

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

Note de synthèse des modifications survenues suite à la consultation des PPA et à l'enquête publique

Suite à la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et à l'enquête publique, plusieurs modifications ont été apportées au dossier de PLU tel qu'il avait arrêté le 5 juillet 2018. Ces modifications ont fait l'objet d'une analyse conjointe entre la collectivité, les PPA et le bureau d'études, le 28 janvier 2019.

Ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du document tel qu'il a été soumis à l'enquête. Il s'agit principalement de :

- Modifications mineures de zonage,
- Modifications mineures du règlement,
- Modifications mineures des orientations d'aménagement et de programmation,
- Précisions dans le rapport de présentation,
- Ajout de mesures compensatoires adaptées.

Ci-dessous, les modifications principales sont détaillées.

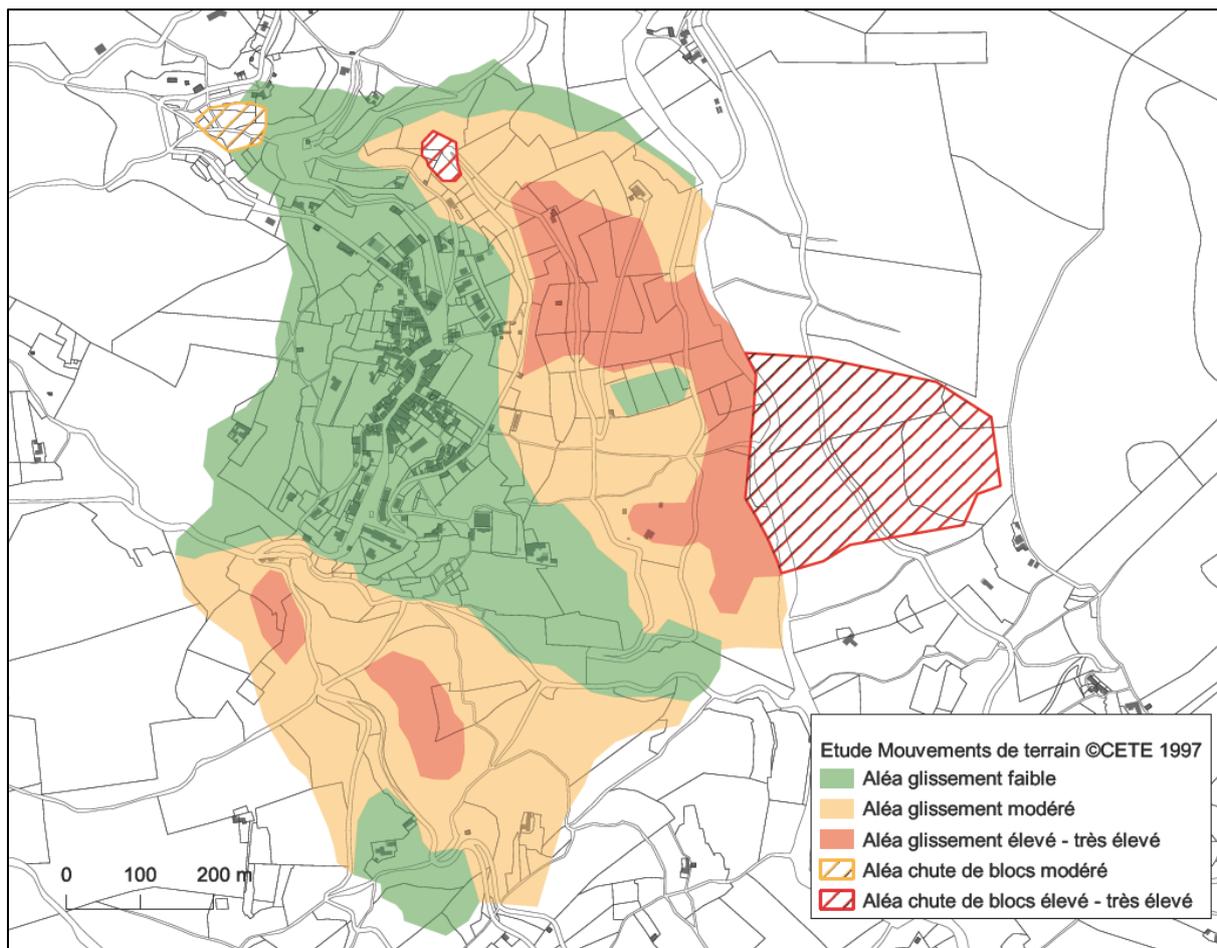
I. Suppression de la possibilité de réaliser des installations démontables

A la demande de l'Etat, la possibilité de réaliser des installations démontables en secteur AA et zone N a été supprimée du règlement.

II. Prise en compte de l'étude sur les mouvements de terrain (CETE, 1997)

Cette prise en compte passe notamment par :

- Une traduction dans le règlement : intégration des dispositions de la Stratégie de prise en compte des risques mouvements de terrain dans le Département de la Lozère (nouvelles constructions interdites dans les zones à enjeu modéré, élevé et très élevé).
- Ajout de la cartographie de cet aléa dans le rapport de présentation.
- Intégration dans les OAP : deux secteurs sont concernés par ce risque (Secteurs 1AU et 2AU du bourg de Saint-Germain), ainsi la notice a été complétée de façon à intégrer les dispositions de la stratégie départementale citée précédemment.
- Ajout des zones de risques repérées par cette étude sur les plans de zonage et la carte des contraintes en indiquant, dans la légende, « *Enveloppe des zones soumises aux aléas mouvements de terrain (Enveloppe reportée à titre indicatif – Pour le zonage réglementaire, se reporter à l'étude réalisée par le Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement – Laboratoire Régional des Ponts et Chaussées d'Aix-en-Provence en avril 1997 joint en annexe 6)* ».



III. Ajouts de mesures compensatoires

1. Requête formulée au cours de l'enquête publique

Au cours de l'enquête publique, l'un des administrés de la commune a formulé la requête suivante : « 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. » (Extrait du des conclusions du commissaire enquêteur).

Réponse de la collectivité : « Les élus sont favorables au classement de la parcelle D n°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% est visé ainsi qu'une restauration ou amélioration de ces milieux à 20% ».

Réponse du commissaire enquêteur : « Le commissaire enquêteur approuve la position du maître d'ouvrage. Mr Jean René HUC envisage d'utiliser la prairie inférieure de la parcelle D700 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 ».

Lors d'une réunion, organisée entre les Personnes Publiques Associées et la collectivité pour analyser les réponses de la collectivité aux avis des PPA et aux requêtes des administrés, il a été demandé aux élus de mettre en place des mesures compensatoires plus importantes. Celles-ci doivent permettre de compenser l'urbanisation de cette parcelle, notamment en restaurant une prairie maigre de fauche de basse altitude sur une parcelle de surface, à minima, équivalente et correspondant à ce milieu.

2. Mesures compensatoires proposées

Une première parcelle a été envisagée pour réaliser cette compensation. M. Capon, animateur du site Natura 2000 « Vallée du Gardon de Mialet », a été consulté par la collectivité afin de valider, ou invalider, le choix de cette parcelle comme lieu de la compensation. Cette première parcelle ne convenait pas.

Suite à ces premières conclusions, une nouvelle parcelle a été proposée : la parcelle D736, classée en zone AA par le zonage du PLU. Celle-ci correspond au milieu recherché. Il s'agit, du moins pour une partie de la parcelle, d'un espace actuellement pâturé mais avec un fond de prairie maigre de fauche (cf. carte page suivante).

Il a été demandé au propriétaire (M. Huc) de faucher cette parcelle plutôt que de la pâturer, dans les conditions suivantes :

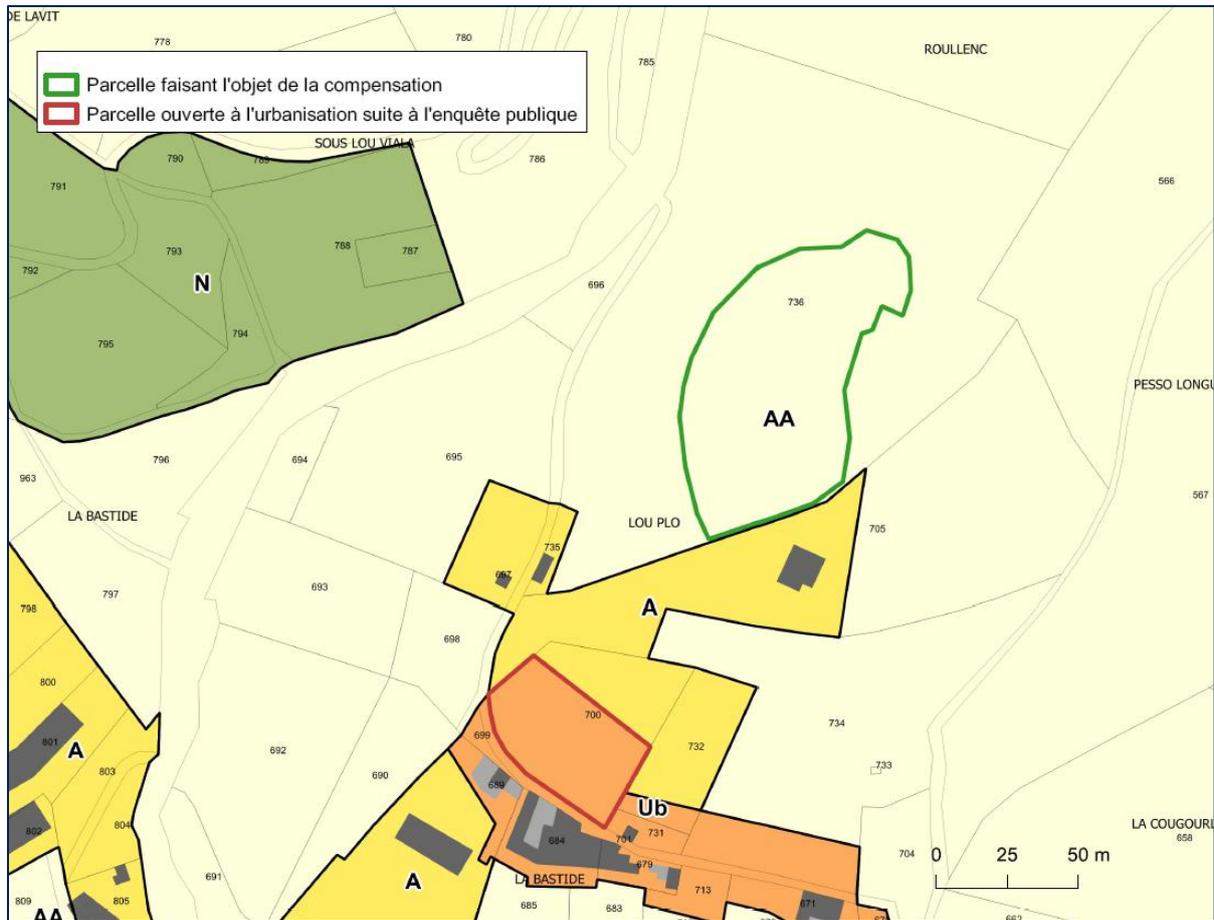
- Retirer les animaux avant le 15 mars (si déprimage),
- Réaliser la fauche à partir de la mi-mai,
- Mettre en place une convention entre M. Huc (pétitionnaire et propriétaire) et la commune pour la réalisation de ces conditions). Une vérification du respect des clauses de la convention sera effectuée tous les deux ans par la collectivité, celle-ci pourra éventuellement être réalisée avec l'appui de l'animateur du site Natura 2000.

Afin de s'assurer de la prise en compte de ces mesures par le service instructeur lors de l'instruction des permis de construire, une trame indiquant « Parcelle identifiée au titre de l'article L.151-23 du CU et faisant l'objet de mesures compensatoires » sera ajoutée aux documents graphiques et cartes des contraintes du PLU.

Un indicateur de suivi de cette mesure sera également ajouté dans le rapport de présentation du PLU. Ainsi, lorsque le bilan du PLU sera réalisé, un bilan de la restauration de cette parcelle soit dressé.

Dans sa globalité, le projet de PLU de la commune de Sainte Germain de Calberte génère une consommation de 0,51 ha de l'habitat d'intérêt communautaire « prairie maigre de fauche de basse altitude ». La parcelle faisant l'objet des mesures compensatoires accueille 0,55 ha de prairies pouvant être restauré en « prairie maigre de fauche de basse altitude ». Cela représentera donc une compensation à 108% de la surface impactée. Autrement dit pour 0,51 ha potentiellement consommé, 0,55 ha sera restauré.

Par ailleurs, la parcelle faisant l'objet des mesures compensatoires est située à moins de 100 mètres de la parcelle ouverte à l'urbanisation.



IV. Modifications du zonage

Vingt requêtes ont été formulées au cours de l'enquête publique. Plusieurs d'entre elles ont reçu un avis favorable et ont généré des modifications du zonage.

1. Le Mazel

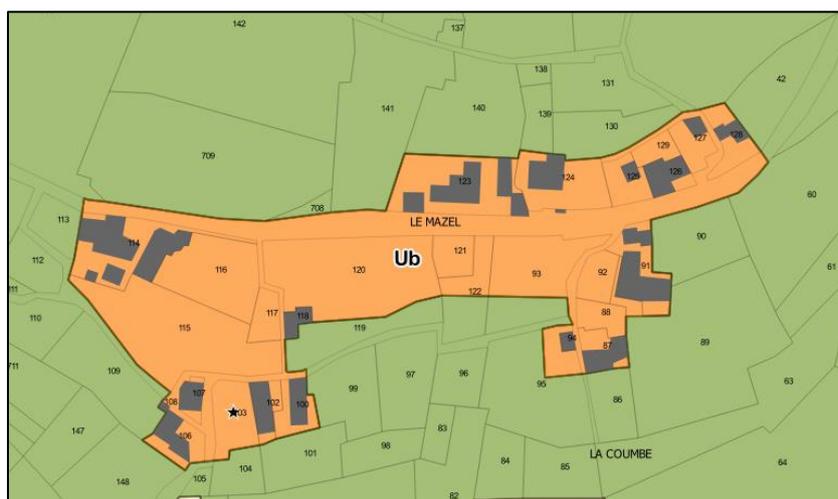
Requête : Demande à pouvoir construire sur la zone Ub, sur les parcelles 138 - 139 éventuellement 140. Propriétaires des parcelles attenantes (141-123-135-136-137).

Réponse : Avis favorable pour le classement en secteur Ub d'une partie des parcelles 139 et 140 (+ 476 m² esp. libre).

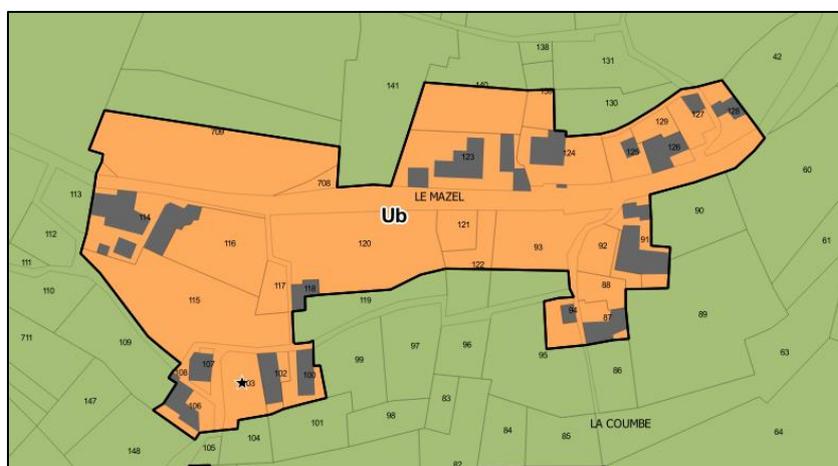
Requête : Souhaitent que la parcelle 143 (ou G709) reste constructible.

Réponse : Parcelle G709 : avis favorable pour une partie de la parcelle, en effet l'objectif est de limiter l'impact sur l'habitat d'intérêt communautaire (environ +1000-1500m² esp. libre).

Zonage avant modification :



Zonage après modification :



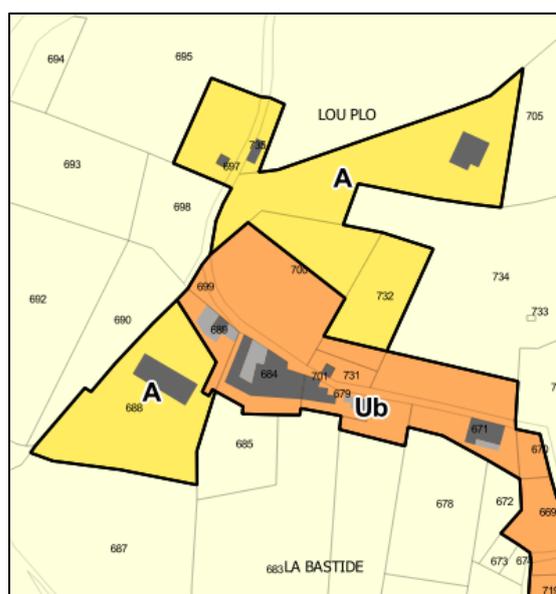
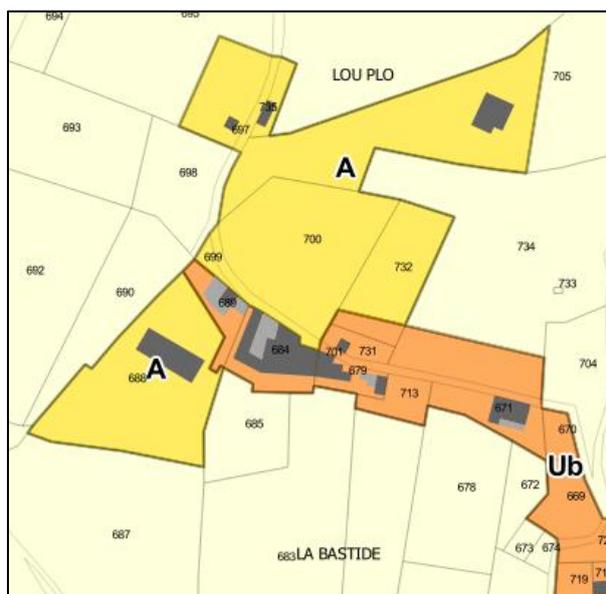
2. La Bastide

Requête : 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.

Réponse : Les élus sont favorables au classement de la parcelle D N°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, en effet, la conservation et la restauration des habitats ouverts d'intérêt communautaire. Un maintien des pelouses de fauche de basse altitude à 100% est visé ainsi qu'une restauration ou amélioration de ces milieux à 20%.

Zonage avant / après modification :

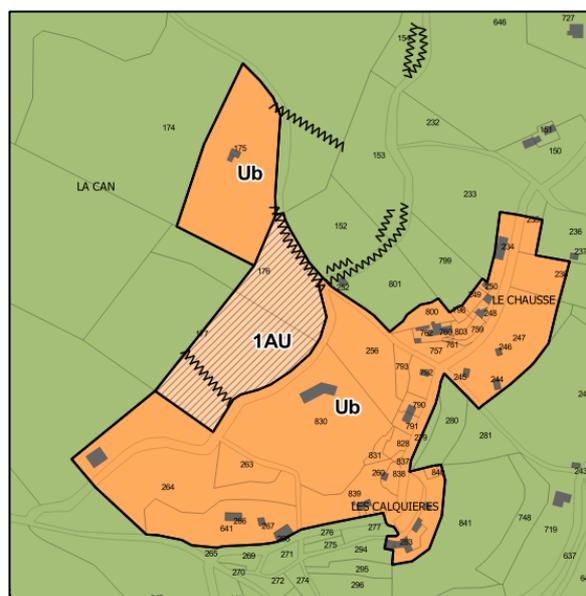
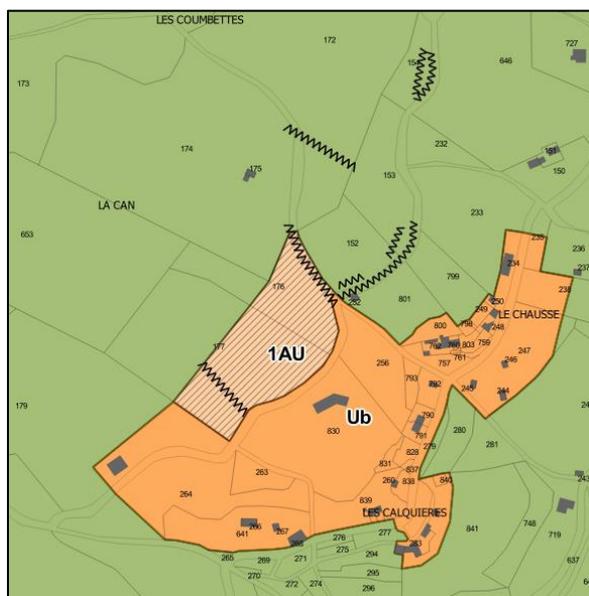


3. Les Calquières

Requête : Mentionnent qu'ils sont propriétaires d'une maison située en parcelle limitrophe d'une zone constructible accordée dans ce PLU. Leurs enfants terminent leurs études de médecins généralistes dans 3 années. Ils sont susceptibles de s'installer plus tard à Saint-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 : Avis favorable pour le classement d'une partie de la parcelle P175 en zone Ub (environ +2000m² esp. libre)

Zonage avant / après modification :



4. Bourg de Saint-Germain de Calberte

Requête : 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'égoût, à l'eau communale. Au du 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 des services des Bâtiments de France

Réponse : 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 +1000m² esp. libre correspondant à la parcelle 352)

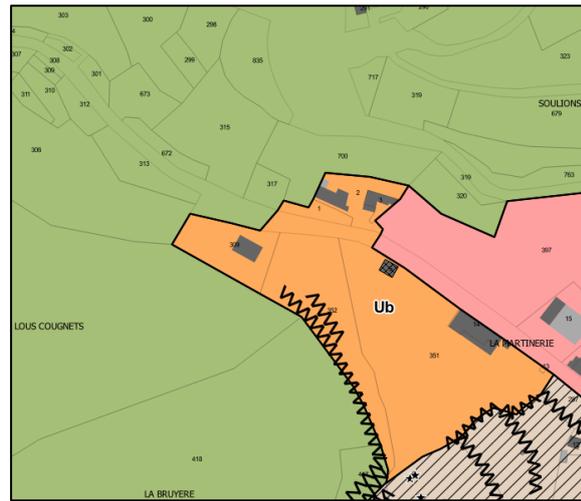
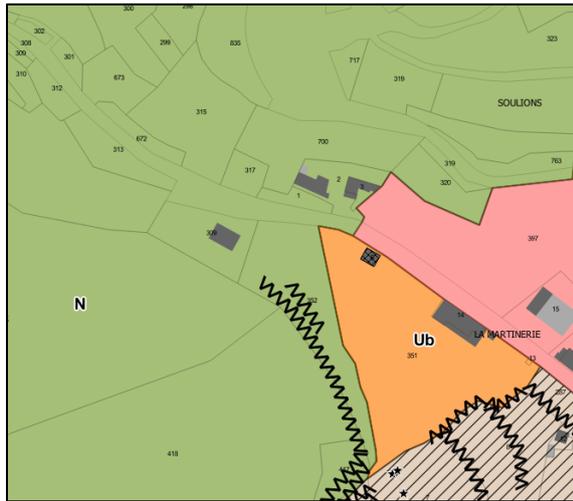
Requête : Comprend mal que le quartier du Plan (Parcelles 1, 2, 3, 309) ne soit pas rattaché aux zones Ua ou Ub du bourg de Saint-Germain marquant l'entrée du village.

Réponse : 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 +1000m² esp. libre correspondant à la parcelle 352).

Requête : Maître Jacques DOMERGUE intervient en faveur de son client, dans le cadre de l'élaboration du PLU de Saint-Germain pour le classement en zone U des parcelles section AB N°309 et 352 actuellement classées en zone N. Il demande expressément l'inscription des parcelles N°309 et N°352 en zone U.

Réponse : Avis favorable, pour la création d'une zone Ub sur les parcelles 1, 2, 3, 309 et 352 (environ +1000m² esp. libre correspondant à la parcelle 352).

Zonage avant / après modification :



5. La Saldèze

Requête : Souhaiterait que les parcelles n°440 - 441 - 442 - 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.

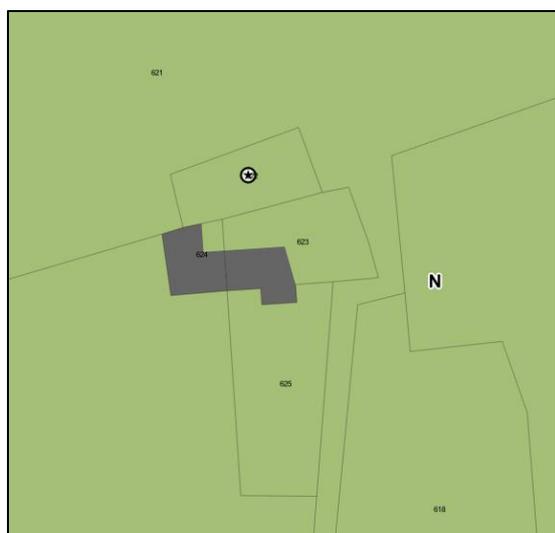
Réponse : Avis favorable, l'objectif de protection et de maintien des exploitations agricoles de la commune est recherché. Ainsi, les parcelles n°440 - 441 - 442 - 444 et 452 (section F) seront classées en secteur AA pour assurer la cohérence du zonage.

Zonage avant / après modification :

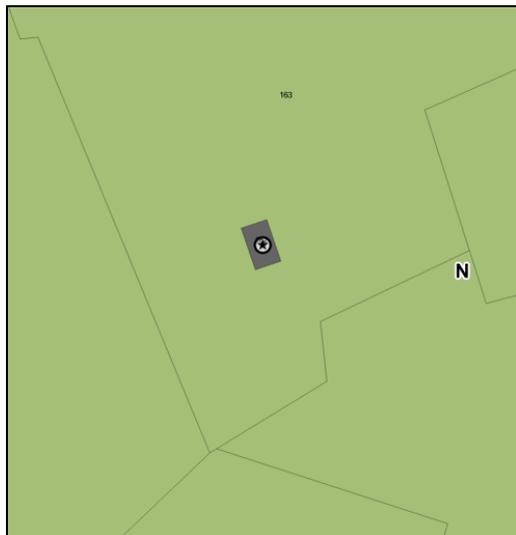


6. Repérage de plusieurs ruines pour permettre leur réhabilitation / Changement de destination

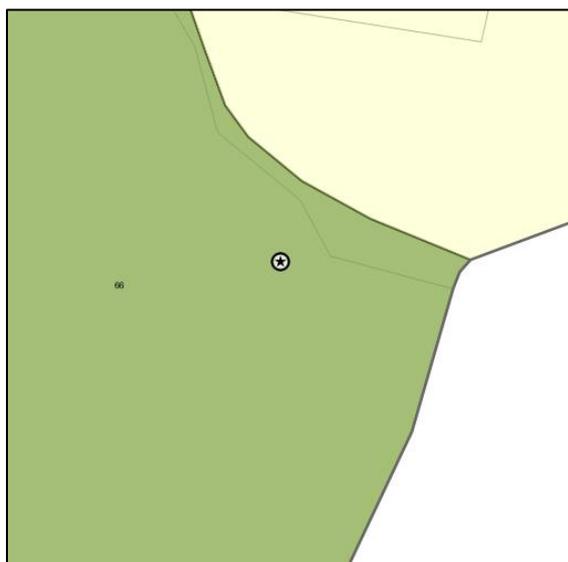
Quartier des Bancelles (Sud du bourg)



Parcelle G 162



Bassino (Sud de la commune)

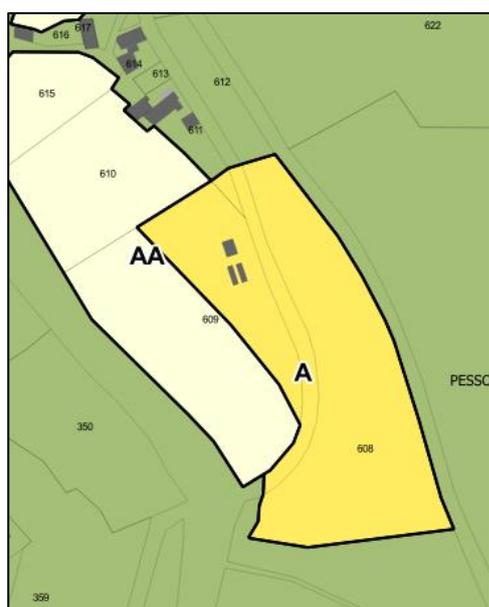
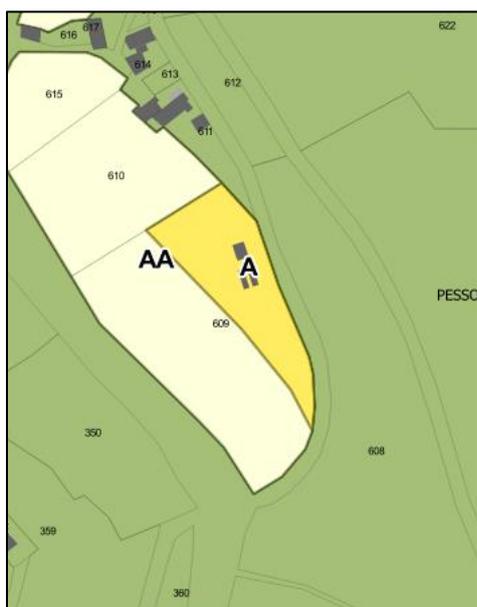


7. Lancizolle

***Requête :** Installée agricultrice depuis 28 ans au hameau de Lancizolle : il s'avère que ma fille de 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 du hameau, d'accessibilité et de bien vivre. Donc ma demande est d'officialiser cette parcelle comme parcelle constructible.*

***Réponse :** Un classement en zone A sera mis en place sur une partie de la parcelle n°608 (section C). L'habitat d'intérêt communautaire sera maintenu en zone N. Environ 7500 m² supplémentaires seront ajoutés en zone A permettant la réalisation de ce type de construction. Les nouveaux exploitants devront démontrer de la nécessité agricole.*

Zonage avant / après modification :



8. Galta

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

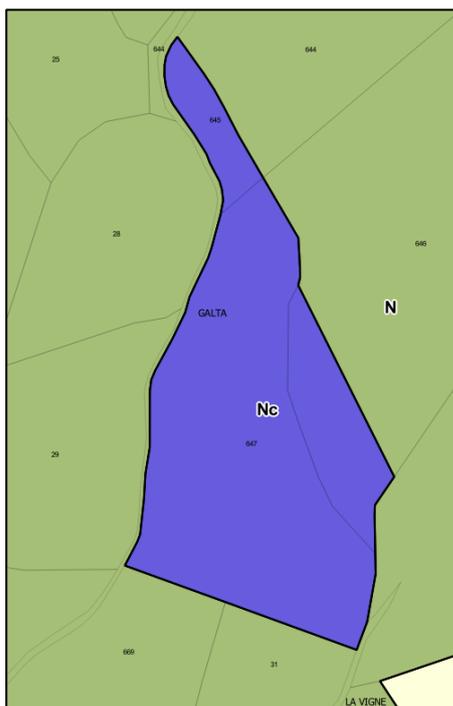
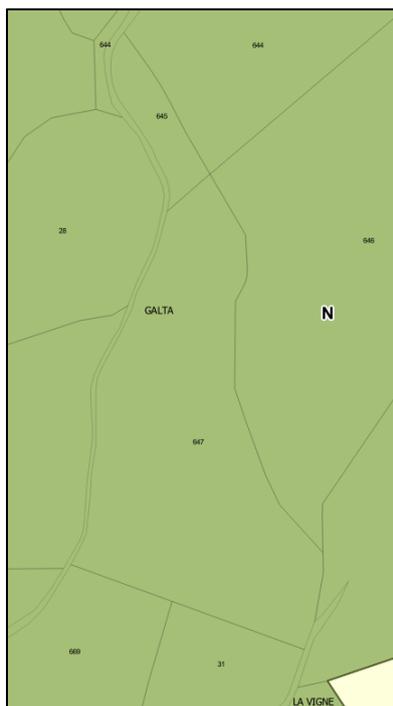
Hors, sur la parcelle G647 se trouve notre extraction de schiste.

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

Réponse : Les parcelles G645 et G647 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.

Zonage avant / après modification :

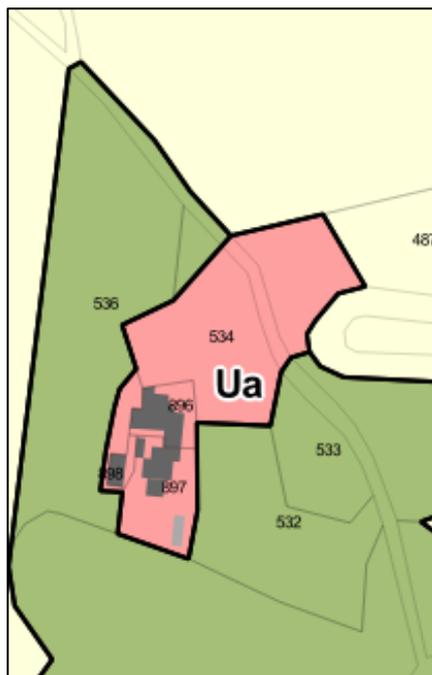
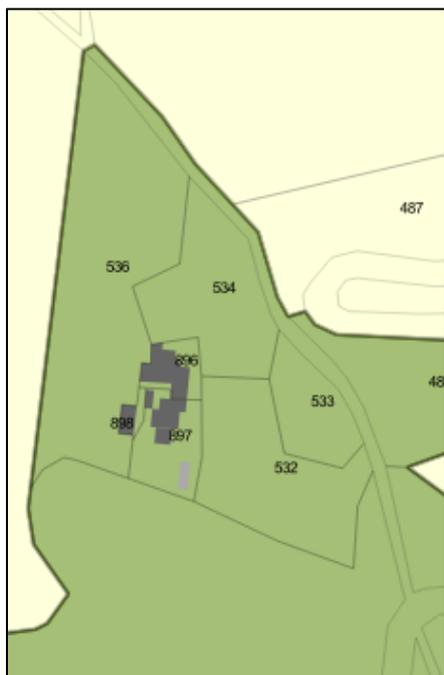


9. Les Jasses

Requête : Demande le classement de la parcelle C487 en zone constructible pour une résidence secondaire.

Réponse : Avis favorable, mais il semble également nécessaire de classer «Les Jasses» en secteur Ua (environ +750 m² esp. libre). La mise en place d'un secteur Ua permettra de préserver la qualité architecturale du site.

Zonage avant / après modification :



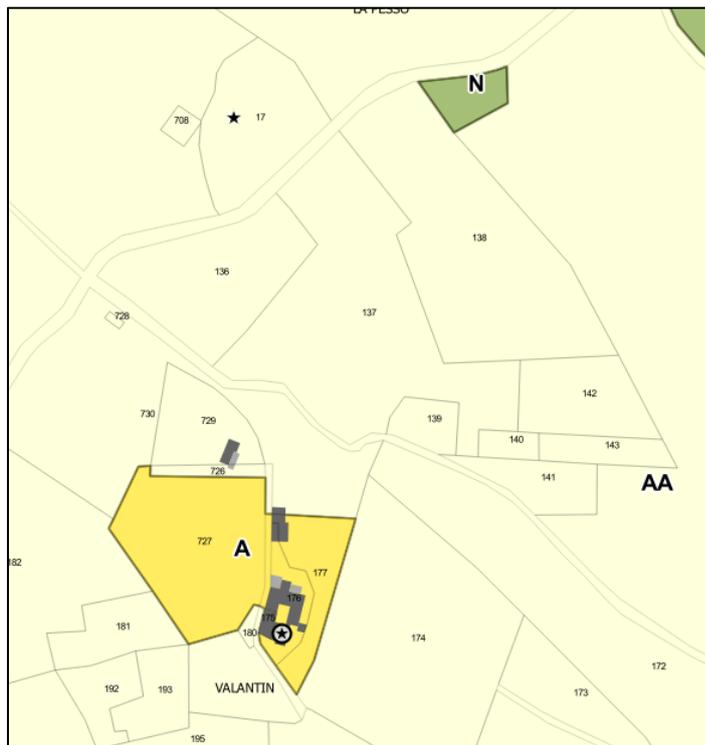
10. Valantin

Requête : Dans un premier temps demandent que les parcelles adjacentes aux parcelles déjà construites N°726 et N°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. Un renforcement du réseau AEP est cours sur ce secteur.

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

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

Zonage avant modification :



Zonage après modification :

