

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

Rapport et conclusions du Commissaire enquêteur

1.4.2

DEPARTEMENT DE LA LOZERE
COMMUNAUTE DE COMMUNES
DES CEVENNES AU MONT LOZERE.

COMMUNE DE SAINT GERMAIN DE CALBERTE.

Enquête publique relative à l'élaboration du Plan local d'Urbanisme.

Commissaire enquêteur : Etienne MERCON.

RAPPORT

I – PREAMBULE :

L'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT GERMAIN DE CALBERTE a été prescrite par Arrêté n° 2 – 2018 du 5 novembre 2018 de Monsieur le Président de la Communauté de communes des Cévennes au Mont Lozère.

Par décision n° E 18000158 / 48 de Monsieur le Vice-Président délégué du Tribunal administratif de NIMES nous avons été désigné pour conduire cette enquête.

Le siège de l'enquête était à la mairie de SAINT GERMAIN DE CALBERTE où un dossier complet a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de la période ; soit du 21 novembre 2018 au 21 décembre 2018 inclus.

Cette enquête s'est déroulée dans le respect de la procédure réglementaire au siège de l'enquête. Nous nous sommes tenu à la disposition du public les 21 novembre 2018, 5 décembre et 21 décembre 2018.

D'autre part les observations du public pouvaient être adressées par courriels à l'adresse de la mairie de Saint Germain de Calberte

La publicité réglementaire a été faite dans la presse régionale les 8 novembre, 21 novembre et 22 novembre 2018 dans deux journaux régionaux ainsi que par voie d'affichage aux panneaux d'affichage de la communauté de communes des Cévennes au Mont Lozère au Collet de Dèze et de la commune de Saint Germain de Calberte.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête nous nous sommes déplacé sur le territoire de la commune pour effectuer des visites des lieux afin de nous rendre compte sur place des choix établis par la commune afin de développer leur Plan d'Aménagement et de Développement Durable en prévoyant dans les hameaux des mesures d'aménagement ou de protection de l'environnement et du patrimoine bâti ou naturel existant sur la commune.

Au cours de la période d'enquête 20 personnes se sont manifestées pour se renseigner ou faire connaître leurs observations sur le projet. Certaines demandes étaient formulées pour effectuer des modifications des zones urbaines ou ajouter sur des secteurs qui n'avaient pas été retenus.

II – ANALYSE DES OBSERVATIONS :

Au cours de l'enquête nous avons reçu **seize** personnes lors de nos permanences. Dans la période de la concertation avec le public nous avons d'autre part reçu des correspondances postales ainsi que des courriels adressés par voie électronique. Une synthèse des observations recueillies est reportée ci-après et chacune fait l'objet d'une analyse. Elles sont réparties selon le secteur du Plan Local d'Urbanisme concerné.

Les observations orales et écrites ont été notifiées par procès verbal le 3 janvier 2019 au maître d'ouvrage Monsieur le Président de la communauté de communes et à Monsieur le Maire de Saint Germain de Calberte. Un mémoire en réponse a été reçu le 17 janvier 2019. La réponse du maître d'ouvrage figure pour chaque observation, suivie de notre analyse.

II – 1 - REMARQUES CONCERNANT LES OAP (Organisation – Aménagement – Programmation) DU PROJET DE PLU :

Concernent le bourg et les OAP des Calquières (Sud et Nord).

E-mail de Monsieur Robert BENOIT demeurant à Saint Germain de Calberte.

Monsieur BENOIT formule deux catégories de remarques :

a) Sur le dossier lui-même, sur le rapport de présentation. Il indique plusieurs erreurs et approximations provenant selon lui du travail de trois cabinets d'études qui se sont succédé pour la rédaction du dossier définitif.

1 - Observation générale.

2 - Le rapport de présentation.

(*Texte intégral de la suite du courriel ci-dessous*)

b) sur la nature du dossier proprement dit. Monsieur BENOIT Robert expose une critique développée de l'organisation de trois zones importantes du projet du Plan Local d'Urbanisme. Ce sont les zones ci-après :

Notice OAP centre-bourg

Ce plan énumère et délimite 6 quartiers :

- en excluant du centre-bourg un ensemble très anciennement urbanisé : la place du monument au mort/place du marché , dans son prolongement, en triangle, le quartier de la Martinerie et l'entrée nord du village avec la confiterie et la miellerie ainsi que l'ensemble des maisons Plantavid.

- en comprenant le quartier du Plan, à juste titre, mais sans en cartographier la totalité.

Par ailleurs la synthèse cartographique 4b Sud-Ouest intègre l'espace précédemment exclu (en Ub ou Ua) mais exclut de l'espace urbanisé Le Plan, très ancien quartier pourtant, dont l'existence est attestée au compoix de 1647.

Il est nécessaire de rectifier cela en incluant l'ensemble des quartiers du bourg dans le périmètre de l'OAP.

3 . OAP « Calquières sud »

Les Calquières sont une zone de jardins en terrasses, magnifiquement exposée et abritée, parfaitement représentative du paysage bâti cévenol. Cette zone est traversée par la voie communale qui a pris la suite de la voie royale du XVIIIe (route « Basville »). Les valats encaissés

qui zèbrent la zone sont pourvoyeurs d'eaux de ruissellement que les jardiniers ont appris à domestiquer, à capter et à stocker pour pourvoir aux besoins d'irrigation d'un été méditerranéen. L'intérêt patrimonial des Calquières n'a pas échappé aux géographes, aux paysagistes, aux historiens et au Parc National.

Les constructions récentes qui se sont égrainées en amont immédiat de la route ne sont pas toutes parfaitement intégrées à ce paysage patrimonial, comme le relève à juste titre le Rapport Préliminaire (p. 188-191) qui déconseille et proscrit la poursuite de ce mitage, qui domine le site du village et qui se voit de fort loin.

Il est donc incohérent de placer une zone immédiatement constructible, 1AU, très vaste (0,80 ha), très largement en amont du site des Calquières, en amont aussi de la voie communale de Castel Riquet, sur un versant très escarpé, soumis à une érosion ravivée par un déboisement récent. Cet espace, dont on dit qu'il devra être aménagé globalement, est difficilement accessible et la création de la voie d'accès en traversée que l'OAP semble prévoir accentuera les risques de ravinement, menaçant un peu plus l'aval, c'est à dire la zone patrimoniale aménagée en bancels.

Il conviendrait plutôt de préserver l'existant et de donner si possible plus de cohérence esthétique à la ligne actuelle du bâti.

4 . OAP « Calquières nord »

2,5 ha en Ub, aménagement d'ensemble, 5 logements à l'ha, dans un secteur très exposé (vue et ravinement), à proximité immédiate d'un lotissement communal déjà réalisé et encore peu occupé.

Le projet ne semble pas avoir été sérieusement traité par le cabinet d'étude

En témoigne la carte p.26 qui situe les « voies d'accès à conforter » sur la ligne des talwegs des deux valats très encaissés qui compartimentent cette zone.

Pourtant la zone comprend des éléments de bâti ancien et des restanques en bon état qui peuvent justifier une extension de la ligne du bâti des Calquières, en respectant les vues et en ne brutalisant pas la topographie

Réponse du maître d'ouvrage :

1) Sur les remarques du dossier :

- Observation Générale,

- Le rapport de présentation, = Le rapport de présentation sera modifié suite à ces remarques.

2) Problème de définition et délimitation spatiale du « centre bourg » - La notice des OAP sera modifiée

3) OAP des « Calquières sud » = Le zonage mis en place sur les Calquières peut paraître démesuré, il n'en est rien en réalité. Celui-ci intègre, en effet le relief marqué du site.

4) OAP des « Calquières Nord » = Afin de faciliter la mobilisation foncière du lotissement communal, le règlement s'y appliquant est en cours de modification (réduction des contraintes)

Analyse du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage apporte des solutions aux remarques formulées par Monsieur BENOIT Robert. Elles s'appliquent ; aux erreurs constatées dans le rapport de présentation et à la prise en compte de remarques sur les AOP du bourg de Saint Germain, des « Calquières Sud » et des « Calquières Nord » .

*Des requêtes exprimées et prises en compte (Zone **Ub** quartier du Plan) rejoignent notamment celles de M.M. DOMBRE et GERBAL.*

Le commissaire enquêteur approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Monsieur Marc DOMBRE demeurant Les Calquières 48370 SAINT GERMAIN DE CALBERTE.

1) Comprend mal que le quartier du Plan (Parcelles 1, 2, 3, 309) ne soit pas rattaché aux zones **Ua** ou **Ub** du bourg de St Germain marquant l'entrée du village.

2) Zone des Calquières : Tient à dire que =

La zone **Ub** avec ses habitations le long de la voie communale, présente une fragilité importante en raison d'une maîtrise de la circulation des eaux pluviales nécessaire, le terrain rocheux étant fortement accidenté et très fractionné/fracturé : la collectivité doit surveiller attentivement ce problème.

Cette zone ne dispose pas d'assainissement collectif alors qu'il serait nécessaire d'en mettre un en place.

Un lotissement communal a été installé mais n'a toujours pas été utilisé, dans sa partie Nord Est. A quoi bon donner la possibilité d'en créer un nouveau (**1 AU**) vu toute la fragilité évoquée ci-dessus ?

Étant propriétaire des parcelles 266 – 267 - 641 – 263 – 264 j'aimerais savoir si je pourrais, à la place d'un abri à bois existant en voie de ruine en bord de la voie communale construire un garage niveau route (environ 30 m2) surmonté d'un nouvel abri à bois:structure châtaignier.

Réponse du maître d'ouvrage :

Avis favorable pour le classement des parcelles 1, 2, 3, 309 et 352 en zone **Ub**, celles-ci sont en effet dans le prolongement du bourg de Saint Germain (environ + 800 m2 espace libre correspondant à la parcelle 352).

Afin de faciliter la mobilité foncière du lotissement communal, le règlement s'y appliquant est en cours de modification (Réduction des contraintes).

Avis favorable pour la création d'un abris bois, la parcelle est située dans la zone **Ub** du PLU.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire approuve la réponse du maître d'ouvrage au sujet des réponses aux remarques sur le bourg et sur l'AOP des Calquières.

*En ce qui concerne sa demande de construction d'un garage surmonté d'un nouvel abris à bois l'avis est favorable compte tenu que toutes les parcelles citées dont il est propriétaire sont situées dans le secteur **Ub**.*

II - 2 – OBSERVATIONS RELATIVES A DES DEMANDES DE NOUVELLES SURFACES CLASSEES EN ZONE U, SECTEURS Ua ou Ub :

Concernant le bourg de St Germain de Calberte :

Lettre en date du 18 décembre 2018 de Maître Jacques DOMERGUE avocat au barreau de Lozère pour le compte de :

Monsieur Claude GERBAL demeurant Le Plan 47370 SAINT GERMAIN DE CALBERTE

(Requête N° 18 du mémoire en réponse du maître d'ouvrage)

Maître Jacques DOMERGUE intervient en faveur de son client Claude GERBAL, dans le cadre de l'élaboration du PLU de St Germain de Calberte pour le classement en zone **U** des parcelles section AB N° 309 et 352 actuellement classées en zone **N**.

Monsieur GERBAL demande expressément l'inscription des parcelles N° 309 et N° 352 en zone **U** Deux lettres de Monsieur GERBAL adressées au Maire de Saint Germain de Calberte, datées des 17 août 2018 et 5 octobre 2018 sont jointes à la demande .

Dans ces correspondances Monsieur GERBAL sollicitait le classement de ses parcelles N° AB 309 et AB 352 en zone U. Il donnait des indications sur son activité touristique exercée sur la commune de Saint Germain de Calberte ainsi que son intention de développement de son activité. D'autre part il évoquait les raisons qui avaient motivé le refus d'inscription dans le dossier initial du PLU. bien qu'il soit en possession d'éléments nouveaux provenant du site Natura 2000 de la vallée du Gardon de Mialet

Inscription sur le registre confirmant la demande par Monsieur GERBAL Claude : (Requête N° 5 mémoire en réponse du maître d'ouvrage)

Suite au courrier que son avocat Maître DOMERGUE à fait parvenir vient confirmer sa demande d'être inscrit au PLU en zone **U** et non en zone **N**.

Précise que le quartier du Plan est situé dans la zone **U** à l'exception de sa propriété. Sa maison est située à l'entrée de Saint Germain, branchée au tout à l'égout , à l'eau communale.

Au regard du Plan cadastral se déclare bien intégré au centre du village, à moins de 500 mètres de l'église et donc avec les contraintes du service des Bâtiments de France.

Réponse du maître d'ouvrage : (Aux requêtes de : Monsieur GERBAL N° 5 et de Maître DOMLERGUE N° 18 Avocat de Monsieur GERBAL).

Avis favorable pour le classement des parcelles 1, 2, 3, 309 et 352 en zone **Ub**, celles-ci sont en effet dans le prolongement du bourg de Saint Germain (environ + 800 m2 espace libre correspondant à la parcelle 352).

Analyse du commissaire enquêteur :

*Le commissaire enquêteur est favorable au classement des parcelles concernées dans le prolongement de la zone **Ub** de l'OAP du bourg. Hormis Monsieur GERBAL cette demande d'extension de la zone **Ub** avait été exprimée par M.M. BENOIT et DOMBRE.*

Hameau du Masel Rosade :

Demande formulée par courriel :

Monsieur et Madame E et F. THIRION demeurant 50 chemin de Péclavel – 07100 ROIFFIEUX – propriétaires au Mazel Rosade à SAINT GERMAIN DE CALBERTE..

Porte à notre connaissances des remarques concernant le PLU

Souhaitent que la parcelle 000 G 143 (000 0G709) reste constructible.

Indiquent que la parcelle 000 G 117 comporte une ruine et une maisonnette en mauvais état, mais pouvant être restaurées. La parcelle 000 G 162 est une bergerie en très bon état, entretenue régulièrement, desservie par un chemin, qui serait habitable après aménagements.

Sur les parcelles 000 0G 38 et 000 0G 142 se trouvent deux ruines de maisons fortifiées par les camisards.

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle G 709 : avis favorable pour un partie de la parcelle, en effet l'objectif est de limiter l'impact sur l'habitat d'intérêt communautaire (environ +1000 – 1500 m2 espace libre)

P 117 : Avis favorable, celle-ci est située en zone **Ub**, il n'y a donc aucun problème pour restaurer.

P 162 : Avis favorable, un changement de destination peut être mis en place.

G 38 et G142 : Avis défavorable car les parcelles sont trop en discontinuité.

Analyse du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par le maître d'ouvrage correspond à notre analyse

*a) La parcelle 143 (000 0G709) d'une superficie de 17 a 41 ca est située en bordure de la route départementale et contiguë de la zone **Ub** du hameau du Mazel Rosade.*

*b) La parcelle 117 est incluse dan la zone **Ub** du hameau.*

Madame Danielle BULHER demeurant Le Mazel Rosade à 48370 Saint Germain de Calberte.

Inscrit en son nom et celui de son mari Monsieur Roland BULHER

Demande à pouvoir construire sur la zone **Ub**, sur les parcelles 138 – 139 éventuellement 140. Nous sommes propriétaires des parcelles attenantes. (141-123-135-136-137)

Réponse du maître d'ouvrage :

Avis favorable pour le classement des parcelles 138, 139 et 140 en zone Ub (888 m2 espace libre)

Analyse du commissaire enquêteur :

Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

Les parcelles concernées sont contiguës au zonage préalablement défini du hameau. Nous sommes favorable au classement de ces trois parcelles en zone Ub.

Hameau de la Bastide Basse :

Monsieur Jean-René HUC demeurant La BASTIDE – 48370 SAINT GERMAIN DE CALBERTE.

A la Bastide-Basse constate que des terrains constructibles ont été positionnés sur les parcelles cadastrées Section D , N° 684 (En partie) et D N° 689 (En partie) Ces deux terrains correspondent aux accès desservant les locaux servant aux ateliers de la charcuterie où rien ne peut se construire. Par contre la parcelle D N° 700 a été classée entièrement en zone agricole.

Le seul endroit pouvant être utilisé pour une future construction liée au commerce de charcuterie est le bas de la parcelle D N° 700.

Demande la modification du zonage et le classement d'une partie de cette parcelle en zone **Ub**.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les élus sont favorables au classement de la parcelle D 700 en zone Ub. Il sera cependant nécessaire de travailler très finement l'implantation du projet pour veiller à la protection de la pelouse maigre de fauche de basse altitude . L'un des quatre grands objectifs du site Natura 2000 est la conservation et la restauration des habitats ouverts d'intérêt communautaire. Un maintien des pelouses de fauche de basse altitude à 100%100 est visé ainsi qu'une restauration ou amélioration de ces milieux à 20% (environ + 1000-1500 m2 espace libre).

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur approuve la position du maître d'ouvrage.

Mr Jean René HUC envisage d'utiliser la partie inférieure de la parcelle D 700 selon un rectangle de 200 m X 500 m laissant en prairie maigre de fauche le reste de la parcelle.

Nous sommes favorable au classement de cette partie de parcelle en zone Ub.

Madame Carmen et Monsieur Bernard LECHAPT demeurant à 48370 SAINT GERMAIN DE CALBERTE.

Nous sommes venus en mairie le mardi 11 décembre afin de consulter les plans du PLU.

Nous nous sommes rendus compte à ce moment là que les parcelles G645 et G647, au lieu dit "Galta" dont nous sommes propriétaires, sont placées en "zone naturelle".

Hors, sur la G647 se trouve notre extraction de schiste.

Nous vous demandons donc de bien vouloir classer autrement ces parcelles, pour que soit mentionnée la carrière de schiste.

De plus, nous confirmons notre souhait de voir notre parcelle H 177, située au lieu dit "Les Calquières", classée en zone à urbaniser.

De plus, c'est un terrain qui se situe en bordure d'une voie communale goudronnée et viabilisée, ou l'on retrouve l'eau, l'EDF, ainsi que France Télécom.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les parcelles G 645 et G 647 seront classées en zone **Nc** spécifique à la carrière. Aussi il semble nécessaire d'y insérer une partie de la parcelle n° 646 également utilisée par la carrière.

Quant à la parcelle H 177, celle-ci est déjà classée en partie en zone **1 AU**.

Analyse du commissaire enquêteur :

Avis du commissaire enquêteur conforme à celui du maître d'ouvrage pour le classement en zone Nc des parcelles G 645 et G 647 . Cependant après contact pris avec Monsieur LECHAPT, la parcelle n° 646 ne leur appartient pas. Il s'agit d'une erreur de localisation car le cadastre est décalé sur les plans IGN. L'autorisation d'exploitation de carrière porte le N° D'Arrêté 93 – 1707 Pref du 8/10/93.

II – 3 – OBSERVATIONS RELATIVES A DES DEMANDES DE CLASSEMENT DE PARCELLES EN ZONE U_B CONCERNANT DES PARCELLES SITUÉES EN ZONE N :

Dans le secteur du hameau de la Liquière :

Lettre de Monsieur TORCK en date du 30 septembre 2018 demeurant La Liquière -47370 Saint Germain de Calberte.

Cette lettre a été adressée à la mairie avant l'ouverture de l'enquête et cette personne était renseignée sur le zonage de son hameau de résidence. Cette demande s'applique donc au Plan Local d'Urbanisme en cours. Elle est prise en considération dans le cadre de l'enquête pour l'élaboration du PLU.

Monsieur TORCK demande la modification du PLU pour la parcelle N°66. Est accessible par les voies communales via les parcelles N° 218 et 222 dont il est propriétaire. Cette parcelle est couverte de bancels et délimitée par des murs. La rendre constructible permettrait de garantir dans le temps la sauvegarde de ce patrimoine cévenol par une présence effective ainsi que sur la parcelle N° 67 contiguë.

Réponse du maître d'ouvrage :

Il est proposé à Monsieur TORCK de localiser précisément la ruine pour lui permettre le changement de destination.

Analyse du commissaire enquêteur :

A la clôture de l'enquête nous n'avons pas la localisation de la ruine

Hameau de Lancizolle :

e-mail en date du 12 décembre 2018 de Madame BENON.

à l'attention de monsieur Mercon , commissaire enquêteur PLU

Monsieur ,

Suite à notre rencontre lors de votre permanence à la mairie de St Germain de Calberte , le mercredi 5 décembre concernant l'enquête publique portant sur l'élaboration du plan local d'urbanisme , je vous transcris mes observations et mes souhaits par cette présente . Comme je vous l'ai expliqué , je suis installée agricultrice depuis 28 ans au hameau de Lancizolle . : il s'avère que ma fille 25 ans et son compagnon 27 ans souhaitent s'associer sur notre exploitation avec un projet de maraîchage et d'accueil hors un des impératifs fondamental est de se loger .Nous n'avons pas de bâtiments qui correspondent à ce besoin , la seule issue est de faire construire une habitation sur la parcelle n°608 section C... Elle rentre

dans les critères de cohérence de hameau , d'accessibilité et de bien vivre .
Donc ma demande est d'officialiser cette parcelle comme parcelle constructible .
J'espère que ce courrier retiendra toute votre attention , je reste à votre disponibilité pour plus amples renseignements

Réponse du maître d'ouvrage :

Un classement en zone **A** sera mis en place , les nouveaux exploitants devront démontrer la nécessité agricole.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur approuve la réponse du maître d'ouvrage. La parcelle n° 608 section C à classer en zone A est située en bordure de la route départementale N° 13 et hors de la zone inondable de Lancizolle.

Par courrier postal :

Dans les environs de la propriété du Mas Blanc :

Lettre de Monsieur CAUSSE René et Madame LAFONT Marie Josée demeurant Le Lac 48800 POURCHARESSES.

Dans les environs de la propriété du Mas Blanc :

Demandent le classement de la parcelle C 487 en zone constructible pour une résidence secondaire.

Réponse du maître d'ouvrage :

Avis favorable, mais il semble également nécessaire de classer les « jasses » en zone **Ub** ((environ + 3000 m2 espace libre)

Analyse du commissaire enquêteur :

*Le commissaire enquêteur est favorable au classement en zone **Ub**. La parcelle C 487 d'une contenance de 2550 m2 est très bien située à peu de distance (350 m) de la propriété Le Mas Blanc.*

Inscription sur registre :

Madame Myriam et Monsieur Bernard CAPPELLINO demeurant 48370 SAINT GERMAIN DE CALBERTE..

Mentionnent qu'ils sont propriétaire d'une maison située en parcelle limitrophe d'une zone constructible accordée dans ce PLU.

Leurs enfants Arthur et Hugo THEROND – CAPPELLINO terminent leurs études de médecins généralistes dans 3 années. Ils sont susceptibles de s'installer plus tard à St Germain de Calberte. Et eux mêmes ont le projet de s'y installer de façon permanente. Demandent : soit un zonage constructible à moins de 50 mètres de leur maison, supérieur à 100 M2, soit, leur accorder le droit de construire ailleurs sur leur parcelle.

Réponse du maître d'ouvrage :

Avis favorable pour le classement d'une partie de la parcelle P 175 en zone **Ub** (Environ 1500 m2 espace libre).

Analyse du commissaire enquêteur :

*Le commissaire enquêteur approuve l'avis du maître d'ouvrage. La parcelle P 175 est située sur la parcelle 174 dont la partie inférieure est contiguë de la zone **I Au** de l'OAP des Calquières.*

Monsieur Jean-Marie SIAUD demeurant chez Anne VETIER Le Viala 48240 Saint André de Lancize

Je soussigné SIAUD Jean-Marie agriculteur sur la commune de Saint Germain de Calberte ,

propriétaire de la parcelles section C N° 1036 Pé de Nouzières de nature lande, je souhaiterais faire reclasser cette parcelle en nature : agricole constructible.
Merci de faire valoir ce que de droit

Réponse du maître d'ouvrage :

Avis favorable, l'objectif recherché par les élus est la protection et le maintien des exploitations agricoles de la commune.

Analyse du commissaire enquêteur :

Nous approuvons l'avis du maître d'ouvrage. Monsieur SIAUD ayant anticipé en construisant un bâtiment sur sa parcelle devra régulariser la situation sur son exploitation agricole.

Environs hameau de la Liquière :

Monsieur Claude MAZOYER demeurant Le Bourg 48370 SAINT GERMAIN DE CALBERTE.

Au sujet de la parcelle n° 114 Section E Feuille 2 au lieu dit « Maou Pass » (Zone N)

L'intéressé explique qu'il présente une requête pour l'obtention d'un permis de construire plusieurs fois refusé.

S'interroge si la situation a été vérifiée de visu, une maison existe pas très loin de cet endroit..

L'emplacement de la parcelle est à quelques mètres de la canalisation d'eau, et à quelques hectomètres de la Liquière.

A l'intention d'avoir une habitation la plus intégrée possible à l'environnement, à savoir, une maison à énergie passive et solaire car la transition écologique, malgré la polémique qu'elle suscite lui semble primordiale.

Espère une réponse positive.

Réponse du maître d'ouvrage :

Avis favorable , pour la création d'une zone **Ub** sur la parcelle N° 114 (Environ + 2500 m2 espace)

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur approuve la réponse du maître d'ouvrage.

La parcelle N° 114 est bien située à proximité de la route départementale N° 13 et en bordure de l'ancienne route de St Germain de Calberte à Saint Etienne Vallée Française.

Monsieur DUMAS Laurent demeurant La Bastide-Basse 48370 SAINT GERMAIN DE CALBERTE ;

Indique qu'il est propriétaire de la parcelle 622 sur le quartier des « Bancelles », souhaite que sa parcelle N° 622 mitoyenne à une construction existante et en présence de murs de ruines, soit placée constructible sur le PLU. La parcelle a une contenance de 200 M2.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les élus demandent au propriétaire de repérer finement la ruine pour autoriser le changement de destination.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le demandeur a fourni les indications confirmant la présence de ruines sur sa parcelle. Au cours d'une visite sur place nous avons constaté des ruines sur les deux côtés des bâtiments, débordant sur la parcelle N° 622 de Monsieur DUMAS.

Madame TURC Eveline demeurant « Le Mazercou » 48370 SAINT GERMAIN DE CALBERTE.

Indique qu'elle est propriétaire du « Mazercou » et de ruines situées sur les parcelles 465 – 462 – 463 464 « Layrette » entourées d'autres terrains agricoles. Elle aurait souhaité que ces parcelles

soient classées zones à urbaniser (AU) à court terme ou à long terme. Comment faut-il faire ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Avis défavorable car les parcelles sont situées en discontinuité.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur approuve la réponse du MO. Les parcelles concernées sont situées en zone N. sans localisation de ruines dans l'environnement immédiat. Le zonage est soumis à la Loi montagne.

II – 4 – OBSERVATIONS CONCERNANT DES PROJETS MOTIVANT L'INSCRIPTION DE NOUVELLES SURFACES EN ZONE AGRICOLE – ZONE A – Secteur AA :

courriel du 19 décembre 2018 de Madame Stéphanie VILLA Le Mas de Miech – 48370 SAINT GERMAIN DE CALBERTE :

Transmet un photomontage des futures installations sur son exploitation agricole sise au Mas de Miech – Aire naturelle de camping – Bloc sanitaire et POD.

Le 21 décembre 2018 elle dépose un certificat d'urbanisme concernant :

Ce dossier est déposé à l'occasion de l'enquête publique sur le PLU de la commune afin que soit noté le zonage de cette nouvelle installation.

Nota : Une certificat d'urbanisme en date du 20 juillet 2018 stipule qu'il s'agit des parcelles cadastrées : 0-E-387, E-388, E-568, E-569, E-570, E-571, E-572.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les parcelles évoquées sont déjà situées en zone A « constructibles ».

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur approuve le classement en zone A « constructibles » les parcelles cadastrées O-E- 387 – E 388 – E 568 – E 569 – E 570 – et E 572 destinées à réaliser une aire naturelle de camping – Un bloc sanitaire et l'installation de 5 chalets (POD) Le parcelles étaient inscrites sur le certificat d'urbanisme déposé.

Lettre en date 17 décembre 2018 de :

Madame PLANTIER Laure et GRANDON Jérôme propriétaires exploitants agricoles lieu-dit Valentin 48370 SAINT GERMAIN DE CALBERTE.

Lettre en date du 21 décembre 2018 :

Installés lieu-dit Valentin depuis 2007 GRANDON Jérôme et 2017 pour PLANTIER Laure comme exploitants agricoles envisagent de diversifier leur activité. Pour rendre leur exploitation viable demandent la classification des parcelles situées autour du mas Valentin.

Dans un premier temps demandent que les parcelles adjacentes aux parcelles déjà construites (Habitations existantes) N° 726 et 729 Section D soient classées constructibles afin de réaliser un projet d'accueil touristique avec la construction de deux chalets. Cela permettrait d'élargir l'activité agricole vers l'accueil touristique, tout en respectant le site avec des constructions en bois.

Pensent que cette demande est en considérer sachant qu'un renforcement du réseau d'AEP est en cours sur ce secteur.

Dans un deuxième temps leur requête porte sur les parcelles adjacentes à la bergerie dont ils demandent le classement des N° 137 – 138 et la partie haute de la 796 Section D. Il s'agit du projet de construction d'un bâtiment agricole de stockage nécessaire à l'évolution de l'activité agricole pour la partie élevage.

Réponse du maître d'ouvrage

Avis favorable pour un classement en zone **A** constructible. Les projets devront démontrer la nécessité agricole.

Voir localisation parcelle N°796

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur approuve la réponse du maître d'ouvrage.

La parcelle N° 796 est l'ancienne 144.

Madame Sabine ROUSSEL demeurant La Crotte 48370 SAINT GERMAIN DE CALBERTE.

Souhaiterait que les parcelles N° 440 – 441 – 442 – 444 et 452 soient classées en zone **AA** . Elle est agricultrice au lieu dit « La Crotte » et plusieurs parcelles qu'elle utilise pour des ruches et une châtaigneraie ainsi que du maraîchage et des fruitiers sont déjà en zone **AA** mais les parcelles sus-nommées ne le sont pas. C'est pourquoi elle souhaiterait qu'elles soient rajoutées à l'ensemble déjà existant et déclaré en **AA**.

Réponse du maître d'ouvrage :

Avis favorable, l'objectif de protection et de maintien des exploitations agricoles de la commune est recherché.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur est favorable au classement des parcelles N° 440, 441, 442,444 et 452 en Zone AA nécessaires à l'activité agricole de Madame ROUSSEL.

Madame Léna HENKES demeurant La Bastide-Haute – 48 370 SAINT GERMAIN DE CALBERTE ;

Est exploitant agricole. La parcelle 935 touche son habitation. Demande si elle peut être classée en « agricole constructible » pour ne pas freiner le développement de l'activité agricole. La parcelle est traversée par son chemin d'accès.

Avis du maître d'ouvrage :

Avis favorable, l'objectif recherché par les élus est la protection et le maintien des exploitations agricoles.

Voir également pour les parcelles adjacentes 934 – 940 – et mettre 938 en zone **Ub** .

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur émet un avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

4

III – CONCLUSIONS :

Cette enquête organisée sur une durée de trente et un jours a été annoncée réglementairement et le public avait toutes facultés pour consulter le dossier du projet de Plan Local d'urbanisme de la commune, directement en mairie ou sur le site internet de la communauté de communes.

Le public s'est manifesté en venant consulter le dossier en mairie, notamment, pour obtenir des renseignements lors des permanences que nous avons assurées.

C'est ainsi qu'au cours de la période nous avons dialogué avec seize personnes et reçu 10 courriels ou lettres ce qui s'est traduit par 20 requêtes.

Les propriétaires fonciers ou exploitants agricoles se sont mobilisés pour étudier le dossier et faire soit des observations sur le projet, soit des requêtes intéressant leurs biens ou en relation avec leur activité professionnelle d'agriculteurs.

Un avis est donné après l'étude que nous avons faite du projet, des observations recueillies et des éléments donnés en réponse par le maître d'ouvrage à la suite de la notification de la synthèse des

observations.

- **Considérant** les observations formulées sur le dossier de présentation et sur les OAP ; du Bourg de saint Germain de Calberte, les « Calquières Sud », et les « Calquières-Nord »,

- **considérant** les requêtes relatives à des demandes de classement de nouvelles parcelles en zone **Ub** au bourg de Saint Germain ou dans la périphérie de certains hameaux,
- **considérant** les requêtes concernant des demandes de classement en zone **Ub** de parcelles classées en zone **N**, ou sur lesquelles existent des ruines,
- **considérant** les requêtes concernant des projets d'extension d'exploitations agricoles motivant le classement de nouvelles parcelles en zone **A** ou **AA**.
- **Considérant** les avis du maître d'ouvrage qui a étudié avec le chargé d'études principal en urbanisme rédacteur du dossier les modifications à apporter ; au rapport de présentation, à trois OAP ainsi qu'à la cartographie des zones sur lesquelles une modification des secteurs **Ub** ou **A** doit intervenir,
- **Considérant** les diverses demandes nous proposons

a) Prise en compte des remarques d'ordre général.

Le rapport de présentation, = Le rapport de présentation sera modifié suite à ces remarques.

2) Problème de définition et délimitation spatiale du « centre bourg » - La notice des OAP sera modifiée

3) OAP des « Calquières sud » = Le zonage mis en place sur les Calquières peut paraître démesuré, il n'en est rien en réalité. Celui-ci intègre, en effet le relief marqué du site.

4) OAP des « Calquières Nord » = Afin de faciliter la mobilisation foncière du lotissement communal, le règlement s'y appliquant est en cours de modification (réduction des contraintes)

b) Inscription de superficies supplémentaires au zonage Ub :

Mazel Rosade :BULHER + classement des parcelles 138, 139 et 140 en zone Ub (888 m2 espace libre)

THIRION : P 709 = (+ 1000 – 1500 m2 espace libre) P 152 .

Bourg St Germain : GERBAL : P 352 : (800 m2 espace libre)

La Bastide Basse – HUC : P D 700 = (+ 1000 – 1500 M2 espace libre)

c) Inscription de superficies de la zone N en zone Ub :

Maupass : MAZOYER : P 114 = (Environ 2500 m2 espace libre)

Pé de Nouzières – SIAUD – P C1036 = 1618 m2.

Les Bancelles – DUMAS – P 622 = 200 m2

Mas Blanc – CAUSSE/LAFOND – C 487 = 2550 m2 + Les « Jasses » (Environ 3000 m2 espace libre).

Bastide Haute – HENKES – P C 938 – Zone **Ub**)

Les Calquières - CAPPELLINO – P 175 = (Environ 1500 m2 espace libre)

d) Inscription de nouvelles zones A sur des exploitations agricoles.

Lancizolle – BENON – Parcelle C 608

Mas Valentin – GRANDON/ PLANTIER – P D 726 et D 729 – 137 – 138 et haut parcelle D 796 (Ancienne 144)

Bastide Haute – HENKES – P 935 et 934 – 940 - (P C 938 – Zone **Ub**)

La Crotte – ROUSSEL – Parcelles 440 – 441 – 442 – 444 et 452.

e) Classement spécifique à l'exploitation à la carrière de Galta :

Galta – LECHAP – Parcelles N° 645 – 647 exploitation de la carrière selon Arrêté Pref N° 93 – 1707. du 8/10/203 au lieu dit Galta

Leur emplacement est à identifier en Secteur **Nc** .

La parcelle 646 signalée comme faisant partie de la carrière n'appartient pas à l'exploitant .

En conséquence, nous émettons **un AVIS FAVORABLE A L'ELABORATION du Plan Local d'urbanisme de la commune de Saint Germain de Calberte** tel qu'il a été soumis à l'enquête mais en tenant compte des modifications énumérées ci-dessus.

D'autre part, le Maire et les élus chargés de l'urbanisme devront, en liaison avec l'urbaniste chargé du projet, apporter les corrections contenues dans les avis des personnes publiques associées.

Saint Etienne Vallée Française le 18 janvier 2019.

Le commissaire enquêteur

E. MERCON.