

PLUI

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal**

Approuvée le :

19 janvier 2022

VISA

Date : 28 novembre 2024



**Le Président,
Yves REGOURD**



Révision allégée n°2

Approbation - Modifications - Révisions

Révision allégée n°2 prescrite le 29 juin 2023

Révision allégée n°2 arrêtée le 27 novembre 2024

**Dossier de consultation destiné à la Commission Départementale
de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)**

2.2

Ce document correspond à l'étude dérogatoire prévue par l'article L122-7 1° du Code de l'urbanisme transmise à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites. Il ne comprend donc pas les ajustements apportés au dossier afin de tenir compte des préconisations formulées par la CDNPS dans son courrier du 28 octobre 2024.

A - CONTEXTE DE LA SAISINE	5
A.1 Le territoire	6
A.2 Les objectifs de la procédure de révision allégée n°2 du PLUi	7
A.3 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire	8
A.4 Loi Montagne : Dérogation au principe de continuité de l'urbanisation	9
 B - DÉROGATION À LA LOI MONTAGNE	 11
B.1 Un projet d'hébergements touristiques insolites : données générales	12
B.1.1. Intérêt général	12
B.1.2. La concordance avec les orientations du PADD	15
B.1.3. La compatibilité avec le SCoT du Lévézou	16
B.1.4. Faible impact environnemental	16
B.2 Site du Martinet	17
B.2.1. Localisation et choix du site	17
B.2.2. Analyse de l'état initial	19
B.2.3. Le projet	22
B.3 Synthèse	44

A - *Contexte de la saisine*

La Communauté de communes du Pays de Salars est située dans la partie centrale du Département de l'Aveyron, sur le plateau du Lévezou entre le Ségala et les Grands Causses.

Elle regroupe neuf communes Agen-d'Aveyron, Arques, Comps-la-Grand-Ville, Flavin, Le Vibal, Pont-de-Salars, Prades-Salars, Salmiech et Trémouilles.

La Communauté de communes du Pays de Salars s'étend sur 264,72 km² et compte 7 983 habitants en 2021.

Le territoire intercommunal est un secteur assez rural et localisé entre deux pôles structurants du département : les bassins ruthénois et millavois. La RD911 fait figure de liaison historique entre eux, permettant également l'accès à l'A75, et étant en conséquent un axe indispensable au fonctionnement du territoire.

La proximité avec le pôle ruthénois a dans ce cadre largement influé le développement des communes situées à proximité. Ces dernières sont devenues territoire d'accueil d'une population travaillant sur le bassin du Grand Rodez, et à la recherche d'un cadre de vie rural.

La présence de l'agriculture est également prégnante sur l'ensemble du territoire. Le Lévezou est une terre d'élevage, avec une appartenance historique au bassin de Roquefort.

De même, le développement du tourisme a entraîné une évolution notable du fonctionnement territorial grâce aux lacs du territoire, notamment Pareloup et Pont-de-Salars.

Enfin le territoire est reconnu pour le développement des énergies renouvelables : en quelques décennies barrages et éoliennes sont venus bouleverser le paysage local. Elles font désormais partie intégrante de l'identité du territoire.



Localisation de la Communauté de communes

A.2 Les objectifs de la procédure de révision allégée n°2 du PLUi

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Pays de Salars a été approuvé par délibération en date du 19 janvier 2022.

Le PLUi n'est pas un document figé mais plutôt un document évolutif qui doit s'adapter aux évolutions du contexte local, tout en respectant les orientations définies dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Depuis l'approbation de ce dernier, début 2022, il est apparu nécessaire de procéder à une évolution du PLUi afin de soutenir le développement de l'offre d'hébergements touristiques, alliant mise en valeur du patrimoine local et diversification de l'offre d'hébergements touristiques, dans le respect du paysage, de l'environnement et des espaces agricoles, sur le site du Martinet (commune de Pont-de-Salars).

Soulignons ici les ambitions touristiques du territoire, soutenues notamment par la création de l'Agence d'Attractivité et Développement Touristique du Lévézou, laquelle vise notamment à répondre aux missions suivantes en termes de tourisme :

- Promotion touristique du territoire ;
- Animation des outils numériques de l'Office de tourisme ;
- Mise à jour de l'information touristique ;

- Accueil, conseil et diffusion de l'information touristique ;
- Gestion des actions touristiques ;
- Accompagnement des projets touristiques ;
- Commercialisation de produits touristiques ;
- Animation du réseau des professionnels du tourisme.

Cet état des lieux souligne donc les fragilités de l'offre d'hébergements touristiques qu'il s'agit de conforter. Ainsi, le développement touristique du Martinet s'avère indispensable pour le territoire.

Le projet du Martinet vise, notamment, à :

- Valoriser le patrimoine existant et, plus particulièrement, le martinet, patrimoine séculaire identitaire, ceci grâce à un projet devant, à terme, être autonome en énergie électrique,
- Propose une offre d'hébergements touristiques modernes, faisant défaut sur le territoire : habitats insolites intimistes au coeur de la nature, de type cabanes sur pilotis, implantées dans le respect du paysage et de l'environnement.

La révision allégée n°2 du PLUi de la Communauté de communes Pays de Salars vise donc à revoir le zonage de ce site (passage de N à Nt2), à proposer un règlement adapté et à créer une Orientation d'Aménagement et de

Programmation (OAP) définissant les principes d'aménagement du secteur.

A.3 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime le projet de développement choisi par la collectivité pour les dix prochaines années. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques. Ces orientations ont pour objectifs de répondre aux besoins et enjeux mis en exergue par le diagnostic.

Les orientations du PADD sont compatibles avec celles du SCOT du Lévezou, intégrant l'application des lois d'aménagement et de protection du littoral et de la montagne. Les cinq axes majeurs suivants ont donc guidé la réflexion des élus de la Communauté de communes sur le devenir de leur territoire :

- L'eau, un bien commun au coeur de la stratégie territoriale et de rayonnement du Lévezou,
- Préserver les éléments qui forgent l'identité du Lévezou,
- Attirer et accueillir une nouvelle population pour un aménagement équilibré du territoire,
- Pérenniser un territoire productif,
- Construire un territoire en transitions.

SCOT, l'eau est un enjeu majeur pour le territoire du Lévezou. Cette thématique constitue le «fil bleu» du projet intercommunal.

Débatu en Conseil communautaire lors de la séance du 29 janvier 2020, Le PADD de la Communauté de communes d'articule autour des 6 orientations suivantes :

1. Un aménagement adapté à une croissance raisonnée
2. La diversité économique, moteur de développement pour le territoire
3. Le nécessaire maintien de l'offre en commerces, équipements et services
4. Rester acteur d'un paysage de qualité
5. Améliorer l'intégration des enjeux environnementaux dans l'aménagement du territoire
6. Apporter une réponse circonstanciée à l'éventuelle survenance de risques

Comme indiqué dans le document cadre du

A.4 Loi Montagne : Dérogation au principe de continuité de l'urbanisation

Le territoire communautaire est entièrement concerné par les dispositions relatives à l'aménagement et à la protection de la montagne. Celles-ci fixent notamment les principes d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante (article L. 122-5 du CU).

Ses dispositions, codifiées aux articles L122-1 et suivants et R122-1 et suivants du Code de l'urbanisme, précisent notamment que l'urbanisation doit se réaliser « *en continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants* » (art. L122-5 du Code de l'urbanisme).

L'article L122-7 du Code de l'urbanisme prévoit, néanmoins, une dérogation à l'obligation d'urbaniser en continuité du bâti, si le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) comporte « *une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du paysage naturel prévu aux articles L122-9 et L122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels.* »

Pour être valide cette étude doit être soumise, avant l'arrêt de la révision allégée n°2 du PLUi, à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). L'avis émis doit être joint au dossier d'enquête publique et le PLUi doit délimiter les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude.

Le secteur du Martinet est situé en discontinuité de l'urbanisation. Or, un projet touristique peut être compatible avec le voisinage des zones habitées. Ainsi, la réalisation de ce projet ne peut être rendue possible par le PLUi qu'à titre dérogatoire.

Ainsi, compte tenu du positionnement de ce projet en discontinuité des zones urbanisées existantes, et dans la mesure où aucune étude dérogatoire à la loi Montagne n'a été réalisée dans le cadre du SCoT du Lévézou, l'inscription de ce secteur en zone constructible nécessite une étude complémentaire permettant de déroger à la loi Montagne (article L. 122-7 du Code de l'urbanisme), dans le cadre de la présente révision allégée du PLUi.

La présente étude a donc pour objet de justifier et démontrer que le projet présente un intérêt pour la collectivité et que la zone prévue dans le document d'urbanisme répond aux exigences de la loi Montagne :

- Protection des terres agricoles, pastorales et forestières,
- Préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel,
- Protection contre les risques naturels.

B - Dérogation à la loi Montagne

B.1 Un projet d'hébergements touristiques insolites : données générales

B.1.1. INTÉRÊT GÉNÉRAL

Le territoire du Pays de Salars est riche d'un environnement naturel diversifié et d'un héritage culturel et patrimonial exceptionnel. Le territoire dispose d'attraits touristiques importants à l'échelle du département.

L'office de tourisme s'organise à l'échelle du SCOT du Lévezou. C'est un élément fort pour l'organisation et l'accueil des visiteurs car il assure la promotion touristique du territoire et participe à l'élaboration et la mise en oeuvre de la politique touristique locale.

Le siège de l'office de tourisme se situe sur la commune de Pont-de-Salars. Il assure la promotion des deux intercommunalités (CC Pays de Salars et CC Lévezou Pareloup).

Le territoire du Lévezou et de la Communauté de commune du Pays de Salars se distingue par une diversification du potentiel touristique :

Le tourisme des Lacs

Le lac de Pont-de-Salars est un attrait touristique majeur pour le territoire, notamment avec ses deux plages surveillées et aménagées pour l'accueil des touristes durant la période estivale (juillet/août) : Plage des Rousselleries (Pont-de-Salars) et Plage des Moulinoches (Le Vibal).

Le lac de Pont-de-Salars permet la pratique de diverses activités durant la période estivale (sport nautique, pêche, promenade, etc.). Des animations spécifiques y sont prévues : aquaparc, parcours de pêche labélisé, etc.

Selon l'office de tourisme, la plage des Rousselleries à Pont-de-Salars est la plus visitée sur l'année 2018 sur l'ensemble du Lévezou.

Un comptage de véhicules sur les parkings a été effectué par l'office de tourisme en 2018 sur une semaine. Une très forte fréquentation a été enregistrée avec une forte proportion de véhicules provenant de l'Aveyron.



Plage des Rousselleries Pont-de-Salars

La plage des Moulinoches au Vibal enregistre, elle aussi, une bonne fréquentation en 2018. Au total, sur cette semaine de comptage, sur les plages du Lévezou (territoire du PETR), ce sont près de 2 514 véhicules qui ont été comptabilisés sur une semaine sur les parkings des plages municipales, soit une estimation de 7540 personnes.

Le tourisme vert

Le territoire de la Communauté de communes du Pays de Salars est propice à la pratique d'activités de pleine nature telles que la randonnée, le cyclisme, la course à pied, etc. Le territoire intercommunal dispose de nombreux sentiers de randonnées répertoriés par le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), du Sentier de Grande Randonnée 62 et des sentiers de grandes randonnées de Pays du Lévezou (Tour des Monts et Lacs) qui permettent de valoriser le paysage naturel et patrimonial. Les sites clés peuvent ainsi être mis en valeur.

Ce potentiel permet également l'organisation d'événements attractifs pour les usagers, par exemple le Trail hivernal du Lévezou à Pont-de-Salars ou le Trail de la Louve à Agen d'Aveyron.

Un tourisme agricole a également pu se développer. Il permet de compléter et diversifier

l'offre touristique. L'office de tourisme organise chaque année des visites de fermes afin de mettre en avant le patrimoine agricole du Lézou. Cela s'accompagne d'une hausse des hébergements adaptés avec notamment la transformation d'anciens corps de fermes en gîtes.

L'intérêt de ce type de tourisme est de pouvoir se développer sur chacune des communes du territoire, et ainsi donner à l'ensemble du territoire un panel d'activités attractif pour les population temporaires.

Le tourisme patrimonial et culturel

Le patrimoine architectural des villages de la Communauté de communes du Pays de Salars est constitué de nombreuses églises, de petits monuments religieux, de châteaux, de musées et de nombreuses curiosités comme l'abbaye de Bonnecombe. Plusieurs éléments du patrimoine sont reconnus au titre des monuments historiques, par exemple Notre Dame de Pujol et le Pont Saint-Georges de Camboulas sur le Viaur à Pont-de-Salars ou l'église Saint Martin de Cormières au Vibal.

Des événements sont généralement organisés en lien avec les monuments historiques afin de les mettre en valeur et d'attirer des visiteurs pour favoriser leur entretien et leur préservation.

Outre ces monuments, la Communauté de communes recense également des musées : le Musée du Charroi rural à Salmiech ou le Musée Au Fil du Rail à Agen-d'Aveyron. Des événements culturels viennent enfin compléter le panel d'activités, comme par exemple le Festival folklorique du Rouergue (Pont-de-Salars).

La Communauté de communes Pays de Salars dispose ainsi d'atouts importants en termes d'attractivité touristique. La diversification reste un enjeu clé pour le maintien de ce dynamisme.

Plus largement, soulignons la position stratégique de Pays de Salars, l'inscrivant au cœur du contexte touristique aveyronnais, notamment en assumant le rôle d'appui au pôle ruthénois et le statut de zone d'influence du Grand Site Occitanie Millau-Roquefort-Sylvanès.

Hébergement

Si l'hébergement non marchand est largement plébiscité par les touristes, l'accueil marchand reste non négligeable sur le territoire de la Communauté de communes. Les principaux types d'hébergements sont représentés.

Au fil des années, les prestataires touristiques du territoire sont de plus en plus conscients de la nécessité de proposer des hébergements de

qualité afin de répondre à l'évolution des attentes de la clientèle. De ce fait, l'office de Tourisme constate une montée régulière en gamme de l'offre.

*** Les résidences secondaires**

D'après les statistiques de l'INSEE, les résidences secondaires constituent la première structure d'accueil du territoire. Elles représentent environ 2 845 lits touristiques sur la Communauté de communes, soit près de 63% de la capacité totale d'hébergement touristique de la Communauté de communes.

La fréquentation des résidences secondaires est stable et récurrente sur Pays de Salars, permettant des retombées positives régulières sur l'économie locale.

Méthodologie :

Pour définir la capacité d'accueil touristique de ces résidences secondaires, l'INSEE multiplie le nombre de ces résidences par 5.

Définitions :

Hébergement non marchand (source INSEE) : Offre d'hébergement estimée dans les résidences secondaires

Hébergement marchand (source INSEE) : Offre en hébergement des hôtels, campings, autres hébergements collectifs de tourisme et gîtes.

* L'offre hôtelière

En mai 2024, selon l'office de tourisme, le territoire intercommunal regroupait trois hôtels avec une capacité totale de 26 chambres (capacité d'accueil de 59 personnes). Parmi eux, deux disposent d'un classement 2 étoiles.

La commune de Pont-de-Salars compte 2 hôtels pour 19 chambres. Le développement de la capacité hôtelière est lié à l'essor du développement touristique en lien avec le lac de Pont-de-Salars. L'autre hôtel se situe sur la commune d'Arques.

* L'offre de campings

Le territoire intercommunal compte 4 campings avec près de 400 emplacements (capacité de 1107 lits).

3 communes disposent de camping sur leur territoire :

- Pont-de-Salars: 2 campings pour un total de 359 emplacements et 1011 lits et 1 aire d'accueil de camping-car de 5 emplacements,
- Salmiech: 1 camping pour un total de 13 emplacements et 39 lits,
- Le Vibal: 1 camping pour un total de 19 emplacements et 57 lits.

Une aire d'accueil de camping-car est égale-

Liste des hébergements touristiques dans les communes de Pays de Salars en 2024

Commune	Hôtel	Camping	Village et centre vacances	Chambres d'hôtes	Locations*
Agen-d'Aveyron	-	-	-	2	1
Arques	1	-	-	-	2
Comps-la-Grand-Ville	-	-	-	1	4
Flavin	-	-	-	2	7
Le Vibal	-	1	-	-	13
Pont-de-Salars	2	2	1	1	13
Prades-Salars	-	-	-	-	4
Salmiech	-	1	-	1	1
Trémouilles	-	-	-	1	5
TOTAL	3	4	1	8	50

* regroupe les « gîtes de France », les locations « clés vacances », les meublés de tourisme et les meubles non classés

Source : levezou-aveyron.com (consulté le 30 mai 2024)

ment présente sur la commune de Trémouilles avec 4 emplacements.

La majorité des hébergements se situe à proximité du lac.

Méthodologie :

Concernant les campings, le nombre de lits équivaut au nombre d'emplacements multiplié par 3



Camping du Vibal

* Les autres types d'hébergements

En plus de l'offre hôtelière et de camping, la Communauté de communes du Pays de Salars comporte des chambres d'hôtes, des locations de vacance «Gîte de France», et des meublés touristiques répartis sur la totalité du territoire intercommunal.

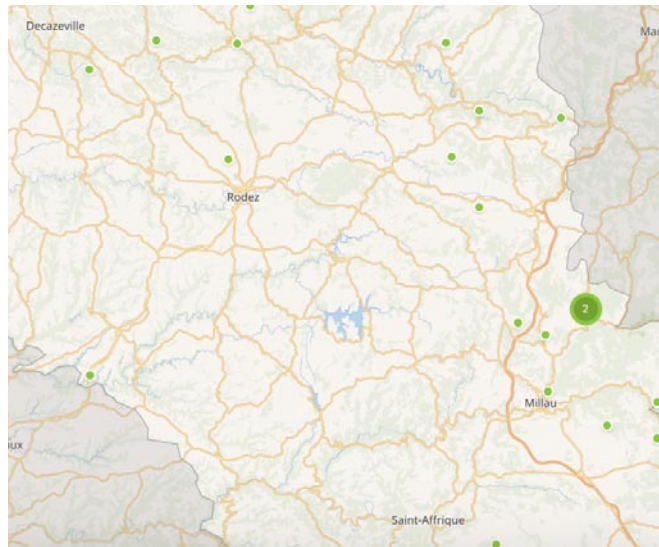
Selon l'office de tourisme, la Communauté de communes compte en 2024 : 8 chambres d'hôtes et 50 hébergements en location (gîtes et meublés), soit un total de 338 personnes pouvant être accueillies.

La commune de Pont-de-Salars dispose également d'un village vacance avec une capacité de 133 lits qui permet de compléter l'offre d'hébergement touristique.

L'offre en hébergements touristiques est en adéquation avec les activités présentes sur le territoire intercommunal, cependant des réflexions doivent être menées sur la diversification des logements touristiques.

L'Agence Départementale de l'Attractivité et du Tourisme (ADAT) en Aveyron a confirmé que le Lévézou ne comprenait, à ce jour, aucune structure d'accueil proposant des hébergements insolites. De façon plus générale ce type d'offre est peu représenté à

l'échelle départementale : les plus proches du Lévézou étant localisés au château de Labro - Onet-le-Château.



**LOCALISATION DES HÉBERGEMENTS INSOLITES
LES PLUS PROCHES**

(source : tourisme-aveyron.com)

B.1.2. LA CONCORDANCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Ces constats avaient été traduits en plusieurs objectifs dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi dont «2.4.b. S'inscrire dans le contexte touristique aveyronnais, notamment en assumant le rôle d'appui au pôle ruthénois et le statut de zone d'influence du Grand Site Occitanie Millau-Roquefort-Sylvanès :

- Continuer à se donner les moyens de capter les visiteurs de ces différents sites notamment par le biais d'un hébergement qualitatif, diversifié, et à l'année.
- Valoriser les initiatives de développement d'activités pouvant compléter l'offre et allonger la durée de séjour de ces visiteurs, notamment liées au tourisme de l'eau ou vert.

2.4.1. Adapter l'offre en hébergements touristiques : [...] Permettre la création d'hébergements insolites, alternatifs.»

Il convient également de souligner que les ambitions touristiques du territoire ont été soutenues, notamment, par la création de l'Agence d'Attractivité et Développement Touristique du Lévézou, laquelle vise notamment à répondre aux missions suivantes :

- Promotion touristique du territoire,
- Animation des outils numériques de l'Office

- de tourisme,
- Mise à jour de l'information touristique,
- Accueil, conseil et diffusion de l'information touristique,
- Gestion des actions touristiques,
- Accompagnement des projets touristiques,
- Commercialisation de produits touristiques,
- Animation du réseau des professionnels du tourisme.

Dans le même ordre d'idée, le Contrat territorial de Relance et de Transition Ecologique (CRTE) entre l'Etat et le PETR Syndicat Mixte du Lévézou, signé le 20 décembre 2021 a inscrit le «*développement d'un tourisme durable* » comme l'un de ses objectifs (objectif n°5.1.7).

B.1.3. LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCoT DU LÉVÉZOU

Le SCoT souligne que le tourisme est une activité essentielle sur le territoire et que les enjeux qui en découlent sont transversaux. Ces constats ont été traduits par plusieurs objectifs de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), repris dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) :

Objectif n°40 : Permettre une cohabitation harmonieuse durable entre les pratiques de

plaisance, et de pleine nature, et la présence d'espèces remarquables et le maintien de l'intégrité des sites naturels.

Objectif n°41 : Développer un tourisme durable.

Le DOO précise également que : «*Les documents d'urbanisme devront :*

- *favoriser le développement de l'offre touristique dans le respect des orientations retenues en matière de préservation des ressources, de la trame écologique, des spécificités paysagères et environnementales du territoire, de qualité de l'urbanisme ;*
- *identifier et préserver les chemins de randonnée et le potentiel découverte du territoire :*
 - *les circuits (pédestres, cyclables, équestres, liés à l'eau...) dans le cadre des documents d'urbanisme et veiller à préserver leur pérennité et leur continuité, protéger les vues structurantes sur le grand paysage ou sur les éléments identitaires des lieux ;*
 - *le petit patrimoine local au titre des éléments de paysage ;*
 - *la restauration du patrimoine rural.»*

Ce projet s'inscrit donc en compatibilité avec cette orientation du SCoT dans la mesure où il s'inscrit dans une démarche d'hébergement

touristique insolite, tourné vers la découverte de l'environnement.

B.1.4. FAIBLE IMPACT ENVIRONNEMENTAL

Dans un contexte d'essor du tourisme vert, ce projet vient apporter une réponse à la demande croissante de séjours atypiques dans un cadre préservé.

Les aménagements touristiques modernes sont pensés pour limiter l'impact de l'homme sur l'environnement : Cabanes sur pilotis et passerelles d'accès surélevées afin de ne pas impacter la végétation et les sols, matériaux locaux et durables (bois,...), assainissement adapté, conserver le passage de la faune, ...

B.2 Site du Martinet

B.2.1. LOCALISATION ET CHOIX DU SITE

B.2.1.1 Localisation du site

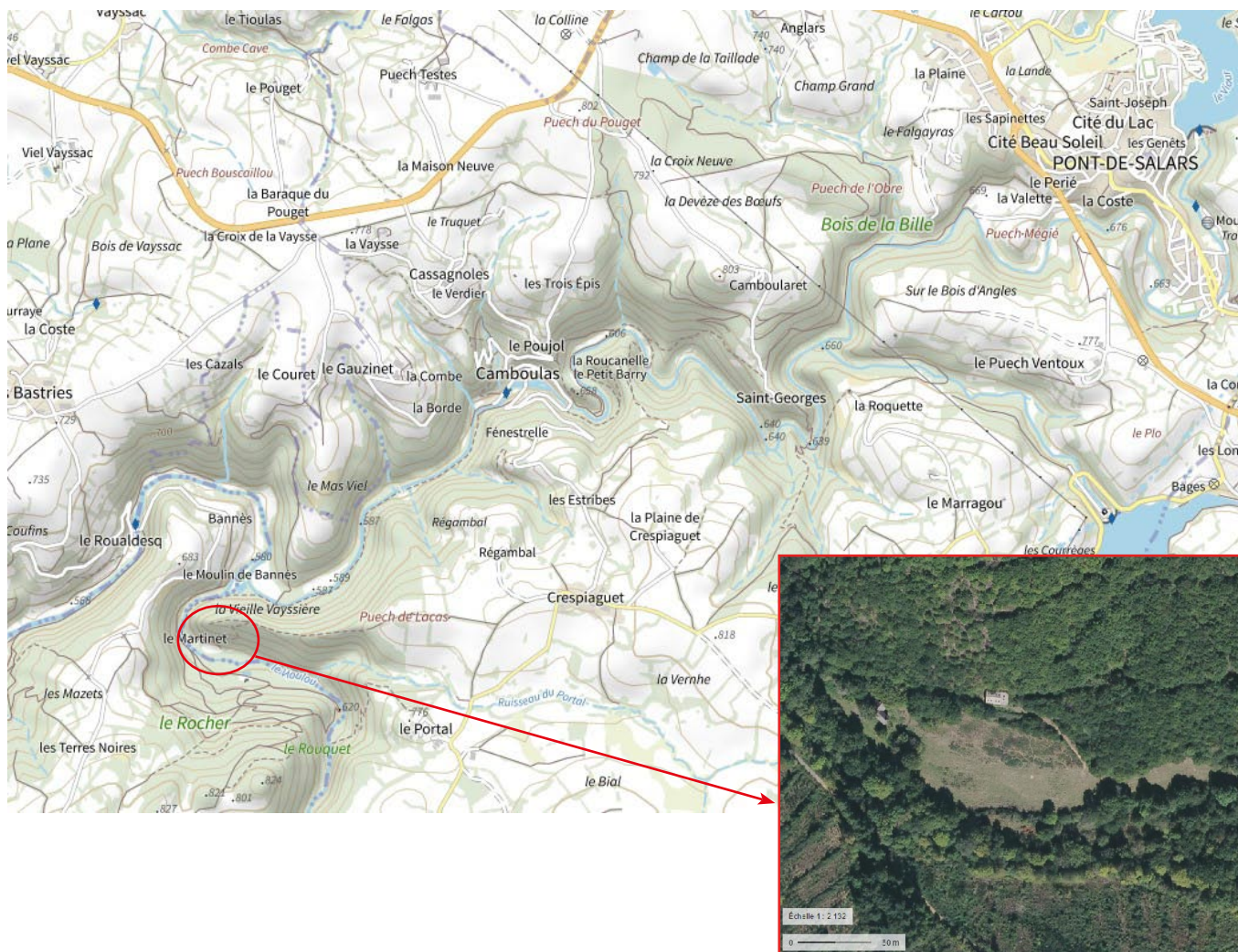
Le projet se situe au lieu-dit Le Martinet. Il est situé dans un méandre du Vioulou, un affluent du Viour marquant la limite entre les communes de Pont-de-Salars et de Trémouilles.

Le projet s'implanterait sur les parcelles cadastrales E 222 / 223 / 224 / 225 / 226 / 227 et D 284 / 286

Une habitation d'environ 110 m² existe sur le site ainsi qu'un ancien Martinet / Moulin (ancienne forge de cuivre) et un bâtiment agricole de construction récente (2005). Les secteurs habités les plus proches sont le Moulin de Bannès (500m) et le centre équestre de Bannès (700m).

Si l'ensemble foncier concerné par le projet mesure plus de 110 799 m² (11,1 ha), le secteur Nt2 mis en place fait 16 939 m² (1,69 ha). Le reste de la propriété restera classé en secteur N (boisements). Il est à noter qu'une grande partie de ces boisements est couverte par des EBC au droit du peuplement de chênes, situé en coeur de biodiversité.

La vocation du secteur Nt2 est de permettre la diversification de l'offre touristique du territoire tout en préservant les milieux naturels.



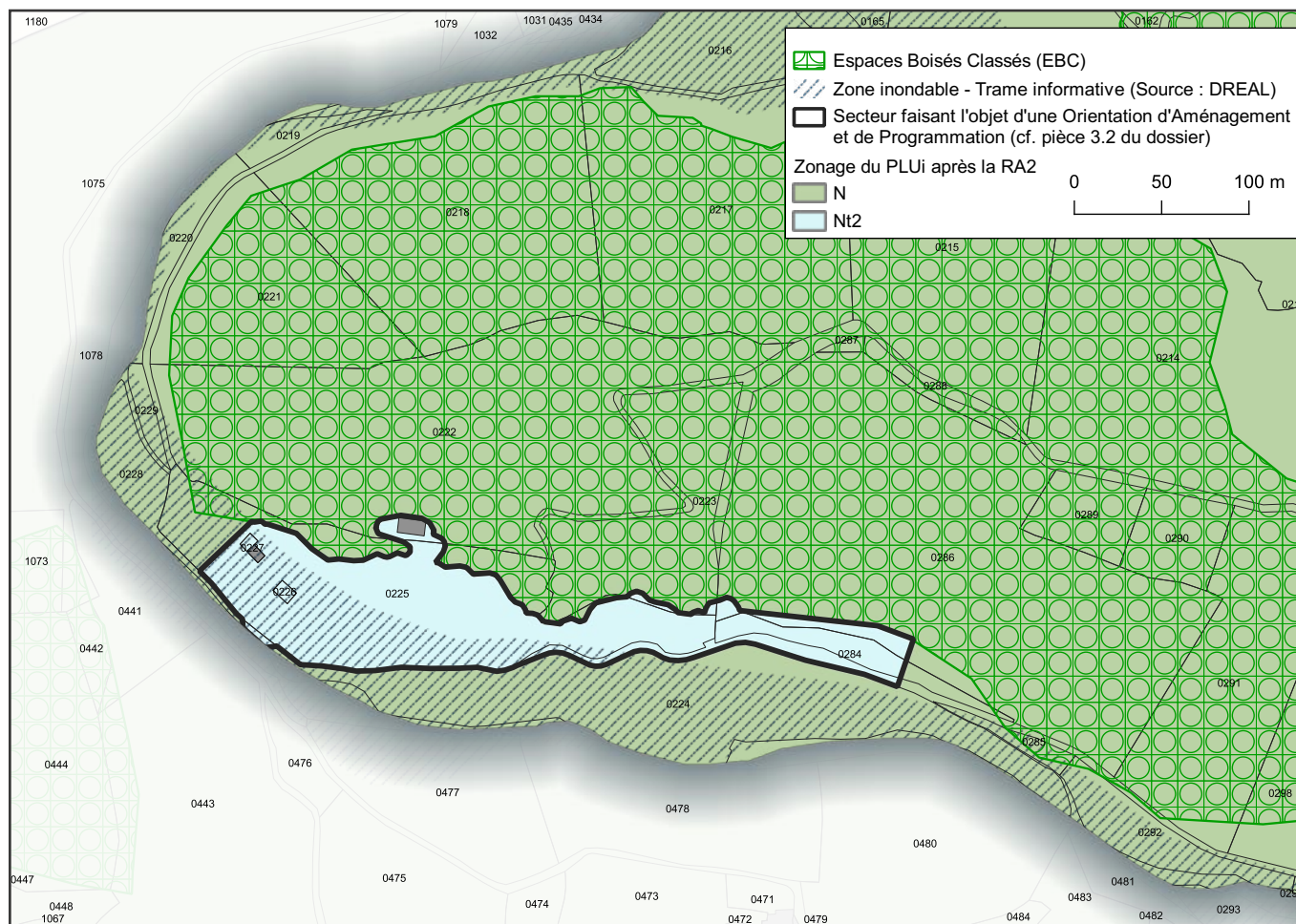
B.2.1.2 Choix du site

Ce projet n'est pas anodin dans la mesure où il participe à la diversification de l'offre d'hébergements touristiques sur le territoire (cf. paragraphe B.1.2).

Ce site a été retenu pour plusieurs raisons :

- Il est proche de tous les centres d'intérêts, et donc d'un panel d'activités très large,
- Il permet le développement d'une offre d'hébergements touristiques atypiques inscrite dans le paysage,
- Il n'aura aucun impact agricole : absence d'exploitant agricole ou de fermier sur la zone d'étude (les parcelles concernées appartiennent au porteur de projet),
- Il s'agit d'une zone en pente douce avec une bonne exposition Sud,
- Il se trouve hors de tout périmètre de protection de monument historique. Aucun impact n'est donc à craindre au regard des monuments historiques de ce secteur,
- Il n'est concerné par aucun site inscrit ou classé. Il n'existe aucun impact vis-à-vis d'un site inscrit ou classé en termes de covisibilité,
- Il est situé à plus de 500 mètres du lieu habité le plus proche,
- Il s'inscrit en continuité d'une habitation existante et d'un ancien martinet, pour lequel il est prévu une restauration et un

changement de destination afin d'y créer un lieu de restauration pour les visiteurs.



B.2.2. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL

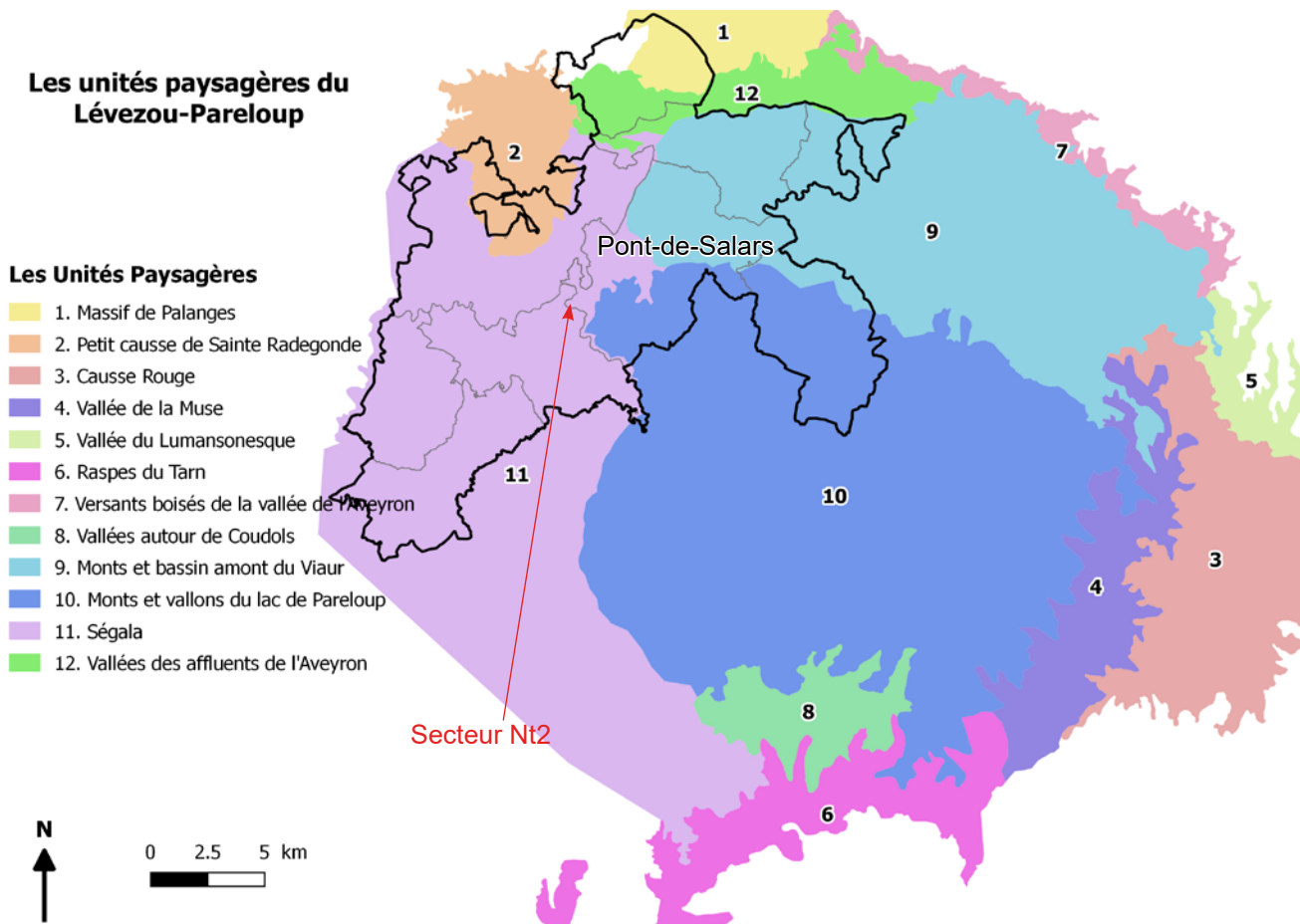
B.2.2.1 Environnement immédiat

La commune de Pont-de-Salars est à cheval entre les unités paysagères du Ségala, des monts et vallons du lac de Pareloup, et des monts et bassin amont du Viaur.

La zone d'étude se trouve sur le secteur du Ségala. Il s'agit d'un large plateau agricole fertile caractérisé par un bocage très présent. On y recense aussi de nombreux hameaux qui diffèrent les uns des autres par leur taille mais présentent une organisation similaire, autour d'une ferme composée de bâtiments traditionnels.

B.2.2.2 Analyse environnementale

Une expertise écologique a été menée dans le cadre de cette procédure par le Cabinet CERMECO ; l'objectif étant d'identifier les principales sensibilités écologiques du secteur faisant l'objet de cette procédure.



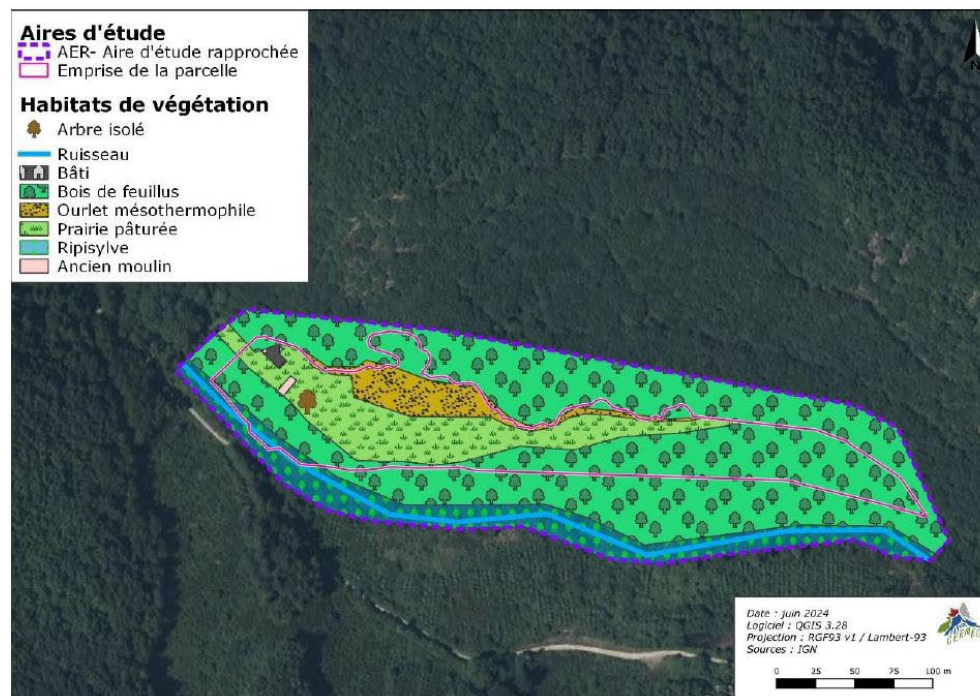
Description de la parcelle

Cette parcelle est située en bordure du ruisseau « Le Vioulou » sur la commune de Pont-de-Salars, au lieu-dit « Le Martinet ». Elle est composée d'une mosaïque d'habitats avec majoritairement une ripisylve et le ruisseau « Le Vioulou », un bois de feuillus (forêt avec un sous-bois clair) ainsi qu'une prairie pâturée en son centre bordée au nord par des ourlets mésothermophiles. Elle présente également ponctuellement des bâtiments. Actuellement, la parcelle est classée en zonage naturel « N ». L'objectif dans le cadre de la révision du zonage est de classer tout ou une partie du secteur étudié en zonage Nt2 afin de pouvoir y installer des hébergements de tourisme.



Source : Cermeco, Septembre 2023
(en haut) / Mai 2024 (en bas)

Cartographie des typologies d'habitats



Source : Cermeco

Analyse des enjeux identifiés

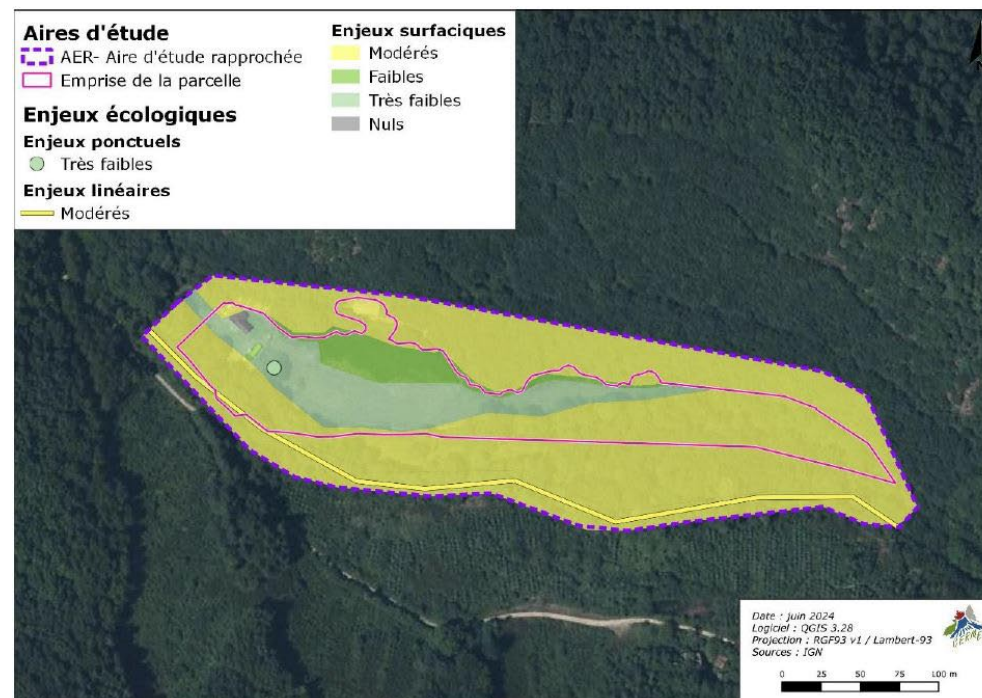
La partie ouverte de la parcelle est constituée par une prairie pâturée et des ourlets mésothermophiles. L'attrait pour la biodiversité est donc relativement limité pour ces milieux. Les principaux enjeux de cette parcelle sont représentés par les milieux fermés et aquatiques, à savoir le ruisseau « Le Vioulou », sa ripisylve et les bois de feuillus. Cette analyse se base sur les données bibliographiques collectées sur cette parcelle mais également suite aux inventaires de terrain qui ont permis de contacter de nombreuses espèces dont certaines protégées et déterminantes ZNIEFF (le Lézard vivipare - *Zootoca vivipara*, au niveau de la ripisylve et le Crocus d'automne - *Crocus nudiflorus*, au niveau du bois de feuillus au sud).

De plus, d'après la TVB du SRADDET Occitanie, la parcelle est située au cœur d'un réservoir de biodiversité boisé de plaine à préserver. Le bois de feuillus situé au nord de la parcelle, en dehors de celle-ci, est classé en tant qu'Espace Boisé Classé dans le PLUi. Le ruisseau « Le Vioulou » situé au sud de l'aire d'étude est considéré comme un corridor écologique aquatique. Enfin, la ripisylve du ruisseau est considérée comme un réservoir biologique aquatique à préserver. La TVB du SCoT du Syndicat Mixte du Lévézou précise que les aménagements dans ce secteur doivent prendre en compte le maintien des équilibres naturels. Ces éléments amènent à évaluer des enjeux de conservation modérés pour une grande partie des habitats présents dans cette aire d'étude dont certains sont situés au sein de la parcelle : bois de feuillus, ripisylve et ruisseau. Il est également à rappeler que cette parcelle est située au sein d'une ZNIEFF de type I et au sein d'une ZNIEFF de type II.

Préconisations en termes de préservation de la biodiversité

Les enjeux écologiques de la parcelle sont majoritairement modérés sur une grande partie de l'aire d'étude et également sur environ la moitié de la parcelle. Il est ici conseillé de porter une attention particulière aux milieux boisés et aquatiques. En effet, le caractère naturel de la parcelle lui confère un certain attrait pour la biodiversité locale. De ce fait, le projet devra notamment tenir compte de la présence de la ripisylve et du ruisseau « Le Vioulou ». Une bande tampon enherbée d'au moins 10 mètres aux abords de cette ripisylve et du ruisseau sera alors nécessaire pour assurer son maintien et pour optimiser son attractivité pour la biodiversité. Toutes les précautions nécessaires devront être mises en place pour s'assurer qu'aucune pollution n'intervienne au niveau du ruisseau « Le Vioulou » (notamment en ce qui concerne le réseau d'assainissement). En accord avec les éléments de la TVB, pour que le projet respecte les sensibilités écologiques locales, il ne devra pas impacter les secteurs aux enjeux écologiques les plus importants (ruisseau, ripisylve et bois). Il faudra veiller à ce que le projet ne s'implante que sur les parties les moins sensibles d'un point de vue écologique (représentant des enjeux écologiques très faibles à faibles) à savoir la prairie pâturée et les ourlets mésothermophiles. Ainsi, en tenant compte de ces préconisations, les impacts sur les ZNIEFF seront négligeables.

Cartographie des enjeux pressentis



Source : Cermeco

Traduction de l'analyse environnementale dans le PLUi

2,07 ha étaient initialement pressentis pour être intégrés en secteur Nt2. Afin de tenir compte de l'analyse menée sur le site, le zonage a été réduit de façon à exclure, autant que possible les boisements (1,69 ha classés en Nt2). Par ailleurs l'OAP a été complétée de façon à inscrire le maintien d'une bande enherbée le long du Vioulou comme principe d'aménagement du site. Cette OAP prévoit également une implantation des cabanes à distance du cours d'eau.

Enfin, les porteurs de projets se sont rapprochés des services du SPANC pour définir leur projet en termes d'assainissement. Une implantation éloignée du cours d'eau a été validée par le SPANC (juin 2024 - dossier n°2024-185-003).

B.2.3. LE PROJET

B.2.3.1 Le projet touristique

• Origine du projet

Les porteurs de projet sont tous les deux natifs de l'Aveyron. L'un d'entre eux a pris un virage professionnel il y a quelques années en passant un CAP cuisine en candidat libre. Son diplôme obtenu, il a exercé dans plusieurs hôtels et restaurants en Aveyron, à Paris, dans les Alpes et au Canada.

Le second est diplômé en Communication, Tourisme d'Afrique et événementiel et cumule des expériences en tourisme d'affaires et en hôtellerie-restauration.

Animés de la même passion pour l'accueil et les métiers de bouche, ils souhaitent créer leur propre activité touristique, tout en participant au développement de leur Département. Ce projet est l'aboutissement de nombreuses années de réflexion.

• Contexte local du projet

Le projet développé sur le secteur du Martinet est avant tout un projet d'hébergements atypiques. Il s'agit, en effet, de proposer des séjours dans des cabanes cosy et chaleureuses en pleine nature pour permettre aux visiteurs de déconnecter, tout en étant proche de tous les

services, activités culturelles et touristiques.

Il est à noter que l'offre en hébergements insolites est encore assez limitée en Aveyron (cf. *paragraphe 2.3 du présent document*). A date, il n'existe aucune offre d'hébergement insolite en activité sur le Lézou.

Ainsi, l'offre la plus proche se situe au Château de Labro (Onet-le-Château), à 25 kilomètres. Aussi, les prestations proposées sur ce site ne correspondent pas au présent projet.

Ce projet vise à participer au développement local par :

- La création d'une offre d'hébergements complémentaire de l'offre existante,
- Une offre de restauration qui serait basée sur les produits des producteurs et commerçants locaux,
- La proposition d'activités locales aux visiteurs (écuries de Bannes, Canyonning dans le Vioulou avec Grimpes et Cimes, randonnées dans la Vallée du Viaur, balades et baignades au bord des lacs du Lézou, visite à Micropolis, etc).

• Description du projet

Le projet porté sur le secteur du Martinet vise la création de 5 cabanes pour une capacité d'accueil d'environ 14 personnes.

Le moulin, quant à lui, sera restauré et

changera de destination afin d'y créer un lieu de restauration (25 places assises).

Enfin, l'habitation existante sur site est en cours de restauration.

Le pré-projet envisage la création de 5 cabanes, soit environ 14 personnes accueillies, réparties comme suit :

- 4 unités d'hébergement pour 2 personnes (environ 22m² habitables chacune, pour une emprise au sol toiture de 41m²)
- 1 unité d'hébergement pour 6 personnes (environ 57m² habitables, pour une emprise au sol toiture de 100m²)

L'emprise au sol totale avoisinerait ainsi les 145m² habitables, pour une emprise au sol toiture de 264m². La surface de plancher totale serait, quant à elle, d'environ 160 m² (22 m² par cabanes de 2 personnes et, 70m² pour la cabane de 6 personnes).



Vue sur la maison existante - photographie prise depuis l'Ouest du site)

Rappel réglementaire

L'article R122-9 du Code de l'urbanisme précise que : « *Constituent des unités touristiques nouvelles locales, pour l'application du 1° de l'article L. 122-18 :*

1° La création, l'extension ou le remplacement de remontées mécaniques, lorsqu'ils ont pour effet l'augmentation de plus de 10 hectares et de moins de 100 hectares d'un domaine skiable alpin existant;

2° L'aménagement, la création et l'extension de terrains de golf d'une superficie inférieure ou égale à 15 hectares ;

3° Les opérations suivantes, lorsqu'elles ne sont pas situées dans un secteur urbanisé ou dans un secteur constructible situé en continuité de l'urbanisation :

a) La création ou l'extension, sur une surface de plancher totale supérieure à 500 mètres carrés, d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques ;

b) L'aménagement de terrains de camping d'une superficie comprise entre 1 et 5 hectares ;

c) La création de refuges de montagne mentionnés à l'article L. 326-1 du code du tourisme, ainsi que leur extension pour une surface de plancher totale supérieure à 200 mètres carrés. »

Le projet programmé sur le site du Martinet n'entre dans aucune de ces catégories (cf. règlement écrit qui interdit la création d'une surface de plancher supérieure à 500m² et surface de plancher totale estimée à 160m²). Aussi, la mise en place d'une UTN locale n'est pas nécessaire ici.

L'un des principes fondamentaux du projet est de limiter au maximum son emprise sur la nature. Cela passera notamment par une bonne intégration paysagère des constructions. La valorisation de l'écrin paysager du site se traduit notamment par la préservation de l'Espace Boisé Classé couvrant le boisement de chênes situé au Nord du site. Ainsi, les cabanes s'implanteront en lisière du bois tout en tirant parti de cette configuration pour limiter les covisibilités entre cabanes.

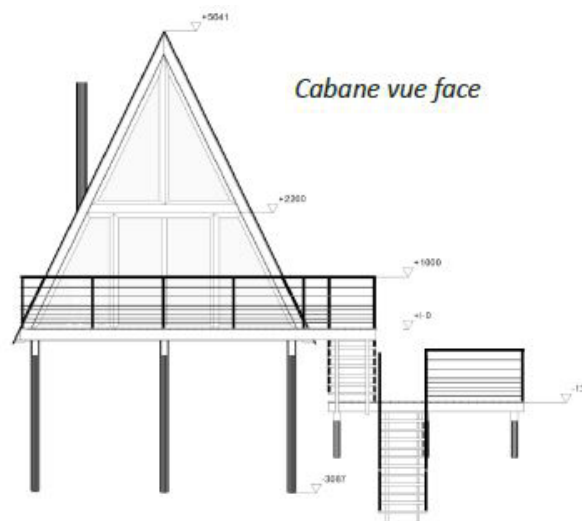
Les porteurs de projet ont imaginé des cabanes en forme de A (A frame) sur pilotis afin de limiter leur emprise au sol, éviter la réalisation de fondations et conserver un aspect réversible.



Exemple de cabane en 3D intégrée dans le paysage (intégration réalisée dans le site du projet)



Exemple de cabane en forme de A - rendu 3D



Cabane vue face

L'utilisation de matériaux locaux sera également privilégiée (bois, etc), tout en travaillant avec des artisans locaux (menuiseries, mobilier, fournitures, etc.). Les porteurs de projet souhaitent également privilégier les matériaux biosourcés : isolation en fibre de bois, peinture naturelle à la chaux, bois de récupération, etc.

Variantes de matériaux pour la toiture



en zinc à joint debout

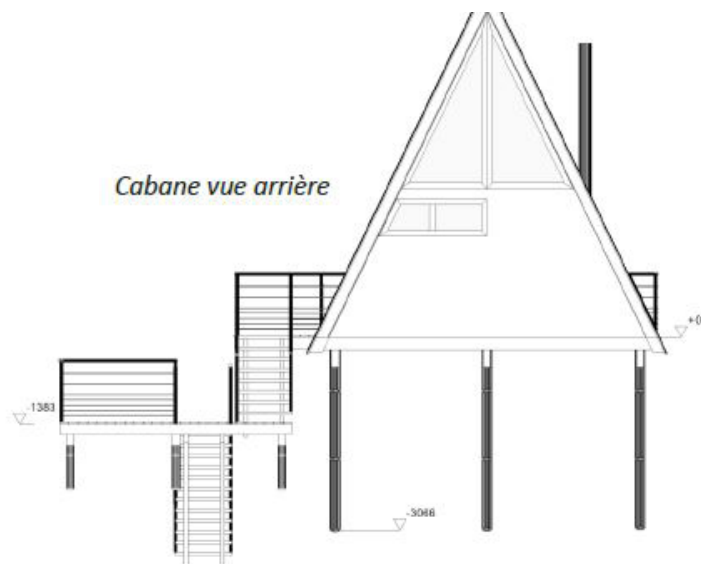


en bardeau bois

Terrasses bois

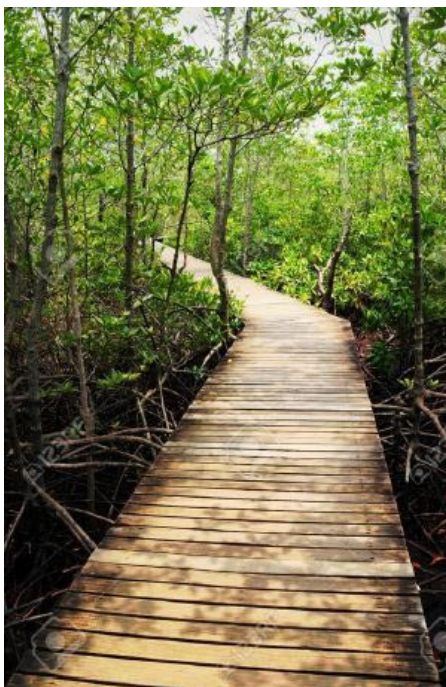


lame douglas



Cabane vue arrière

Enfin, le projet intègre également la sur-élévation des cheminements piétons : une passerelle sera, en effet, créée pour desservir l'ensemble des cabanes depuis l'aire de stationnement qui sera aménagée. Celle-ci permettra d'avoir un impact le plus limité possible sur la végétation et les sols, tout permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.



Exemple de passerelle

- **La restauration et le changement de destination du Martinet / Moulin**

Comme cela a été évoqué précédemment, un ancien martinet (d'une surface au sol de 80m² environ) est présent sur le terrain. Celui-ci correspondait à un moulin qui utilisait la force de l'eau pour actionner un marteau pilon servant à confectionner tous types d'ustensiles en cuivre mais aussi des jetons en cuivre qui étaient vendus aux pèlerins en pèlerinage à Notre Dame de Dos Aygues (ancien chapelle de la vallée du Vioulou).

Les porteurs de projet souhaitent restaurer ce bâtiment afin de lui redonner vie. Ceci en permettrait d'en faire le lieu d'accueil des clients, ainsi qu'un lieu de restauration permettant de diversifier l'offre du site. L'idée est de disposer d'environ 25 places assises pour offrir un lieu de restauration aux personnes accueillies dans les cabanes, tout en se laissant la possibilité de recevoir un nombre limité de personnes extérieures.

Des plans en trois dimensions (3D) de la restauration envisagée ont été réalisés afin de visualiser les possibilités d'aménagement projetées et leur intégration paysagère dans le site. Sont proposées :

- Une reconstruction de manière traditionnelle permettant de garder l'aspect originel du

Martinet,

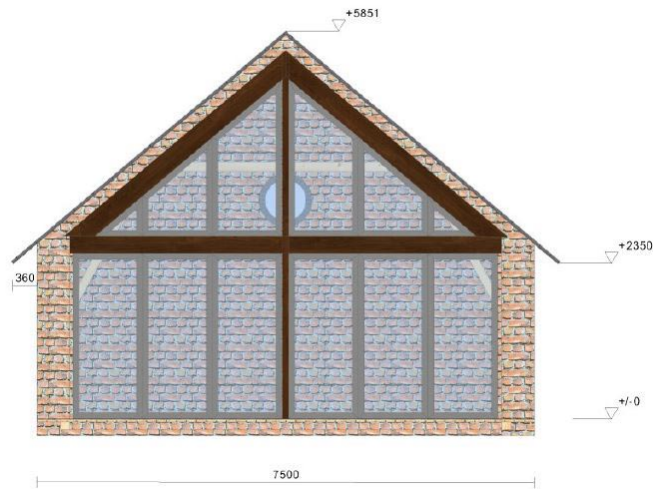
- Une plus moderne afin de combiner conservation de l'aspect traditionnel et intégration d'un aspect plus moderne. Pour cette version, ils se sont inspirés du Moulin de Lacalm sur l'Aubrac).

Ce moulin restauré serait la vitrine de la cuisine aveyronnaise et de ses produits afin de promouvoir la diversité gastronomique et culturelle du territoire local.

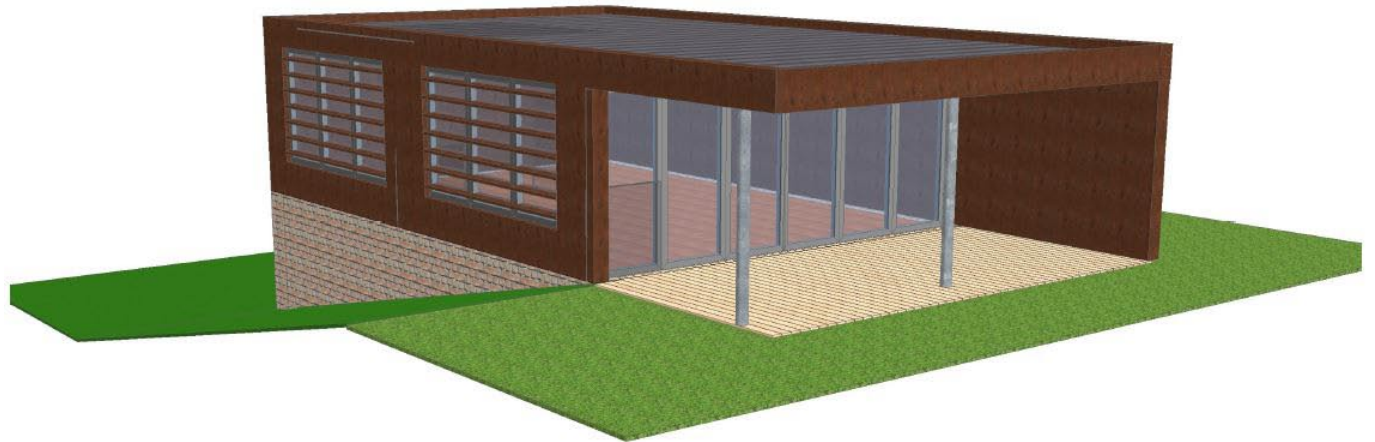
Restauration de manière traditionnelle : Moulin rendu 3D (intégration réalisée dans le site du projet)



Restauration de manière traditionnelle : Moulin vu de face



Restauration plus moderne : Moulin (vue 3D)



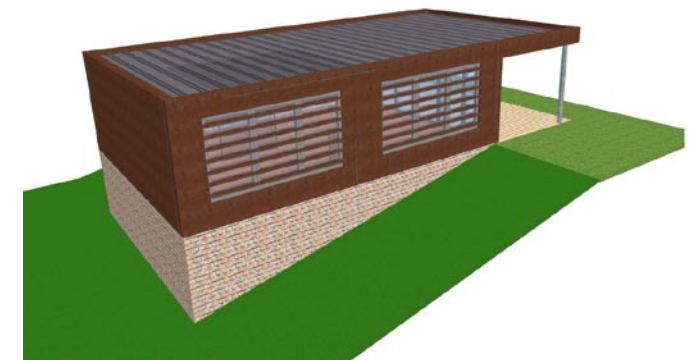
Restauration de manière traditionnelle : Intégration paysagère du moulin (intégration réalisée dans le site du projet)



Restauration plus moderne : Moulin (entrée)



Restauration plus moderne : Moulin (façade)



- **Un projet phasé**

Les porteurs de projet ont prévu un phasage du développement de cette activité touristique (avec deux options, la seconde ne comprenant pas la restauration du moulin en salle de restauration dans le cas où celle-ci ne serait pas acceptée par la CDNPS) :

Option 1 :

- 1 cabane (2 * 2 personnes) serait construite dans un premier temps, et la restauration du moulin et son changement de destination en lieu de restauration serait effectuée, avec pour objectif leur mise à la location pour la saison 2025,
- 3 cabanes supplémentaires (2*2 personnes) seraient ensuite installées : fin 2025 / début 2026 pour la saison 2026,
- La cabane familiale (6 personnes) serait, quant à elle, mise en place en dernier lieu, plutôt pour la saison 2027.

Option 2 :

- 2 cabanes (2 * 2 personnes) seraient construites dans un premier temps, avec pour objectif leur mise à la location pour la saison 2025,
- 2 cabanes supplémentaires (2*2 personnes) seraient ensuite installées : fin 2025 / début 2026 pour la saison 2026,
- La cabane familiale (6 personnes) serait, quant à elle, mise en place en dernier lieu,

plutôt pour la saison 2027.

Si le principe de phasage est une idée directrice du projet, les échelles de temps (ouverture 2025) sont susceptibles d'évoluer en fonction de l'avancée de la présente procédure.

- **Un calibrage du projet pour répondre à un besoin local**

Une étude nationale réalisée par Tourisme Bretagne, en partenariat avec ADN Tourisme, 12 Conseils régionaux, l'Union Nationale des Associations de Tourisme de plein air (UNAT), et 10 UNAT Régionales, a permis de définir les nouvelles aspirations des Français en matière de vacances (avril 2022). Pour cela, une enquête a notamment été réalisée, entre le 28 septembre et le 12 octobre 2021, auprès d'un panel de 5 555 français représentatifs de la population.

Cette étude met en évidence que 78% des Français souhaitent découvrir des paysages et 68% de nouveaux endroits. Une forte demande aussi pour les découvertes patrimoniale (69%) et gastronomique (54%). Ils confirment être en recherche de dépaysement pour trancher avec leur quotidien (63%).

Le « dépaysement et la déconnexion » sont la

première condition pour des vacances idéales dans les prochaines années pour les personnes interrogées. Viennent ensuite « la découverte et l'enrichissement », puis la « détente et la relaxation ».

A une échelle plus locale, en septembre 2020, le bureau d'études Kipik conseils a été mandaté par le Syndicat mixte du Lévézou et l'office de tourisme afin de réaliser une étude relative à un accompagnement des acteurs touristiques de la pleine nature pour la mise en place d'un tourisme 4 saisons.

Celle-ci a mis en évidence que, à l'échelle du Lévézou, l'enjeu majeur est de « recomposer une offre adaptée à la demande, concurrentielle sur le plan du rapport qualité / prix et répondant aux nouveaux enjeux sociétaux (durabilité, proximité, authenticité, etc.). »

Le projet imaginé sur le secteur du Martinet permettra donc de compléter l'offre présente sur le territoire en proposant un type d'hébergement inédit sur le Lévézou d'une part, tout en répondant à une demande de retour à la nature et déconnexion identifiée à l'échelle nationale d'autre part.

Par courrier en date du 04 juillet 2024, l'Agence Départementale de l'Attractivité et du Tourisme (ADAT) a confirmé l'intérêt

de ce projet pour l'économie touristique locale, du Lévézou et plus généralement du Département : « Je suis persuadé que votre projet renforcera l'attractivité du Lévézou en diversifiant notre offre touristique et en attirant une nouvelle clientèle en quête d'authenticité et de dépaysement. Ce projet contribuera non seulement à dynamiser l'économie locale, mais aussi à promouvoir une image positive et innovante de notre Département » : ce courrier est consultable en intégralité en annexe du rapport de présentation.

• **Un aménagement encadré par le règlement du PLUi et une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Afin de garantir l'application de ces principes, le règlement du PLUi sera complété dans le cadre de la présente révision allégée n°2 du PLUi afin d'encadrer le droit des sols au sein du secteur Nt2 mis en place :

« Peuvent être autorisées, sous réserve, de respecter l'orientation d'aménagement et de programmation :

- L'aménagement, la mise aux normes, la création d'annexes et l'extension du bâti existant sous réserve de ne pas entraîner de nuisances supplémentaires à la vocation

du secteur et de gêne à l'activité agricole.

- Les nouvelles constructions, extensions, annexes et changements de destination, entrant dans la sous-destination « Autres hébergements touristiques », ainsi que les aménagements liés à cette sous-destination ; à condition de respecter une surface de plancher maximale de 500 m² ;
- Les changements de destination, extensions et annexes entrant dans la sous-destination « Restauration », ainsi que les aménagements liés à cette sous-destination ;
- L'extension des constructions entrant dans la sous-destination « logements » est autorisée. Au total, l'emprise au sol de la ou des extensions successives des bâtiments d'habitation - dont ceux créés par changement de destination - (hors aménagements de type piscines, terrasses, etc.) ne pourra pas excéder :

- * 100 % de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant de moins de 50 m² d'emprise au sol ;
- * 50 % de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant, d'une emprise au sol comprise entre 50 m² et 100 m² ;
- * 30 % de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant d'une emprise au sol de 100 m² et plus, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction existante et extension incluses).

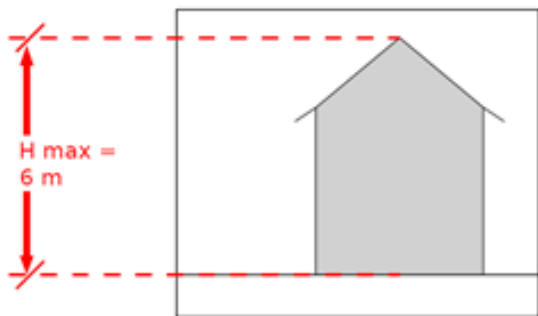
L'appréciation de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant se fait à la date d'approbation de la modification n°1 du PLUi ou à la date du changement de destination, pour les bâtiments d'habitation existants créés par changement de destination suite à l'approbation de la modification n°1 du PLUi.

- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, sous réserve d'une emprise au sol restant proportionnellement réduite par rapport à la construction principale.
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, à la gestion de l'eau (noue paysagée, etc.) ou liés à des aménagements d'intérêt général (route, etc.). »

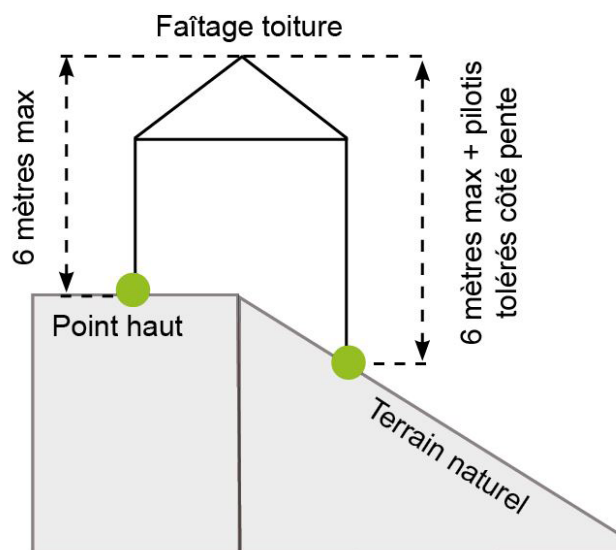
L'aspect extérieur fait également l'objet de prescriptions spécifiques :

Extrait article N.3.3 :

« La hauteur des constructions nouvelles, entrant dans les sous-destinations « Autres hébergements touristiques » et « Restauration » ne pourra excéder 6 mètres, en tous points. Cette prescription pourra être adaptée (adaptation mineure) pour permettre une meilleure intégration au cadre existant le cas échéant.



Dans le cas de terrains en pente, la hauteur devra être respectée au moins au droit du point le plus haut du terrain naturel. Ainsi, par exception, côté pente, une tolérance pourra observée pour permettre la réalisation de pilotis. »



En complément du zonage et du règlement, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 6.6) a été mise en place sur le secteur de projet.

Celle-ci a été établie en tenant compte des caractéristiques et des enjeux du site. Ainsi, elle prévoit les principes d'aménagement suivants:

- En termes de forme urbaine : le secteur a une vocation touristique visant à :
 - * La création de 5 cabanes (capacité d'environ 14 personnes),
 - * La restauration et le changement de destination du moulin / martinet afin d'en faire un espace d'accueil des clients et de restauration,

Tout en notant que le secteur comprend une maison d'habitation existante et un hangar agricole récent (lequel pourra, à terme, accueillir des panneaux photovoltaïques sur sa toiture pour répondre aux besoins du site).

- En termes d'intégration paysagère :
 - * Préservation des boisements environnants,
 - * Constructions et installations (cabanes) réalisées en tenant compte de la topographie du site et en lisière du boisement,
 - * Matériaux et teintes participant à l'intégration des installations.

- En termes de prise en compte des composantes environnementales du site et la préservation des continuités écologiques

- * Maintien d'une bande enherbée d'au moins 10 mètres de large aux abords du Vioulou et de sa ripisylve (hors pont existant permettant l'accès au secteur),
- * Préservation des déplacements de la faune (ex : éviter la mise en place de clôtures).
- * Implantation des constructions et installations dédiées à l'hébergement en dehors de la zone inondable issue de la trame informative (source : DREAL),

- En termes d'équipements :

- * Mise en place d'une aire de stationnement permettant de répondre aux besoins du site et située au-dessus de la cote de référence inondation du Vioulou,
- * Desserte des hébergements touristiques via une passerelle sur pilotis afin de limiter l'impact sur les milieux,
- * Calibrage de l'assainissement en adéquation avec les besoins du site et pas d'implantation à proximité du Vioulou,
- * Défense incendie : réserve d'eau de 30m³ sera installée aux abords du parking, lequel se trouvera à moins de 400 mètres de la cabane la plus éloignée,

- * Objectif d'auto-consommation, à terme, avec possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment agricole existant.

 Périmètre d'OAP Aménagement

Accompagner le développement touristique

 Cabane à créer (capacité : 2 personnes) - localisation de principe

 Cabane à créer (capacité : 6 personnes) - localisation de principe

 Moulin à restaurer et changer de destination

 Maison d'habitation en cours de rénovation

 Hangar agricole existant (objectif : installation de panneaux photovoltaïques en toiture à des fins d'auto-consommation)

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, ainsi qu'à la préservation des continuités écologiques

 Petit patrimoine bâti identifié selon le titre 2 du règlement

 Espaces Boisés Classés (EBC)

 Maintien d'une bande enherbée le long du Vioulou (10m de large minimum) au sein du secteur Nt2 et à proximité de celui-ci - hors traversée du Vioulou via le pont existant

Prévoir la desserte pour tous les modes de déplacement sur le secteur

 Accès au secteur depuis la voie existante

 Pont existant

 Voie d'accès motorisée (localisation de principe)

 Passerelle non motorisée (localisation de principe)

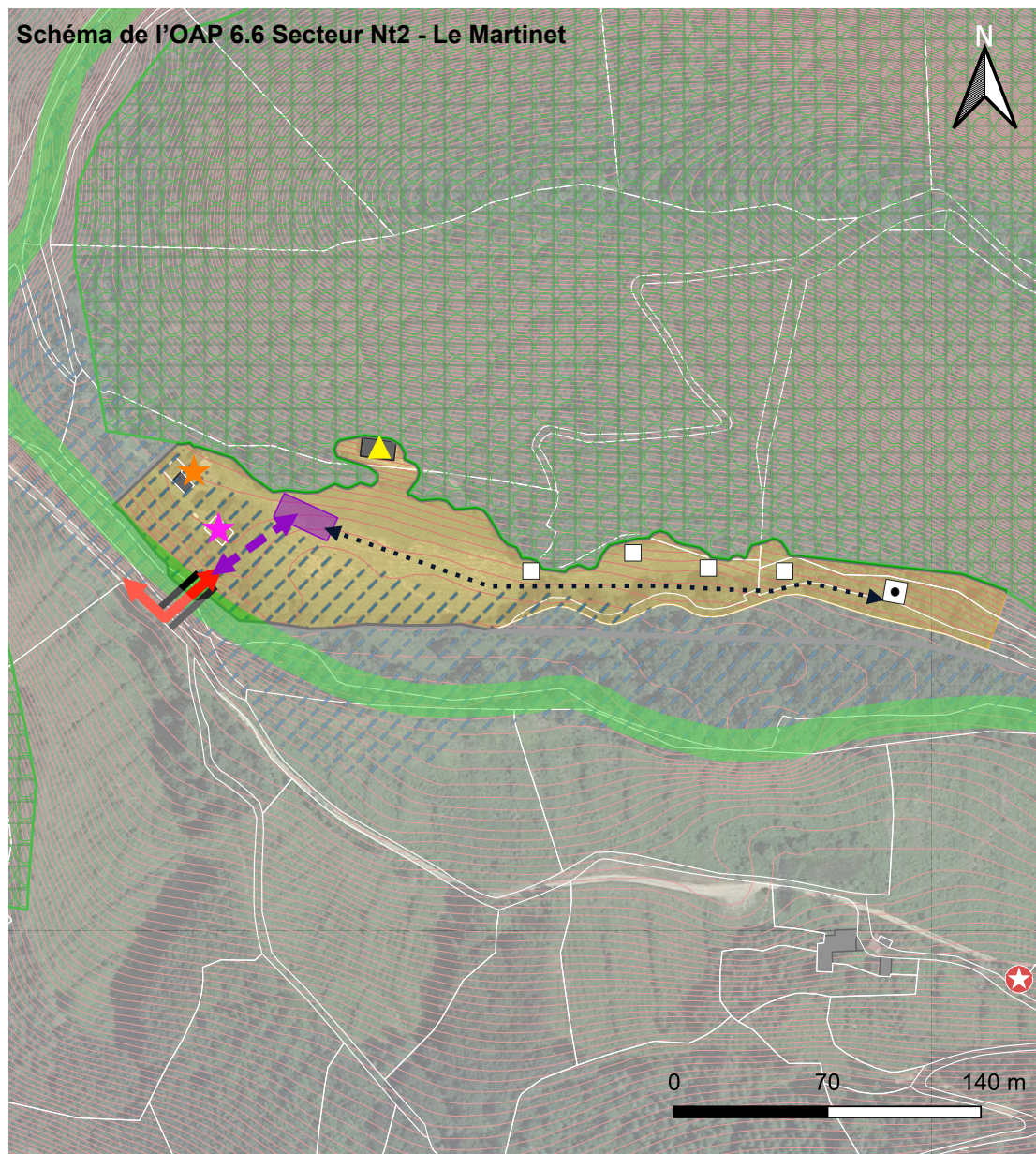
 Aire de stationnement accompagnée de plantations (localisation de principe)

Etat des lieux

 Courbes de niveau : équidistance de 1 m

 Zone inondable - Trame informative (source : DREAL)

 Bâti existant



- **Accès et réseaux**

- * **Accessibilité du site et voirie**

A partir des écuries de Bannès (au Nord du secteur Nt2 mis en place) et jusqu'au pont permettant de traverser le Vioulou et accéder au site, l'accès se fait via un chemin rural de la commune de Trémouilles. Celui-ci est fréquenté par des pêcheurs, des chasseurs, des cyclistes, des motocyclistes et des cavaliers mais aussi par des engins destinés à l'exploitation forestière.

Ce chemin fait une largeur de 3,50 mètres et est creusé dans roche, donc très stable. La commune de Trémouilles, sur laquelle se trouve ledit chemin, a réalisé, au printemps 2024, des travaux d'entretien et d'amélioration du chemin (pose de buses, nettoyage des fosses, etc.) permettant, ainsi, de limiter le ruissellement et donc, la dégradation du chemin. Les porteurs de projet ont, quant à eux, convenu qu'ils participeraient aussi à l'amélioration du chemin en rajoutant le tout-venant.

Les porteurs de projet ont, également, réalisé un pont permettant de traverser le Vioulou, celui-ci a été autorisé par la Police de l'Eau. Ce pont fait 21 mètres de long pour une largeur de 3,50 mètres. Ont été réalisés pour sécuriser l'accès: des piliers en béton, une structure en poutres IPE 300mm, un plancher en bois local (Saint-

Georges de Camboulas) et des rambardes aux normes. Les porteurs de projet limitent sa traversée aux véhicules de moins de 5 tonnes mais celui-ci peut supporter jusqu'à 17 tonnes.

Pont autorisé par la Police de l'Eau réalisé pour traverser le Vioulou



Al'intérieur du secteur Nt2, un accès permettant de connecter le pont existant au parking (15 places) sera réalisé. Le parking sera créé en dehors de la zone inondable, à proximité des cabanes. Comme cela a été précisé précédemment, le parking et les cabanes seront reliés par une passerelle en bois. Les porteurs de projet souhaitent, en effet, limiter les déplacements motorisés à l'intérieur du secteur Nt2 de façon à le préserver et éviter les nuisances.

- * **Sécurité incendie et accès secours**

Les porteurs de projet ont pris attache avec la commission Sécurité du SDIS de l'Aveyron afin de connaître les règles à respecter en termes de sécurité incendie et accès des secours pour un projet tel que le leur. Ils ont reçu la réponse suivante : « *Au vu des éléments que vous nous avez communiqués, votre projet relève de la classification « Habitations Légères de Loisirs», à ce titre, vous devrez :*

- *en ce qui concerne la desserte (arrêté du 31/06/1986 modifié) : veiller à ce que les voies utilisables par les engins de services de secours et de lutte contre l'incendie (voies engins) répondent aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique. - Largeur : 3 mètres, bandes réservées au stationnement exclues ; Force portante calculée pour un véhicule de 130 kilo-newtons (dont 40 kilo-newtons sur l'essieu avant et 90 kilo-newtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres) ; - Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ; - Surlargeur $S = 15 / R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ; - Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ; - Pente inférieure à 15 p. 100. Si la voie est en impasse, une*

aire de retournement devra être aménagée. (fche technique 10-15D).

- en ce qui concerne la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI - Décret du 27/02/2015 - Arrêté du 15/12/2015 - Arrêté du 30/12/2016) : Assurer la défense extérieure contre l'incendie :

- * soit par PEI assurant un débit minimum de 30 m³/h pendant une heure, sous une pression résiduelle de 1 bar et implanté à moins de 400 mètres du projet en bordure d'une chaussée carrossable,
- * soit par un point d'aspiration d'une capacité en eau minimum de 30 m³. »

Le projet prévu répond favorablement au cahier des charges imposé par le SDIS :

- Le chemin d'accès fait plus de 3 mètres de large,
- Le pont permet l'accès des services de secours et de lutte contre l'incendie,
- Une aire de retournement est présente sur le chemin rural ainsi que sur le site,
- Une réserve d'eau de 30m³ sera installée aux abords du parking, lequel se trouvera à moins de 400 mètres de la cabane la plus éloignée.

* Accès à l'eau potable

Les porteurs de projet se sont rapprochés d'un bureau d'études spécialisé dans les domaines de l'assainissement, de l'hydrologie, etc. Après étude du secteur de projet, ils ont formulé les recommandations suivantes :

« Concernant les eaux de forage, à retenir :

- L'utilisation d'eau prélevée dans le milieu naturel (puits ou forage) et réservée à l'usage personnel d'une famille est soumise à déclaration auprès de la mairie de la commune concernée. Le dossier de déclaration doit contenir, outre des informations sur les caractéristiques de l'ouvrage (profondeur, débit...), les résultats d'une analyse de type P1 réalisée par un laboratoire agréé par le ministère chargé de la santé.
- En cas d'usage autre qu'unifamilial tel que les localisations saisonnières ou à l'année, campings, hôtels, ateliers de transformation de produits alimentaires, une autorisation préfectorale doit être sollicitée au titre de l'article L1321-7 du code de la santé publique.

Si vous devez alimenter votre projet par un forage dédié, il vous faudra déposer une demande d'autorisation auprès de la Préfecture via l'ARS (délégation de l'Aveyron – 05 65 73 69 00). Ce dossier devra comporter :

- Une analyse d'eau complète réalisée par un laboratoire agréé.
- L'avis d'un hydrogéologue agréé par l'ARS.
- L'avis du Maire de la Commune.

Concernant les eaux de pluie, à retenir :

- Pas d'usage alimentaire : boisson, préparation des aliments et lavage de la vaisselle.
- Pas d'usage pour l'hygiène corporelle : toilette ou lavage du linge (possible dans ce dernier cas mais avec une désinfection préalable).
- Les usages sont limités dans les habitations à l'alimentation des chasses d'eau et au lavage des sols, voire interdits à l'intérieur des établissements accueillant des populations sensibles (patients, enfants, personnes âgées,...).

Les usages des eaux de récupération de pluie sont encadrés par arrêté du 21 août 2008. »

En réponse à ce cahier des charges, les porteurs de projet proposent la création d'un forage avec une station de pompage et de traitement afin d'alimenter les cabanes en eau potable. Celui-ci se trouvera à plus de 35 mètres en amont des cabanes (lieu exact reste à préciser). Ils ont pris attache avec l'ARS pour obtenir les coordonnées des laboratoires et hydrogéologues agréés à contacter afin de

monter leur dossier de demande d'autorisation. Ils ont obtenu un devis de la part d'un laboratoire local. Ils attendent l'avis de la CDNPS (cf. dérogation Loi Montagne) avant de poursuivre les démarches associées.

* Assainissement

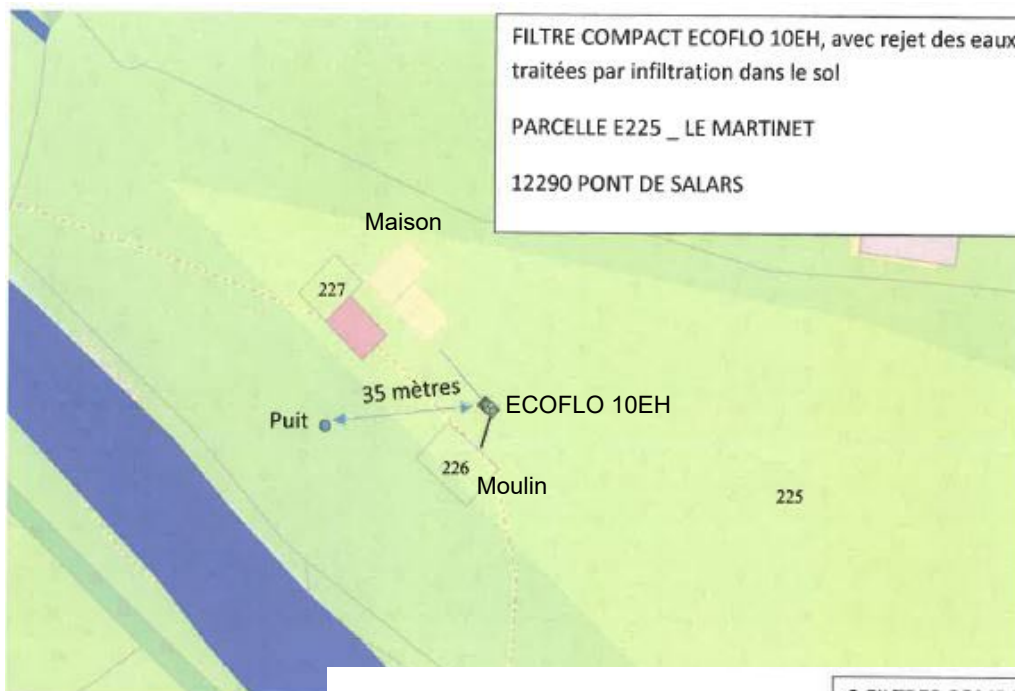
Les porteurs de projet ont calibré leur système d'assainissement en fonction du projet imaginé sur le site. Seront ainsi installés :

- Un filtre compact ECOFLO 10 EH avec rejet des eaux traitées par infiltration dans le sol pour traiter les eaux usées de la maison et du moulin restauré,
- Trois filtres compact ECOFLO 3 EH avec rejet des eaux traitées par infiltration dans le sol pour traiter les eaux usées ds cabanes.

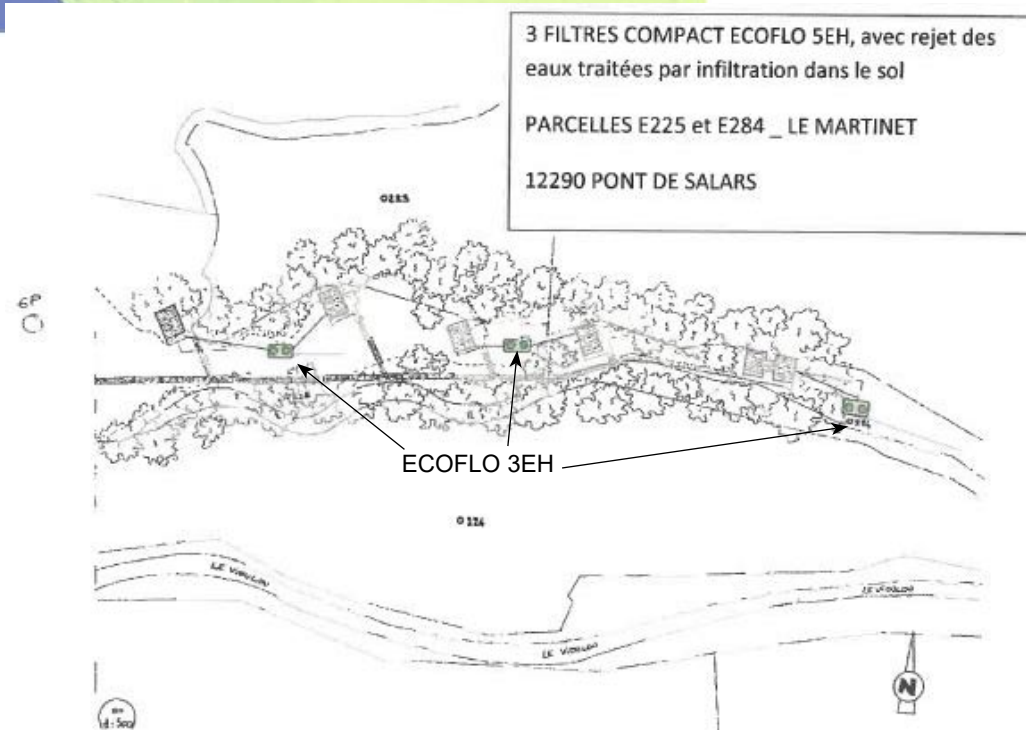
Cf. schéma ci-contre.

Comme cela est visible dans les schémas ci-contre, et rappelé dans la notice de l'OAP, les systèmes d'assainissement devront être éloignés du cours d'eau.

Le SPANC a émis un avis favorable sur ce projet d'assainissement individuel (dossier n°2024-185-003).



Projet d'assainissement individuel - Source : courrier de réponse du SPANC (avis favorable)



* Electricité

Le réseau électrique est située à l'entrée du terrain. Le besoin est estimé entre 2,5 et 3 kW par cabane. Un compteur séparé de celui de la maison sera mis en place : celui-ci alimentera un tableau électrique qui, lui-même, desservira chaque cabane de façon indépendante.

Les besoins liés à la restauration du moulin et à sa transformation en lieu de restauration ont été estimés à « Tetra, 36 kW ».

A terme, les porteurs de projet souhaitent être autonomes en électricité grâce à l'installation de panneaux solaires sur la toiture Sud du bâtiment agricole existant.

Dès que le secteur Nt2 aura été mis en place, ils feront réalisé une étude pour définir le nombre de panneau solaires adapté à la consommation du site en fonction de la surface disponible sur le toit du hangar.

B.2.3.2 Traitement paysager des espaces de la zone et impact visuel

• Prévoir un aménagement favorable à une bonne intégration paysagère

Les aménagements du secteur devront être réalisés de manière à optimiser l'intégration des constructions/installations dans le paysage environnant.

Ce projet touristique vise une reconversion progressive du site. L'objectif est de pouvoir, à terme, vivre des revenus générés par l'activité touristique.

Le projet s'inscrit dans la tendance croissante du tourisme vert. Cette tendance présente notamment divers avantages en termes d'intégration au site :

- Le retour à la nature est au coeur du projet. Ainsi, l'impact de l'hébergement est réduit au maximum,
- L'hébergement se fond dans le paysage et permet l'innovation architecturale,
- La contemplation du paysage naturel est au coeur du concept.

Ces principes sont renforcés par les dispositions du PLUi :

- Le règlement limite la hauteur des constructions à 6 mètres, en tenant compte

de la pente,

- L'OAP précise l'implantation en lisière de l'espace boisé classé pour favoriser l'intégration paysagère.
- L'OAP demande l'utilisation de matériaux favorisant l'intégration paysagère des constructions et installations réalisées (bois, pierre, teintes naturelles, etc.).
- L'OAP demande aussi d'éviter la mise en place de clôtures afin de ne pas entraver le déplacement de la faune. Ceci limitera aussi les incidences éventuelles du projet sur le paysage en permettant aux constructions / installations de se fondre dans la végétation environnante.

Rappelons que les effets potentiels d'un projet touristique sur l'environnement sont essentiellement liés au recouvrement au sol. Le projet mis en place limite les incidences potentielles sur ce point dans la mesure où : les cabanes seront sur pilotis, l'accès aux cabanes s'effectuera via des passerelles, le point d'accueil / lieu de restauration sera créé dans un bâtiment existant, ect.

Les illustrations de la page suivante permettent de visualiser l'intégration paysagère des constructions / installations projetées (restauration du moulin dans sa version moderne et dans sa version traditionnelle, comme évoqué précédemment).



Exemple de cabane en forme de A - rendu 3D



Restauration de manière traditionnelle : Intégration paysagère du moulin (intégration réalisée dans le site du projet)



Restauration de manière plus moderne: Intégration paysagère du moulin (intégration réalisée dans le site du projet)



Exemple de cabane en 3D intégrée dans le paysage (intégration réalisée dans le site du projet)



Restauration de manière traditionnelle : Moulin rendu 3D (intégration réalisée dans le site du projet)



Restauration de manière plus moderne: Intégration paysagère du moulin (intégration réalisée dans le site du projet)

- **Analyse des covisibilités depuis le site choisi**

Comme cela a été évoqué précédemment, les lieux habités les plus proches sont situés à un minimum de 500 mètres du site. Il s'agit du hameau de Moulin de Bannès (500m) et du centre équestre de Bannès (700m).

Le premier est situé à une altitude d'environ 580 mètres et le second à environ 620 mètres tandis que le point le plus haut du secteur Nt2 est situé à une altitude proche de 600 mètres. Si ces altitudes semblent similaires, le site du projet est invisible depuis le secteur de Bannès dans la mesure où une crête haute de près de 70 mètres sépare les deux entités (altitude de 663 mètres).



Aucun axe routier départemental ne circule à proximité du site choisi. Toutefois, la route reliant le bourg de Trémouilles au centre équestre de Bannès (La Croix d'Aubin) s'implante sur la crête de la rive opposée au projet. Cependant, la morphologie du site empêche toute covisibilité avec le fond de vallée.

Ainsi, le secteur Nt2 n'aura aucun impact dans le grand paysage. La limitation de la hauteur des constructions et installations autorisées en secteur Nt2 par le règlement du PLUi contribue également à éviter les impacts éventuels sur le paysage.



B.2.3.3 Compatibilité du site avec les dispositions relatives aux zones de montagne

- **Préservation des terres agricoles, pastorales et forestières**

L'empreinte de l'activité agricole sur le territoire communal, et communautaire, est très forte. Au delà de son rôle économique, elle joue un rôle important pour la définition des paysages et la préservation des milieux ouverts.

Etat des lieux de l'agriculture sur le territoire communautaire et, plus particulièrement, sur la commune de Pont-de-Salars

La Communauté de communes recensait 350 exploitations agricoles en 2020, contre 393 en 2010. Ainsi, en une décennie, environ 10,94% des exploitations du territoire communautaire ont disparu (soit 4,3/an).

Cette même évolution s'observe à l'échelle de la commune de Pont-de-Salars. On y comptait, en effet, 52 exploitations en 2020, contre 59 en 2010. Ainsi, 11,86% des exploitations ont disparu en 14 ans, soit 0,7/an.

Entre 2010 et 2020, le territoire intercommunal enregistre une baisse de la surface agricole utile de 2,3% (soit 452 ha). On observe également

que la SAU moyenne par exploitation en 2020 (54,8 ha) est supérieure à celle de 2010 (50ha). Ainsi, la baisse du nombre d'exploitations sur cette même période s'est faite au profit de la surface exploitée par chacune d'elle.

Entre 2010 et 2020, une diminution plus de la SAU s'observe également à l'échelle de la commune de Pont-de-Salars. Ce territoire enregistre, en effet, une baisse de 5,4% de la surface agricole utilisée par les exploitations de son territoire. En revanche, on observe une augmentation de la SAU moyenne par exploitation : 51,7 ha en 2010, contre 55,5 ha en 2020. Ainsi, à l'échelle de la commune, la réduction de la SAU s'explique essentiellement par une déprise de l'activité agricole, liée à la réduction du nombre d'exploitations.

En 2020, 19 195 ha sont exploités à l'échelle de la Communauté de communes, soit 72,52% du territoire. *[NB : en 2022, 19 021,87 ha étaient déclarés au RPG, soit 71,86% du territoire]*. Sur la commune de Pont-de-Salars, en 2020, 2887 ha sont exploités par l'activité agricole, ce qui représente 64,23% du territoire communal.

La production dominante du Pays de Salars est l'élevage d'ovins et de caprins. Cette caractéristique s'observe aussi à l'échelle de la commune.

De façon synthétique, on observe une réduction du nombre d'exploitations agricoles sur la totalité des communes, et notamment Pont-de-Salars. Cette diminution du nombre d'exploitations s'accompagne d'une diminution de la SAU. Si la réduction de la SAU reste moins importante que celle du nombre d'exploitations, elle n'en traduit pas moins une certaine déprise de l'activité agricole.

Ainsi, le maintien des activités agricoles par le biais d'une succession et/ou d'une reprise de l'exploitation est un enjeu majeur pour la Communauté de communes. Ceci est d'autant plus vrai que l'agriculture est une activité dominante sur le territoire et participe à l'écriture des paysages du Lévézou.

Préservation des terres agricoles et pastorales

La zone d'étude couvre environ 1,69 hectares (secteur Nt2), ce qui équivaut à 0,038% du territoire communal et à 0,0064% du territoire communautaire. D'après le Registre Parcellaire Graphique, en 2022, la surface incluse dans le secteur Nt2 n'est pas déclarée à la PAC. Par ailleurs, elle appartient en intégralité au porteur de projet. Elle ne fait pas non plus l'objet d'un contrat de fermage.

Les bâtiments agricoles les plus proches se situent à environ 700 mètres à vol d'oiseau du secteur Nt2.

Ainsi, la faible superficie de terrain susceptible d'être urbanisée et l'éloignement de celui-ci par rapport à tout bâtiment d'élevage minimisent l'impact du projet sur l'activité agricole du territoire. Il est donc possible de conclure que les incidences de ce projet sur l'activité agricole seront nulles.

Préservation des zones forestières

Le boisement situé au nord du site a été classé en Espace Boisé Classé lors de l'élaboration du PLUi car il s'agit d'une forêt monospécifique de chênes décidus (BD Forêt). Ainsi, ce boisement constitue un boisement significatif à classer en EBC selon la méthodologie définie lors de l'élaboration du PLUi.

Extrait du règlement du PLUi

Titre 2 : Protection du patrimoine bâti et paysager sur l'ensemble du territoire

Article 6 : Espaces boisés classés

Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit.

Par ailleurs, il convient de rappeler que 2,07ha étaient initialement pressentis pour être intégrés en secteur Nt2. Afin de tenir compte de l'analyse environnementale menée sur le site, le zonage a été réduit de façon à exclure, autant que possible les boisements situés à proximité

(1,69 ha classés en Nt2) et non classés en EBC. Les EBC ont, quant à eux, été maintenus en zone N.

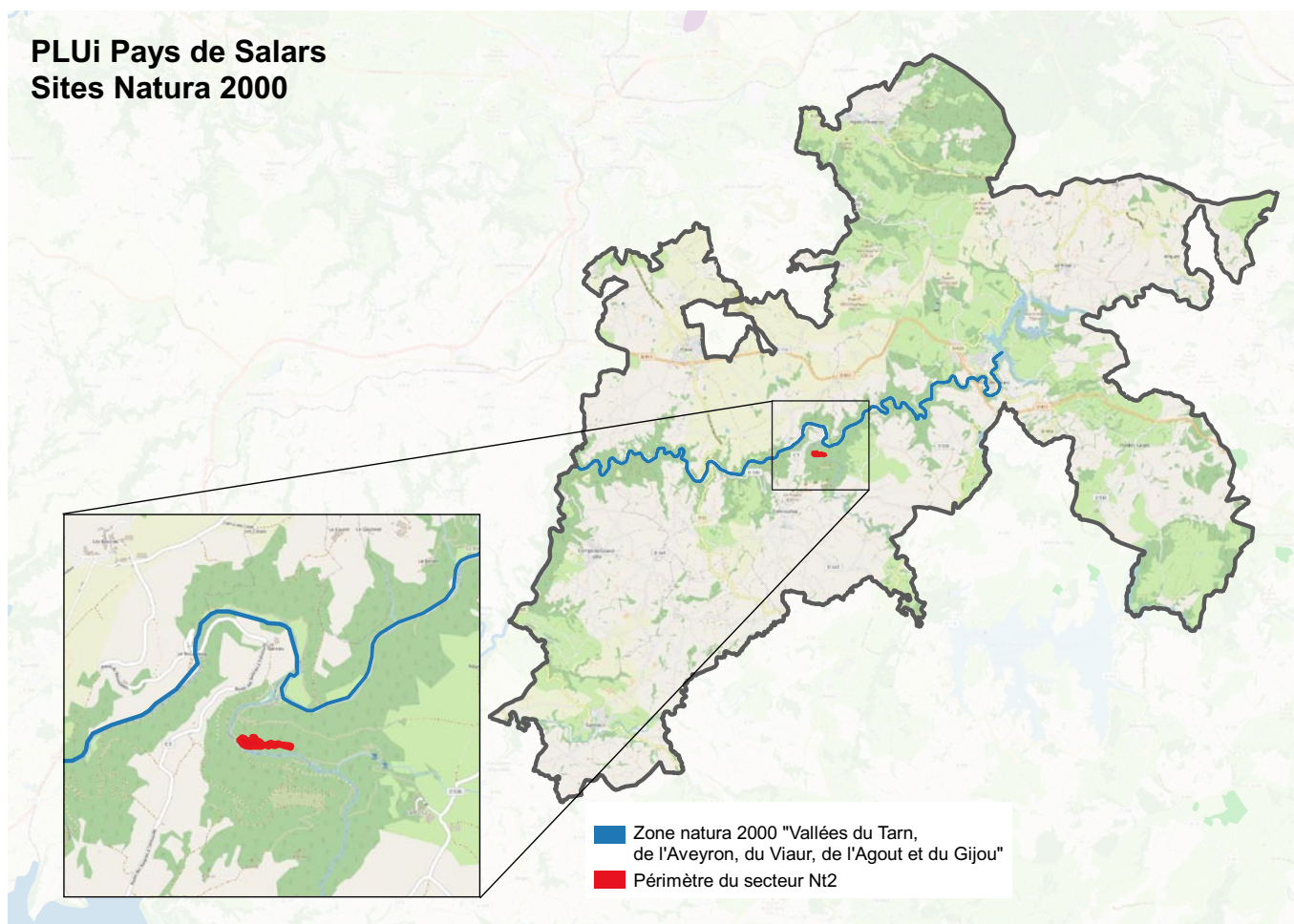
En conclusion, les boisements qui entourent le site de projet ont été classés en zone N de façon à les protéger et à ce qu'ils conservent leur rôle de corridor de biodiversité. En ce sens, le projet ne compromet pas de zones forestières.

- **Préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel**

Sites Natura 2000

A l'échelle de la Communauté de communes, nous identifions plusieurs sites Natura 2000 :

- L'un traverse le territoire du PLUi sur les communes de Pont-de-Salars, Trémouilles, Flavignac et Comps-la-Grandville : il s'agit du site « Vallées du Tarn, de l'Aveyron du Viaur, de l'Agout et du Gijou ».
 - L'autre est attenante aux limites sud-est du PLUi. Il est situé sur les limites communales de Prades-Salars où l'on trouve un des îlots du site « Les tourbières du Lévézou ».
 - Un troisième site est présent non loin, au nord-est de Rodez : « Causse Comtal ».
- Ce dernier représente cependant une unité biogéographique différente du territoire étudié.



Aucun site Natura 2000 ne recouvre la zone d'étude. Le site Natura 2000 le plus proche (« Vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou ») se trouve à environ 370 mètres du secteur Nt2 créé. Il est séparé de celui-ci par un relief (colline) accompagné de boisements, lesquels ont été classés en Espaces Boisés Classés (EBC) lors de l'élaboration du PLUi. Ces derniers ne sont pas modifiés par la présente procédure.

L'OAP mise en place sur le secteur tient, par ailleurs, compte des caractéristiques du site afin d'éviter toutes incidences indirectes sur le site Natura 2000 évoqué précédemment :

- **Maintien d'une bande enherbée de 10 mètres à préserver le long du Vioulou qui se trouve au Sud du secteur Nt2,**
- **Implantation des hébergements touristiques en lisière Nord du secteur (éloignés du cours d'eau),**
- **Pas d'implantation des systèmes d'assainissement à proximité du cours d'eau (projet d'assainissement individuel ayant reçu un avis favorable du SPANC).**

Les incidences de la révision allégée n°2 du PLUi sur les sites Natura 2000 seront donc nulles.

Zones Naturelles à Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF)

L'inventaire des Zones Naturelles à Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) couvre l'ensemble du territoire national.

On dénombre 11 ZNIEFF de type 1 et 3 ZNIEFF de type 2 sur le territoire communautaire :

- ZNIEFF de type 1 :
 - * Bocage de Trappes,
 - * Penthes de la Forêt des Brunes,
 - * Rivière de l'Aveyron,
 - * Rivière du Viaur,
 - * Tourbière de Cabrières,
 - * Tourbière des sources du ruisseau d'Al-tou,
 - * Tourbière du Bial,
 - * Zone humide de Vernet,
 - * Zones humides du Gardies,
 - * Zones humides de Cayrouse et Les-cure Fangel,
 - * Zones humides de la forêt des Palanges.
- ZNIEFF de type 2 :
 - * Ruisseau du Vioulou et Lac de Pare-loup,
 - * Vallée de l'Aveyron,
 - * Vallée du Viaur et de ses affluents.

Le secteur Nt2 est inclus dans le périmètre de la ZNIEFF de type 1 « Rivière du Viaur » et de la ZNIEFF de type 2 « Vallée du Viaur et de ses affluents ».

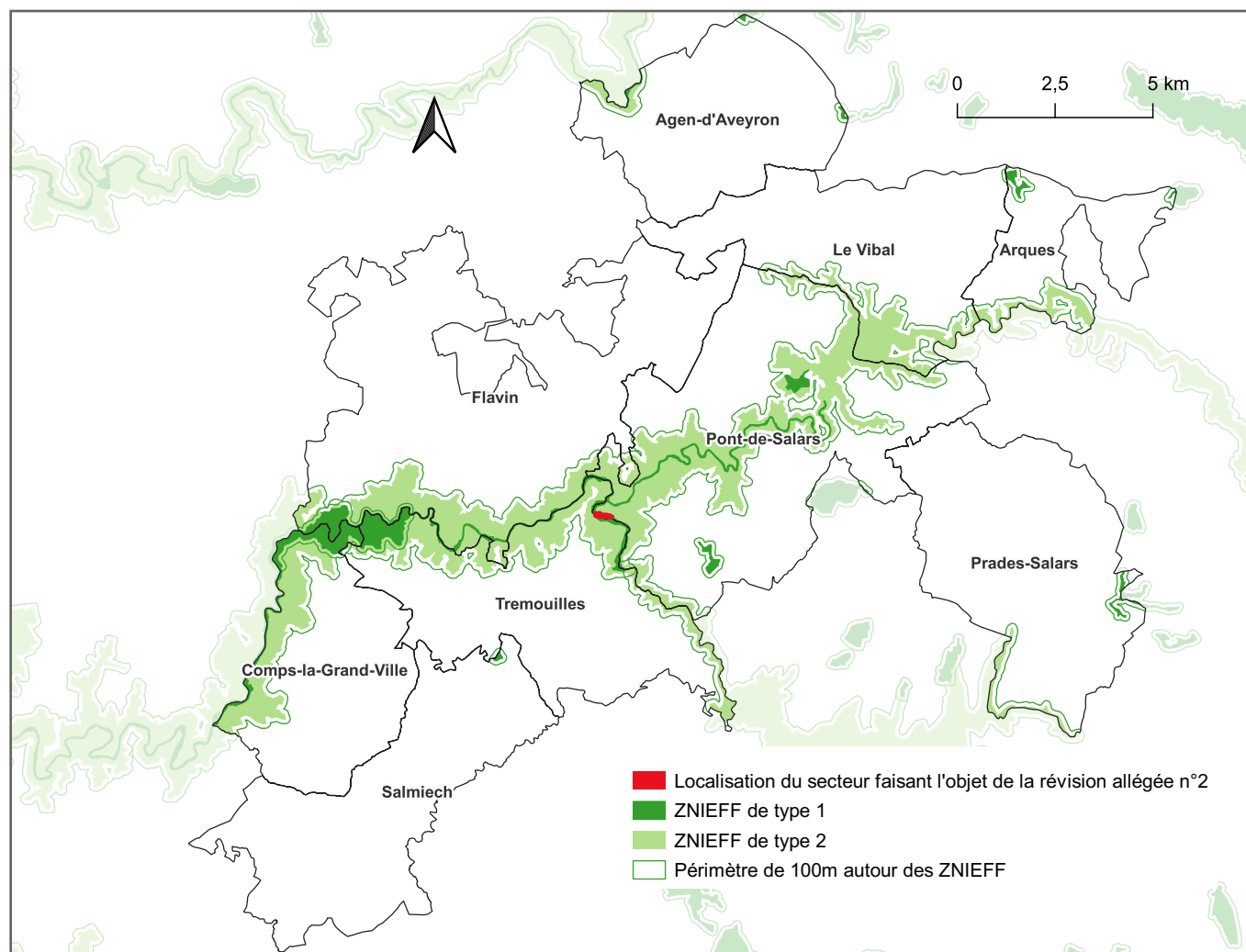
L'analyse environnementale réalisée sur le secteur dans le cadre de la présente procédure précise que : « Les enjeux écologiques de la parcelle sont majoritairement modérés sur une grande partie de l'aire d'étude et également sur environ la moitié de la parcelle. Il est ici conseillé de porter une attention particulière aux milieux boisés et aquatiques. En effet, le caractère naturel de la parcelle lui confère un certain attrait pour la biodiversité locale. De ce fait, le projet devra notamment tenir compte de la présence de la ripisylve et du ruisseau « Le Vioulou ». Une bande tampon enherbée d'à minima 10 mètres aux abords de cette ripisylve et du ruisseau sera alors nécessaire pour assurer son maintien et pour optimiser son attractivité pour la biodiversité. Toutes les précautions nécessaires devront être mises en place pour s'assurer qu'aucune pollution n'intervienne au niveau du ruisseau « Le Vioulou » (notamment en ce qui concerne le réseau d'assainissement). En accord avec les éléments de la TVB, pour que le projet respecte les sensibilités écologiques locales, il ne devra pas impacter les secteurs aux enjeux écologiques les plus importants (ruisseau, ripisylve et bois). Il faudra veiller à ce que le projet ne s'implante que sur les parties

les moins sensibles d'un point de vue écologique (représentant des enjeux écologiques très faibles à faibles) à savoir la prairie pâturée et les ourlets mésothermophiles. Ainsi, en tenant compte de ces préconisations, les impacts sur les ZNEFF seront négligeables. » (cf. pièce 2.4 du dossier).

Les conclusions de cette analyse ont été prises en compte et ont amené le projet initialement envisagé à évoluer :

- Réduction de la zone initialement envisagée pour être classée en Nt2 de façon à éviter la quasi-totalité des boisements : sur les 2,07ha pressentis, seul 1,69 ha a été classé en Nt2,
- Inscription du principe de maintien d'une bande enherbée le long du Vioulou dans l'OAP mise en place,
- Implantation des cabanes de façon à ce qu'elles soient éloignées du cours d'eau (même chose pour les systèmes d'assainissement).

Au regard de l'ensemble de ces éléments, les incidences de la révision allégée n°2 sur les ZNIEFF seront négligeables.



Révision allégée n°2 du PLUi Pays de Salars - ZNIEFF et localisation du secteur faisant l'objet d'évolution

La Trame Verte et Bleue du SCoT du Lézérou

Il convient de rappeler que la Trame Verte et Bleue du SCoT intègre les sites Natura 2000 et les ZNIEFF du territoire.

Le secteur Nt2 faisant l'objet de la révision allégée n°2 est localisé dans un espace où les aménagements doivent prendre en compte le maintien des équilibres naturels (cf. inclus dans des ZNIEFF).

Comme cela a été expliqué dans le point précédent relatif aux ZNIEFF, une analyse écologique du site a été réalisée dans le cadre de la présente procédure. Celle-ci formule un certain nombre de préconisations à prendre en compte afin de réduire les incidences sur l'environnement. Celles-ci ont été intégrées au sein des ajustements du PLUi effectués via la révision allégée n°2 (éviter des boisements, maintien d'une bande enherbée, etc) ; elles permettent le maintien des équilibres naturels.

Ainsi, les incidences de la révision allégée n°2 sur la trame verte et bleue seront très faibles.

Les zones humides du Lézérou

Les zones humides sont nombreuses sur le territoire du Lézérou et sont donc un enjeu fort du territoire.

Le secteur concerné par la précédente révision allégée ne se situe pas à proximité d'une zone humide.

Aucune n'a été inventoriée lors des analyses de terrain. De plus, la zone humide identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme dans le PLUi la plus proche du secteur Nt2 se trouve à environ 900 mètres de celui-ci. Enfin, le projet veille à la préservation des milieux aquatiques (bande enherbée, systèmes d'assainissement et installations éloignés du Vioulou).

Ainsi, les incidences de la révision allégée n°2 sur les zones humides seront nulles.

Prise en compte des risques

Risque d'inondation

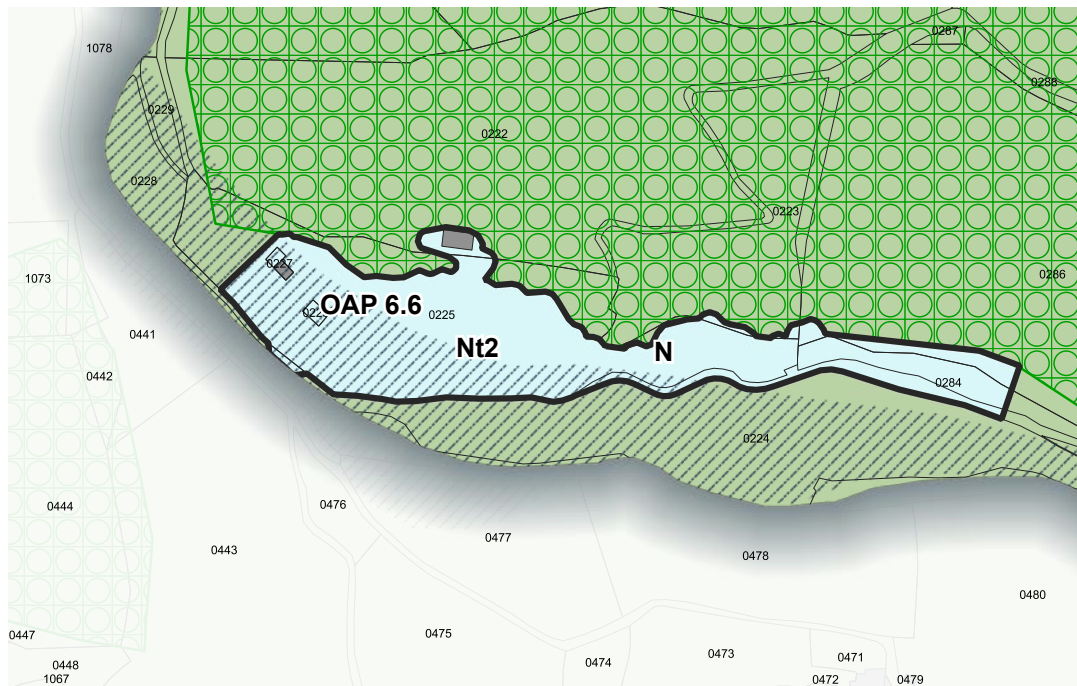
La commune n'est concernée par aucun Plan de Prévention de Risques Naturels d'inondation.

Elle est toutefois couverte par la Cartographie Informatrice des Zones Inondables (CIZI). La partie Sud du secteur classé en Nt2 est concernée par la Cartographie Informatrice des Zones Inondables.

Pour rappel, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation 6.6 prend en compte cet aléa et impose notamment une implantation des constructions hors de la zone inondable. Elle prévoit également le maintien d'une bande enherbée de 10 mètres minimum de le long du Vioulou (hors traversée).

Extrait des prescriptions de l'OAP 6.6

« Les aménagements du secteur devront tenir compte du risque d'inondation lié à la présence du Vioulou. Les constructions dédiées à l'hébergement touristique devront s'implanter en dehors de la zone inondable issue de la trame informative (source : DREAL). »



Source : Carte superposant le zonage avec le risque d'inondation - Commune de Pont-de-Salars

La commune est concernée par trois cavités de type «ouvrage civil». Elles se situent à proximité du bourg de Pont-de-Salars, à proximité du Puech Ventoux, ou encore à proximité du lac de Bages. Elles n'ont donc aucun impact potentiel sur le secteur de projet.

L'ensemble du territoire communal est concerné par un risque sismique faible.

Un risque faible de retrait et de gonflement des argiles est présent sur certains secteurs du territoire communal. Le secteur Nt2 est concerné par ce risque (aléa faible).

Risque de feu de forêt

En ce qui concerne le risque feu de forêt, Pont-de-Salars présente un aléa faible. Celui-ci doit être pris en compte dans le cadre de la conception du projet.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de l'Aveyron rappelle quelques mesures préventives face à l'aléa de feu de forêt :

- La défense incendie : débroussaillage soigneux et régulier autour du site, extincteur mis à disposition sur site, etc.
- Préparer les moyens de lutte contre les incendies (raccordement au réseau d'adduction en eau potable, point d'eau naturel, réserve d'eau, etc).

- L'accessibilité : nécessité de prévoir une voie de circulation suffisante pour permettre l'intervention des secours.

Comme cela a été expliqué au paragraphe B.2.3.1 du présent document, le projet prévu comprend un certain nombre d'éléments permettant de répondre aux exigences liées à la défense contre l'incendie :

- Le chemin d'accès fait plus de 3 mètres de large,
- Le pont permet l'accès des services de secours et de lutte contre l'incendie,
- Une aire de retournement est présente sur le chemin rural ainsi que sur le site,
- Une réserve d'eau de 30m³ sera installée aux abords du parking, lequel se trouvera à moins de 400 mètres de la cabane la plus éloignée.

Risque d'exposition au radon

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m³ (becquerels par mètre-cube) (Source : IRSN)

Le potentiel radon de la commune est fort. Toutefois, les constructions et installations prévues sur le secteur Nt2 peuvent s'adapter et limiter l'exposition des visiteurs. Il s'agira notamment de favoriser la ventilation des cabanes, voire de limiter l'entrée du radon par le sol.

Risque de transport de matières dangereuses

La commune est également concernée par un risque fort de transport de matières dangereuses par la route en raison de la présence de la RD911. Toutefois, cet axe départemental est situé à plusieurs kilomètres de la zone d'étude.

De façon globale, la zone du projet est peu impactée par les risques.

B.3 Synthèse

Le site du Martinet, sur la commune de Pont-de-Salars a été retenu pour le développement d'un projet touristique.

Au regard de la loi Montagne, les précédents paragraphes ont montré que l'ouverture à l'urbanisation du secteur d'étude était rendue possible par :

- La taille et la capacité limitée du secteur (environ 1,69 hectare),
- L'absence d'impact sur l'agriculture, (situés en dehors de périmètre de réciprocité et sur des terres qui ne sont pas agricoles et appartiennent au porteur de projet) et l'exploitation forestière,
- La préservation des paysages et milieux naturels (aucun impact ou impact mineur, préconisation d'intégration paysagère),
- L'absence de risques impactant le site d'étude.

Il est nécessaire de rappeler que ce projet peut permettre d'atteindre l'objectif du SCoT du Lévézou de «*Permettre une cohabitation harmonieuse durable entre les pratiques de plaisance, et de pleine nature, et la présence d'espèces remarquables et le maintien de l'intégrité des sites naturels*» (objectif n°40) et de «*Développer un tourisme durable*» (Objectif n°41) ; ainsi que celui du PADD du PLUi d'«*Adapter l'offre en hébergements touristiques*» et de «*Permettre la création d'hébergements insolites, alternatifs.*»

	Création de zone Nt2 - Le Martinet, Pont-de-Salars
Surface de la zone et consommation de l'espace	Environ 1,69 hectares font l'objet de la demande de dérogation pour le secteur du Martinet sur la commune de Pont-de-Salars, ce qui correspond à 0,038% du territoire communal et à 0,0064% du territoire communautaire. Il s'agit exclusivement d'un espace non déclaré au RPG en 2022 (appartient aux porteurs de projet et sans contrat de fermage). Il est à noter que le projet porte sur la création de 5 cabanes qui auraient une emprise au sol cumulée avoisinant les 145 m² (emprise au sol toiture de 264 m²), pour une capacité d'accueil d'environ 14 personnes. Le projet intègre également la restauration et le changement de destination du moulin existant (martinet) afin d'en faire le lieu d'accueil des clients et un espace de restauration. Ainsi, on peut affirmer que l'intégration de ce secteur ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, considérant qu'il s'agit d'un secteur en cours de fermeture (progression des boisements aux alentours et absence d'activité agricole) et que les installations projetées ont une emprise au sol limitée (et seront installées sur pilotis).
Intérêt de l'évolution	Le projet vise notamment à : - Valoriser le patrimoine existant et notamment restaurer le martinet, patrimoine séculaire identitaire, - Proposer une offre d'hébergements touristiques modeste, faisant défaut sur le territoire : habitats insolites intimistes au cœur de la nature, de type cabanes sur pilotis, implantées dans le respect du paysage et de l'environnement. Ce projet s'inscrit en compatibilité avec le SCoT (objectif n°40) et en cohérence avec le PADD du PLUi (objectifs 2.4.b et 2.4.l).
Préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel	L'intégration de ce secteur n'aura pas d'incidence sur l'environnement dans la mesure où il n'impacte aucun(e) site Natura 2000, zone humide, cours d'eau et ripisylve associée, etc. De plus, il ne recouvre aucune masse boisée. L'impact sur les ZNIEFF est également très limité dans la mesure où les préconisations émises suite à l'analyse environnementale du site ont été prises en compte : évitement des boisements autant que possible, maintien du bande enherbée le long du Vioulou, etc. Ce classement ne modifiera pas le paysage. Par ailleurs, les dispositions du règlement du PLUi participent à l'amélioration de l'insertion paysagère des constructions et installations (ex : hauteur des constructions limitée à 6m, en tenant compte de la pente)
Protection contre les risques naturels	Le secteur de projet est peu impacté par les risques.
Respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières	La définition de ce secteur Nt2 ne porte pas atteinte aux exploitations agricoles existantes et ne compromet pas l'extension ou la création de bâtiments agricoles. Il n'est pas déclaré au RPG, appartient aux porteurs de projet et ne fait pas l'objet d'un contrat de fermage.
Incidences sur les flux de déplacement	En période de fonctionnement, le trafic engendré par le projet sera lié aux déplacements des visiteurs et des propriétaires ; restant limité au regard de la capacité d'accueil (14 personnes environ, auxquels s'ajoutent quelques clients potentiels supplémentaires fréquentant le lieu de restauration). Durant la phase de chantier, le trafic routier pourra localement être perturbé par la circulation de véhicules nécessaires à la réalisation des cabanes et à la restauration du moulin. Les engins mobilisés seront, néanmoins, de taille modeste en raison du type d'installations / constructions réalisées. Ainsi, le véhicule le plus volumineux sera de type 8 x 4 (30 tonnes) avec grue intégrée pour permettre le transport de la structure des cabanes. Le reste du trafic sera similaire à celui qui a été engendré par la réhabilitation de la maison. Ce trafic concernera l'apport des matériaux et du mobilier, l'implantations des équipements techniques, avec la réalisation de structures telles que les pieux de fondation des pilotis, l'assainissement, etc.
Incidences sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services	Le secteur concerné par cette demande de dérogation vise la création d'une nouvelle offre touristique. Ces hébergements n'ont pas pour but de fonctionner en vase clos mais de s'appuyer sur le tissu économique local (commerces, services, etc). Ainsi le projet ne présente pas d'incidence sur la répartition entre emploi, habitat, commerces et services. Le lieu de restauration a vocation à diversifier l'activité proposée mais reste limité (25 places assises).