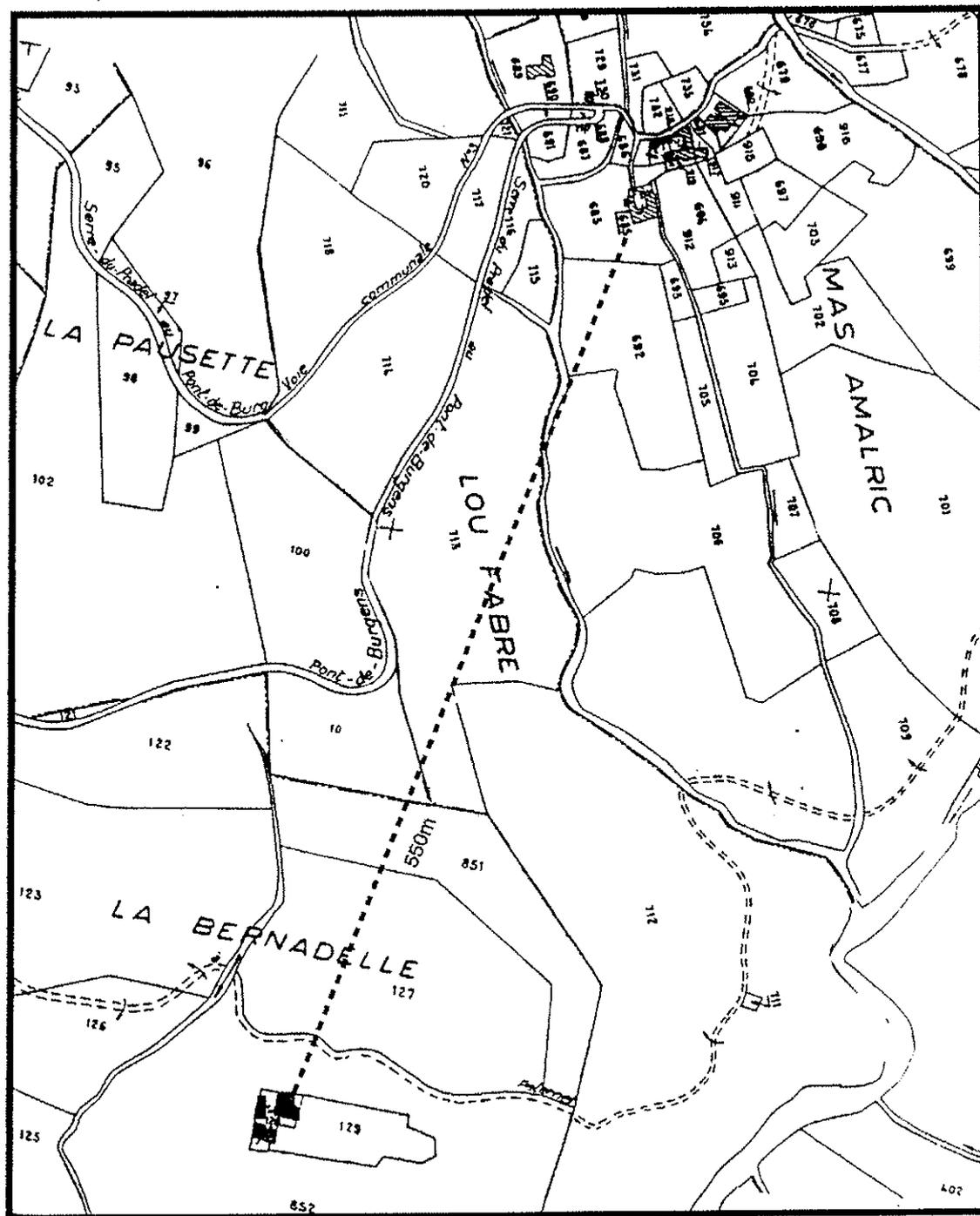


Légende

-  Site du mas de la Bernadelle

Source: IGN

Site du mas de la Bernadelle ST-ETIENNE-VALLEE-FRANCAISE



Légende

-  Mas de la Bernadelle
-  Distance séparant le mas du bâti existant

Source: Cadastre



Le mas de la Bernadelle : l'état actuel du bâti, présentant des murs, des portes, des fenêtres et une partie du toit, inscrit ce mas dans la catégorie des constructions existantes plutôt que dans celle des ruines, qui correspond, juridiquement à l'inexistence d'un bâtiment.



Prise de position au regard de la ligne de conduite

Le mas de la Bernadelle constitue un exemple de type « mas cévenol » isolé au patrimoine architectural affirmé.

Il est desservi par une voie communale carrossable. Le mas est déjà relié aux réseaux d'électricité et de télécommunications. La ressource en eau peut être assurée par une source privée. L'assainissement individuel sera à réaliser.

Par ailleurs, sa réhabilitation présente un intérêt vis-à-vis de la lutte contre le risque d'incendie, la clairière dans laquelle se localise ce mas étant en effet en grande partie recouverte par les broussailles, ronces et genêts pour l'essentiel.

Enfin, disposant de ses murs porteurs, d'une partie du toit et de la charpente, de gros œuvre, de fenêtres,...cet ancien mas ne peut être considéré comme une ruine. De fait, si l'on considère cet ancien mas comme une construction existante, la règle de constructibilité en continuité des bourgs, villages et hameaux existants ne peut s'opposer à sa réhabilitation (« l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes » constituant en effet, au vu du L145-3-III du code de l'urbanisme, une exception à cette règle). Ce statut de construction existante et non de ruine vient d'ailleurs en effet, pour ce cas, d'être récemment reconnu par les services de la préfecture et de la DDE.

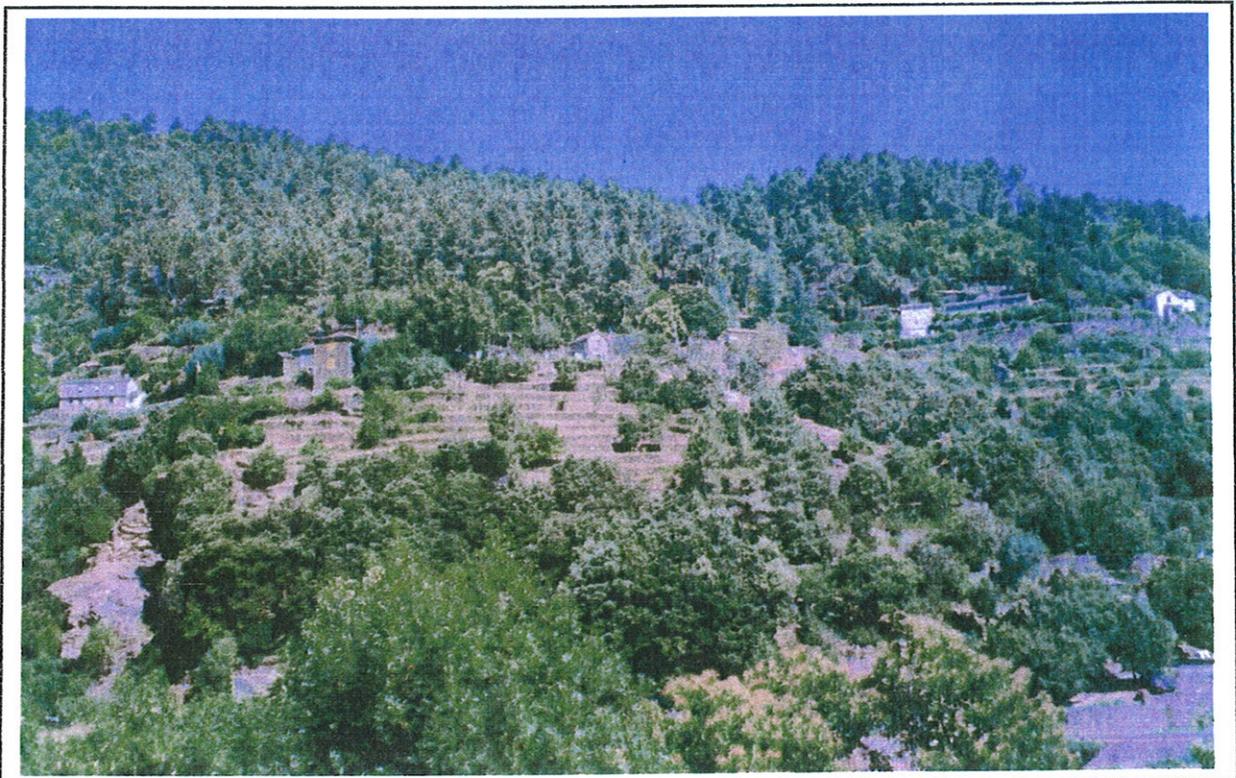
Selon la ligne de conduite, **il est important de mesurer le caractère patrimonial du bâti faisant l'objet de la demande de réhabilitation**, comme l'envisage le code de l'urbanisme en indiquant que **« les documents et décisions relatifs à l'occupation du sol (c'est-à-dire en particulier le permis de construire) comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard »** (paragraphe II du L 145-3).

Aussi, il aurait été dommageable de laisser se dégrader davantage un ensemble tel que celui du mas de la Bernadelle. Son état de conservation, sa qualité témoignent de la richesse et de la diversité de l'architecture cévenole : un bâtiment principal, réalisé sur trois niveaux afin de profiter de la pente, et ses extensions qui ont accompagnés l'essor démographique du XIX^{ème} siècle, lié à « l'éducation » des vers à soie. Ce mas possède, dans une aile, une magnanerie, ainsi que des dépendances et des aménagements pour l'élevage des animaux et l'exploitation de la châtaigne.

V.2. Etude du secteur Nord du bourg de St-Germain-de-Calberte

Ce site est formé par des espaces urbanisés (lieux dit les Calquières et de Chausse) comprenant des habitations traditionnelles restaurées, quelques ruines et des habitations neuves de différentes époques. Les constructions ne sont pas contiguës et se sont installées le long de la voie d'accès au Serre de la Can. Seules quelques habitations se détachent du groupe principal. Cet ensemble peut être considéré comme un hameau. Il est installé sur des terrains en pente forte, essentiellement aménagés en bancels et aujourd'hui utilisés comme jardins potagers. Il regroupe plusieurs bâtiments, géographiquement solidaires les uns des autres, ils occupent en effet le même site (un étroit replat du versant qui a permis le passage de la voie et l'installation de constructions). Ils sont ainsi soumis aux mêmes conditions géographiques (exposition, «étage»). Ils sont rattachés à la même voie de communication et se succèdent à intervalles réguliers, donnant à l'ensemble une uniformité.

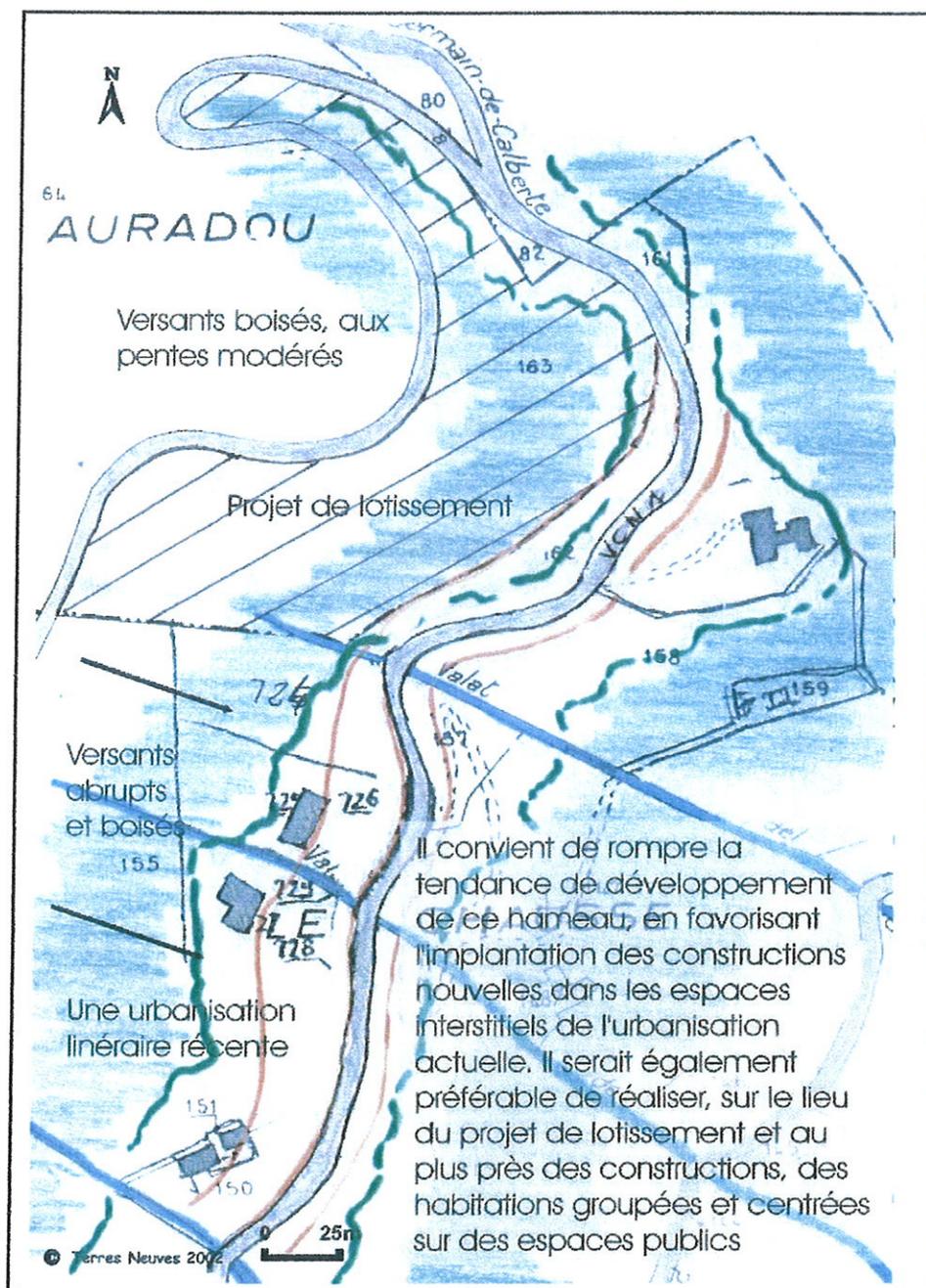
En dehors des zones bâties, le reste du secteur est également caractérisé par de fortes pentes, qui s'atténuent toutefois en direction du sommet. Cette partie est uniformément recouverte par une forêt dense où les résineux dominent, elle s'est parfois installée sur d'anciennes bancels jadis consacrées à la châtaigneraie. En dessous des zones construites les pentes deviennent très importantes et les rochers affleurent en certains points.



Une urbanisation ancienne et récente installée le long de la route, sur des terrains très inclinés soutenus par de nombreuses terrasses. Plus haut, une forêt dense dominée par les résineux, surplombe les habitations.

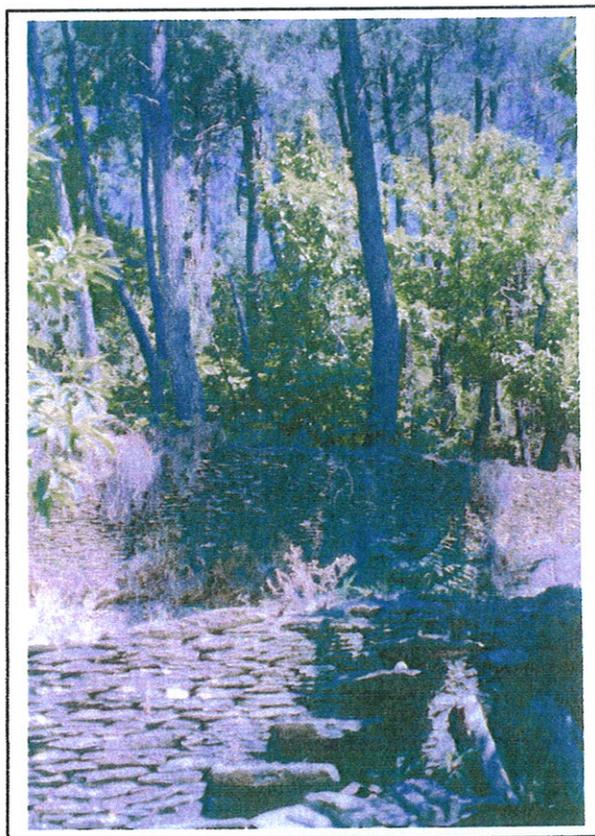
Inconvénients :

- risque de perte du caractère du site par une hétérogénéité architecturale ;
- impacts paysagers importants des constructions neuves (versant très en vue, notamment depuis le village de St-Germain-de-Calberte) ;
- perte de l'homogénéité visuelle du hameau (étirement important) ;
- exposition aux risques d'incendies élevée (présence de nombreux conifères) ;
- contraintes liées à la présence d'une carrière.
- risque de dégradation du couvert forestier ;

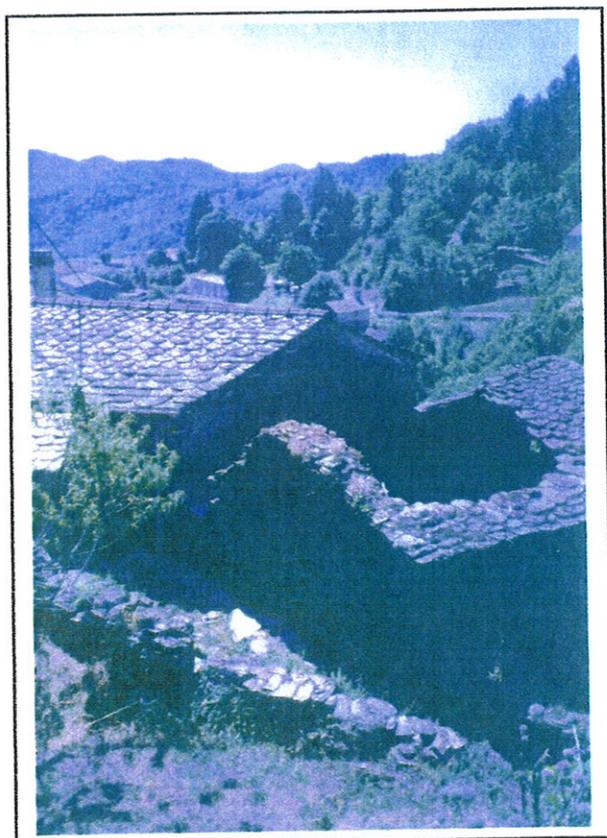


Le secteur du hameau, que forme les lieux dits des Calquières et de Chausse, fait l'objet d'un projet de lotissement porté par la commune de St-Germain-de-Calberte. Ce lotissement s'inscrirait dans le prolongement du hameau, à l'intérieur du lacet que forme la route menant au Serre de Can. Une zone artisanale est également envisagée. Le hameau formé par les Calquières et le Chausse, devrait bénéficier du projet d'assainissement collectif qui accompagnera la création du lotissement.

Ce programme qui n'est actuellement qu'à l'état de projet, offre une image du développement future de ce secteur.



Ces anciennes terrasses de culture envahies aujourd'hui par la forêt, sont devenues des espaces naturels à proximité des habitations. Des espaces exposés aux risques d'incendies.



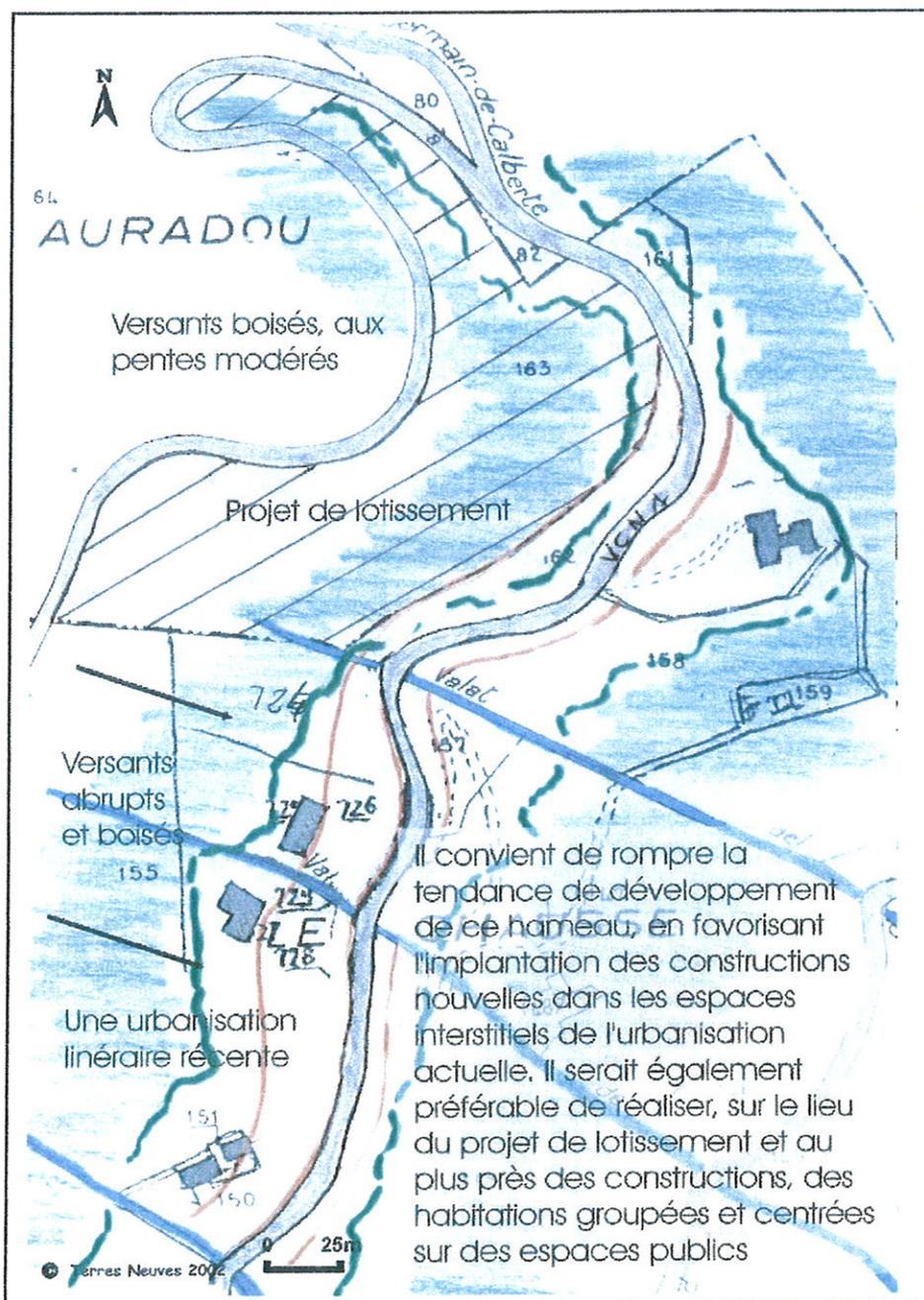
Quelques constructions dégradées se trouvant aux Calquières peuvent être réhabilitées.

Avantages :

- accueil de population dans un secteur déjà urbanisé à proximité du bourg ;
- présence de la voirie ;
- possibilité de desserte en réseaux ;
- probabilité de l'entretien du patrimoine bâti, en particulier des bancels ;
- entretien des sous-bois, dans le cas de la conservation du couvert végétal ;

Inconvénients :

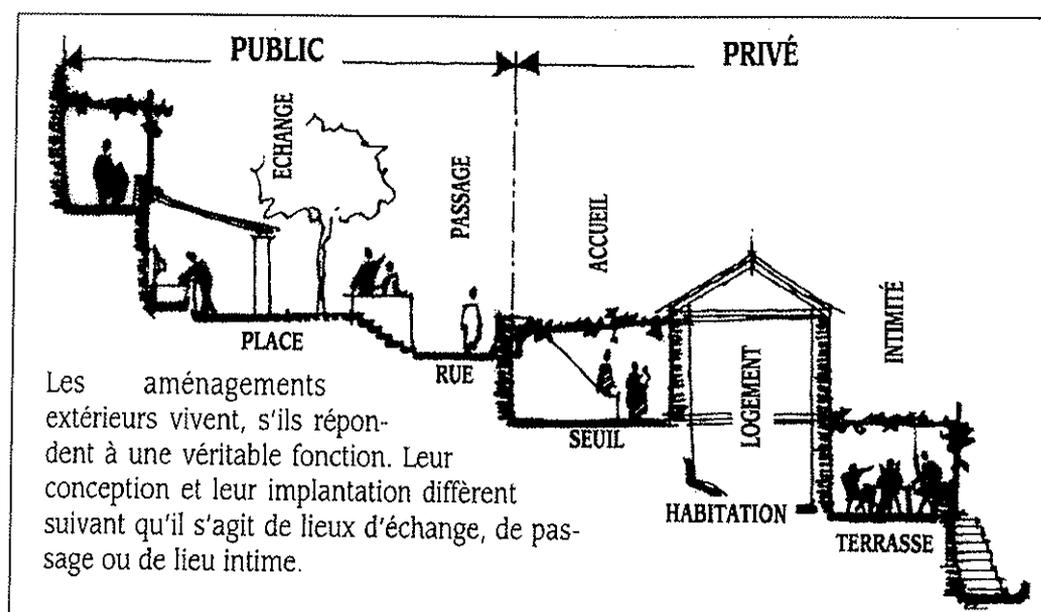
- risque de perte du caractère du site par une hétérogénéité architecturale ;
- impacts paysagers importants des constructions neuves (versant très en vue, notamment depuis le village de St-Germain-de-Calberte) ;
- perte de l'homogénéité visuelle du hameau (étirement important) ;
- exposition aux risques d'incendies élevée (présence de nombreux conifères) ;
- contraintes liées à la présence d'une carrière.
- risque de dégradation du couvert forestier ;

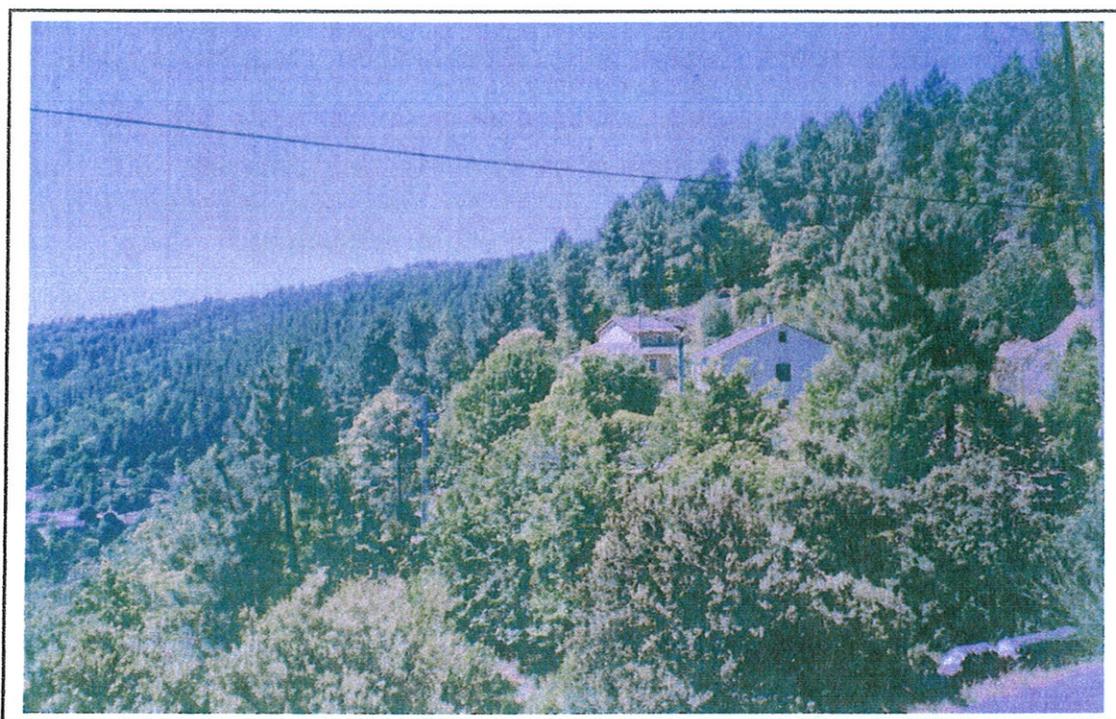


Au vu des caractéristiques du site (fortes pentes, exposition importante, proximité d'espaces naturels forestiers,...) et de la ligne de conduite proposée précédemment, il nous apparaît souhaitable de densifier l'espace déjà urbanisé afin de conserver la cohérence visuelle du site (reprises de ruines et créations de nouvelles constructions aux Calquières et à Chausse). Tandis que l'étirement de l'urbanisation le long de la route serait à envisager avec prudence, afin de ne pas perdre le caractère naturel du site, et ceci d'autant plus dans le cadre d'un projet de lotissement.

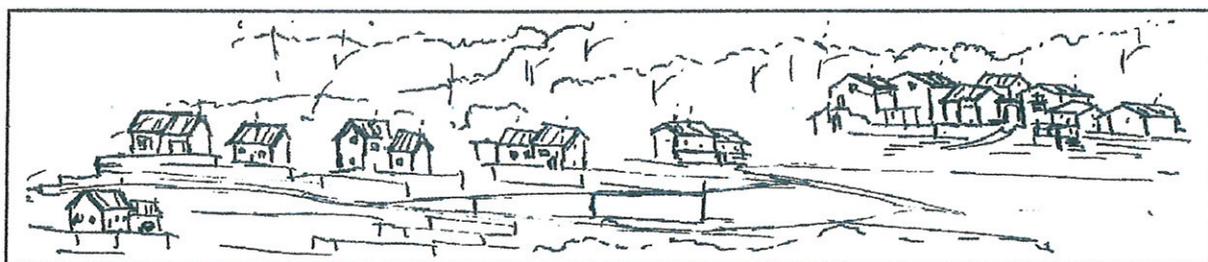
Un habitat groupé, privilégiant la mise en valeur du relief, du couvert végétal et proposant des espaces publics serait à préférer à un habitat pavillonnaire clairsemé sans espaces publics et qui risque de créer un effet de mitage. La disparition du couvert forestier accentuerait ce risque. Le choix d'un habitat regroupé permettrait de donner un point d'appui et une limite à l'étirement de l'urbanisation du hameau. Un étirement qui ne correspond pas à un développement originel mais à une expansion de proche en proche. De plus, si cet étirement peut se justifier par les caractéristiques topographique du site (replat étroit sur le versant), le lieu d'implantation du lotissement est différent, ainsi le replat s'élargit et permet d'envisager une urbanisation autre que l'étirement.

Un programme de lotissement d'une telle importance doit s'inspirer des plans et formes des hameaux cévenols aux habitations regroupées, afin de s'assurer de la meilleure insertion possible. Ce choix, avec celui du contrôle de la qualité architecturale, permettrait de renouer avec le site et de redonner à ce hameau son caractère cévenol.





Une architecture hétéroclite caractérise le hameau des Calquières, celle-ci est cependant compensée par la présence de la végétation. Toutefois il convient de veiller à ne pas accentuer ce phénomène, en contrôlant la qualité architecturale des constructions.



La faible densité de l'actuel hameau (à gauche et au centre) se justifie par l'impossibilité de construire en épaisseur, compte tenu de l'étroitesse du replat du versant. Toutefois, ce schéma est en partie dû à une urbanisation qui s'est réalisée de proche en proche, éloignant le hameau de sa forme originelle plus regroupée.

Un groupe d'habitations resserrées (à droite) en lieu et place du projet de lotissement permettrait de contrecarrer la tendance actuelle qui risque de conduire à une perte totale de l'identité du hameau.

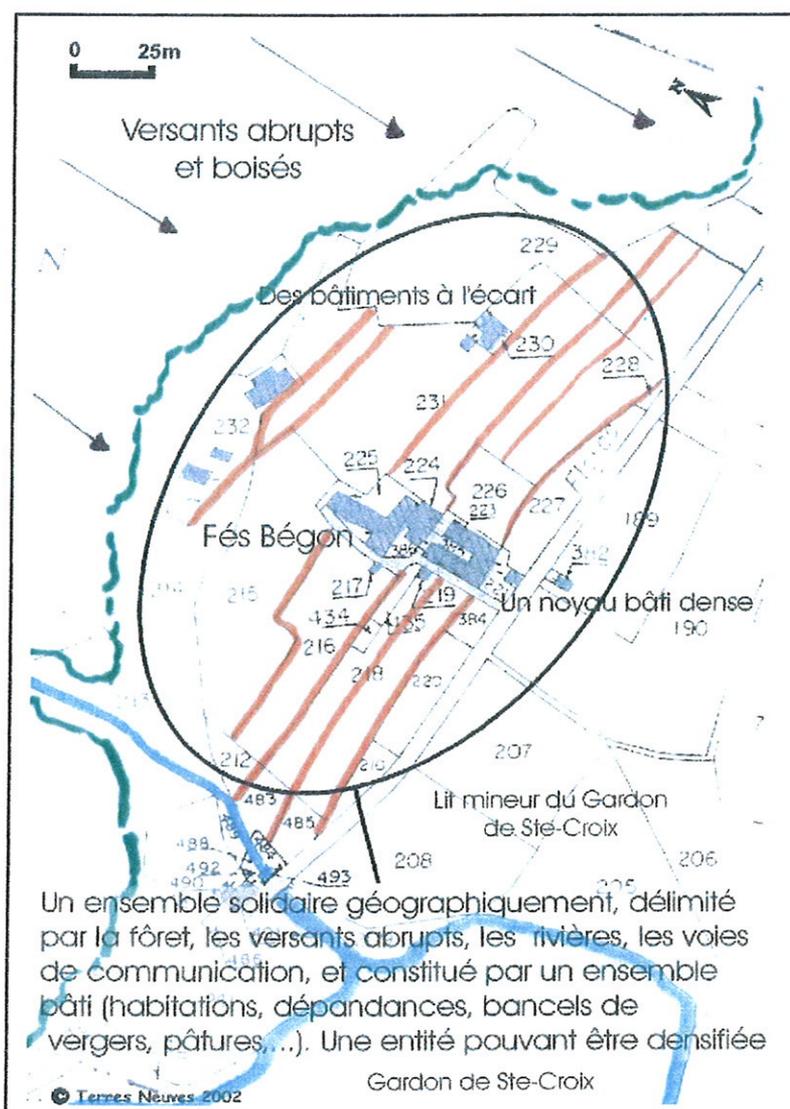
V.3. Etude du secteur de la Boissonnade, Fés-Bégon, Fés-Roland sur la commune de Moissac-Vallée-Française.

Le site présente trois foyers d'urbanisation : le Fés-bégon, le Fés-Roland et la Boissonnade. Les scénarios de développement urbain sur ces secteurs sont limités compte tenu de la configuration de chacun d'eux.

Le Fés-Bégon :

Ce hameau est constitué par un noyau ancien d'habitations et de ruines, autour duquel gravitent quelques bâtiments écartés. L'ensemble des constructions sont reliées entre elles par un réseau dense de murets. Ce hameau se trouve dans le périmètre de protection de N.D. de Valfrancesque.

Les possibilités de développement de ce hameau se réduiraient à une densification de l'ensemble constitué par le noyau central, les écarts et le réseau de bancels qui les relie, et qui se limite à l'ouest par le ruisseau de l'Adrech, à l'est par une avancée du relief, au sud par le passage de la RD983 et la présence du lit mineur du Gardon de Ste-Croix, et enfin au nord, mais dans une moindre mesure, par les fortes pentes. Cet ensemble forme ainsi une unité géographique cohérente avec un schéma d'organisation qui lui est propre et que l'urbanisation future doit respecter.





La configuration du hameau de Fés Bégon est l'exemple même d'un secteur pouvant être aisément densifié.

Avantages :

- accueil de population dans un secteur déjà urbanisé (présence de réseaux d'eau, d'électricité et de voirie) ;
- impacts paysagers faibles des nouvelles constructions et des réseaux aériens (inscription du site dans le relief, un site peu exposé et peu en vue,...) ;
- probabilité de l'entretien du patrimoine bâti, en particulier des bancels ;
- restaurations des quelques ruines présentes dans ce hameau ;
- limitations des risques d'exposition aux incendies, par entretien du sous bois et des bancels actuellement en friches ;
- terrains facilement urbanisables ;
- maîtrise des projets architecturaux par le périmètre de protection de N.D. de Valfrancesque.

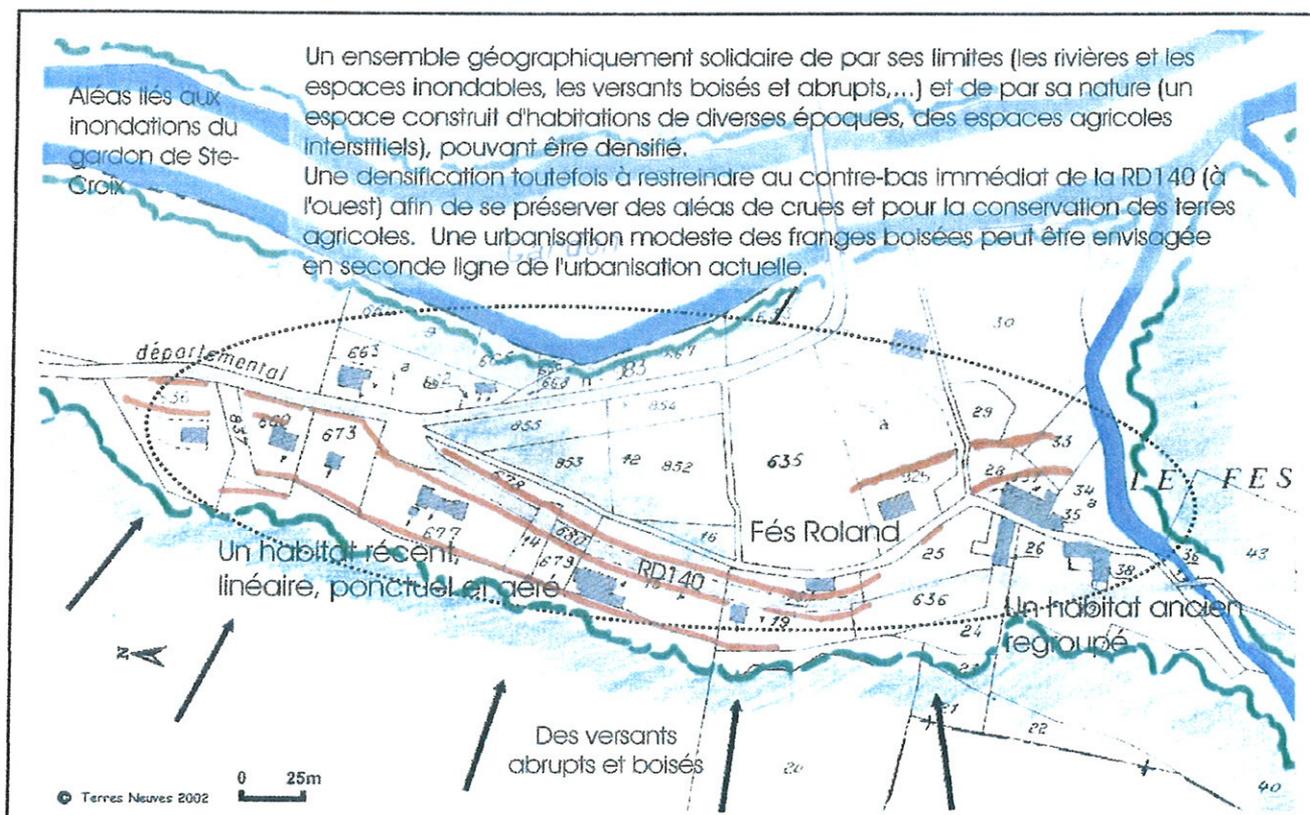
Inconvénients :

- risques d'exposition aux incendies dans le cas d'une urbanisation qui s'avancerait fortement sur les hauteurs boisées du versant au nord du hameau.
- le périmètre de protection de N.D. de Valfrancesque est un frein au développement urbain du secteur (contraintes architecturales, surcoûts possibles,...).

Fés-Roland :

Ce hameau est constitué par un ancien mas traditionnel regroupant quelques bâtiments, mais pour l'essentiel il est caractérisé par un habitat récent non contigu. L'ensemble s'étend le long des voies RD140 et RD983 qui forment un embranchement. Ce hameau se trouve dans le périmètre de protection de N.D. de Valfrancesque.

Les possibilités de développement de ce hameau se réduiraient à une densification de l'ensemble à partir de l'existant, limitée au nord par l'avancée du relief et le Gardon de Ste-Croix, au sud par le ruisseau du Valat de Terre-Noire, à l'ouest par le Gardon de Ste-Croix, et enfin, dans une moindre mesure, à l'est par les versants fortement boisés.

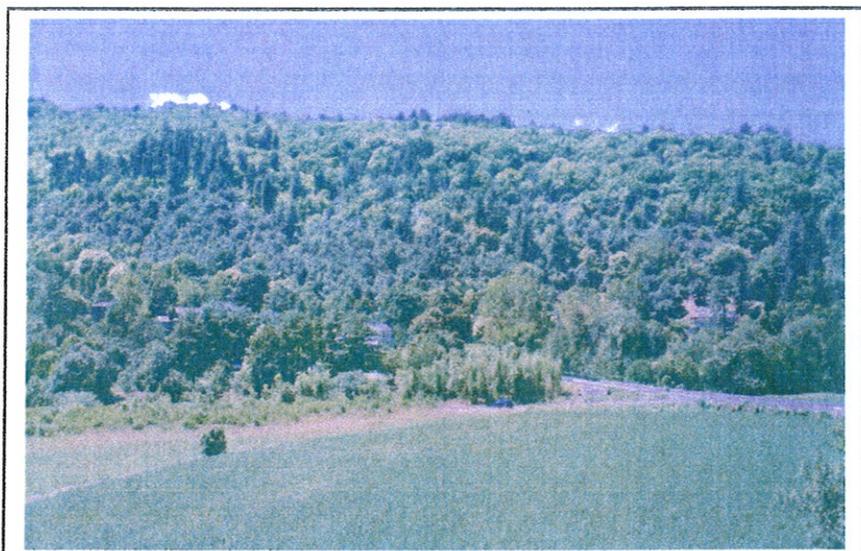


Avantages :

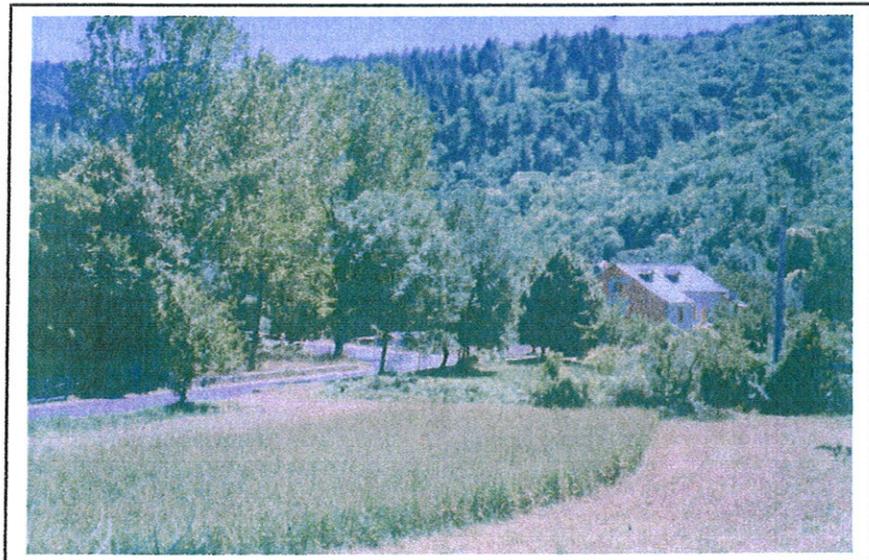
- accueil de population dans un secteur déjà urbanisé (présence de réseaux d'eau, d'électricité et de voirie) ;
- impacts paysagers faibles des nouvelles constructions et des réseaux aériens, si l'écran végétal à l'est est maintenu ;
- terrains facilement urbanisables ;
- maîtrise des projets architecturaux par le périmètre de protection de N.D. de Valfrancesque.

Inconvénients :

- aléas liés aux crues du Gardon de Ste-Croix ;
- le périmètre de protection de N.D. de Valfrancesque est un frein au développement urbain du secteur (contraintes architecturales, surcoûts possibles,...).



Le Fés Roland est un hameau installé sur le bas d'un versant boisé qui lui offre une protection visuelle, réduisant ainsi les risques de perturbations liées à l'implantation de nouvelles constructions.



Le Fés Roland est surtout caractérisé par des constructions récentes ayant conduit à une architecture hétéroclite. Il convient de veiller à ne pas accentuer ce phénomène.

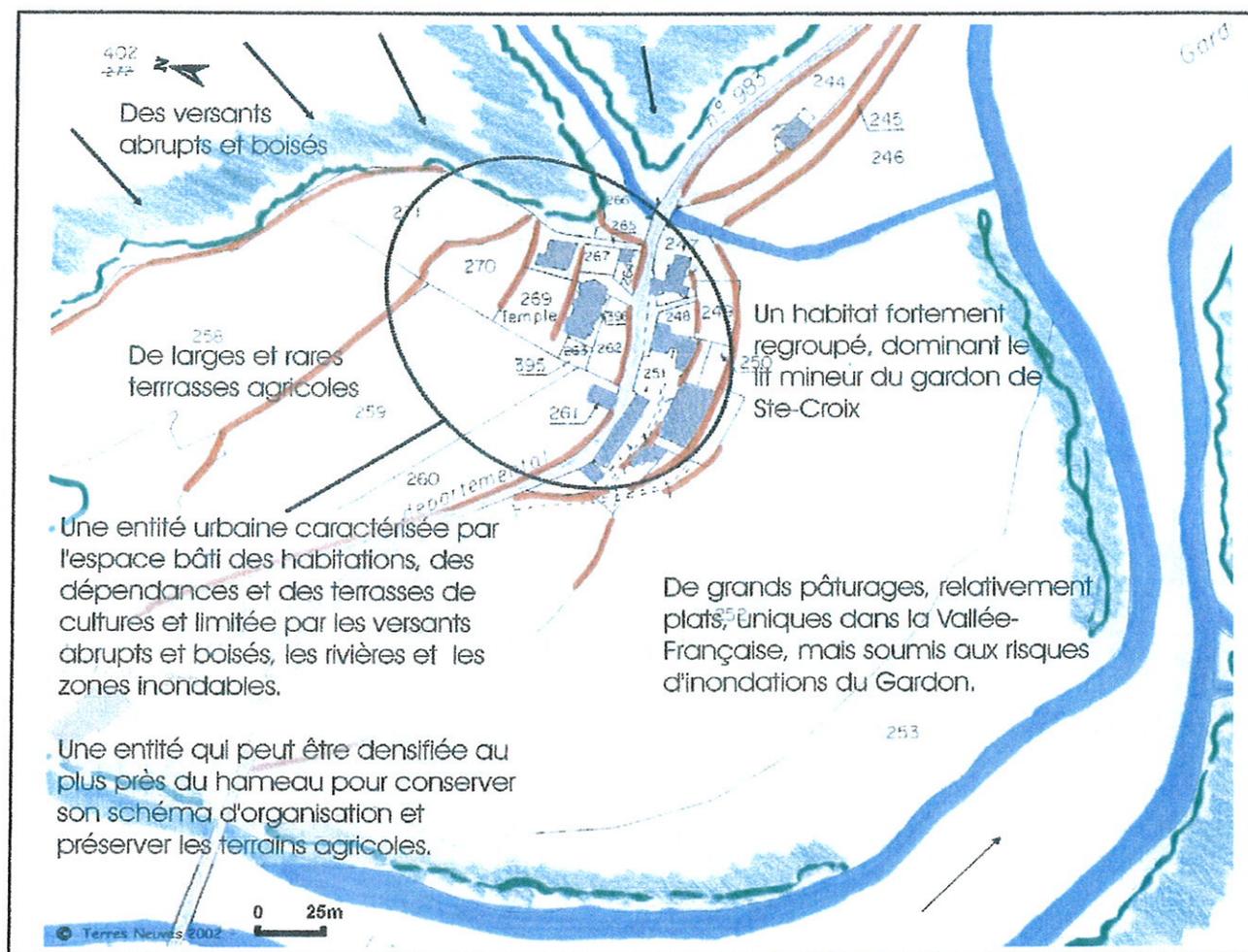
D'autre part les possibilités de développement de ce hameau sont contraintes par la zone inondable du Gardon.

La Boissonnade :

Ce hameau est constitué d'un ensemble de bâtiment relativement bien regroupé, dont l'élément central est l'édifice religieux de N.D. de Valfrancesque classé monument historique et bénéficiant d'un périmètre de protection de 500m.

Les possibilités de développement de ce hameau sont restreintes à une densification et un développement en continuité immédiate du hameau. Son développement est toutefois limité à l'est par le ruisseau de l'Adrech, au sud et à l'ouest par les terrains agricoles et le Gardon de Ste-Croix, et enfin au nord, dans une moindre mesure, par les versants boisés.

Dans un hameau présentant un tel patrimoine, il convient de respecter sa silhouette, sa configuration et son schéma d'organisation : contiguïté ou promiscuité du bâti, préservation des terres agricoles. L'espace pouvant accueillir de nouvelles constructions, doit se limiter aux parcelles et bancels immédiatement à proximité des constructions.

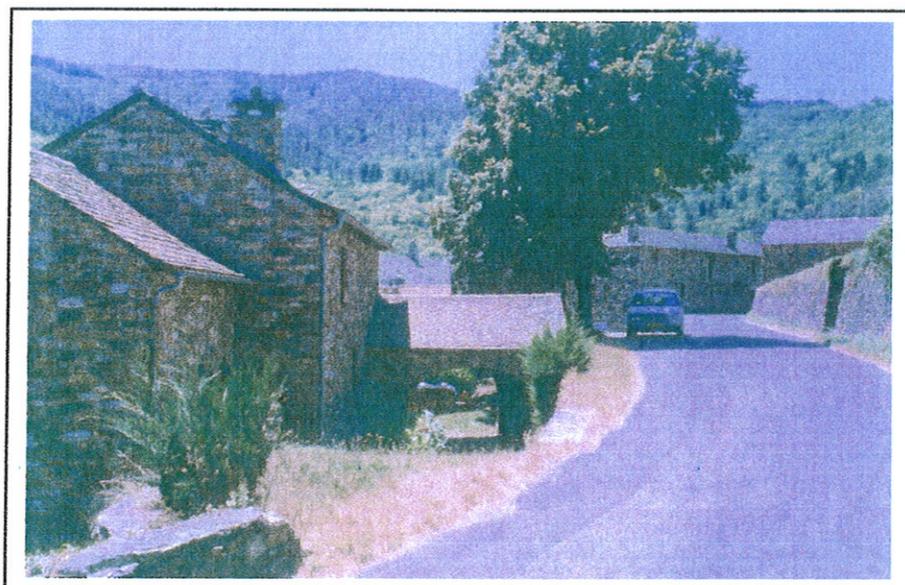


Avantages :

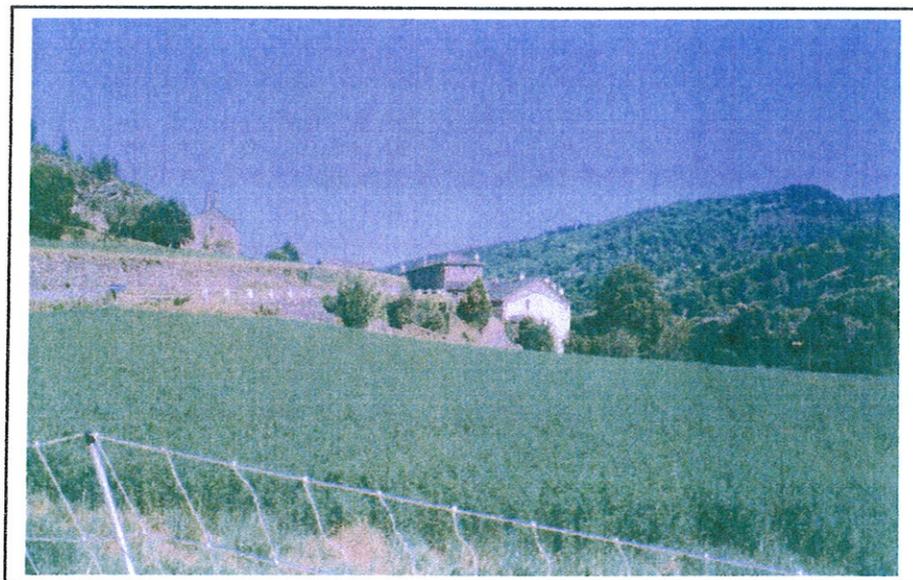
- accueil de population dans un secteur déjà urbanisé (présence de réseaux d'eau, d'électricité et de voirie) ;
- terrains facilement urbanisables ;
- maîtrise des projets architecturaux par le périmètre de protection de N.D. de Valfrancesque.

Inconvénients :

- risque de perte de terrains agricoles ;
- risque de perte de l'unité urbanistique que forme le hameau (contiguïté des constructions, perte de la silhouette du hameau dominé par N.D. de Valfrancesque,...) ;
- le périmètre de protection de N.D. de Valfrancesque est un frein au développement urbain du secteur (contraintes architecturales, surcoûts possibles,...).



La Boissonnade est un hameau restauré sous le contrôle du périmètre de protection de N.D. de Valfrancesque.

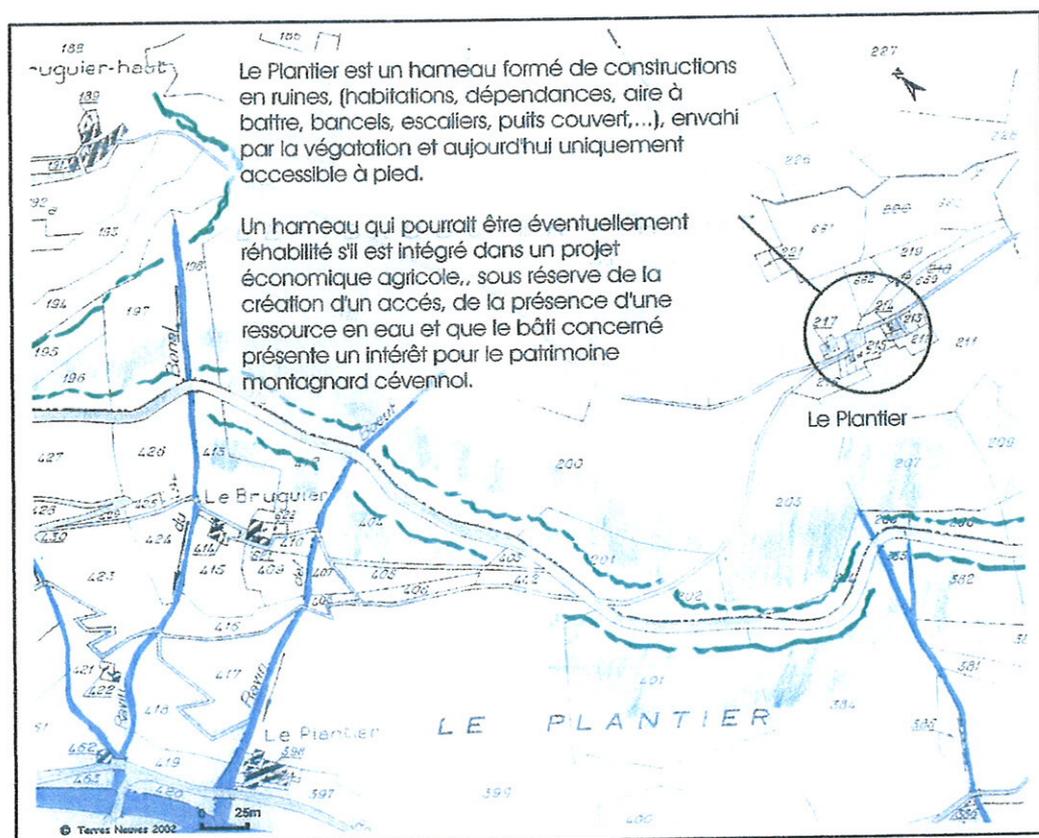


La configuration du hameau de la Boissonnade lui permettrait d'être aisément densifié mais sous réserve de la préservation des terres agricoles et sous réserve que le projet architectural soit compatible avec les exigences du périmètre de protection de N.D. de Valfrancesque.

V.4. Etude du secteur du Plantier.

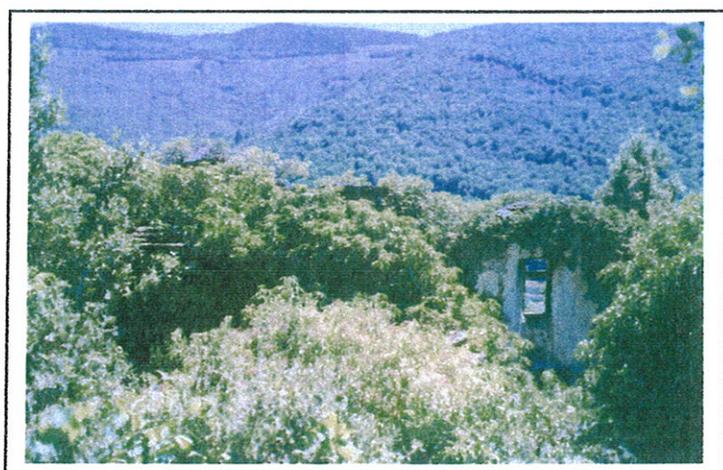
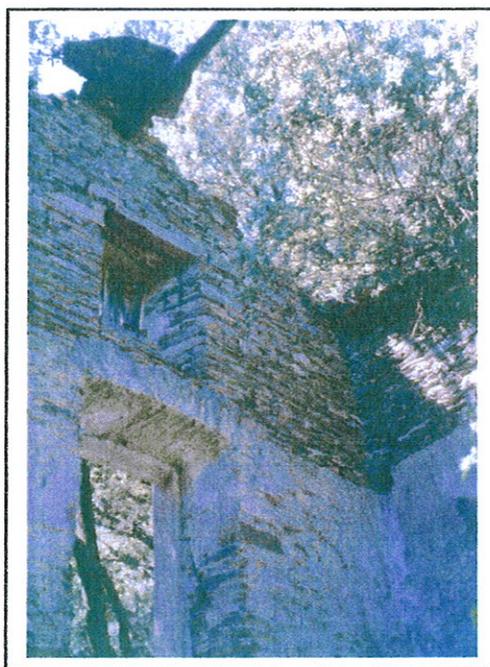
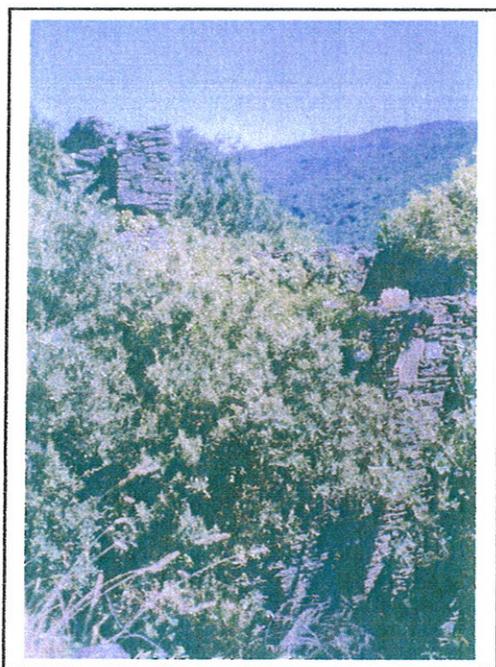
Le Plantier est un hameau de la commune de Molézon, sur le versant nord de la Vallée Française et dans la zone centrale du Parc des Cévennes. Il est constitué de 5 constructions qui peuvent être considérées comme étant des ruines (plus de toitures ni de charpentes, murs porteurs éventrés,...). L'ensemble est installé sur un système de bancels aujourd'hui couvert par la chênaie, auquel on ne peut accéder que par deux sentiers pierreux.

En premier lieu le site pourrait faire l'objet d'un projet de réhabilitation, si celui-ci est motivé par une vocation et une nécessité agricole et qu'il répond aux autres exigences du droit de l'urbanisme (accès, assainissement, réseaux,...).



Au hameau du Plantier l'installation envisagée d'un exploitant agricole doit ainsi être prise comme un élément en faveur de la réhabilitation. Mais c'est bien l'ensemble des éléments (accès, eau, patrimoine bâti et paysager, vocation économique ainsi que la nature et les caractéristiques physiques du projet,...) qui doit permettre d'établir l'avis des responsables des décisions relatives à l'occupation du sol.

Toutefois, l'importance des travaux nécessaires à la réhabilitation du bâti, l'exposition des bâtiments sur un versant en vue et leur localisation dans la zone centrale du parc, engagent les porteurs des projets à respecter la cohésion et l'harmonie du site.



Sous les lierres et les chênes verts, se cachent les ruines du hameau du Plantier.

V.5. Le projet du «Domaine des Castors» à Moissac-Vallée-Française

Etat des lieux :

Population communale : 228 habitants

Variation de population entre 1990 et 1999 : + 28,1%

Document d'urbanisme : aucun

Site :

Altitude : 280m

Superficie : 60 000m²

Localisation : en fond de vallée, sur un promontoire, d'une dénivellation d'une vingtaine de mètres, ceinturé à l'ouest, au sud et à l'est par le Gardon de Ste-Croix.

Topographie : promontoire assez plan en son sommet et en ses bases mais ayant des versants comportant des pentes fortes (de l'ordre de 40 % sur le talus nord)

Végétation : Le site en lui-même reste peu boisé, les arbres, de taille moyenne et en faible densité, se situant sur ses versants et sur les rives du Gardon.

Le terrain :

Superficie : 60 000m²

Foncier : privé

Réseaux : non desservi en réseaux AEP, assainissement, électricité

Accès : par D983

Position par rapport au bâti existant : 1500m

Risques naturels : Terrain partiellement inondable et exposé aux incendies

Le projet :

Construire un parc résidentiel comportant :

17 HLL (Habitation Légère de Loisir) de 32,5m² chacune de surface habitable

Une maison de gardien réception de 115m²

Un atelier d'entretien de 42,5m²

Un point de vente artisanat de 62m²

Cybercafé 2 postes et une laverie avec point phone de 42,5m²

Un terrain de boules de 75m²

Un terrain de volley ball

Une aire de jeux pour enfants

Un parcours de santé

Une piscine

Planification du projet en deux tranches (2002 et 2005).

Localisation du projet du Domaine des Castors

MOISSAC-VALLEE-FRANCAISE



Légende



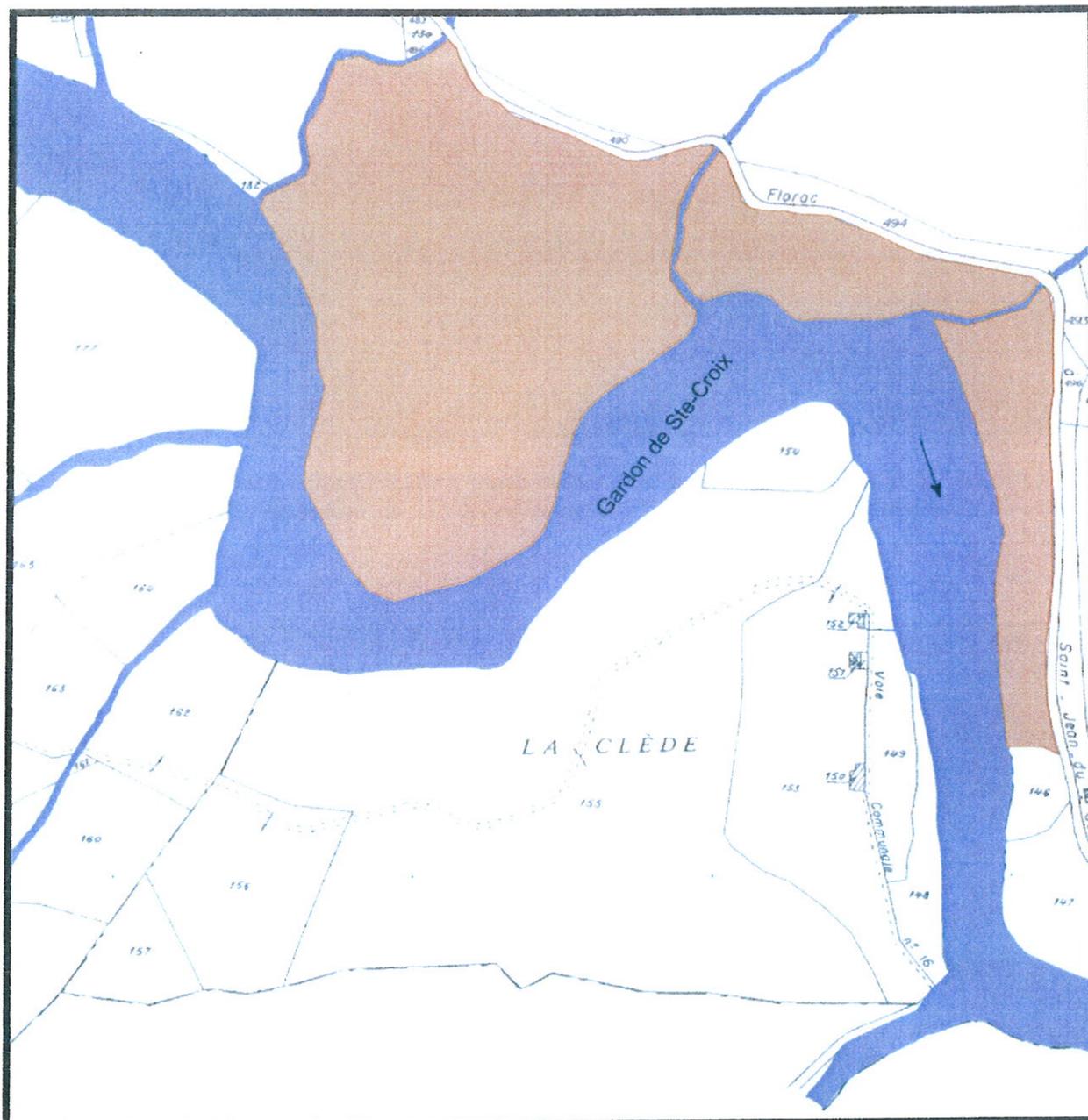
Site du projet du Domaine des Castors



Source: IGN

Site du projet du Domaine des Castors

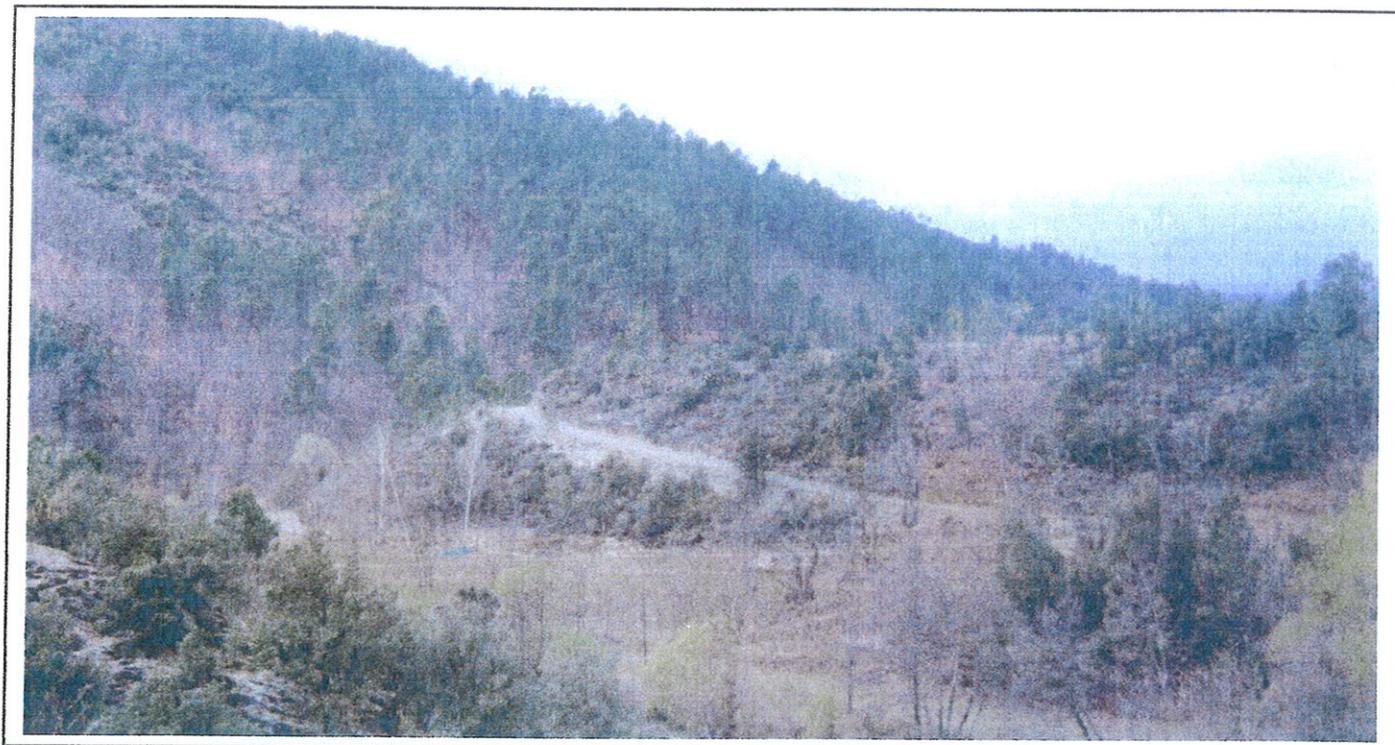
MOISSAC-VALLEE-FRANCAISE



Légende

 Emprise foncière du projet du Domaine des Castors

Source: Cadastre



Vue du site où l'implantation du domaine des castors serait projetée (partie droite de la photo) : versant où serait prévue la construction des 8 premières HLL, du cybercafé, du hangar et de l'accueil.



Vue du site où l'implantation du domaine des castors serait projetée (replat surplombant le versant exposé plus haut) : espace plan où serait notamment prévue la construction des 9 dernières HLL et du parking.

Prise de position au regard de la ligne de conduite :

Le projet du domaine des castors est une opération de développement touristique en zone de montagne qui aurait pour effet de créer un aménagement touristique dans un site encore vierge de tout équipement, aménagement ou constructions. De fait, au vu du L 145-9 du code de l'urbanisme, ce projet peut être considéré comme une Unité Touristique Nouvelle (UTN).

Au-delà du dossier UTN (dont le contenu a été précisé dans le I.2.3.) qui devrait être réalisé, un premier « obstacle » est constitué par l'absence de Plan Local d'Urbanisme ; or une UTN ne peut être réalisée « *que dans une commune disposant d'un plan local d'urbanisme opposable aux tiers* » (article L 145-9 du code de l'urbanisme). Par conséquent, de sérieux handicaps, financier et temporel (l'élaboration d'un PLU et d'un dossier UTN ayant chacun un temps et un coût conséquent), bloquent en premier lieu ce projet.

Un deuxième type d'obstacle à la réalisation du domaine des castors tient aux risques qui sont en jeu : risques naturels tout d'abord, avec la nature inondable, du moins en partie, du terrain concerné et de l'exposition du site aux incendies. Risque paysager ensuite, au vu de la menace de dégradation paysagère, et naturelle, du milieu, accentuée par l'exposition du site d'accueil du projet qui reste très visible, notamment de la RD 983, principale voie d'accès à la Vallée Française par l'est. Il est de surcroît envisagé sur un terrain fortement dégagé et ouvert, avec une quasi absence de végétation. Il existe également un risque lié aux incendies

Par ailleurs, si l'intérêt économique peut être souligné, aucune étude relative au potentiel de clientèle n'a été menée. Or, il faut noter que trois autres villages vacances se situent dans notre périmètre d'étude, dont un localisé à seulement deux kilomètres du site du domaine des castors.

Par ces différents éléments, on ne peut émettre que de très fortes réserves quant à la réalisation d'un tel projet, qui semble dans tous les cas extrêmement difficile à mettre en œuvre.

Bibliographie

Ouvrages sur les Cévennes :

- CABANEL Patrick, Histoire des Cévennes, QSJ, PUF, 1998, 126p
CHABROL Jean-Pierre, GAS Alain, La Cévenne par ses gens, Arthaud, 1976, 233p
GAS Alain, Cévennes, des hautes terres au bas pays, Presse du Languedoc, 1997, 170p
Guide CHAMINA, Vallées Cévenoles et Hauts Gardons, 1997, 130p
Guide GALLIMARD, Parc National des Cévennes, 1996, 190p
JOUTARD Philippe (sous la direction de), Les Cévennes, de la montagne à l'homme, Privat, 1999, 504p
OLIVIER-LACAMP Max, Serres et Valats des Cévennes, édition du Chêne, 1980, 90p
MAGOS Isabelle, Le Guide des Cévennes, La Manufacture, 1989, 406p
RIVIERE-HONEGGER Anne (sous la direction de), Paysages des Cévennes, Privat, 1995, 154p

Etudes sur les Cévennes :

- BOUAT Richard, SIVOM des Hauts Gardons, 1998, 123p
DDAF, Agreste Lozère : recensement agricole, premiers résultats, 2001, 4p
DDTEFP de la Lozère, Convention promotion emploi NTIC en zone rurale sud Lozère, 2001, 83p
Syndicat Intercommunal d'Aménagement et de Conservation de la Vallée du Galeizon, Faire sa maison Galeizon, CAUE 48, 1999, 47p

Ouvrage sur la loi Montagne :

- Code de l'Urbanisme, commenté et annoté par F.BOUYSSOU et J.HUGOT, édition Litec, 2000, 1118p
Code Pratique de l'Urbanisme, annoté et commenté, Le Moniteur, mise à jour novembre 2001
HENRY Jean-Pierre et SEGUR Philippe, L'avenir de la loi Montagne, évolution des conditions d'applications, P.U.P., 1999, 160p
LECAT Robert, Note sur l'évolution de la rédaction de l'article L 145-3 du code de l'urbanisme et perspectives concernant la réhabilitation du bâti existant en zone de montagne, 29 juin 2001, 7p
LECAT Robert, « un espoir pour les bâtiments isolés et inutilisés en montagne » in Maisons Paysannes de France, patrimoine rural, automne 2001
« Construire en montagne : les nouvelles possibilités offertes par la loi » in Pour la Montagne, janvier 2001 n°101
Ministère de l'Equipement, du Logement, des Transports et de la Mer, circulaire relative à l'instruction des projets d'unités touristiques nouvelles, 1991, 8p.

Etudes sur la loi Montagne :

- Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme, L'urbanisation en continuité en zone de montagne, 1995, 55p
DDE Savoie, DTA et Loi Montagne dans le Beaufortain, 2000, 133p
DRE Auvergne, Etude préalable aux prescriptions particulières de massif – Massif Central, 2001, 77p

Loi Montagne : divers

Sénat, Séance du 26 juin 2001, réponse à la question n°1099 relative à la réglementation applicable aux constructions en zone de montagne

Ouvrages sur le paysage

Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme, Plans de paysage, repères 1993, 1993, 34p

Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement, Guide des plans de paysages, des chartes et des contrats, 2001, 132p

Sites Internet :

Association Nationale des Elus de Montagne, www.anem.fr

Légifrance, www.legifrance.gouv.fr

Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'environnement, prévention des risques naturels, www.prim.net.

Glossaire

Bancel (ou **faisse**) : terrasse vouée à la culture

Béal : canal de taille réduite servant à l'acheminement de l'eau

Clède : bâtiment servant au séchage des châtaignes

Endothia (ou chancre de l'écorce) : maladie mortelle frappant les châtaigneraies

Gardonnades : crues des Gardons, rivières des Cévennes schisteuses

Gorgas : réserve d'eau creusée à même le sol ou bâtie en élévation

Magnaneries : bâtiment consacré à l'éducation des vers à soie

Passierra : barrage dérivant une partie d'un cours d'eau pour l'irrigation ou la production d'énergie

Pébrine : maladie affectant la chenille du bombyx (les « vers à soie »)

Serres : crêtes montagneuses longues et étroites délimitant les vallées schisteuses des Cévennes

Tancats (ou **rascaças**) : petits barrages servant à réduire le caractère torrentiel des ruisseau et par la même occasion à récupérer la terre emportée par l'érosion pluviale

Valats : profond ravin découpant perpendiculairement les versants des serres

Liste des Sigles

- CAA** : Chambre Administrative d'Appel
- CE** : Conseil d'Etat
- CU** : Certificat d'urbanisme
- DDE** : Direction Départementale de l'Equipement
- DTA** : Directive Territoriale d'Aménagement
- PAU** : Partie Actuellement Urbanisée
- PC** : Permis de Construire
- PLU** : Plan Local d'Urbanisme
- PPM** : Prescriptions Particulières de Massif
- SAU** : Surface Agricole Utilisée
- SHOB** : Surface Hors Œuvre Brute
- SHON** : Surface Hors Œuvre Nette
- SRU** : Solidarité et Renouvellements Urbains
- TA** : Tribunal Administratif
- UTN** : Unité Touristique Nouvelle

