

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE
SAINT GERMAIN DE CALBERTE**

REVISION ALLEGEE N°2

Annexe au rapport de présentation

***DEMANDE DE DEROGATION AU TITRE DES ARTICLES
L.142-4 ET L.142-5 DU CODE DE L'URBANISME***

MAITRE D'OUVRAGE

Communauté des Communes des Cévennes au Mont Lozère



Table des matières

1.	Préambule	3
2.	Objet de la révision allégée n°2.....	4
2.1.	Contexte de la révision allégée n°2 du PLU	4
2.2.	Choix de la parcelle	4
3.	Secteur faisant l'objet de la demande de dérogation	6
3.1.	Localisation.....	6
3.2.	Modification relative au projet de révision allégée n°2 du PLU	7
3.3.	Projet envisagé	8
3.4.	Bilan des surfaces	8
4.	Synthèse de la révision allégée n°2 du PLU de Saint Germain de Calberte	9

1. Préambule

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la commune de Saint Germain de Calberte fait partie de la Communauté de Communes des Cévennes au Mont-Lozère, laquelle est compétente en termes d'aménagement de l'espace et, notamment, de plans locaux d'urbanisme. Ainsi, 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.

Par délibération du 26 septembre 2024, le conseil communautaire a prescrit la révision allégée n°2 du PLU de Saint Germain de Calberte.

Cette procédure porte sur la création d'une zone urbanisée à vocation d'activité (Ux) et s'inscrit totalement dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU qui affirme la volonté de « conforter la zone artisanale du Lauradou en prévoyant des marges d'extension ».

Au vu des enjeux environnementaux, des dessertes et de la topographie du secteur cette extension est prévue à environ 300 m de la zone artisanale du Lauradou. Elle se situera donc en discontinuité des zones urbanisées de la commune.

La commune de Saint-Germain-de-Calberte n'est pas inscrite dans le périmètre d'un SCoT approuvé. Il convient, à ce titre, que la commune demande à déroger aux dispositions de l'article L. 142-4 du Code de l'urbanisme, demande retranscrite dans le présent dossier.

Article L142-4

Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1^{er} juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;

3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;

4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régional des collectivités de l'article 73 de la Constitution mentionnés à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1, et le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ont valeur de schéma de cohérence territoriale.

Article L142-5

Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

2. Objet de la révision allégée n°2

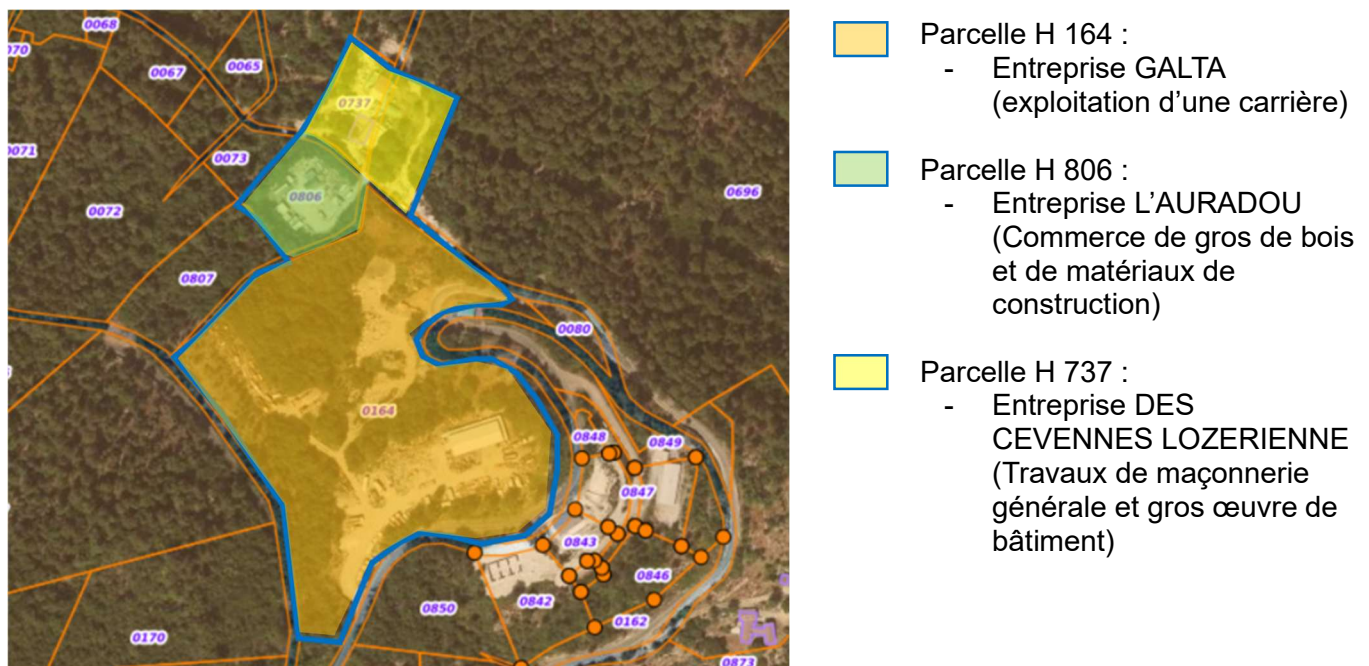
2.1. Contexte de la révision allégée n°2 du PLU

La révision allégée n°2 du PLU a été prescrite par délibération du Conseil Communautaire en date du 26 septembre 2024. Cette révision concerne l'extension de la zone artisanale du Lauradou.

En effet, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Saint Germain de Calberte, approuvé le 24 septembre 2019, affirme la volonté de conforter la zone artisanale du Lauradou en prévoyant des marges d'extension (Cf. pièce 3.1. du PLU, page 7).

Les trois lots de cette zone artisanale ont été attribués et des activités s'y développent de façon pérenne.

La carte ci-dessous présente les entreprises et les activités installées sur la zone artisanale du Lauradou.



Selon les orientations du PADD, il apparaît donc logique de prévoir l'extension de la zone artisanale afin de conforter la dynamique économique de la commune.

2.2. Choix de la parcelle

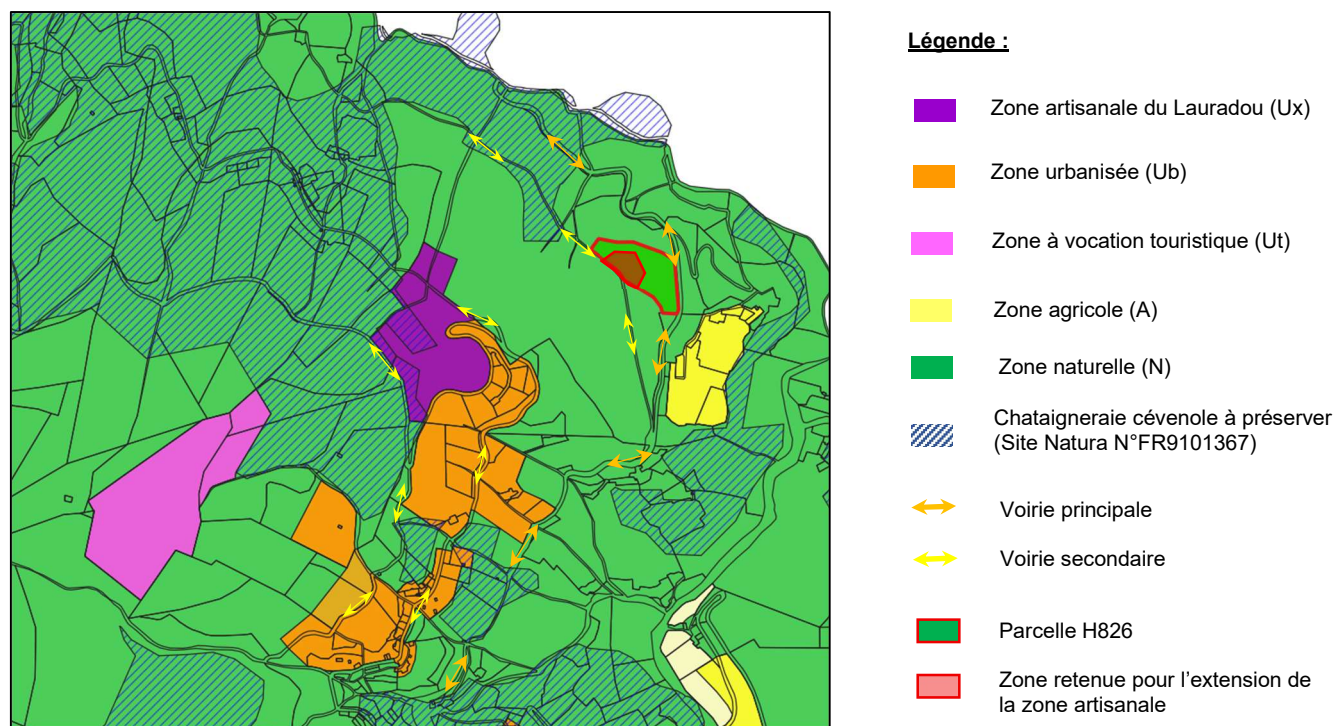
La parcelle identifiée pour l'extension de la zone artisanale, la H826, est située à environ 300 m de la zone artisanale du Lauradou.

Ce choix se justifie du fait que les secteurs entourant directement la zone artisanale sont sensibles soit en termes de présence d'habitation soit en termes d'espace comportant une biodiversité avec fort enjeux de conservation soit en termes de contrainte naturelle (topographie du site).

En termes logistique, la présence d'un réseau d'eau potable à proximité, de voiries desservant le site et d'une partie plane sur la partie haute de la parcelle en font des atouts incontestables pour l'installation aisée d'entreprises.

Selon les contraintes topographiques de la région il a été décidé de consacrer seulement **la partie plane et une partie en faible pente de la parcelle à des activités économiques. Le reste de la parcelle, difficilement aménageable au vu de la forte pente restera en zone naturelle.**

La carte ci-dessous présente la sensibilité des espaces présents à proximité de la zone artisanale du Lauradou.

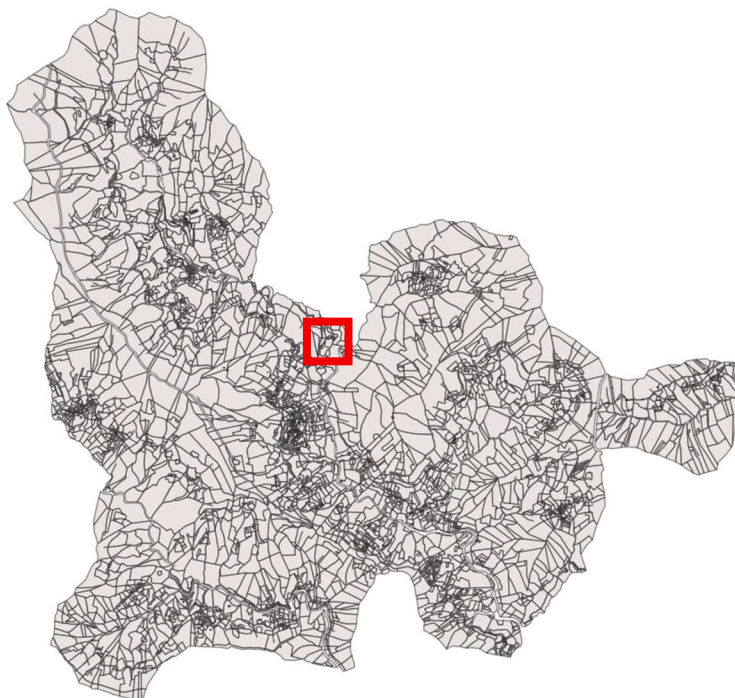


La demande de révision allégée n°2 du PLU a pour effet de modifier le zonage **d'une partie de la parcelle H 286 de zone naturelle (N) en zone urbanisée à vocation d'activité (Ux)**. Le reste de la parcelle H 286 restera en zone naturelle.

3. Secteur faisant l'objet de la demande de dérogation

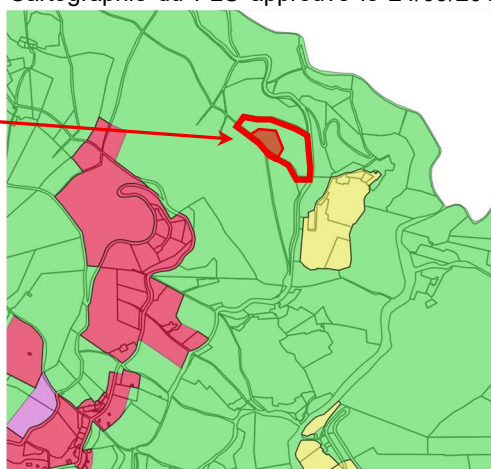
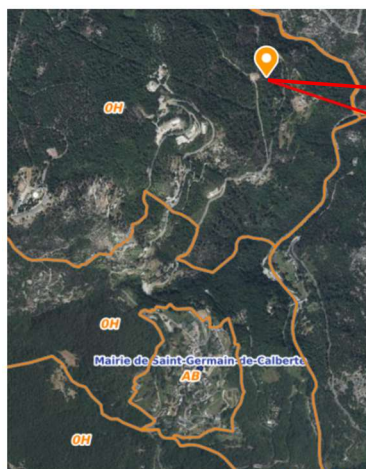
3.1. Localisation

Le projet de révision allégée n°2 du PLU de Saint Germain de Calberte concerne la parcelle H826 située au nord du bourg. Ce secteur est localisé sur les cartes ci-dessous.



Plan cadastral

Cartographie du PLU approuvé le 24/09/2019

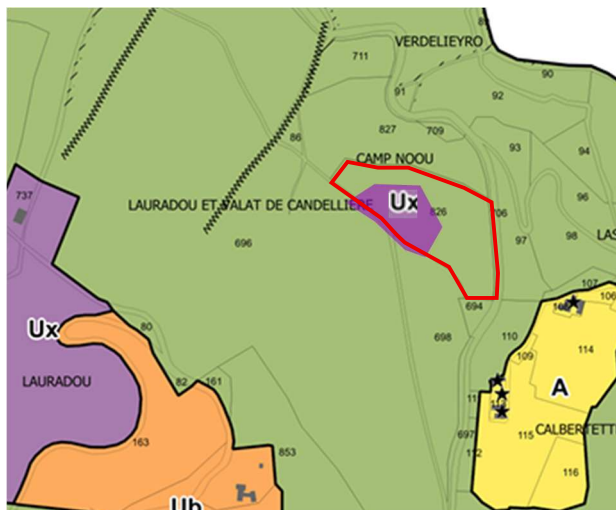
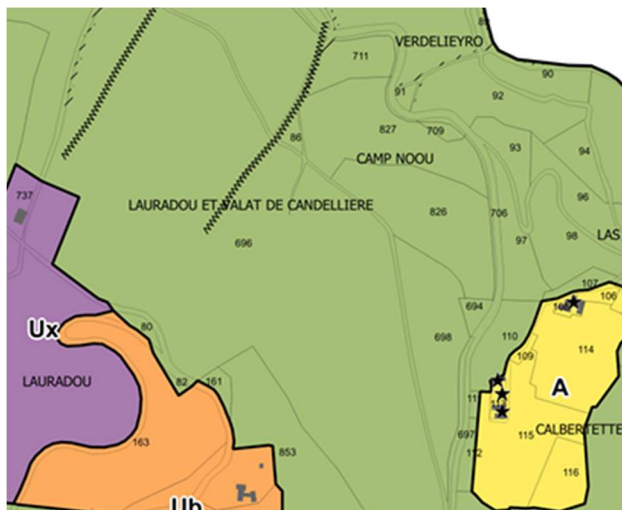


3.2. Modification relative au projet de révision allégée n°2 du PLU

Dans le règlement graphique (pièce 4.a) du PLU approuvé 24 septembre 2019, la parcelle H 826, est située en espace naturel (N). La révision allégée n°2 du PLU conduit au classement d'une partie de cette parcelle en zone urbanisée à vocation d'activité (Ux).

Avant révision allégée n°2

Après révision allégée n°2



+ 0,3 ha de zone Ux soit 0,6 % d'augmentation de surface urbanisée sur la commune

<i>Descriptif</i>	Parcelle de 1,29 ha, en pente, composée essentiellement d'une forêt de résineux. Le projet d'activité économique nécessite 3000 m ² de cette parcelle.
<i>Contexte environnemental</i>	Site Natura 2000, la Vallée du Gardon de Mialet ZNIEFF de type 2, les Hautes Vallées des Gardons
<i>Contexte Agricole</i>	Parcelle non déclarée à la PAC
<i>Risque Naturel</i>	Non concernée par le risque d'inondation ou de glissement de terrain

3.3. *Projet envisagé*

Le projet initialement prévu était d'accueillir les bâtiments techniques du Syndicat Mixte Environnement Sud Lozère (SMESL). Au vu des contraintes d'accès du site et de problèmes techniques sur le site de la déchèterie de Saint Privat de Vallongue, le projet du SMESL va être reporté ou annulé.

La commune de Saint Germain de Calberte souhaite cependant terminer la procédure de révision allégée n°2 du PLU avec un projet réduit. Ainsi il est envisagé de construire un seul bâtiment technique et mettre en place une zone de stockage. Le site sera clôturé afin que les dépôts sauvage s'arrêtent.

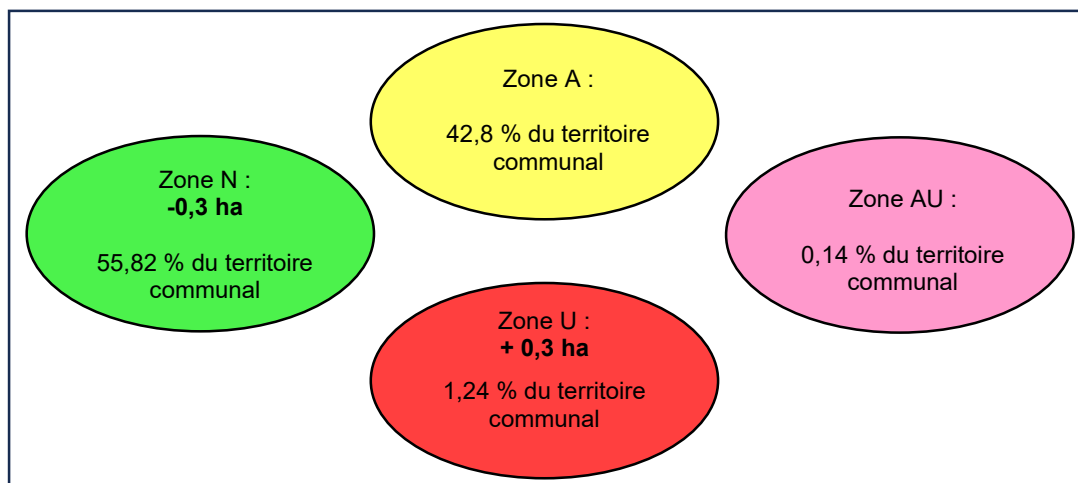


Légende :

-  Parcelle cadastrale
-  Zone d'activité économique Ux
-  Bâtiment technique
-  Zone de stockage de matériel
-  Clôture

3.4. *Bilan des surfaces*

La révision allégée du PLU nécessite le passage de 1,29 ha de zone naturelle (N) en zone urbanisée à vocation d'activité (Ux).



Le tableau ci-dessous détaille les surfaces avant et après la révision allégée n°2 du PLU.

Zone	Avant révision		Après révision	
	Surface en ha	Pourcentage de surface du territoire	Surface en ha	Pourcentage de surface du territoire
Zone Agricole (A)	1648,4	42,8 %	1648,4	42,8 %
Zone Naturelle (N)	2150,47	55,83 %	2150,17	55,82 %
Zone à urbaniser (AU)	5,56	0,14 %	5,56	0,14 %
Zone urbanisée (U) dont :	47,48	1,23 %	47,78	1,24 %
Ua	(4,65)	(0,12 %)	(4,65)	(0,12 %)
Ub	(31,94)	(0,83 %)	(31,94)	(0,83 %)
Ut	(6,81)	(0,18 %)	(6,81)	(0,18 %)
Ux	(4,08)	(0,10 %)	(4,38)	(0,11 %)
Total	3852	100 %	3852	100 %

La révision n°2 du PLU de Saint Germain de Calberte fait passer la zone urbanisée de 1,23% à 1,24 % du territoire. Cette modification est minime au vu de l'ensemble du PLU.

4. Synthèse de la révision allégée n°2 du PLU de Saint Germain de Calberte

Objet :

La demande de dérogation aux dispositions de l'article L. 142-4 du Code de l'urbanisme concerne une zone de 3000 m² permettant l'extension de la zone artisanale du Lauradou.

Evolution du PLU :

Le confortement et l'extension de la zone artisanale du Lauradou est une orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Saint Germain de Calberte.

Elle répond à un objectif communal inscrit dans le PADD qui est d'augmenter les disponibilités foncières en matière économique.

La révision allégée n°2 du PLU a pour objectif de classer 3000 m² d'une parcelle de zone naturelle en zone urbanisée à vocation économique. Cette parcelle se situe en discontinuité des zones urbanisées de la commune.

Demande de dérogation

L'Article L142-5 du code de l'urbanisme indique que la dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

- *Incidence du projet sur la protection des espaces naturels et forestiers*

Une étude environnementale a été réalisée sur la parcelle H 826 en juin 2025.

Cette étude indique que « la zone de parking ne présente pas d'enjeux pour la faune, ni pour la flore et les habitats présents. Le boisement présente des enjeux faibles à moyens en ce qui concerne la faune et les micro-habitats ».

Elle conclue que « les incidences de la révision du PLU de Saint Germain de Calberte sur les habitats et espèces Natura 2000 seront faibles ».

- *Incidence du projet sur la protection des espaces agricoles*

La révision du PLU n'aura aucune incidence sur les espaces agricoles. A ce jour la parcelle objet de la révision n°2 du PLU n'est pas déclarée au recensement de la Politique Agricole Commune (PAC). De plus, la parcelle est occupée majoritairement par une forêt de résineux et possède une pente prononcée. Ainsi le site n'est pas favorable à une exploitation agricole.

- *Consommation de l'espace*

La révision n°2 du PLU de Saint Germain de Calberte concerne une surface de 3 000 m². Cette révision fait évoluer la zone urbanisée de 1,23% à 1,24 % du territoire.

Cette modification est minime au vu de l'ensemble du PLU.

- *Incidences du projet sur les flux de déplacements*

La création d'une zone d'activité peut engendrer une légère augmentation de consommation d'énergie et de rejets cependant la proximité du bourg peut diminuer l'utilisation de véhicules pour les travailleurs et peut diminuer les trajets des véhicules professionnels.

Ainsi l'impact de nouvelles activités sur la parcelle objet de la révision n°2 du PLU devrait être très faible.

- *Incidences du projet sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services*

La révision allégée n°1 du PLU avait pour objectif de favoriser l'habitat et des projets agricoles.

La révision allégée n°2 du PLU a pour objet de soutenir le dynamisme économique de la commune et peut générer des emplois.

Lors de ces deux révisions les changements de zonage représentent des surfaces très limitées. Ainsi l'incidence du projet sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services est négligeable.