

# 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 04 - 01- 2022



Le Président  
**Michel REYDON**



Modification Simplifiée n°1

Modifications - Révisions allégée -  
Mises à jour

**Rapport de présentation**

**2.1**



# Sommaire

---

<i>P</i> réambule	4
<i>1</i> . La procédure de modification du PLU	5
<b>1.1. La modification simplifiée</b>	<b>5</b>
<b>1.2. Absence d'incidence notable sur l'environnement</b>	<b>5</b>
<b>1.3. La compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)</b>	<b>5</b>
<i>2</i> . Contexte	6
<b>2.1 - Situation géographique de la commune</b>	<b>6</b>
<b>2.2 - Contexte supracommunal</b>	<b>7</b>
<i>3</i> . Evolution du PLU, dans le cadre de la présente Modification Simplifiée n°1	8
<b>3.1. Justification des évolutions</b>	<b>8</b>
<b>3.2. Présentation des modifications mises en oeuvre</b>	<b>9</b>
<i>4</i> . Absence d'incidences notables de la Modification simplifiée n°1 sur l'environnement	18

Depuis le 1<sup>er</sup> 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.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagements et de constructions que souhaite développer la collectivité afin de mettre en oeuvre son projet de territoire. Le Président de la Communauté de communes a donc pris l'initiative de modifier le PLU afin d'adapter certaines prescriptions aux besoins constatés.

La modification simplifiée n°1 du PLU a pour objet :

- La suppression de l'OAP « Secteur Ub - Les Calquières Nord » au regard de l'infaisabilité technique de cette dernière considérant les contraintes topographiques du site ;
- L'identification complémentaire de bâtiments susceptibles de changer de destination, en secteurs A, AA et N. 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.

En parallèle, la commune a lancé une procédure de révision allégée n°1, 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.



*Commune de Saint-Germain de Calberte*

Source : PCI Vecteur DGFIP  
Photographie aérienne IGN Géoportail

## **1.1. La modification simplifiée**

La procédure de modification simplifiée est régie par les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

### **Article L. 153-41**

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

### **Article L. 153-45**

*Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

### **Article L. 153-47**

*Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.*

### **Article L. 153-48**

*L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

Comme démontré ci-après eu égard à son objet, la modification simplifiée n°1 induit uniquement l'identification complémentaire de bâtiments susceptibles de changer de destination et la suppression de l'OAP « Secteur Ub - Les Calquières Nord ».

Ainsi, les OAP (pièce 3.2), les plans de zonage (pièce 4 - Documents graphiques) et les cartes des contraintes (pièce 6.5) devront être modifiés. Ce dossier de modification simplifiée n'a aucun impact sur les autres pièces constitutives du dossier de PLU.

Il répond en tous points aux conditions énoncées par les dispositions de l'article L. 153-45 du CU et suivants, cités supra.

## **1.2. Absence d'incidence notable sur l'environnement**

Conformément à l'article L104-3, la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU n'appelle pas la saisine de l'autorité environnementale. En effet, cette dernière ne prévoit que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 (identifications complémentaires de changement de destination).

Toutefois, au vu de la faiblesse de l'incidence de la modification présentée sur l'environnement, il ne sera pas nécessaire que l'autorité environnementale (MRAe) soit saisie d'une demande nouvelle d'examen au cas par cas ou d'une évaluation environnementale.

## **1.3. La compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**

La commune de Saint-Germain de Calberte n'est pas inscrite dans le périmètre d'un SCoT.

## 2. Contexte

### 2.1 - Situation géographique de la commune

Saint-Germain de Calberte est située au Sud du département de la Lozère, à proximité du Gard. D'une superficie de 3860 ha, le territoire communal est situé au coeur des Cévennes, sur le versant méditerranéen entre l'Aigoual et le Mont-Lozère. Il appartient à deux unités paysagères :

- Le Plan de Fontmort et la Can de Barre,
- Les Cévennes des Serres et des Valats.

La commune possède donc un paysage varié entre replats, grandes vallées cévenoles (valats) et crêtes étroites et acérées (serres).

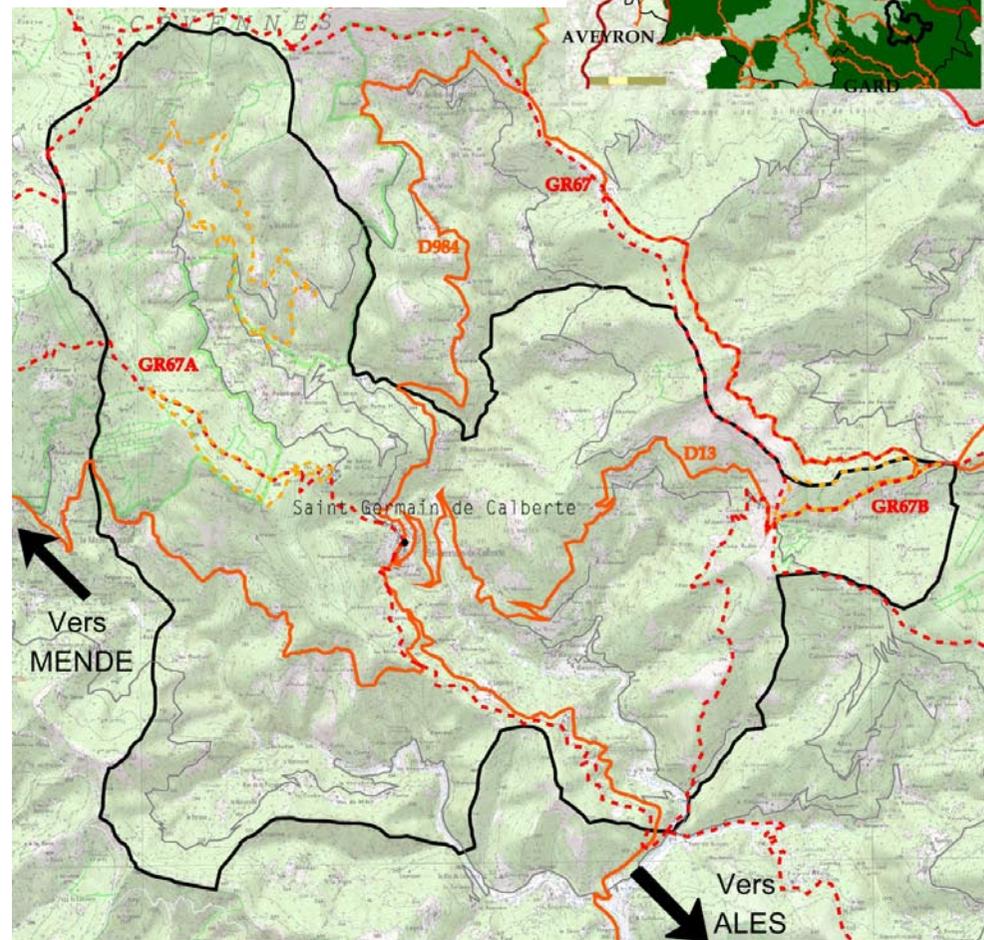
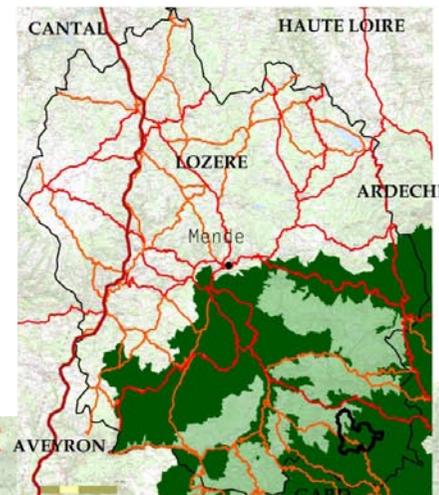
Les villes les plus proches sont Alès (Gard) à 41 km à l'Est et Florac (Lozère) à 35 km au Nord. Cette situation contribue au calme et à la qualité du cadre de vie offert par la commune : paysages préservés, périurbanisation limitée, accès aux commerces et services rapides et faciles à condition de posséder un véhicule personnel.

L'ensemble de ces éléments participent à l'attractivité du territoire. De cette façon, après une diminution de la population entre 2008 et 2013 (-7 habitants, soit - 0,3% par an), la commune enregistre un regain de population (+11 habitants entre 2013 et 2018, soit +0,5% par an). Ces chiffres soulignent l'évolution positive de la commune en termes d'accueil de population, évolution qu'il convient de conforter.

## Accessibilité

### LEGENDE

	Limite de la commune de Saint Germain de Calberte		Autoroute
	Limite du département de la Lozère		Route nationale
	Zone d'adhésion du Parc National des Cévennes		Route départementale
	Zone coeur du Parc National des Cévennes		Route communale
Mende	Ville principale		Sentier de randonnée GR
ARDECHE	Département		Sentier de randonnée PR



0 1 2 kms



## **2.2 - Contexte supracommunal**

La commune de Saint-Germain de Calberte s'inscrit dans un cadre supra-communal riche. Elle est membre de diverses structures telles que : la Communauté de communes des Cévennes au Mont-Lozère, le Parc National des Cévennes, le Syndicat Départemental d'Electrification et d'Equipement de la Lozère (SDEE), le Syndicat Mixte d'Aménagement et de Conservation de la Vallée du Galeizon, etc.

Cette appartenance est un atout majeur pour la commune, puisqu'elle permet la mutualisation des moyens et la réalisation de projets à l'échelle du territoire, dans un souci de cohérence entre les différentes communes.

Il est à noter que la Communauté de communes des Cévennes au Mont-Lozère est compétente en matière d'aménagement de l'espace. Ainsi, l'intercommunalité a décidé d'engager la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Germain de Calberte.



*Périmètre de la Communauté de communes des Cévennes au Mont-Lozère  
Source : Site internet de la Communauté de communes*

# 3. Evolution du PLU, dans le cadre de la présente Modification Simplifiée n°1

La présente modification simplifiée a pour objet:

- La suppression de l'OAP « Secteur Ub - Les Calquières Nord » au regard de l'infaisabilité technique de cette dernière considérant les contraintes topographiques du site ;

- L'identification complémentaire de bâtiments susceptibles de changer de destination, en secteurs A, AA et N. 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.

## **3.1. Justification des évolutions**

### *3.1.a) Complément de l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination*

Comme cela avait été constaté dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Saint-Germain de Calberte, les évolutions de l'activité agricole sont prégnantes ces dernières années et restent d'actualité.

Tout d'abord, les bâtiments traditionnels ne répondent pas toujours aux exigences des exploitations d'aujourd'hui et se trouvent progressivement désaffectés (problèmes de taille,

entretien complexe, difficiles à maintenir aux normes actuelles,...). Par ailleurs, les exploitations agricoles sont souvent de petite taille (peu de charges mais revenus modestes). Elles doivent également faire face aux évolutions du climat et aux dégâts générés par le gibier.

De plus, certains exploitants sont en cessation d'activité (retraite, changement d'activité,...), parfois sans repreneur ni acquéreur. Dans ces cas-là, le bâti est désaffecté et peut même se trouver sans entretien, menant à l'apparition de ruines et à la disparition du patrimoine rural de la commune.

Enfin, les évolutions de l'activité agricole se manifestent aussi par une diversification économique, pouvant, par exemple, se traduire par l'agritourisme et notamment l'hébergement.

Par ailleurs, comme démontré dans le cadre de l'élaboration du PLU, la demande de bâtis anciens à réinvestir est toujours présente. Il avait ainsi été précisé, dans le rapport de présentation du PLU, qu'entre 2005 et 2014, 4,5 logements avaient été autorisés par an, dont 3,5 à partir de bâtiments existants (SITADEL). Le phénomène se poursuit entre 2015 et 2020 mais de façon ralentie puisque, sur cette période, 0,3 logement par an ont été réalisés à partir de logements existants (SITADEL). Ce ralentissement s'explique de plusieurs façons :

- D'une part, de nombreux bâtiments ont déjà été réinvestis sur la commune,
- D'autre part, l'identification réalisée lors de l'élaboration du PLU s'est avérée non exhaustive, et certains bâtiments présentant un réel potentiel en termes de changement de destination n'avaient pas été identifiés à ce moment-là.

Sur la base de ce constat, les élus, forts de leur connaissance du territoire, ont procédé à l'analyse des bâtiments à prendre en considération, dans le respect des critères établis dans le cadre de l'élaboration du PLU (*cf. p289 du rapport de présentation du PLU approuvé*).

L'analyse des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination s'est appuyée sur les critères suivants :

- L'état du bâti, afin notamment que l'état du bâti permette réellement un changement de destination,
- La qualité patrimoniale du bâti : bâti rural traditionnel,
- La surface et le volume du bâtiment, afin que le changement de destination soit réel-

lement possible et envisageable dans l'emprise de l'existant,

- La présence de réseaux,
- La configuration du site afin de juger si le morcellement foncier permet le changement de destination,
- Le respect de l'exploitation agricole. Les bâtiments désignés ne sont pas en fermage (pour éviter de contraindre le fermier à quitter le bâtiment) et ne sont pas nécessaires à l'exploitation.
- Par ailleurs, la collectivité a eu le souci de privilégier l'emploi de cet outil à hauteur de hameaux ou de groupes de constructions afin de ne pas accroître la gêne à l'exploitation agricole.

### *3.1.b) Suppression de l'OAP « Secteur Ub - Les Calquières Nord »*

Au regard de son infaisabilité technique (topographie marquée), l'OAP « Secteur Ub - Les Calquières Nord » est supprimée.

## ***3.2. Présentation des modifications mises en oeuvre***

### *3.2.a) Complément de l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination*

Il résulte de cette analyse la nécessité de compléter l'identification de bâtiments ou ensem-

bles de bâtiments susceptibles de changer de destination.

Pour rappel, le PLU identifie 19 bâtiments ou ensembles de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

La présente modification a pour objet l'identification de 13 bâtiments ou ensembles de bâtiments supplémentaires. Le potentiel que cela représente en terme de changement de destination est cependant à nuancer en raison de la rétention foncière estimée à environ 50% pour ce type de bien, dans le cadre de la révision du POS en PLU, ou encore de la situation du bien (indivision,...).

Rappelons que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) prévoyait la création d'environ 75 logements à l'horizon 2030 et que le potentiel de création de logements du PLU approuvé en 2019 était de 69 logements. Ainsi, l'ajout de ces 13 bâtiments pouvant changer de destination représente un potentiel de 6 logements supplémentaires (rétention foncière déduite), soit un total de 75 logements. Cette modification est donc cohérente avec les objectifs affichés dans le PADD en termes de production de logements, tout en participant à la valorisation du bâti existant et à la limitation de la consommation de l'espace.

La réhabilitation et la valorisation du bâti existant de la commune font, en effet, partie des objectifs affichés dans le PADD du territoire :

- «*Recenser les bâtiments agricoles à forte valeur architecturale ou patrimoniale pour permettre leur reconversion.*»
- «*Permettre les réhabilitations, les rénovations et les changements du bâti ancien : le PLU repérera, au sein des zones naturelles, agricoles ou forestières, des bâtis (desservis par les réseaux et accessibles) pouvant faire l'objet d'un changement d'usage en vue de réhabiliter et mobiliser l'existant.*»
- «*Encourager l'entretien, la réhabilitation et le changement de destination du patrimoine bâti de caractère (ex : granges anciennes), sous réserve de ne pas générer de contraintes aux activités agricoles actuellement en place.*»

Ce complément d'identification participe donc à l'atteinte des objectifs fixés dans le PADD.

Localisation	Nombre de bâtiments ou ensembles de bâtiments identifiés	
	TOTAL	Dont ajouts liés à la modification simplifiée n°1
Bassino	1	-
Bourg / La Garde	1	1
Bourg / L'Escole Vieille	1	-
Cadoine	2	2
La Basselle	1	-
La Bastide	1	-
La Cabassude	1	-
La Calvinerie	1	1
La Chapelle	2	-
La Grond Pessou	2	2
La Liquière	2	2
Ladrech	2	-
La Tourrelriere	3	-
Las Reaille	1	1
Le Mazel	2	1
Le Mazelet	2	2
Lou Bancel	1	-
Malzac	1	-
Mon Can	2	-
Revoltes	2	1
Valentin	1	-
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>	<b>13</b>

### 3.2.b) Suppression de l'OAP « Secteur Ub - Les Calquières Nord »

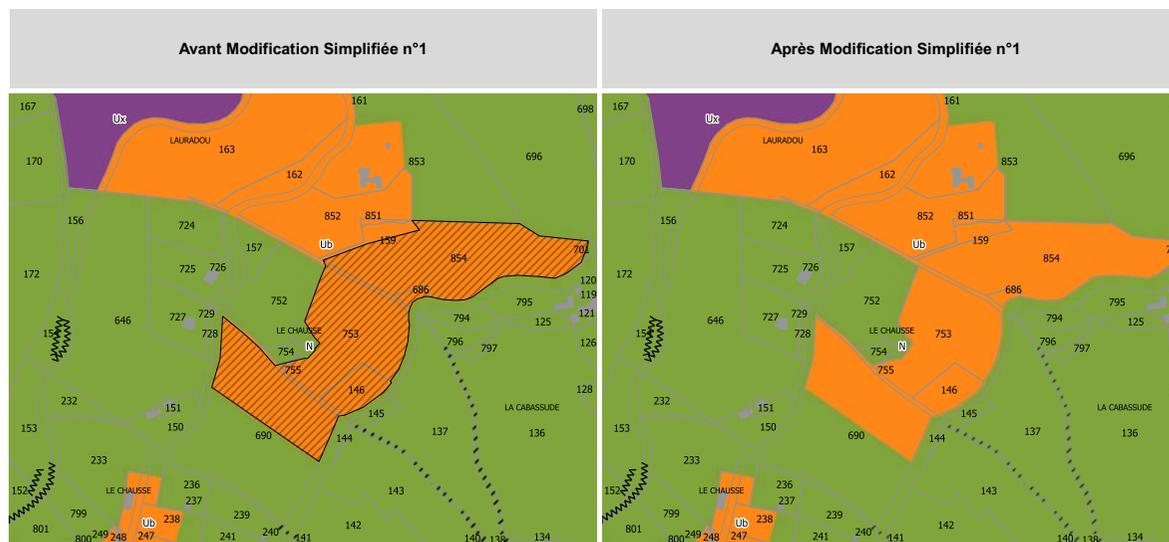
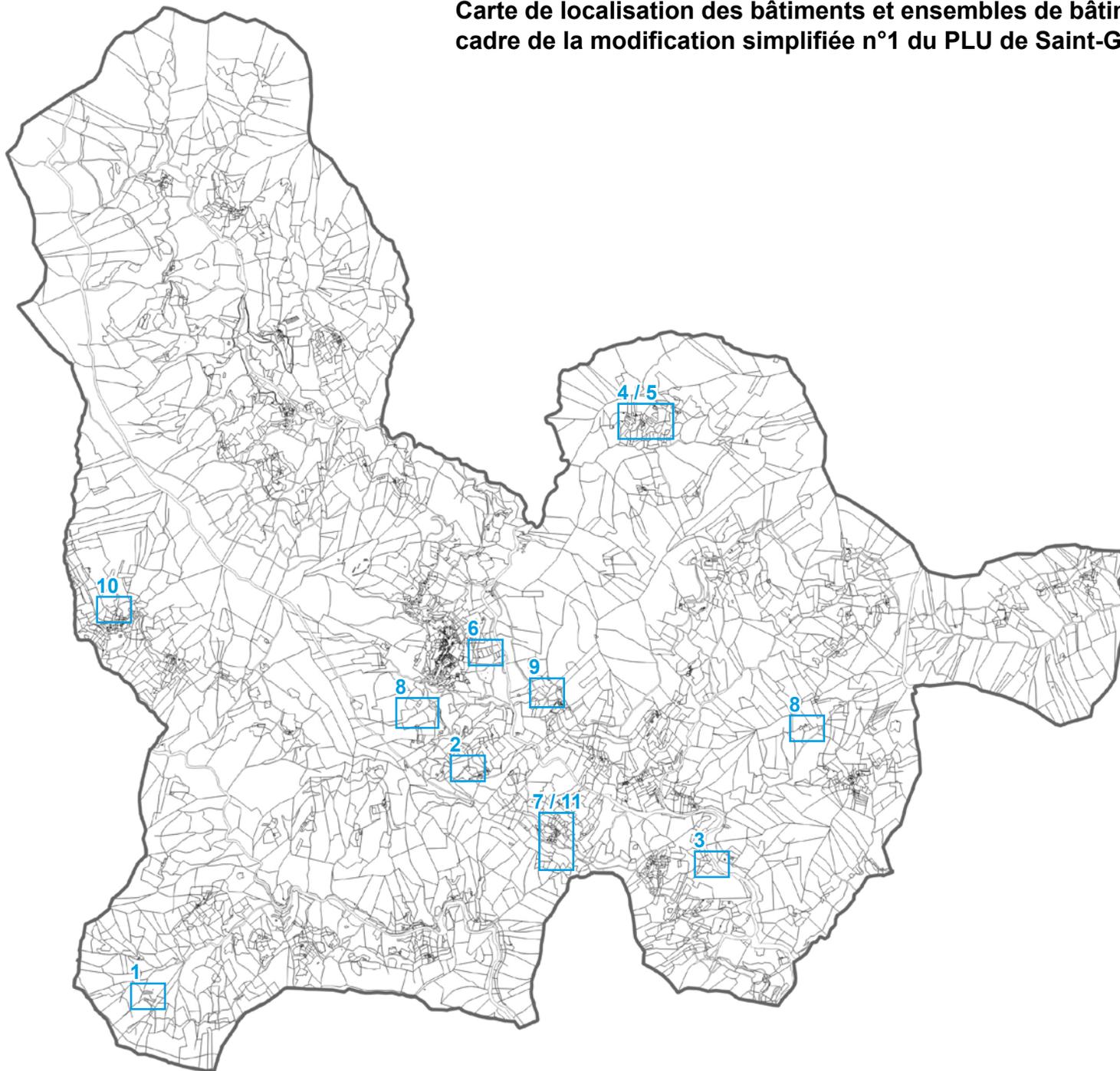
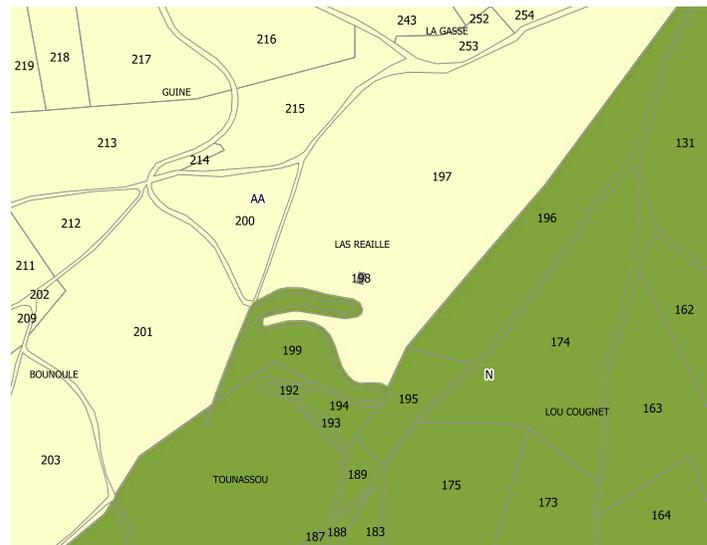


Tableau récapitulatif des bâtiments ou ensembles de bâtiments identifiés dans le PLU de Saint-Germain de Calberte (y compris ceux ajoutés dans le cadre de la modification simplifiée n°1)

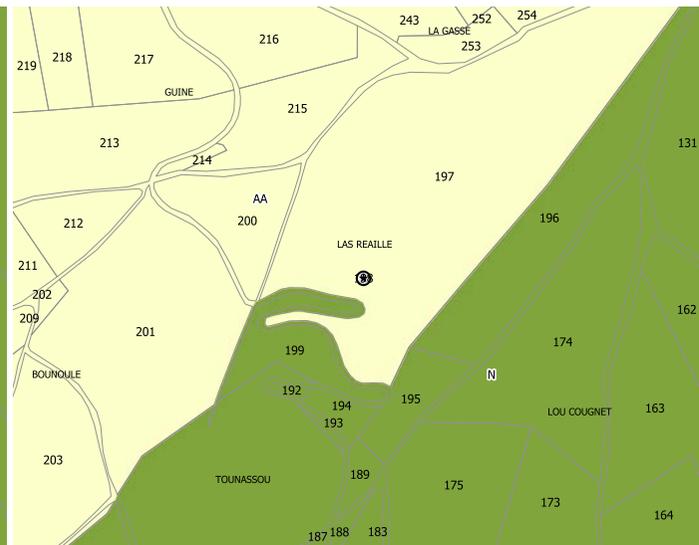
**Carte de localisation des bâtiments et ensembles de bâtiments identifiés dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Germain de Calberte**



Avant la modification simplifiée n°1

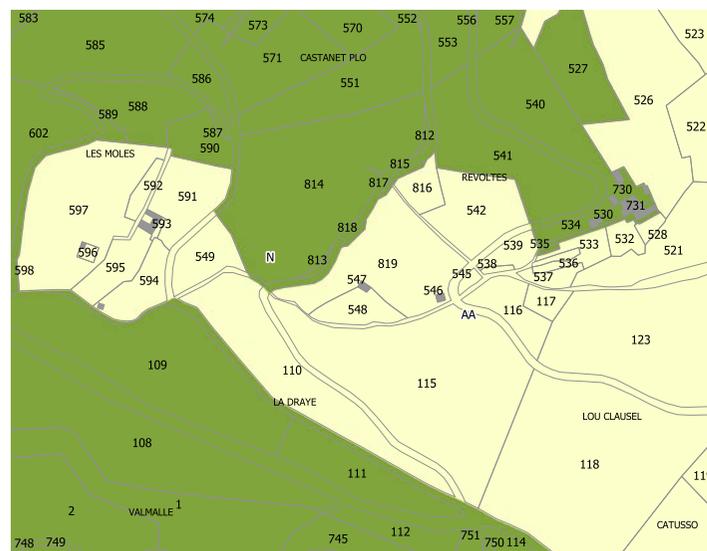


Après la modification simplifiée n°1

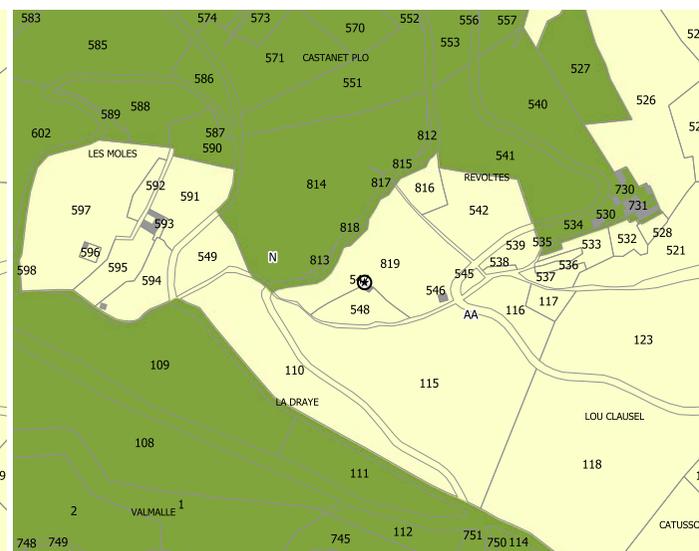


1. Parcelle F198 : identification au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination

Avant la modification simplifiée n°1



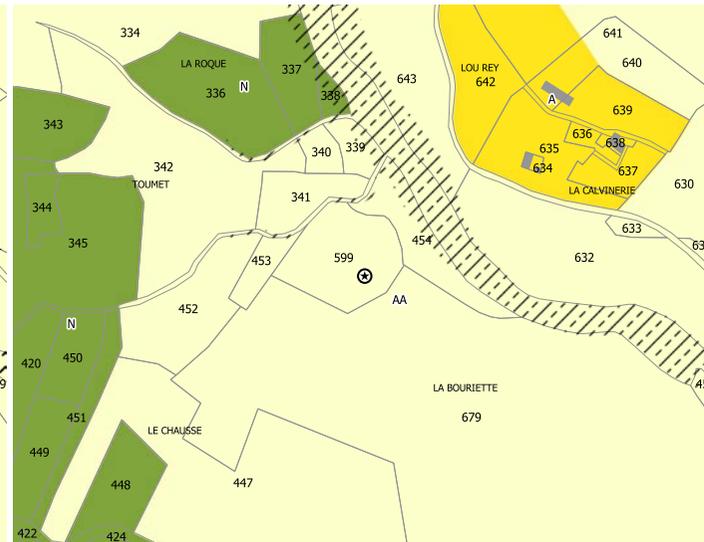
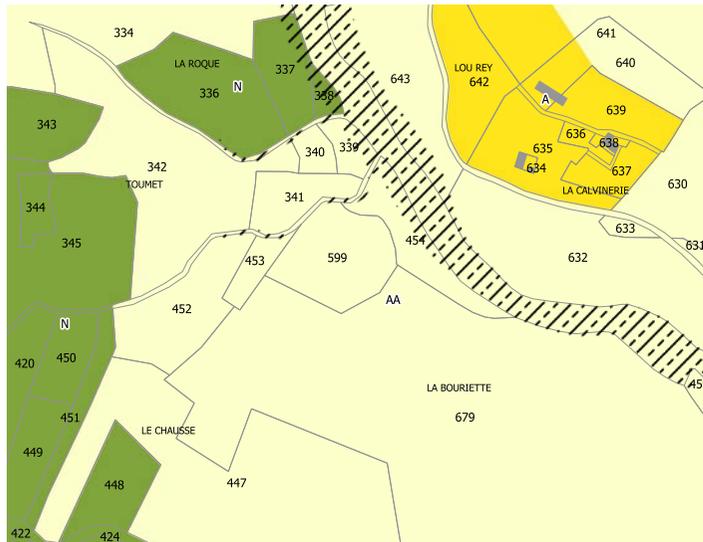
Après la modification simplifiée n°1



2. Parcelle H547 : identification au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination

Avant la modification simplifiée n°1

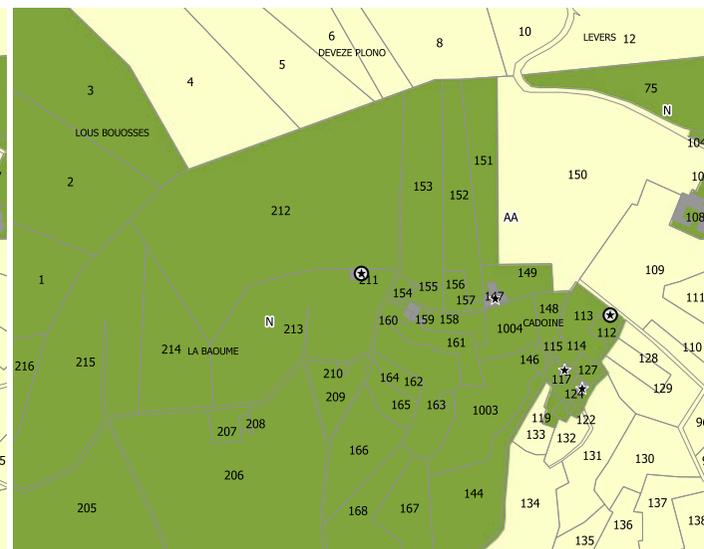
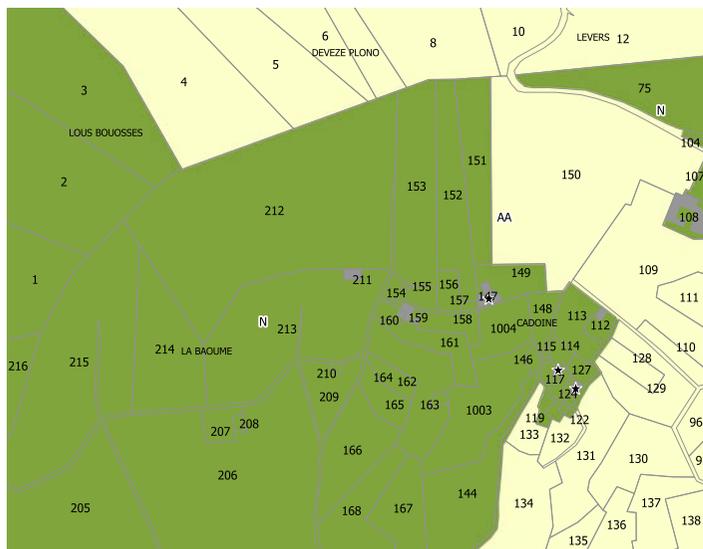
Après la modification simplifiée n°1



**3.**  
Parcelle E599 : identification au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination

Avant la modification simplifiée n°1

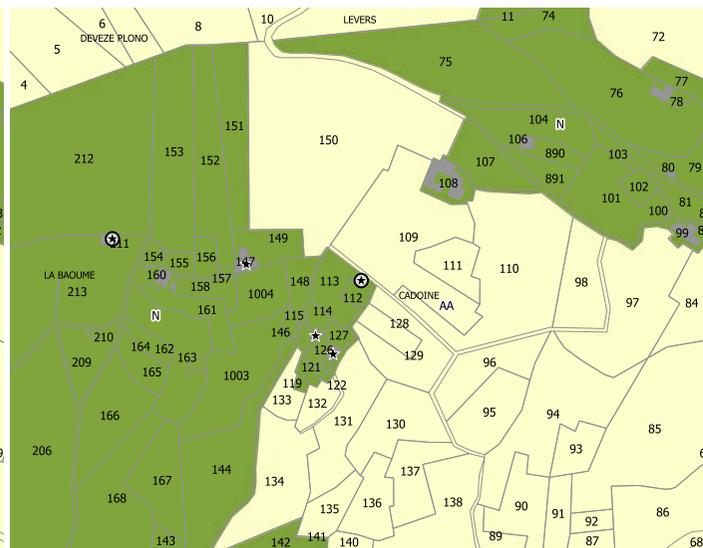
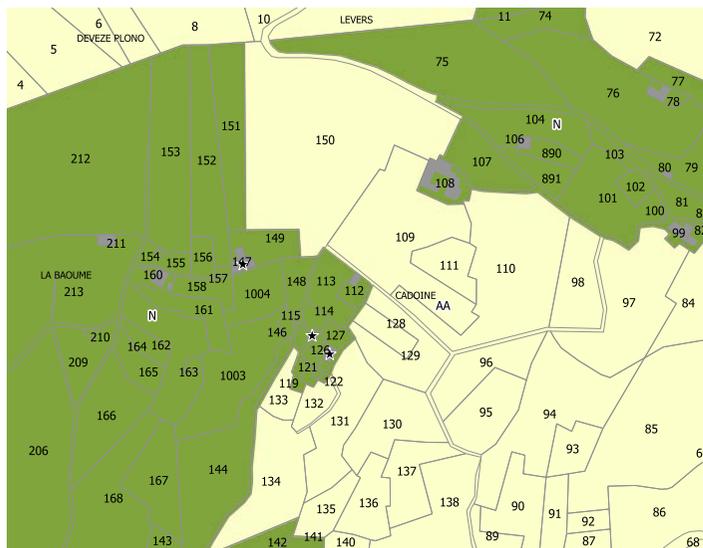
Après la modification simplifiée n°1



**4.**  
Parcelle C211 : identification au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination

Avant la modification simplifiée n°1

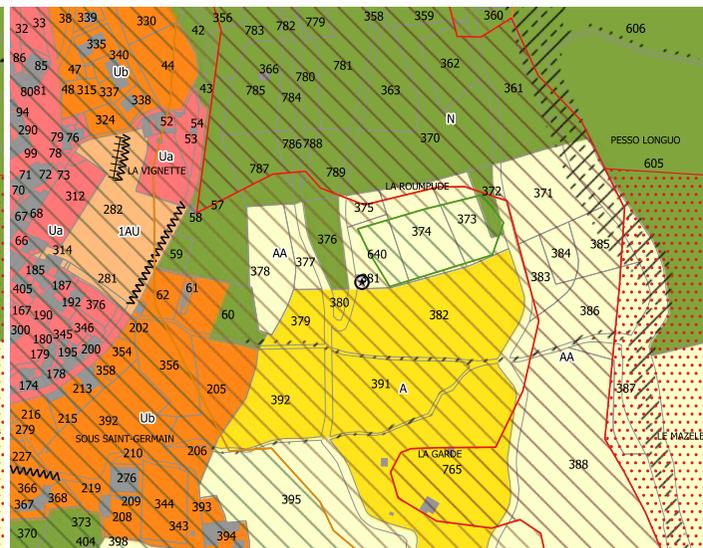
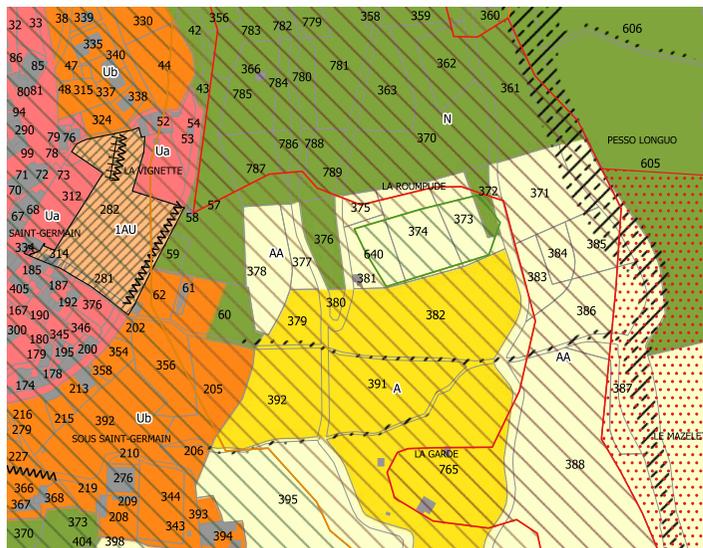
Après la modification simplifiée n°1



5. Parcelle C112 : identification au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination

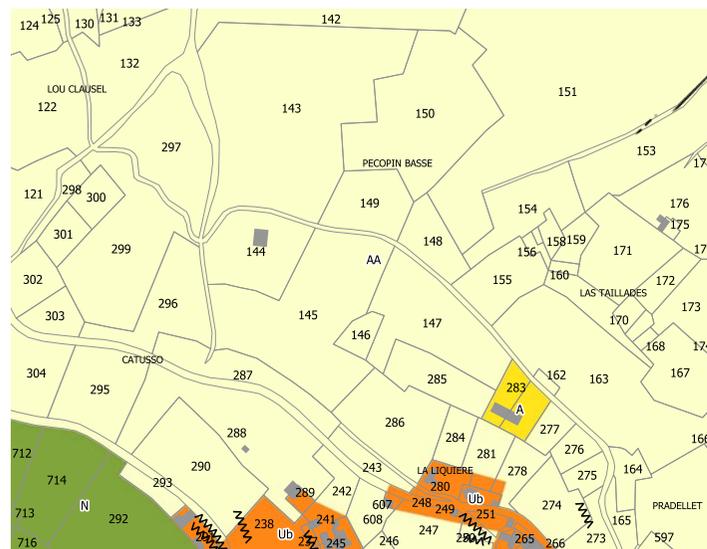
Avant la modification simplifiée n°1

Après la modification simplifiée n°1

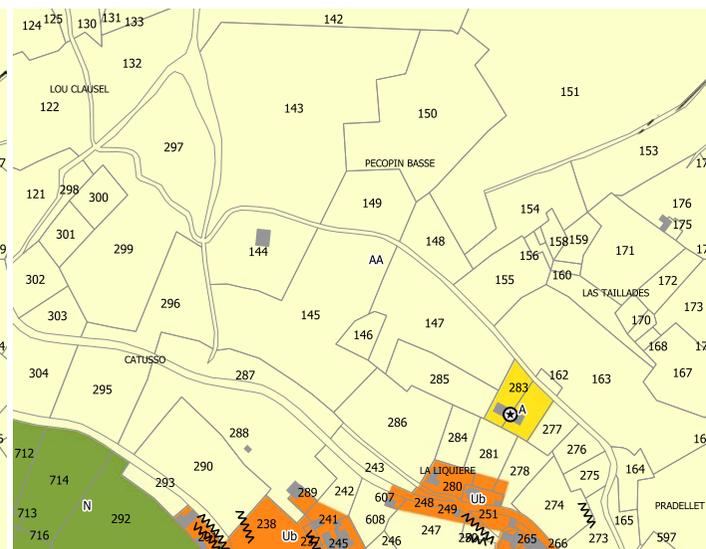


6. Parcelle H381 : identification au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination

Avant la modification simplifiée n°1

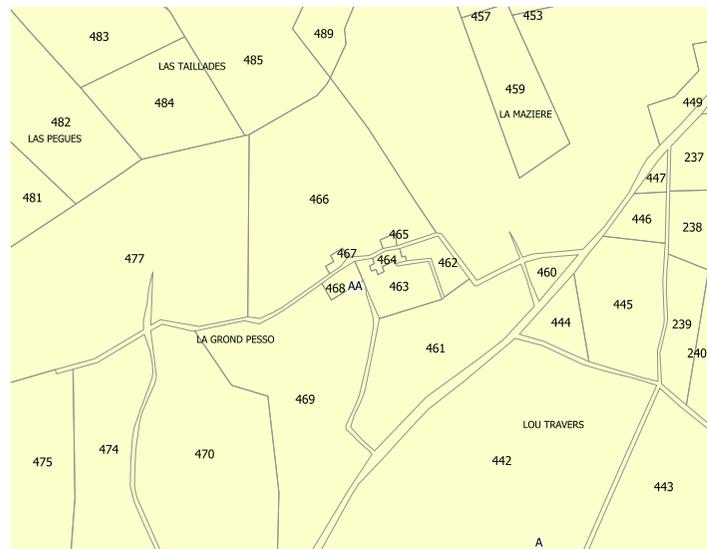


Après la modification simplifiée n°1

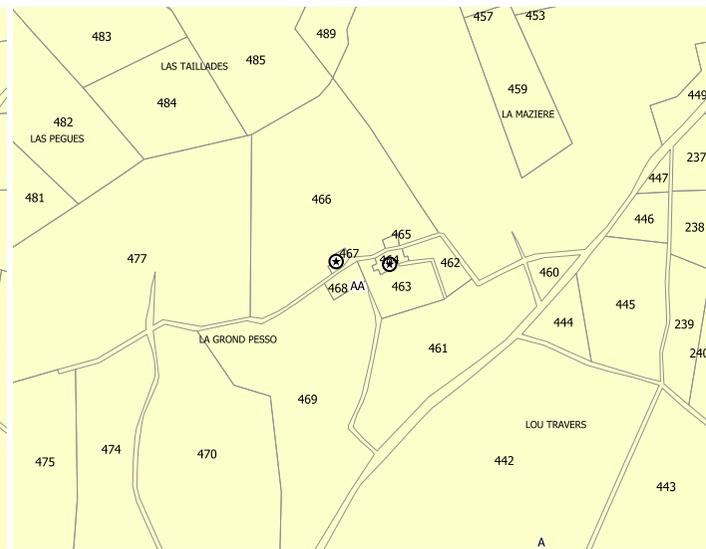


**7.**  
**Parcelles E0282 et E0283 :** identifications au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination

Avant la modification simplifiée n°1



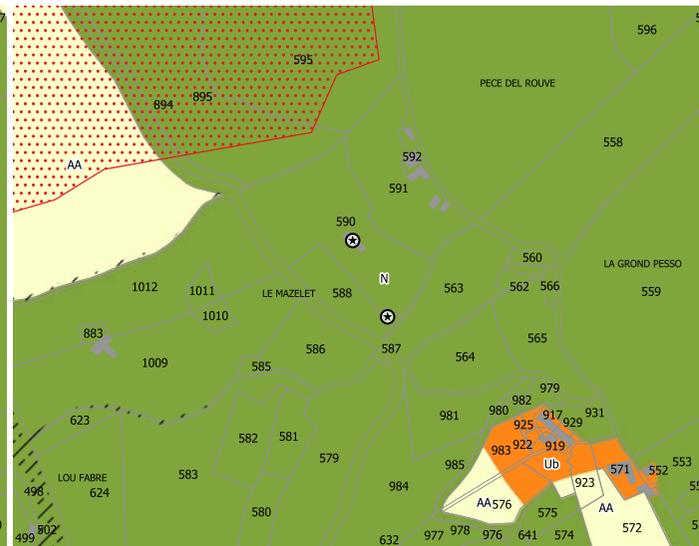
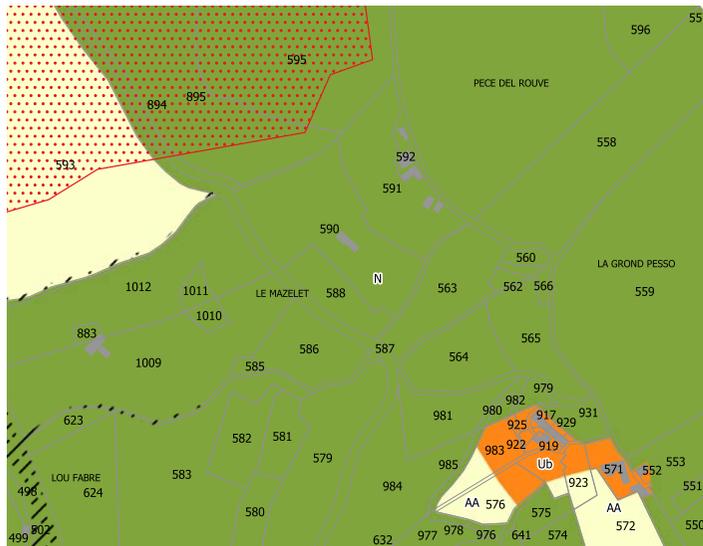
Après la modification simplifiée n°1



**8.**  
**Parcelles D0467 et D0464 :** identifications au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination

Avant la modification simplifiée n°1

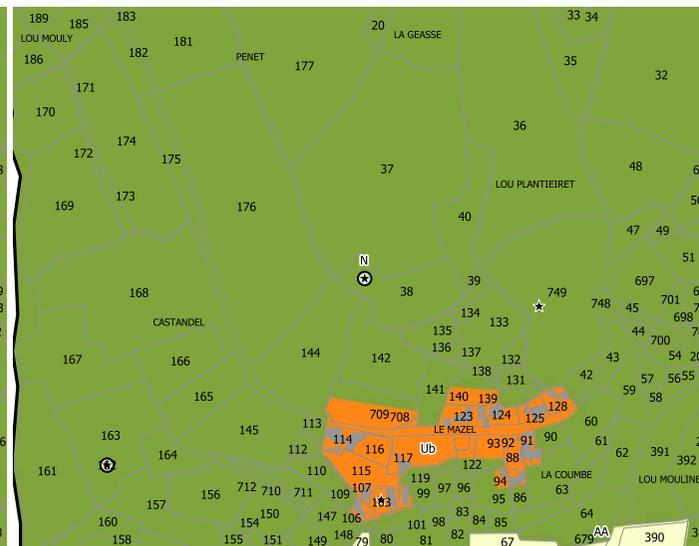
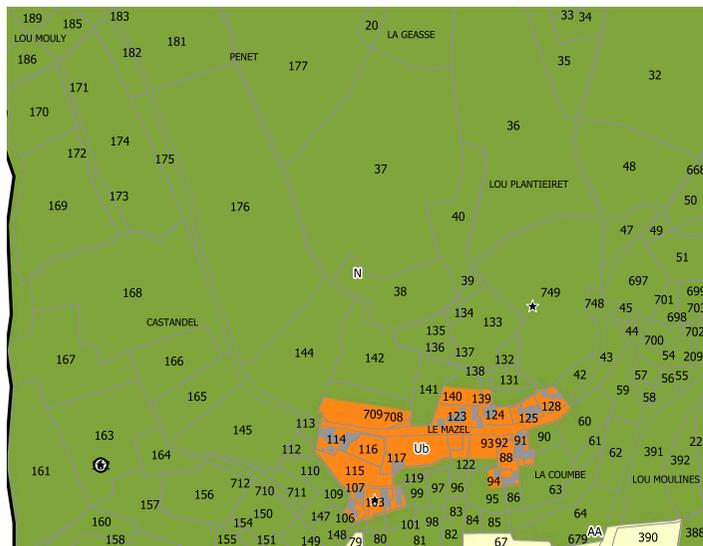
Après la modification simplifiée n°1



9. Parcelles C590 et C588 : identifications au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination

Avant la modification simplifiée n°1

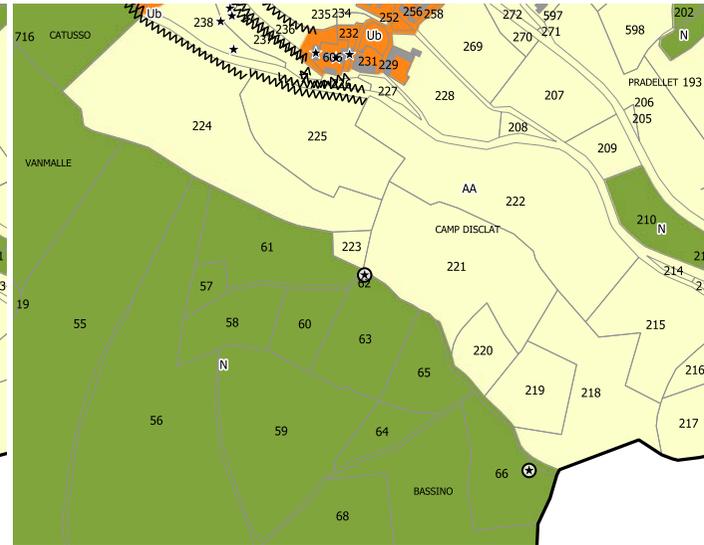
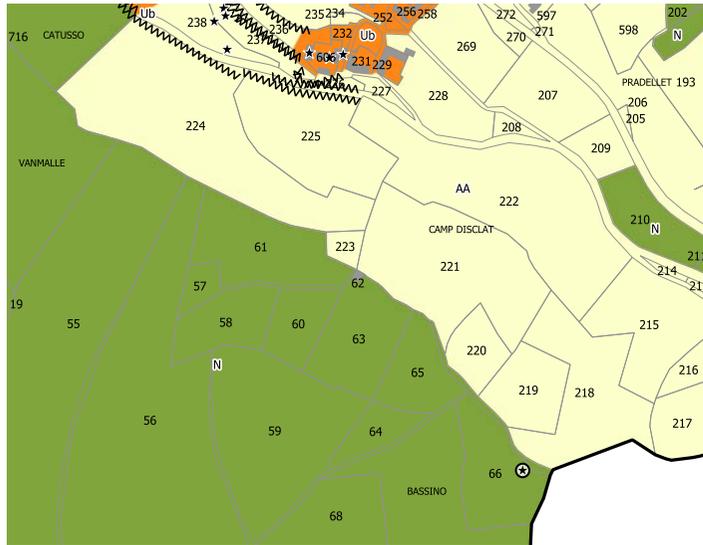
Après la modification simplifiée n°1



10. Parcelle G38 : identification au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination

Avant la modification simplifiée n°1

Après la modification simplifiée n°1



**11.**  
**Parcelle E0062 : identification au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination.**

# 4. Absence d'incidences notables de la Modification simplifiée n°1 sur l'environnement

La commune de Saint-Germain de Calberte est concernée par :

- Une Zone de Protection Spéciale (ZPS) : «Cévennes»,
- Deux Sites d'Importance Communautaire : «Vallée du Gardon de Mialet» et «Vallée du Galeizon»,
- Trois ZNIEFF de type 1 : «Vallée du Gardon de Saint Germain à Broussarède», «Montagnes du Cayla et des Ayres» et «Vallée du Gardon de Saint Germain à Saint Germain de Calberte»,
- Une ZNIEFF de type 2 : «Hautes vallées des Gardons».

Le PLU, lors de son élaboration, a fait l'objet d'une évaluation environnementale. La réglementation en découlant prend donc en compte les problématiques suivantes : consommation et organisation de l'espace, mobilité et déplacements, ressources en eaux et milieux aquatiques, biodiversité et milieux naturels, paysages et patrimoine, nuisances et pollutions, risques naturels et technologiques, déchets, etc.

Dans le cadre de l'évaluation du PLU de Saint-Germain de Calberte, les enjeux en lien avec le projet avaient été hiérarchisés. Le tableau ci-contre rappelle ces enjeux et analyse, pour chacun d'entre eux, l'impact potentiel de la modification simplifiée n°1 du PLU.

Enjeux mis en évidence dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU (approuvé en 2019)	Analyse des impacts potentiels de la modification simplifiée n°1 du PLU
La présence de l'habitat d'intérêt communautaire « Prairies maigres de fauche de basse altitude » d'enjeu exceptionnel pour la région, en lien avec le souhait de maintien des espaces ouverts à vocation agricole.	La modification simplifiée n°1 n'entraîne pas de consommation de l'espace. L'impact est donc nul.
La présence de l'habitat d'intérêt communautaire: «Châtaigneraie cévenole méditerranéenne».	
La présence de vergers anciens.	Les éléments présentant un enjeu particulier avaient été identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLU. La modification simplifiée n°1 ne porte aucunement atteinte à cette identification. L'impact est donc nul.
La présence de haies fonctionnelles qui jouent un rôle d'éléments fixes du paysage, ayant une action forte pour la conservation d'espèces de faune.	
La présence d'un certain nombre d'arbres remarquables, sénescents ou morts qui sont surtout des châtaigniers. Ces arbres présentent un fort intérêt pour la faune cavicole et les insectes saproxylophages dont certaines espèces sont patrimoniales.	
La présence de nombreux murets de pierres sèches ayant une action forte pour la conservation d'espèces de faune et dont la préservation doit être bien ancrée dans les schémas d'aménagements.	
La nécessité de ne pas perturber directement les écoulements d'eau en préservant les rus temporaires de tout impact.	Lors de l'élaboration du PLU, le zonage avait été travaillé de façon à ne pas perturber les écoulements d'eau. Etant donné que la modification simplifiée ne modifie pas le zonage et/ou le règlement écrit mais se contente d'identifier des bâtiments ou ensembles de bâtiments existants pour permettre leur changement de destination, les impacts sont nuls.
La nécessité de ne pas perturber indirectement le régime des écoulements d'eau en prévoyant des bassins de rétention adaptés à la surface qui sera artificialisée.	
La présence d'espèces d'intérêt communautaire, notamment les espèces de chiroptères présentes dans les bourgs concernés par le PLU.	La préservation des espèces d'intérêt communautaire (chiroptères et avifaune) dépendent fortement des milieux ouverts et semi-ouverts, mais également des cavités et/ou arbres sénescents. En n'ayant pas d'impacts sur ces éléments, la modification simplifiée n°1 a un impact négligeable, voire nul sur ces espèces.

Par conséquent, l'impact des évolutions du PLU sur l'état initial de l'environnement est insignifiant; ce qui explique que la consultation de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la région Occitanie ne soit pas requise, (cf. article L. 104-3 du code de l'urbanisme).