

SALLES-CURAN

P.L.U

PLAN LOCAL D'URBANISME

OC'TÉHA
À Rodez :
Carrefour de l'Agriculture
12026 Rodez Cédex 9
Tel: 05 65 73 65 76
À Mende :
10 Bd. Lucien Arnault
48000 Mende
Tél: 04 66 31 13 33



ELABORATION

Arrêté le :
18 OCTOBRE 2016

Approuvé le:

Exécutoire le:

Modifications - Révisions simplifiées - Mises à jour

VISA

Date : 23/12/2016



Le Maire,
Maurice COMBETTES

Unité touristique nouvelle

6.8

**COMITE DE MASSIF
MASSIF CENTRAL**

Autorisation de création de l'Unité Touristique Nouvelle des « Vernhes »

Commune de Salles-Curan (Aveyron)

**Le Préfet de la Région Auvergne
Président du Comité de Massif -Massif Central**

Vu le code de l'urbanisme,

Vu la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne,

Vu le décret n° 85995 du 20 septembre 1985 relatif à la composition du Comité de Massif pour le Massif Central,

Vu le décret n° 86-52 du 10 janvier 1986 complétant ou modifiant pour les zones de montagne certaines dispositions du livre premier du code de l'urbanisme,

Vu la loi 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral,

Vu la décision interministérielle du 10 octobre 1985, concernant le Plan Pluriannuel de Développement Touristique du Levezou,

Vu la lettre du 10 mars 1987 du Ministre de l'Équipement au Préfet de l'Aveyron concernant l'opération des « Vernhes »,

Vu la délibération de la commune de Salles-Curan, en date du 2 juin 1994,

Vu l'accusé de réception du dossier en sous-préfecture de Millau, du 22 juillet 1994,

Vu l'arrêté préfectoral de mise à disposition du public en date du 26 juillet 1994,

Vu les registres d'enquête de la mise à disposition du public prescrite par l'arrêté préfectoral du 26 juillet 1994,

Vu l'avis de la commission spécialisée du Comité de Massif pour le Massif Central, chargée de l'examen des dossiers d'Unités Touristiques Nouvelles, réunie le 14 octobre 1994.

Copie *eds*
AU

**MASSIF
CENTRAL**

**COMITE DE MASSIF
MASSIF CENTRAL**

Autorisation de création de l'Unité Touristique Nouvelle des « Vernhes »

Commune de Salles-Curan (Aveyron)

**Le Préfet de la Région Auvergne
Président du Comité de Massif -Massif Central**

Vu le code de l'urbanisme,

Vu la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne,

Vu le décret n° 85995 du 20 septembre 1985 relatif à la composition du Comité de Massif pour le Massif Central,

Vu le décret n° 86-52 du 10 janvier 1986 complétant ou modifiant pour les zones de montagne certaines dispositions du livre premier du code de l'urbanisme,

Vu la loi 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral,

Vu la décision interministérielle du 10 octobre 1985, concernant le Plan Pluriannuel de Développement Touristique du Levezou,

Vu la lettre du 10 mars 1987 du Ministre de l'Équipement au Préfet de l'Aveyron concernant l'opération des « Vernhes »,

Vu la délibération de la commune de Salles-Curan, en date du 2 juin 1994,

Vu l'accusé de réception du dossier en sous-préfecture de Millau, du 22 juillet 1994,

Vu l'arrêté préfectoral de mise à disposition du public en date du 26 juillet 1994,

Vu les registres d'enquête de la mise à disposition du public prescrite par l'arrêté préfectoral du 26 juillet 1994,

Vu l'avis de la commission spécialisée du Comité de Massif pour le Massif Central, chargée de l'examen des dossiers d'Unités Touristiques Nouvelles, réunie le 14 octobre 1994.

Copie *eds*
AU

**MASSIF
CENTRAL**



UNITÉ TOURISTIQUE DES VERNHES

SOMMAVER SNC

GENESE DU PROJET - ETAT INITIAL - LE PROJET - RISQUES NATURELS et TECHNOLOGIQUES - INCIDENCES DU PROJET - ETAT PREVISIONNEL

PROGRAMME

Par opposition à l'animation et l'activité de l'îlot du port, ce quartier est essentiellement réservé à l'hébergement avec de grandes réserves d'espaces libres et de plages préservant le calme et la détente.

Le pôle d'animation, implanté sur la presqu'île, suffisamment éloigné de l'hébergement, très perceptible dans son rôle de signal, doit offrir le support logistique pour l'initiation aux activités non mécaniques liées à l'eau et à la découverte du milieu lacustre.

Tout le linéaire de berge sera affecté au domaine public sur une largeur variable adaptée aux équipements à intégrer (parc de stationnement, plages, cheminement de berge, etc...).

toutefois cette surface devra être limitée aux besoins réels afin de ne pas engager la collectivité locale dans des dépenses d'entretien hors échelle avec les objectifs visés.

Le plan de composition de cet îlot prévoit une implantation des hébergements au delà de la bande des 100m, en éventail pour ménager les échappées visuelles et profiter du dénivelé de terrain.

Trois types d'hébergements ont été retenus pour cette zone pour répondre avec adéquation à la demande du marché.

- un hébergement en semi-collectif constituant le point d'ancrage de l'opération et implanté en avancée sur la presqu'île.
- un hébergement en individuel traditionnel réparti sur la pente pour exploiter au mieux les échappées visuelles.
- un hébergement en HLL (habitat léger de loisirs) implanté au sein d'un PRL sur l'ensemble des terrains offrant une déclivité permettant de desservir des petites parcelles de 200m²

LES EQUIPEMENTS A CARACTERE PUBLIC

- Réalisation d'une voie de service et de sécurité accédant à la plage
- Aménagement des plages
- Réalisation du parc de stationnement de la plage
- aménagement du cheminement de berge piétonnier reliant les divers quartiers

LES EQUIPEMENTS A CARACTERE PRIVE

- * POLE D'ANIMATION
 - Superficie terrain 10.100 m²
 - 6 cellules de 40m² affectées aux différentes activités et animation plage: jeux enfants (01) - garderie (02) - planche à voile et accessoires plage (03) - buvette glace (04) - point rencontre/jeux adolécents (05) - animation ponctuelles (06 mise à la disposition de la Commune ou du comité d'animation).
 - aménagement paysager des espaces libres
- * HABITAT INDIVIDUEL (accession à la propriété)
 - Assiette de l'opération 21 400 m²
 - Nb de logements : 50 logements
 - densité : < 25 log/ha environ
 - surface hors oeuvre nette 5.800 m²
 - type de construction : Individuel en bande (R+1)
- * HEBERGEMENT COLLECTIF (accession propriété ou type para-hôtelier)
 - Assiette de l'opération 14.100 m²
 - surface hors oeuvre nette 6.600 m²
 - type de construction : collectif (R+1+C)
- * HABITAT EN PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS (accession à la propriété et location)
 - Assiette de l'opération 20.000 m²
 - Nb de logements : 70 logements
 - densité : < 25 log/ha environ
 - surface hors oeuvre nette 6.000 m²
 - type de construction : individuel isolé sur parcelle de 200m² avec bâtiments de service

BILAN DES SURFACES

	SOMMAIR	BONNEFOUS	total
apport foncier	68.256 m²	41.323 m²	109.579 m²
emplacement réservé	-20.045 m²	-6.600 m²	-26.645 m²
parking public de plage	-1.545 m²		-1.545 m²
voies et cheminements piétons	-7.455 m²	-3.580 m²	-11.035 m²
superficie commercialisable	30.211 m²	31.143 m²	70.354 m²
superficie non constructible (100m)	51.000 m²	17.000 m²	68.000 m²

ESTIMATION DES COUTS D'EQUIPEMENTS

	tranche 01	tranche 02	tranche 03	partenaire
tranche de travaux 2 ans				
infrastructure primaire				privé
voiture primaire				privé
placette				privé
cheminement piétons				privé
réseau EP				privé
réseau EU				privé
réseau AEP				privé
aménagement des plages				public
cheminement de berge				public
parking public				public
accès sécurité des berges				public

ECHÉANCIER

	estimation It	maîtrise d'ouvrage	
		privée	publique
infrastructure primaire			
voiture primaire	864 000 F	864 000 F	
placette	294 000 F	294 000 F	
cheminement piétons	202 500 F	202 500 F	
réseau EP	540 200 F	540 200 F	
réseau EU	837 000 F	837 000 F	
réseau AEP	334 400 F	334 400 F	
Réseau électrique + transfo	780 000 F	780 001 F	
réseau éclairage public	567 000 F	567 000 F	
réseau téléphone	265 200 F	265 200 F	
espace vert	145 700 F	145 700 F	
équipement des lots constructibles	1 190 000 F	1 190 000 F	
équipement PRL	1 475 550 F	1 475 550 F	
équipements publics			580 000 F
aménagement plage	580 000 F		198 000 F
cheminement de berge	198 000 F		450 000 F
voie de sécurité	450 000 F		509 850 F
parking	509 850 F		
études et direction travaux	650 000 F	500 000 F	150 000 F
	9 883 400 F	7 965 551 F	1 887 850 F
montant TTC	11 721 712 F	9 482 723 F	2 238 990 F

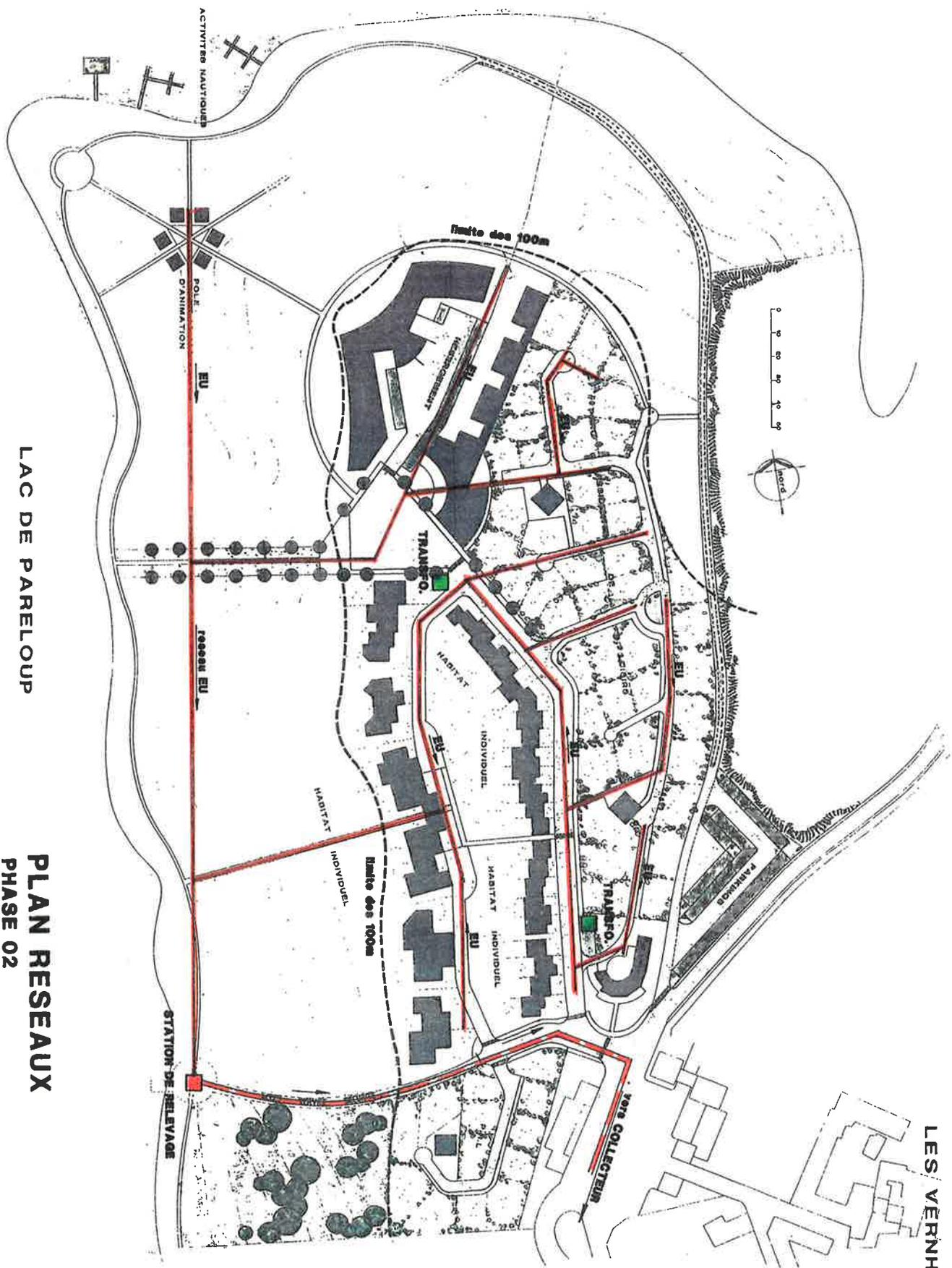
ESTIMATION DES COUTS BATIMENTS

Hébergement	
hébergement collectif	35 000 000 F ttc
hébergement individuel	20 000 000 F ttc
pole d'animation	1 400 000 F ttc
PRL	
hébergement hill	0 F vente du lot nu
bâtiments de service	0 F compris dans infrastructure
	<u>56 400 000 F ttc</u>



LAC DE PARELOUP

PLAN DE COMPOSITION
PHASE 02



LAC DE PARELOUP

PLAN RESEAUX
PHASE 02

PARTI D'AMENAGEMENT

L'aménagement de cet îlot intéresse une superficie de 240 938 m² située au dessus de la route sur des terrains en pente, offrant une bonne orientation vers le lac.

A ce jour, la programmation qui a été élaborée prévoit que cette zone sera affectée :

- à l'extension de l'hébergement de plein air existant en contre bas de la route sous forme de PRL
- à l'hébergement en maisons individuelles et semi-collectif
- à l'hébergement en groupe d'habitation
- à un équipement de loisir constituant le point de départ des activités de tourisme vert à implanter derrière le dôme surplombant le site.

Compte tenu de l'échéancier de réalisation de cette tranche et de l'évolution de la demande, cet espace constitue à ce jour, une réserve foncière dont la programmation définitive pourra être adaptée.

En prévision de cet aménagement futur, les travaux d'infrastructure déjà réalisés prennent en compte les besoins de cette zone au niveau du renforcement du réseau d'alimentation d'eau potable et de protection d'incendie, dans le dimensionnement du collecteur général d'eaux usées et dans le renforcement de réseaux électriques et téléphoniques.

LES EQUIPEMENTS A CARACTERE PUBLIC

- Réalisation d'une voie d'accès aux équipements du plateau
- Réalisation du parc de stationnement spécifique aux équipements de loisirs
- aménagement de cheminement piétons reliant les divers quartiers

LES EQUIPEMENTS A CARACTERE PRIVE

- **POLE D'ANIMATION LOISIR VERT**
 - Ensemble immobilier comprenant les locaux d'accueil, de service, de rangement et d'entretien ainsi qu'un logement de fonction (1.500 m² de shon)
 - Superficie terrain affectée à cet ensemble 28.800 m²

- **HEBERGEMENT INDIVIDUEL** (accession à la propriété et locatif)
 - Superficie terrain : 157.368 m²
 - Nb de logements : 120 logements

- surface hors oeuvre nette 12.900 m²
- type de construction : individuel en bande (R+1)

• **HEBERGEMENT SEMI COLLECTIF**

- Superficie terrain : 11.300 m²
- surface hors oeuvre nette : 4.800 m²
- type de construction : collectif (R+1+C)

- **HEBERGEMENT EN P.R.L.**
 - Superficie terrain : 21.500 m²

BILAN SURFACE

- superficie d'apport : 240 938 m²
- voiries, places, cheminement 21 870 m²
- superficie commercialisable 218 988 m²

ESTIMATION DES COUTS

• Travaux de viabilité	7 860 000
Voie	1 550 000
Parc de stationnement	2 250 000
Réseau EP	3 280 000
Réseau EU	1 100 000
Réseau AEP	2 450 000
Réseau Electrique + transfo	1 700 000
Réseau éclairage public	855 000
Téléphone	625 000
Cheminement piétons	870 000
Mise en forme des lots (plate forme)	260 000
Espace vert	1 200 000
Etudes et direction travaux	24 000 000 F ht

ECHÉANCIER

	<i>par tranche de 2 ans</i>	PARTENAIRES
infrastructure primaire	1ère tranche	privé
Hébergement logement	1ère tranche	privé
	2ème tranche	privé
Équipement loisir	2ème tranche	public/privé
Hébergement collectif	2ème tranche	privé
	3ème tranche	privé



LAC DE PAMELOUP

PLAN DE COMPOSITION

PHASE 03

ECHELLE 1/25000M

PARTI D'AMENAGEMENT

Hameau traditionnel du LEVEZOU, à caractère agricole, les VERNHES constituent l'un des 3 pôles d'animation de l'opération. En contact avec les versants boisés et le plateau agricole, il constitue le passage obligé pour l'accès au LEVEZOU sauvage. Afin d'améliorer l'insertion du hameau dans l'aménagement global du secteur, toute la desserte des différents îlots qui composent le projet s'articule autour d'une place centrale elle même axée sur une véritable rue de village entièrement retravaillée.

Par cette intervention sur le village, 2 objectifs sont visés :

- permettre la sauvegarde du patrimoine bâti qui était à l'abandon
- apporter une complémentarité à l'économie agricole à partir des activités nouvelles qui commencent à s'implanter (ferme auberge, centre équestre, golf rustique, guide de pays).

PROGRAMME

EQUIPEMENTS A CARACTERE PUBLIC

- création de la place centrale
- traitement du sol de la rue principale
- réfection de l'éclairage public
- création d'un gîte d'étape pouvant recevoir des "classes natures" en hors saison

EQUIPEMENTS A CARACTERE PRIVE

- infrastructure de desserte intérieure
- rénovation de l'habitat existant à l'intérieur du hameau (gîtes résidences)
- création d'habitat en extension directe du hameau
- aménagement d'un golf rustique par l'agriculteur du hameau

ESTIMATION DES COUTS

INFRASTRUCTURE

- réalisation place	780 000 F	montant It
- aménagement rue du village	240 000 F	
- réfection éclairage public	105 000 F	

BATIMENT

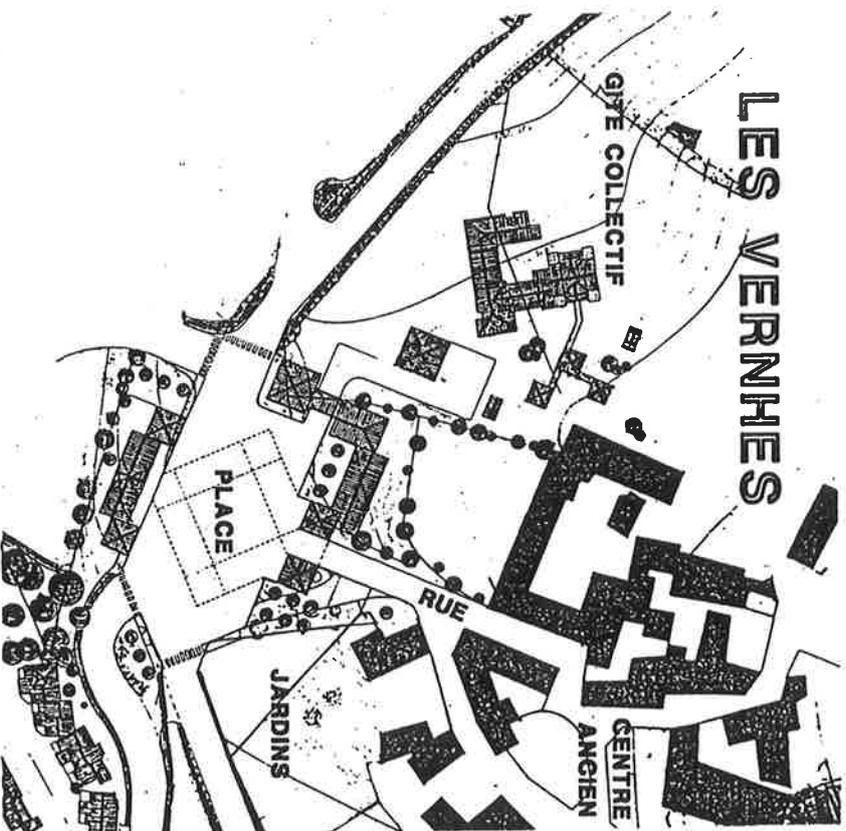
- bâtiment logement sur la place :	2800 m ²	14 000 000 F	SHON
- bâtiment à usage d'hébergement collectif	800 m ²	3 780 000 F	
- logements de fonction	300 m ²	1 410 000 F	

BILAN SURFACE

- superficie d'apport	10 131 m ²
- superficie - d'hébergement collectif	4 000 m ²
- Logements	3 680 m ²
- place, voirie	2 450 m ²

ECHEANCIER

Réalisation place	par tranche de 2 ans	PARTENAIRE
Aménagement rue	1ère tranche	public
Hébergement logement	1ère tranche	public
Hébergement gîte collectif	2ème tranche	privé
		public



Ces interventions seront réalisées parallèlement aux phases de travaux 02 et 03 et comprendront :

- * l'assainissement du village (réalisé en partie en phase 01)
- * la rénovation des bâtiments abandonnés (en cours actuellement)
- * le traitement de la rue principale à partir de la place (traitement du sol)
- * la réalisation de la place centrale
- * les programmes immobiliers en périphérie de la place
- * le programme d'hébergement en gîtes collectifs

DESSERTER et VOIRIES

Le projet ne modifie en rien la desserte traditionnelle du lac de Paroloup à partir du CD en terme de choix de parcours mais contribuera à justifier les investissements réalisés par le département pour la liaison A75/Levezou.

A son terme le projet permettra une parfaite accessibilité des berges par la création des ouvrages suivants:

- la voie d'accès au port et à la plage publique en phase 01 avec les parkings correspondants
- l'accès de sécurité et de service aux plages en phase 02
- l'ensemble des cheminements de berges permettant une liaison piétonne entre les différentes zones aménagées.
- Les cheminements piétons qui drainent les différents zones et convergent vers le cheminement de berge
- Les parkings en bordure du C.D. favorisant l'accès aux berges par les voies piétonnes.
- Le traitement de la place et la voirie village transformant un carrefour routier en espace urbain plus convivial

RESEAU D'ALIMENTATION EAU POTABLE

L'ensemble de la zone aménagée des VERNHES profitera d'un maillage complet en matière de réseau eau potable et de défense incendie réalisé par l'aménageur. Les problèmes d'approvisionnement d'eau rencontrés par la Commune de Salles Curan il y a quelques années ont été résolus depuis par l'adhésion au syndicat des eaux du Levezou permettant un bouclage complet autour du lac des Communes du Levezou.

Le renforcement réalisé à ce jour et traversant la propriété des VERNHES prend dès à présent en compte les besoins de l'ensemble du projet touristique pour une population de 3.000 pers. nécessitant une capacité journalière de 800m³

RESEAU D'ASSAINISSEMENT

L'opération aura le mérite d'avoir permis dès la premières tranches de réaliser l'assainissement de l'ensemble d'une berge du lac qui était déjà occupée depuis une dizaine d'années par deux campings, la base nautique et quelques maisons individuelles, tous équipés de systèmes d'épurations totalement inefficaces. Le principe retenu consiste à pomper les effluents par des stations de relevage en point bas, et de les ramener par un collecteur en pression vers la station de traitement de la Commune.

Ce choix aura permis de réaliser un système performant par traitement de tous les effluents sur un site unique, parfaitement dimensionné et contrôlable tout en permettant de maîtriser les coûts de traitement.

- Le projet aura nécessité la réalisations des ouvrages suivants:
- réseau collecteur en gravitaire dans chacune des phases
 - réalisation des stations de relevage pour toutes les zones situées en dessous de la route
 - réalisation du réseau de refoulement général implanté sous la route jusqu'à la station d'épuration.

RESEAU PUVIAL

Compte tenu de la surface imperméabilisée que génère le projet un réseau séparatif d'eaux pluviales est prévu pour chacune des phases du projet qui correspondent chacune sensiblement à un bassin versant autonome. Les différents réseaux collecteurs déboucheront au lac suivant le principe retenu en phase 01 avec des ouvrages techniques ayant fait l'objet tant au niveau de leurs caractéristiques que de leurs exécutions d'un accord et d'un contrôle des services EDF gestionnaire du lac.

RESEAU EDF et TELECOM

La desserte actuelle et future de l'opération des VERNHES ne nécessite pas de modification du réseau d'alimentation du secteur dont la ligne haute tension tangente la propriété, seule la création des postes de transformation sera nécessaire dans chaque îlot avec desserte en souterrain de la basse tension jusqu'au point de livraison. Le projet prévoit la réalisation des équipements suivants à charge de l'aménageur:

- 1 poste de transformation en phase 01 (réalisé à ce jour)
 - 2 postes de transformation en phase 02
 - 3 postes de transformation en phase 03
- la phase village sera alimentée par la phase 1 et 2

Au niveau TELECOM le projet jusqu'à la phase 02 ne nécessite pas de modification des réseaux existants, toutefois pour les phases finales un renforcement a été programmé par les services de France Télécom.

AUTRES SERVICES

La première phase de réalisation a permis de tester en temps réel les problèmes de services tels que éclairage public, téléphone public, ordures ménagères, distribution postale et desserte avec le village. La maîtrise de ces services ayant été imaginée dès la conception du projet, la mise en service de la phase 01 du projet n'a pas fait apparaître de dysfonctionnement.

A ce jour la Commune en collaboration avec l'aménageur et l'association syndicale des résidents a du régler les problèmes suivants:

- nécessité de trouver rapidement un nom pour chacune des rues permettant une bonne gestion postale du quartier.
- définition des emplacements containers ordures ménagères
- mise en place d'une boîte à lettre de ramassage.
- adaptation de l'éclairage public à la période hivernale par système vanilux.
- stationnement non autorisé de camping car près du bâtiment de plage

Ministère de l'Équipement, des Transports et du Tourisme

SERVICE D'ÉTUDES ET D'AMÉNAGEMENT TOURISTIQUE DE LA MONTAGNE

Unité Touristique Nouvelle des VERNHES

Demande d'autorisation de programme

Commune de Salles-Curan

Département de l'Aveyron

Massif Central

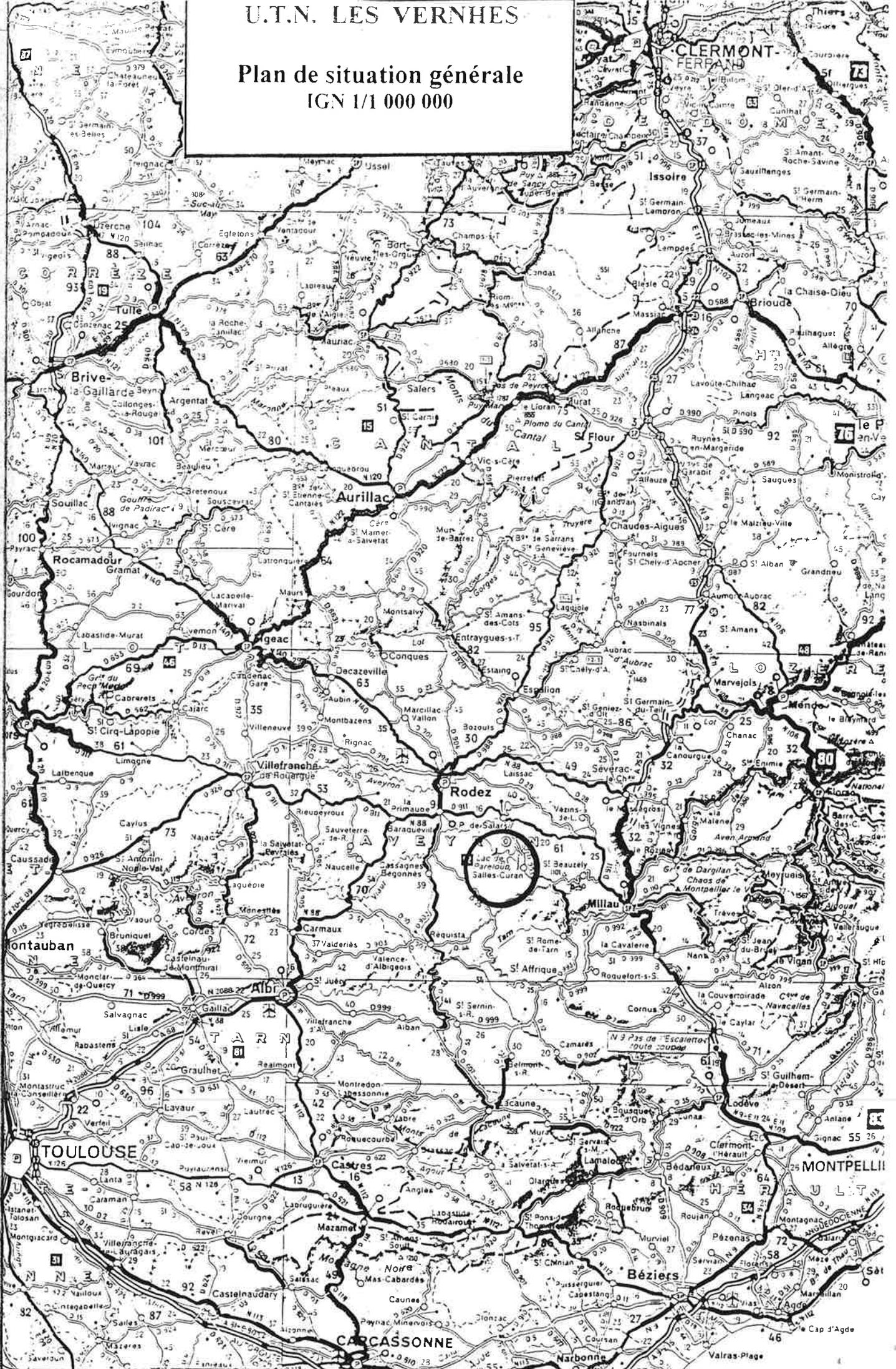
RAPPORT DU S.E.A.T.M.

Commission Spécialisée pour les UTN du Comité de Massif du Massif Central

Réunion du 14 Octobre 1994

U.T.N. LES VERNHES

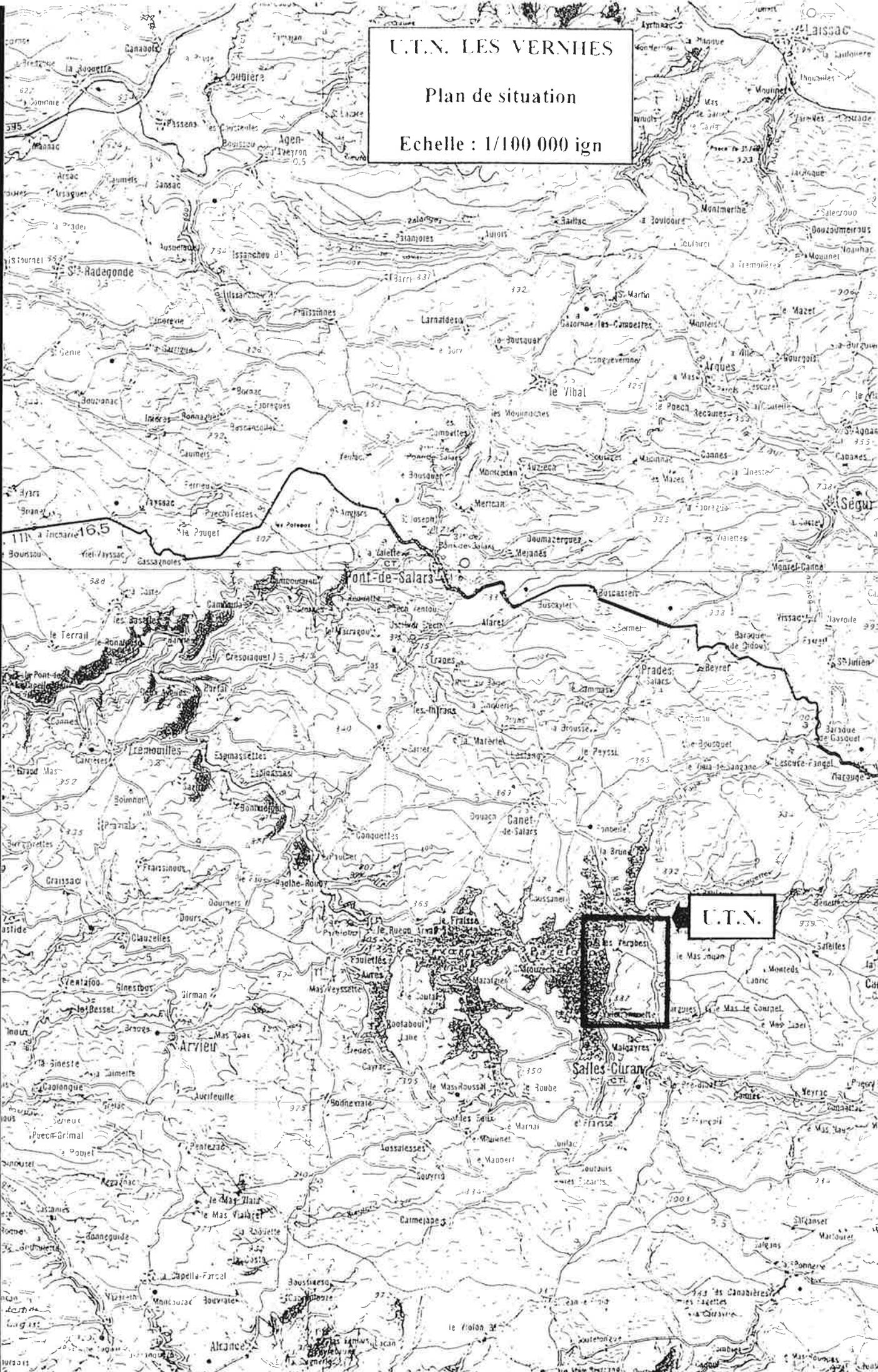
Plan de situation générale
IGN 1/1 000 000



U.T.N. LES VERNHES

Plan de situation

Echelle : 1/100 000 ign

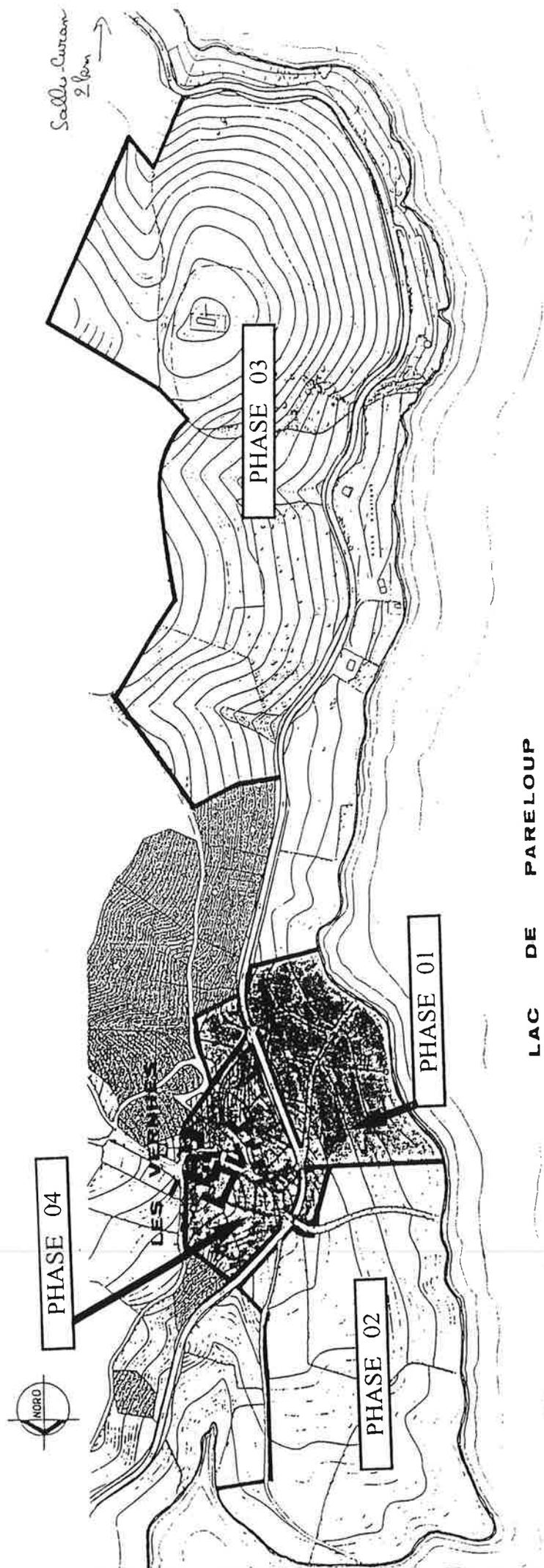


U.T.N.



PLAN DU RAPPORT

1. OBJET DE LA DEMANDE
2. PRESENTATION DE L'OPERATION
3. INSTRUCTION ADMINISTRATIVE
4. AVIS DU SEATM
5. CONCLUSIONS



PHASE 01 ILOT du PORT

PHASE 02 ILOT des PLAGES

PHASE 03 ILOT des BOIS

PHASE 04 OPERATION VILLAGE

LES ZONES D'INTERVENTION

1 - OBJET DE LA DEMANDE

La demande visée par le présent rapport concerne l'autorisation de réaliser une Unité Touristique Nouvelle près du hameau des Vernhes, sur la commune de Salles-Curan, dans le département de l'Aveyron.

Cette opération se situe sur les bords du lac de Pareloup, lac d'une superficie de 1250 ha (et à ce titre, soumis à la loi "Littoral" du 3 janvier 1986) et située dans la zone de montagne du Massif Central, (et à ce titre soumis à la loi "Montagne" du 9 janvier 1985).

Ce lac est le plus grand d'un ensemble de cinq lacs EDF, interconnectés, et réalisés sur le plateau du Levezou.

Rodez est à environ 35 kms et Millau à 50 kms. Il faut noter les améliorations routières en cours depuis Toulouse (autoroute Toulouse-Albi) et depuis Clermont-Ferrand et Béziers (A 79).

2 - PRESENTATION DE L'OPERATION

2-1 Les équipements déjà réalisés

L'opération est la continuation d'une première Unité Touristique en cours d'achèvement (phase 1) et qui comprend un port, une urbanisation de 9750 m² SHON (dont 1200 m² de surface commerciale, 600 m² de logements de fonction, 1250 m² d'équipements hôteliers et 6700 m² d'hébergement en accession à la propriété), une plage aménagée avec bâtiment sanitaire, aire de jeux, voirie d'accès et cheminement de berges.

- Le port a été réalisé par la SOMAVER et rétrocédé dès achèvement à la commune. La SOMAVER a également réalisé l'opération d'urbanisme et les infrastructures y afférent, qui ont ensuite été rétrocédées à la commune.

- La commune a directement réalisé la plage et ses abords.

- Début 1994, la SOMAVER avait réalisé les infrastructures lui revenant et la construction de 4555 m² SHON d'appartements et commerces.

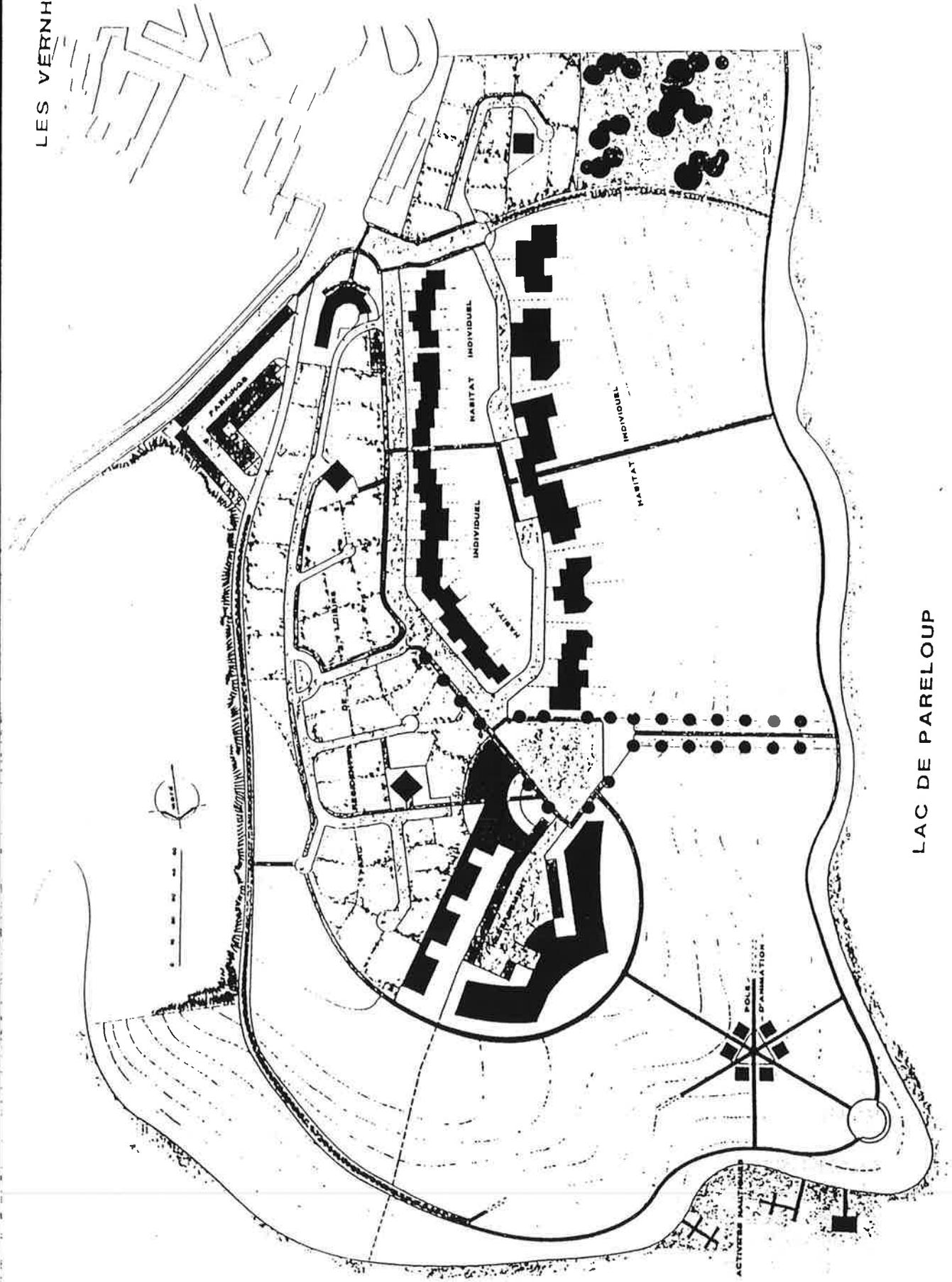
2-2 Contenu du programme soumis à autorisation UTN (cf plan ci-contre)

Le programme soumis actuellement à autorisation UTN comprend 3 phases :

a) "**Phase 2**" (située au Nord de la phase 1 en bordure du lac)

+ Superficie du terrain = 138 000 m² dont 68 000 m² représentant une bande de 100 m au bord du lac, non constructible.

LES VERNHES



LAC DE PARELOUP

PLAN DE COMPOSITION

+ Equipements publics = plage aménagée, avec voirie d'accès, parc de stationnement, cheminement le long de la berge.

+ Equipements privés

- Pôle d'animation (activités, services) 240 m² SHON
- Terrains à bâtir (35 lots) environ 7 000 m² SHON
- Habitat individuel (en accession à la propriété) 50 logements 5 800 m² SHON
- Hébergement collectif (100 logements neufs en accession ou type para-hôtelier R + 1 + Comble) 6 600 m² SHON
- Parc résidentiel de loisirs (accession à la propriété et location) 50 à 70 logements + bâtiment de services 6 000 m² SHON

Total phase 2 =environ 25 640 m² SHON

NB : Le décompte concernant les terrains à bâtir est absent du programme ... mais figure dans le bilan financier prévisionnel.

+ Coûts

- Infrastructures à la charge de la SOMAVER = 8 MF
- Infrastructures à la charge de la commune = 1,9 MF
- Estimation bâtiments Hébergements collectifs : 35 MF
Hébergements individuels : 20 MF
(NB = pour le PRL : vente lot nu)

+ Plan de composition (cf document ci-contre)

+ Planning de réalisation et de commercialisation : 5 ans de l'année 1 à l'année 5

b) Phase 3

Située à flanc de côteaux au Sud du hameau des Vernhes au-dessus du chemin départemental.

+ Superficie du terrain : 240 938 m²

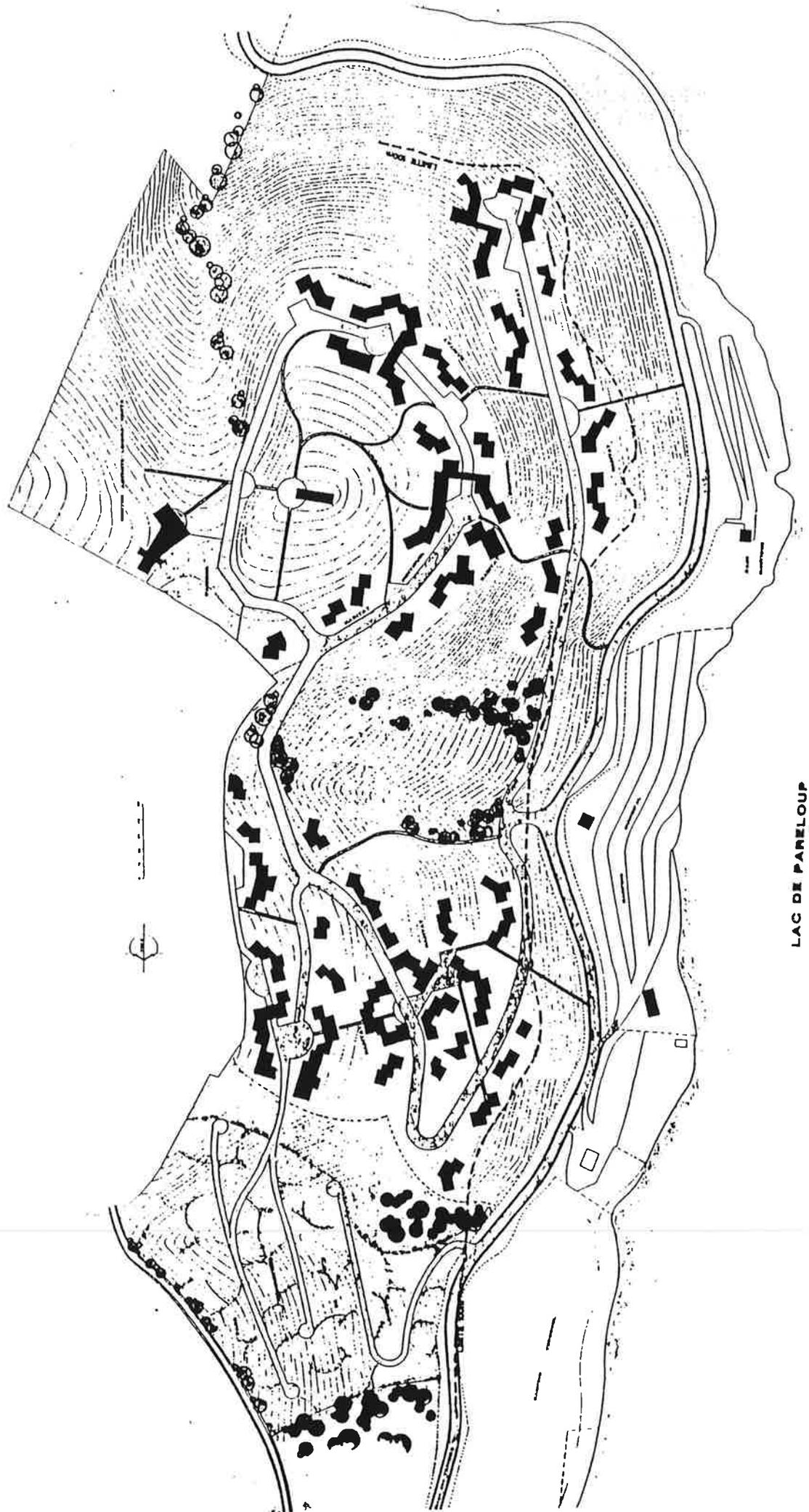
+ Equipements publics : voie d'accès, parc de stationnement, cheminement piétons entre les quartiers.

+ Equipements privés :

- Pôle d'animation "loisirs verts" 1 500 m² SHON
- Hébergement individuel (accession à la propriété et location) 120 logements (R+1) 12 900 m² SHON
- Hébergement semi-collectif (R+1 + Comble) 4 600 m² SHON
- PRL [nombre de logements et surface SHON non chiffrées mais proche de la phase 2 (70 logements)] (6 000 m² SHON)

Total phase 3 = environ. 25 000 m² SHON

(non compris terrain à bâtir, non estimé)



LAC DE PANELOUP

+ Coûts infrastructures : 24 MF

+ Plan de composition : (cf document ci-contre)

+ Planning de réalisation et de commercialisation : 7 ans de l'année 3 à l'année 10

c) Phase 4

Située à la jonction entre les phases 1 et 2 et le hameau de Vernhes qui est lui-même inclus dans le périmètre de cette phase.

+ But : réhabilitation du hameau et articulation (autour d'une place) avec les phases 1 et 2

+ Superficie terrain : 10131 m²

+ Equipements publics : place, traitement rue principale, création d'un gîte d'étape - 800 m² SHON

+ Equipements privés :

- Réhabilitation habitat existant	(pour mémoire)
- Logements de fonction	300 m ²
- Logements (≈ 40 logements ?)	2 800 m ²

Total SHON phase 4 = 3 900 m²

+ Coûts

- Infrastructures publiques	≈ 1,1 MF
- Gîte	≈ 3,8 MF
- Logements	≈ 14 MF

+ Planning de réalisation : Année 7 à année 9

d) Actions d'accompagnement (VRD primaires)

+ Routes : Aucun travaux supplémentaire

+ Alimentation en eau potable : Le renforcement déjà réalisé prend en compte le projet des Vernhes pour une population touristique de 3000 personnes (800 m³/j)

+ Eaux Usées : A déjà été réalisé avec la phase 1 :

- . un collecteur général vers la station d'épuration existante
- . la reprise des eaux usées des installations existantes (campings, hameau)
- . l'assainissement de la phase 1

La station existante de Salles-Curan est une station à lagunage de capacité juste suffisante pour accepter les effluents de la phase 1 (en plus des autres effluents existants). Les effluents traités se déversent dans le lac.

La commune a le projet de réaliser une nouvelle station d'épuration de technique classique (pouvant traiter l'ensemble du projet UTN), le traitement par lagunage n'intervenant qu'en complément.

+ Eaux Pluviales : Un réseau séparatif est prévu par phases, avec rejets effectués dans le lac en accord avec EDF, gestionnaire du lac.

+ EDF :

Sont prévus à la charge de l'aménageur : 2 postes de transformateur en phase 2
3 postes de transformateur en phase 3

La phase 4 sera alimentée par les phases 1 et 2.

+ TELECOM : Jusqu'à la phase 2 (comprise) pas de renforcement nécessaire.

+ Autres services : Mis en place avec phase 1. Pas de problèmes particuliers.

e) Total projet UTN

- plus de 430 logements tous types et 200 emplacements PRL
- plus de 2 000 personnes logées
- environ 42 000 m² SHON de bâtiments (dont 32 700 m² d'hébergements touristiques) et environ 12 000 m² SHON de PRL

2-3 Montage juridique

- La SOMAVER (Société en nom collectif dont le principal actionnaire est la société de T.P. SEVIGNE) est chargée de lotir les terrains (réalisation des VRD, vente) et de la promotion immobilière (construction et vente d'appartements et commerces).

- La Société "PRL des 5 lacs" réalise les PRL sur les propriétés "BONNAFOUS" de la phase 2.

- La Commune réalise certains équipements publics (cf ci-dessus), la DDE assurant la conduite d'opération.

2-4 Risques naturels

Le dossier ne retient aucun risque naturel sensible (tenue des sols, hydrologie).

2-5 Répercussions sur le milieu environnant

- ❖ Environnement : Le dossier se contente d'affirmer que le parti urbanistique choisit de préserver les berges sur 100 m de profondeur, le sommet du Puech Mongrand et les espaces boisés existants. Il rappelle que le collecteur des eaux-usées déjà réalisé a permis d'améliorer la situation sanitaire pré-existante.
- ❖ Economie locale : Les apports de l'UTN pourraient s'estimer ainsi :
 - Plus de 200 MF de travaux à réaliser
 - Taxe d'habitation sur 38 000 m²
 - Taxe foncière sur 29 000 m²
 - Taxe de séjour. Taxe professionnelle
 - Augmentation des dotations fiscales
- ❖ Agriculture : Il existe un seul agriculteur aux Vernhes, essentiellement implanté en amont du hameau.
 - 75 % des surfaces concernées par l'UTN ne sont plus exploitées.
 - Compléments "touristiques" possibles pour les ruraux implantés à la périphérie du site (gîte, vente de produits, ...)

2-6 Equilibre économique et financier

a/ La réalisation de la phase 1 a permis de bien connaître les caractéristiques de la demande immobilière sur les 3 créneaux : terrain à bâtir (lotissement), habitat groupé (produit fini dans un groupement d'habitations), appartement (dans ensemble collectif à but d'usage privatif ou locatif) ... tant sur les plans "prix" que caractéristiques techniques des produits immobiliers. Fin 1992, les terrains à bâtir ont été vendus à 85 %, les maisons groupées à 75 % et la promotion immobilière à 79 %, soit 60 logements en 5 ans (CA global de 30 MF dont 12 MF de dépenses immobilières induites sur les terrains à bâtir). Le ralentissement des ventes pendant les années 91 et 92 serait dû au manque de choix dans l'offre (fin de programme).

b/ L'aménagement des terrains de la phase 2 se chiffre à environ 12 MF soit ≈ 298 F/m² de terrain vendable (39211 m²).

Il est prévu de vendre 35 lots à bâtir, 50 lots de maisons individuelles et environ 100 logements en appartements ou para-hôtellerie. 80 % du CA serait réalisé en 5 ans. 100 % en 8 ans.

Deux tranches de réalisation de taille équivalente sont prévues pour se prémunir d'un risque de mévente.

Est inclus également dans la phase 2, un PRL de 50 emplacements réalisé par la société "PRL des 5 lacs".

Les lots de terrain seront loués soit nus, soit construits. Sur une partie des lots nus des HLL pourront être vendus. Les travaux d'aménagement s'élèvent à 2,5 MF. Les durées de location prévues sont de 6 à 10 semaines et les prix de location de 130 F/j à 7 000 F/an pour les terrains nus, et 1 500 F à 3 000 F/semaine pour les HLL.

L'opération HLL se réaliserait en 4 ans et s'équilibrerait dès la 2ème année.

NB : Les décomptes de logements pris en compte dans l'analyse financière semblent différents de ceux affichés dans le programme.

c/ La phase 3 nécessiterait 42 MF pour l'achat et l'aménagement des terrains. 75 % des terrains seront lotis, 25 % feront l'objet d'opérations immobilières. L'opération pourrait s'équilibrer après la vente de la moitié du programme. Elle sera programmée par phases, non précisées dans le document.

d/ La phase 4 d'une taille beaucoup plus restreinte (environ 40 logements) s'équilibrerait facilement grâce aux ventes immobilières.

2-7 Bilan financier pour la commune

Il ne fait pas l'objet d'un document chiffré. Il est simplement signalé que les investissements communaux sont limités et les recettes induites importantes (impôts locaux, taxes de séjour, redevance).

2-8 Bilan financier pour un acheteur de maison, loueur

Il est affiché une rentabilité brute de 7,2 % par an avant impôt.

3 - INSTRUCTION ADMINISTRATIVE

3-1 Avant le dépôt du présent dossier

a/ Il faut d'abord rappeler que le Syndicat intercommunal du Levezou et des ses laçs avait déposé en 1985 une demande de mise à l'étude d'un PPDT (Plan Pluriannuel de Développement Touristique) dans le cadre de la Directive Montagne de 1977, portant sur un vaste territoire de 15 communes, comprenant en particulier le lac de Pareloup et la zone visée dans le présent dossier.

Cette demande avait été acceptée par décision du 10 octobre 1985 (après examen par le Comité interministériel du 26 juin 1985) avec des orientations précisées en annexe :

- définir et promouvoir un produit touristique (avec un accent mis sur la création d'hébergements banalisés, la rationalisation de l'organisation des campings).
- préserver un environnement de qualité (notamment aux abords des lacs avec l'appui de la DRAE et du Conservatoire du Littoral)
- maîtriser l'urbanisation : aux abords du lac de Pareloup "réétudier les zones NA du projet de POS, une réduction de certaines de ces zones paraissant indispensable". "L'opération des Vernhes pourra faire l'objet d'une présentation séparée au Comité avant l'établissement définitif du PPDT, si son cadre juridique, son programme et sa compatibilité avec les objectifs généraux du PPDT peuvent être suffisamment précisés...."

Suite à cette décision les études demandées furent lancées, mais n'aboutirent pas à la présentation d'un PPDT sur le territoire visé. La DDE mena une étude paysagère qui considérait que la zone 3 du projet des Vernhes ne pouvait être construite.

b/ Par lettre du 10 mars 1987 le Ministre de l'Equipement précisait au Préfet de l'Aveyron les conditions de l'aménagement touristique du lac de Pareloup et notamment de l'opération des Vernhes. Cette lettre admettait qu'une première phase de 7 950 m² d'hébergements puisse être lancée sans recourir à la procédure UTN, mais avec un accord du Préfet de département.

Elle notait qu'après la première phase, "les aménagements touristiques supplémentaires qui entraîneraient une modification substantielle de l'économie locale des paysages ou équilibres naturels devront être soumis à la procédure UTN". Elle précisait également les conditions d'application de la "loi littoral" du 3 janvier 1986 (qui s'applique car le lac de Pareloup fait plus de 1000 ha) et de l'article L-146-4-II du Code de l'Urbanisme. "Les principes de fond fixés par la loi doivent être respectés ; une bande de recul de 100 m pour les constructions doit être respectée sauf pour les services ou activités exigeant la proximité immédiate de l'eau". Enfin elle rappelle (Article L-146-3) "la nécessité de préserver le libre accès du public aux rives du lac".

c/ La première phase de l'opération des Vernhes était alors décidée et approuvée par le Préfet de l'Aveyron.

d/ Un POS intercommunal était lui même approuvé par les différents conseils municipaux en 1989 puis modifié en 1991 et enfin le 3 novembre 1992. Ce POS prévoit la possibilité de réaliser la totalité de la présente UTN, (classement : Zone 1 NAT) les 3 espaces boisés principaux étant protégés.

D'une façon plus large le POS prévoit d'assez vastes zones d'urbanisation notamment sur la commune d'ARVIEUX, sur le site de Notre Dame d'AURES.

e/ Parallèlement l'Administration entamait des procédures contre les constructions et stationnements abusifs de caravanes tout autour du lac.

3-2 Instruction du présent dossier

- Par délibération du 2 juin 1994, la commune de Salles-Curan confirmait sa décision du 16 novembre 1993 approuvant le projet SOMAVER concernant l'UTN des Vernhes et demandait à M. le Préfet de l'Aveyron de solliciter l'avis de la Commission Spécialisée des UTN du Comité du Massif Central.

- Le dossier était alors déposé en préfecture le 7 juillet 1994.

- Par décision du 22 juillet 1994, M. le Sous-Préfet de Millau notifiait à la commune la date d'examen en commission UTN.

- Le Préfet de l'Aveyron prescrivait par arrêté du 26 juillet 1994 la mise à disposition du dossier auprès du public et faisait paraître l'arrêté dans deux journaux locaux (Midi Libre et Centre Presse).

- Cette mise à disposition du public se déroulait du 16 août 1994 au 16 septembre 1994 à la mairie de Salles-Curan et à la sous-préfecture de Millau. Aucune observation n'a été relevée.

- Le Préfet de l'Aveyron consultait parallèlement ses services et le conseil général. Une réunion tenue le 20 septembre 1994 en sous-préfecture de Millau permettait de dresser une synthèse des différents avis :

La phase 2 et la phase 4 font l'objet d'un consensus favorable, sous réserve que l'aménagement soit d'une grande qualité urbanistique et paysagère. Il est souhaité que le projet recueille l'avis de la Commission départementale des Sites, et fasse l'objet de sondages archéologiques préalables.

Par contre la phase 3 pourrait être abandonnée en grande partie ou en totalité.

Le POS devra être révisé pour être mis en conformité avec la loi Montagne et l'UTN.

Les communes devront être invitées à établir "un schéma cohérent qui se traduira par un Schéma Directeur d'Aménagement du lac."

4 - AVIS DU S.E.A.T.M.

4-1 Aspects administratifs

a/ Loi Montagne

La procédure d'instruction du présent dossier a été suivie conformément à la "loi Montagne" et au décret d'application du 10 janvier 1986.

- Cependant il faut rappeler que la décision interministérielle du 10 octobre 1985 mettait l'accent sur la banalisation des lits, la rationalisation des campings, la préservation de la qualité des abords du lacs, la réduction des zones NA.
Il semble (cf ci-après) que ces orientations n'aient été que partiellement suivies. D'ailleurs le PPDT lui même n'a pas vraiment abouti (il faut reconnaître qu'il portait sur un territoire très vaste de 15 communes sur lequel il était difficile d'obtenir un consensus très différent du rassemblement des requêtes de chacune d'entre elles).
- Par conséquent il n'est pas possible de vérifier si l'opération des Vernhes est compatible avec ce PPDT non abouti. Par contre on verra qu'elle n'est que partiellement cohérente avec le programme d'aménagement du lac de Pareloup élaboré par le SIVOM des Monts et Lacs du Levezou (cf ci-après).
- Le POS du Levezou, sur le secteur des Vernhes prévoit en zone NA l'ensemble de l'opération, sans la réduction globalement souhaitée par la décision du 10 octobre 1985.
- Il faut rappeler que la décision UTN (quelle qu'elle soit) ne pourra faire l'objet de décision de réalisation que dans le cadre d'un POS approuvé conforme à la loi Montagne.
- Même si cette décision peut être considérée comme caduque, on peut estimer que les orientations qu'elle préconise restent valables et doivent être soutenues par l'Etat.

b/ Loi Littoral

- Concernant l'application de la loi "Littoral" (et même si la commission des UTN en montagne n'a pas à en juger), **on peut constater que la distance non aedificandi des 100 m sur les rives du lac a été prise en compte (... sauf pour la phase déjà réalisée).** Cependant il faut noter que cette "contrainte" ne peut justifier de développer les urbanisations sur les coteaux plus lointains. Dans cette même loi, l'article L-146-4II du Code de l'Urbanisme prescrit une limitation des extensions urbaines. La jurisprudence montre que cette clause a été appliquée pour annuler des décisions de création de ZAC dont certaines de 45 000 m² de SHON, soit de taille comparable au présent projet. **L'article L-145-6 prévoit également la saisine pour avis de la Commission départementale des Sites, avant accord du Préfet de département.**

La lettre du Ministre de l'Équipement du 10 mars 1987 rappelle ces différents points qui impliquent donc une réduction de l'opération et une instruction particulière des autorisations de réalisation.

4-2 Aspects techniques

a/ Aspects "intrinsèques" de l'opération

Il est clair que le lac de Pareloup constitue un atout touristique de premier ordre pendant les mois d'été notamment pour les activités de voile grâce à la taille du lac et à la constance des vents mais aussi grâce à son cadre "naturel".

D'une façon générale l'opération est décrite avec un niveau suffisant de précision pour un dossier UTN et de façon assez complète. Cependant, on constate des différences entre la présentation de la phase 2 dans la partie "programme" (où ne semblent pas inclus les terrains à bâtir) et celle figurant dans la partie "analyse économique". Le phasage interne à la phase 2 est annoncé mais pas décrit. La phase 3 fait l'objet d'une présentation un peu sommaire, en rapport avec son importance en volume, et ses contraintes topographiques.

La liaison physique entre la phase 1 et la phase 2 n'est pas parfaitement décrite. La phase 4 nous semble directement liée aux phases 1 et 2, dont elle permet le "raccord" au hameau des Vernhes. Elle mériterait donc d'être lancée en même temps que la phase 2.

Au total il s'agit d'une opération très lourde (près de 500 logements et 54 000 m² SHON y compris PRL) telle qu'on n'en voit pas ailleurs à l'heure actuelle sur les sites de montagne.

La réalisation s'étage sur 12 ans (dont les VRD sur 9 ans) alors que la loi Montagne prévoit que toute opération UTN non entreprise dans les 4 ans devient caduque.

b/ Cohérence avec le programme d'aménagement du Lac de Pareloup (élaboré par HTL pour le compte du SIVOM des Monts et Lacs du Levezou)

Même si ce schéma n'a pas de valeur réglementaire, il constitue à l'évidence une référence pour l'appréciation technique de l'opération des Vernhes et de sa cohérence avec le reste de l'aménagement des berges du lac, d'autant plus qu'il reprend les principes de la décision interministérielle du 10 juin 1985 (PPDT).

Ce programme d'ensemble confirme le rôle de pôle principal d'urbanisation pour la zone des Vernhes. Cependant il limite ce pôle aux terrains des zones 1, 2 et 4. La zone 3 est classée en zone verte semble-t-il à la fois pour des raisons de protection de paysage, et pour éviter la saturation nautique de cette partie du lac.

Par ailleurs, le programme d'ensemble prévoit sur le secteur des Vernhes des aménagements (parkings entre phase 1 et phase 2, extension de plage, halte nautique, ...) n'apparaissant clairement ni dans la phase 1 ni dans le projet UTN.

Enfin ce programme lie la réalisation de pôles urbains à la protection d'autres zones (comme la zone de la phase 3) et à la protection et à l'aménagement en "zones naturelles" des presqu'îles de COUTAL et de CHAROUZECH. Même si ces presqu'îles ne figurent pas dans le territoire des Vernhes, il n'y est pas fait allusion dans le dossier.

4-3 Aspects économiques

a/ Le document présente un bilan financier positif de l'opération phase par phase, et même facilement équilibré avant la fin de chaque phase. Par ailleurs ce bilan s'appuie sur les données techniques et économiques réelles, résultant de l'exécution de la phase 1 (réalisée en 4 ans à 80 %) et présentant donc une certaine crédibilité.

Cependant, aucune analyse n'est fournie estimant jusqu'à quand et quel niveau la demande immobilière va se poursuivre. Certes l'amélioration en cours des voies de communication depuis Toulouse, Clermont-Ferrand et Béziers constitue un atout essentiel, mais il faut également rappeler les contraintes du site (altitude 800 m [donc froid] et précipitations très importantes) qui limitent la demande.

Par ailleurs, le marché immobilier touristique (même si on espère une certaine reprise prochaine ...) n'est pas actuellement très dynamique. Ainsi l'on peut penser que la phase 2 présente un risque commercial limité ; il n'en est pas de même de l'importante phase 3. Il serait dommageable que l'on lance la phase 3 alors que la phase 2 n'est remplie qu'à moitié (cf planning annoncé) et que l'on ne finisse bien ni l'une ni l'autre.

b/ Concernant les répercussions de l'opération sur les finances de la commune de Salles-Curan :

Il apparaît que les infrastructures primaires du secteur, ont pu être réalisées sans un endettement excessif de la commune. La participation de la commune aux phases 2 et 4 est minime. Par contre elle est très importante pour la phase 3 (24 MF).

En outre, ne sont pas évoqués la nécessaire réalisation d'une nouvelle station d'épuration et les travaux envisagés dans le programme général d'aménagement du lac de Pareloup. Le dossier ne donne d'ailleurs aucune indication chiffrée en ce domaine. Il est donc difficile de se prononcer sur la capacité de la commune à faire face à tous ces projets. Des choix risquent d'être nécessaires. Pour cela encore, le lancement de la phase 3 mérite d'être réfléchi.

4-4 Aspects environnementaux

Les "points sensibles" du paysage (espaces boisés, sommet du Pech Montgrand) semblent respectés. L'urbanisation prévue est peu haute et de style "traditionnel".

Cependant le dossier reste succinct en termes d'environnement naturel : peu de données sur l'état initial des paysages, de la faune, de la flore. Pas d'études précises de l'intégration paysagère.

Le coût des espaces verts est donné pour les phases 2 et 3. Peut-on considérer qu'il représente le coût des mesures de protection et de réhabilitation exigées par le décret du 10 janvier 1986 (Article R-145-2-4) ?

On peut regretter que le dossier ne reprenne pas le travail réalisé pour la DDE par M. Mac Aleese. Celui-ci considérait que la "façade" orientale du Lac de Pareloup devrait être maintenue dans son état actuel. Selon lui, les campings et aménagements réalisés sur les berges s'intègrent assez bien au paysage. Par contre il y aurait un grand risque à urbaniser les coteaux et principalement les flancs du Pech Montgrand. A ce titre il proposait de protéger les terrains d'assise de la zone 3.

Cette étude s'intéressait plus largement à l'ensemble du lac du Pareloup et de ses berges, ses conclusions sont très largement suivies par le SIVOM des Monts et Lacs du Levezou dans son programme d'aménagement, tant il est vrai qu'un aménagement équilibré, préservant au milieu le milieu naturel, est un facteur essentiel pour l'avenir touristique du lac.

L'urbanisation sauvage des rives des lacs, la construction en cours de camping et PRL dans des zones à vocation naturelle (presqu'île de Charouzech ...) montrent qu'une politique "équilibrée" de valorisation n'est pas encore vraiment en place. Il faut rappeler que l'article L-145-3 du Code de l'Urbanisme introduit par la loi Montagne impose de construire en continuité des hameaux ou sous forme d'UTN et que donc beaucoup de constructions sont peut être en situation d'illégalité sur ce point ...

Les espaces boisés des Vernhes pourraient être plus larges que ceux représentés sur les plans. Certains craignent leur "réduction" par l'urbanisation. Il faudra également veiller à une "replantation" de la zone 2, permettant d'intégrer les urbanisations prévues.

Même si cette zone est moins sensible que la zone 3, elle sera également très visible que ce soit de la rive occidentale du lac (presqu'îles) ou du Pont des Vernhes (pour la partie PRL). Il semble très important que le projet urbain y soit mené avec grand soin et homogénéité. Un architecte coordinateur d'opération sera utile.

Conformément à l'article L-145-II du Code de l'Urbanisme, un avis de la Commission départementale des Sites semble nécessaire avant délivrance de l'autorisation de réalisation.

En outre il semble que la zone des Vernhes présente des richesses archéologiques. En préalable aux travaux, des sondages et fouilles devront être réalisés.

Un souci essentiel concerne le rejet des eaux usées. La réalisation de la phase I a permis une amélioration très sensible de la situation antérieure en collectant les rejets des campings et hameaux préexistants.

Cependant, la station de lagunage actuelle de Salles-Curan sera totalement insuffisante en capacité et qualité de traitement, pour accepter les rejets des phases suivantes ... d'autant plus qu'après traitement, ces rejets vont dans le lac. La nouvelle station prévue devrait être donc programmée en coordination étroite avec les projets urbains.

D'une façon plus large, le rejet des eaux usées agricoles et domestiques peu ou pas traitées, tout autour du lac est un problème grave.

Même si ce lac a une forte capacité d'auto-épuration compte tenu de son volume, il y a lieu de prendre des mesures de suivi de la qualité des eaux, de traitement et si possible de prévention. Cette dernière passe certainement par une concentration des zones constructibles.

5 - CONCLUSIONS

a/ Le lac de Pareloup, véritable "mer intérieure" bénéficiant de vents importants, dont l'isolement est de moins en moins grand grâce aux travaux routiers qui le rapprochent de Rodez, Clermont-Ferrand, Béziers et Toulouse, constitue un grand enjeu touristique notamment sur le plan nautique.

D'ores-et-déjà il fait l'objet d'aménagements, certains concentrés et contrôlés comme à Notre Dame d'Aures ou aux Vernhes (phase I), d'autres très dispersés et de qualité très variable.

Les différentes études menées (Etude DETOUR 1989, Etude Paysagère Mac Aleese 1990, Schéma d'aménagement HTL 1993) convergent pour expliquer qu'il faut absolument éviter le mitage des bords du lac, et rationaliser l'aménagement et la protection du lac et de ses rives, si l'on veut assurer son avenir touristique.

La zone des Vernhes a la vocation d'être le principal pôle d'aménagement du lac de Pareloup. Cependant, elle doit être aménagée avec mesure et en cohérence avec les principes d'aménagement et de protection de l'ensemble du lac, les potentialités du marché et les capacités de la commune de Salles-Curan.

b/ Dans cet esprit, la phase 2 et la phase 4 du projet peuvent de notre point de vue recevoir une autorisation d'UTN.

Cependant, les autorisations de réalisation pour ces deux phases doivent être assorties de conditions :

- Le POS de Salles-Curan devra être mis en conformité avec la loi Montagne (cf ci-après)
- Le dossier d'urbanisation sera soumis à la Commission départementale des Sites et sera mis au point avec l'appui du SDA. Un architecte coordinateur devrait être désigné
- La programmation de la réalisation de la station d'épuration de Salles-Curan sera précisée de façon à répondre aux besoins créés par ces phases 2 et 3
- Des fouilles archéologiques seront réalisées si besoin est, préalablement aux travaux, en coordination avec la DRAC
- La commune de Salles-Curan précisera les aménagements complémentaires (parking, halte nautique, chemins piétons) qu'elle compte réaliser dans la zone des phases 1, 2 et 4.
- Une attention particulière sera accordée aux boisements existants et à créer.

c/ L'aménagement de la phase 3 ne devrait pas être autorisée compte tenu des incertitudes commerciales, du délai de réalisation, et surtout du risque paysager.
Le secteur du Pech de Montgrand devrait être plus largement protégé.

d/ Parallèlement à la mise en place des dossiers de réalisation des phases 2 et 4, devrait être réalisé un "Schéma de cohérence" du lac de Pareloup et de ses berges, ayant pour but de préciser sur ce territoire, les conditions d'application de la loi Montagne et de la loi Littoral. Ce schéma pourrait être traduit en SDAU si les élus le souhaitent.

Si nécessaire, l'Etat pourrait en prendre l'initiative dans le cadre de ses compétences.

Les futures opérations UTN et autorisations de réalisation (ZAC, permis de lotir, permis de construire) seraient alors délivrées en conformité à ce document qui pourrait être porté à la connaissance des élus par le Préfet de département lors de l'approbation ou la révision du POS, lesquels POS seraient également revus en fonction de ce schéma.

Les principes de ce schéma figurent déjà dans l'étude paysagère menée par la DDE et dans le programme d'aménagement réalisé pour le compte du SIVOM des Monts et Lacs du Levezou.

En dehors des aspects réglementaires, ces documents constituent à l'évidence les bases d'un programme de développement auquel pourraient certainement s'associer les diverses collectivités publiques (Etat, Région, Département) dans le cadre des politiques contractuelles : le site le mérite.