

# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES CEVENNES AU MONT-LOZERE

*Révision allégée n°1 du PLU de Saint-Germain-  
de-Calberte*



*Examen Conjoint  
11 mai 2022*

# Sommaire

## Préambule

3

## Partie I : Justification des évolutions

4

## Partie II : Présentation des modifications mises en oeuvre - Zones Agricoles

6

### Les évolutions du Plan Local d'Urbanisme

7

## Partie III : Présentation des modifications mises en oeuvre - Emplacement réservé

12

## Partie IV : Présentation des modifications mises en oeuvre - Zones Urbaines

14

### Secteur 1 : ayant fait l'objet de la demande de dérogation

15

### Secteur 2 : ayant fait l'objet de la demande de dérogation

17

### Secteur 3 : ayant fait l'objet de la demande de dérogation

19

### Secteur 4 : ayant fait l'objet de la demande de dérogation

21

## Partie V : Synthèse des évolutions

23

# Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint-Germain de Calberte a été approuvé par le Conseil communautaire le 24 septembre 2019.

**La révision allégée n°1 du PLU a été prescrite par délibération du Conseil communautaire en date du 24 juin 2021. Celle-ci porte sur les objets suivants :**

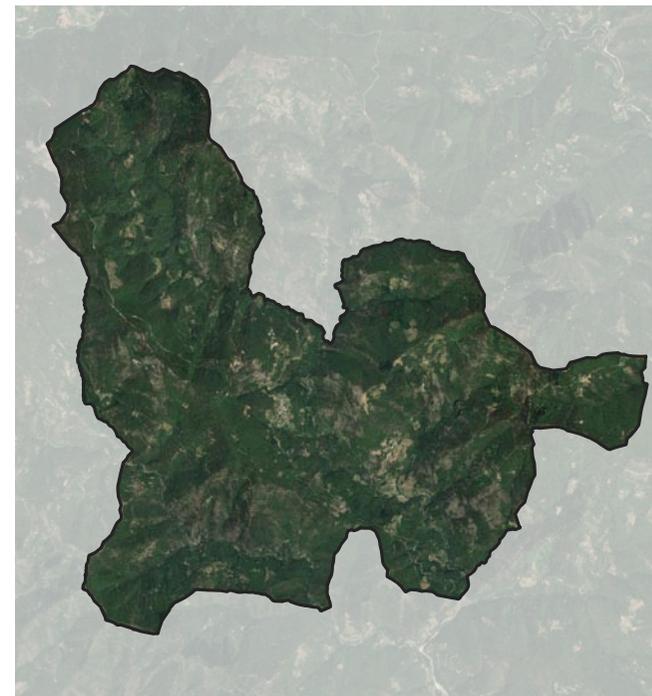
- Solutionner des blocages de projets agricoles (créations / modifications de zones A) ;
- Solutionner des problématiques de faisabilités techniques de certaines opérations d'aménagement (prise en compte de la topographie du territoire) ;
- Questionner le foncier constructible proposé dans le PLU, de manière globale mais très mesurée, pour le rendre plus efficace dans l'objectif majeur d'accueil de population sur le territoire.

En parallèle, la commune a lancé une procédure de modification simplifiée n°1. Celle-ci porte sur l'identification complémentaire de bâtiments susceptibles de changer de destination, et la suppression de l'OAP Secteur Ub - Les Calquières Nord. Ce complément reste modeste (une dizaine de bâtiments ou groupes de bâtiments) et s'explique notamment par les évolutions de l'activité agricole, y compris depuis l'approbation du PLU.

## **Avis des consultations spécifiques :**

**Réservé de la MRAe  
Sans remarque INAO  
Favorable de la CDPENAF à deux titres:**

- Réduction des espaces agricoles
- Dérogation à l'urbanisation limitée, en l'absence de SCoT



*Commune de Saint-Germain de Calberte*

Source : PCI Vecteur DGFIP  
Photographie aérienne IGN Géoportail

# *P*artie I : Justification des évolutions

Des **dynamiques récentes** ont amené les élus à s'interroger sur les capacités du PLU à les maintenir. En effet, depuis l'approbation du PLU, ont été observés plusieurs refus de permis de construire, des projets d'accueil de population bloqués par le PLU, des contraintes techniques non prises en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Pour cela, un article a été rédigé, dans le bulletin communal, par l'équipe municipale pour solliciter l'avis de la population et interroger l'intégralité des projets du territoire. **Plus d'une vingtaine de pétitionnaires** se sont exprimés dans ce cadre (soit une par représentative des ménage, un peu moins de 10%).

Une analyse fine de chaque requête a ensuite été effectuée. Celle-ci a amené l'équipe municipale à proposer des modifications du PLU et n'ont été procédées qu'à celles juridiquement acceptables, celles-ci permettront à termes :

- **d'accueillir de la population par l'élargissement très mesuré de secteurs Ub ;**
- **de soutenir l'activité agricole par la création de secteurs A constructibles permettant l'accueil de nouvelles exploitations agricoles (favorisant le maintien de milieux ouverts). Le zone A définie étant assez large pour optimiser l'implantation**

**des nouveaux bâtiments.**

- **de soutenir l'économie touristique par la création très mesurée d'une zone Ut.**

**A cela, s'ajoute le projet de création d'une station d'épuration, porté par l'équipe municipale et dont le site n'est, pour l'heure, pas définitif. L'emplacement réservé défini dans le cadre de l'élaboration du PLU doit donc être élargi.**

Pour rappel, cette réflexion s'appuie sur :

- **+ 0.5%** de croissance démographique annuelle moyenne entre 2013 et 2018, dont **+1,4%** par an (plus fort taux enregistré par la commune) lié au solde migratoire largement positif et démontrant l'attractivité de la commune.

**Cette dynamique dépassant largement celle observée lors de l'élaboration du PLU** (variation annuelle moyenne de -0,7% entre 2010 et 2015) ;

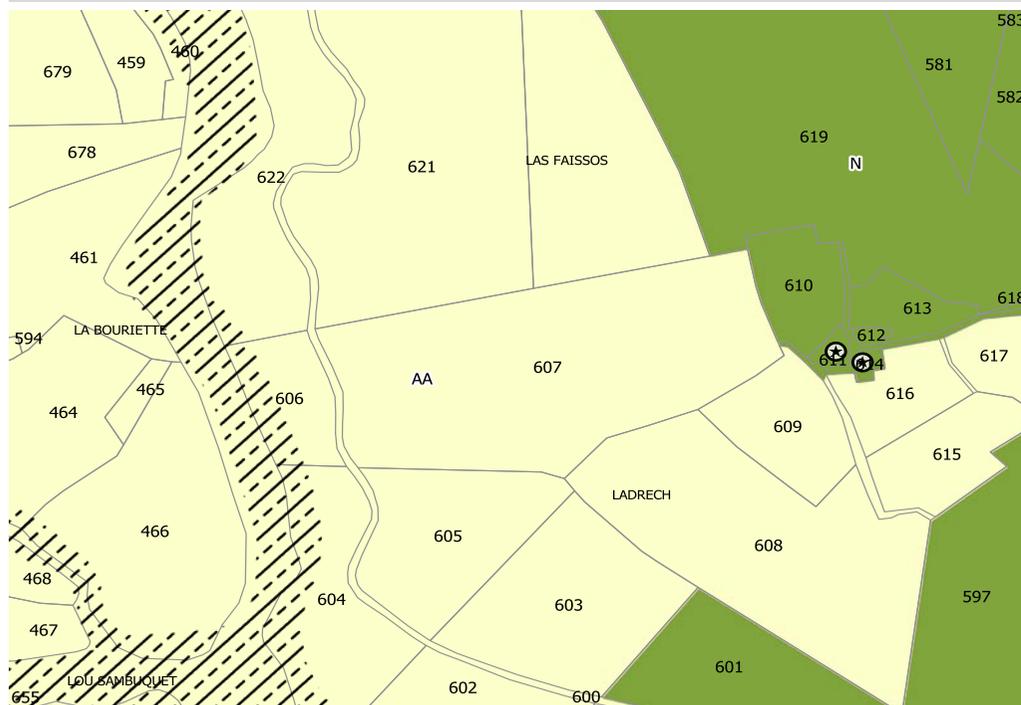
- Un desserrement des ménages qui s'accroît et qui génère un déficit de logements sur le territoire communal ;

- Une poursuite de la croissance du parc de logements avec une progression forte du nombre d'appartements.

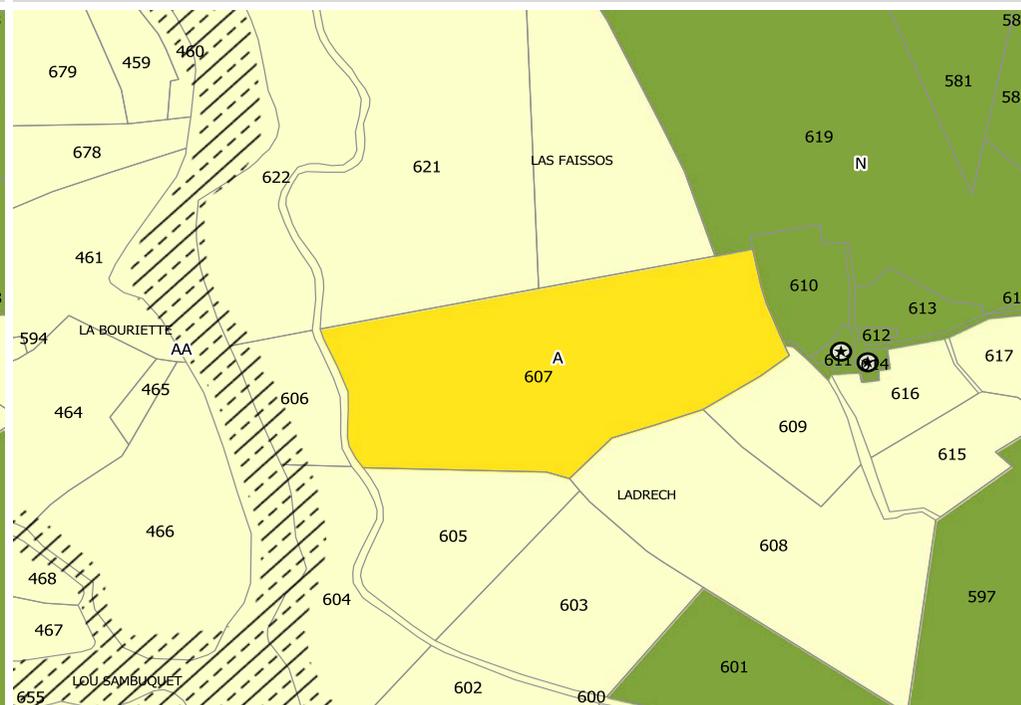
*Partie II: Présentation des modifications mises en oeuvre  
- Zones Agricoles*

# Les évolutions du Plan Local d'Urbanisme

Avant Révision Allégée n°1



Après Révision Allégée n°1



Création d'une zone A de 2 Ha aux dépens de la seule zone AA pour répondre à un projet agricole.

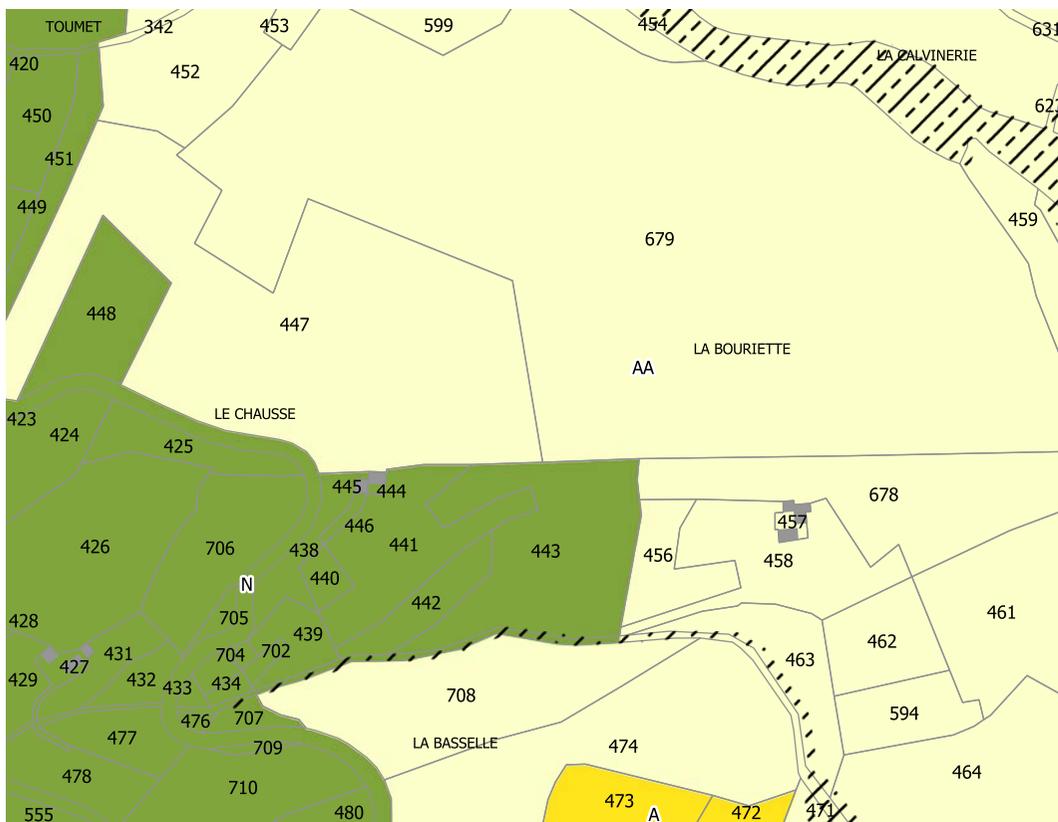
Il s'agit d'une châtaigneraie en pente en en peuplement mixte avec des pins maritimes et quelques chênes pubescents. L'enjeu flore pour cette parcelle est modéré. Mais l'enjeu faune est fort, en effet en 2003 le petit rhinolophe (*Rhinolophus hipposideros*) a été contacté à plusieurs reprises, cavernicole il habite dans des caves ou des greniers, il chasse dans les bois et les prairies, la modification du site ne devrait pas avoir d'impact majeur sur cette espèce. Il est d'ailleurs préférable de réaliser tous travaux d'ouverture du site à la période la moins défavorable pour cette espèce à savoir entre fin août et fin octobre.

**Zone A  
+ 2 Ha**

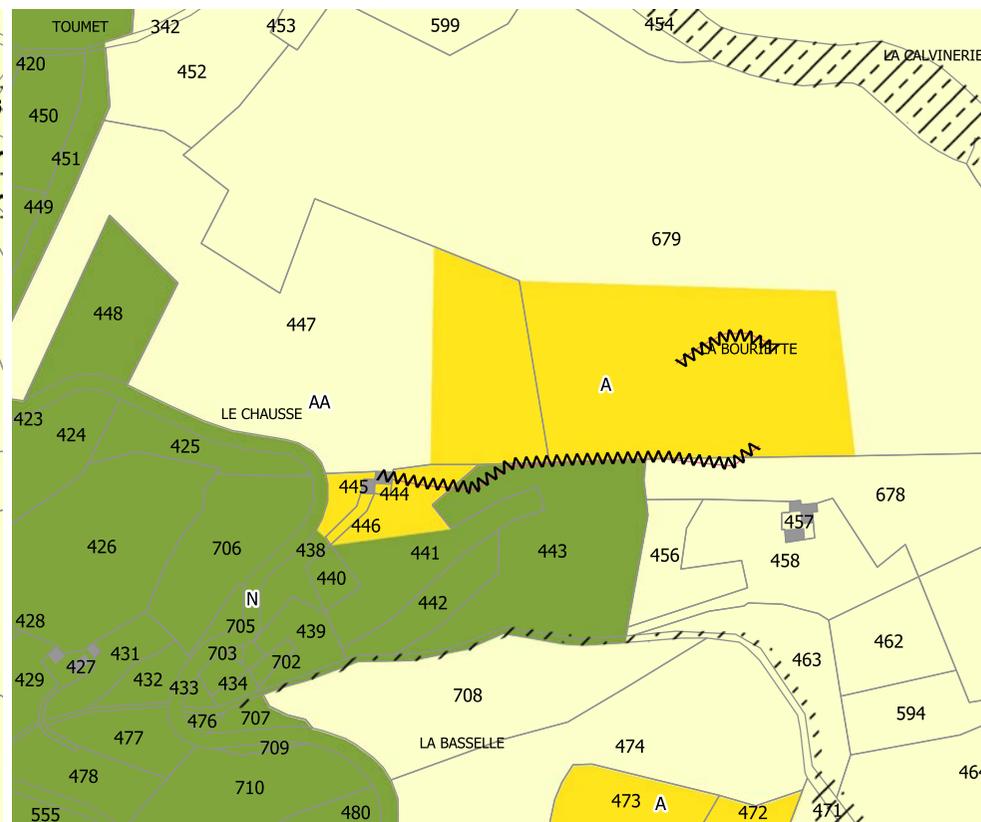
**Zone AA  
- 2 Ha**

SECTEUR « BOURRIETTE » 1

### Avant Révision Allégée n°1



### Après Révision Allégée n°1



Création d'une zone A de 2 Ha pour répondre à un projet agricole. Elle réduit les zones AA (-1,8 Ha) et N (-0,2 Ha). Protection de murets intégrée suite à la mise à jour de l'évaluation environnementale.

Situé en pente, la parcelle est occupée par un peuplement mixte chânaie-châtaigneraie (qui sont des habitats d'intérêt communautaire), avec des murets témoignant de la présence d'anciennes terrasses et du passé agricole du site, dont l'abandon de la gestion a fait évoluer cette châtaigneraie en un peuplement mixte chânaie-châtaigneraie. L'enjeu pour cette parcelle est modéré dû à la présence des murets en pierres sèches. Mais l'enjeu faune est fort, en effet en 2003 le petit rhinolophe (*Rhinolophus hipposideros*) a été contacté à plusieurs reprises, cavernicole il habite dans des caves ou des greniers, il chasse dans les bois et les prairies, la modification du site ne devrait pas avoir d'impact majeur sur cette espèce.

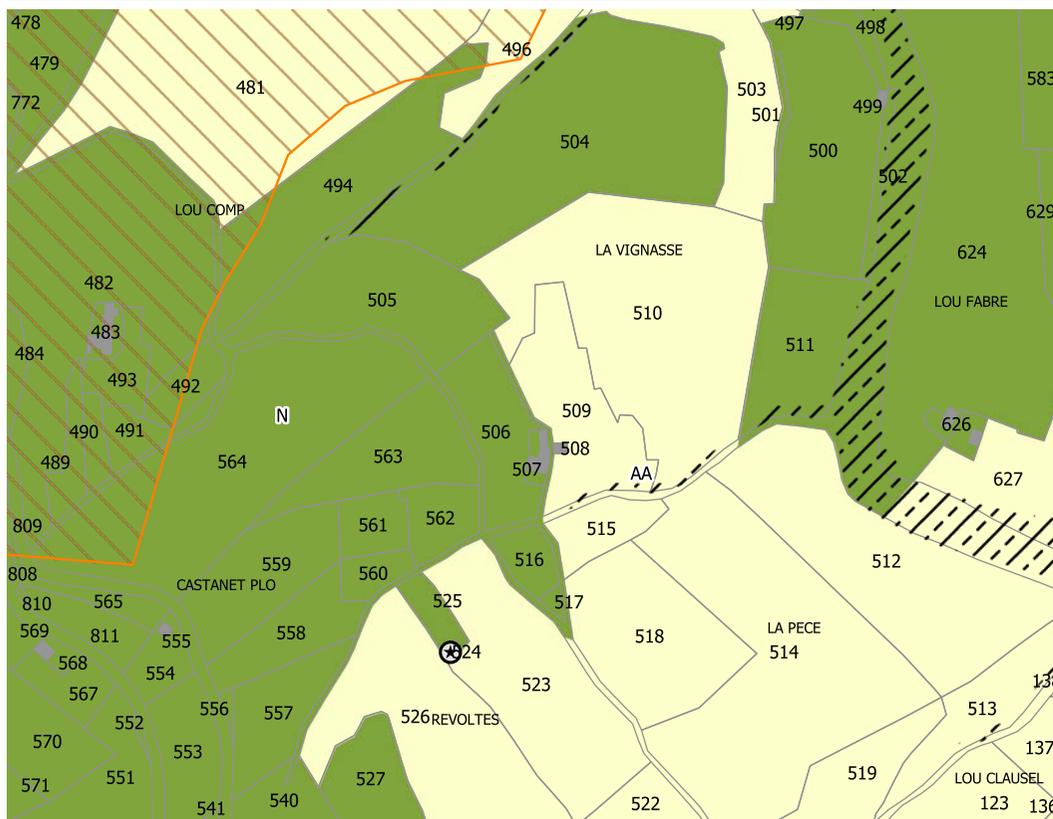
**Zone A  
+ 2 Ha**

**Zone AA  
- 1,8 Ha**

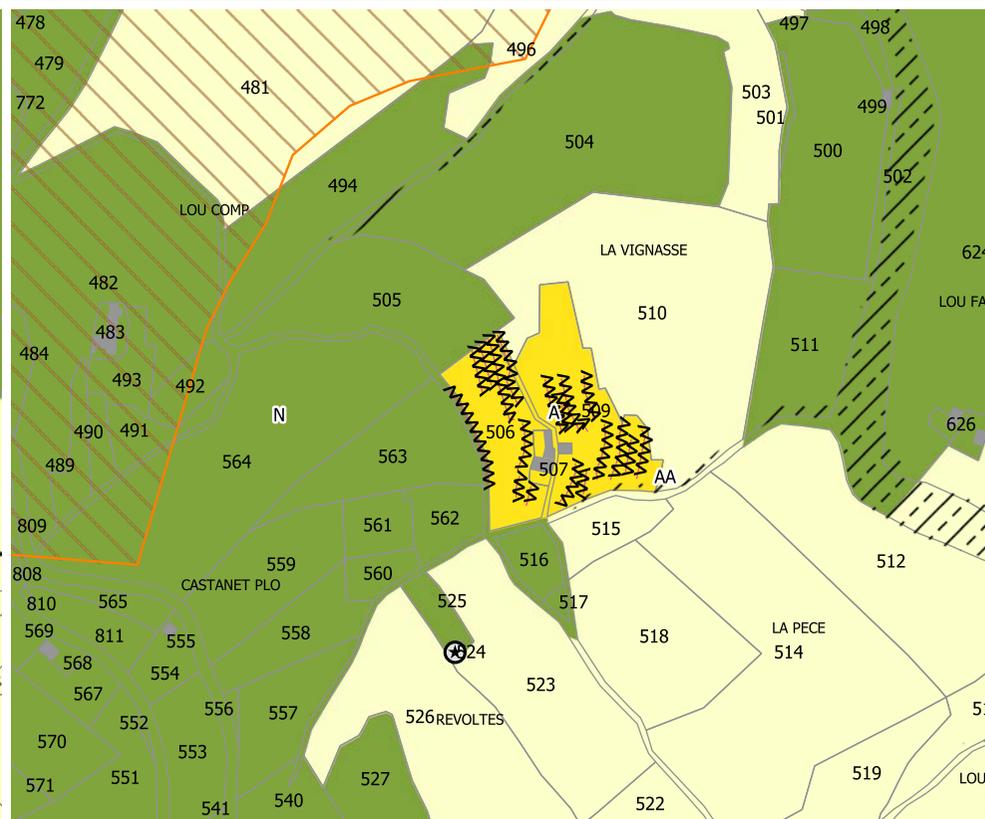
**Zone N  
- 0,2 Ha**

SECTEUR « BOURRIETTE » 2

### Avant Révision Allégée n°1



### Après Révision Allégée n°1



Création d'une zone A de 0,7 Ha pour répondre à un projet agricole. Elle réduit les zones AA (-0,4 Ha) et N (-0,3 Ha). Protection de murets intégrée suite à la mise à jour de l'évaluation environnementale.

Secteur en pente constituées d'une multitude de murets en pierres sèches, les limites de l'actuelle parcelle sont constituées des lisières d'une châtaigneraie (Habitat d'intérêt communautaire) qu'il faut conserver.

**Zone A**  
**+ 0,7 Ha**

**Zone AA**  
**- 0,4 Ha**

**Zone N**  
**- 0,3 Ha**

SECTEUR « LE CARAYOU » 1





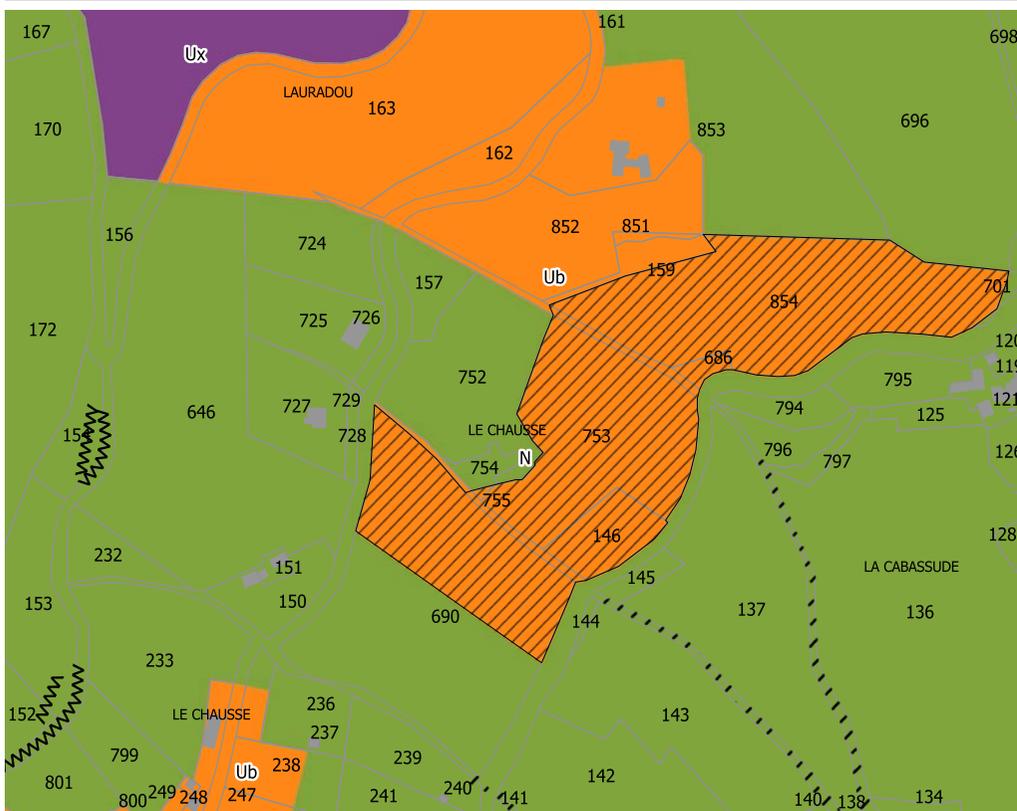
*Partie III : Présentation des modifications mises en oeuvre  
- Emplacement réservé*



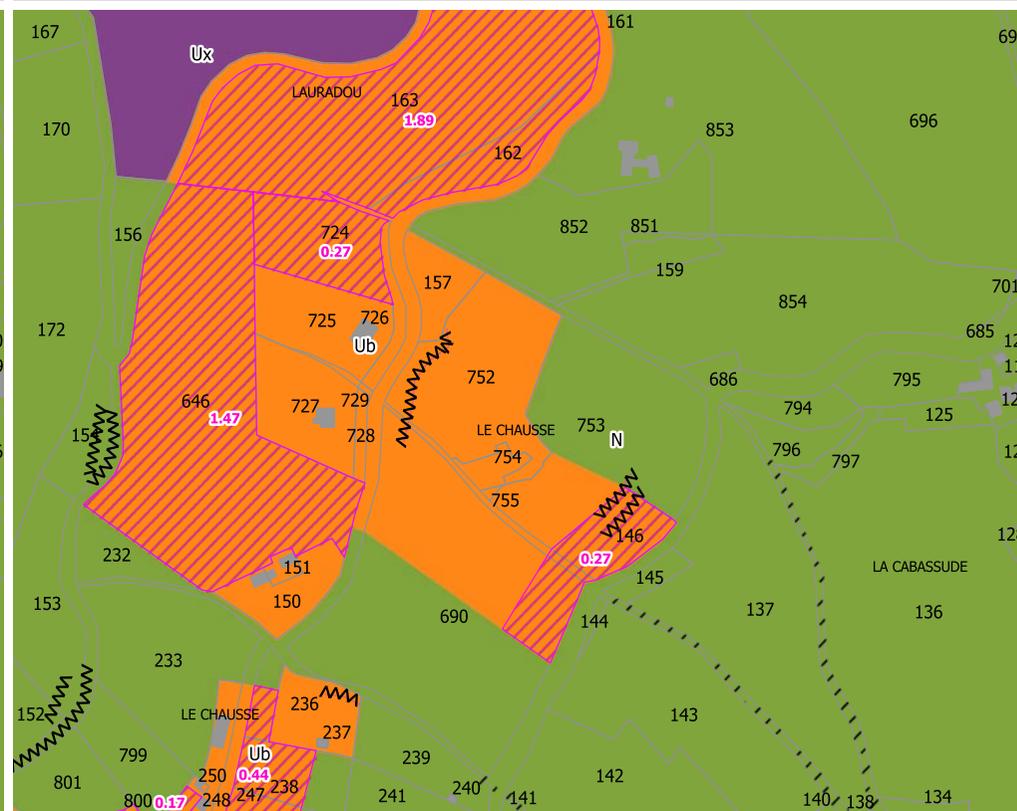
*Partie V : Présentation des modifications mises en oeuvre - Zones  
Urbaines*

# Secteur 1 : ayant fait l'objet de la demande de dérogation

Avant Révision Allégée n°1



Après Révision Allégée n°1



 Espaces libres (en ha)

Modification de la zone Ub en raison de la topographie marquée des parcelles H 686, H 754, et H 854 (infaisabilité technique du zonage initial). Déplacement de surfaces de l'Est vers l'Ouest. Protection de murets dans le cadre de la mise à jour de l'EE

**Zone Ub**  
**- 2,67 Ha +**  
**3,3 ha**  
**= +0,63 ha**

**Zone N**  
**+ 2,67 Ha -**  
**3,3 ha**  
**= - 0,63 ha**

SECTEUR « BOURG NORD »

# Secteur 1 : ayant fait l'objet de la demande de dérogation

Localisation

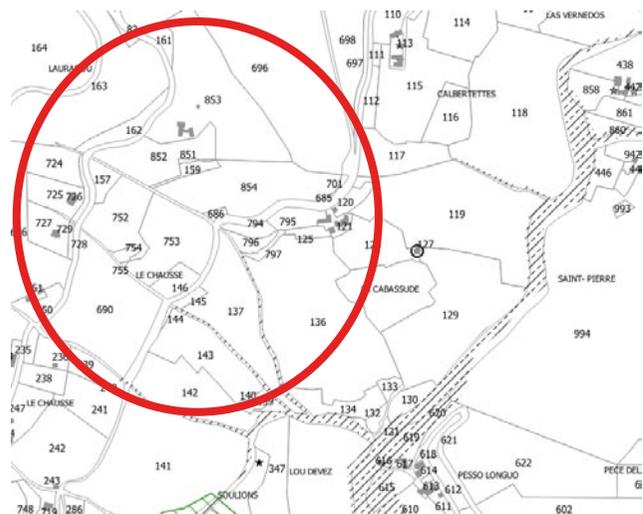


Photo aérienne



Occupation du sol - Couverture (novembre 2019)



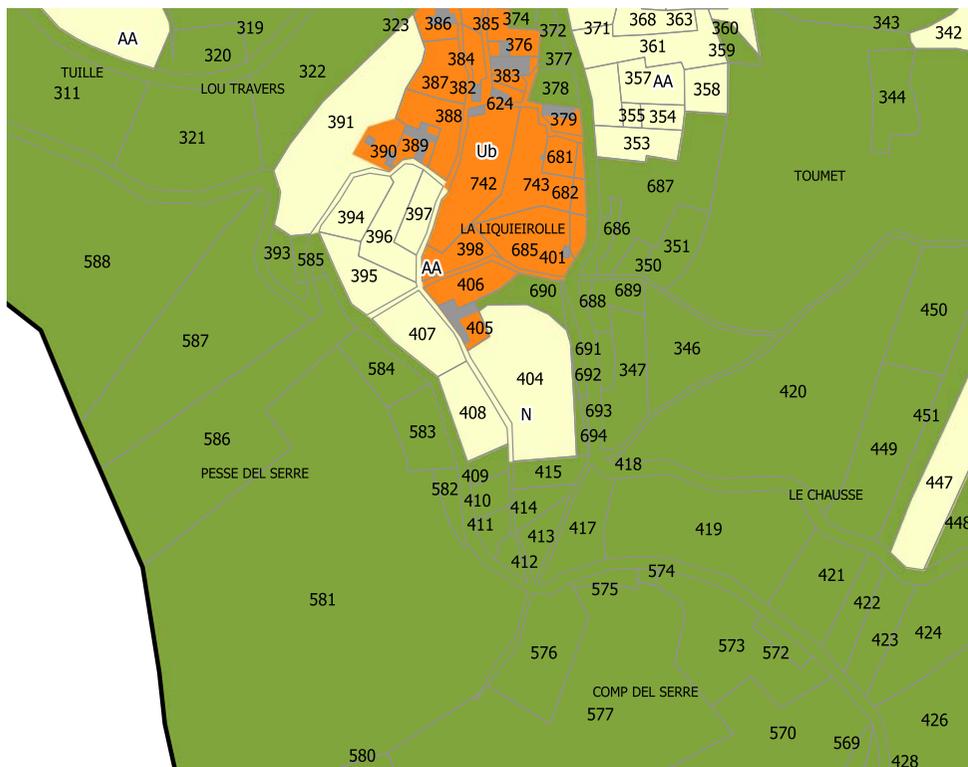
## Descriptif secteur 1

Localisation	Surface	Espaces libres	Visualisation de l'occupation du sol à grande échelle selon la couverture - Novembre 2019	Intérêts de l'évolution	Secteur déclarée à la PAC	Secteur concernée par un site Natura 2000 ou une ZNIEFF	S e c t e u r concerné par un risque Naturel	Déplacement généré par l'ouverture à l'urbanisation du secteur
Lieu-dit Le Chausse	3,3 ha de zone Ubajoutés - 2.67 ha de zone Ub retirés Bilan : ajout de <b>0,63 ha</b>	1.74 ha d'espaces libres ajoutés 2.3 ha en retirés Bilan : suppression de <b>0,56 ha</b>	Zones bâties Peuplements feuillus Peuplements mixtes	Questionner le foncier constructible proposé dans le PLU, de manière globale mais très mesurée, pour le rendre plus efficace dans l'objectif majeur d'accueil de population sur le territoire. Lever des contraintes techniques liées à la topographie. Rendre possible le projet d'extension du lotissement communal.	Non	Oui - 0.52 ha à l'intérieur du site Natura 2000 (soit 0.01 % de la surface du site Natura 2000) et de la ZNIEFF type 2 Hautes Vallées des Gardons (soit 0.04 % de la surface de la ZNIEFF).	Non	Secteur qui devrait accueillir environ 8 logements, soit <b>un maximum de 32</b> déplacements journaliers domicile travail (si actif)*.

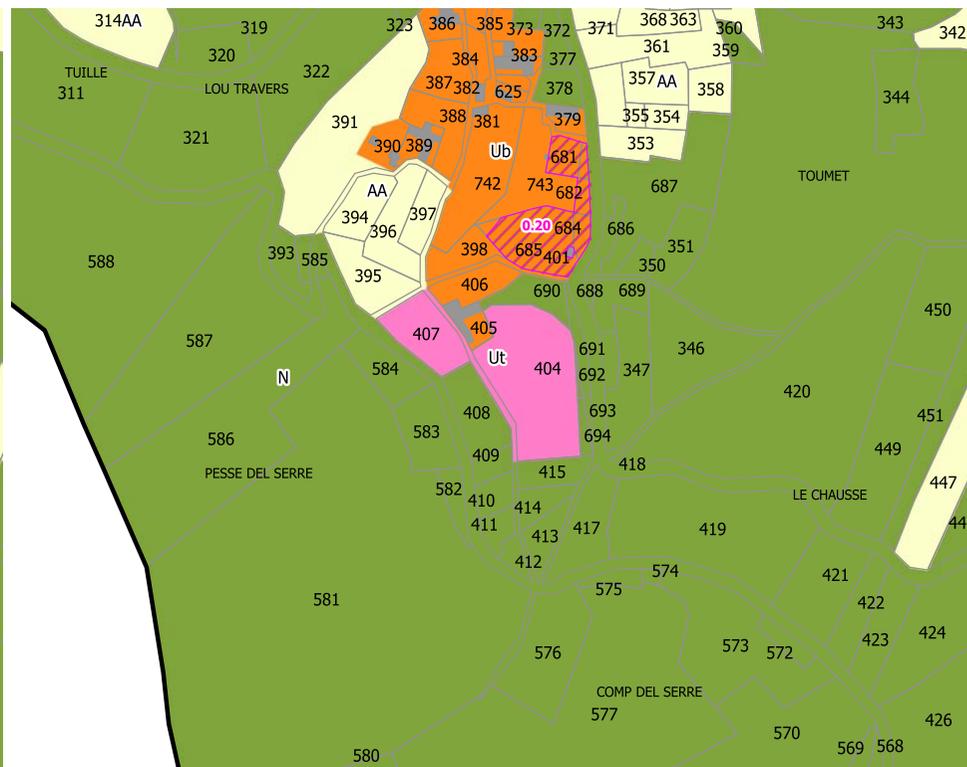
\*Considérant environ 2 personnes par ménage et une voiture par personne.

# Secteur 2 : ayant fait l'objet de la demande de dérogation

Avant Révision Allégée n°1



Après Révision Allégée n°1



Création d'une zone Ut de 0,5 Ha aux dépends de la seule zone AA. Ce secteur doit permettre la création d'un aménagement touristique très mesuré. La zone N est étendue sur la parcelle E 408, aux dépends de la zone AA (-0,1 Ha).

SECTEUR « LA LIQUIEROLLE »

**Zone Ut  
+ 0,5 Ha**

**Zone N  
+ 0,1 Ha**

**Zone AA  
- 0,6 Ha**

 Espaces libres (en ha)

# Secteur 2 : ayant fait l'objet de la demande de dérogation

Localisation

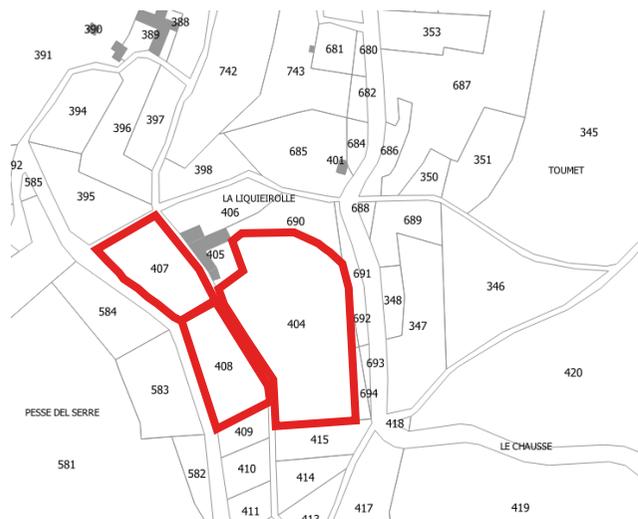


Photo aérienne



Occupation du sol - Couverture (novembre 2019)

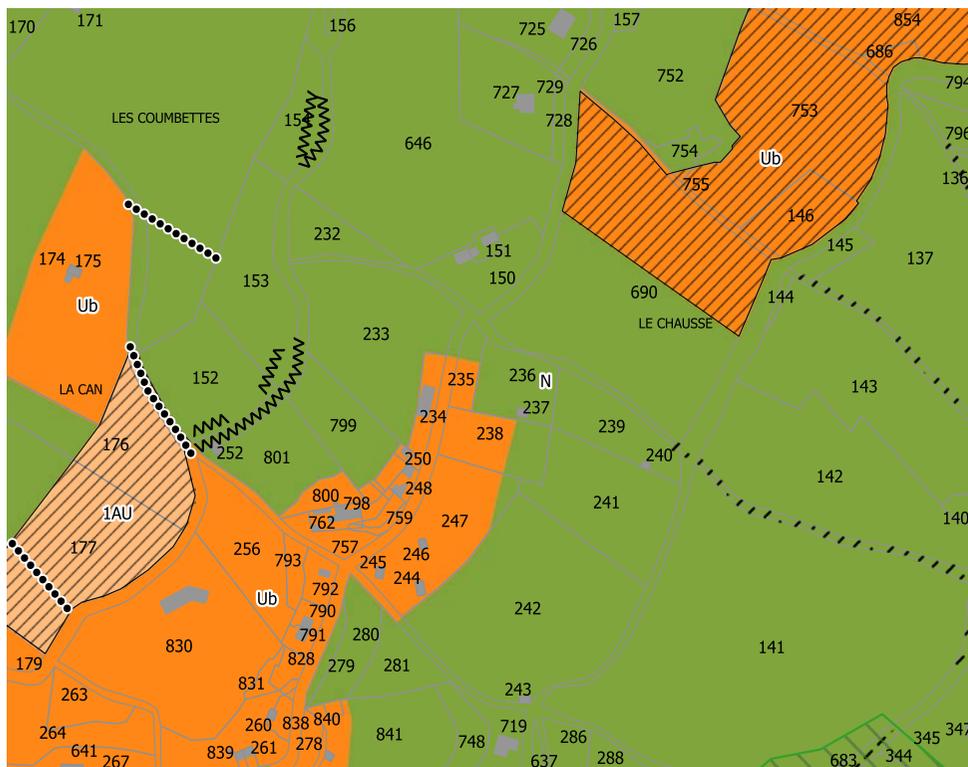


## Descriptif secteur 2

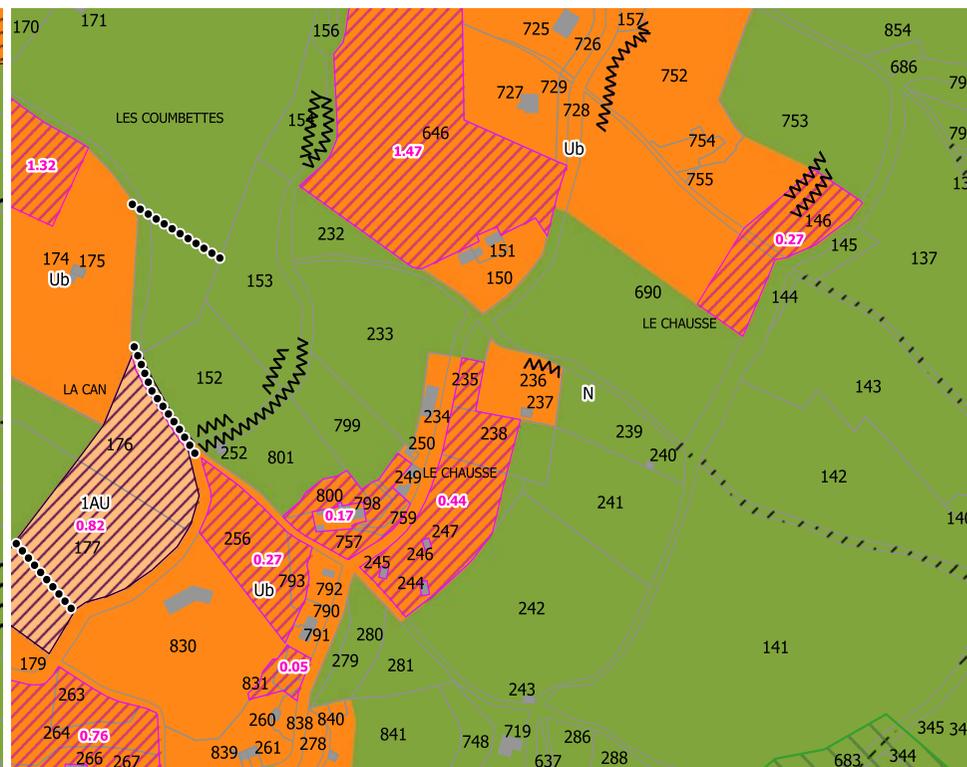
Localisation	Surface	Espace libre	Visualisation de l'occupation du sol à grande échelle selon la couverture - Novembre 2019	Intérêt de l'évolution	Secteur déclarée à la PAC	Secteur concernée par un site Natura 2000 ou une ZNIEFF	S e c t e u r concerné par un risque Naturel	Déplacement généré par l'ouverture à l'urbanisation du secteur
Parcelles 404, 407 et 408	0.5 ha de zone Ut ajoutée	0.5 ha d'espaces libres ajoutés	Zones bâties Formations herbacées Peuplements mixtes	Ce secteur doit permettre la création d'une aménagement touristique très mesuré.	Non	Oui - 0.6 ha à l'intérieur du site Natura 2000 (soit 0.02 % de la surface du site Natura 2000) et de la ZNIEFF type 2 Hautes Vallées des Gardons (soit 0.02 % de la surface de la ZNIEFF).	Non	Le nouveau zonage n'entraînera pas de flux permanent supplémentaire.

# Secteur 3 : ayant fait l'objet de la demande de dérogation

Avant Révision Allégée n°1



Après Révision Allégée n°1



 Espaces libres (en ha)

Extension de la zone Ub pour englober l'habitation sur la parcelle H 236. L'extension mesure 0,2 Ha aux dépens de la seule zone N. Protection de murets intégrée suite à la mise à jour de l'évaluation environnementale.

**Zone Ub  
+ 0,2 Ha**

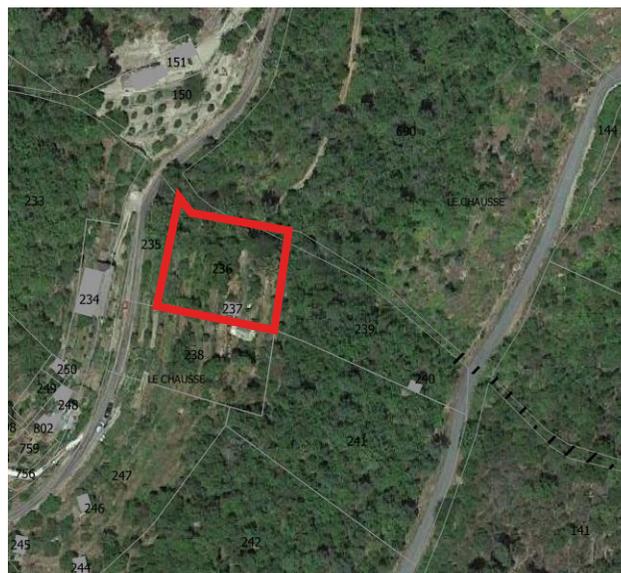
**Zone N  
- 0,2 Ha**

# Secteur 3 : ayant fait l'objet de la demande de dérogation

Localisation



Photo aérienne



Occupation du sol - Couverture (novembre 2019)

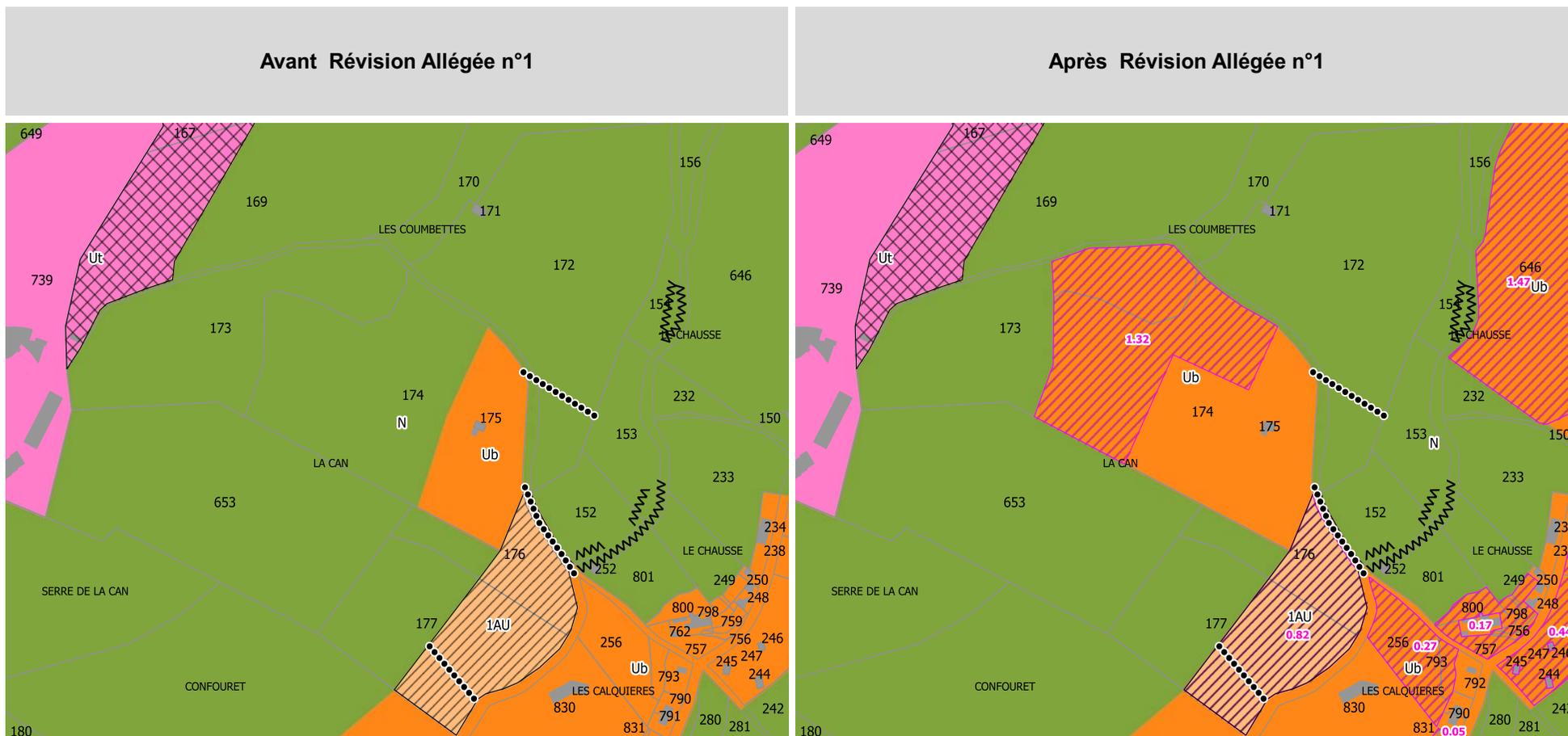


## Descriptif secteur 3

Localisation	Surface	Espace libre	Visualisation de l'occupation du sol à grande échelle selon la couverture - Novembre 2019	Intérêt de l'évolution	Secteur déclarée à la PAC	Secteur concernée par un site Natura 2000 ou une ZNIEFF	S e c t e u r concerné par un risque Naturel	Déplacement généré par l'ouverture à l'urbanisation du secteur
Parcelle 236	0.2 ha de zone Ub ajoutée	0 ha	Formations herbacées de Peuplements de feuillus	Extension de la zone Ub pour englober l'habitation sur la parcelle H 236. Protection de murets intégrée suite à la mise à jour de l'évaluation environnementale.	Non	Oui - 0.2 ha à l'intérieur du site Natura 2000 (soit 0.01 % de la surface du site Natura 2000) et de la ZNIEFF type 2 Hautes Vallées des Gardons (soit 0.01 % de la surface de la ZNIEFF).	Non	Secteur qui devrait accueillir environ 1 logement, soit <b>un maximum de 4</b> déplacements journaliers domicile travail (si actif)*.

\*Considérant environ 2 personnes par ménage et une voiture par personne.

# Secteur 4 : ayant fait l'objet de la demande de dérogation



 Espaces libres (en ha)

Extension de la zone Ub sur les parcelles H0174 et H0173 . L'extension mesure 1,77 Ha aux dépends de la seule zone N.



# Secteur 4 : ayant fait l'objet de la demande de dérogation

Localisation

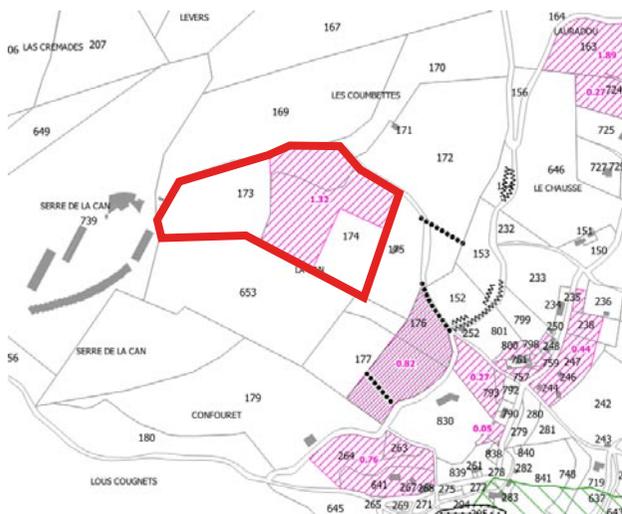
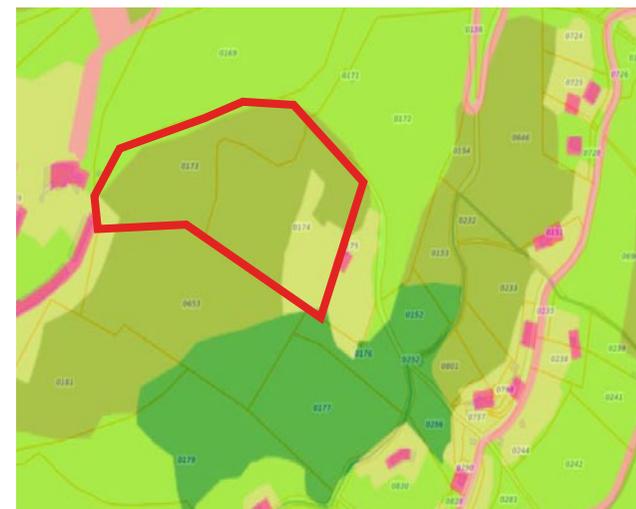


Photo aérienne



Occupation du sol - Couverture (novembre 2019)



## Descriptif secteur 4

Localisation	Surface	Espace libre	Visualisation de l'occupation du sol à grande échelle selon la couverture - Novembre 2019	Intérêt de l'évolution	Secteur déclarée à la PAC	Secteur concernée par un site Natura 2000 ou une ZNIEFF	S e c t e u r concerné par un risque Naturel	Déplacement généré par l'ouverture à l'urbanisation du secteur
Parcelles H0174 et H0173	1.77 ha de zone Ub ajoutée	1.32 ha	Peuplements de feuillus Peuplements mixtes Zones à matériaux minéraux	Questionner le foncier constructible proposé dans le PLU, de manière globale mais très mesurée, pour le rendre plus efficace dans l'objectif majeur d'accueil de population sur le territoire.	Non	Oui - 1.77 ha à l'intérieur du site Natura 2000 (soit 0.05 % de la surface du site Natura 2000) et de la ZNIEFF type 2 Hautes Vallées des Gardons (soit 0.05 % de la surface de la ZNIEFF).	Non	Secteur qui devrait accueillir environ 6 logement, soit <b>un maximum de 24</b> déplacements journaliers domicile travail (si actif)*.

\*Considérant environ 2 personnes par ménage et une voiture par personne.

# *Partie V : Synthèse des évolutions*

## ***BILAN DES SURFACES***

Ci-dessous le tableau présentant les surfaces avant la première révision allégée du PLU :

Zonage	Surface en ha
1AU	2.02
2AU	3.54
<b>Total zone à urbaniser</b>	<b>5.56</b>
A	51.41
AA	1597.06
<b>Total zone agricole</b>	<b>1648.47</b>
N	2148.49
Nc	3.41
Nx	1.57
<b>Total zone naturelle</b>	<b>2153.47</b>
Ua	4.65
Ub	29.34
Ut	6.31
Ux	4.08
<b>Total zone urbaine</b>	<b>44.37</b>
<b>Total général</b>	<b>3851.87</b>

Ci-après le tableau présentant les surfaces après la première révision allégée du PLU :

Zonage	Surface en ha
1AU	2.02
2AU	3.54
<b>Total zone à urbaniser</b>	<b>5.56</b>
A	56.97
AA	1591.40
<b>Total zone agricole</b>	<b>1648.37</b>
N	2145.49
Nc	3.41
Nx	1.57
<b>Total zone naturelle</b>	<b>2150.47</b>
Ua	4.65
Ub	31.94
Ut	6.81
Ux	4.08
<b>Total zone urbaine</b>	<b>47.48</b>
<b>Total général</b>	<b>3851.87</b>

Les modifications effectuées affectent les surfaces agricoles, naturelles et urbaines de la manière suivante :

Zone A	+ 5.56 ha
Zone AA	- 5.66 ha
<b>Total zone agricole : - 0.10 ha</b>	
Zone N	- 3 ha
<b>Total zone naturelle : - 3 ha</b>	
Zone Ub	+ 2.6 ha
Zone Ut	+ 0.5 ha
<b>Total zone urbaine : + 3.1 ha</b>	
<b>Total général : 0.00 ha</b>	

Soit une augmentation de 3,1ha de la zone Urbaine pour 1.26ha d'espace libre).

## **CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL**

Le PLU, lors de son élaboration a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le projet de révision allégée intègre une mise à jour de cette dernière.

Dans le cadre d'une révision allégée du PLU de la commune de Saint-Germain-de-Calberte, des inventaires de terrain ont été effectués en novembre 2021 afin d'évaluer la valeur environnementale des parcelles pouvant potentiellement changer de destination.

Ainsi, le PLU peut potentiellement impacter :

- 0,02 % de la surface de « Châtaigneraies cévenoles méditerranéennes » (9260) dans le périmètre du site Natura 2000 « Vallée du Gardon de Mialet » est retenue pour passer en zone à urbaniser ;
- 0.27 de la surface de « Châtaigneraies cévenoles méditerranéennes » (9260) dans le périmètre du site Natura 2000 « Vallée du Gardon de Mialet » est retenue pour passer en zone agricole ;
- 0.03 de la surface de « Châtaigneraies cévenoles méditerranéennes » (9260) dans le périmètre du site Natura 2000 « Vallée du Gardon de Mialet » est retenue pour passer en zone naturelle à vocation touristique.

Ainsi, nous concluons que le PLU n'aura qu'une incidence très faible sur les habitats d'intérêt communautaire. Car le dimensionnement des

parcelles concernées est voué à évoluer en fonction des projets. De plus, si nos prescriptions concernant les parcelles que nous déconseillons d'ouvrir à l'urbanisation sont suivies, cet impact sera négligeable.