

## PAYS DE SALARS

# P.L.U.i

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

### Révision allégée n°2



#### ELABORATION

Arrêté le :

11 mai 2021

Approuvé le :

19 janvier 2022

Exécutoire le :

#### Modifications - Révisions simplifiées - Mises à jour

Révision allégée n°2 prescrite le 29 juin 2023

---

Révision allégée n°2 arrêtée le 27 novembre 2024

---

---

#### VISA

Date : 11 avril 2025



Le Président,  
Yves REGOURD

## Avis des Personnes Publiques Associées

# 1.3.1





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale

**OCCITANIE**

Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable

**Avis conforme  
de dispense d'évaluation environnementale,  
rendu en application de l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme,  
sur la révision allégée n°2 du PLUi de la Communauté de communes  
du Pays de Salars (12)**

N°Saisine : 2024-013600

N°MRAe : 2024ACO158

Avis émis le 20 septembre 2024

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-35 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 21 septembre 2020, 23 novembre 2021, 24 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 septembre 2022, 19 juillet 2023, 4 septembre 2023, 1<sup>er</sup> janvier 2024 et 29 août 2024 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour adopter les avis ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n° 2024-013600 ;**
- **révision allégée n°2 du PLUi de la Communauté de communes Pays de Salars (12) ;**
- **déposée par Communauté de communes Pays de Salars ;**
- **reçue le 24 juillet 2024 ;**

**Considérant** qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

### **Rend l'avis conforme qui suit :**

#### **Article 1<sup>er</sup>**

Le projet de révision allégée n°2 du PLUi de la Communauté de communes Pays de Salars (12), objet de la demande n°2024 - 013600, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

#### **Article 2**

Le présent avis sera publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Cet avis a été adopté par délégation par Stéphane PELAT conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022). Ce dernier atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.



**PRÉFET  
DE L'AVEYRON**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**LE PRÉFET**

à

Monsieur le président de la communauté de  
communes Pays de Salars

Rodez, le **28 OCT. 2024**

**OBJET :** Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS).  
Formation spécialisée "**sites et paysages**"

La commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans sa formation « sites et paysages », a examiné lors de la séance du 8 octobre 2024, un projet concernant la révision allégée du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Pays de Salars pour un projet d'hébergements touristiques sis au lieu-dit "le martinet", sur le territoire de la commune de Pont-de-Salars.

Je vous informe de l'avis, émis par la commission, concernant ce projet :

**Dérogation loi montagne – Révision allégée du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Pays de Salars - Projets d'hébergements touristiques - Lieu-dit "le martinet" - Commune de Pont-de-Salars**

**Avis favorable avec les prescriptions suivantes:**

- Au vu du type de constructions envisagées, de l'ancien moulin présent sur le site faisant l'objet d'un projet de reconstruction et de la maison d'habitation restaurée, il conviendra de porter une attention particulière à l'harmonisation entre ces nouvelles constructions et la présence de ce bâti ancien, afin de préserver ce patrimoine bâti et paysager ainsi que l'attractivité des lieux.
- Au vu d'une partie du secteur située en zone inondable et notamment l'ancien moulin, nous attirons l'attention des porteurs de projet sur la faible probabilité de pouvoir le reconstruire, au regard de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.
- Nous attirons l'attention de la collectivité et des porteurs de projet sur l'enjeu "alimentation en eau potable" des nouvelles constructions du site. Nous invitons les porteurs de projet à se rapprocher de la collectivité et des services de l'ARS.

Pour le préfet et par délégation,  
La secrétaire générale,

**Véronique ORTET**



**PRÉFÈTE  
DE L'AVEYRON**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

Monsieur le Président de la communauté de  
communes de Pays de Salars  
34, avenue de Rodez  
12290 PONT-DE-SALARS

Rodez, le 14 février 2025

Service Aménagement du Territoire  
Urbanisme et logement

Secrétariat de la CDPENAF

Affaire suivie par :

Valérie DEMANGE- Maelle FONTAN -- THEIL

Tél : 05 65 75 49 15

Mél : ddt-cdpenaf@aveyron.gouv.fr

**OBJET** : PLUi de Pays de Salars : révision allégée n° 1 et n°2

**REF** : votre courrier du 18 décembre 2024

Par courrier visé en référence, vous avez sollicité l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur la révision allégée n° 1 et n°2 de votre PLUi qui porte sur les objets suivants :

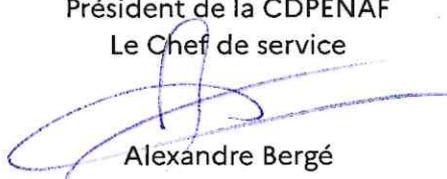
- modification du règlement graphique, visant à permettre l'extension de la zone agricole afin de soutenir l'installation d'une nouvelle exploitation agricole et permettre le développement d'exploitations existantes.

- soutenir le développement de l'offre d'hébergements touristiques, alliant mise en valeur du patrimoine local et diversification de l'offre d'hébergements touristiques en créant un STECAL sur le site du Martinet.

En réponse, je vous informe que lors de la session du 13 février dernier, la commission a émis **un avis favorable** sur ces projets.

Le secrétariat de la commission est à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Pour le directeur départemental  
des territoires  
Président de la CDPENAF  
Le Chef de service

  
Alexandre Bergé



**PRÉFÈTE  
DE L'AVEYRON**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

## LA PRÉFÈTE

Monsieur le président de la communauté  
de communes de Pays de salars  
34 avenue de Rodez  
12290 PONT-DE-SALARS

Rodez, le **25 FEV. 2025**

Service de l'aménagement du territoire de  
l'urbanisme et du logement  
Unité planification, aménagement  
Affaire suivie par : Régine DEBOR  
Tél : 05 65 75 48 15  
Mél : regine.debor@aveyron.gouv.fr

**OBJET :** Observations sur les révisions allégées N°1 et N°2 du PLUi

Par délibérations en date du 29 juin 2023 et du 03 avril 2024 le conseil communautaire de Pays de Salars a prescrit les révisions allégées N°1 et N°2. Par courrier du 23 décembre 2024, conformément aux articles L153-33 et L153-40 du code de l'urbanisme, vous avez notifié aux services de l'État à titre informatif les dossiers des projets arrêtés.

Par le présent courrier, je souhaite vous faire part d'observations à prendre en compte avant l'approbation des évolutions de votre plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

### – Révision allégée N° 1 : conforter l'activité agricole

Depuis l'approbation du PLUi, il est apparu nécessaire de permettre à 11 exploitations agricoles de développer leur activité pour la construction de bâtiments agricoles complémentaires. Cela nécessite de faire évoluer le zonage initial en réduisant des zones agricoles protégées (Ap) au profit d'un zonage agricole (A).

Direction Départementale des Territoires  
9 rue de Bruxelles - Bourran - BP 3370  
12 033 RODEZ CEDEX 9  
Tél. : 05 65 73 50 00  
Mél. : ddt@aveyron.gouv.fr

L'analyse de chaque projet montre que des solutions alternatives peuvent être recherchées pour certains d'entre eux avec notamment la réduction des surfaces passant de A en Ap.

Pour l'ensemble des projets, il s'agirait de compenser la perte de surface protégée par un transfert de zone A vers de la zone Ap.

Pour le projet sur la commune de Trémouilles au lieu-dit Bannès, je vous recommande de limiter la surface (initialement 9,8 ha) et d'étendre le zonage At prévu autour du siège d'exploitation pour permettre la construction de bâtiments liés à l'activité équine.

Enfin pour le projet à Flavin de création de serres, je vous recommande de rechercher d'autres solutions plus adaptées pour ne pas créer une "pastille" isolée de zone A; par exemple en créant un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) pour la construction de serres.

- Révision allégée N°2 : projet touristique sur la commune de Pont de Salars

La révision allégée N° 2 prévoit de faire évoluer le zonage pour permettre la construction de cabanes sur pilotis et d'un restaurant par changement de destination. Le projet est précisé avec une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Les services consultés sur ce projet mettent en avant de nombreuses contraintes (sanitaire, sécurité des personnes, alimentation en eau potable) nécessitant d'apporter des éléments complémentaires de la part du porteur du projet ainsi que des autorisations préalables nombreuses au titre des différents codes.

Les services de la direction départementale des territoires sont à votre disposition pour tout complément d'information et pour vous accompagner, si vous le souhaitez, dans l'actualisation de vos documents.

Pour la Préfète et par délégation  
La Secrétaire Générale,

  
Véronique ORTET

## **Annexe**

pour Mme la Directrice départementale des territoires

### **Révision allégée N° 2**

Ci-dessous sont présentés les avis des différents services consultés sur le projet touristique à Pont-de-Salars au lieu-dit les Martinets

#### Direction départementale des territoires - unité des risques

Les risques majeurs sont présentés dans le rapport de présentation. Concernant le risque inondation, il sera demandé au porteur de projet de réaliser une étude hydraulique pour la caractérisation de la zone inondable (l'occurrence 100 ans) sur la totalité du secteur compte tenu du risque d'être isolé en cas de crue. Le seul accès au site se fait via une passerelle dont les deux berges risquent d'être submergées. L'étude hydraulique devra envisager la possibilité d'évacuation à pieds secs pour les usagers.

#### Direction départementale des territoires - unité biodiversité

Tout changement de destination des parties boisées non situées en espaces boisés classé concernées par le projet d'aménagement touristique nécessitera une demande d'autorisation de défrichement (cabane, passerelle, voie d'accès motorisés ..)

Si les activités du projet compromettent à terme la destination forestière des surfaces maintenues boisées autour des équipements touristiques, en empêchant toute régénération forestière ultérieure sur ces surfaces, celles-ci constituant un défrichement indirect qui nécessite également une autorisation de défrichement préalable, même avec le maintien des arbres.

#### Agence régionale de la santé

Si une habitation n'est pas raccordée à un réseau de distribution public géré par la collectivité compétente sur le secteur, une ressource privée utilisée pour l'alimentation en eau potable destinée à l'alimentation humaine doit faire l'objet d'une procédure d'autorisation préfectorale si son usage dépasse l'usage familial et cette procédure est préalable à l'accueil du public.

Les préalables à cette procédure sont :

- une attestation de la collectivité en charge de la compétence eau mentionnant l'impossibilité technique et/ou financière de se raccorder au réseau de distribution public
- une preuve que le demandeur de la procédure est bien le propriétaire de la parcelle sur laquelle est située la ressource

- une eau brute de qualité conforme permettant la production d'une eau distribuée conforme, d'où un prélèvement pour analyse dite de "première adduction" à faire réaliser par un laboratoire agréé par le ministère en charge de la santé.

### Service départemental incendie et secours

Trois remarques principales :

#### 1. Accessibilité des engins :

S'assurer de l'accessibilité aux engins de secours à partir de la voie publique, par une voie carrossable, répondant aux caractéristiques minimales suivantes :

- largeur de la chaussée : 3 m,
- hauteur disponible : 3,50 m,
- pente inférieure à 15 %,
- rayon de braquage intérieur : 11 m,
- force portante calculée pour un véhicule de 130 kilonewtons (dont 40 kilonewtons sur l'essieu avant et 90 kilonewtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres).

#### 2. Défense Extérieure Contre l'Incendie :

Aucun Point d'Eau Incendie répertorié ne se trouvant dans la zone, l'installation d'une réserve fixe de 60 m<sup>3</sup> est préconisée.

#### 3. Établissement recevant du public (ERP):

Au vu de la capacité envisagée, le restaurant sera classé ERP (5ème catégorie). Par conséquent, si la demande de PC est déposée, le service prévention du SDIS sera amené à se prononcer sur le dossier. En effet, le PLUI ne contient pas d'éléments suffisants nous permettant d'émettre un avis officiel sur ce projet.



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

Mme Emmanuelle VERGNOL  
Déléguée Territoriale

Dossier suivi par : Josiane Raymond  
Mail : [j.raymond@inao.gouv.fr](mailto:j.raymond@inao.gouv.fr)

N/Réf : 25 – EV/JR/NF – 051

**Monsieur le Président  
Communauté de Communes  
du Pays de Salars  
34 avenue de Rodez  
12290 PONT-DE-SALARS**

Aurillac, le 15 janvier 2025

**Objet : Avis révision allégée n°1 et n°2 du PLUi - Communauté de Communes du Pays-de-Salars (12).**

Monsieur Le Président,

Nous avons bien reçu le dossier concernant le projet de révisions allégées n°1 et n°2 du PLUi de la Communauté de Communes du Pays-de-Salars sur les communes de Flavin, Pont-de-Salars, Trémouilles et Le Vibal.

Les communes de Flavin, Pont-de-Salars, Trémouilles et Le Vibal sont situées dans les aires géographiques des AOP "Roquefort" et "Bleu des Causses" ainsi que dans les aires de production des IGP "Agneau de l'Aveyron", "Canard à foie gras du sud-ouest", "Comté Tolosan", "Aveyron", "Génisse Fleur d'Aubrac", "Jambon de Bayonne", "Porc du Sud-ouest" et "Veau d'Aveyron et du Ségala".

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet de révisions allégées, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées.

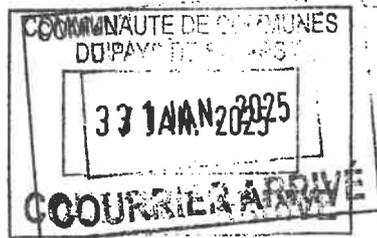
Je vous prie de croire, Monsieur Le Président, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation,  
La Déléguée Territoriale

Emmanuelle VERGNOL

**P.J : liste des communes incluses dans une aire géographique d'IGP et/ou d'AOP**

**Copie : DDT12**



Monsieur REGOURD Yves  
Président de la Communauté de communes  
Pays de Salars  
34, avenue de Rodez  
12 290 PONT DE SALARS

Rodez, le 29 janvier 2025,

**Pôle Territoires, Politiques  
publiques & Formation**  
Service Aménagement,  
Animation locale & Collectivités  
Urbanisme & Environnement

Dossier suivi par  
**Anaïs BESSON**

N/Réf : JM.CL.AB

Objet : Révision Allégée n°2 du Plan local d'Urbanisme Intercommunal de la  
Communauté de communes de Pays de Salars

**Siège social**

Carrefour de l'Agriculture  
12026 Rodez cedex 9  
Tél : 05 65 73 79 00  
Fax : 05 65 73 78 00

**Antennes régionales**

Nord Aveyron (CDANA)  
Espalion

Rodez Nord (CDARN)  
Onet le Château

Ségala (CDAS)  
Baraqueville

Sud Aveyron (CDA SA)  
Vabres l'Abbaye

Villefrancois (CDA V)  
Villefranche de Rouergue

Vallée de l'Aveyron  
- Lézou (CDA VAL)  
Laissac

**Pôle de formation**

Élevage et machinisme  
Villefranche de Rouergue

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Établissement public

Loi du 31/01/1924

Siret 181 200 023 00016

APE : 9411Z

[www.aveyron.chambagri.fr](http://www.aveyron.chambagri.fr)

Monsieur le Président,

Conformément à l'article L.112-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, vous nous avez transmis pour avis, le 23 décembre 2024, le projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes de Pays de Salars.

Cette procédure concerne le passage d'un secteur Naturel N en secteur Nt2 pour le développement d'un projet touristique au lieu-dit « Le Martinet », commune de Pont de Salars. Ce projet est situé à proximité d'une maison d'habitation déjà existante dans un secteur qui n'a plus de vocation agricole.

Nous donnons donc un avis favorable à cette révision allégée n°2.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président,

Jacques MOLIÈRES

Bonjour,

Le CNPF n'a pas de remarques sur la révision allégée n°1 du PLUi du Pays de Salars.

Sur la révision allégée n°2, dans la mesure où :

- les parcelles concernées par le projet ne sont pas soumises à Plan Simple de Gestion,
- nous n'avons pas connaissance d'enjeux de production forestière,
- à ce jour, la commune de Pont-de-Salars n'est pas concernée par les Obligations Légales de Débroussaillage.

Par conséquent, **nous donnons un avis favorable.**

Nous conseillons le propriétaire de nous contacter pour obtenir des informations sur la gestion de ses parcelles boisées, en particulier pour prendre en compte les enjeux d'accueil du public.

Cordialement,

**Marine LESTRADE**  
Responsable Aveyron - Lot  
CRPF Occitanie

Maison de l'intercommunalité  
Le Vacant Vieux  
46120 Lacapelle-Marival  
Tél. : 05 65 38 25 19  
Port. : 06 48 24 84 18  
[www.occitanie.cnpf.fr](http://www.occitanie.cnpf.fr)



**Monsieur Yves REGOURD**  
**Président de Pays de Salars Communauté de**  
**Communes**  
**34, avenue de Rodez**  
**12290 PONT DE SALARS**

DMIT - Urbanisme – Stéphane GAVALDA  
05.65.59.35.26 - [stephane.gavalda@aveyron.fr](mailto:stephane.gavalda@aveyron.fr)

Flavin, le - 9 JAN. 2025

**OBJET** : Révisions allégées n°1 & n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Pays de Salars  
Communauté de Communes  
Avis et commande de dossier approuvé

Monsieur le Président,

Par courriel en date du 23 décembre 2024 et conformément aux articles L.132-7, L.132-9 et L.153-40 du Code de l'Urbanisme, vos services nous ont adressé pour observations éventuelles les dossiers (version dématérialisée via un lien de téléchargement) de révisions allégées n°1 & n°2 du PLUi de Pays de Salars Communauté de Communes.

Le dossier de révision allégée n°1 n'appelle pas d'observation spécifique de notre part. Toutefois, il convient de rappeler, que de manière générale, au droit du réseau routier dont il a la gestion, le Département appréciera les conditions d'implantation du bâti, d'accès et de desserte au cas par cas (nouvelle construction, changement de destination et notamment ceux identifiés au titre du L151-11 2° du CU, etc.), lors de l'instruction des actes d'urbanisme pour lesquels il sera systématiquement consulté. A ce titre, si les implantations projetées et/ou les conditions de sécurité et de visibilité ne sont pas satisfaisantes, le Département émettra un avis défavorable à toute demande au droit de son réseau routier.

Concernant le dossier de révision allégée n°2, ce dernier n'appelle pas d'observation de notre part.

Par ailleurs, il serait utile aux services du Département, de disposer des documents approuvés dès que votre conseil communautaire en aura délibéré.

.../...

Aussi, je vous remercie donc de bien vouloir nous faire parvenir un exemplaire numérique (clé USB ou lien de téléchargement) des dossiers approuvés. Dans l'éventualité de frais, la facture sera envoyée à l'adresse suivante :

Département de l'Aveyron – Pôle Développement des Territoires  
Direction des Mobilités et de l'Ingénierie Territoriale - Service Mobilités  
966 Route de Rodez - CS 10024  
12450 FLAVIN

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments distingués.

**P/le Président du Département  
Le Directeur Général Adjoint  
Chargé du Pôle Développement des Territoires**



**Anthony ROUXEL**

**Plan Local d'Urbanisme intercommunal**  
**de la Communauté de communes Pays de Salars**  
**Révisions allégées n°1 et 2**  
**Procès-Verbal de l'examen conjoint**

**Participants**

---

Y REGOURD – Président CC Pays de Salars  
D JULIEN – Maire de Pont de Salars  
M GALIBERT – Conseiller municipal Agen d'Aveyron  
S BAYET – DGS CC Pays de Salars  
S CHAUCHARD – CC Pays de Salars

E TAIBO-LESTA – DDT12 ADT Millau  
R DEBOR – DDT12 Chargée de mission planification  
V BAYERON – DDT12/ SATUL/ UPA  
A CIGAL – Chambre d'agriculture  
S GAVALDA – Chargé d'urbanisme – Département

L FAYRET – OCTEHA

**Excusés**

---

D ALLIE – Maire de Arques  
F FONTANAUD – Région Occitanie  
N FROQUIERE – INAO  
M LESTRADE - CNPF

## **Retranscription des échanges**

---

M. Regourd introduit la réunion et explique que cette réunion s'inscrit dans le cadre des premières évolutions engagées sur le PLUi de Pays de Salars.

Mme Fayret précise que l'objectif de cette réunion est l'examen conjoint des révisions allégées engagées (n°1 et 2).

### **Présentation des évolutions et rappel des étapes**

Mme Fayret expose les points suivants pour l'ensemble des procédures :

- Les évolutions proposées du PLUi, et notamment rappel de l'objet des deux révisions allégées
- Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
- Les prochaines étapes :
  - Enquête publique unique : les commissaires enquêteurs ont été désignés, l'enquête aura lieu du 14.04.25 (9h) au 23.05.25 (17h).
  - Approbation prévue début été 2025.

### **Remarques des Personnes Publiques Associées (PPA) et des élus**

Mme Fayret présente les avis des PPA et les réponses de la collectivité. En prévision de l'enquête publique, les dossiers seront complétés des avis des services, du présent PV et d'un mémoire en réponse.

### **Avis relatifs à la révision allégée n°1 (Objet – soutenir l'activité agricole : installation, développement, reprise)**

Cette procédure fait l'objet de :

- avis favorable de la part de la CDPENAF,
- absence de remarques de la part du CNPF et de l'INAO
- aucune observation formulée par le Département, seulement un rappel de la vigilance dont fera preuve le département en matière d'accès aux RD,
- la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) a produit un avis sur le projet, dans le cadre de l'évaluation environnementale. Son avis se synthétise ainsi :
  - compléter les justifications relatives à la définition du secteur Ap et aux choix des sites de projet retenu
  - absence d'analyse de la sensibilité paysagère
  - conclut en disant que les évolutions prévues ne sont pas susceptibles de présenter des incidences négatives notables sur l'environnement
- l'avis des services de l'Etat est le suivant :
  - compenser la perte de secteur Ap par un transfert de la zone A et Ap
  - pour le secteur de Trémouilles (Bannès) : limiter la surface transférée en A et étendre le secteur At autour du siège d'exploitation

- pour le secteur de Flavin (Salayrou) : rechercher des solutions plus adaptées pour ne pas créer un « pastillage » isolée de zone A, proposition de création de secteur Am (autorisant uniquement des serres et des tunnels, liés avec l'activité de pépinière)

Mme Fayret propose d'exposer et partager les réponses apportées par les collectivités sur ces différents avis :

- **concernant les choix d'évolution de zonage** (lieu, zone A, etc.). Elle rappelle la méthodologie employée lors de l'élaboration du PLUi afin de définir les secteurs A et Ap. Elle rappelle que celle-ci avait été le fruit d'échanges avec les PPA et notamment l'autorité environnementale et la DDT. Elle avait conclu à définir des secteurs au droit des exploitations en place et des projets connus. Cela se traduit de fait par des secteurs A relativement resserrés. Mme Cigal rappelle que la chambre d'agriculture avait formulé un avis dans ce sens lors de l'élaboration du PLUi, soulignant la faible dimension des secteurs A dans le PLUi et mettant en garde sur la possible inadéquation du zonage avec les besoins futurs.

Mme Fayret souligne donc que sur la base de cette méthodologie, les adaptations des secteurs Ap au profit de secteurs A ne sont pas incompatibles avec les objectifs de protection du paysage et de l'environnement, traduit par les secteurs Ap. Elle explique que c'est pourquoi chaque besoin / projet traduit dans la révision allégée n°1 a fait l'objet d'une expertise environnementale et d'une analyse paysagère.

Ce rappel de la méthodologie sera exposé dans le mémoire en réponse.

Les participants reviennent ensuite sur la proposition de la DDT de compensation de l'extension de secteur A. Mme Fayret souligne que le rappel de la méthodologie ci-dessus explique l'absence de compensation proposée.

Mme Cigal tient également à souligner que le zonage du PLUi ne garantit pas que tous les projets seront acceptés. En effet, elle souligne que seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont admises en secteur A. Par conséquent, les futurs projets seront examinés sous ce prisme.

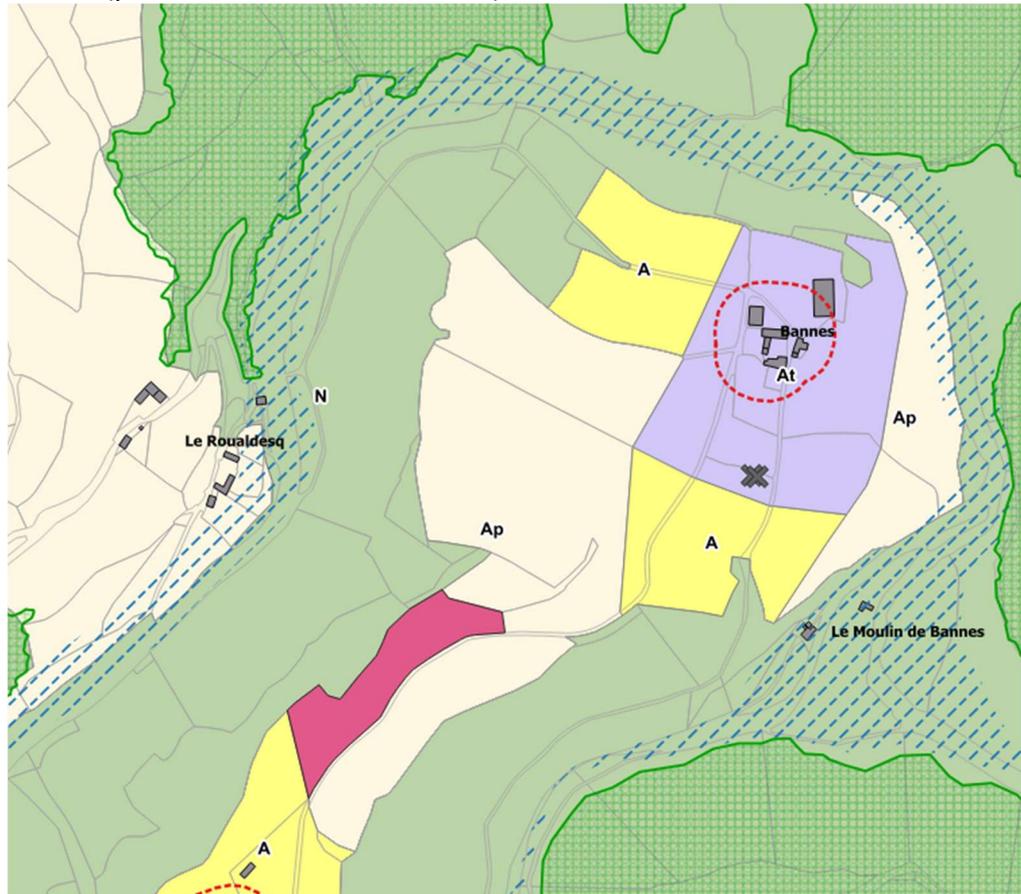
- **Analyse des deux secteurs cités dans l'avis de la DDT : Bannès et Salayrou :**
  - Bannès (Trémouilles) : M Bayeron souligne les grandes dimensions de l'extension proposée du secteur A. Mme Cigal explique que ce site a fait l'objet d'un permis qui a été refusé car la nécessité à l'activité agricole n'a pas été prouvée. Elle explique qu'il s'agit d'une exploitation multisite. Elle propose de maintenir le secteur A et rappelle son propos liminaire : lors de son instruction, chaque permis fait l'objet d'une analyse casuistique. Pour ce site, est convenu de réinterroger la commune de Trémouilles, afin de préciser/ vérifier la réponse qui sera formulée dans le mémoire en réponse.

Suite à la réunion, ce point a été évoqué avec la mairie de Trémouilles, laquelle a vérifié au préalable les besoins de l'exploitation agricole et la situation du projet.

La mairie confirme les besoins exprimés : bâtiment de stockage (matériel et fourrage). Elle précise qu'il s'agit de concilier la maîtrise foncière et la topo-

graphie du site, expliquant que le secteur A actuel ne répond pas aux besoins.

Est convenu de réduire l'extension du secteur A, en bordure de la voirie, sur un site moins contraint par la topographie, sur une superficie d'environ 1.95ha (périmètre en rose ci-dessous), au lieu de 9.8ha.



Cette précision sera mentionnée dans le mémoire en réponse aux avis des PPA.

- Salayrou (Flavin) : M Bayeron indique qu'au vu du besoin exprimé (serres pour création d'une pépinière par un agriculteur, en lien avec l'activité de paysagiste), la DDT propose un secteur Am, lequel autorise uniquement les serres et les tunnels, afin de favoriser la réversibilité des aménagements. M Regourd souligne que le secteur se situe à l'arrière de la zone d'activités du Salayrou et ne présente donc pas d'enjeux paysagers. Mme Fayret souligne que le site ne présente aucun enjeu environnemental. Elle souligne que la proposition de la DDT obère toutes autres constructions nécessaires à l'exploitation agricole. Elle explique que c'est pour ces raisons que la création d'un secteur A a été préférée, plutôt qu'un secteur Am. Pour ce site, est également convenu de réinterroger la commune de Flavin, afin de préciser/ vérifier la réponse qui sera formulée dans le mémoire en réponse.

Suite à la réunion, ce point a été évoqué avec la mairie de Flavin, laquelle a vérifié au préalable les besoins de l'exploitation agricole et la situation du projet.

Il en ressort que la proposition des services de l'Etat répond pleinement aux besoins et garantit la réversibilité ; par conséquent la création d'un secteur Am, plutôt que A est validée. Soulignons que cette proposition reste compatible avec l'objet de la procédure engagée, le secteur Am, étant également un secteur Agricole, autorisant des constructions et installations plus restreintes que le secteur A (agricole).

Cette précision sera mentionnée dans le mémoire en réponse aux avis des PPA.

Avis relatifs à la révision allégée n°2 (Objet – soutenir le développement de l'offre d'hébergements touristiques – Le Martinet, commune de Pont de Salars)

Cette procédure fait l'objet de :

- Accord de dérogation au principe de continuité de l'urbanisation (assorties de prescriptions, examinées et traitées dans le dossier arrêté), au titre de la loi Montagne, par la CDNPS
- Avis favorable de la part de la CDPENAF, du CNPF, de la chambre d'agriculture,
- Absence de remarques de la part de l'INAO et du Département
- Avis conforme de dispense d'évaluation environnementale, de la MRAe
- L'avis des services de l'Etat est le suivant : de nombreuses contraintes (sanitaire, sécurité des personnes, alimentation en eau potable) nécessitant d'apporter des éléments complémentaires de la part du porteur de projet ainsi que des autorisations préalables au titre des différents codes.

Par conséquent, seul l'avis de l'Etat établit des remarques sur cette procédure. Mme Fayret rappelle la genèse de ce projet, déjà examiné lors de l'élaboration du PLUi. Il avait alors été retiré car il n'était pas encore suffisamment abouti.

Elle indique que les porteurs de projet ont bien conscience des autorisations nécessaires et prend notamment en exemple les études et contacts qu'ils ont déjà engagés : l'ARS et la consultation d'un bureau d'étude pour l'alimentation en eau potable par un forage, le SDIS, le SPANC, etc.

M Bayeron intervient pour préciser l'avis écrit de l'Etat, notamment en matière d'autorisations requises (l'annexe à l'avis de Etat est transmise à la collectivité suite à la réunion, elle est citée ci-dessous) :

- Risque inondation :  
*« il sera demandé au porteur de projet de réaliser une étude hydraulique pour la caractérisation de la zone inondable (l'occurrence 100 ans) sur la totalité du secteur compte tenu du risque d'être isolé en cas de crue. Le seul accès au site se fait via une passerelle dont les deux berges risquent d'être submergées. L'étude hydraulique devra envisager la possibilité d'évacuation à pieds secs pour les usagers. »*

Suite à la réunion, cette information a été transmise aux porteurs de projet. Aucune réponse ne peut être apportée sur ce sujet dans le cadre de la présente procédure d'évolution du PLUi ; elle relèvera des études à engager dans le futur projet.

- Biodiversité / boisements :  
*« Tout changement de destination des parties boisées non situées en espaces boisés classé concernées par le projet d'aménagement touristique nécessitera une demande d'autorisation de défrichement (cabane, passerelle, voie d'accès motorisés ..)  
Si les activités du projet compromettent à terme la destination forestière des surfaces maintenues boisées autour des équipements touristiques, en empêchant toute régénération forestière ultérieure sur ces surfaces, celles-ci constituant un défrichement indirect qui nécessite également une autorisation de défrichement préalable, même avec le maintien des arbres. »*

Cette information a été transmise aux porteurs de projet. Soulignons cependant que le projet ne vise aucun défrichement et s'inscrit dans le respect du site (maintien des boisements, cabanes et passerelles sur pilotis, absence de circulation motorisée). A réception de l'avis, les porteurs de projet confirment l'absence d'atteintes aux boisements ou enrichissements.

- ARS :  
*« Si une habitation n'est pas raccordée à un réseau de distribution public géré par la collectivité compétente sur le secteur, une ressource privée utilisée pour l'alimentation en eau potable destinée à l'alimentation humaine doit faire l'objet d'une procédure d'autorisation préfectorale si son usage dépasse l'usage familial et cette procédure est préalable à l'accueil du public.  
Les préalables à cette procédure sont :  
- une attestation de la collectivité en charge de la compétence eau mentionnant l'impossibilité technique et/ou financière de se raccorder au réseau de distribution public  
- une preuve que le demandeur de la procédure est bien le propriétaire de la parcelle sur laquelle est située la ressource  
- une eau brute de qualité conforme permettant la production d'une eau distribuée conforme, d'où un prélèvement pour analyse dite de "première adduction" à faire réaliser par un laboratoire agréé par le ministère en charge de la santé. »*

En matière d'alimentation en eau potable, M Regourd précise que la première solution envisagée était le forage ; depuis, le SMELS (Syndicat Mixte des Eaux Lévézou Ségala) a étudié la faisabilité du raccordement au réseau public d'eau potable. Il confirme que cette seconde piste est également réalisable, le réseau étant présent et suffisant de part et d'autre du site (à plus de 100m). La faisabilité technique d'un raccordement au réseau est ainsi confirmée. Il appartiendra aux porteurs de projet de se prononcer sur la solution retenue ; notamment eu égard aux couts de chacune des solutions.

- SDIS
  - « Trois remarques principales :
    1. *Accessibilité des engins :*  
 S'assurer de l'accessibilité aux engins de secours à partir de la voie publique, par une voie carrossable, répondant aux caractéristiques minimales suivantes :
      - largeur de la chaussée : 3 m,
      - hauteur disponible : 3,50 m,
      - pente inférieure à 15 %,
      - rayon de braquage intérieur : 11 m,
      - force portante calculée pour un véhicule de 130 kilonewtons (dont 40 kilonewtons sur l'essieu avant et 90 kilonewtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres).
    2. *Défense Extérieure Contre l'Incendie :*  
 Aucun Point d'Eau Incendie répertorié ne se trouvant dans la zone, l'installation d'une réserve fixe de 60 m<sup>3</sup> est préconisée.
    3. *Établissement recevant du public (ERP):*  
 Au vu de la capacité envisagée, le restaurant sera classé ERP (5ème catégorie). Par conséquent, si la demande de PC est déposée, le service prévention du SDIS sera amené à se prononcer sur le dossier. En effet, le PLUi ne contient pas d'éléments suffisants nous permettant d'émettre un avis officiel sur ce projet. »

**En matière d'accès des engins**, au cours de l'étude, les porteurs de projet avaient apporté les informations suivantes : à partir des écuries de Bannès jusqu'au pont, il y a 850 mètres sur un chemin rural de la commune de Trémouilles. Ce chemin de 3m50 de large est creusé dans la roche donc très stable. C'est un chemin fréquenté par des pêcheurs, des chasseurs, des cyclistes, des motocyclistes et des cavaliers mais aussi emprunter pour l'exploitation forestière. Pour l'améliorer, dans travaux ont été réalisés par la mairie de Trémouilles et par eux-mêmes :

- Travaux menés par la commune de Trémouilles : nivellement du chemin, réalisation de fossés et passages pour éviter le ruissellement des eaux et donc la dégradation du chemin, réalisés courant mai 2024
- De leur côté, les porteurs de projet ont participé à l'amélioration en ajoutant du tout-venant.

Outre, ces informations, la communauté de communes, compétente pour le PLUi et la commune, compétente pour la gestion du chemin, vont étudier et préciser les caractéristiques techniques du chemin. Dès que ces données seront en possession de la communauté de communes, elle les versera au présent dossier d'évolution du PLUi.

**Le pont d'accès au site** présente les caractéristiques suivantes (source : porteur de projet, donnée transmise au cours de l'étude) : le pont a été autorisé par la Police de l'Eau. Auparavant, le passage à gué était le seul accès au terrain. Ce pont fait 21 m de long pour une largeur de 3m50. Il est composé de piliers en béton, d'une structure en poutres IPE 300mm, d'un plancher en bois local (Saint Georges de Camboulas) et des

rambardes aux normes pour sécuriser l'accès. Les propriétaires limitent sont accès à 5 tonnes mais celui-ci peut supporter jusqu'à 17 tonnes.

**En matière de DFCI**, l'OAP prévoyait une réserve de 30m3. La possibilité de création d'une réserve de 60m3 a été vérifiée, l'OAP sera complétée dans ce sens.

**En matière d'ERP**, cette information sera transmise aux porteurs de projet ; en prévision et anticipation des futures demandes d'autorisation, relative au projet et à son phasage.

## **Conclusions**

---

- Dans les jours à venir, OCTEHA finalisera le mémoire en réponse aux avis des PPA, ainsi qu'il intègre le dossier d'enquête publique.
- Organisation de l'enquête publique unique du 14 avril au 23 mai 2025.