

octeha

TERRITOIRES - HABITAT - AMÉNAGEMENT

contact@octeha.fr
à Rodez :
31 avenue de la Gineste
12000 RODEZ

Tél.: 05 65 73 65 76
www.octeha.fr

PREFECTURE DE LA LOZERE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

DES CEVENNES AU MONT-LOZERE



PLU

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

Plan Local d'Urbanisme

Arrêté le :

5 juillet 2018

Approuvé le :

24 septembre 2019

VISA

Date : le 03 janvier 2022

**Le Président
Michel REYDON**



Révision allégée n°1

Modification - Révision allégée - Mise à jour

**Révision allégée n°1 :
Prescrite le 24 Juin 2021
Arrêtée le 06 décembre 2021**

**Annexe au rapport de présentation
Demande de dérogation au titre des articles L. 142-4 et L. 142-5 du Code de l'Urbanisme**

2.2.2

Depuis le 1er janvier 2017, la commune de Saint-Germain-de-Calberte appartient à 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 24 juin 2021, le Conseil communautaire a prescrit la révision allégée n°1 du PLU de Saint-Germain-de-Calberte. Cette procédure porte sur les objets suivants :

- Solutionner des blocages de projets agricoles (créations / modifications de zone 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.

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.

En effet, l'article L. 142-4 dispose que :

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

1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er 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. »

L'article L. 142-5 précise :

« **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 conti-**

nuités 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. »

Le projet de révision allégée : Objectifs retenus

Les dynamiques du territoire 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 ménages, 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.

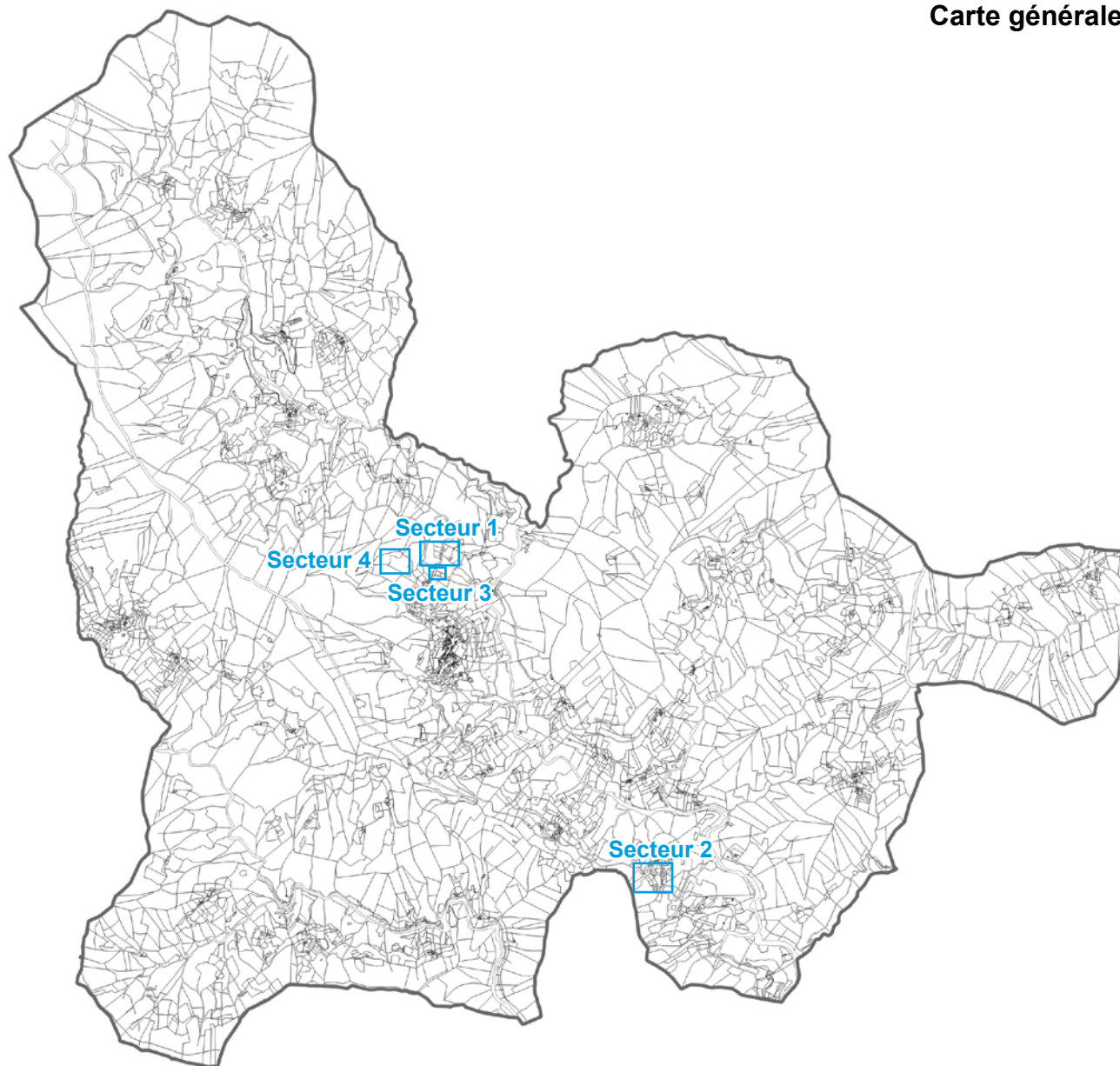
La stratégie de développement durable de la commune s'articule autour des grands objectifs suivants :

- 1. Diversifier et étoffer le tissu économique pour conforter Saint-Germain-de-Calberte dans son rôle de bourg**
- 2. Protéger le fonctionnement des exploitations agricoles pour assurer leur avenir**
- 3. Concilier accueil et urbanisme maîtrisé par le biais d'objectifs démographiques et fonciers cohérents**
- 4. Favoriser la mixité sociale et développer les liens sociaux**
- 5. Entretenir la qualité paysagère et architecturale, garante du cadre de vie et source du développement économique de la commune**
- 6. Protéger et valoriser la biodiversité et les continuités écologiques**
- 7. Promouvoir une gestion durable du territoire**

Ces objectifs constituent un plan directeur à court et moyens termes, soit environ pour les 13 années à venir.

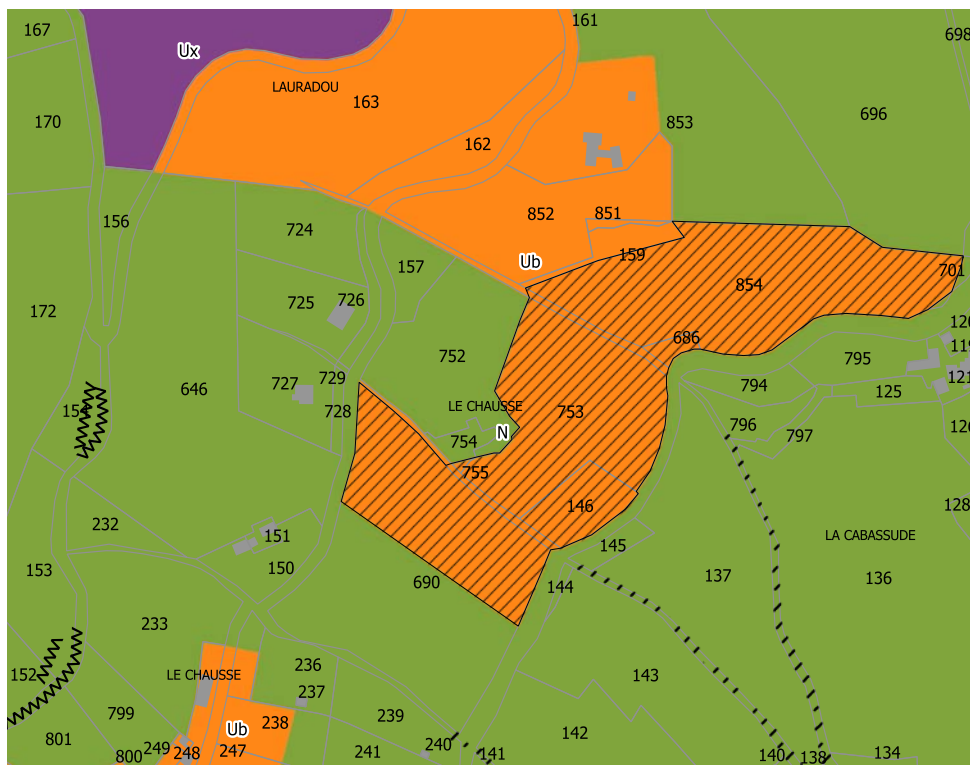
Secteurs faisant l'objet de la demande de dérogation

Carte générale de localisation

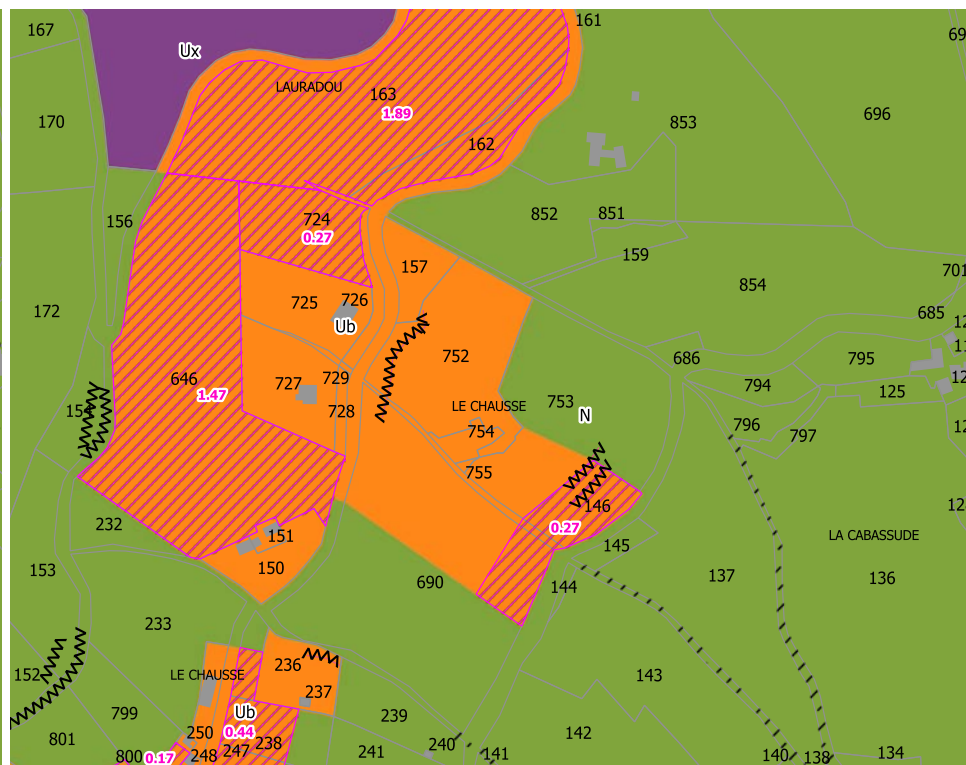


Secteur 1 : faisant l'objet de la demande de dérogation

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 (infaiblité 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

<p>Zone Ub - 2,67 Ha + 3,3 ha = +0,63 ha</p>	<p>Zone N + 2,67 Ha - 3,3 ha = - 0,63 ha</p>
---	---

Secteur 1 : faisant l'objet de la demande de dérogation

Localisation

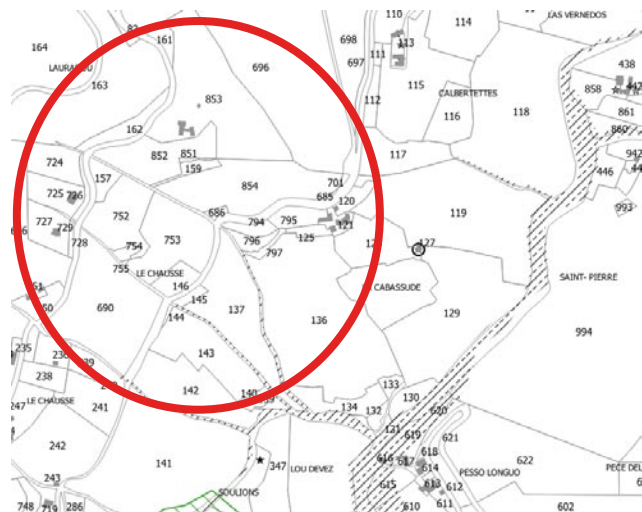
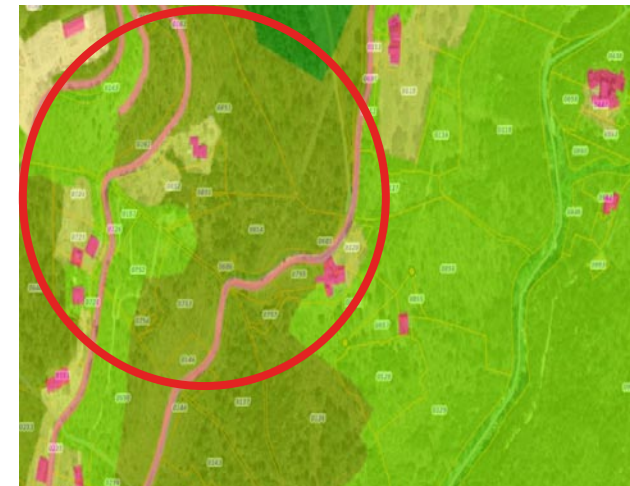


Photo aérienne



Occupation du sol - Couverture (novembre 2019)



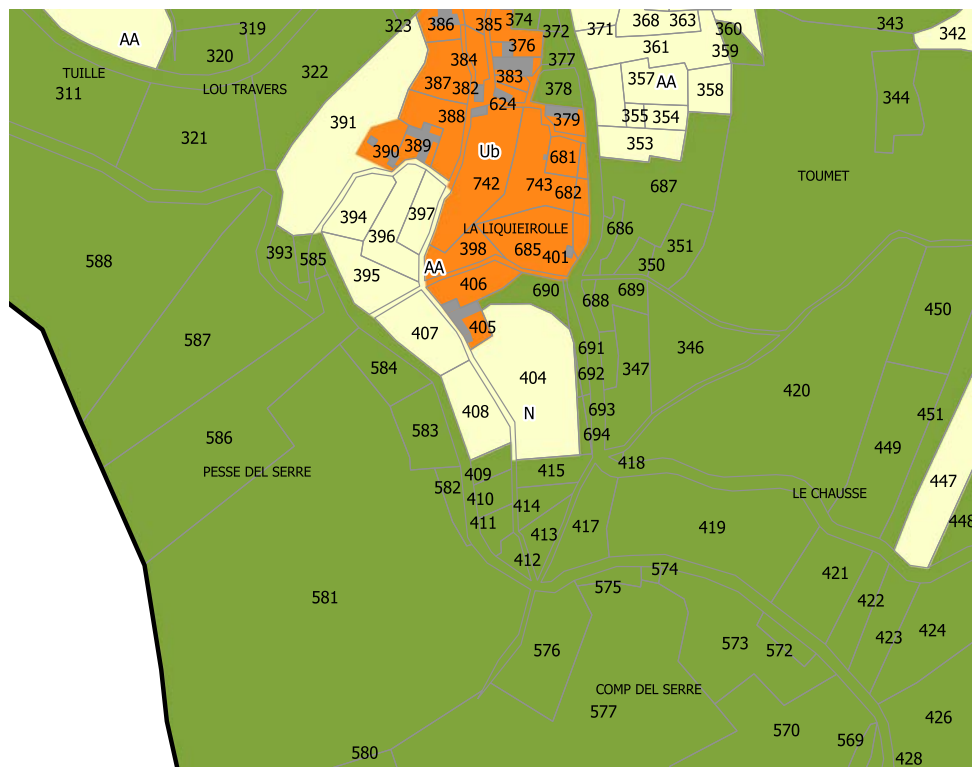
Descriptif secteur 1

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 0,63 ha	1.74 ha d'espaces libres ajoutés 2.3 ha en retirés Bilan : suppression de 0,56 ha	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 un maximum de 32 déplacements journaliers domicile travail (si actif)*.

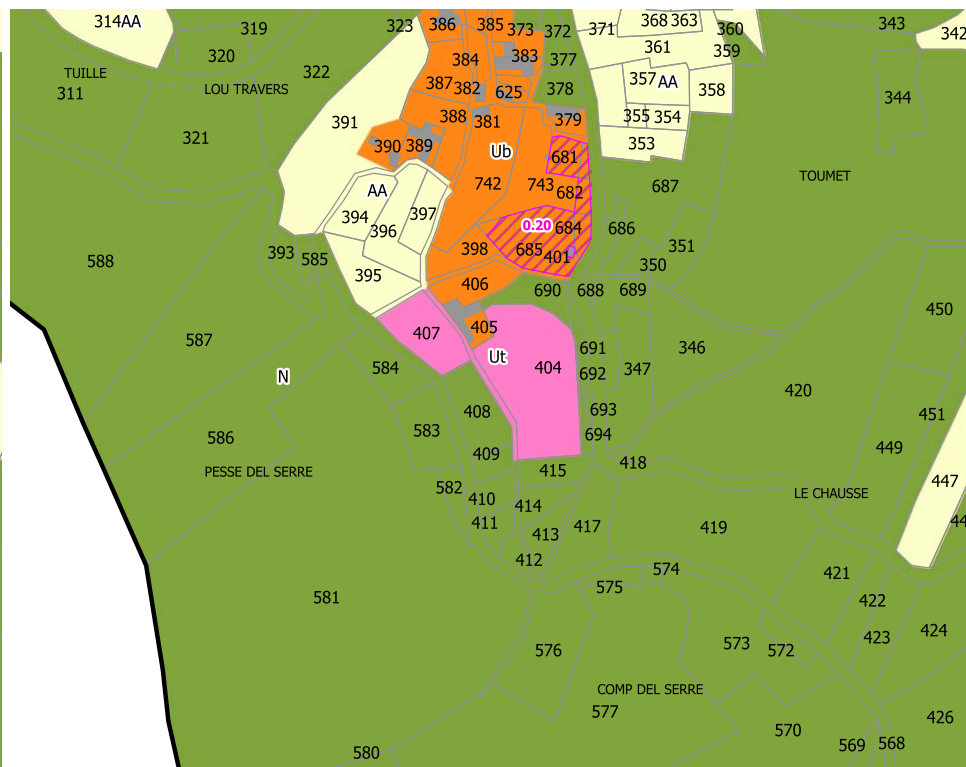
*Considérant environ 2 personnes par ménage et une voiture par personne.

Secteur 2 : faisant l'objet de la demande de dérogation

Avant Révision Allégée n°1



Après Révision Allégée n°1



 Espaces libres (en ha)

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).

**Zone Ut
+ 0,5 Ha**

**Zone N
+ 0,1 Ha**

**Zone AA
- 0,6 Ha**

Secteur 2 : faisant l'objet de la demande de dérogation

Localisation



Photo aérienne



Occupation du sol - Couverture (novembre 2019)

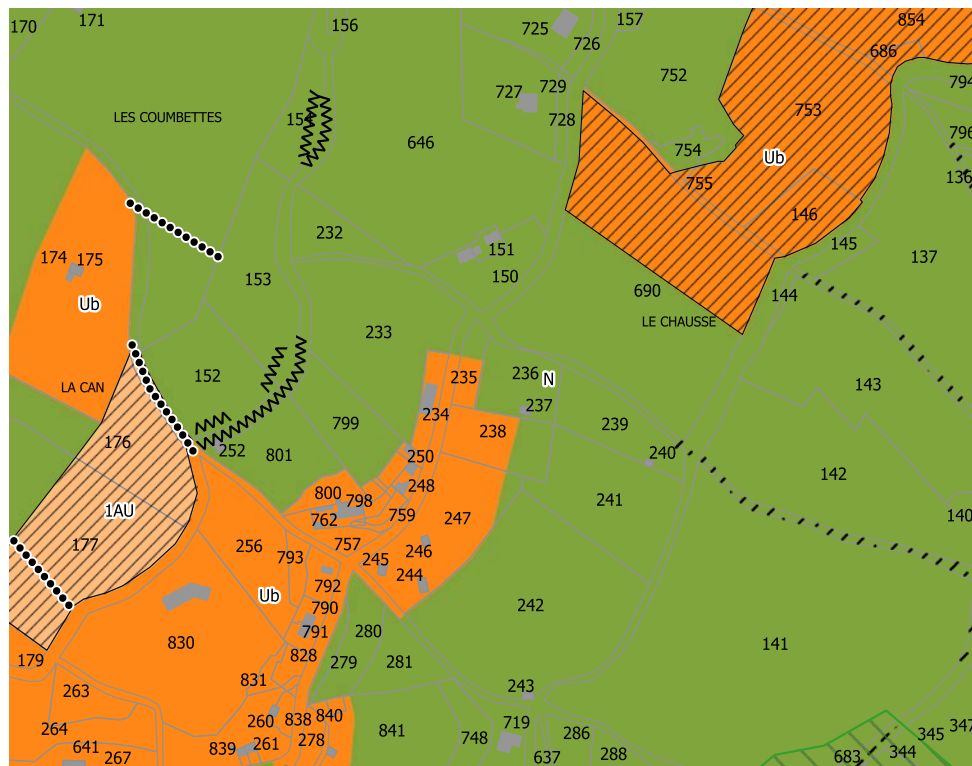


Descriptif secteur 2

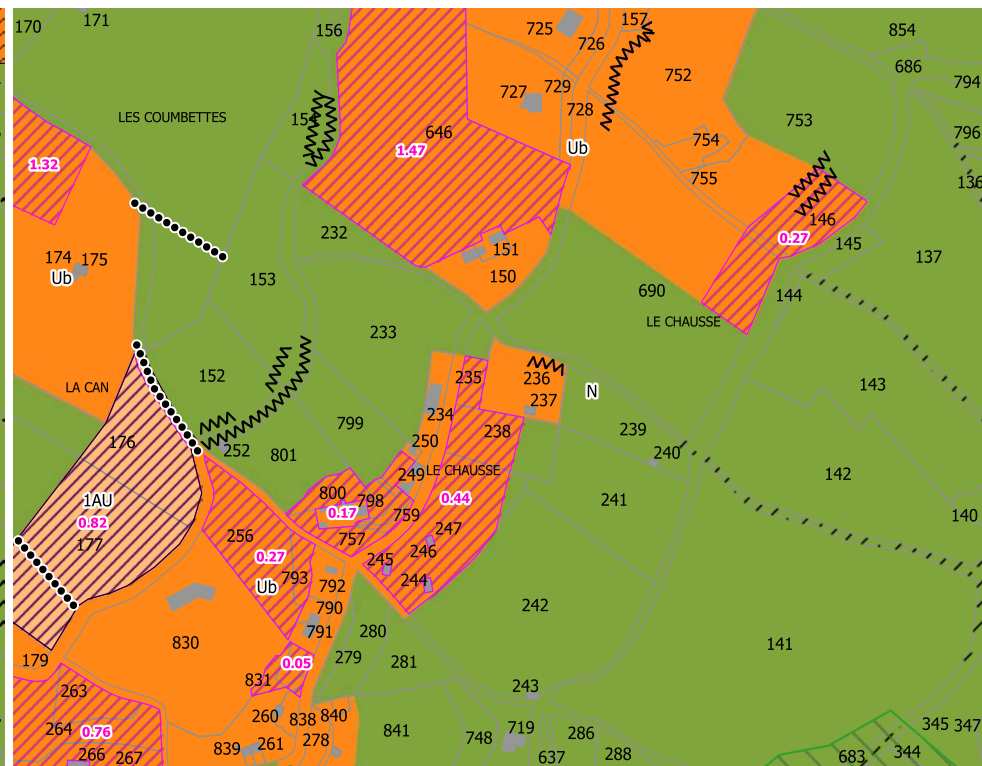
Localisation	Surface	Espace libre	Visualisation de l'occupation du sol à grande échelle selon la couverture - Novembre 2019	Intérêt de l'évolution	Secteur déclarée à la PAC	Secteur concernée par un site Natura 2000 ou une ZNIEFF	S e c t e u r concerné par un risque Naturel	Déplacement généré par l'ouverture 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 : faisant 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**

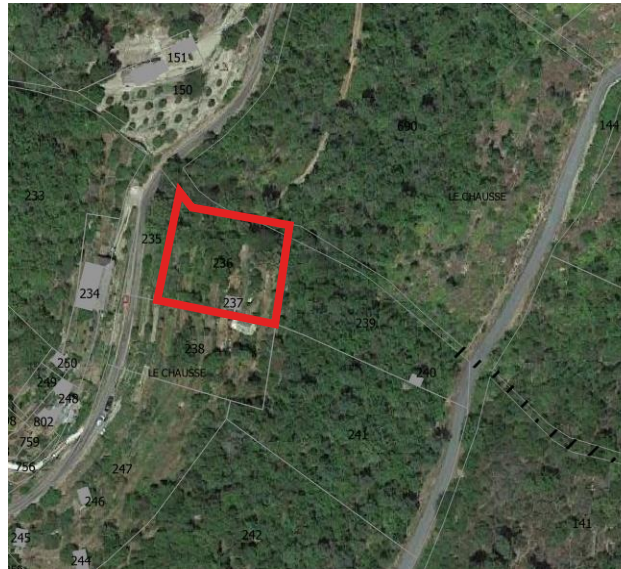
**Zone N
- 0,2 Ha**

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

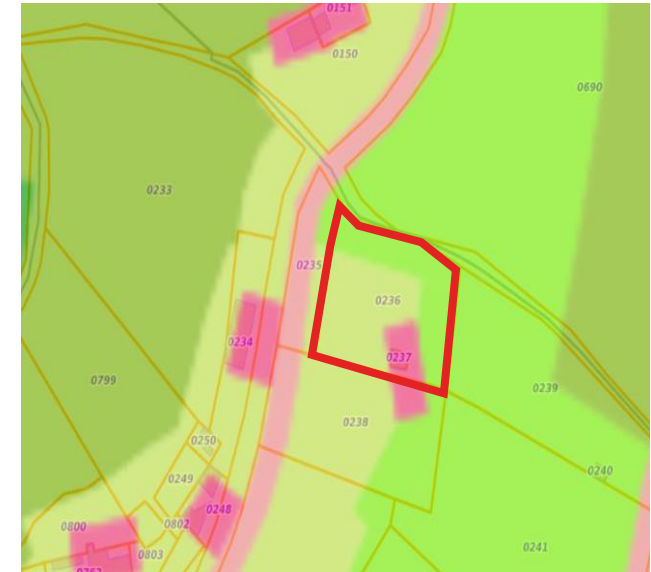
Localisation



Photo aérienne



Occupation du sol - Couverture (novembre 2019)



Descriptif secteur 3

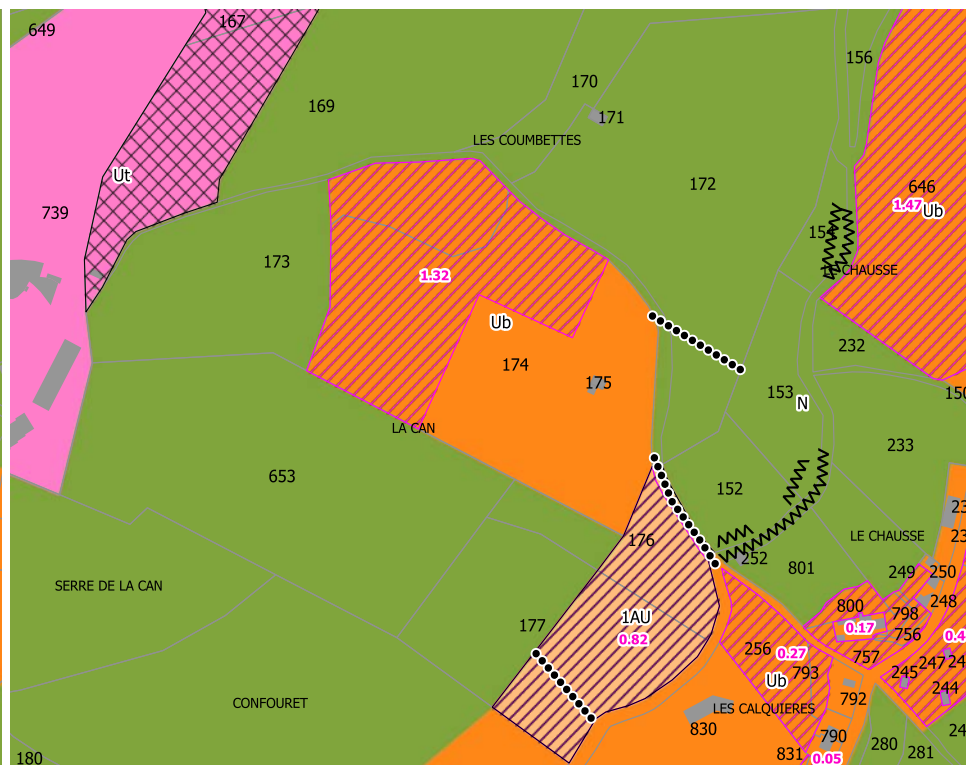
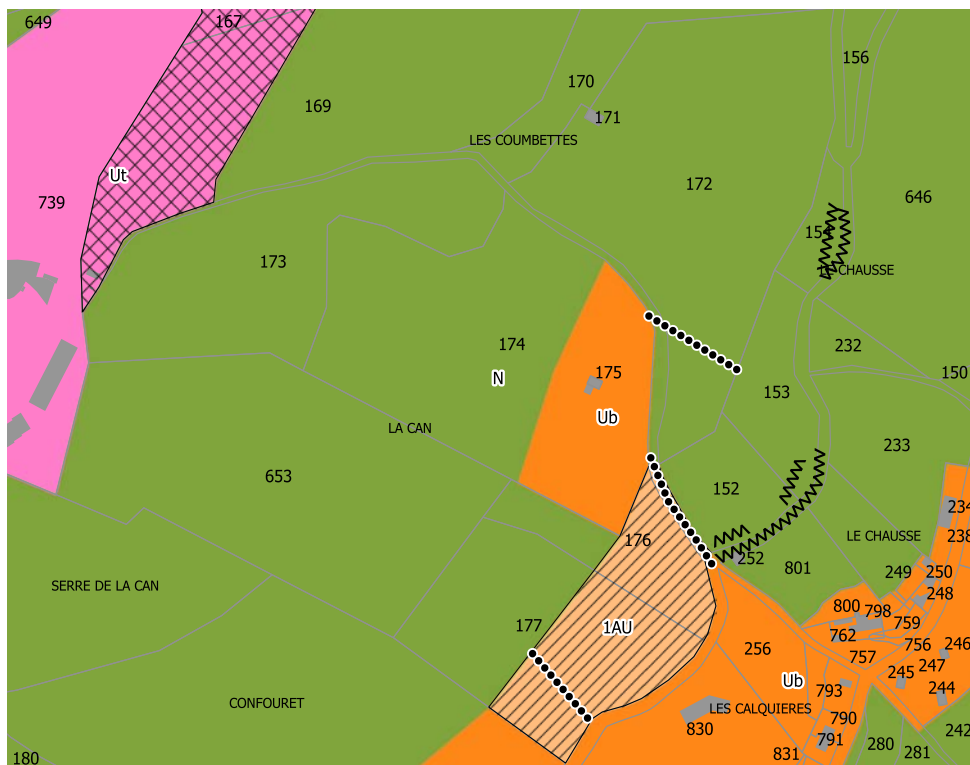
Localisation	Surface	Espace libre	Visualisation de l'occupation du sol à grande échelle selon la couverture - Novembre 2019	Intérêt de l'évolution	Secteur déclarée à la PAC	Secteur concernée par un site Natura 2000 ou une ZNIEFF	S e c t e u r concerné par un risque Naturel	Déplacement généré par l'ouverture 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 un maximum de 4 déplacements journaliers domicile travail (si actif)*.


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

Secteur 4 : faisant 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 sur les parcelles H0174 et H0173 . L'extension mesure 1,77 Ha aux dépends de la seule zone N.

**Zone Ub
+ 1,77 Ha**

**Zone N
- 1,77 Ha**

Secteur 4 : faisant l'objet de la demande de dérogation

Localisation

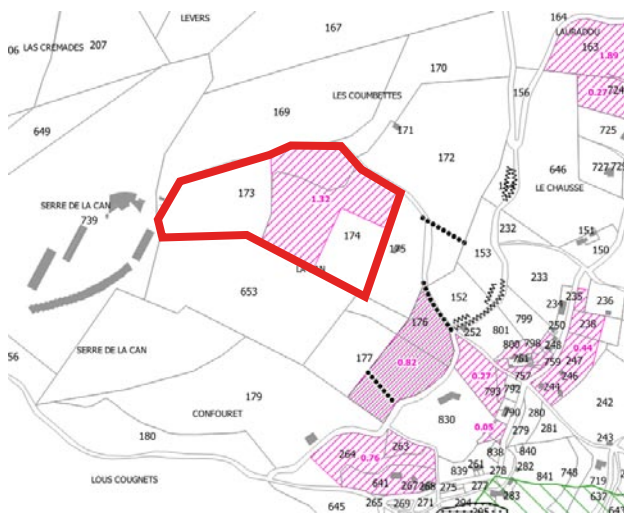
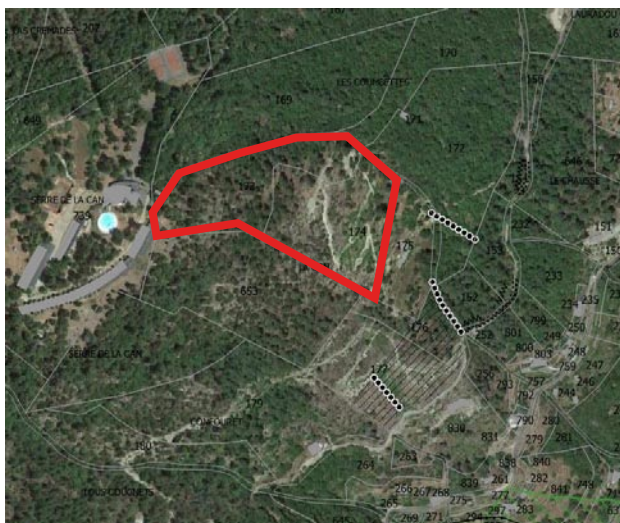
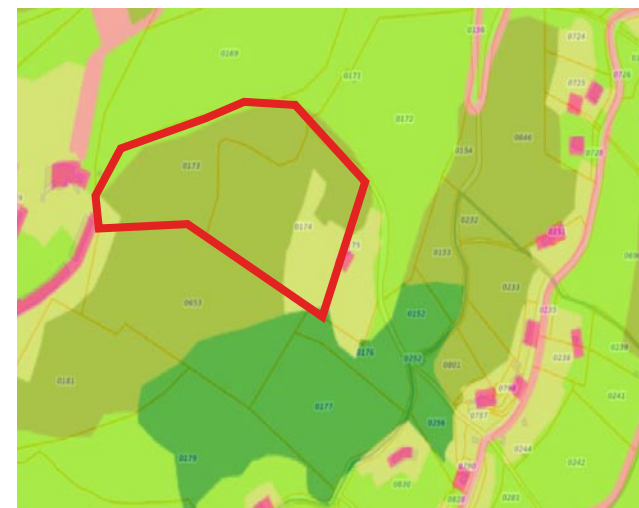


Photo aérienne



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 un maximum de 24 déplacements journaliers domicile travail (si actif)*.

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

Objet de la demande	Synthèse - Création de secteurs constructibles - Commune de Saint-Germain-de-Calberte
Surface de la zone faisant l'objet de la demande et consommation de l'espace.	Environ 5.14 hectares font l'objet de la demande de dérogation sur la commune de Saint-Germain-de-Calberte. Ce zonage génère 3.56 ha de nouveaux espaces libres. Au-delà de ces 3.56 ha, les secteurs concernés par la demande de dérogation englobent des constructions existantes, ainsi que des unités foncières déjà bâties ou artificialisées.
Intérêt de l'évolution	<p>Rappelons que la zone constructible du Plan Local d'Urbanisme (PLU) répond à plusieurs objectifs du projet de territoire : « Protéger le fonctionnement des exploitations agricoles pour assurer leur avenir », « Concilier accueil et urbanisme maîtrisé par le biais d'objectifs démographiques et fonciers cohérents », « Favoriser la mixité sociale et développer les liens sociaux », « Entretenir la qualité paysagère et architecturale, garante du cadre de vie et source du développement économique de la commune ».</p> <p>Les modifications de zonage de la commune de Saint-Germain-de-Calberte, et notamment celles concernées par la demande de dérogation, visent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • accueillir de la population par l'élargissement très mesuré de secteurs Ub ; • 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 ; • soutenir l'économie touristique par la création très mesurée d'une zone Ut. <p>Ces dynamiques récentes présentées ci-dessous 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.</p> <p>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%).</p> <p>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.</p> <p>Le dynamiques soulevées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - + 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.
Incidences du projet sur la protection des espaces naturels et forestiers, la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques	<p>Le zonage de la commune de Saint-Germain-de-Calberte, et notamment les secteurs concernés par la présente demande de dérogation, contribuent à conforter l'objectif de densification de l'existant, ainsi que l'entretien de l'existant, en permettant une extension mesurée de la zone agglomérée, en cohérence avec les objectifs démographiques de la commune. Aussi, cela n'entraîne aucune incidence sur les espaces naturels.</p> <p>Ce nouveau zonage n'impacte pas de zone humide, de cours d'eau et la ripisylve associée et de corridor biologique et écologique.</p> <p>L'incidence de la révision allégée est considérée comme très faible sur les habitats d'intérêt communautaire. En effet, le dimensionnement des parcelles concernées est voué à évoluer en fonction des projets.</p>

Objet de la demande	Synthèse - Création de secteurs constructibles - Commune de Saint-Germain-de-Calberte
Incidences du projet sur la protection des espaces agricoles	<p>Comme évoqué ci-dessus pour le volet naturel, paysager et environnemental, le zonage de la commune de Saint-Germain-de-Calberte, et notamment ceux concernés par la présente demande de dérogation, n'entraînent aucune incidence sur les espaces agricoles ; dans la mesure où, comme exprimé ci-dessus, ils contribuent à conforter l'entretien et la densification de l'existant et à une extension modérée de l'urbanisation en continuité de l'existant.</p> <p>Les conclusions de l'étude agricole, réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU, ont été prises en compte, notamment pour le tracé des secteurs en extension de la Partie Actuellement Urbanisée.</p> <p>Faisant l'objet de la présente demande de dérogation, aucun espace n'est déclaré à la PAC.</p>
Incidences du projet sur les flux de déplacements	<p>Les ajustements de zonage visés par cette demande de dérogation portent en partie sur du bâti existant directement desservi par la voirie existante. Le volume de parcelles libres de construction, faisant l'objet de la demande de dérogation, étant très faible, les incidences de la demande sur les flux routiers sont donc réduites.</p> <p>La mise en constructibilité devrait générer un maximum de 60 déplacements quotidiens domicile – travail, considérant que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'ensemble des lots soient construits ; - Les ménages soient composés de 2 personnes ; - Les deux personnes soient actives ; - Chaque personne du foyer emprunte une voiture pour se rendre sur son lieu de travail.
Incidences du projet sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.	<p>Les modifications de zonage visées par cette demande de dérogation portent en partie sur du bâti existant, essentiellement à vocation d'habitat.</p> <p>Concernant l'extension de l'urbanisation, elle englobe 3,56 ha, autorisant environ 15 constructions à vocation habitat. Ces espaces libres (en extension) additionnels sont à nuancer car 2,3 hectares ont été retirés, soit une augmentation de 1.26 ha.</p> <p>Aussi, les secteurs faisant l'objet de la dérogation participe à l'affirmation du bourg principal de la commune (secteur des Calquières).</p>