

PLUi-HD

MILLAU GRANDS CAUSSES

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

HABITAT & DÉPLACEMENTS

PLUi-HD APPROUVE LE 26 JUIN 2019

DECLARATION DE PROJET N°1 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi-HD APPROUVEE LE 20 SEPTEMBRE 2022



Millau Grands Causses
Communauté de Communes

0.1.A. DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi-HD N°1 : NOTICE DE PRESENTATION



Habitat



Mobilités



Économie



Environnement



Patrimoine



Énergie & Climat

SOMMAIRE GENERAL

TOME 1

1	PREAMBULE	5
1.1	L'OBJET DE LA PROCEDURE.....	5
1.2	LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	6
2	CONTEXTE DU PROJET ET JUSTIFICATION DE SON INTERET GENERAL	9
2.1	LE SITE DE PROJET	9
2.2	PRESENTATION DU PROJET.....	14
2.3	JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL.....	16
3	CADRAGE REGLEMENTAIRE : COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE	18
3.1	LE SCOT DU PNR DES GRANDS CAUSSES	18
3.2	LE POA HABITAT.....	21
3.3	LE POA DEPLACEMENTS.....	21
4	MODALITES DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI-HD AVEC LE PROJET	23
4.1	LE PLUI-HD EN VIGUEUR.....	23
4.2	LES MOTIFS DES EVOLUTIONS APORTEES AU PLUI-HD	26

TOME 2

0	PREAMBULE	4
0.1	RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA DECLARATION DE PROJET	4
0.2	PRESENTATION DU SITE D'ETUDE.....	4
0.3	PRESENTATION DU PROJET.....	6
1	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	10
1.1	OCCUPATION DU SOL, PAYSAGE, PATRIMOINE.....	10
1.1.1	<i>SITUATION DU SITE DE PROJET DANS LE GRAND PAYSAGE</i>	10
1.1.2	<i>LE SITE DANS SON ENVIRONNEMENT IMMEDIAT</i>	12
1.1.3	<i>PERCEPTION DU SITE DEPUIS L'EXTERIEUR</i>	17
1.2	MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE.....	23
1.2.1	<i>L'OCCUPATION NATURELLE DU SOL</i>	23
1.2.2	<i>LOCALISATION DU SITE PAR RAPPORT AUX PERIMETRES D'INTERET ECOLOGIQUE</i>	24
1.2.3	<i>LA FLORE COMMUNALE</i>	29
1.2.4	<i>LE RESEAU ECOLOGIQUE</i>	30
1.2.5	<i>INTERET ECOLOGIQUE DU SITE</i>	32
1.3	RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS.....	36
1.3.1	<i>RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES</i>	36
1.3.2	<i>NUISANCES SONORES</i>	40
1.3.3	<i>POLLUTION</i>	41
1.3.4	<i>RACCORDEMENT AUX RESEAUX</i>	44
2	EVALUATION DES INCIDENCES ET MESURES	46
2.1	INCIDENCES GENERALES SUR L'ENVIRONNEMENT (ANALYSE THEMATIQUE).....	46
2.1.1	<i>INCIDENCES PREVISIBLES DE LA REVISION ALLEGEE SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE</i>	46
2.1.2	<i>INCIDENCES PREVISIBLES DE LA REVISION ALLEGEE SUR LES MILIEUX NATURELS, LA BIODIVERSITE</i>	46
2.1.3	<i>INCIDENCES PREVISIBLES DE LA REVISION ALLEGEE SUR LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS</i>	47

2.1.4	<i>INCIDENCES PREVISIBLES DE LA REVISION ALLEGEE SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES</i>	47
2.2	INCIDENCES SUR LE RESEAU NATURA 2000	48
2.2.1	<i>DESCRIPTION DU PROJET, DE LA MANIFESTATION OU DE L'INTERVENTION</i>	48
2.2.2	<i>ÉTAT DES LIEUX DE LA ZONE D'INFLUENCE</i>	52
2.2.3	<i>HABITATS ET ESPECES AYANT DESIGNÉES LA ZSC ET LA ZPS</i>	53
2.2.4	<i>INCIDENCES PREVISIBLES DU PROJET</i>	56
2.2.5	<i>CONCLUSION</i>	56
2.3	MESURES PRISES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DOMMAGEABLES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	57
3	JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, COMPATIBILITE AVEC LES PLANS DE PORTEE SUPERIEURE	58
3.1	JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	58
3.2	COMPATIBILITE AVEC LES PLANS DE PROTEE SUPERIEURE	59
3.2.1	<i>COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)</i>	59
3.2.2	<i>COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT)</i>	59
4	INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION	62
5	Résume non technique.....	63

1 PREAMBULE

1.1 L'objet de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est le document qui précise les règles d'urbanisme applicables sur le territoire intercommunal. Il doit régulièrement évoluer pour s'adapter aux besoins de la Communauté de communes et de ses composantes (habitants, activités, etc..) ainsi qu'aux nouvelles obligations législatives ou réglementaires. Ces évolutions sont encadrées par des procédures définies par le code de l'Urbanisme.

La Communauté de communes Millau Grands Causses est couverte par **un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains (PLUi-HD) approuvé le 26 juin 2019.**

Dans le cadre de ses compétences en matière de développement économique et touristique, la Communauté de communes Millau Grands Causses porte un projet territorial autour de la valorisation des sports de nature et du vélo.

C'est à ce titre que la Communauté de communes accompagne aujourd'hui le projet de création d'un **pôle d'attractivité autour du vélo sur le site des Cazalous** (commune de Creissels) : **le Millau Grands Causses Cycling Center.**

Le projet, développé en partenariat avec la société Wish One, fabricant de cadres de vélos français et écoresponsables et organisateur d'évènements autour du vélo, comporte plusieurs volets :

- Fabrication : la société Wish One, dont le siège social se situe en Aveyron, souhaite implanter une petite unité de fabrication artisanale. Outre le développement de l'emploi local, le projet vise également à développer la formation aux métiers du vélo en favorisant l'accueil de jeunes en formation professionnelle ;
- Évènementiel, initiation et perfectionnement de la pratique du vélo : le site permettra l'accueil de sportifs autour de stages de vélos ou de compétitions sportives d'envergure nationale. Le projet prévoit également la création de lieux d'hébergement, de petite restauration, d'activités de loisirs tournées vers le vélo, la découverte des itinéraires de Gravel...
- Traçage et balisage d'itinéraires : le projet vise enfin à inscrire pleinement le site des Cazalous en lien avec les itinéraires vélos déjà existants sur le territoire intercommunal en développant de nouveaux itinéraires rayonnants à partir du site.

Ce projet multifacette s'inscrit ainsi pleinement dans la stratégie touristique et économique de la Communauté de communes Millau Grands Causses et permettra à la fois la création d'emplois locaux et le développement d'une offre cohérente avec les atouts du territoire permettant de renforcer son attractivité touristique.

Le PLUi-HD en vigueur confirme la localisation d'un site à potentiel de développement touristique sur le site des Cazalous. Anciennement dédié à la promotion du Viaduc et à l'histoire de sa conception le site est pourtant aujourd'hui inoccupé. Néanmoins, les règles du PLUi-HD en vigueur ne sont pas totalement adaptées à l'accueil du projet de pôle d'attractivité vélo.

La Communauté de communes souhaite aujourd'hui faire évoluer les règles du PLUi-HD pour permettre l'accueil sur ce site du futur Millau Grands Causses Cycling Center, projet qui permettra en outre la revalorisation de ce site à travers la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général.

Pour ce faire, une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi-HD) sur le site des Cazalous doit être engagée.

Le territoire intercommunal étant en partie concerné par le réseau Natura 2000, **la déclaration de projet fait l'objet d'une évaluation environnementale.**

Il s'agit de mener une évaluation des effets potentiels ou avérés sur l'environnement de la Déclaration de Projet. Cette démarche impose un principe d'auto-évaluation, de prise de conscience et de responsabilisation face aux grands projets de planification urbaine.

L'évaluation fait l'objet d'un avis spécifique du Préfet en tant qu'autorité environnementale qui porte sur la qualité de l'évaluation et aussi sur la prise en compte effective de l'environnement dans le document.

1.2 Le déroulement de la procédure

LE CADRE REGLEMENTAIRE

La Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure de déclaration de projet établie par le code de l'Urbanisme, notamment aux articles L300-6, L153-54 à L153-59 et suivants.

Le code de l'Urbanisme confère aux collectivités territoriales la capacité de se prononcer après enquête publique sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Article L.300-6 du code de l'Urbanisme : « L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L143-44 à L143-50 et L153-54 à L153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ».

Article L153-54 du code de l'Urbanisme : « Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint ».

Dans le cas présent, le PLUi-HD en vigueur ne permet pas la mise en œuvre du projet de pôle d'attractivité vélo. La réalisation du projet nécessite donc d'engager une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi-HD.

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme

L'article R104-9 du code de l'Urbanisme précise les occasions dans lesquelles les procédures d'évolution des documents d'urbanisme donnent lieu à une évaluation environnementale :

« Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision ;

3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L153-31 ».

La déclaration de projet, objet du présent dossier, modifie :

- **Le PADD** du PLUi-HD en vigueur pour préciser l'ambition de la Communauté de communes pour le développement d'un pôle d'attractivité vélo sur le site des Cazalous ;
- **Le règlement** du PLUi-HD en vigueur en vue d'adapter les règles du secteur Cazalous aux besoins du projet et d'en assurer la meilleure intégration paysagère ;
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** du PLUi-HD en vigueur, afin de préciser le cadre de réalisation du projet de pôle d'attractivité vélo.

En conséquence, du fait que :

- La Communauté de communes est en partie concernée par le réseau Natura 2000 ;
- La déclaration de projet modifie le règlement du PLU en vigueur et nécessite la création d'une OAP.

la présente déclaration de projet est soumise à évaluation environnementale. Il est donc nécessaire de procéder à la saisine de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) afin de lui soumettre ce dossier pour avis.

LA PROCEDURE

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi-HD est décomposée en plusieurs étapes :

1a- Lancement de la procédure : La procédure de déclaration de projet est à l'initiative de l'État, d'une collectivité territoriale ou du groupement de collectivités (article L300-6 du code de l'urbanisme).

- La Communauté de communes de Millau Grands Causses est compétente en matière de planification ;
- La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi-HD peut être initiée par une personne publique autre que celle compétente sur le document d'urbanisme applicable sur le lieu du projet, sous réserve que la personne publique soit compétente pour mettre en œuvre le projet poursuivi : en l'occurrence, la personne compétente pour la mise en œuvre du projet est la Communauté de communes. La procédure sera donc engagée par celle-ci.

1b- Concertation : conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme, fait l'objet d'une concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale.

Etant donné que la présente procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi-HD est soumise à évaluation environnementale, le Conseil communautaire a fixé les modalités de cette concertation :

- Organisation d'une réunion publique ;
- Mise à disposition d'un registre en mairie de Creissels et à la Communauté de communes Millau Grands Causses permettant à la population de formuler ses observations ;
- Mise à disposition d'une note de synthèse présentant le projet en mairie de Creissels et au siège de la Communauté de communes Millau Grands Causses ;
- Publication d'un article de présentation du projet sur le site internet de la Communauté de communes Millau Grands Causses.

2a- Saisine de la MRAe pour avis sur l'évaluation environnementale.

2b- Une réunion d'examen conjoint est organisée sur les dispositions composant la déclaration de projet, réunissant les personnes publiques associées.

3- L'enquête publique est organisée à l'initiative de la Présidente de la Communauté de communes et porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLUi-HD. La durée de l'enquête publique est d'un mois. À l'issue, le commissaire enquêteur a un mois pour rendre son rapport.

4- Approbation de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi-HD :

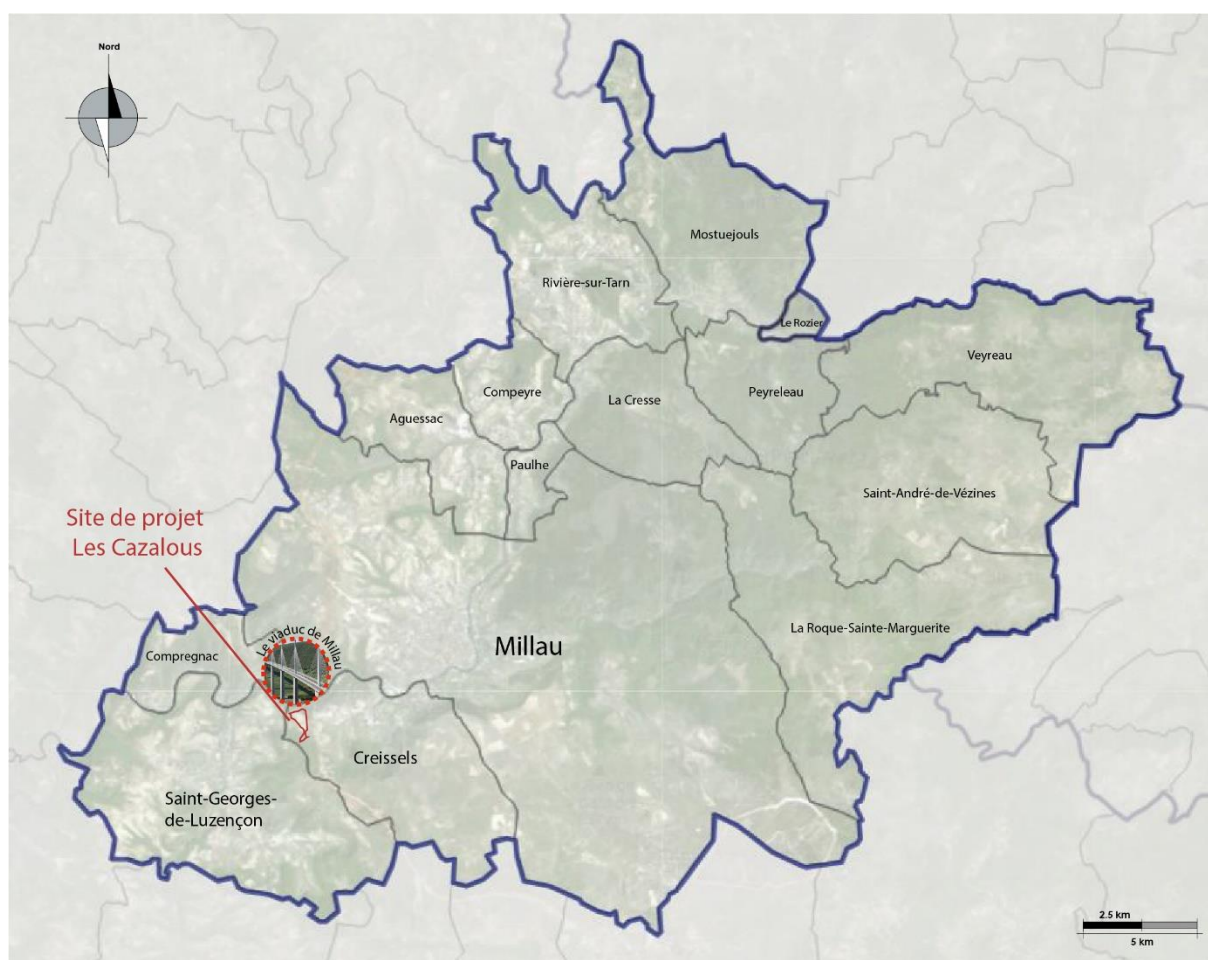
La Communauté de communes délibère afin de déclarer l'intérêt général du projet et approuve la mise en compatibilité du PLUi-HD.

2 CONTEXTE DU PROJET ET JUSTIFICATION DE SON INTERET GENERAL

2.1 Le site de projet

Le site des Cazalous se situe au sud-ouest du territoire intercommunal, sur la commune de Creissels. Il bénéficie d'une localisation privilégiée au pied du viaduc de Millau ; positionnement qui avait initialement déterminé le choix de ce site pour la création d'une aire dédiée à la promotion du viaduc et à l'histoire de sa conception.

Localisation du site de projet au sein du territoire intercommunal



UN SITE ACCESSIBLE

Le site est facilement accessible depuis un giratoire aménagé sur la RD 992 qui relie Millau et Creissels à Saint Georges-de-Luzençon. Cette bonne accessibilité est un autre des atouts de ce site en matière de valorisation touristique. Les aménagements routiers existants, déjà pensés pour assurer la gestion des flux touristiques attendus sur l'ancienne aire de promotion du viaduc, permettent d'envisager favorablement la sécurité et la fluidité du trafic supplémentaire qui pourrait être induit par le développement d'un pôle d'attractivité vélo sur le site.

Accès au site de projet depuis la RD 992



Source : géoportail

UN SITE AMENAGE

En outre, le site des Cazaloux est actuellement occupé par les bâtiments et aménagements de l'ancienne aire de promotion du viaduc :

- Boutique de souvenirs ;
- Aire de pique-nique ;
- Installations techniques pour la gestion des eaux usées.



Source : Géoportail

Entrée du site de projet



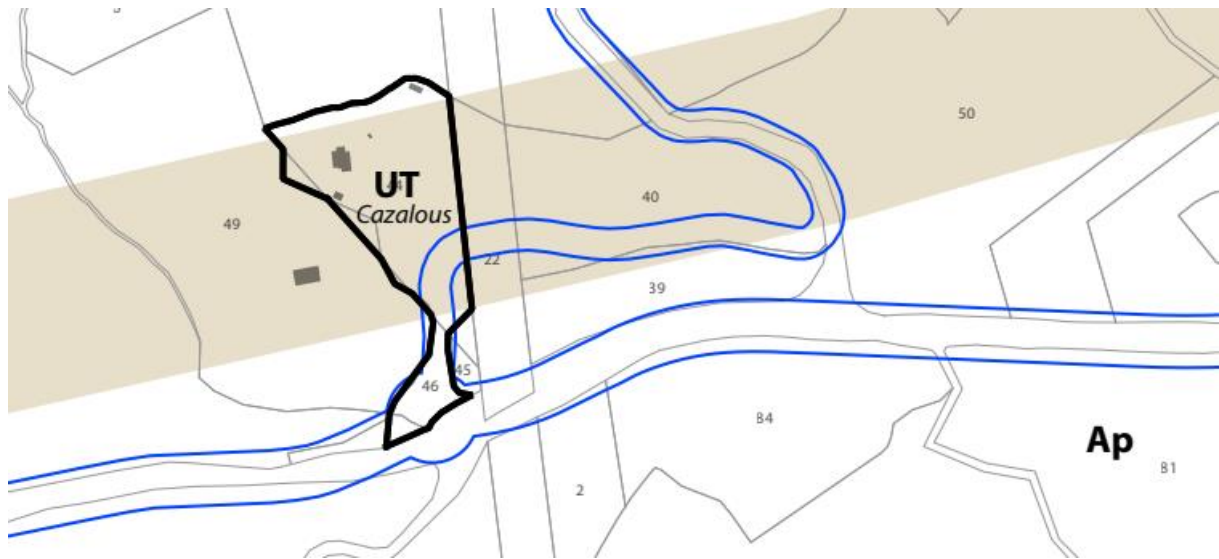
Vue depuis l'entrée du site de projet sur les causses environnants



Le site des Cazalous se présente aujourd'hui comme un site touristique délaissé à revaloriser.

En raison de la vocation touristique préexistante, le site, d'une superficie de 2,9 ha, fait l'objet d'un zonage Ut au PLUi-HD en vigueur, destiné aux « secteurs dédiés aux activités touristiques ».

Le site de projet au PLUi-HD en vigueur



UN POSITIONNEMENT STRATEGIQUE AU REGARD DU MAILLAGE DE PARCOURS VELO EXISTANT

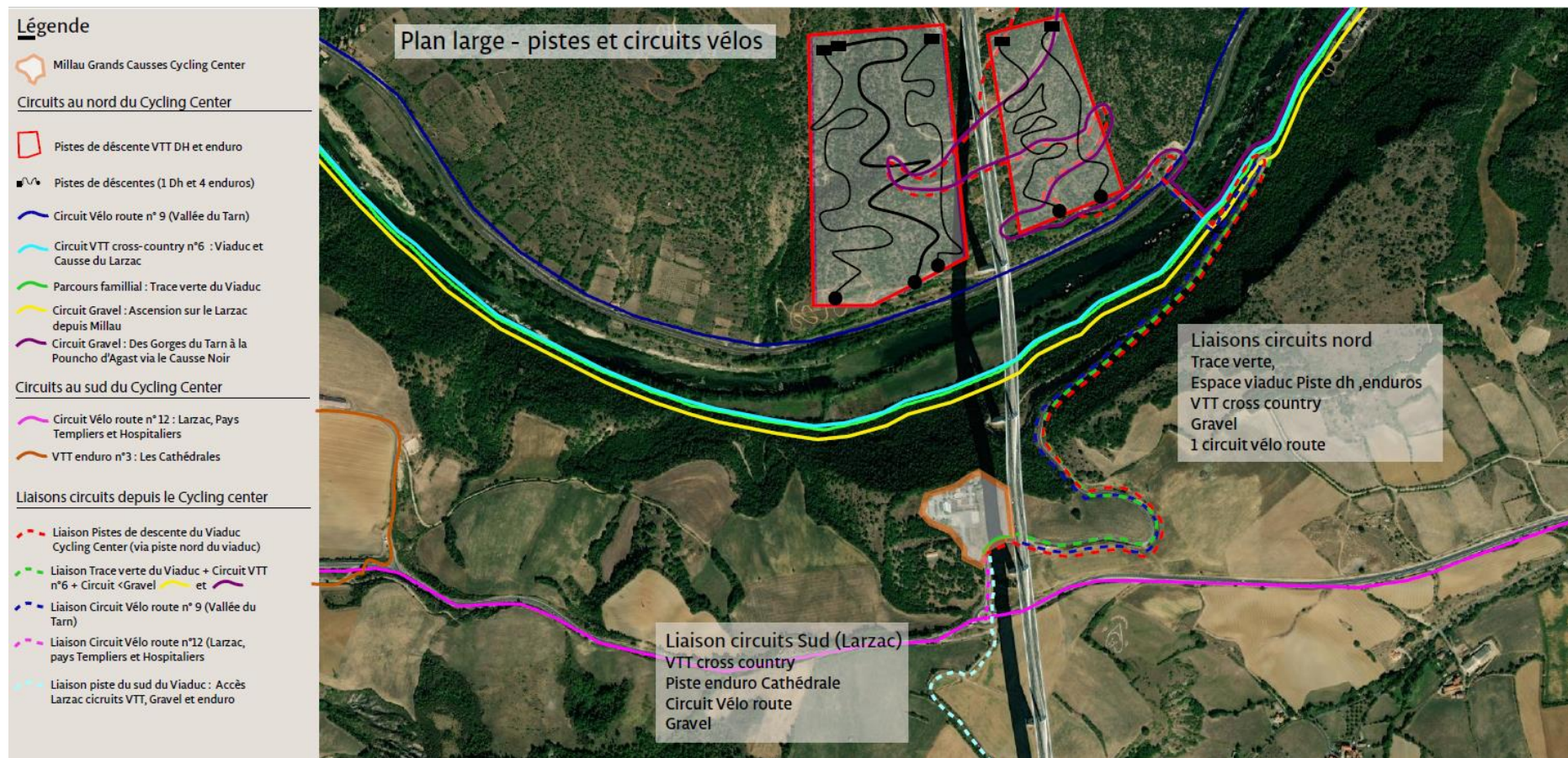
Le territoire Millau Grands Causses possède une offre importante en matière d'équipements sports de nature et notamment de pratiques douces. Il est doté d'un espace trail, d'une espace Randonnée et d'un espace Vélo. Ce dernier est composé de différents types de pratiques, le cyclotourisme, le VTT cross country, le VTT enduro et dernièrement le vélo gravel (pratique du vélo qui mélange des passages sur route ainsi que sur des sentiers).

Le site des Cazalous est un lieu stratégique de par sa position et sa proximité avec de nombreux parcours de l'Espace Vélo du territoire intercommunal :

- Trace verte le long du Tarn : permettant la liaison en mobilité douce jusqu'à Millau ;
- Circuits cyclotourisme n°9 et 12 ;
- Circuits Crosscountry n°6 ;
- Circuit enduro n°3 ;
- Bike Park du Viaduc (espace dédié au VTT enduro (4) et DH (1)) ;
- Circuits GRAVEL (« Ascension sur le Larzac » et « Des Gorges du Tarn à la Pouncho d'Agast »).

Le site des Cazalous au cœur de l'Espace Vélo du territoire intercommunal

Source : Communauté de Communes Millau Grands Causses



2.2 Présentation du projet

Dans le cadre de ses compétences en matière de développement économique et touristique, la Communauté de communes Millau Grands Causses accompagne un projet de création d'un pôle d'attractivité autour du vélo sur le site des Cazalous (commune de Creissels) : le Millau Grands Causses Cycling Center.

Ce projet est développé en partenariat avec la société Wish One, fabricant de cadres de vélos Gravel français et écoresponsables et organisateur d'évènements autour du vélo.

Le vélo Gravel

Le concept est né aux États-Unis pour favoriser en premier lieu la sécurité de la pratique du vélo en dégageant dès qu'il était possible les axes routiers principaux. Il s'agit d'une forme post moderne du vélo qui est en pleine expansion.

Il fallait à la fois un vélo rapide sur route, à haut rendement et capable de rouler en chemins faits de graviers, d'où l'appellation Gravel. La principale particularité est donc de pouvoir alterner les sorties cyclistes entre asphalté, routes goudronnées, routes dégradées, chemins roulants, sous-bois, chemins agricoles et forestiers ou même pavés...

Le territoire du Parc Naturel Régional des Grands Causses (PNRGC) a récemment décliné un projet de développement autour du Vélo gravel. Le nouvel espace « Grands Causses, terre de Gravel », situé au cœur de l'Occitanie dans le sud Aveyron, offre un terrain de jeu unique pour les amateurs de Gravel. En effet le territoire s'étend sur 330 000 hectares et une mosaïque de paysages et de grands espaces.

On compte à ce jour 15 circuits et 500 km de pistes labellisées par l'entreprise Wish One sur le territoire du PNRGC, dont 2 au départ du site des Cazalous.

D'autres circuits Gravel sont en cours de créations au départ du site pour compléter l'offre de cette nouvelle pratique.

La Communauté de Communes Millau Grands Causses et le Parc Naturel Régional des Grands Causses ont élaboré en partenariat ce concept précurseur et unique en France, respectant un cahier des charges écoresponsable pour un écosystème durable (circuit court, recyclage des matériaux).

Le projet de Millau Grands Causses Cycling Center se présente comme le point d'orgue de ce projet en permettant la création sur le territoire intercommunal d'un site de référence autour de la pratique du vélo Gravel et plus largement d'un pôle d'attractivité autour du vélo.

Le projet comporte plusieurs volets :

- **Fabrication** : la société Wish One, dont le siège social se situe en Aveyron, souhaite implanter une petite unité de fabrication artisanale. Le site pourrait également à terme accueillir d'autres artisans en lien avec ce secteur d'activité. Outre le développement de l'emploi local, le projet vise également à développer la formation aux métiers du vélo en favorisant l'accueil de jeunes en formation professionnelle ;
- **Évènementiel, initiation et perfectionnement de la pratique du vélo** : le site permettra l'accueil de sportifs autour de stages de vélos ou de compétitions sportives d'envergure nationale. Le projet prévoit également la création d'un lieu d'hébergement et de petite restauration ;

- **Traçage et balisage d'itinéraires** : le projet vise enfin à inscrire pleinement le site des Cazaloux en lien avec les itinéraires vélos déjà existants sur le territoire intercommunal en développant de nouveaux itinéraires rayonnants à partir du site.

Ce projet multifacette s'inscrit ainsi pleinement dans la stratégie touristique et économique de la Communauté de communes Millau Grands Causses et permettra à la fois la création d'emplois locaux et le développement d'une offre cohérente avec les atouts du territoire permettant de renforcer son attractivité touristique.

L'aménagement du futur pôle d'attractivité Vélo s'articule autour de plusieurs espaces :

- 1- Bike and CO** : cet espace, situé en cœur de site, permettra d'accueillir des porteurs de projet spécialisés « Vélo » : fabrication, montage, vente (vélo, accessoires, vêtements), évènementiel, innovation.
 - La SAS WISHONE, basée à Séverac d'Aveyron, est la première entreprise à intégrer le projet. Celle-ci fabrique et assemble des vélos haut de gamme fabriqués en France. L'entreprise installerait son showroom, espace de vente et sensibilisation à la pratique Gravel dans les bâtiments déjà existants sur le site, puis dans un second temps, une extension pourrait être réalisée afin d'accueillir la fabrication de cadres et l'assemblage de vélos ;
 - Des zones libres sont proposées autour des bâtiments existants pour compléter cet espace par l'accueil d'activités de fabrication autour du vélo ;
 - Un volet formation et/ou tourisme industriel pourrait également intégrer cet espace.
- 2- Bike and sleep home** : Cet espace sera dédié à l'hébergement sur le site. Une zone d'hébergement de groupe est envisagée, de type standard ou insolite (« la tête dans les étoiles »).
- 3- Espace détente et vue sur le Viaduc.**
- 4- Bike services** : Le site sera équipé de différents services indispensables au développement de la pratique tels que : vestiaires, toilettes, douches, parking à vélos, station de lavage, station de recharge de batterie et location libre-service pour aller/retour Millau.
- 5- Bike Café (restauration / Accueil / Events)** : l'espace Café vélo est un concept qui se développe dans de nombreuses destinations d'excellence vélo. C'est un lieu de vie où de nombreux services sont proposés aux pratiquants/visiteurs.
 - Café/restauration : le type de restauration est à définir, il pourra être proposé sous la forme d'un concept moderne de type Food truck de produits locaux ou d'un restaurant plus classique ;
 - Point d'accueil du Cycling Center et lieu de promotion de la destination ;
 - Base dans laquelle des événements pourront être organisés en lien avec les autres acteurs du site ;
 - Atelier de réparation ;
 - Espace location de vélos de tout type.

- 6- Sport and Bike :** En complément des aménagements liés à la pratique Vélo situés à proximité ou au départ du site (VTT, cyclotourisme, cyclocross, gravel etc.), le site sera équipé d'une zone comprenant deux Pump tracks (adulte et enfant) et une zone de jeux (pétanque, Mølki, etc.). Cet espace, implanté à proximité de la terrasse du Bike Café, apportera une dimension ludique et sociale à l'ensemble, qui dynamisera le lieu et favorisera l'appropriation du site par les habitants.

Une nouvelle signalétique viendra indiquer les différents espaces du Cycling Center, organiser les déplacements des visiteurs et flécher les zones de stationnement.

2.3 Justification de l'intérêt général

UN PROJET QUI S'INSCRIT PLEINEMENT DANS LA STRATEGIE TOURISTIQUE INTERCOMMUNALE

Le développement de la pratique du vélo qu'elle soit urbaine, sportive ou de loisirs est au cœur des préoccupations politique du territoire. La Communauté de communes Millau Grands Causses dispose aujourd'hui d'un plan de déplacement urbain en lien avec un Plan Climat Energie Territorial et d'un schéma directeur cyclable.

Par ailleurs, la collectivité a engagé en 2019 une étude de refonte globale de la mobilité identifiant la pratique du vélo sous toutes ses formes comme une alternative forte à la voiture. De nombreux aménagements doux destinés à la pratique du vélo sont en cours.

En parallèle, la Communauté de communes a récemment défini un document cadre de stratégie touristique qui permet de définir et d'affirmer les piliers de la politique touristique du territoire. L'identification de ces piliers stratégiques est le fruit d'une démarche de co-construction avec les professionnels du territoire Millau Grands Causses : environ 500 idées recueillies et finalement sept enjeux stratégiques qui se détachent pour développer un tourisme durable et responsable. Le projet de pôle d'attractivité vélo du site des Cazalous est directement en lien avec plusieurs d'entre eux :

- « Être concrètement écoresponsable et cyclable » ;
- « Être une destination d'excellence des sports nature » ;
- « S'appuyer sur l'image du viaduc de Millau ».

Plus largement, ces piliers s'inscrivent dans les politiques touristiques votées dans le schéma de développement du tourisme et des loisirs de la Région Occitanie, mais également dans les grands axes stratégiques de l'Agence de Développement Touristique de l'Aveyron.

De plus, ils correspondent aux objectifs touristiques de la charte 2022-2037 du Parc Naturel Régional des Grands Causses en cours d'élaboration, et notamment à ses mesures phares n°35, 36 et 37 correspondants à une destination d'excellence pour la pleine nature, une approche créative du tourisme culturel et patrimonial et un tourisme éco-responsable et solidaire.

C'est dans ce cadre, que l'aménagement d'un site destiné à la promotion du vélo trouve écho et se révèle être une véritable opportunité pour le territoire et son image.

Le futur pôle d'attractivité vélo projeté sur le site des Cazalous contribuera en effet à renforcer le positionnement de la Communauté de communes Millau Grands Causses comme une destination phare pour les sports de plein nature.

UN PROJET INNOVANT GENERATEUR DE RETOMBÉES ECONOMIQUES

Le caractère innovant du projet, autour de la pratique du vélo Gravel, et les différents volets qu'il comprend sont particulièrement propice au développement de la fréquentation touristique intercommunale.

Les retombées économiques attendues sont multiples. L'augmentation de la fréquentation touristique (stages vélos, évènements, accueil de groupes...) bénéficiera à l'ensemble de l'économie locale. De plus, le volet fabrication, formation, valorisation des savoir-faire locaux, mais également l'exploitation du site, induiront la création d'emplois locaux.

En outre, le site est également pensé comme un espace ludique et récréatif à destination des habitants du territoire qui pourront fréquenter les installations sportives et espaces de détente proposés sur le site, contribuant ainsi à renforcer l'offre de loisirs locale.

LE CHOIX DU SITE DES CAZALOUS

Le projet permettra la revalorisation d'un ancien site aujourd'hui aménagé et délaissé. Les bâtiments de l'ancienne aire de promotion du viaduc seront rénovés et réinvestis ; les espaces extérieurs réaménagés. En outre, une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des futurs bâtiments et aménagements afin de faire du site un lieu qualitatif et attractif pour les touristes comme pour les habitants du territoire.

La réalisation d'un pôle d'attractivité vélo sur le site des Cazalous permettra ainsi :

- **Le renforcement de la fréquentation touristique de la Communauté de communes grâce à un projet innovant et valorisant autour du vélo et des sports de pleine nature ;**
- **Le développement d'une offre d'emplois locaux et des retombées économiques bénéficiant à l'ensemble du territoire intercommunal, voire au-delà, générées par l'augmentation de la fréquentation touristique ;**
- **La revalorisation d'un ancien site touristique délaissé.**

C'est pourquoi, ce projet présente toutes les caractéristiques de l'intérêt général.

3 CADRAGE REGLEMENTAIRE : COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

Préambule

Au titre de l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec :

- Les Schémas de Cohérence Territoriale prévus à l'article L141-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les Schémas de Mise en Valeur de la Mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;
- Les Plans de Mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du Code des Transports ;
- Les Programmes Locaux de l'Habitat prévus à l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Dans le cadre du PLUi-HD de Millau Grands Causses, le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat ainsi que le POA Déplacements traduisent et mettent en œuvre la politique de l'habitat (pour le PLUi tenant lieu de Programme Local de l'Habitat) et des transports et déplacements (pour le PLUi tenant lieu de Plan de Déplacements Urbains). Ils remplacent ainsi le Programme Local de l'Habitat ainsi que le Plan de Mobilités (ex Plan de Déplacements Urbains).

3.1 Le SCoT du PNR des Grands Causses

Le territoire de la Communauté de Communes Millau Grands Causses est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Parc naturel régional des Grands Causses, approuvé le 7 juillet 2017.

Le SCoT définit les principaux objectifs et les grandes orientations stratégiques qui guideront l'aménagement et le développement du territoire pour les 20 prochaines années, en matière d'habitat, d'économie, de mobilités, d'agriculture, d'environnement, de tourisme, de commerce, de patrimoine et de paysage.

Le projet de création d'un pôle d'attractivité vélo doit ainsi être compatible avec la stratégie touristique définie dans le SCoT, notamment au sein de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et de son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Le PADD

L'axe II du PADD du SCoT « Construire les ressources territoriales » traite de l'ensemble des ressources d'avenir pour le territoire : les paysages, la forêt, la biodiversité et le tourisme.

A travers l'orientation 4 de l'axe II « Un tourisme durable, une vocation à renforcer », le SCoT souhaite encourager le développement touristique du territoire dans l'optique d'une diversification et de l'allongement de la saison touristique.

Il s'agit de promouvoir un tourisme durable, intégrant les dimensions environnementales et paysagères, mais aussi de soutenir les projets touristiques favorisant des flux de touristes toute l'année et adaptés à l'accueil d'un tourisme familial, sportif ou de groupes.

De plus, le PADD vise la valorisation des potentiels de découverte du territoire, avec comme point d'orgue à développer : l'itinérance ; notamment à travers le développement de pratiques émergentes telles que le VTT enduro, le trail, etc.

Projet compatible avec le SCoT

Le projet de pôle d'attractivité vélo permet d'accompagner le développement de la pratique du vélo et notamment du vélo Gravel afin de diversifier l'offre touristique sur le territoire et de proposer une offre multi-saisons.

De plus, ce projet permet d'ancrer un tourisme sportif et familial sur le territoire de Millau Grands Causses autour du site des Cazalous qui regroupera à terme un grand nombre de sports et de loisirs de plein air pour tous les âges et tous les niveaux.

Le DOO

Le DOO du SCoT contient un axe sur la stratégie touristique au sein du chapitre IV « Un territoire en projets ». Deux grands objectifs sont fixés :

- Objectif N°36 : Permettre une cohabitation harmonieuse durable entre les pratiques de pleine nature, d'escalade et la présence d'espèces remarquables ainsi que le maintien de l'intégrité des sites naturels ;
- Objectif N°37 : Développement d'un tourisme durable.

Un certain nombre d'orientations d'aménagement touristique sont détaillées :

- Permettre 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 ;

Projet compatible avec le SCoT

Au regard de la vocation de la zone souhaitée, les spécificités paysagères et environnementales sont respectées et mises en valeur à travers des pratiques sportives permettant de découvrir et de parcourir le territoire.

Le projet vise également à développer une offre touristique cohérente avec les atouts du territoire, permettant de renforcer son attractivité touristique.

- Porter une attention particulière à l'intégration qualitative des projets structurants dans les communes concernées par un projet de développement touristique. Veiller à ce que les projets structurants fassent l'objet d'une évaluation de leurs incidences potentielles sur l'environnement ;

Projet compatible avec le SCoT

Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet du pôle d'attractivité vélo, ce dernier fait l'objet d'une évaluation environnementale afin d'évaluer les incidences potentielles du projet sur l'environnement.

De plus, le site est actuellement occupé par les bâtiments de l'ancienne aire de promotion du viaduc de Millau qui seront réinvestis pour le bien du futur projet afin de limiter l'artificialisation des sols sur la zone.

- Identifier et préserver les chemins de randonnée et le potentiel découverte du territoire :
 - o identifier 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 ;

Projet compatible avec le SCoT

Le territoire possède une offre importante en matière d'équipements de sports de nature et notamment de pratiques douces. De nombreux parcours cyclistes existent sur le territoire intercommunal et relient des équipements dédiés à la pratique tels que le Bike Park du Viaduc.

Le site de projet se situe au cœur de l'Espace Vélo, regroupant des circuits cyclistes existants. Le projet de pôle d'attractivité vélo s'inscrit pleinement dans cette orientation.

En effet, il comporte un volet traçage et balisage d'itinéraires qui vise à inscrire le site des Cazalous en lien avec les itinéraires vélos déjà existants sur le territoire en développant de nouveaux parcours rayonnants à partir du site.

- Favoriser les complémentarités dans le cadre d'une approche élargie de l'offre touristique et d'une politique de valorisation partagée :
 - o développer des réflexions communes entre les acteurs pour valoriser les complémentarités touristiques et territoriales, au sein du territoire entre les différentes unités, développer une destination commune ;
 - o structurer l'information sur l'offre touristique, de loisirs mais aussi d'équipements et de services à la population à l'échelle du bassin de vie ;
- Accompagner les manifestations et événementiels en lien avec la politique de développement touristique et les marqueurs du territoire dans une approche de développement durable et de limitation de l'empreinte carbone.

Projet compatible avec le SCoT

Le projet est développé en partenariat avec la société Wish One, fabricant de vélos Gravel français et organisateur d'événements autour du vélo.

C'est pourquoi le projet comporte un volet événementiel, initiation et perfectionnement de la pratique du vélo afin d'accueillir des sportifs sur site, autour de stages de vélos ou de compétitions sportives d'envergure nationale.

En matière de développement durable, il convient de rappeler que le projet s'organise autour d'une activité de fabrication artisanale de vélos respectant un cahier des charges écoresponsable pour un écosystème durable (circuit court, recyclage des matériaux...).

Ainsi, la mise en compatibilité du PLUi-HD, rendue nécessaire pour permettre le projet, ne va pas à l'encontre du SCoT PNR Grands Causses dans la mesure où le projet permettra de répondre aux principaux objectifs de la stratégie touristique de ce schéma.

3.2 Le POA Habitat

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat est une pièce spécifique du PLUi tenant lieu de PLH. Le POA est l'instrument de mise en œuvre la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale.

Il décline la stratégie opérationnelle de la commune sous forme de fiches-actions et vient notamment préciser et détailler les orientations et objectifs inscrits dans le PADD du PLUi-HD.

Le projet ne concerne pas le POA Habitat. En effet, la programmation du projet ne prévoit aucune construction dédiée à l'habitat.

3.3 Le POA Déplacements

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Déplacements est une pièce spécifique du PLUi tenant lieu de PDU. Le POA est l'instrument de mise en œuvre la politique des transports et des déplacements à l'échelle intercommunale.

Il décline la stratégie opérationnelle de la commune sous forme de fiches-actions et vient notamment préciser et détailler les orientations et objectifs inscrits dans le PADD du PLUi-HD.

L'axe 3 du POA traite des aménagements et de la promotion des modes actifs. 5 fiches actions sont déclinées :

- Fiche action n°3.1 : Itinéraires cyclables
- Fiche action n°3.2 : Donner plus de place aux piétons dans les aménagements de voirie
- Fiche action n°3.3 : Développement du pédibus
- Fiche action n°3.4 : Stationnement vélo aux équipements publics
- Fiche action n°3.5 : Promotion des modes actifs

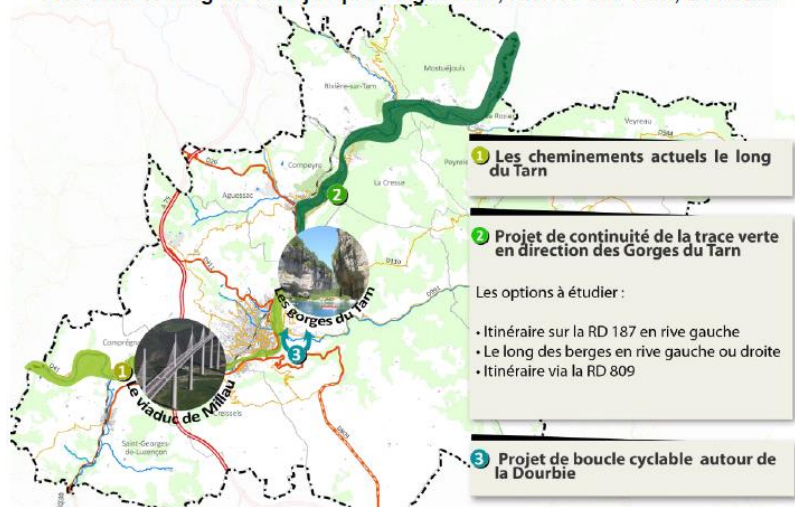
L'ensemble de ces fiches actions permettent de développer et de rendre attractif la pratique du vélo sur le territoire et particulièrement en milieu urbain.

Zoom sur la fiche action n°3.1 :

- Actions et modalités de mise en œuvre :
 - Voir verte le long du Tarn jusqu'à Aguessac, Rivière-sur-Tarn, Le Rozier. Un itinéraire cyclable est existant le long du Tarn depuis Saint-Georges-de-Luzençon jusqu'à la sortie de Millau et les Gorges du Tarn, en passant par le Viaduc de Millau et la commune de Creissels. L'objectif de cette fiche action est de réaliser un projet de

continuité de cette voie verte cyclable en direction des Gorges du Tarn jusqu'à Mostuejous.

Voie verte le long du Tarn jusqu'à : Aguessac, Rivière-sur-Tarn, Le Rozier



Source : POA Déplacements PLUi-HD Millau Grands Causses

Le projet est compatible avec le POA Déplacements puisqu'il vise à développer les modes actifs et en particulier la pratique du vélo, notamment à travers l'aménagement d'itinéraires cyclables.

4 MODALITES DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi-HD AVEC LE PROJET

4.1 Le PLUi-HD en vigueur

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HD prévoit à travers son orientation 1.4 de « Miser sur un renforcement du développement touristique durable ».

L'objectif 5 de cette orientation vise à favoriser l'allongement de la saison touristique en s'appuyant notamment sur la reconversion du site des Cazalous comme « vitrine » du territoire, de ses produits et de ses savoir-faire.

Extrait du PADD du PLUi-HD en vigueur :

OBJECTIF 5 : CAPTER LES FLUX DE PASSAGE ET FAVORISER L'ALLONGEMENT DE LA SAISON TOURISTIQUE

L'identité touristique actuelle du territoire, basée principalement sur les sports de pleine nature, induit une fréquentation touristique de courts séjours et une saison touristique concentrée sur la période estivale. Il s'agit aujourd'hui de capter les nombreux flux de passages du fait de la présence de l'A75 et de favoriser une fréquentation hors saison en renforçant les autres atouts du territoire que sont notamment le tourisme culturel et patrimonial.

Le projet de territoire vise ainsi à :

- Favoriser une fréquentation hors saison en valorisant le patrimoine naturel et bâti reconnu notamment par le prestigieux label UNESCO, le tourisme culturel et en misant sur la diversité des activités de pleine nature (randonnée, VTT, escalade, chasse, pêche...),
- Reconvertir le site des Cazalous, situé à proximité de l'autoroute, comme « vitrine » du territoire, de ses produits et de ses savoir-faire,
- Développer une offre d'hébergement touristique variée allant du gîte de groupe à l'offre hôtelière de luxe (type d'offre manquante à ce jour) couplée à une offre de restauration étoilée,
- Qualifier l'offre d'hébergement et permettre une montée en gamme des hébergements touristiques : développement des hébergements éco-responsables, développement de concepts innovants (hébergements insolites par exemple), qualité des prestations,
- Se doter d'une nouvelle structure permettant l'accueil de grands évènements.

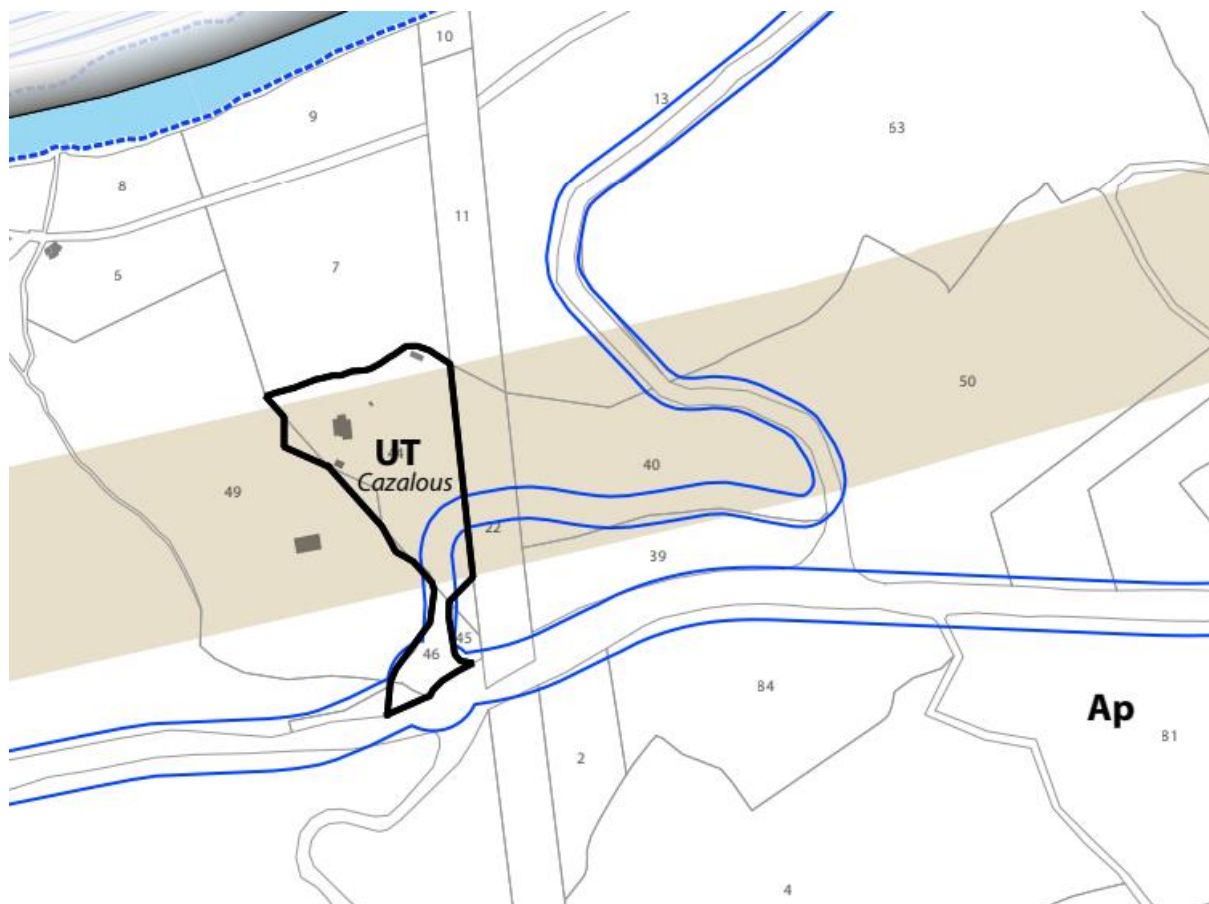
A l'heure actuelle, au regard de la formulation et de l'objectif généraliste visé, le projet de pôle d'attractivité vélo ne s'inscrit pas totalement en compatibilité avec le PADD du PLUi-HD en vigueur. Il est donc nécessaire de modifier le PADD pour préciser la nature du projet de reconversion du site des Cazalous.

Le site des Cazalous fait l'objet d'un zonage UT au PLUi-HD en vigueur.

La zone Urbaine UT, correspond aux secteurs dédiés aux activités touristiques.

Elle intéresse notamment les communes de Rivière-sur-Tarn, Creissels et Compeyre.

Extrait du zonage du PLUi-HD en vigueur :



Principales règles du PLUi-HD en vigueur en zone UT :

ARTICLE UT 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article UT 2 ;
- Les constructions destinées au commerce et aux activités de service à l'exception des constructions destinées à la restauration et à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôts ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

ARTICLE UT 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B - Hauteur des constructions

B.1. Conditions de mesure

Les règles de définition de la hauteur d'une construction sont établies dans le lexique du Règlement situé dans les Dispositions Générales (titre 1).

Les hauteurs fixées aux articles 4 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

B.2. Hauteur maximum

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 12 mètres au faitage.

ARTICLE UT 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION

9.1. Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

Les règles applicables en zone UT doivent être adaptées pour permettre la réalisation du projet de pôle d'attractivité vélo afin notamment d'autoriser les constructions destinées au commerce et aux activités de service. La hauteur des constructions admises doit par ailleurs être limitée afin d'assurer la bonne intégration paysagère des futurs aménagements.

Enfin, le site dispose d'un système d'assainissement non collectif existant ; il convient donc d'autoriser l'assainissement non collectif au sein du secteur.

Enfin, le PLUi-HD en vigueur comprend plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), dont une sur la zone UT située à Rivière-sur-Tarn, mais aucune OAP ne concerne le site des Cazalous. Afin d'assurer la meilleure cohérence de l'organisation du futur pôle d'attractivité vélo, **la Communauté de communes souhaite créer une OAP pour encadrer l'aménagement futur du site.**

Compte tenu des besoins d'évolution du PLU présentés ci-avant la procédure retenue est celle de la déclaration de projet.

4.2 Les motifs des évolutions apportées au PLUi-HD

Afin de permettre la réalisation du projet de pôle d'attractivité vélo sur le site des Cazalous, il convient d'envisager :

- Une modification du PADD ;
- Une modification des pièces graphiques et du règlement ;
- La création d'une OAP.

MODIFICATION DU PADD

A l'heure actuelle, le projet de pôle d'attractivité vélo ne s'inscrit pas totalement en compatibilité avec le PADD du PLUi-HD en vigueur. Il est donc nécessaire de modifier le PADD pour préciser la nature du projet de reconversion du site des Cazalous en le reliant notamment à l'objectif 1 « Renforcer le positionnement de Millau Grands Causses comme une destination de tourisme de nature et de loisir ».

Modifications apportées à l'orientation 1.4 du PADD du PLUi-HD :

En jaune : dispositions ajoutées

En rouge : dispositions supprimées

Orientation 1.4 : Miser sur un renforcement du développement touristique durable

Le territoire est une destination sportive et d'activités de pleine nature reconnue à conforter mais il s'agira également de miser sur son potentiel paysager et son patrimoine bâti remarquable (hospitalier, templier, agropastoral). Le développement d'un tourisme durable respectueux de l'identité du territoire est à créer à l'échelle du plateau du Larzac, du Viaduc de Millau et des Gorges de la Dourbie notamment. Dans cet objectif, le territoire candidate à l'appel à projet du conseil régional « Grand Site Occitanie » pour le viaduc de Millau et les sites templiers.

OBJECTIF 1 : RENFORCER LE POSITIONNEMENT DE MILLAU GRANDS CAUSSES COMME UNE DESTINATION DE TOURISME DE NATURE ET DE LOISIRS

Le territoire intercommunal, avec Millau comme fer de lance, est d'ores et déjà reconnu comme une destination de sports de nature. A travers le PLUi-HD, le territoire souhaite affirmer cette identité comme support d'un développement touristique durable. En effet le développement du tourisme de nature est en lui-même porteur d'un équilibre entre développement économique, préservation et entretien de l'environnement.

Pour cela, les objectifs du PLUi-HD sont de :

- Valoriser la labellisation « Pôle de Pleine Nature du Massif Central » et les manifestations sportives renommées,
- Poursuivre le développement des circuits d'itinérance : itinéraires VTT et Trail, circuits de randonnée itinérante, projet de

développement d'un GR le long du Tarn (2018), réouverture de certains sentiers pédestres,

- Reconvertir le site des Cazalous, situé à proximité de l'autoroute A 75 et du viaduc à l'architecture connue dans le monde entier, à travers la création d'un pôle d'attractivité vélo destiné à devenir une « vitrine » de la pratique du vélo et des sports de pleine nature sur le territoire,
- Aménager des sites naturels pour la pratique sportive et de loisirs : aménagements de falaises pour la pratique de l'escalade, aménagements d'espaces d'accès aux rivières (Dourbie notamment) / développement des activités de pêche et des activités nautiques,
- Développer des itinéraires cyclables sur route.

OBJECTIF 2 : CONCILIER DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET PRESERVATION DES ESPACES NATURELS

Les espaces naturels remarquables sont souvent les secteurs privilégiés de développement touristique. Face aux conflits d'usages pouvant s'identifier en particulier en bord de Tarn ou sur les Causse, les objectifs poursuivis dans le PLUi-HD sont les suivants :

- **Améliorer l'accès aux espaces de nature, tout en évitant les espaces naturels les plus sensibles et en pensant des aménagements respectueux des différents milieux.** Les gorges de la Dourbie et de la Jonte sont en particulier ciblées, secteurs aujourd'hui peu valorisés et où il est envisagé l'amélioration de l'accessibilité des berges,

- *Gérer la fréquentation touristique par des aménagements adaptés : espaces de stationnement, signalétique, accueil des camping-cars...*
- *Assurer l'intégration paysagère des aménagements touristiques.*

OBJECTIF 3 : AFFIRMER LES COURS D'EAU COMME AXES DE DEVELOPPEMENT, DEVELOPPER DE NOUVEAUX USAGES

L'eau est un élément fort de l'identité paysagère du territoire dont les gorges de la Dourbie et de la Jonte, et la vallée du Tarn, constituent de véritables colonnes vertébrales. Ces cours d'eau, espaces naturels sensibles, représentent également un facteur d'attractivité touristique de par le développement des activités aquatiques et nautiques (canoë notamment, pêche, ...).

La proximité des cours d'eau avec les villes et villages situés sur leur parcours représente également un potentiel de développement d'espaces récréatifs à proximité des espaces urbains.

Tout en prenant en compte le risque d'inondation et la sensibilité de ces espaces, le projet de territoire vise à affirmer la présence de l'eau comme un support de développement :

- *Recréer un lien entre les espaces « urbains » et les cours d'eau en aménageant des espaces de loisirs et de détente en interface avec les espaces urbains,*
- *Créer de nouveaux usages, en particulier en bords de Jonte et de Dourbie, avec l'aménagement de sentiers pédestres en bords de cours d'eau ...,*

- *Permettre le développement d'une voie verte traversant le territoire en bord de Tarn.*

OBJECTIF 4 : RENFORCER L'ITINERANCE

Le renforcement de l'itinérance, des circuits patrimoniaux à l'échelle des deux intercommunalités (Larzac et Vallées et Millau Grands Causses) est à structurer pour faire du territoire une destination de premier plan. Dans cet objectif, il s'agira d'engager des actions de découverte de l'agro-pastoralisme et des valeurs immatérielles.

OBJECTIF 5 : CAPTER LES FLUX DE PASSAGE ET FAVORISER L'ALLONGEMENT DE LA SAISON TOURISTIQUE

L'identité touristique actuelle du territoire, basée principalement sur les sports de pleine nature, induit une fréquentation touristique de courts séjours et une saison touristique concentrée sur la période estivale. Il s'agit aujourd'hui de capter les nombreux flux de passages du fait de la présence de l'A75 et de favoriser une fréquentation hors saison en renforçant les autres atouts du territoire que sont notamment le tourisme culturel et patrimonial.

Le projet de territoire vise ainsi à :

- *Favoriser une fréquentation hors saison en valorisant le patrimoine naturel et bâti reconnu notamment par le prestigieux label UNESCO, le tourisme culturel et en misant sur la diversité des activités de pleine nature (randonnée, VTT, escalade, chasse, pêche...),*

~~→ Reconvertir le site des Cazalous, situé à proximité de l'autoroute, comme « vitrine » du territoire, de ses produits et de ses savoir-faire,~~

- Développer une offre d'hébergement touristique variée allant du gîte de groupe à l'offre hôtelière de luxe (type d'offre manquante à ce jour) couplée à une offre de restauration étoilée,
- Qualifier l'offre d'hébergement et permettre une montée en gamme des hébergements touristiques : développement des hébergements éco-responsables, développement de concepts innovants (hébergements insolites par exemple), qualité des prestations,
- Se doter d'une nouvelle structure permettant l'accueil de grands évènements.

OBJECTIF 6 : ACCOMPAGNER LA MONTEE EN PUISSANCE DE L'ECONOMIE TOURISTIQUE

L'affirmation de l'économie touristique passe autant par le renforcement de l'attractivité de certains sites que par le développement de l'emploi et des activités productives liées à cette économie. Afin de permettre le développement d'une véritable filière touristique, le PLUi-HD a pour ambition de :

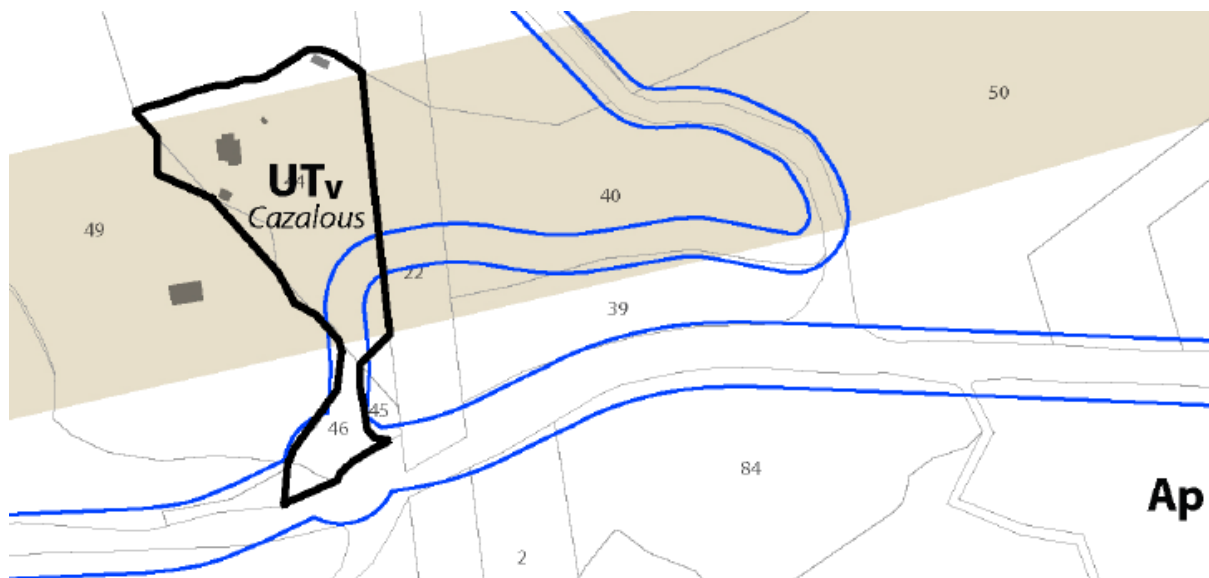
- Permettre l'aménagement du chaos de Montpellier-le-Vieux sous forme d'Unité Touristique Nouvelle, afin de développer la fréquentation du site dans le respect des espaces naturels,
- Permettre la valorisation de sites ou bâtis d'intérêt patrimonial, en autorisant le changement de destination d'anciens bâtiments,
- Permettre le développement d'une offre de logements pour les saisonniers,
- Favoriser la structuration d'une véritable filière autour des sports de pleine nature : développer les formations « sports de pleine nature, favoriser l'installation d'activités de production en lien avec le tourisme (matériels de sport, etc.).

Enfin, le territoire devra se structurer afin de proposer une offre globale à la bonne échelle notamment en engageant un travail partenarial.

MODIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

Afin de définir un règlement spécifiquement adapté au projet de pôle d'attractivité vélo sur le site des Cazalous, un sous-secteur de la zone UT est créé sur le site : **le secteur UTv**.

Modification apportée au zonage du PLUi-HD :



Un règlement spécifique au secteur UTv est créé afin d'autoriser, uniquement au sein de ce secteur, les constructions destinées au commerce et aux activités de service. La hauteur des constructions admises doit par ailleurs être limitée afin d'assurer la bonne intégration paysagère des futurs aménagements.

Modifications apportées au règlement du PLUi-HD :

En jaune : dispositions ajoutées

En rouge : dispositions supprimées

Zone UT

Caractère de la zone :

La zone Urbaine **UT**, correspond aux secteurs dédiés aux activités touristiques.

Elle intéresse notamment les communes de Rivière-sur-Tarn, Creissels et Compeyre.

Elle comprend un secteur UTv : secteur dédié à la création d'un pôle d'attractivité vélo sur le site des Cazalous à Creissels.

ARTICLE UT 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article UT 2 ;
- **Hormis en secteur UTv :** Les constructions destinées au commerce et aux activités de service à l'exception des constructions destinées à la restauration et à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôts ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

ARTICLE UT 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sur les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'aménagement doit être compatible avec les dispositions de l'OAP et réalisé en une seule opération d'ensemble.

2.1.2 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le

gardiennage des établissements et services généraux de la zone à condition que la surface de plancher n'excède pas 80m².

2.2.3 Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLUi-HD, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (articles DG 3 à DG 10 des Dispositions Générales).

2.3.4 Conditions de réalisation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du code de l'Urbanisme.

2.4.5 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme élément de patrimoine végétal et paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 2 du Titre 2.

2.5.6 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 2 du Titre 2.

ARTICLE UT 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementée

ARTICLE UT 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% du terrain d'assiette.

L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B- Hauteur des constructions

B.1. Conditions de mesure

Les règles de définition de la hauteur d'une construction sont établies dans le lexique du Règlement situé dans les Dispositions Générales (titre 1).

Les hauteurs fixées aux articles 4 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

B.2. Hauteur maximum

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder :

- 12 mètres au faîtage en zone UT ;
- 8 mètres au faîtage en secteur UTv, hormis pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, pour lesquelles la hauteur ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

C.1. Hors agglomération ; les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale reportée aux documents graphiques pour les voies départementales.

En agglomération, les règles d'implantation sont les suivantes :

C.2. Les constructions doivent être implantées :

- A l'alignement de la voie ou en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques.

C.3. Des implantations différentes du C.1 peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

D.1. Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

D.2. Les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite, l'accès aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, et en cas de contrainte technique, pourront être réalisés dans la marge de recul.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

~~La distance entre 2 constructions non contiguës édifiées sur une même parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.~~

Non règlementé.

(Les articles UT 5 à UT 8 sont inchangés.)

ARTICLE UT 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION

9.1. Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En secteur UTv : En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée sur ladite parcelle peuvent être infiltrées à la parcelle suivant des dispositifs adaptés (tranchées d'infiltration, bassins de rétention...) ou être collectées et dirigées par des canalisations vers le réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

9.3 - Réseaux divers

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

9.4. Numérique

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

CREATION D'UNE OAP : OAP CAZALOUS

Afin d'assurer la meilleure cohérence de l'organisation du futur pôle d'attractivité vélo, la **Communauté de communes souhaite créer une OAP destinée à encadrer les futurs aménagements réalisés sur le site.**

Basée sur le schéma d'intention pour l'aménagement de la zone actuellement en cours d'élaboration, cette OAP traduit les principales vocations des différents espaces du futur pôle d'attractivité vélo, sans figer précisément le positionnement de chaque bâtiment. Il s'agit en effet de laisser une souplesse possible dans l'aménagement effectif du site afin de permettre des ajustements qui pourraient être nécessaire au regard des contraintes techniques de l'implantation des différents aménagements.

OAP créée au sein du PLUi-HD :

En jaune : dispositions ajoutées

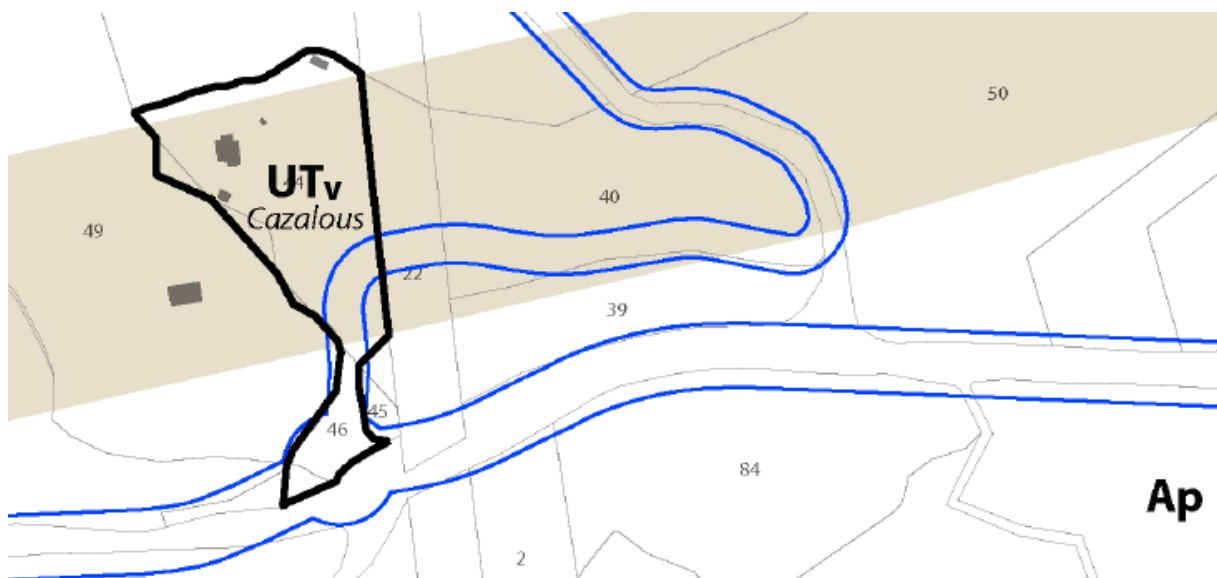


OAP CAZALOUS

Localisation et caractéristiques

Située sur la commune de Creissels, l'OAP dite « Cazalous » se situe au pied du Viaduc de Millau. Elle est identifiée en zone urbaine, dans le secteur dédié à la création d'un pôle d'attractivité vélo, secteur UTv au PLUi. Elle est desservie par la RD 992 au sud du site de projet.

Extrait du zonage – Secteur UTv du PLUi – Commune de Creissels



Programmation

Le projet d'aménagement permettra la création d'un pôle d'attractivité autour du vélo : le Millau Grands Causses Cycling Center.

L'aménagement du futur pôle d'attractivité Vélo s'articule autour de plusieurs espaces :

- **Bike and CO** : espace d'accueil de porteurs de projet spécialisés dans la pratique du vélo : fabrication, montage, vente, évènementiel, innovation ;
- **Bike and sleep home** : espace dédié à l'hébergement ;
- **Espace détente** et vue sur le viaduc ;
- **Bike services** : espace dédié à différents équipements et services indispensables à la pratique du vélo (vestiaires, parking à vélos, station de recharge de batterie, etc.) ;
- **Bike café** : espace proposant des services aux pratiquants et visiteurs (café/restauration, point d'accueil, espace location, etc.) ;
- **Sport and Bike** : zone dédiée à l'implantation d'équipements pour la pratique de sports et de loisirs de plein air.

L'OAP permet d'assurer une cohérence dans l'organisation du futur pôle d'attractivité vélo.

Superficie globale de l'OAP : environ 2.9 hectares.

Enjeux environnementaux

Le site présente un enjeu d'intégration paysagère du projet au sein de l'écrin paysager autour du Viaduc de Millau. Enjeu qui reste modéré au regard de la situation du site de projet au cœur d'un espace boisé qui joue le rôle d'écran visuel. Une attention particulière est toutefois à porter sur les D41A et D992, principaux axes de visibilité du site.

Le site présente d'autre part des enjeux liés :

- au passage d'une ligne haute tension, avec bande de servitude (I4) traversant le site.
- et à la nécessité d'équiper le site d'un système d'assainissement autonome, celui-ci n'étant pas raccordé au réseau collectif d'assainissement.

Enfin, le site, déjà en grande partie imperméabilisé, présente des enjeux écologiques estimés comme modérés à faibles.

Principe d'aménagement

