

# PLUi HD

MILLAU GRANDS CAUSSES

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

HABITAT & DÉPLACEMENTS

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUi-HD N° 1 –  
SECTEUR CAZALOUS

RÉUNION D'EXAMEN CONJOINT – 29 MARS 2022



# SOMMAIRE

**PRÉAMBULE : CONTEXTE ET CALENDRIER DE LA DÉMARCHE**

**1/ PRÉSENTATION DU PROJET ET DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL**

**2/ MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUi-HD**

**3/ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**



An aerial photograph of a cable-stayed bridge with three tall, slender pylons spanning a valley. Below the bridge, a village with red-roofed houses and green fields is visible. The background shows rolling hills under a cloudy sky.

**PRÉAMBULE : CONTEXTE ET  
CALENDRIER DE LA PROCÉDURE**

## Le contexte de la Déclaration de Projet

- ➔ **Créer un pôle d'attractivité autour du vélo : le Millau Grands Causses Cycling Center** localisé sur le site des Cazalous (commune de Creissels) ;
  
- ➔ **Un projet s'inscrivant pleinement dans la stratégie de développement touristique et économique de la communauté de communes :**
  - **Créer des emplois locaux** autour de la fabrication artisanale et de la formation aux métiers du vélo;
  
  - **Renforcer l'attractivité touristique du territoire** en développant une offre innovante autour des sports de pleine nature et cohérente avec les atouts naturels et paysagers : traçage d'itinéraires, évènementiel, initiation et perfectionnement autour du vélo.
  
- ➔ **Une opportunité de revaloriser un site touristique aujourd'hui délaissé :**  
l'ancienne aire de promotion du Viaduc de Millau

## Préambule : procédure et calendrier

**Lancement de la procédure à l'initiative de la Communauté de communes – délibération fixant les modalités de la concertation**

**28 sept. 2021**

**Elaboration du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi-HD**

**Oct./déc. 2021**

Concertation préalable

**15 nov./ 15 déc. 2022**

**Saisine de la MRAE / notification du dossier aux PPA**

**Janvier 2022**

*Instruction du dossier par la MRAE : 3 mois*

Bilan de la concertation préalable

**10 février 2022**

**Organisation d'une réunion d'examen conjoint**

**29 mars 2022**

**Enquête publique : 1 mois**  
**Rapport du commissaire enquêteur : 1 mois**

**Mai/ juin 2022**

**Ajustements du dossier, Déclaration de l'intérêt général et approbation en Conseil communautaire de la mise en compatibilité du PLUi-HD**

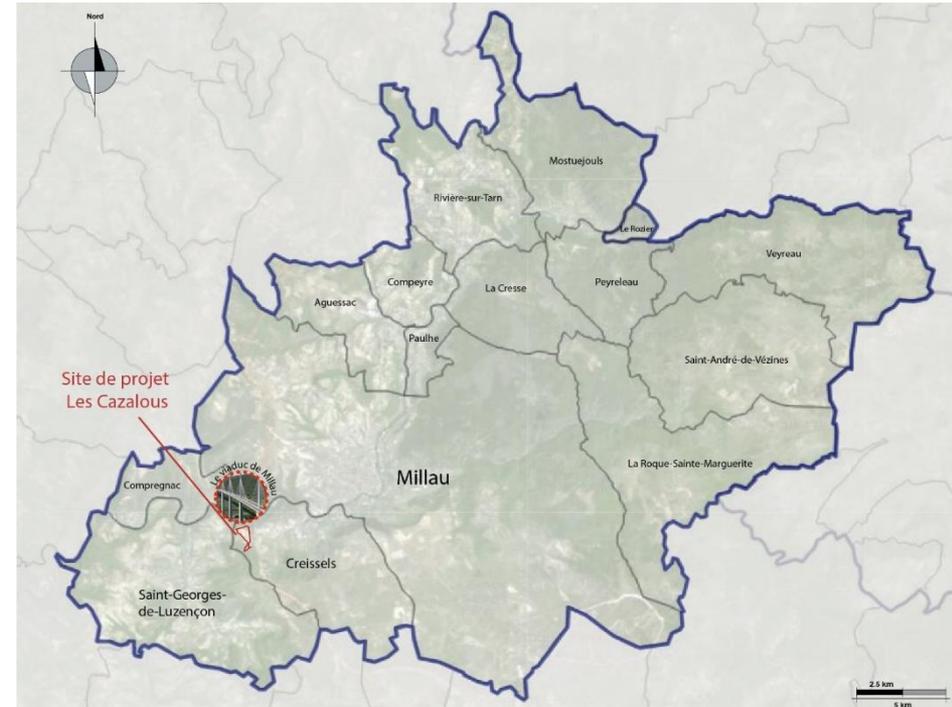
**Juill. /Août 2022**

An aerial photograph showing a large cable-stayed bridge with three tall pylons spanning a valley. Below the bridge, a town with red-roofed houses and some commercial buildings is visible. The landscape is a mix of green fields and brownish hills under a cloudy sky.

# 1/ PRÉSENTATION DU PROJET ET DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

## Le site de Projet

- **Un site accessible** grâce à un giratoire aménagé sur la RD 992, adapté à la gestion des flux touristiques;
- **Un site aménagé : 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;
  - Espaces de stationnement.



Localisation du site de projet au sein du territoire intercommunal

**Superficie : 2,9 ha**

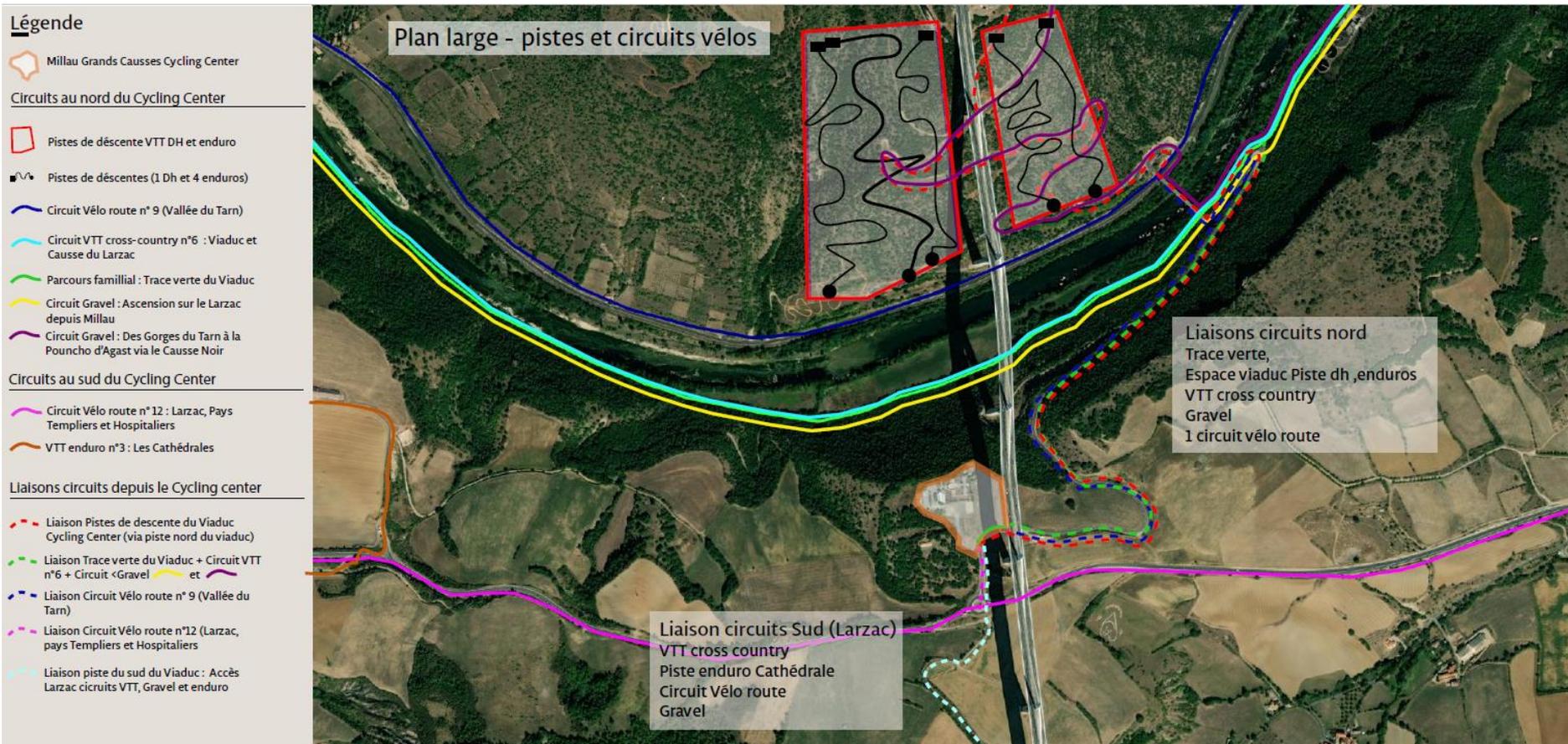
**Zonage du PLUi-HD en vigueur : UT (secteur dédié aux activités touristiques)**

**Objectif du PADD : Reconvertir le site des Cazaloux, situé à proximité de l'autoroute, comme « vitrine » du territoire, de ses produits et de ses savoir-faire.**



## Le site de Projet

- **Un positionnement stratégique du site** de par 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 »).



## Les principales composantes du projet

Un projet de création d'un pôle d'attractivité vélo accompagné par la communauté de communes dans le cadre de ses compétences en matière de développement économique et touristique;

Un partenariat avec une société spécialisée, fabricant de cadres de vélos Gravel français et écoresponsables et organisateur d'évènements autour du vélo;

Un projet qui s'inscrit en continuité du projet développé par le PNR des Grands Causses « Grands Causses Terre de Gravel » (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).

### Les différents volets du projet :

- **Fabrication** : implantation d'une petite unité de fabrication artisanale/accueil d'autres artisans en lien avec ce secteur d'activité envisageable à terme, formation autour des métiers du vélo;
- **Evènementiel, initiation et perfectionnement de la pratique du vélo** : accueil de sportifs autour de stages de vélos ou de compétitions sportives d'envergure nationale/création d'un lieu d'hébergement et de petite restauration ;
- **Traçage et balisage d'itinéraires** : inscrire pleinement le site des Cazalous dans les itinéraires vélos existants en développant de nouveaux itinéraires rayonnants à partir du site, en concertation avec les acteurs locaux (agriculteurs notamment).

# 1/ Un intérêt général avéré

## **Le projet permettra de répondre à plusieurs enjeux d'intérêt général pour l'intercommunalité :**

- ➔ Un projet cohérent avec la stratégie de développement de la pratique du vélo à échelle intercommunale (schéma directeur cyclable, aménagements doux en cours, ...);
- ➔ Un projet qui répond à plusieurs piliers de la politique touristique du territoire et notamment : « Être concrètement écoresponsable et cyclable » ; « Être une destination d'excellence des sports nature » ;« S'appuyer sur l'image du viaduc de Millau » en lien avec les politiques départementales et régionales;
- ➔ Une opportunité de renforcer la fréquentation touristique du territoire de Millau Grands Causses et son positionnement en tant que destination phare pour les sports de pleine nature ...
- ➔ ... mais aussi de l'offre de loisir locale à travers la création d'un espace ludique et récréatif à destination des habitants du territoire ;
- ➔ Une source de création d'emplois locaux à travers les volets fabrication, formation, valorisation des savoir-faire locaux du projet et à travers l'exploitation du site ;
- ➔ Des retombées économiques multiples bénéficiant à l'ensemble de l'économie locale voire au-delà ;
- ➔ La revalorisation d'un ancien site touristique délaissé.

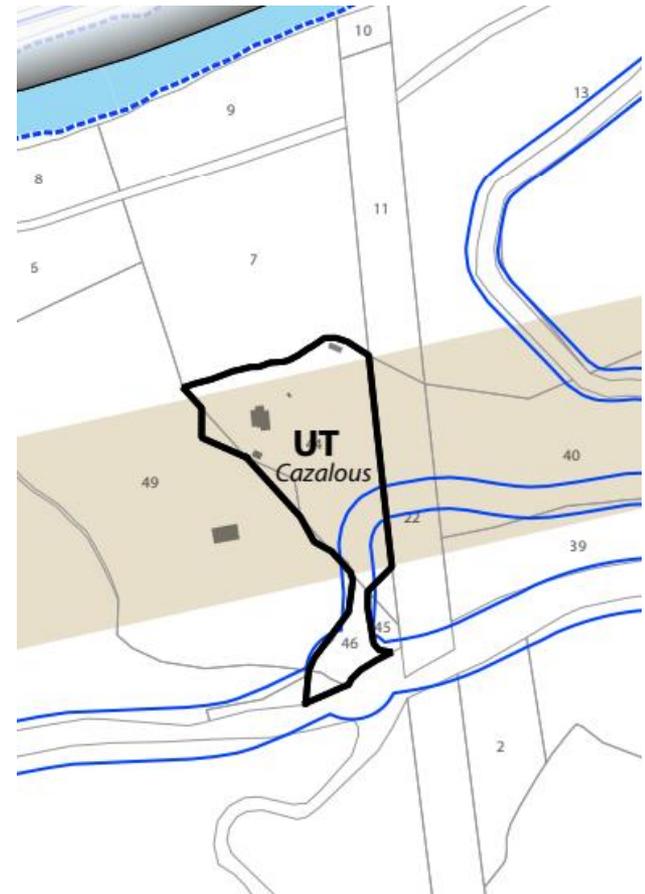


## 2/ MISE EN COMPATIBLE DU PLU-HD

## Les pièces modifiées

Le projet de pôle d'attractivité vélo nécessite de mettre en compatibilité de PLUi-HD en :

- Précisant la nature du projet de reconversion du site de l'ancienne aire de promotion du viaduc de Millau au PADD;
- Créant un secteur UTv et en adaptant les règles applicables afin notamment d'autoriser les constructions destinées au commerce et aux activités de service et afin de limiter la hauteur des constructions admises en vue d'une bonne intégration paysagère des futurs aménagements;
- Créant une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de préciser les modalités d'organisation du futur pôle d'attractivité vélo (accessibilité, équilibre et intégration entre les différentes fonctions du site, intégration paysagère...).



# Les modifications apportées au PADD

## 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 Cazaloux, 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.*

# Les modifications apportées au PADD

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

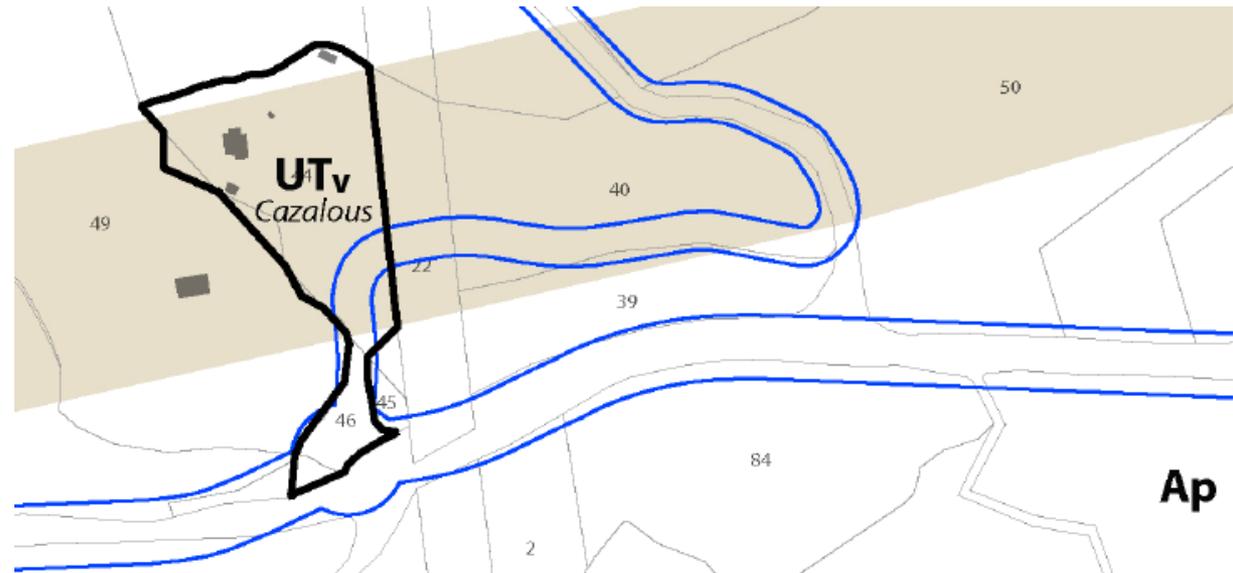
*Le territoire intercommunal, avec Millau comme fer de lance, est d'ores et déjà reconnu comme une destination de sports de nature. A travers le PLUi-HD, le territoire souhaite affirmer cette identité comme support d'un développement touristique durable. En effet le développement du tourisme de nature 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.*

## Les modifications apportées au règlement écrit et graphique

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



## Les modifications apportées au règlement écrit et graphique

Principales dispositions règlementaires du **secteur UTv : secteur dédié à la création d'un pôle d'attractivité vélo sur le site des Cazalous à Creissels.**

Article du règlement	Principales dispositions associées
ARTICLE UT 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES	<ul style="list-style-type: none"><li>- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article UT 2 ;</li><li>- <b>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 ;</b></li><li>- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôts ;</li><li>- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;</li></ul>
ARTICLE UT 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	<p><i>B.2. Hauteur maximum</i></p> <p>La hauteur maximum des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-12 mètres au faîtage <b>en zone UT ;</b></li><li><b>-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.</b></li></ul>
ARTICLE UT 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	<p><i>E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i></p> <p><b>Non réglementé.</b></p>

## Les modifications apportées au règlement écrit et graphique

Principales dispositions réglementaires du **secteur UTV : secteur dédié à la création d'un pôle d'attractivité vélo sur le site des Cazalous à Creissels.**

Article du règlement	Principales dispositions associées
ARTICLE UT 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION	<p>a) Eaux usées</p> <p>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.</p> <p><b>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.</b></p> <p>L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés ou réseaux d'eau pluviale est interdite.</p>

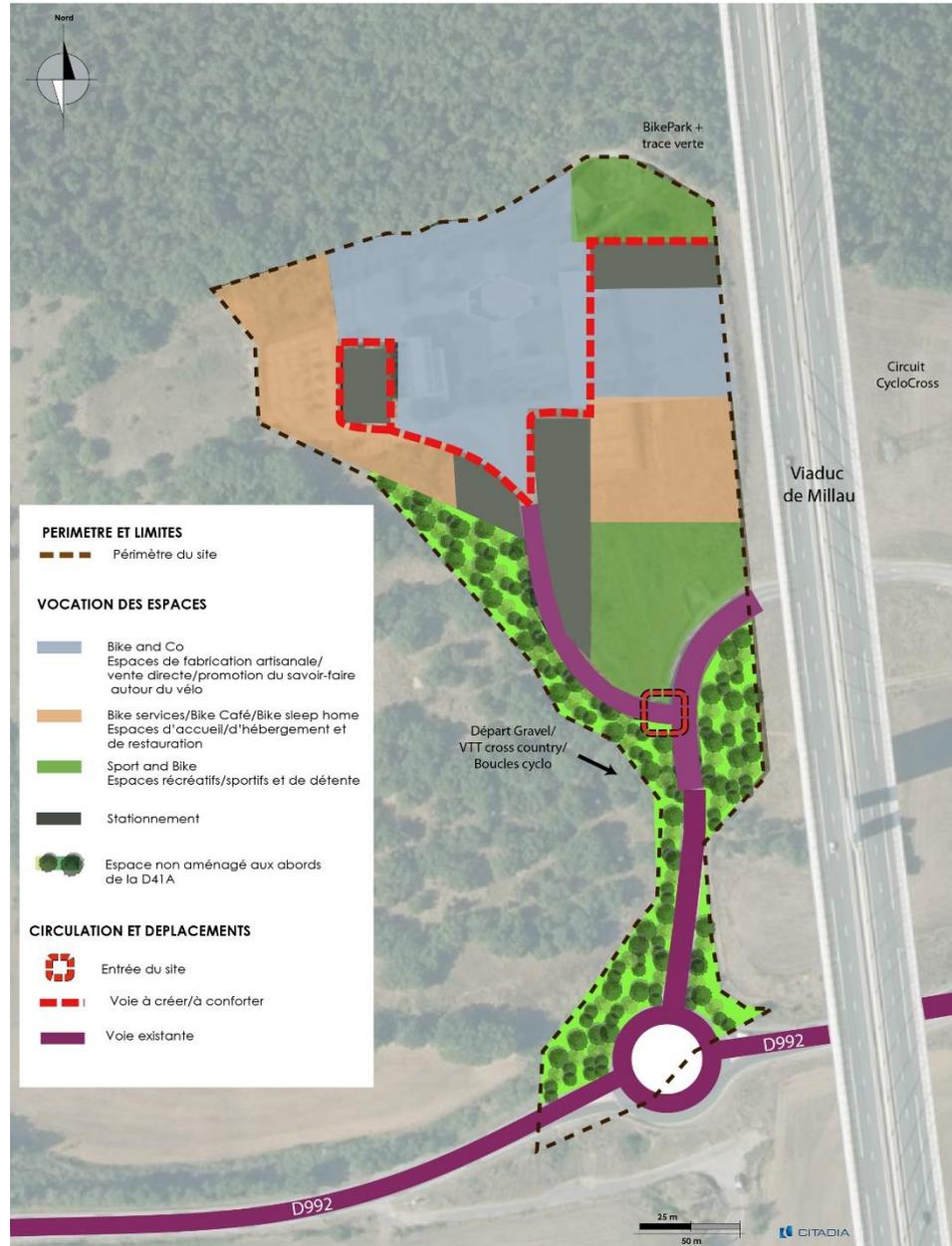
# L'OAP créée

## 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.





### 3/ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE



## Synthèse des incidences générales sur l'environnement

Analyse thématique	Incidences prévisibles
<b>Milieus naturels et biodiversité</b>  =  	<ul style="list-style-type: none"><li>- Au regard de la composition actuelle du secteur d'étude, fortement anthropisé en son centre, le secteur de projet ne présente pas, de prime abord des enjeux écologiques importants. Ceci est renforcé par la présence de plusieurs voiries qui participent à l'accès au site. Le projet, respectueux de l'environnement, et en accord avec les problématiques environnementales actuelles, n'est pas de nature à impacter les milieux naturels et la biodiversité. L'ensemble des mesures ER, seront prises en amont de la phase travaux afin d'assurer un total respect des milieux naturels environnant du secteur d'étude.</li><li>- A ce stade, le projet ne permet pas de pressentir des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité.</li></ul>
<b>Consommation d'espaces</b>  +  	<ul style="list-style-type: none"><li>- Le projet n'engendre pas d'incidence significative sur la consommation d'espace : sur les 2,9 ha de projet, la majorité est déjà imperméabilisée. En revanche, le choix de ce site va permettre une réutilisation d'un site délaissé, ce qui a une incidence positive sur l'environnement (permet d'éviter une consommation ailleurs sur des terres naturelles ou agricoles).</li></ul>

## Synthèse des incidences générales sur l'environnement

Analyse thématique	Incidences prévisibles
<b>Risques</b>  =	<ul style="list-style-type: none"><li>- L'aménagement de ce site n'engendrera pas de nouveau risque sur le site des Cazalous.</li><li>- Il n'engendrera pas non plus une augmentation du nombre de personnes vulnérables aux risques majeurs présents sur la Commune, le site étant localisé à l'écart de ceux-ci</li></ul>
<b>Nuisances</b>  =	<ul style="list-style-type: none"><li>- L'aménagement du site n'a pas vocation à engendrer de pollution spécifique significative sur le site des Cazalous, celui-ci étant réservé à des activités non motorisées (sport de pleine nature) et non industrielles.</li><li>- La bande de servitude autour de la ligne haute tension restera non urbanisée (« espace non aménagés aux abords de la D41A » et « Espaces récréatifs/sportifs et de détente » d'après l'OAP). Les constructions seront implantées en dehors de cette zone.</li></ul>
<b>Pollutions</b>  =	<ul style="list-style-type: none"><li>- La vocation du site et les aménagements prévus n'ont pas vocation à engendrer une pollution spécifique des sols et de l'air.</li></ul>



## Synthèse des incidences sur le réseau Natura 2000

Concernant les espaces NATURA 2000, le secteur d'étude n'est concerné par aucune zone Natura 2000. Au contraire, le périmètre éloigné intègre deux zones Natura 2000 :

- ZSC FR7300859 Cirque et grotte du Boundoulaou, située à environ 1.1 km du secteur d'étude
- ZPS FR7312007 Gorges de la Dourbie et causses avoisinants, située à environ 3.9 km du secteur d'étude

- ➔ L'étude du secteur d'étude n'a pas permis d'identifier d'habitats d'intérêt communautaire et /ou prioritaires. **Les incidences sur les habitats sont donc nulles et aucune mesure n'est à prévoir.**
- ➔ Le croisement des données bibliographiques et des données sur les habitats, ne permettent pas de pressentir la présence d'espèces d'intérêt communautaire. Les chiroptères sont envisagés lors des périodes de chasses et de transit. Leur présence est donc prévue transitoirement dans le secteur d'étude. Au regard des habitats en place, la présence de gîtes n'est pas envisagée.
- ➔ Le projet présenté ne met pas en avant des travaux de grande envergure. Les structures bâties seront réutilisées et le projet se veut respectueux de l'environnement, en encourageant l'utilisation de matières recyclées. D'autre part, ce projet va permettre d'encourager la pratique de sport de plein air, cohérent avec une certaine sensibilisation des espaces et une découverte de la nature environnantes, sous le viaduc de Millau. **De ce fait, le projet ne sera pas de nature à provoquer des destructions ou des perturbations d'espèces.**

# Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les effets dommageables sur l'environnement

## Mesures pour limiter les incidences sur le paysage

Préservation des boisements bordant le site des Cazalous : emprise du projet cantonnée à l'existant et classement d'une partie du site en « espace non aménagé aux abords de la D41A ».

## Mesures pour limiter les incidences sur le réseau Natura 2000

Les mesures envisagées afin de limiter les impacts sur l'environnement, sont listées ci-dessus, dans la conclusion de l'étude simplifiée des incidences Natura 2000.

### → Phase chantier :

- Le respect des emprises du chantier et des zones de stockage du matériel, et la réalisation d'un chantier vert respectueux de l'environnement et de la biodiversité
- L'adaptation du planning travaux au cycle biologique des espèces pour ne pas impacter les espèces lors des périodes les plus importantes
- La limitation de l'éclairage du chantier pour ne pas impacter les activités des espèces nocturnes, et notamment les chiroptères.

### → Phase fonctionnement

- La mise en place d'un éclairage adapté aux espèces nocturnes, pouvant mettre permettre parallèlement la mise ne valeur du site.

An aerial photograph of a village with a cable-stayed bridge in the background. The bridge has three tall, slender pylons and a long horizontal span. The landscape is a mix of green fields, trees, and buildings. A purple rectangular box is overlaid on the center of the image, containing the text 'MERCI DE VOTRE ATTENTION' in white, bold, uppercase letters.

**MERCI DE VOTRE ATTENTION**