

Révision allégée n°1 du PLU
COMMUNE DE SAINT-GERMAIN DE CALBERTE
Examen conjoint du 11.05.2022

Présents

Municipalité et Communauté de Communes :

Floriane ROUGE, Agent de développement à la Communauté de communes des Cévennes au Mont Lozère
Gérard LAMY, Maire de Saint-Germain de Calberte
David RAYDON, Mairie de Saint-Germain de Calberte
Chantal HUC, Adjoint à Saint-Germain de Calberte

Personnes publiques associées :

Christine Mary-Serre, Service aménagement DDT 48
Éric DESSOLIERS, chargé de mission urbanisme/paysage au PNC
Robert AIGOIN, conseiller départemental de la Lozère

Bureau d'études :

Nicolas Baret, Chargé d'études en Urbanisme OC'TÉHA

Excusés :

Caroline ENTRAYGUES, CAUE de la Lozère
La Région Occitanie

Compte rendu – valant réponse aux avis exprimés lors de l'examen conjoint

Monsieur le Maire remercie l'ensemble des personnes présentes.

M.BARET du bureau d'études OC'TÉHA annonce l'objet de la réunion, à savoir la présentation du projet de révision allégée du PLU de Saint-Germain-de-Calberte aux personnes publiques associées.

Les personnes publiques associées présentes ainsi que les élus sont invités à faire leurs remarques au fur et à mesure du déroulement de la présentation.

Le projet

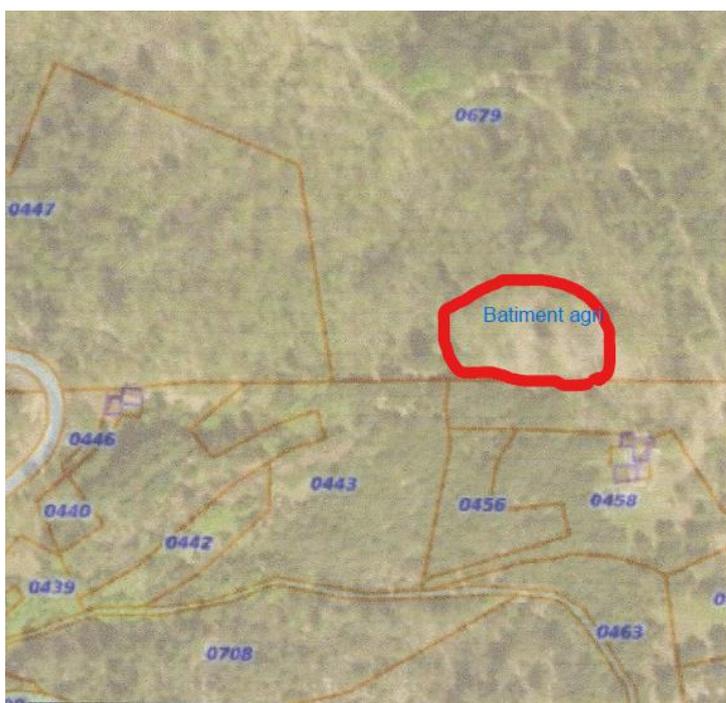
Permettre la réalisation de bâtiments pour l'activité agricole (fermes déjà en activité)

- Secteur Bourriette 1 : l'abris pour les chevaux sera construit le long de la voie communale. **Avis : il est proposé par les services de réduire le zonage A constructible au secteur prévu.**



La zone A proposée initialement sera réduite au regard du projet indiqué ci-contre.

- Secteur Bourriette 2 : création d'un gîte + hangar de stockage pour le foin des vaches. **Avis : il est proposé par les services de réduire le zonage A constructible au secteur prévu. Il est important de vérifier, dans le règlement du PLU, la hauteur possible du bâti de stockage, au vu du besoin et de l'intégration paysagère du futur bâti.**



La zone A proposée initialement sera réduite au regard du projet indiqué ci-contre.

- Secteur Le Carayou 1 : bergerie et bâtiment de service pour un élevage ovin extensif. Travail très important de rénovation des murettes et du site (réouverture des bancels). **Avis : être vigilant sur la bonne intégration paysagère des nouvelles constructions, bardage en matériaux naturels à privilégier.**
- Secteur Le Carayou 2 : rénovation d'une ancienne clède en habitation et local de stockage des ruches. **Avis : Pas d'observation particulière.**
- Secteur Le Carayou 3 : création d'une miellerie : la nécessité agricole risque de ne pas être caractérisée. **Avis : Prévenir le porteur du projet.**

Agrandissement de l'ER pour la création d'une nouvelle station d'épuration pour le village de vacances :

Phyto-épuration prévue. **Pas de remarques particulières.**

Extension des zones U :

- Secteur Bourg Nord : une seule parcelle est concernée par un projet privé de construction d'habitats destinés à la location. Seul un schéma de principe a été transmis par le propriétaire de la parcelle. **Avis : il est exprimé la nécessité d'élaborer une OAP en lien avec la commune et le porteur de projet. Le Parc national et le CAUE pourront être sollicités pour amender cette OAP.**
- Secteur La Liquiérolle : projet d'accueil touristique labellisé Esprit Parc. **Avis : Pas d'observation particulière.**
- Secteur Les Calquières : projet de construction d'une habitation. **Avis : il est proposé par les services de réduire le zonage de la zone constructible et de la situer "proche" de l'habitation existante ?**

Autres projets :

Secteur au-dessus du village : zone 2AU bloquée. **Avis : la future OAP devra garantir la bonne intégration de la voie (voie communale à créer, via un ER), des constructions nouvelles et la valorisation des jardins. L'OAP devra empêcher le mitage complet de ce paysage, et permettre de conserver la trace du maillage existant et l'usage des jardins au-dessus du village.**

Ajout de deux changements de destination intervenu après le processus de travail de la modification simplifiée. **Avis : ils pourraient être intégrés via l'enquête publique de la révision allégée. Pour cela, il est nécessaire que les pétitionnaires se manifestent à l'enquête publique.**

Avis sur le projet :

Avis PnC :

Sur le dossier : manque de photographies sur les différents sites, manque de clarté des légendes. **Réponse : les éléments cartographiques du rapport de présentation seront complétés.**

Compléter le dossier en apportant des garanties sur l'intégration paysagère des bâtiments agricoles (attention à la hauteur, voir le règlement).

Importance de réaliser une OAP pour le secteur Bourg Nord afin d'organiser le développement urbain de ce secteur (voie, implantation des constructions dans la pente, orientation des façades, gestion des écoulements...). **Réponse : Une OAP sera proposée dans ce même compte rendu, avant la mise à l'enquête publique de la révision allégée.**

Avis DDT :

Affiner le zonage pour réduire les zones constructibles. Le zonage A constructible permettra l'obtention d'autorisations d'urbanisme si la nécessité agricole du projet est bien caractérisée. **Réponse : Un travail, pour affiner autant que possible les projets, sera réalisé et proposé, dans ce compte rendu, avant l'enquête publique.**

Avis CAUE – Post Examen conjoint

Secteur Bourg Nord : le CAUE alerte la commune sur le fait qu'il y a deux projets qui peuvent être concurrentiels entre l'extension du cœur de bourg et l'extension du lotissement.

A la vue de la surface et de la topographie, j'invite la commune à réaliser un permis d'aménager avec l'appui d'un professionnel (architecte / paysagiste) si plus de 2 600m² obligatoire.

Il permettra de définir l'implantation des constructions en amont.

Réponse : Une OAP sera proposée dans ce même compte rendu, avant la mise à l'enquête publique de la révision allégée.

Liquièreolle :

Il y a un vrai enjeu d'intégration dans la pente sur la zone UT sur les matériaux prévoir du mat et une volumétrie basse (max 5 / 6m). **Réponse : Il s'agit d'un projet accompagné par le PNC (labellisé Esprit Parc), son intégration paysagère devrait être assurée.**

Eléments de finalisation du compte rendu, proposition d'ajustements des évolutions avant enquête publique :

Il est proposé que la **Communauté de communes** puisse se rapprocher des exploitants agricoles pour affiner les projets et du propriétaire de la parcelle en zone Ub sur le secteur Les Calquières.

Le bureau d'étude est chargé de l'élaboration de l'OAP sur le secteur Bourg Nord ; le **PNC et le CAUE seront sollicités pour formuler des remarques sur la base d'une première proposition faite par le BE.**

Autres éléments de compte-rendu :

Maître d'ouvrage :

Solliciter Luc Capon, chargé de mission Natura 2000, en lien avec le BE pour prévoir les mesures compensatoires sachant que celles qui concernent les murets sont déjà indiquées dans le document.

Point planning :

- Mois de juin : finalisation du compte rendu valant mémoire en réponse aux avis exprimés par les PPA lors de l'examen conjoint et finalisation du mémoire en réponse à la MRAe.
- Mois de juillet : enquête publique

Il est demandé de produire des plans papier avec les sections cadastrales.