



**PRÉFÈTE
DE LA LOZÈRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL
DES TERRITOIRES**

Mende, le 28 juin 2022

Monsieur le maire,

Vous avez saisi la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) afin qu'elle se prononce sur le projet de révision allégée n°1 du PLU de Saint Germain de Calberte.

Je vous informe que les membres de la CDPENAF, réunis le 21 avril 2022, ont émis un avis favorable.

Je vous prie de croire, Monsieur le maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

La directrice départementale
des territoires

Agnès DELSOL

Monsieur Gérard LAMY
Maire de Saint Germain de Calberte
Mairie
48370 SAINT GERMAIN DE CALBERTE

PREF/DDT/SAL/UT-22-073
Affaire suivie par : Sabine Muslewski
4 avenue de la Gare
48005 Mende CEDEX
Tél. : 04 66 49 41 77
Mél. : sabine.muslewski@lozere.gouv.fr
Site internet : www.lozere.gouv.fr



COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION
DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION DU JEUDI 21 AVRIL 2022

PRÉSIDENCE :

Agnès DELSOL	directrice départementale des territoires
--------------	---

PERSONNES PRÉSENTES :

Bruno GUARDIA	Direction Départementale des Territoires
Claude LHUILLIER	Ligue pour la Protection des Oiseaux
Christian MALAVIEILLE	Président de l'association départementale des communes forestières
Pierre PRIVAT	Jeunes Agriculteurs
Vincent REMISE	Maire du Buisson
David TRAUCHESSEC	Coordination Rurale
Aurélien TROUCELLIER	Fédération Départementale des Syndicats des Exploitants Agricoles
Séverine VAN DE VELDE	Confédération Paysanne
Nadia VIDAL	Chambre d'Agriculture

MANDATS :

Guy DE SOUSA	Maire délégué de Saint Georges de Lévejac à Vincent REMISE
André DELRIEU	Fransylva48 à Bruno GUARDIA
Bastien DURAND	Service de Remplacement à Nadia VIDAL
Alain LAGRAVE	Conservatoire des Espaces Naturels à Claude LHUILLIER
Emmanuelle VERGNOL	Institut National de l'Origine et de la Qualité à Agnès DELSOL

Assistaient également à la commission :

- Christine MARY, Sabine MUSLEWSKI et Didier PLETINCKX, de la DDT

Après avoir remercié les participants, Mme la Présidente ouvre la séance, vérifie que le quorum est atteint et présente l'ordre du jour.

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

DU JEUDI 21 AVRIL 2022

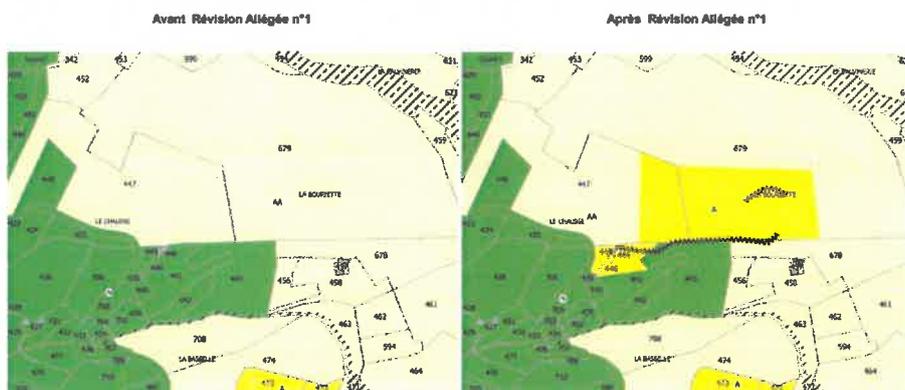
3 – Projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Germain de Calberte.

Geoffray Blanc, du bureau d'études Oc'teha, présente le dossier en présence de M. Gérard Lamy, maire, et de M. David Raydon, adjoint à l'urbanisme.

Le PLU de Saint Germain de Calberte a été approuvé le 24/09/2019. Il s'agit aujourd'hui de conforter la dynamique de la commune, qui compte 60 % de résidences secondaires, créant ainsi une concurrence avec le logement permanent, et d'accueillir de nouveaux projets agricoles.

Les secteurs concernés par la révision allégée sont présentés.

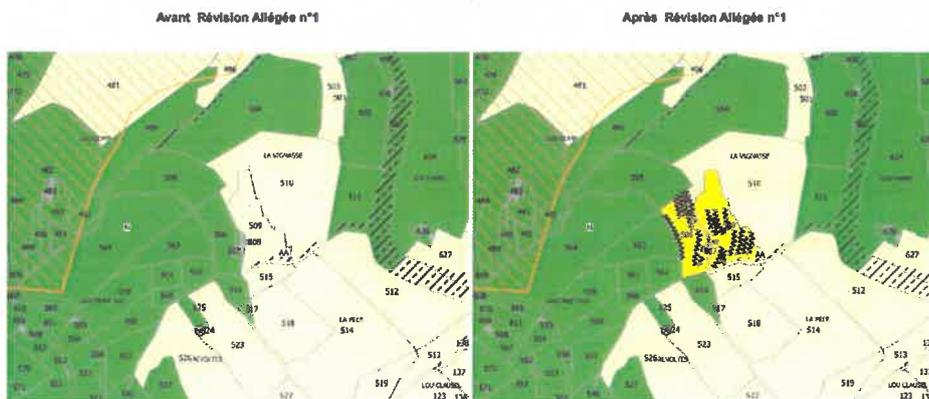
Bourriette 1 et 2



Une zone agricole constructible est à créer pour une installation équestre avec un bâtiment pour les chevaux. On note un enjeu chiroptères important, et une attention particulière doit être portée au calendrier des travaux.

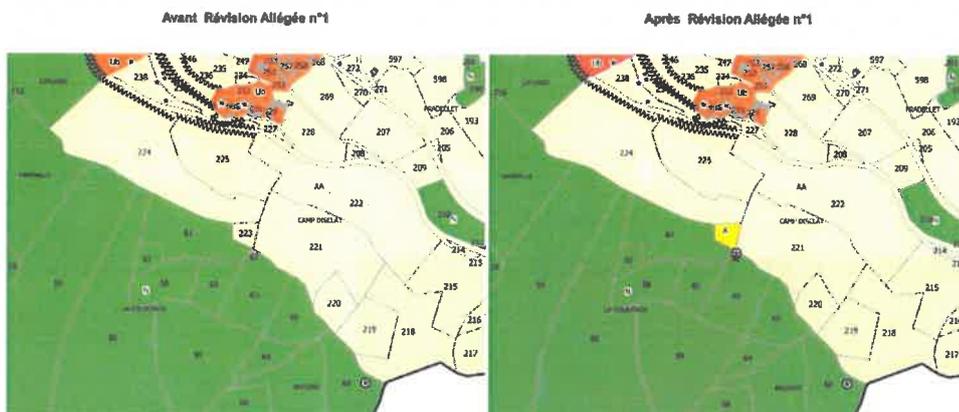
Il s'agit également de rendre constructible une partie de la zone agricole. Le maintien des murets est ici un enjeu important en lien avec les mesures agro-environnementales. Cette mesure répond à la demande d'un entrepreneur agricole déjà installé au hameau de la Calvinerie. Son activité est diversifiée, avec un métier d'élagueur, un troupeau bovin, un troupeau ovin, table et chambre d'hôtes, l'aménagement futur d'un gîte dans une ruine existante. Il y a un besoin de création de bâtiment agricole bovins/ovins. Un contrat Natura 2000 sur la châtaigneraie permet l'ouverture du milieu. On compte 2 emplois à l'année. M. le maire insiste sur le sérieux et le dynamisme de ces agriculteurs.

Le Carayrou 1



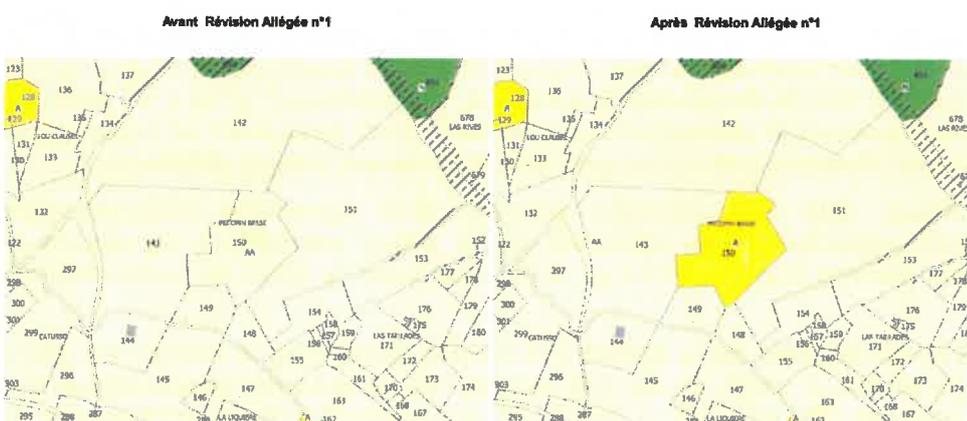
La propriété a été ici abandonnée. Les terrasses ont été nettoyées, débroussaillées, permettant une ouverture complète du milieu et le pâturage d'ovins. Il y a un besoin d'un bâtiment d'élevage et de stockage de matériel d'où la zone constructible agricole, avec des enjeux repérés sur la préservation des murets.

Le Carayrou 2



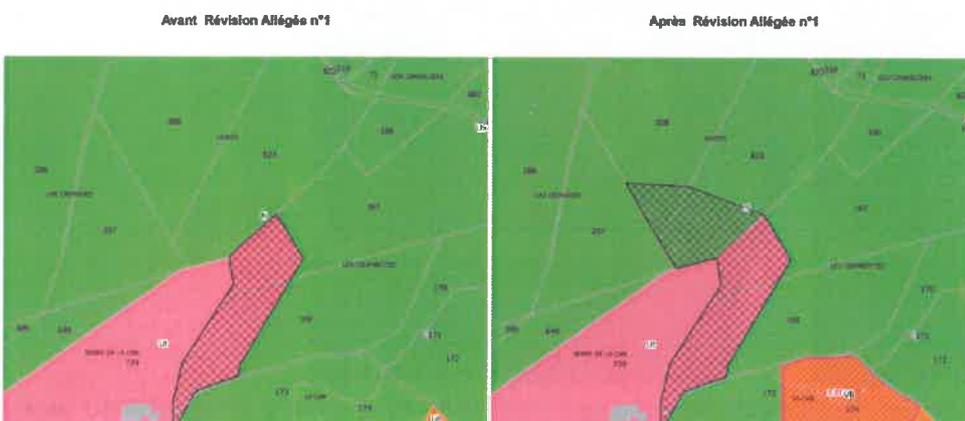
C'est un petit site à proximité du hameau de la Liquière, à rendre constructible pour un projet de miellerie porté par un apiculteur, installé depuis plus de 10 ans et possédant 250 à 300 ruches. Une ruine a été repérée, qui servirait de base au projet de miellerie et de maison d'habitation pour l'apiculteur.

Le Carayrou 3



Le même apiculteur a un projet de miellerie sur ce site. Seul le haut de la parcelle sera utilisé. Comme les 2 autres secteurs, il s'agit d'un site d'intérêt communautaire.

Emplacement réservé pour step

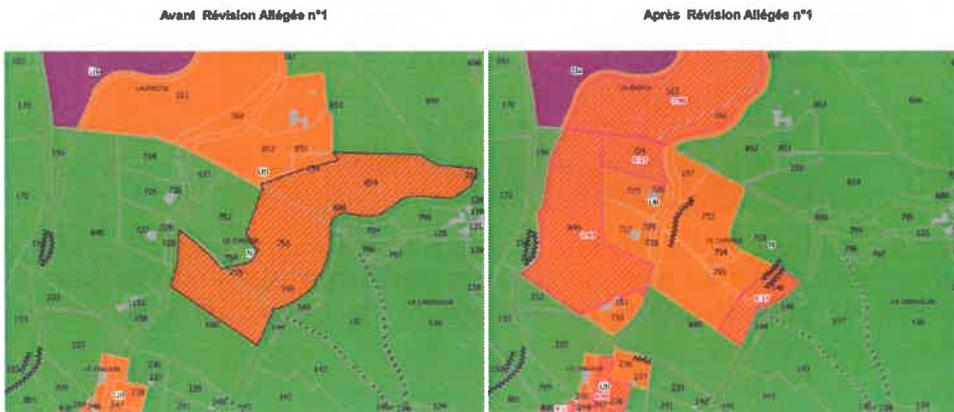


Il s'agit de concevoir une station d'épuration en lien avec la fréquentation du village de vacances. La population peut en effet atteindre 300 habitants l'été. Le village vacances a 50 ans et sa station d'épuration est obsolète. Il n'y a cependant pas eu de mise en demeure. Le village est géré en régie municipale depuis 2 ans, pour palier un mauvais fonctionnement auparavant. L'enjeu économique est ici important pour la commune, avec la présence également d'un hôtel-restaurant, mis en bail, et l'emploi de personnel. Des investissements sont d'ailleurs prévus.

Le bassin de la station d'épuration occupera une surface de 200m². Le système de filtration se fera par des roseaux. La commune n'a pas encore la maîtrise foncière des terrains, mais la procédure est en cours et aboutira prochainement.

Les secteurs d'habitats

Secteur 1 : Bourg Nord

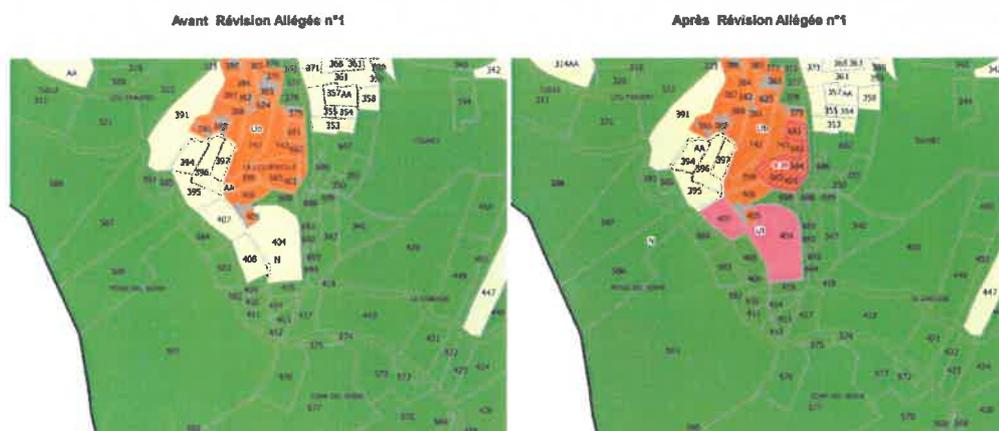


Seule une demande de permis de construire a été déposée sur ce secteur depuis l'approbation du PLU. L'enjeu pour la commune est ici de concentrer l'habitat. Tous les lots du lotissement communal ont été vendus. Or la commune recherche encore des résidents à l'année. Un promoteur privé a un projet de résidence de personnes âgées, soutenu par la commune qui souhaite avoir aussi un regard sur ce projet. Un échange de terrains est d'ailleurs prévu pour permettre l'accès aux futures résidences.

Bruno Guardia fait remarquer que des secteurs peuvent être considérés techniquement inconstructibles et qu'il serait opportun de les identifier. Cette action permettrait de réduire les surfaces réellement identifiées comme constructibles et donc d'abaisser le bilan de consommation d'espaces.

Pour Geoffroy Blanc, ce travail est difficile, car la collectivité n'a pas la main sur le foncier. On est en présence de terrains très rocailloux. Il s'agit de ne pas donner de contraintes supplémentaires à l'aménageur. M. le maire propose de réfléchir à une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), comme cela a été fait sur le lotissement voisin.

Secteur 2 : La Liqueirolle



Il s'agit ici de permettre un projet touristique, autour d'un mas cévenol rénové, à proximité du sentier de Stevenson. Le porteur de projet prévoit l'installation de « pods » sur d'anciennes terrasses.

Secteur 3 : le Chausse

Avant Révision Allégée n°1

Après Révision Allégée n°1

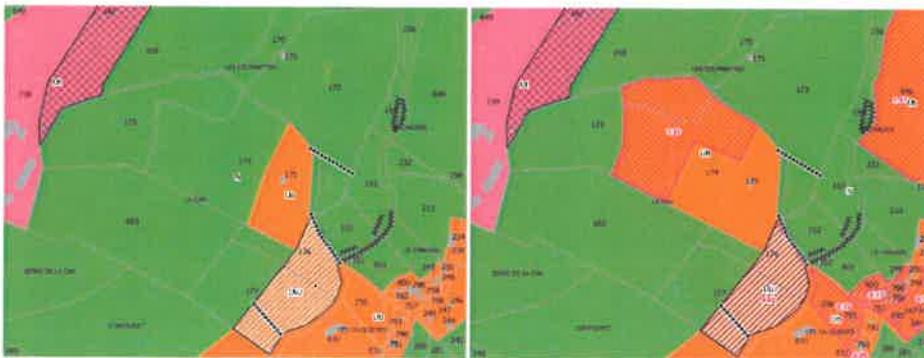


Le bilan de fonctionnement du PLU après 2 ans incite à ajuster le projet pour répondre aux demandes.

Secteur 4 : le Can

Avant Révision Allégée n°1

Après Révision Allégée n°1



Il s'agit ici de favoriser l'accueil de nouveaux habitants. Les personnes intéressées par ce secteur sont médecins.

Claude Lhuillier évoque l'avis de la MRAE (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale) qui est plutôt sévère. La MRAE relève notamment que les inventaires naturalistes ont été faits à une période inappropriée.

Geoffroy Blanc fait remarquer qu'en l'absence d'avis de la MRAE sur le PLU initial, cet avis prend la forme d'un certain rattrapage, et la MRAE se prononce sur des sites déjà étudiés dans l'évaluation environnementale du PLU opposable. La plupart des réponses se trouvent dans le rapport de présentation du PLU de 2019. Il rappelle qu'une attention particulière a été portée sur les prairies maigres de fauche, habitat d'intérêt communautaire, et qu'un travail a été mené avec l'animateur du site Natura 2000 afin de prendre en compte au mieux ces enjeux. Ainsi, il n'y aura finalement pas de construction à la Bastide (lieu d'implantation de la charcuterie Chamoin) pour ne pas impacter une prairie maigre de fauche.

Concernant la période de réalisation des inventaires naturalistes, Geoffroy Blanc précise que les enjeux naturalistes sont bien connus et que chacune des parcelles concernée par la révision allégée a été inventoriée.

Agnès Delsol entend l'argumentaire développé mais fait remarquer que les zones objet de la révision allégée sont larges.

Geoffroy Blanc confirme qu'une réponse sera adressée à la MRAE suite à son avis.

Bruno Guardia attire l'attention sur les projets en zone agricole présentés en séance. Au stade de l'instruction des demandes le permis de construire, il y aura pour chaque projet une appréciation de la nécessité agricole.

Messieurs Lamy, Raydon et Blanc se retirent pour laisser les membres délibérer.

Agnès Delsol indique que cette présentation orale a permis de connaître les projets et donc de justifier l'ouverture à l'urbanisation des zones concernées.

Nadia Vidal qui a suivi les PLU dans son secteur des Cévennes trouve l'exercice d'élaboration des PLU difficile. Elle est étonnée de l'avis de la MRAE. Elle se dit favorable à l'instauration de zones agricoles constructibles qui permettent le développement de projets agricoles.

Christine Mary précise que la MRAE a surtout relevé le manque de justification du document, dans un contexte de modération de consommation d'espace.

Claude Lhuillier rappelle que la commune s'est engagée à préserver la biodiversité.

Les membres procèdent au vote. On compte 13 votes favorables et 2 abstentions.

La commission émet un avis favorable.

La directrice départementale
des territoires



Agnès DELSOL