

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Révision du PLUi

Arrêtée le :

Approuvé le :



VISA

Date :

Le Président,
Francis CHABALIER

Rapport de présentation

Demandes de dérogation à la continuité de l'urbanisation
au titre de l'article L.122-7 du Code de l'Urbanisme

2.2.2.1



<i>Préambule</i>	5
<i>A.1 Le territoire</i>	8
<i>A.2 Les objectifs de la procédure d'élaboration du PLUi</i>	9
<i>A.3 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire</i>	10
<i>B- Le site Rondin Parc - Naussac-Fontanes</i>	12
B.1. Projet et choix du site	12
B.2. Analyse environnementale	27
B.3. Analyse des covisibilités et insertion paysagère	30
B.4. Mise en place d'un secteur 1AUtn	40
B.5 Mise en place d'une OAP valant création d'Unité Touristique Nouvelle Locale	45
<i>OAP - Naussac-Fontanes - Rondin parc</i>	47
1- Caractéristiques du site	48
2- Enjeux	49
3- Surfaces de plancher et capacité d'accueil	50
B.6 Compatibilité du projet avec les dispositions relatives aux zones de montagne	65
B.7. Mobilisation de l'article L.122-14 du code de l'urbanisme	68
B.8. Synthèse	70

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33C-AU



Les communes de la Communauté de communes du Haut Allier Margeride sont soumises aux dispositions de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la Montagne.

Ces dispositions, codifiées aux articles L.122-1 et suivants ainsi qu'aux articles R.122-1 et suivants du Code de l'urbanisme, stipulent notamment que l'urbanisation doit s'effectuer « en continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants » (art. L.122-5 du Code de l'urbanisme).

L'article L.122-7 du Code de l'urbanisme prévoit néanmoins une dérogation à l'obligation d'urbaniser en continuité du bâti, sous réserve que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) comporte « une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du paysage naturel prévu aux articles L.122-9 et L.122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. »

Ce projet est aussi concerné par l'articles

L.122-12 du CU puisqu'il se situe dans la partie naturelle des rives des plans d'eau de montagne d'une superficie inférieure à mille hectares. L'article L.122-14 du CU permet une dérogation à cet article et au principe d'inconstructibilité dans la partie naturelle des rives du Lac, si le projet s'inscrit dans la liste complémentaires des activités dérogatoires ou dans certains secteurs délimités par le PLUi en fonction des spécificités locales.

De plus, en tant qu'Unité Touristique Nouvelle (UTN) locale, il est soumis aux dispositions de l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme, qui impose une prise en compte spécifique dans le cadre du PLUi.

Pour être valide, cette étude doit être soumise, avant l'arrêt du PLUi, à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). L'avis rendu par cette commission doit être annexé au dossier d'enquête publique, et le PLUi doit délimiter les zones à urbaniser en respectant les conclusions de cette étude.

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33C-AU



A- Le contexte général de la saisine

A.1 Le territoire

La Communauté de Communes du Haut Allier Margeride (CCHAM) est située à l'est du département de la Lozère, dans la région Occitanie, à 45 km de Mende.

En 2021, la CCHAM comptait 5 173 habitants (source : INSEE) et regroupait dix communes : Auroux, Bel-Air-Val-d'Ance, Chastanier, Cheylard-l'Évêque, Luc, Langogne, Naussac-Fontanes, Rocles, Saint-Bonnet-Laval et Saint-Flour-de-Mercoire.

Avec une superficie de 282,80 km², le territoire intercommunal se distingue par son caractère rural, parsemé de bourgs, villages et hameaux.

Ce territoire présente une certaine hétérogénéité, notamment sous l'influence de la ville de Langogne. Il est traversé d'est en ouest par la route nationale N88, qui dessert notamment le bourg-centre de Langogne.

L'activité agricole occupe une place importante sur une grande partie du territoire communautaire. Bien que le nombre d'exploitations ait diminué, la Surface Agricole Utile (SAU) a progressé de 2 % depuis 2018.

Enfin, le territoire se distingue par la richesse et la diversité de ses paysages, répartis en plusieurs entités paysagères :

- La vallée de l'Allier ;
- Les rives du lac de Naussac ;
- La vallée du Chapeauroux ;
- La forêt de Mercoire ;
- Les hauts plateaux de l'Ance et de la Margeride.

LOCALISATION DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES HAUT ALLIER MARGERIDE



A.2 Les objectifs de la procédure d'élaboration du PLUi

La réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme à l'échelle de la Communauté de Communes du Haut Allier Margeride a été prescrite par délibération du Conseil communautaire en date du 07 juillet 2022.

Les objectifs, inscrits dans la délibération précitée, sont les suivants :

- Pris en compte de l'étude de mesure du Lac de Naussac ayant conclu à une surface inférieure à 1 000 hectares, seuil au-dessous duquel la Loi Littoral ne s'applique pas ;
- Elargissement du périmètre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal à l'ensemble du territoire de l'EPCI suite à la modification du périmètre de la Communauté de communes du Haut Allier au 1er janvier 2017 ;
- Rendre compatible le PLUi avec les évolutions législatives et réglementaires ;
- Assurer une évolution maîtrisée, organisée et durable du territoire ;
- Favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire ;
- Renforcer l'attractivité du territoire ;

L'élaboration du PLUi sur le territoire de la Communauté de Communes doit permettre la construction d'une stratégie territoriale permettant de répondre aux besoins des habitants, assurant la qualité architecturale, urbaine et paysagère du territoire et la préservation de ses richesses environnementales.

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime la vision de développement adoptée par la collectivité pour les dix prochaines années. Il définit les orientations générales concernant l'aménagement, les équipements, l'urbanisme, la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Ces orientations visent à répondre aux besoins et aux enjeux identifiés lors du diagnostic. L'élaboration du PLUi a été l'occasion, pour la Communauté de communes, de mener une analyse approfondie de son territoire, révélant divers enjeux dans plusieurs domaines :

- Démographie,
- Logement,
- Economie,
- Equipements et services,
- Accessibilité,
- Paysage, patrimoine et armature urbaine,
- Environnement,
- Eau et assainissement,
- Déchets,
- Risques naturels et technologiques,
- Energie et Climat,
- Santé environnementale.

Débatte en Conseil communautaire le 26 septembre 2024, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de communes s'articule autour de trois grands axes :

Axe 1 - Organiser une offre d'accueil qualitative répondant aux besoins des habitants actuels et futurs

Axe 2 - S'appuyer sur le développement économique et les ressources du territoire pour conforter son attractivité

Axe 3 - Offrir à tous un cadre de vie de qualité par un aménagement durable et une mobilité facilitée

Ces trois axes se déclinent en 14 orientations précises qui définissent le projet de développement de l'intercommunalité.

B- Projet touristique du Rondin Parc

B.1. PROJET ET CHOIX DU SITE

B.1.1. Présentation du projet

Le **Rondin Parc**, géré par la SARL Naussac Aventures, est situé sur les rives du **Grand Lac de Naussac** et constitue une **base de loisirs diversifiée** proposant aujourd'hui 18 activités de pleine nature (au départ d'un même site).

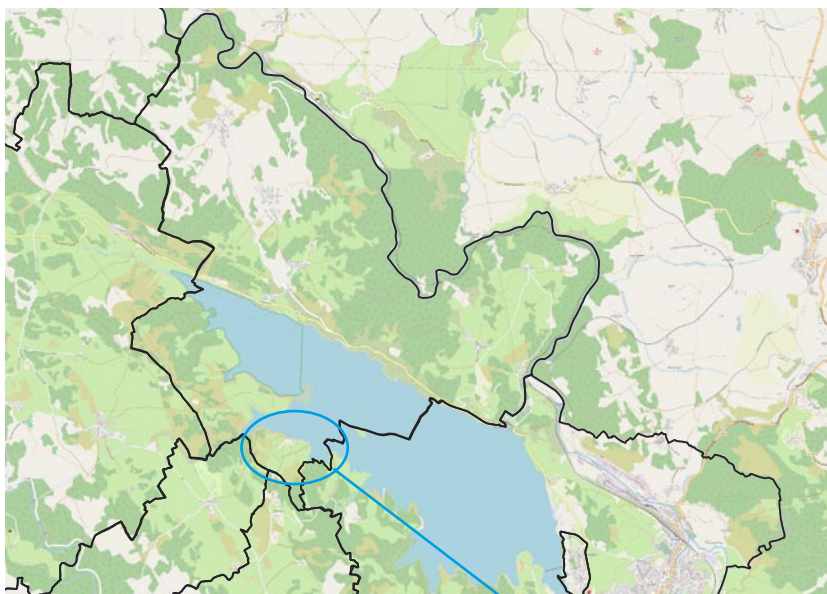
Avec ses deux établissements complémentaires (**l'un sur la côte sauvage, l'autre côté plage**), il offre un large éventail d'activités **nautiques, terrestres et de pleine nature**, adaptées à différents publics, notamment **les familles, les jeunes et les scolaires**.

Le projet de développement vise à **renforcer la structuration du site du Rondin Parc**, situé au lieu-dit **Palhères**, sur les propriétés de la commune de **Rocles** (bien que le projet de développement soit situé sur le territoire de **Naussac**). Cette partie du lac est également appelée la **côte sauvage**.

L'objectif est d'accueillir **familles, groupes scolaires et jeunes** dans de meilleures conditions, en améliorant **la sécurité, l'expérience utilisateur** et en développant des **installations adaptées** pour un **pôle de pleine nature autonome**.

La base de loisirs du Rondin Parc, située sur la côte sauvage du lac, propose :

- **Des activités de pleine nature** : parcours acrobatique en hauteur, chasse au trésor, location de VTT, randonnées encadrées en trottinette électrique et en VTT, course d'orientation, sorties naturalistes, etc.
- **Des activités nautiques encadrées**, notamment avec une **école de voile affiliée FFV**, ainsi que la location d'embarcations nautiques.



Localisation des secteurs faisant l'objet de l'étude dérogatoire



Saisonnalité et période d'ouverture :

- **Rondin Parc** : Les activités sont disponibles pour les groupes et les individuels d'Avril jusqu'aux vacances de la Toussaint
- **Activités nautiques** : Ouvertes de mi-mai à mi-octobre, avec diverses options d'apprentissage ou de location.
- **Base de Naussac** : Ouverte uniquement en juillet et août.
- **Ailes de saison** : Accueil principalement de groupes scolaires pendant les séjours au Camping/Restaurant Le Rondin des Bois, essentiellement des collégiens d'établissements privés. Le camping n'a pas l'agrément pour accueillir des primaires.
- **Juillet** : Forte affluence de groupes jeunesse, hébergés sur place ou venant de l'extérieur.
- **Août** : Diminution des groupes en raison de la fermeture de nombreuses structures jeunes, mais compensée par l'augmentation de l'affluence touristique.

Un point de vigilance concerne la dépendance de la base de loisirs aux groupes scolaires et jeunes, une fréquentation largement liée à la politique d'accueil du camping voisin (Rondin des Bois). Si les futurs propriétaires de ce camping modifient cette politique, cela

pourrait fragiliser la fréquentation et l'activité de la base de loisirs.

Un changement de propriétaire ou une évolution dans sa clientèle cible, pourrait représenter une menace réelle pour l'activité de base de plein air. De plus, la cohabitation entre groupes de jeunes et vacanciers devient de plus en plus délicate.

Le Camping du Rondin des Bois ne dispose pas de l'agrément d'hébergement d'éducation nationale, essentielle pour accueillir les scolaires. Ainsi par ce projet le Rondin Parc souhaite proposer une offre complète et péreniser et prolonger son activité existante.

État des lieux des infrastructures existantes (destinées à être entièrement recomposées) :

- Infrastructures :
 1. Accueil général : 9 m²
 2. Cabane pour trottinettes électriques : 24 m²
 3. Cabane pour VTT : 24 m²
 4. Stockage matériel divers : 9 m²
 5. Lieu de change de l'école de voile : 24 m² (non raccordé à l'eau ou à l'électricité)
 6. Tunnel bâché pour protéger matériel nautique : 100 m²
 7. Stockage matériel de sécurité parcours aventure : 9 m²
 8. WC sec (roulotte) : 9 m²
 9. Roulotte-guinguette (buvette artisanale) : 12 m²
- Stationnement : 60 places (P1 + P2 + P3) et 3 places PMR près de l'accueil.



Infrastructures du Rondin Parc et usages 2024

Le Rondin Parc et les activités associées sont bien établis sur la période estivale, avec une forte affluence de groupes scolaires et jeunesse, mais cette situation présente des risques à moyen/long terme, notamment en raison de l'incertitude liée à la gestion future du camping.

site, nuisent à son image, à son attractivité et à la sécurité des usagers et appellent, un nécessaire renouvellement des constructions
 Dans le cadre du projet, il est prévue un démantèlement des structures vétustes existantes.

Ces structures vétustes sont aujourd'hui d'accueil, les sanitaires et les vestiaires, et les cabanes de stockage des matériel.
 Ces constructions anciennes s'insèrent difficilement dans l'environnement du



Structures existantes et leur utilisation actuelle



Le développement de la base de loisirs du **Rondin Parc** s'articule autour de deux axes principaux et prévoit la création de **deux zones distinctes** sur le site de **Palhères**, situé sur la **côte sauvage** du lac de Naussac :

- **La création d'une véritable base nautique**, et d'une construction légère pour structurer les activités de loisirs (accrobranche).
- **L'aménagement d'un espace d'accueil pour les groupes**, excentré de la zone loisirs, intégrant des **hébergements** et un **service de restauration collective**.

1. Projet de base nautique et zone d'activités de pleine nature

Il est essentiel de structurer l'offre nautique du Rondin Parc et, par extension, l'ensemble de l'offre touristique et sportive proposée sur le site. Dans ce cadre, le porteur de projet souhaite développer des infrastructures adaptées afin de renforcer l'attractivité et la fonctionnalité du site.

L'école de Voile : un choix stratégique

Le développement de l'école de voile sur la côte sauvage repose sur deux critères essentiels :

1. Sécurité :
 - Le lac de Naussac est soumis aux vents dominants de secteur Nord-Ouest, générant, côté plage, des vagues pouvant atteindre 1,50 mètre de hauteur.
 - Ces conditions rendent la navigation difficile et potentiellement stressante, notamment pour les jeunes débutants.
 - La côte sauvage bénéficie d'une protection naturelle contre ces vents, assurant ainsi une navigation plus sûre et rassurante pour les pratiquants.

2. Avantages opérationnels :

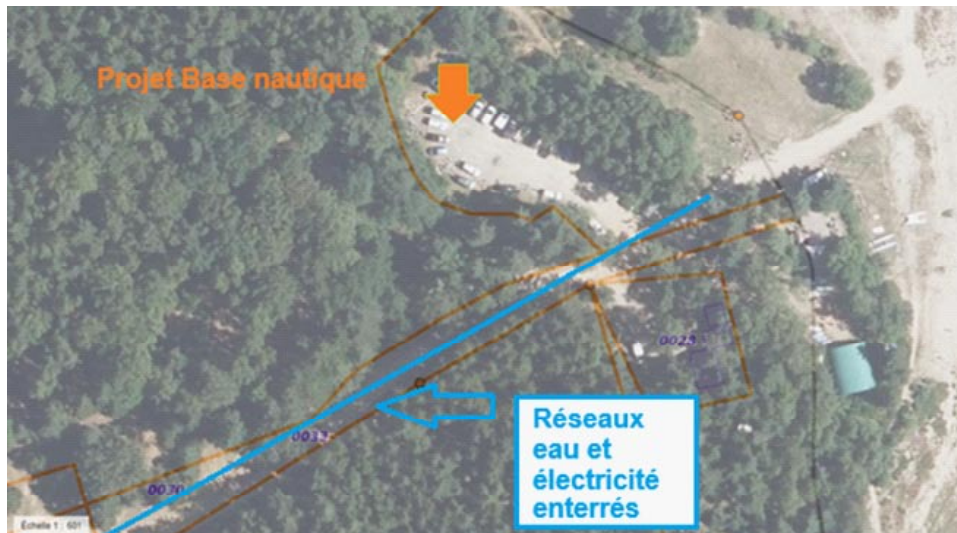
- Lorsque le niveau d'eau du lac baisse, l'accès à l'eau (côté plage de Langogne) devient problématique en raison de blocs de granit qui endommagent les bateaux et représentent un risque pour les participants.
- En période d'étiage sévère, côté Langogne, la mise à l'eau devient difficile, avec des distances atteignant 250 mètres entre la base et le rivage (septembre 2023).
- Sur la côte sauvage, l'accès reste plus proche, facilitant ainsi la logistique et la mise à l'eau des embarcations.

De plus, la proximité du parcours accrobranche et des autres activités de pleine nature contribue à renforcer l'identité sportive et de loisirs de la côte sauvage.

Deux scénarios d'implantation du bâtiment :

Scénario 1 : Installation du bâtiment au bout du parking existant sur la parcelle ZH 32. Un bâtiment semi-enterré avec un rez-de-chaussée sous terrain permettrait une intégration paysagère discrète. L'espace de stockage du matériel nautique serait situé en sous-sol.

Scénario 2 : Implantation du bâtiment sur la parcelle ZH 34, entre l'accueil existant et le tunnel.



Implantation de la Base Nautique scénario 1



Implantation de la Base Nautique scénario 2



Visuel du terrain implantation de la Base nautique scénario 1



Visuel du terrain implantation de la Base nautique scénario 2

Un enjeu majeur pour la qualification du site :

La construction de ce bâtiment est une priorité pour le porteur de projet, dans une logique de montée en gamme et de structuration de l'offre.

Bien que l'expérience client actuelle soit très positive (notée 5/5 sur TripAdvisor et 4,7/5 sur Google), la logistique et la fonctionnalité des installations restent contraignantes et chronophages. Les structures en place, vieillissantes et précaires, ne sont plus adaptées aux besoins, en particulier pour un public jeune.

Base Nautique :

Voici une description succincte des espaces souhaités pour la base nautique. Les surfaces ont été calculées dans l'optique d'une meilleure logistique, d'une expérience client plus qualitative et d'un cadre de travail plus confortable et sécurisé :

- Garage enterré ou semi-enterré : 112 m² (dont 12 m² d'atelier)
- Poste de secours / infirmerie : 10 m²
- Vestiaires et douches : 2 x 13 m²
- Sanitaires (+ WC/douche PMR) : 12 m²

- Local de séchage des équipements nautiques : 9 m²
- Accueil : 12 m² + prévoir un espace extérieur couvert pour la réception
- Local technique pour les VTT : 23 m²
- Chaufferie et local d'entretien : 10 m²

Total : 214 m² de surface de plancher (SDP) sur deux niveaux (112m² d'emprise au sol).

Les surfaces occupées par les infrastructures actuelles pourront être reboisées.

Construction légère pour l'accrobranche

L'installation d'une construction légère de 40m², au niveau du parcours acrobatique en hauteur est également souhaitable afin de :

- Créer un espace clos et couvert pour le stockage des équipements de protection individuelle (EPI) et l'accueil des pratiquants (20m²).
- Offrir un abri en cas d'intempéries (20m²).

L'ancrage au sol devra être minimal afin de préserver l'environnement, tout en garantissant la sécurité de la structure. Ce bâtiment jouera un rôle clé dans la protection des usagers, notamment en cas d'orage.

Gestion des flux sur la base du Rondin Parc

Une réflexion approfondie sur la gestion des flux et des parcours clients/usagers est essentielle.

Problématiques actuelles

Actuellement, les différents usagers du lac et clients du Rondin Parc cohabitent sur les espaces disponibles :

- Les pêcheurs respectent majoritairement le dépose-minute, puis stationnent sur le parking P1 (30 places).
- La capacité du parking P1 diminue en présence de remorques de pêche.

Optimisation des parkings

Pour une meilleure gestion des flux, il est préférable d'inciter l'ensemble des usagers et clients à se garer plus en amont, sur les parkings P2 et P3 (30 places également).

- Ces parkings seront optimisés pour augmenter la capacité d'accueil, tout en minimisant leur impact sur le paysage.
- Le parking P1 deviendrait un parking-minute ou un espace réservé aux PMR (personnes à mobilité réduite).

Solutions pour encourager le stationnement en hauteur

Plusieurs leviers peuvent être mis en place pour inciter les visiteurs à utiliser P2 et P3 :

- Billetterie en ligne avec tarification incitative pour les paiements anticipés
- Signalétique optimisée pour guider les visiteurs.
- Création d'un sentier pédestre ludique, favorisant une marche d'approche immersive en pleine nature.

Cette démarche constitue un réel intérêt environnemental, sécuritaire et qualitatif ; une réelle immersion en pleine nature.



Localisation des parkings sur le site

Un projet à forte valeur ajoutée environnementale et sécuritaire

Cette démarche globale s'inscrit dans une logique de préservation de l'environnement, d'amélioration de la sécurité et de renforcement de l'expérience utilisateur. En structurant son offre et en optimisant ses infrastructures, le Rondin Parc affirme sa vocation de pôle de pleine nature autonome, attractif et durable.

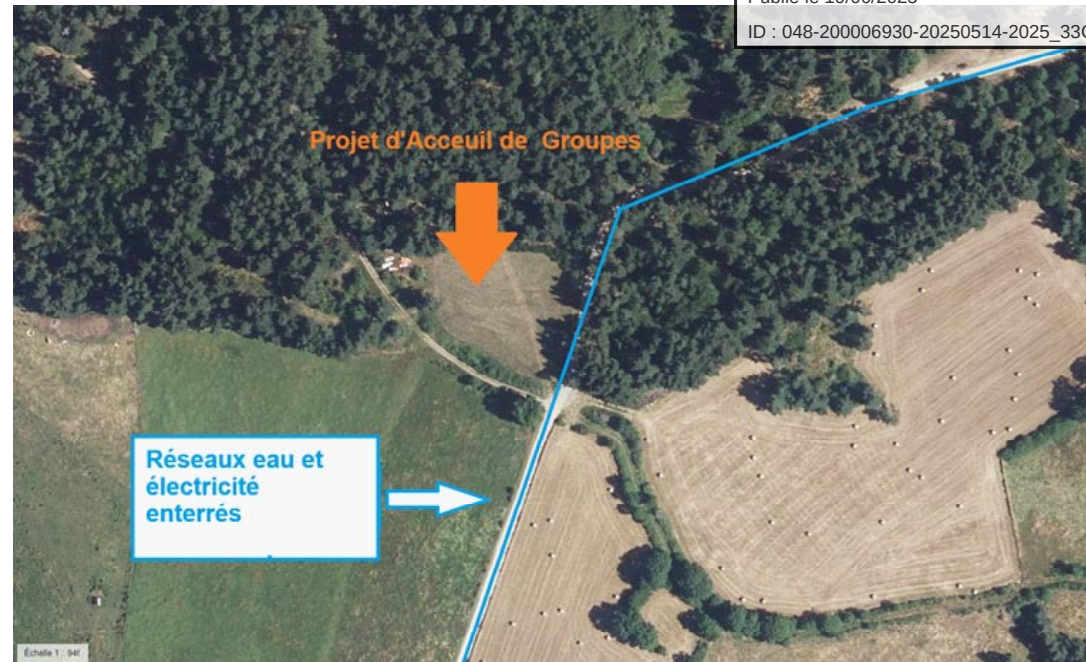
2. Zone d'accueil de groupe : Hébergement et restauration

Un espace conçu pour l'accueil des groupes

La structure projetée devra être capable d'accueillir un bus entier, soit environ 50 enfants et 10 accompagnateurs. Il est à noter que le site n'accueillera pas de public maternel en séjour.

Dans ce contexte, le projet repose sur deux types de bâtiments :

1. Un bâtiment dédié à la restauration, accolé à un espace d'activités intérieures (ex. : mur d'escalade ou bloc d'escalade).
2. Des habitations légères de loisirs (HLL)



Plan de situation du projet accueil de groupe



Visuel du terrain implantation accueil de groupe

spécialement conçues pour l'accueil des enfants.

L'offre d'activités du Rondin Parc sera maintenue et enrichie, avec une volonté de diversifier les animations nature pour transformer l'expérience en une véritable "école de la nature et des sports de plein air".

Les infrastructures nécessaires à la création d'un espace d'accueil de groupe sont les suivantes :

- Un restaurant collectif (capacité de 60 personnes) : 180 m² correspondant à la surface prévisionnelle pour accueillir la jauge fixée. Une salle de restauration (0,8 m² par place) et une cuisine professionnelle avec réserves et annexes (2 m² par place)
- 1 Bâtiment d'activités et/ou de vie accolée ou non au service de restauration : 80 m² correspondant à un espace multifonctionnel équipé d'un mur d'escalade couvert et d'une aire d'activités polyvalentes, permettant de proposer des activités même en cas de météo défavorable.
- Un espace hébergement adapté aux groupes :
 - 12 chalets HLL de 30 m² (sans cuisine),

- chacun pouvant accueillir 6 jeunes.
- 2 chalets supplémentaires, permettant une meilleure répartition garçons/filles selon les effectifs.
- 2 chalets dédiés au personnel.
- Total : 14 chalets HLL.

Un accès optimisé pour les groupes :

L'accessibilité au site est un point clé du projet. Des travaux d'aménagement sont prévus pour permettre l'accès direct des bus jusqu'au site.

Si ces travaux ne peuvent être menés à terme, des solutions alternatives seront mises en place, notamment :

- Un système de navette pour transporter les bagages.
- Une marche d'approche immersive pour les groupes, favorisant une expérience au plus proche de la nature.

Sécurisation des déplacements des enfants sur site

Les enfants logés sur place disposeront d'un cheminement piéton sécurisé, distinct de la circulation automobile, permettant un déplacement fluide et sécurisé au sein de la base.

Equipement et réseaux :

L'eau et l'électricité arrive en bordure de chacune des parcelles concernées par nos projets.

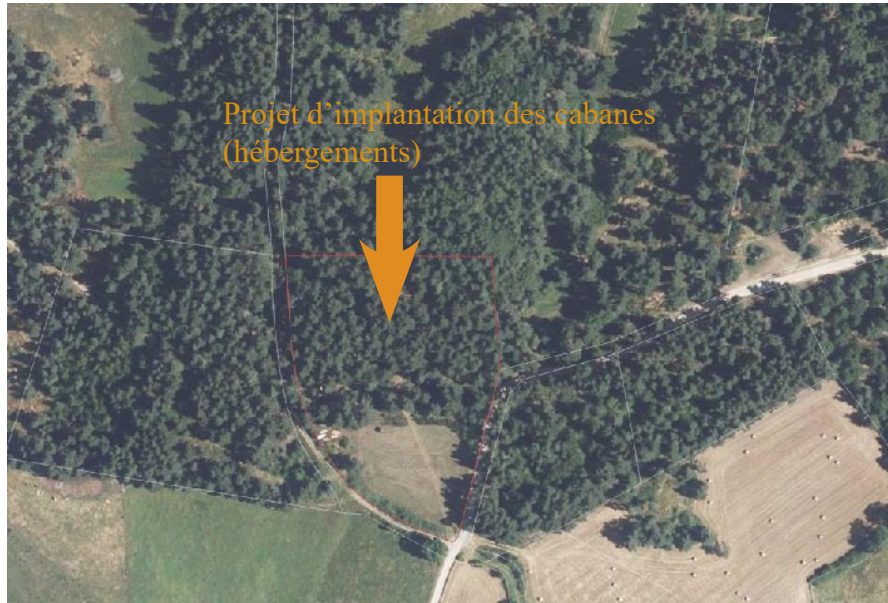
Pour l'Alimentation en Eau Potable (AEP), les besoins estimés maximum instantané du projet sont de 10,8m³/h. La capacité de distribution du réseau d'eau potable sur site est estimée à 18m³/h.

Concernant l'assainissement, la mise en place de deux systèmes d'assainissement non collectif adaptés aux besoins, ne semble pas poser de problème particulier d'après le SPANC.

Un projet pensé pour une intégration durable et responsable :

Les deux bâtiments les plus volumineux (base nautique et bâtiment d'accueil) sont projetés sur des espaces relativement plats et non boisés (déjà artificialisé ; parking pour la base nautique)

Les chalets d'hébergement seront réalisés avec des solutions techniques non invasibles et réversibles pour les sols (plots ou vis de fondation)



Projet d'implantation des cabanes
(hébergements)

Plan de situation du projet hébergements (cabanes)



Visuel du terrain implantation hébergements (cabanes)

Les réseaux sont déjà présent sur site (eau, électricité), les installations en place sont suffisantes pour répondre au projet. Des solutions techniques seront mises en place pour diminuer l'impact sur le réseau d'eau (récupérateurs d'eau) Des solutions techniques ont déjà été étudiés pour l'assainissement.

Remorque

Pieux en bois Vise de fondation Fondations cyclopéennes

Longrines en béton préfabriqués Plots en béton préfabriqués Pneu

*La structure porteuse :
 Une ossature bois sera privilégiée avec un bardage esthétique et travaillé pour s'adapter au cadre paysager*

• Synthèse des surfaces et de la capacité d'hébergement du projet

Base nautique

Équipement	Surface de plancher (sur deux niveaux)
Garage enterré ou semi-enterré	112 m ² (dont 12 m ² d'atelier)
Poste de secours / infirmerie	10 m ²
Vestiaires et douches	2 x 13 m ² = 26m ²
Sanitaires (+ WC/douche PMR)	12 m ²
Local de séchage des équipements nautiques	9 m ²
Accueil	12 m ² + prévoir un espace extérieur couvert pour la réception
Local technique pour les VTT	23 m ²
Chaudière et local d'entretien	10 m ²
Total	214 m²

Accrobranche

Équipement	Surface de plancher
Accueil	40m ²
Total	40m²

Infrastructures de restauration et d'activités

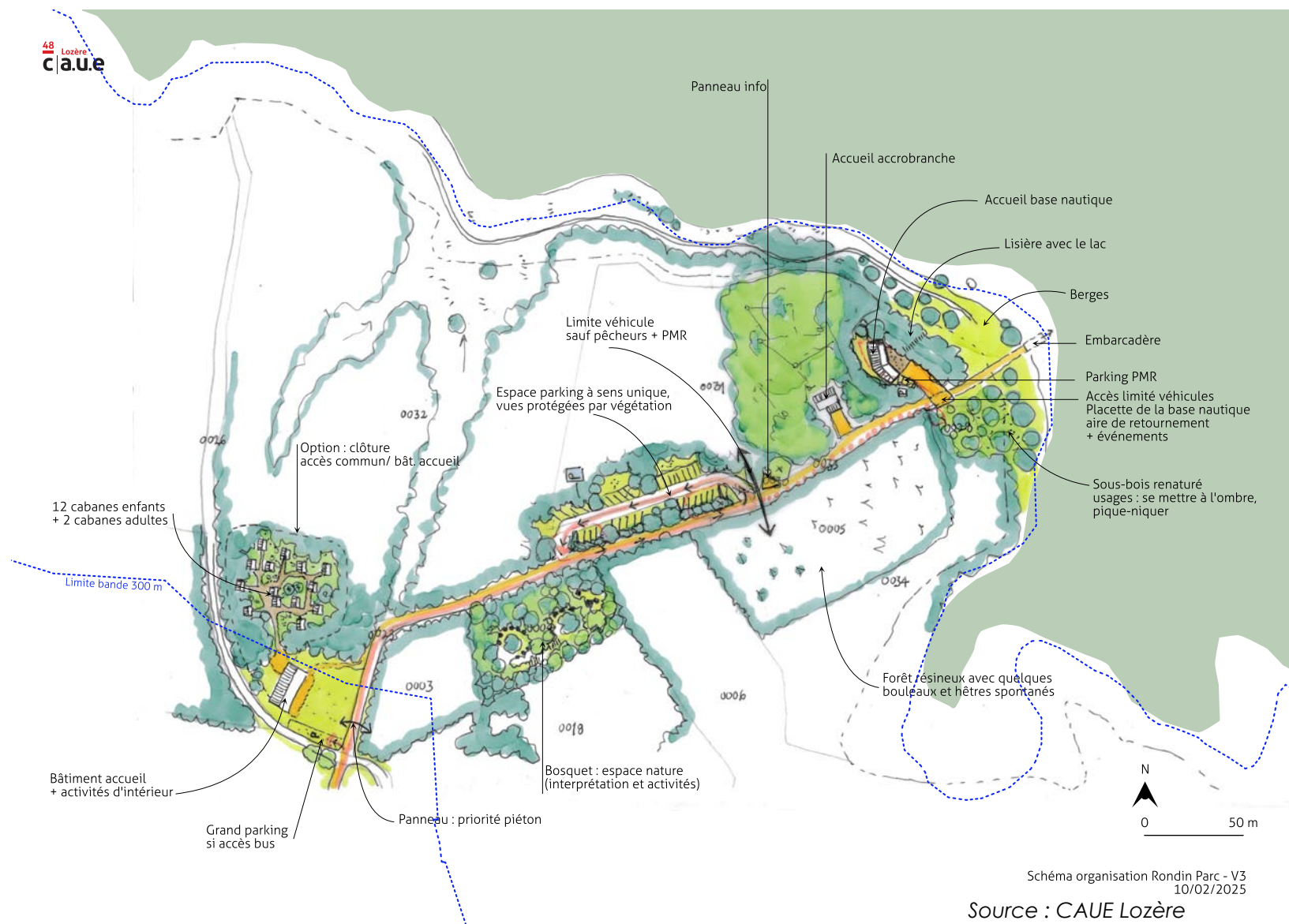
Équipement	Surface de plancher	Capacité d'accueil
Restaurant collectif	180 m ²	60 personnes (50 enfants + 10 accompagnateurs)
Bâtiment d'activités (mur d'escalade, aire polyvalente)	80 m ²	Activités en intérieur
Total	260 m²	60 personnes

Hébergements

Équipement	Surface de plancher	Capacité d'hébergement
Chalets HLL pour enfants	12*30m ² = 360 m ²	6 jeunes par unité → 72 places
Chalets HLL pour personnel	2*30m ² = 60 m ²	Logement du personnel
Total	420 m²	72 places + personnel

Superficie de surface plancher totale = 214m²+40m²+260m²+420m²= 934m²

Schéma de l'avant-projet de l'aménagement du projet Rondin Parc
(NB : localisation des différentes infrastructures existantes et à créer, indiquées à titre indicatif)



B.1.2. Localisation du site et caractérisation de sa discontinuité

Le site du projet comprend deux secteurs distincts en discontinuité avec l'urbanisation existante. Ces secteurs correspondent aux deux volets du projet :

- Le développement de la base nautique et de loisirs, sur une surface de 0,52 ha
- La création d'un hébergement touristique de groupe, sur 1,07 ha

Ainsi, la superficie totale du projet s'étend sur 1,59 ha.

Situé au niveau de la pâture de Fau, sur la commune de Naussac-Fontanes, le site se trouve à proximité de Rocles et du camping Les Rondins des Bois. Son accessibilité sera optimisée grâce à un aménagement prévu depuis la voirie communale reliant le camping.

Bien que considéré comme en discontinuité avec l'urbanisation actuelle, ce projet représente une opportunité de développement touristique innovante pour le territoire. Il s'inscrit pleinement dans les exigences de la loi Montagne, garantissant une intégration harmonieuse dans l'environnement tout en contribuant à l'attractivité et à la dynamique locale.

Le site est principalement boisé, mais les aménagements prévus veilleront à préserver une partie significative du couvert forestier. Le bâtiment d'accueil sera implanté dans une clairière existante, tandis que les cabanes d'hébergement seront installées en retrait, au sein du boisement, avec un impact minimal sur la végétation environnante.

B.1.3. Choix et implantation du site

L'objectif du projet est d'améliorer et structurer l'offre de loisirs existante tout en proposant une nouvelle capacité d'hébergement touristique adaptée aux groupes. Cette offre viendra compléter l'existant sans entrer en concurrence avec le camping Les Rondins des Bois, opéré par une société différente.

Implantation de la base nautique

Le projet de base nautique s'intègre dans un secteur déjà utilisé pour cette activité. L'hypothèse d'implantation retenue est celle sur l'actuel parking, utilisé par les usagers du lac et les clients des activités nautiques.

Implantation de l'hébergement de groupe

Le porteur de projet a recherché un site répondant à plusieurs critères essentiels :

- Proximité immédiate de son activité existante, dans une logique de développement (présence historique)
- Superficie suffisante pour accueillir l'ensemble des infrastructures (bâtiment d'accueil, base nautique, hébergements)
- Maîtrise foncière, puisque les terrains du site sont la propriété communale : de la commune de Rocles (sur le territoire de la commune de Naussac-Fontanes). Ceci garantissant au porteur de projet, la faisabilité de son projet

Après étude, ce site s'est révélé être le seul répondant à l'ensemble de ces critères. Il a été retenu pour les raisons suivantes :

- Topographie favorable, permettant une intégration paysagère optimale
- Non-exploitation des parcelles, confirmée par l'absence de déclaration au RPG (2023)
- Aucune contrainte patrimoniale, le site étant en dehors de tout périmètre protégé ou classé
- Accès existant, grâce à la voirie déjà en place, facilitant les aménagements et l'accessibilité



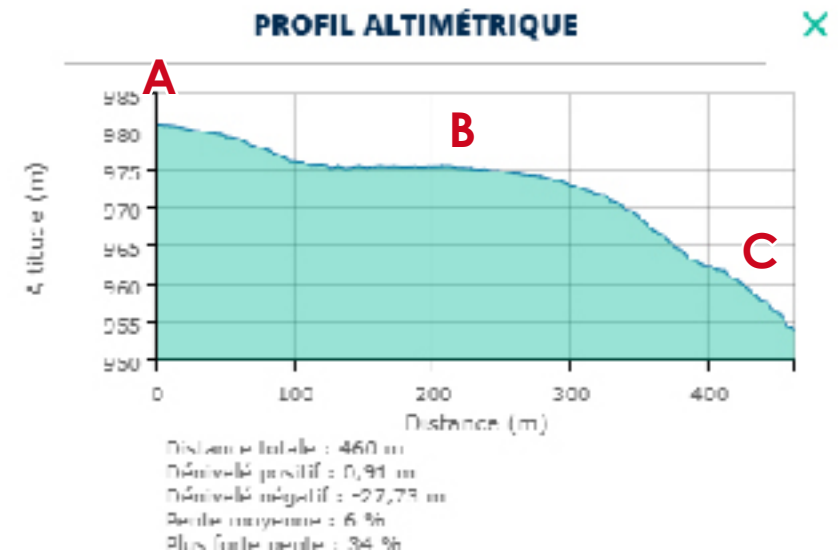
- Accès privilégié à l'eau et site à l'abri des vents dominants (nécessaire à une pratique de découverte et d'apprentissage de la voile)

Répartition des différents points de vue :

A : Projet d'accueil de groupe

B : Projet de stationnement

C : Projet de base Nautique



Source : Géoportail - 2025

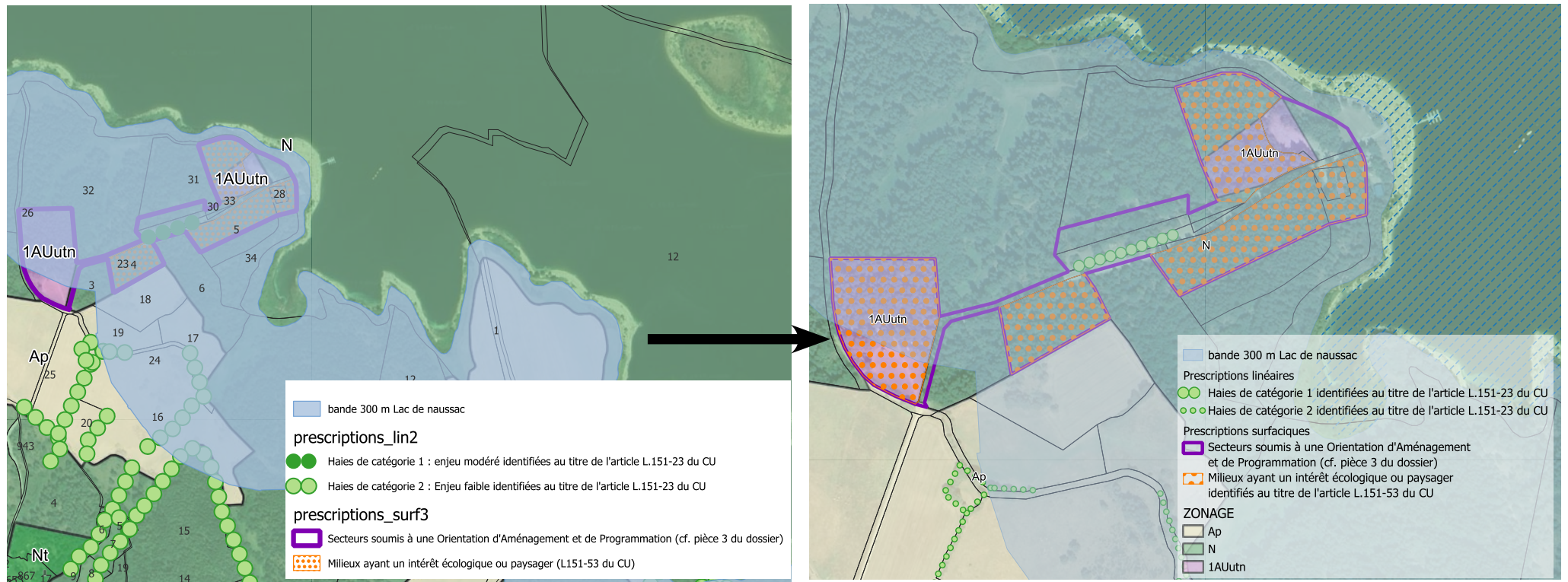
B.1.4. Approche itérative du projet

Afin de répondre à la réglementation en vigueur et de limiter au maximum les impacts environnementaux et paysagers, le projet a progressivement évolué. Initialement, la zone dédiée à l'« hébergement et à l'accueil de groupes » s'inscrivait dans un secteur 1AUtn d'une superficie de 1,49 ha. Cette surface a été réduite de 0,42 ha, ramenant la zone constructible à 1,07 ha

(ou 1,59 ha en intégrant la partie relative à la base nautique située au nord), dans le but de limiter autant que possible l'emprise du projet dans la bande des 300 mètres des rives naturelles du lac de montagne.

Cette réduction de l'espace constructible s'accompagne d'une prescription surfacique visant à préserver les milieux à intérêt écologique ou paysager identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de

l'urbanisme. Conformément au règlement du PLUi, au minimum 70 % des boisements présents sur le site devront ainsi être conservés.



B.2. ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

Comme l'ensemble des espaces libres identifiés dans le projet de PLUi, le secteur a fait l'objet d'une analyse environnementale approfondie. L'intégralité de cette étude, réalisée par le bureau d'études CERMECO, est annexée au présent document.

B.2.1. Descriptif et zonages environnementaux du secteur

Le secteur est situé au sud du territoire communal de Naussac-Fontanes, sur les berges du Réservoir de Naussac. Il s'agit d'une base de loisirs, le Rondin parc, qui est caractérisé par la présence d'une zone boisée et d'une plage sableuse en bordure du lac.

Ce secteur est soumis à une OAP Tourisme. En raison des délais nécessaires au rendu de l'évaluation environnementale et de la période à laquelle l'analyse initiale a été réalisée (février 2025, non favorable à la réalisation d'un inventaire complet), l'analyse du secteur avait été effectuée par photointerprétation. Après des échanges avec la DDT48, il a été mis en avant la nécessité de réaliser une analyse approfondie de ce secteur. Ainsi, cette fiche a pour objet de réaliser une analyse plus fine, à savoir les zonages

environnementaux présents, la définition des grandes typologies d'habitats présents ainsi que les enjeux écologiques pressentis en fonction des habitats présents et des données bibliographiques portant sur les espèces à enjeux disponibles.

La parcelle n'est pas située au sein d'un site Natura 2000. Le site le plus proche se situe à environ 2,7 km au nord de l'emprise de l'OAP.

La parcelle n'est située dans aucune ZNIEFF de type I ou de type II.

Le tiers nord-est du secteur de l'OAP est située au sein de l'Espace Naturel Sensible « Lac et île de Naussac ».

La parcelle est située au sein des emprises de 4 Plans Nationaux d'Action (PNA) : Chiroptères, Cistude d'Europe, Milan royal (domaine vital) et Pie-grièche grise.

Dans le cadre du développement de l'activité touristique, les incidences du développement de l'activité sont jugées très faibles sur l'Espace Naturel Sensible « Lac et île de Naussac ». En effet, ce site est majoritairement composé du lac et celui-ci est situé en dehors du secteur de l'OAP. Aucune altération de ce site n'est donc considérée.

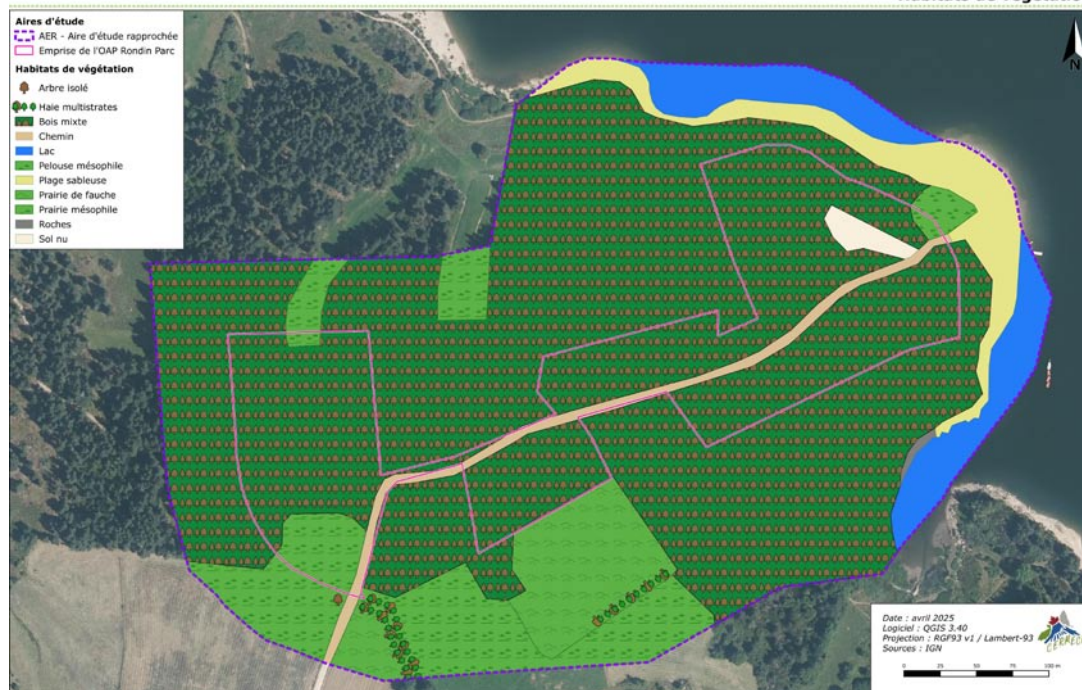
B.2.2. Analyse des enjeux

Ce secteur a fait l'objet d'une analyse par photo-interprétation afin d'estimer les enjeux locaux. Le secteur est ainsi majoritairement composé d'un bois mixte (composé de feuillus et de conifères). Cet habitat possède des enjeux modérés car il correspond à un habitat favorable à la reproduction des oiseaux des milieux boisés. À noter également que les lisières de cette zone boisée peuvent être favorables à la nidification de plusieurs rapaces référencés dans la bibliographie tels que le Milan royal (*Milvus milvus*). Les arbres présents dans cette zone boisée peuvent également présenter des cavités favorables à la présence de gîtes de Chiroptères arboricoles. En cas de présence de Chênes âgés, alors les arbres peuvent également abriter des larves de Coléoptères saproxyliques tels que les insectes du genre *Cerambyx* dont fait partie le Grand Capricorne du Chêne (*Cerambyx cerdo*).

Des zones de prairies et pelouses mésophiles sont également présentes. Elles possèdent des enjeux faibles car les potentialités d'accueil d'espèces à enjeux sont assez faibles.

Enfin, une zone de sol nu est également présente, elle ne possède pas d'enjeux car elle ne présente pas de végétation

Habitats de végétation



Les cartographies ci-après illustrent les typologies d'habitats et les enjeux écologiques pressentis pour le secteur.

Enjeux écologiques pressentis



Secteur de projet (Source CERMECO, janvier 2025)

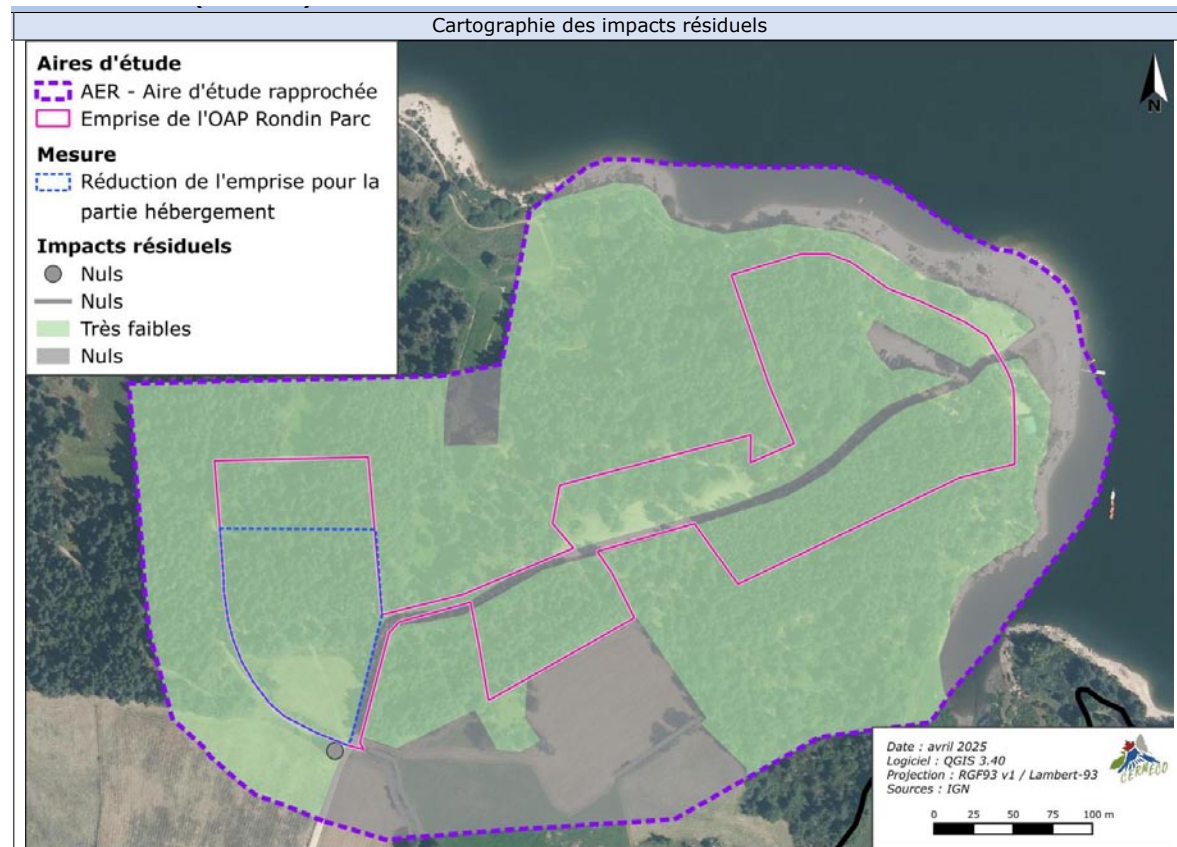
B.2.3. Préconisations de préservation de la biodiversité

Les enjeux écologiques de la parcelle sont majoritairement modérés. Pour autant, l'extension de l'activité au sein de ce secteur n'est pas défavorable au maintien de la biodiversité locale et des fonctionnalités écologiques du secteur. Afin de favoriser un développement touristique respectueux de l'environnement, les mesures d'évitement et de réduction mentionnées pour l'ensemble des secteurs sont applicables à ce secteur :

- ME5 : Absence totale d'utilisation de produits phytosanitaires et de tout produit polluant ou susceptible d'impacter négativement le milieu ;
- MR1 : Adaptation de la période des travaux sur l'année ;
- MR2 : Gestion écologique du débroussaillage (si débroussaillage nécessaire) ;
- MR4 : Protocole d'abattage des arbres isolés possiblement habités par le Grand Capricorne du Chêne ;
- MR5 : Protocole d'abattage des arbres-gîtes à chiroptères.

De plus, des mesures supplémentaires sont appliquées à ce secteur, il s'agit des mesures suivantes :

- Réduction d'emprise d'environ 4 000 m² sur la partie hébergement ;
 - Prescription réglementaire de protection de 70% du boisement.
- Ainsi, deux mesures apparaissent essentielles pour ce secteur, il s'agit des mesures MR4 et MR5.
- En effet, si un abattage d'arbre est nécessaire il est préconisé que celui-ci se fasse avec l'expertise préalable d'un écologue indépendant. Celui-ci vérifiera que les arbres allant être abattus n'abritent pas d'espèces à enjeux.
- Avec la prise en compte de ces mesures d'évitement et de réduction, les incidences résiduelles sur ce secteur sont évaluées de très faibles à nulles.



B.3. ANALYSE DES COVISIBILITÉS ET INSERTION PAYSAGÈRE

B.3.1. Impacts à distance

Pour évaluer l'impact paysager des projets à une échelle élargie, une analyse des covisibilités a été réalisée à partir de plusieurs points stratégiques du territoire.

Des « points d'analyse » ont été sélectionnés afin d'étudier les interactions visuelles entre ces emplacements et le secteur concerné par la demande de dérogation. Pour le projet de base nautique, ces points ont été choisis sur la coté opposée du Lac de Naussac, en privilégiant les emplacements situés sur les hauteurs et offrant une vue dégagée vers la zone étudiée.

Dans le cadre de cette analyse, un point d'observation central a également été positionné au point culminant des espaces libres du secteur du projet. Les covisibilités ont été calculées en tenant compte d'une hauteur d'observation de 1,80 mètre, correspondant à une vue à hauteur d'homme sur le sol naturel.

Plusieurs couches de la BD Topo 2024 (Source: IGN) ont été utilisées afin de constituer les obstacles potentiels à la

covisibilité :

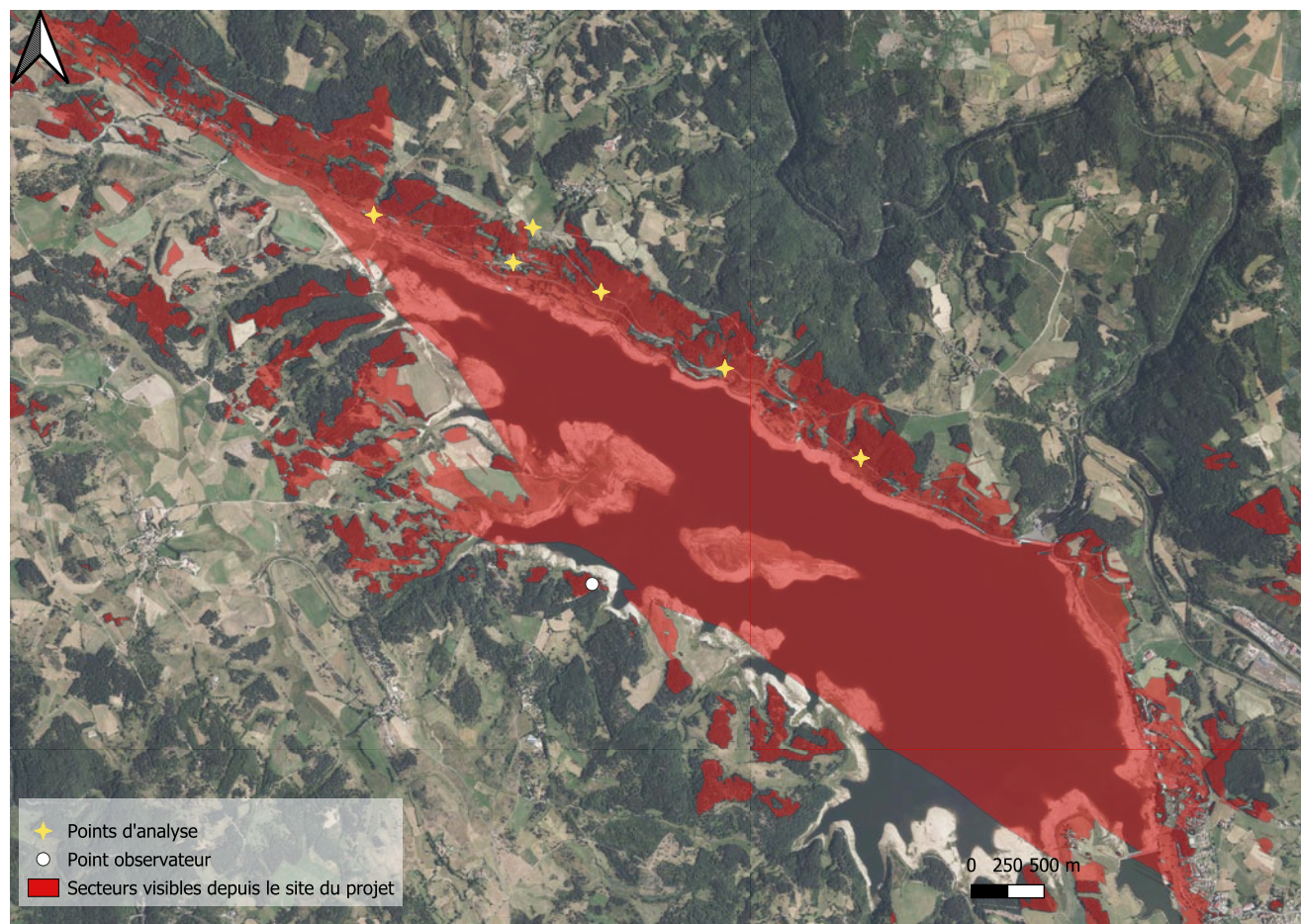
- BATI : il s'agit des bâtiments du territoire. Cette couche permet notamment de connaître la hauteur des bâtiments.
- ZONE_DE_VEGETATION : celle-ci définit la couverture végétale du territoire (haies, landes, boisements, etc.). Une hauteur variable a été attribuée aux éléments recensés en fonction de leur nature :
 - * Bois : 5 m,
 - * Forêts fermées de conifères : 15 m,
 - * Forêts fermées de feuillus : 25 m,
 - * Forêts fermées mixtes : 20 m,
 - * Forêts ouvertes et haies : 7 m,
 - * Vergers : 2,5 m,
 - * Landes ligneuses et vignes : 2 m.

Projet de base nautique :

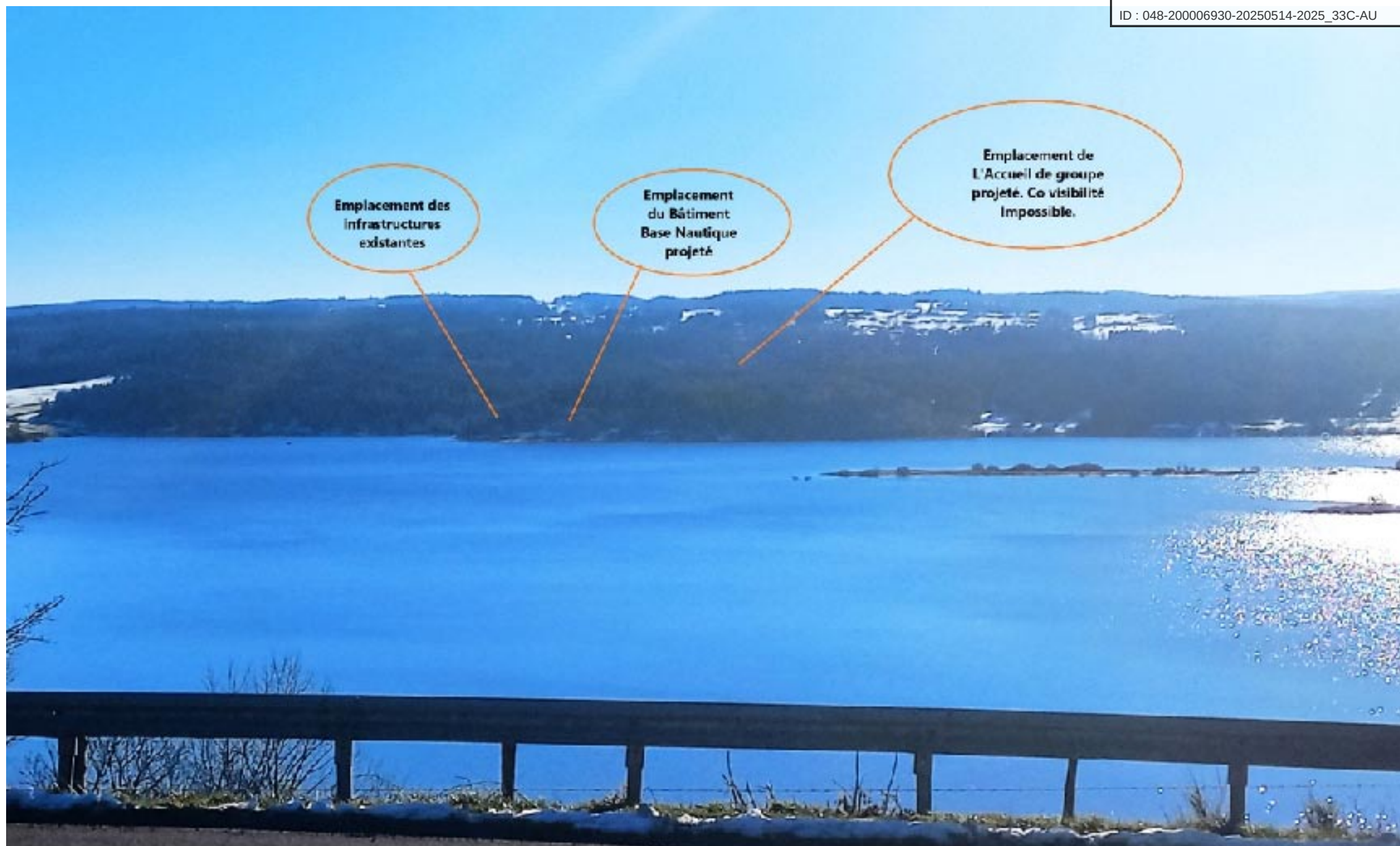
La carte présentée à la page suivante illustre les points d'analyse depuis lesquels la zone d'étude est visible (indiquée en fond rouge sur les cartes). Ces points d'analyse ont été positionnés dans le cadre de l'étude dérogatoire pour évaluer la covisibilité entre le site du projet et son environnement. Une hauteur de bâtiment de 3m à été retenu pour cette analyse de covisibilité.

Les résultats montrent que le secteur du projet sera visible depuis de nombreux points situés de l'autre coté du Lac de Naussac. Toutefois, le projet prévoit de

créer un bâtiment enterré en partie ce qui limitera les incidences paysagères et intégrera le bâtiment dans la pente.



*Rondin parc - Naussac-Fontanes - Projet Base nautique
Etude des covisibilités depuis et vers le secteur d'étude -
Source : Oc'Téha)*



Vue depuis la rive d'en face



Vue depuis la rive d'en face

Depuis la rive d'en face, seul le projet de base nautique pourra être visible.

Toutefois ce projet ne sera pas complètement au bord de l'eau. Son emplacement est prévu au minimum à 50 m de la rive naturelle du Lac. Entre cette rive et la zone présente pour le bâtiment, des boisements existants seront maintenus et permettront de «dissimuler» quelque peu le bâtiment.

Toutefois par son caractère en matériaux naturels, sa partie semi-enterrée et ses volumes travaillées le bâtiment de base nautique s'intégrera parfaitement au paysage.

A titre d'information l'autre rive (en face) est située à environ 1,7km de distance

Emplacement présenté de la future base nautique



Projet d'accueil de groupe :

La carte présentée ci-contre illustre les zones depuis lesquelles la zone d'étude est visible (indiquée en fond rouge sur les cartes). Ceci pour évaluer la covisibilité entre le site du projet et son environnement. Une hauteur de bâtiment de 4m à été retenu pour cette analyse de covisibilité.

Les résultats montrent que le secteur du projet ne sera visible qu'à proximité du site sur les points hauts de la partie orientale du Lac de Naussac. Ici la covisibilité semble limitée.

De plus, la végétation existante, incluant les haies, arbres et zones boisées, devra être préservée autant que possible, conformément à l'OAP du secteur crée spécialement, et à l'OAP thématique dédiée aux continuités écologiques. Ces mesures contribueront à limiter l'impact visuel du projet et à maintenir l'harmonie du paysage environnant.



*Rondin parc - Naussac-Fontanes - Projet Accueil de groupe
 Etude des covisibilités depuis et vers le secteur d'étude -
 Source : Oc'Téha)*

B.3.2. Impacts de proximité

Il n'y a pas de bourgs ou de hameaux situées à proximité immédiate des projets, pouvant présenter un risque de covisibilité avec le secteur concerné.

Par conséquent, les impacts paysagers potentiels à proximité directe sont nuls à faible. De plus, comme mentionné précédemment, les porteurs de projet devront mettre en œuvre toutes les mesures nécessaires pour réduire ces enjeux de covisibilité. Cela passera notamment par une insertion paysagère soignée et harmonieuse pour chaque installation, en respectant l'environnement naturel et en minimisant les perturbations visuelles. Ainsi et dans le cadre de l'OAP présentée sur ce secteur, les boisements seront préserver au maximum.

En conclusion l'incidence paysagère des projets au regard du site présenté et de son insertion sera minime.

B.3.3. Insertion paysagère

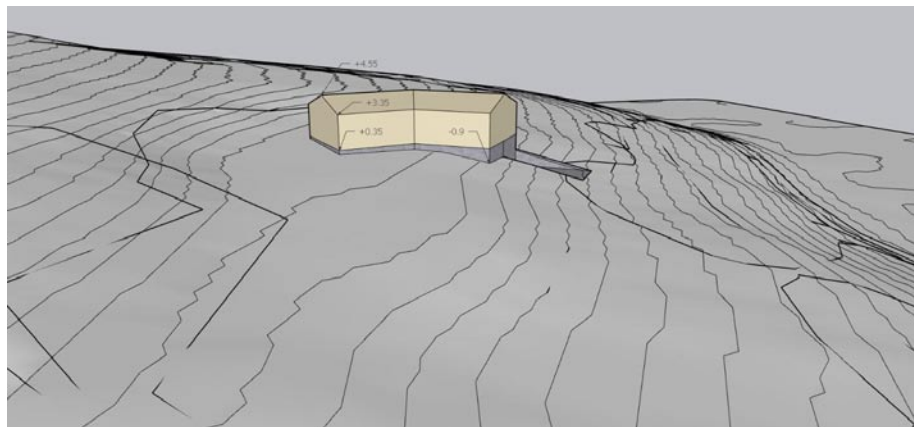
La base nautique :

Cette infrastructure est imaginée sur deux étages de 112m² chacun composé de :

- Un rdc en béton banché enterré.
- Un étage en ossature bois accessible de plain pied depuis le parking

La base nautique regroupera un accueil, des vestiaires (avec douches et sanitaires dont PMR), une infirmerie/poste de secours, un bureau de coordination, local technique (atelier et rangement) et grand garage nautique (stockage du matériel nautique) .

Cette base nautique permettra de structurer l'activité voile et d'en garantir la sécurité, la lisibilité et le confort.



Plan schématique de représentation de la hauteur maximale du bâtiment



Projection de la hauteur maximale de la Base Nautique

Accueil de groupe :

Cet espace sera constitué d'un bâtiment central et de plusieurs hébergements légers pour les groupes.

Le bâtiment central sera composé de :

- Un réfectoire de 180 m² de plain-pied sera consacré à la restauration des groupes accueillis.
 1. Une salle à manger spacieuse pouvant accueillir environ 60 couverts,
 2. Une cuisine professionnelle équipée, conforme aux normes sanitaires en vigueur,
 3. Des espaces de réserve et de plonge, ainsi que des sanitaires.

Ce lieu de vie essentiel permettra d'assurer une pension complète sur place, favorisant les produits locaux, les circuits courts et une logistique alimentaire maîtrisée.

- Une Salle d'activités polyvalente accolée de 80m² d'une hauteur plus importante que le réfectoire.

Cette salle couverte prévue pour les activités en intérieur et les replis météo pour des activités éducatives, sportives, culturelles, elle comprendra un mur d'escalade, un

espace de réunion.

Cette salle va permettre de maintenir l'attractivité du séjour même en cas de mauvais temps, de diversifier les temps pédagogiques en offrant un véritable espace d'animation.

Comme l'école de voile, ces deux bâtiments sont imaginés en ossature bois et composés de volumes très sobres.



Zone d'implantation bâtiment d'accueil

L'espace d'hébergement léger pour les groupes :

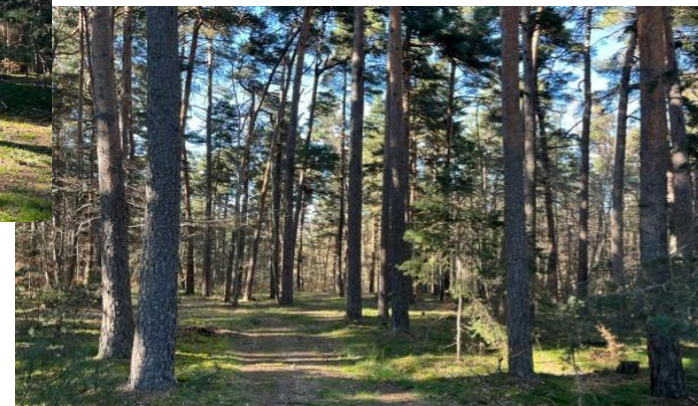
Le site sera équipé de 14 habitations légères de loisirs (HLL), sous forme de chalets bois d'environ 30 m² chacun, pouvant héberger chacun 6 jeunes pour une capacité totale de 50 jeunes et 10 accompagnants.

Ces hébergements offriront une capacité modulable, avec des couchages, des espaces de rangement et des sanitaires adaptés à un usage collectif.

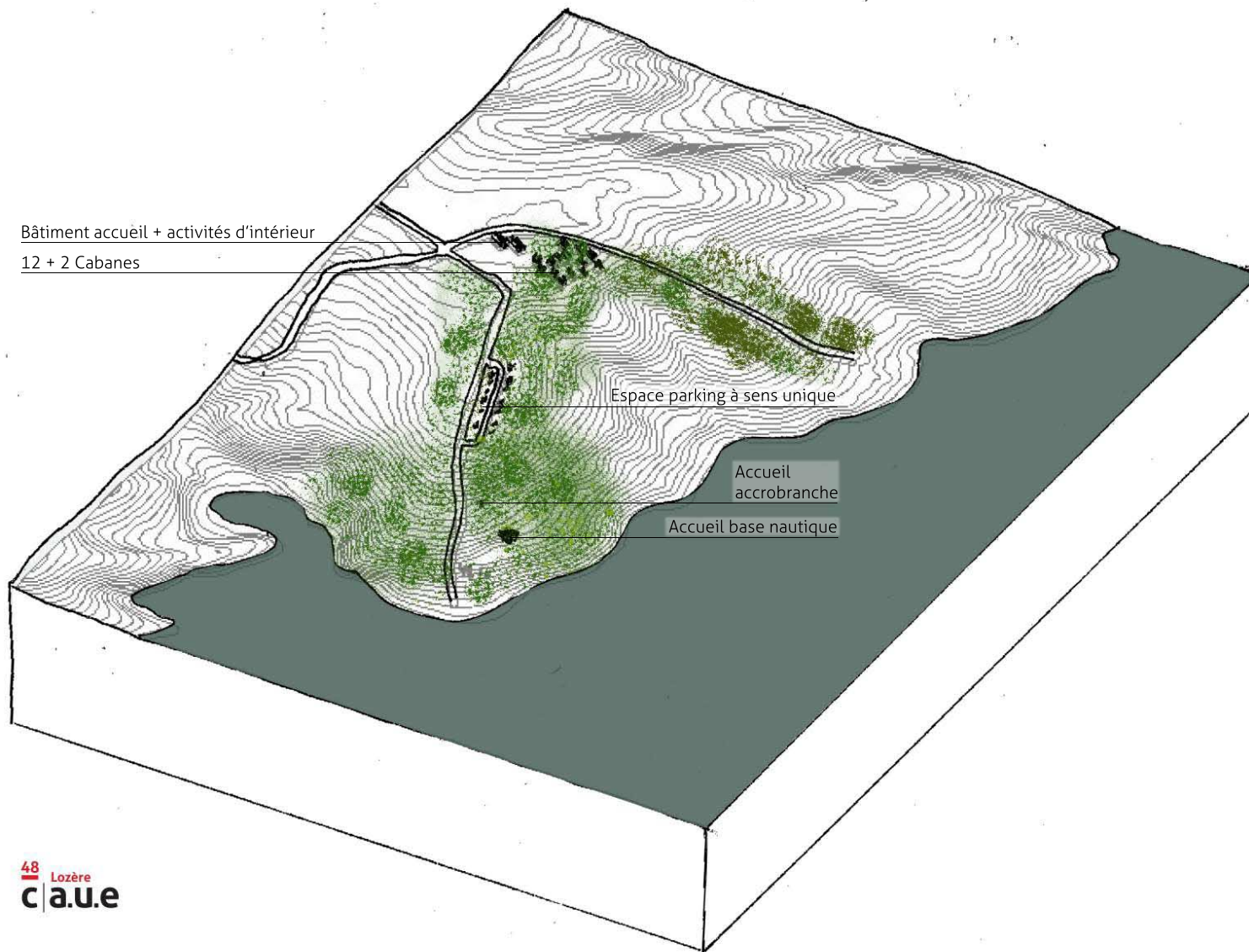
Pensés pour l'accueil de classes découvertes, colonies ou séjours éducatifs, ces chalets permettront de proposer une formule "tout-en-un" directement sur site, sans déplacement externe. Leur implantation respectera les exigences de discrétion paysagère, d'accessibilité et de confort thermique.



Zone d'implantation des chalets



Projection des volumes accueil de groupe



48 Lozère
c.a.u.e

Projection dans la pente accueil de groupe et base nautique

B.4. MISE EN PLACE D'UN SECTEUR 1AUutn

Afin de permettre la réalisation de ce projet, deux secteur 1AUutn ont été mis en place. Les destinations et sous-destinations autorisées au sein de celui-ci sont précisées dans le tableau ci-contre.

Le secteur faisant l'objet de la demande de dérogation ne comporte actuellement aucun bâti existant.

Par ailleurs, le règlement écrit prévoit une hauteur maximale de 6 mètres pour les constructions nouvelles entrant dans toutes les destinations et sous-destinations autorisées en 1AUutn. Cette prescription peut être adaptée (adaptation mineure) pour permettre une meilleure intégration au cadre existant le cas échéant.

Cette disposition participera à la bonne intégration paysagère des installations réalisées sur le site.

Habitation	
Logement	V*
* Il doit s'agir d'un logement de fonction destinée à l'exploitant ou au propriétaire des activités ou installations réglementaires autorisées. Ce logement est autorisé sous condition d'être nécessaire pour assurer la direction, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage du site.	
Hébergement	X
Commerces et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	V
Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacle	V*
*A condition d'être liés aux activités touristiques	
Equipements sportifs	V
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

Article 1AUtn2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Article 1AUtn3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 4.3)

Article 1AUtn 3.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par principe, les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations devront être implantées :

- Ou à une distance minimale égale à 5 mètres minimum, par rapport à la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) ou à la limite qui s'y substitue,
- Ou à l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée ou sur les voisines.

L'implantation des constructions, extensions, annexes et installations doit être appréciée au regard de la sécurité des usagers des voies, et de la visibilité par rapport aux dites voies.

Les annexes et extensions se voient appliquer les mêmes prescriptions que les constructions principales.

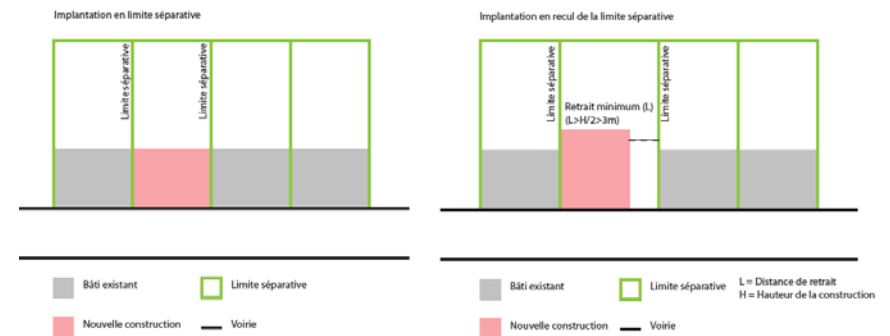
Par exception, elles pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

Les annexes doivent être implantées à proximité de la construction principale. Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLUi (exemple : 1AU et Ap), les annexes et extensions aux constructions à usage d'habitation sont autorisées sur l'ensemble de l'unité foncière et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

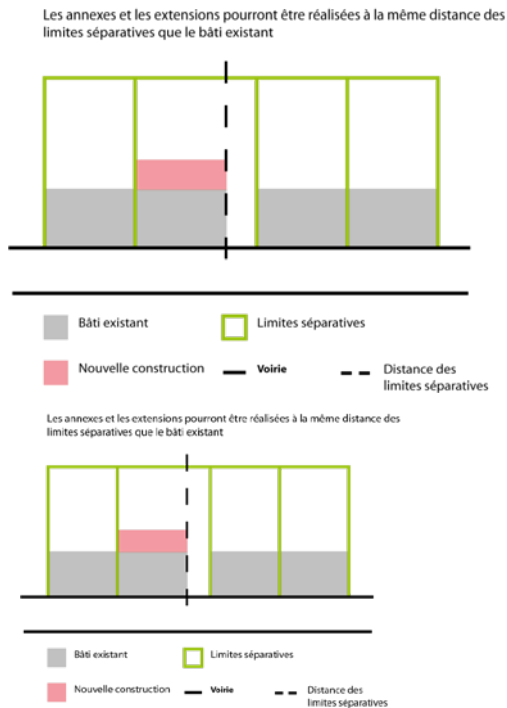
Article 1AUtn 3.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute nouvelle construction, extension et annexe devra être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée avec un recul minimum de $L \geq H/2 \geq 3$ mètres, par rapport aux limites séparatives



Les annexes et extensions se voient appliquer les mêmes prescriptions que les constructions principales. Par exception, elles pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

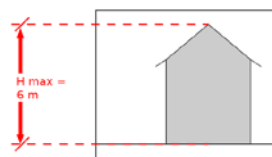


Article 1AUtn 3.3 : Emprise au sol et surfaces de plancher des constructions

En secteurs 1AUtn, le cumul des surfaces de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et des constructions futures ne pourra dépasser la surface indiquée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) valant UTN locale, toutes destinations confondues. Les surfaces de plancher des Habitations Légères de Loisirs (HLL), des Résidences Mobiles de Loisirs (RLM) et des annexes sont comptabilisées.

Article 1AUtn 3.4 : Volumétrie

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 mètres.



Par exception,

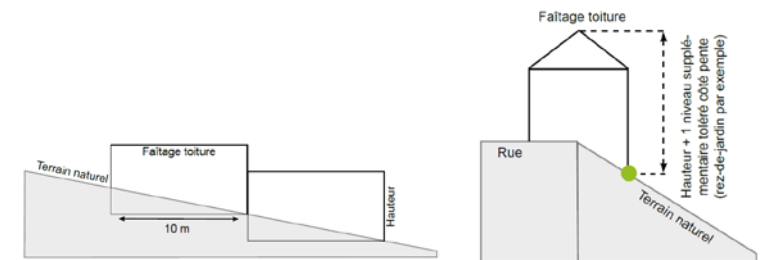
Dans le cadre d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra alors être la même que celle des dites constructions existantes, ou être comprise entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur des constructions existantes.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est définie en sections de 10 mètres de façade dans le sens de la pente.

Une tolérance pourra être observée pour permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire, du côté de la pente (création d'un rez-de-jardin par exemple).



Article 1AUtn4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUtn 4.1 : Principes généraux et alternatives envisageables

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- Assurer une bonne intégration paysagère et encourager les innovations architecturales.

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements, et travaux de restauration et rénovation, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter un aspect fini.

Un projet ayant une architecture contemporaine sera recevable (même s'il sort du cadre du présent règlement) dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

L'organisation et l'aménagement de la zone recevant des installations et habitations légères de loisirs devront tenir compte et s'adapter aux caractéristiques paysagères du site (topographie, végétation, patrimoine bâti, cône de vue, etc.). Les terrassements seront limités au maximum.

Article 1AUutn 4.2 : Traitement des façades et toitures des constructions

- Façades :

Les façades devront être traitées avec soin et harmonie, et tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

Les bardages seront de teinte sombre et neutre, en harmonie avec l'environnement. Les façades latérales et postérieures seront traitées en harmonie et avec le même soin que la façade principale.

Tout projet de rénovation ou réhabilitation devra respecter le traitement de la façade préexistante (matériaux, teintes), ou les modèles traditionnels de façades. Les projets d'extension pourront présenter des caractéristiques différentes sous réserve d'une réflexion sur l'intégration architecturale à la construction principale.

Dans le cas de murs maçonnés, ceux-ci seront :

- soit appareillés en pierres de pays,
- soit enduits, seules les teintes proches de celles traditionnellement utilisées dans le cadre environnant seront autorisées.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...

Les imitations de matériaux telles que fausse coupe de pierre, faux appareillage de briques, incrustation de pierres sont interdites.

L'utilisation de plusieurs matériaux de façades est autorisée si elle est harmonieuse.

Les éléments de façades d'architecture ancienne (seuils en pierre, encadrements d'ouverture en pierre, chaînage d'angle, etc.) seront préférentiellement conservés ou restaurés, sauf si le projet ne le justifie pas.

- Toitures :

Les toitures en tuile ronde à deux pans sont autorisées à une pente maximale de 60%. Les annexes peuvent faire l'objet d'une pente différente.

Les autres formes de toitures ne sont autorisées que dans la mesure où le projet présenté ne nuit pas au caractère des lieux avoisinants.

Le choix de la couleur des toitures sera de préférence fait en s'inspirant de la tuile traditionnelle de la région (rouge) et plus foncée que la couleur des façades pour diminuer l'impact visuel. Les couleurs extrêmes telles que le rouge vif et brun sombre sont interdites.

Les toitures doivent présenter une homogénéité de matériaux pour la couverture. Néanmoins, les panneaux solaires, serres, ouvertures et autres éléments d'architecture bioclimatique peuvent être autorisés mais doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les cheminées se situent près du faîtage ou à l'aplomb du pignon.

- Menuiseries :

Les menuiseries seront traitées ou peintes de manière harmonieuse, sans multiplier les tons.

Article 1AUutn 4.3 : Traitements architecturaux des locaux et installations accessoires

Les constructions annexes seront traitées avec le même soin que la construction principale et en harmonie avec elle (type de matériaux de constructions, de toitures, teintes).

Si le projet le justifie et qu'elles s'intègrent harmonieusement, des toitures-terrasses (ou toit plat) pourront être autorisées sur les annexes.

Sauf impossibilité technique :

- les appareillages techniques (pompe à chaleur par exemple) devront être intégrés afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace extérieur,
- les abris compteur (électricité, gaz, télécom, etc.) devront être encastrés dans les murs de clôtures ou de façades.

Article 1AUutn 4.4 : Traitements des clôtures

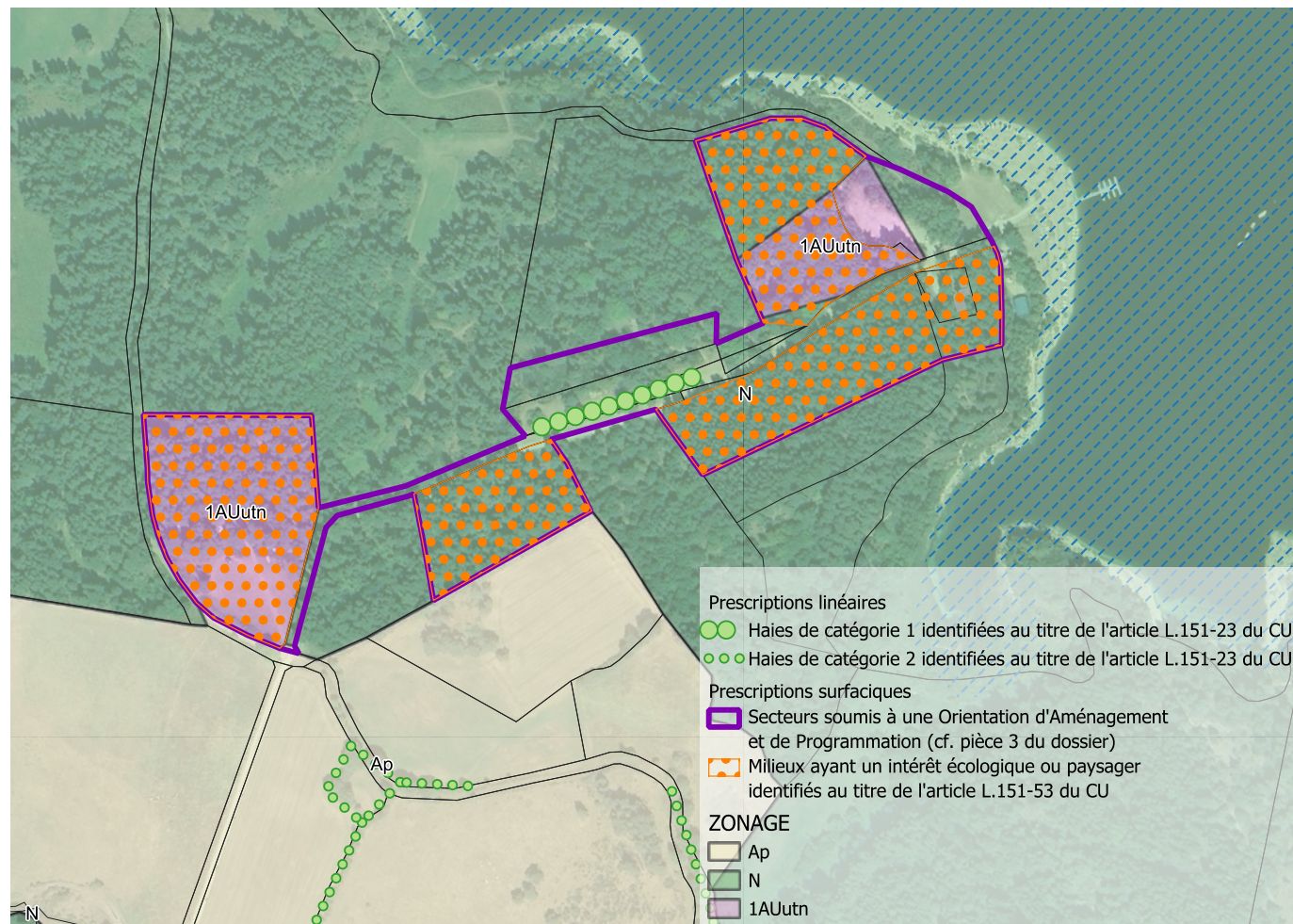
Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 6.2)

Article 1AUutn 5 : Stationnement

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 6.2)

Section 3 : Equipements et réseaux

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 - 4)



Projet de zonage au regards des projets Rondin Parc

B.5 MISE EN PLACE D'UNE OAP VALANT CRÉATION D'UNITÉ TOURISTIQUE NOUVELLE LOCALE

Afin de permettre la réalisation de ce projet, une OAP d'aménagement à été érigée pour permettre une meilleur appréhension de l'aménagement de ce secteur et un respect de règles spécifique à celui-ci.

La réglementation relative aux Unités Touristiques Nouvelles (UTN) est régie par plusieurs articles du Code de l'urbanisme

Article L122-16 du Code de l'urbanisme

« Toute opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard constitue une " unité touristique nouvelle", au sens de la présente sous-section.

Les extensions limitées inférieures aux seuils des créations d'unités touristiques nouvelles fixés par décret en Conseil d'Etat ne sont pas soumises à la présente sous-section.»

Article L122-17 du Code de l'urbanisme

« Constituent des unités touristiques nouvelles structurantes :

1° Celles dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat ;

2° Le cas échéant, celles définies comme structurantes pour son territoire par le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale, dans les conditions prévues à l'article L. 141-11.»

Celle définie dans le cadre du PLUi de la Communauté de Communes Haut Allier Margeride n'entre pas dans cette catégorie.

Article L122-18 du Code de l'urbanisme

« Constituent des unités touristiques nouvelles locales :

1° Celles dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat ;

2° Le cas échéant, celles définies par le plan local d'urbanisme, dans les conditions prévues au II de l'article L. 151-7.»

L'UTN définie dans le cadre du PLUi de la Communauté de Communes Haut Allier Margeride entre dans cette catégorie.

Article L122-21 du Code de l'urbanisme

« La création et l'extension d'unités touristiques nouvelles locales sont prévues par le plan local d'urbanisme qui en définit les

caractéristiques conformément aux articles L. 151-6 et L. 151-7.

La création ou l'extension d'une unité touristique nouvelle locale est soumise à l'autorisation de l'autorité administrative, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat, lorsque cette unité est située dans une commune qui n'est pas couverte par un plan local d'urbanisme. Cette autorisation est délivrée par l'autorité administrative, après avis d'une formation spécialisée de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Dans ce cas, l'unité touristique nouvelle n'est pas soumise à l'article L. 142-4.»

Article L122-24 du Code de l'urbanisme

« Les autorisations de création ou d'extension d'une unité touristique nouvelle prévues aux articles L. 122-20 ou L. 122-21 deviennent caduques si, dans un délai de cinq ans à compter de leur notification au bénéficiaire, les équipements et les constructions autorisés n'ont pas été engagés. En cas de recours, le délai de caducité est suspendu pendant la durée des instances.

Lorsque les travaux d'aménagement ou de construction ont été interrompus pendant une durée supérieure à cinq ans, cette caducité ne s'applique qu'à l'égard des équipements et constructions qui n'ont

pas été engagés. L'autorisation peut être prorogée une seule fois, pour une durée de cinq ans, par arrêté de l'autorité administrative ayant délivré l'autorisation.»

Article L151-7 du Code de l'urbanisme

«II.-En zone de montagne, ces orientations (orientations d'aménagement et de programmation] définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.»

Article R122-9 du Code de l'urbanisme

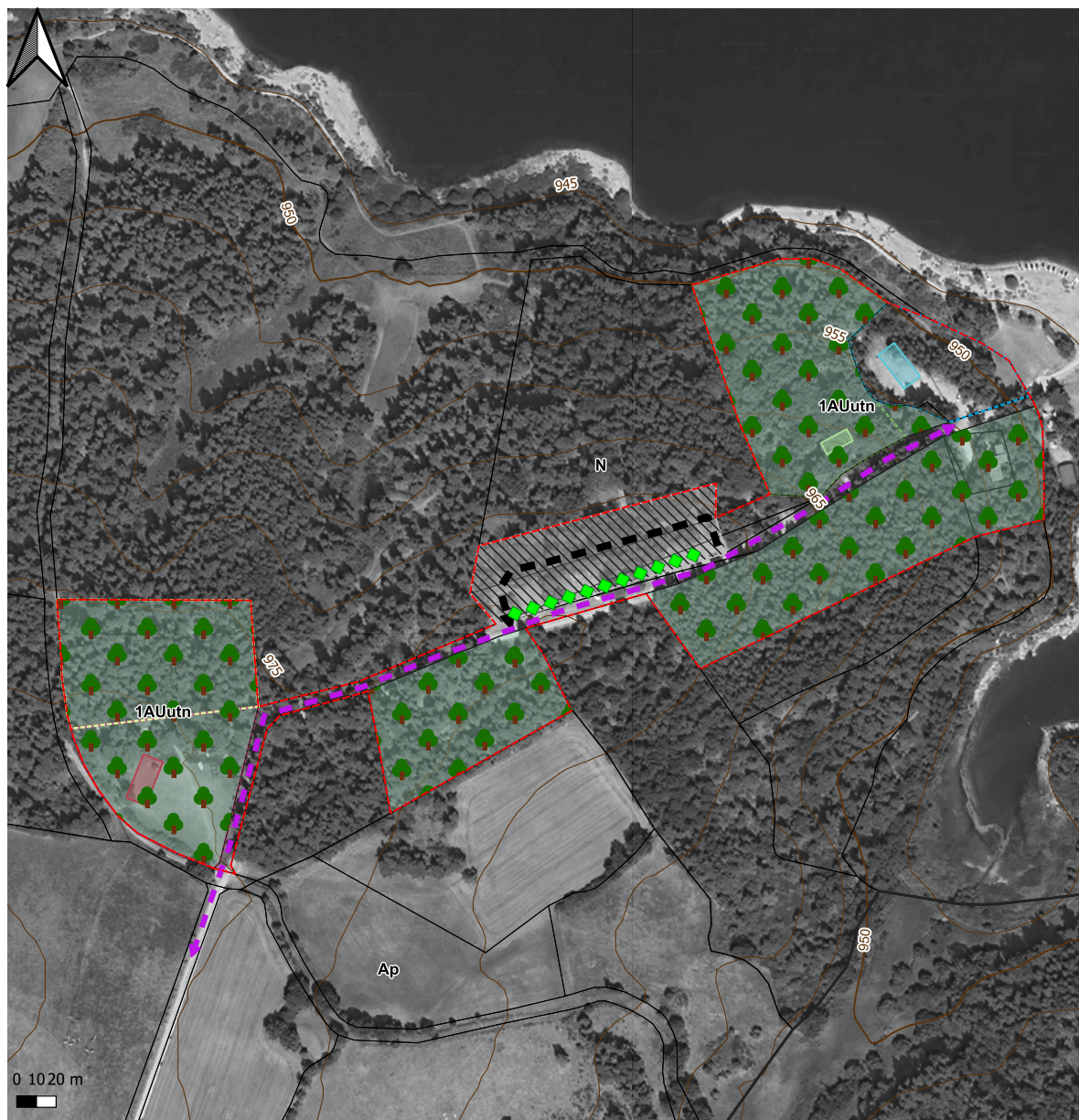
«Constituent des unités touristiques nouvelles locales, pour l'application du 1° de l'article L.122-18 : [...]

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

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

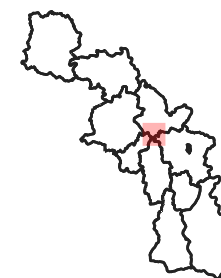
b) L'aménagement de terrains de camping d'une superficie comprise entre 1 et 5 hectares [...]»

En application de l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, les projets de création d'UTN locales doivent être soumis pour avis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) une fois le projet de PLUi arrêté.



NAUSSAC-FONTANES

3.1 Rondin parc



Secteur :
Type d'OAP : Aménagement
Vocation : Touristique / Loisirs
Zonage du PLUi : 1AUutn / N
Surface brute de l'OAP : 4.685 ha
Surface brute des espaces libres : 1.59 ha

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine paysagère et environnementale

Boisement à préserver

Haie à créer

Structurer le développement du Rondin Parc

Zone de stationnement

Secteur base nautique

Secteur d'implantation des hébergements de groupe (cabanes)

Secteur d'implantation du bâtiment d'accueil et bâtiment d'activité

Secteur de l'accrobranche

Bâtiment accueil de groupe

Bâtiment d'accueil de l'accrobranche (cabane)

Bâtiment de la base nautique

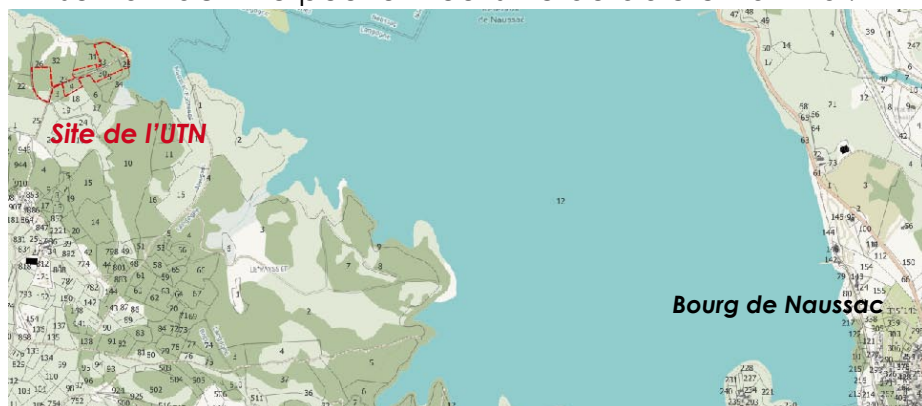
Prévoir la desserte tous modes du secteur

Voirie à aménager

1- CARACTÉRISTIQUES DU SITE

1.1. Localisation du site

- Localisé au Sud-Ouest de la commune de Naussac-Fontanes, à proximité de la commune de Naussac-Fontanes, le site du Rondin parc se situe en bordure du lac de Naussac, au lieu-dit « Pâturage de Fau ». Il est implanté à environ 11 kilomètres de Langogne, qui dispose de commerces et services de proximité.
- Le secteur est desservi par une route communale reliant directement le camping des Rondins des Bois à la voirie principale 34, facilitant ainsi l'accès aux infrastructures touristiques. Depuis cet axe, il est aisé de rejoindre les communes voisines ainsi que les principaux pôles d'attractivité communautaires.
- Il s'inscrit dans un contexte touristique privilégié, marqué par la proximité du lac de Naussac, un espace naturel propice aux activités de loisirs nautiques et de plein air. Le territoire bénéficie également d'un réseau de sentiers de randonnée, d'itinéraires de VTT et d'autres activités de nature, renforçant son attractivité pour un tourisme durable et familial.



Localisation du site de l'UTN

1.2. Contexte paysager, environnemental et agricole

Les limites du site sont définies comme suit :

- Au Nord et à l'Ouest : un boisement mixte composé d'essences feuillues et résineuses, offrant un cadre naturel préservé.
- Au Sud : une clairière et des prairies, en partie utilisées pour l'activité agricole (RPG, 2023).
- À l'Est : le lac de Naussac, dont les berges constituent un espace naturel d'intérêt écologique et récréatif. La topographie du secteur est relativement douce, avec un léger relief permettant une intégration paysagère harmonieuse des infrastructures touristiques. Le site bénéficie d'un environnement naturel diversifié, alternant entre espaces boisés et ouverts, contribuant à son attractivité et à son caractère préservé.

Le site est partiellement occupé par des installations touristiques existantes, notamment des équipements de loisirs en lien avec le lac. Les espaces mobilisables pour le projet correspondent majoritairement à des clairières et à des secteurs de boisements jeunes, où l'impact environnemental de l'aménagement sera limité.

L'analyse environnementale réalisée sur le site n'a pas mis en évidence de contraintes majeures, hormis la nécessité de préserver certains habitats favorables à la faune locale, notamment les chiroptères et l'avifaune forestière. Des mesures d'intégration paysagère et de compensation environnementale seront mises en œuvre afin de minimiser l'impact du projet et d'assurer sa cohérence avec le cadre naturel environnant.



2- ENJEUX

- » Renforcer et pérenniser l'offre touristique du site en cohérence avec le potentiel de développement du territoire, tout en assurant une complémentarité avec les structures existantes.
- » Préserver la qualité paysagère du site en veillant à une intégration harmonieuse des aménagements dans le grand paysage, notamment vis-à-vis des vues depuis le lac de Naussac et des espaces naturels environnants.
- » Garantir une gestion raisonnée des espaces boisés, en limitant l'impact des aménagements sur les habitats écologiques et en favorisant la conservation des essences locales.
- » Faciliter les mobilités douces en assurant une connexion avec les itinéraires de randonnées et autres parcours naturels, contribuant ainsi à la continuité des liaisons douces sur le territoire.
- » Assurer la sécurité du site en intégrant les mesures nécessaires à la prévention des risques naturels (incendies, gestion des boisements) et à la sécurisation des accès pour les usagers et les secours.

1.3. Contexte réglementaire

- L'ensemble du périmètre est situé en secteur 1AUtn dans le PLUi.
- Conformément aux préconisations du Centre National de la Propriété Forestière (CNPF), une autorisation de défrichement, voire la mise en place d'un document de gestion forestière, peuvent être requises en fonction de la nature et de l'emprise des aménagements réalisés sur le domaine forestier. Le CNPF recommande ainsi la mise en place d'une gestion durable des boisements, compatible avec l'accueil du public en forêt.
- Le site est partiellement situé dans les 300 mètres des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares et donc soumis à étude dérogatoire au titre de l'article L122-7 du CU.

Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque faible et nul

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : aléa moyen à nul

3- SURFACES DE PLANCHER ET CAPACITÉ D'ACCUEIL

	EXISTANT			PROJET			TOTAL		
Equipements	Nombre	Surface plancher	Capacité d'accueil	Nombre	Surface plancher	Capacité d'accueil	Nombre	Surface plancher	Capacité d'accueil
Base Nautique	8	202m²	-	1	214m²	-	1	214 m²	-
Accrobranche	1	9	-	1	40 m²	-	1	40 m²	-
Restaurant collectif	-	-	-	1	180 m²	60	1	137 m²	60
Bâtiment d'activités (mur d'escalade, aire polyvalente)	-	-	-	1	80 m²	-	1	80m²	-
Chalets HLL pour enfants	-	-	-	12	360m²	72	12	360m²	72
Chalets HLL pour personnel	-	-	-	2	60m²	de 3 à 6	2	60m²	de 3 à 6
TOTAL	9	211 m²	-	18	934 m²	de 75 à 78*	18	934 m²	de 75 à 78*

* correspondent à la capacité d'accueil liée au HLL (ne tient pas compte de celle des autres équipements)

Principes d'aménagement

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- » L'aménagement de ce secteur devra impérativement respecter les obligations de débroussaillage définies à l'article L134-6 du Code forestier. Afin d'assurer la sécurité des usagers, l'état sanitaire des arbres situés à proximité des installations touristiques sera régulièrement contrôlé.
- » Les habitats légers de loisirs (HLL), notamment les cabanes, seront conçus de manière à favoriser leur intégration paysagère. Le recours à des matériaux naturels, tels que le bois, contribuera à une insertion harmonieuse dans l'environnement et à une réduction de l'impact visuel des structures.
- » Par ailleurs, le bâtiment de la base nautique sera partiellement intégré dans la pente naturelle du terrain, permettant ainsi une insertion paysagère optimale et discrète.
- » L'ensemble du site est soumis à une prescription spécifique relative à la préservation des milieux présentant un intérêt écologique ou paysager. Celle-ci impose le maintien d'au moins 70 %

des boisements existants. Cette mesure, complétée par la préservation d'une haie identifiée en bordure du parking, vise à limiter les impacts écologiques et paysagers du projet.

Accompagner le développement touristique

- » cf. tableau «Surfaces de plancher et capacité d'accueil» de l'OAP.

Le projet :

Le développement de la base de loisirs du Rondin Parc s'articule autour de deux axes principaux et prévoit la création de deux zones distinctes sur le site de Palhères, situé sur la côte sauvage du lac de Naussac :

- La création d'une véritable base nautique, avec l'implantation d'une construction légère pour structurer les activités de loisirs et sportives du Rondin Parc.
- L'aménagement d'un espace d'accueil pour les groupes, excentré de la zone loisirs, intégrant des hébergements et un service de restauration collective.

Base Nautique :

Espaces envisagés pour la base nautique :

- Garage enterré ou semi-enterré

- Poste de secours / infirmerie
- Vestiaires et douches
- Sanitaires (+ WC/douche PMR)
- Local de séchage des équipements nautiques
- Accueil + espace extérieur couvert pour la réception
- Local technique pour les VTT
- Chaufferie et local d'entretien

Construction légère pour l'accrobranche

L'installation d'une construction légère de 40m², au niveau du parcours acrobatique en hauteur est également souhaitable afin de :

- Créer un espace clos et couvert pour le stockage des équipements de protection individuelle (EPI) et l'accueil des pratiquants (20m²).
- Offrir un abri en cas d'intempéries (20m²).

Infrastructures nécessaires à la création d'un espace d'accueil de groupe :

Les infrastructures nécessaires à la création d'un espace d'accueil de groupe sont les suivantes :

- Un restaurant collectif (capacité de 60 personnes)
- Bâtiment d'activités et/ou de vie accolée

- ou non au service de restauration
- Un espace hébergement adapté aux groupes :
 - 10 chalets HLL de 30 m² (sans cuisine), chacun pouvant accueillir 6 jeunes.
 - 2 chalets pour les accompagnants.
 - 2 chalets dédiés au personnel.
 - Total : 14 chalets HLL.
- » L'emplacement de ces différentes installations peut être adapté en fonction des contraintes techniques rencontrées.

Les besoins en équipements

- » Le secteur est en assainissement non collectif. La mise en place de deux systèmes d'assainissement non collectif adaptés aux besoins, ne semble pas poser de problème particulier d'après le SPANC. Une attention particulière est cependant attendue sur les règles de bases :
 - » Positionnement de l'installation
 - » Dimensionnement selon l'usage
 - » Règles de bonnes exécutions des travaux
- » Pour l'électricité aucun problème n'a

été notée sur le secteur faisant l'objet de la présente OAP.

- » Pour l'Alimentation en Eau Potable (AEP), les besoins estimés maximum instantané du projet sont de 10,8m³/h. La capacité de distribution du réseau d'eau potable sur site est estimée à 18m³/h.
- » L'aménagement du secteur devra veiller à prévoir les dispositifs nécessaires à la bonne défense incendie du site. Aussi, il est notamment impérativement demandé de respecter les obligations de débroussaillage telles que définies dans l'article L134-6 du Code forestier.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- » Accès motorisé : Maintien de l'accès principal via la voie communale située au sud du site. Les conditions d'accès pour les services de secours devront être garanties à l'intérieur de la propriété.
- » Circulation interne :
 - » La circulation des véhicules motorisés sera autorisée uniquement dans les parties ouest et centrale du site.
 - » Les professionnels de la pêche et des activités nautiques pourront accéder à l'embarcadère à l'est

du site, mais le stationnement y sera interdit.

- » Les véhicules des visiteurs stationneront exclusivement dans la zone existante prévue à cet effet, située au centre du site.
- » Gestion des sols et intégration paysagère :
 - » L'organisation des accès, de la circulation et du stationnement devra limiter l'impact visuel et environnemental du projet.
 - » L'usage de matériaux perméables facilitant l'infiltration des eaux (plaques alvéolées engazonnées, graviers, etc.) sera privilégié pour éviter l'imperméabilisation excessive des sols.

• Un projet structurant pour le territoire

Ce projet s'inscrit pleinement dans la stratégie touristique locale, répondant à des besoins identifiés sur le territoire.

Un projet complémentaire et innovant

Le projet répond à plusieurs besoins identifiés par le porteur de projet :

- Offrir des activités de loisirs variées : Il n'existe actuellement aucun espace dédié spécifiquement à l'accueil de groupes jeunes sur le secteur et aucune base de pleine nature, au sein du bassin de vie, n'offre un aussi large choix d'activités.
- L'idée du porteur de projet est de proposer un lieu de vie et d'activités sécurisé et sécurisant, immergé en pleine nature.
- L'objectif est également de favoriser des séjours sans transport, où toutes les activités peuvent être accessibles depuis un lieu unique. En somme de pouvoir proposer des séjours décarbonés, sans dépendance au tourisme de masse (tourisme local, régional).
- Les bases nautiques concurrentes les plus proches se trouvent à 45 min (Grandeur Nature), mais différent en matière d'activités proposées (cordes, eaux vives, etc.). Le Rondin Parc, lui est le seul à proposer une activité voile (inscrite Fédération Française de Voile) qu'il compte bien développer. De plus la voile n'est pas une activité grandement développée dans ces structures concurrentes pour des raisons diverses (site géographique dont la configuration encaissée n'est pas propice à sa pratique, etc..).
- Les activités école de voile les plus proches : Grandeur Nature, mais celle ci n'est pas affiliée FFV, et a des possibilités de développement restreintes. Il y a aussi Mallet (Cantal) et Devesset (Ardèche).
- Les hébergements avec activités de pleine nature les plus proches sont : Bec de Jeu à 50 min, Lozère Évasion à 1 h, Didrick Vacances (1h15).
- Aucune de ces structures ne propose une offre construite essentiellement autour des activités voile. La plupart des séjours sportifs proposés imposent des déplacements, ce n'est pas le cas de ce projet construit autour d'un lieu unique.
- Absence d'hébergements scolaires à moins de 45 min et offrir un intérêt aux établissements scolaires pour des classes découvertes (classes de mer et séjours nature).
- Rendre possible des projets connexes, tels que la mise en place d'une navette à passagers sur le Lac de Naussac permettant des découvertes multimodales du territoire (bateau, VTT, randonnées).
- À l'heure actuelle, il n'existe que 50 structures en France proposant des classes de mer, le territoire du Haut Allier pourrait se démarquer en proposant ce type de structure. En 2023, 100 000 élèves ont participé à ces séjours. Avec le programme « Éduquer à la mer », la Fédération Française de Voile souhaite atteindre 200 000 élèves par an d'ici cinq ans.
- Augmentation du nombre de licenciés en école de voile chaque année. En atteste le nombre de stagiaires qui a **triplé en six ans** (2019-2024), ainsi que la progression du nombre de locations et d'emplois sur la base.
- Chaque année, le Rondin Parc refuse des demandes de scolaires liées à la non-présence d'accueil possédant l'agrément éducation nationale. L'absence d'un hébergement adapté limite fortement les séjours éducatifs autour des activités nautiques et pleine nature.
- La mise en place d'un programme spécifique pour les habitants du bassin

de vie permettrait d'accroître la fréquentation hors période estivale et de fidéliser une clientèle locale, renforçant ainsi l'attractivité du site tout au long de l'année.

Ce projet est en adéquation avec les tendances récentes du marché touristique, avec une demande toujours plus croissante des touristes pour les activités de pleine nature. Une étude réalisée en juillet 2023 (Olbia/Médiafilère) indique que 62% des Français ont l'intention de pratiquer le tourisme sportif à l'avenir et que 78% des séjours sportifs sont effectués en France. La région Occitanie se place 3e région la plus fréquentée après l'Auvergne Rhône-Alpes et la Provence-Alpes-Côte d'Azur pour ce tourisme sportif.

Ce projet valorise les ressources naturelles et humaines locales, il s'inscrit dans une logique de circuit court touristique (hébergement, restauration, animations sur place). En choisissant ce positionnement, le porteur de projet s'ancre dans un marché porteur et cohérent, en accord avec les attentes sociétales et environnementales actuelles.

De plus, ce projet s'intègre sur un territoire déjà touristiquement connu, proposant

d'autres activités de pleine nature différentes et complémentaires.

Le fait de proposer une expérience immersive dans la nature à un jeune public notamment scolaire répond à une véritable demande identifiée par le porteur de projet et en complémentarité de l'école de voile (activité existante) et correspond également à des objectifs plus globaux d'éducation d'un jeune public à l'environnement et au respect de la nature.

La clientèle cible est donc les groupes scolaires et les jeunes mais les familles et les amateurs de sports de glisse font aussi partis du positionnement commercial du Rondin parc.

Le Lac de Naussac offre un cadre idéal pour la voile et les sports nautiques, sans pollution sonore.

Les atouts du Rondin Parc repose essentiellement sur son lieu d'implantations et la diversité des activités que l'on peut y pratiquer mais aussi et sur la présence d'un grand Lac de près de 1000 hectares.

En effet, le lac de Naussac représente un réel atout pour la pratique de

la voile et des sports nautiques en eau douce (10 activités possibles).

Sa configuration en font un site vraiment privilégié alternant les zones à l'abri des vents dominants propice à la location d'embarcation sans voile et les zones exposées propice aux amateurs de glisse.

Avec près de 1000 hectares de terrain de jeux, c'est une véritable petite mer intérieure avec en prime aucune pollution sonore liée à la présence de moteur thermique.

Les amateurs de sports de glisse sont nombreux et regroupent aussi bien les vacanciers, les groupes que les locaux, qui est un des fondements du tourisme durable.

Comportement du marché (tendances):

Comme vu précédemment, on note une croissance continue du tourisme de pleine nature : +8%/an selon ADN Tourisme.

Il faut ajouter à cela un retour en force des séjours scolaires post-COVID, avec le soutien de l'Éducation nationale et des collectivités, accompagné d'une forte montée en puissance du tourisme durable : les familles et les établissements privilégient les offres respectueuses de l'environnement

et du territoire.

En parallèle, on observe une attente croissante de séjours clés en main, sécurisés, encadrés, et limitant les déplacements.

En résumé, le marché est local, ciblé, en croissance, et très cohérent avec les nouvelles attentes éducatives, écologiques et logistiques. Il offre une véritable opportunité de développement pour une structure comme le Rondin Parc, déjà ancrée sur le territoire.

Dans la zone d'influence (Département limitrophes du Cantal, Haute-Loire, Ardèche, Gard, Hérault, Aveyron) plus de 2 400 écoles primaires et 360 collèges sont recensés.

La région Occitanie (et Auvergne Rhone Alpes) constatent une fréquentation touristique importante avec une demande croissante pour les activités de nature encadrées.

Le marché reste sous-exploité localement, avec peu d'offres équivalentes (comme vu précédemment), capables d'accueillir des classes ou des séjours éducatifs «tout-en-un» (activités+ hébergement sur site).

Sur le plan social et politique, ce projet

s'intègre dans une volonté nationale de soutien à la jeunesse, à l'éducation en plein air et à l'accès à la nature. Plus globalement il s'intègre dans des ambitions de soutien au tourisme éducatif et à la transition écologique.

Un impact positif sur l'économie locale

Ce projet tend à apporter de nombreux impacts positifs sur l'économie locale :

- Renforcement de l'attractivité du Lac de Naussac en tant que destination phare pour les loisirs de pleine nature.
- Estimation de l'affluence (ne tenant pas compte des vacanciers et locaux) : 40 enfants en moyenne par semaine.
- La saison d'ouverture pourrait être étendue de début avril à fin octobre (soit 30 semaines), et pouvant même commencer dès le mois de mars. En partant sur une estimation de 30 semaines à 40 jeunes accueillis, le nombre prévisionnel de séjours serait de 800.
- Création de 4 ou 5 emplois directs permanents et contribution à l'économie locale.
- Le développement d'un partenariat avec des établissements scolaires locaux

pour des cycles pédagogiques annuels renforcerait l'attractivité éducative du site.

- La création d'un hébergement agréé Education nationale et jeunesse et sport
- D'après les projections envisagées ce sont plus de 1 000 jeunes qui pourront être accueillis chaque année dans le cadre de classes découvertes, de séjours nature ou de stages nautiques.
- Des retombées économiques pour le territoire. En développant l'accueil de groupe, le Rondin Parc stimule aussi l'activité de ses partenaires: producteurs locaux, artisans, prestataires d'activités complémentaires, structures culturelles voisines, etc. Les séjours éducatifs consomment localement et valorisent les dynamiques collectives du territoire.
- Les enfants accueillis aujourd'hui seront les habitants ou touristes de demain. Ce projet n'est pas qu'un lieu d'activité, c'est une expérience fondatrice, une immersion. Les enfants accueillis aujourd'hui, souvent pour leur premier séjour en groupe, reviennent plus tard en famille, deviennent des acteurs du territoire, voire des ambassadeurs du site.

Le potentiel de développement est donc réel, d'autant plus que la zone de chalandise est énorme. Le transport et son coût croissant représentent un réel frein au séjour pour les scolaires et les groupes de jeunes. Proposer des séjours tout compris, agréés par l'Éducation nationale et les services Jeunesse et Sports, intégrant des activités de voile, est une réelle opportunité qui rayonnerait sur l'ensemble du Massif central et au-delà.

La création d'une base de loisirs renforcée permet donc de répondre aux enjeux à venir en matière de séjours éducatifs autour de l'eau et des activités de pleine nature en général.

Compte tenu de ses caractéristiques, ce projet a l'ambition de dépasser le cadre strictement communal ou communautaire pour être d'envergure au moins départementale, en proposant des séjours à de nombreux scolaires du département et d'ailleurs, et en développant une offre touristique peu, voire pas présente en Lozère, avec des retombées économiques non négligeables à l'échelle d'un territoire au moins communautaire.

Avec son projet, Le Rondin Parc se positionne comme une destination unique sur le territoire avec une réelle immersion

et un produit sans transport thermique et l'opportunité de créer des séjours construits autour de l'eau et des activités natures et/ou culturelles.

Le lac peut devenir un vecteur de lien entre activités nautiques et patrimoine local, en facilitant des partenariats culturels comme avec le musée de la Filature de Langogne.

Un projet au service de la transition écologique :

Le Rondin Parc propose une offre sans transport thermique, sur un site accessible à pied, où toutes les activités se concentrent autour du plan d'eau. Ce positionnement permet de limiter fortement les émissions liées aux déplacements, un enjeu clé pour les structures éducatives. À cela s'ajoute un effort d'intégration paysagère fort, avec des constructions légères, en bois, et respectueuses du site naturel.

Au delà de cet aspect matériel, le projet du Rondin Parc est avant tout, d'accueillir un jeune public dans un but sportif et de loisir mais aussi éducatif via la sensibilisation à l'environnement et au respect de la nature.

Ce projet permettra de valoriser le Lac de Naussac, et son environnement comme

un pôle touristique de référence mais également de positionner le territoire du Haut Allier Margeride comme un territoire de transition écologique important.

L'équilibre économique et financier du projet basé sur deux scénarii

Afin d'évaluer au plus juste le développement de l'activité future, le porteur de projet a réalisé 2 dossiers prévisionnels basé sur deux scénarii, un optimiste et un pessimiste.

- Détail du scénario optimiste :

Financements:

Capital :10 000€

Demande subventions pour 400 000€

Emprunt moyen terme sur 15 ans de 1 330 000€

Emprunt court terme sur 6 mois de 340 000€

Occupation : scolaires sur 20 semaines et jeunes sur 10 semaines (50 places)

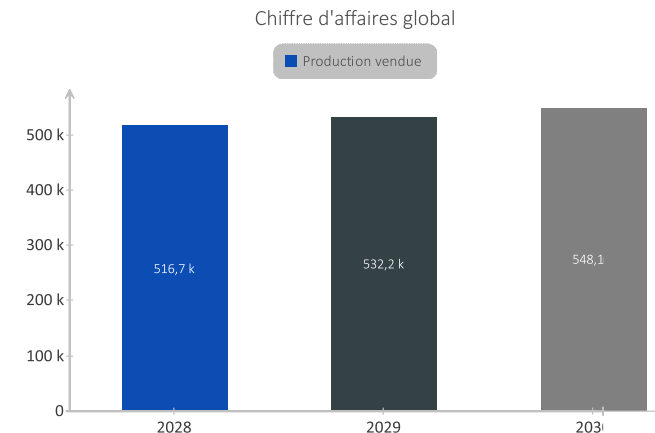
4 Salariés à temps plein sur l'année et un saisonnier à temps plein sur 4 mois.

■ CHIFFRE D'AFFAIRES PRÉVISIONNEL

Le chiffre d'affaires prévu :

Chiffre d'affaires	Secteur	2028	%	2029	%	2030	Marge	Stocks	TVA Ventes	TVA Achats
Semaines scolaires	Production	316 660	3%	326 160	3%	335 945	90,53%	0 jour	10%	20%
Semaines jeunes	Production	199 995	3%	205 995	3%	212 175	92,5%	0 jour	10%	20%
Total		516 655		532 155		548 120				

Évolution du chiffre d'affaires



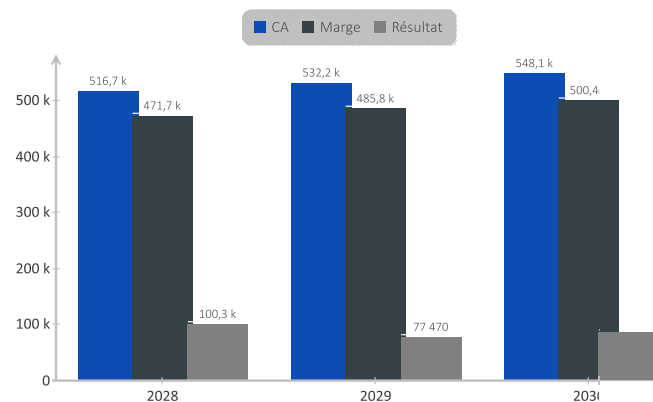
COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL

Évolution du compte de résultat :

Compte de résultat	2028	%	2029	%	2030	%
Production vendue	516 655	100%	532 155	100%	548 120	100%
<i>Chiffre d'affaires</i>	<i>516 655</i>	<i>100%</i>	<i>532 155</i>	<i>100%</i>	<i>548 120</i>	<i>100%</i>
Total des produits d'exploitation	516 655	100%	532 155	100%	548 120	100%
Achats effectués de matières	44 988	9%	46 337	9%	47 727	9%
Fournitures consommables	48 287	9%	50 281	9%	51 822	9%
Services extérieurs	23 050	4%	23 742	4%	24 456	4%
<i>Charges externes</i>	<i>71 337</i>	<i>14%</i>	<i>74 023</i>	<i>14%</i>	<i>76 278</i>	<i>14%</i>
Impôts et taxes	1 826	0%	2 297	0%	2 352	0%
Salaires bruts (Salariés)	88 000	17%	116 688	22%	119 024	22%
Charges sociales (Salariés)	39 600	8%	52 520	10%	53 560	10%
Salaires bruts (Dirigeant)	19 800	4%	26 928	5%	27 467	5%
Charges sociales (Dirigeant)	8 910	2%	12 120	2%	12 360	2%
<i>Charges de personnel</i>	<i>156 310</i>	<i>30%</i>	<i>208 256</i>	<i>39%</i>	<i>212 411</i>	<i>39%</i>
Dotations aux amortissements	86 197	17%	86 197	16%	86 197	16%
Total des charges d'exploitation	360 658	70%	417 110	78%	424 965	78%
Résultat d'exploitation	155 997	30%	115 045	22%	123 155	22%
Charges financières	47 977	9%	37 418	7%	35 145	6%
Résultat financier	-47 977	-9%	-37 418	-7%	-35 145	-6%
Résultat courant	108 020	21%	77 627	15%	88 010	16%
Produits exceptionnels	20 000	4%	20 000	4%	20 000	4%
Résultat exceptionnel	20 000	4%	20 000	4%	20 000	4%
Impôt sur les bénéfices	27 755	5%	20 157	4%	22 753	4%
Résultat de l'exercice	100 265	19%	77 470	15%	85 257	16%

Analyse de l'activité sur la période

Analyse de l'activité



PLAN DE FINANCEMENT

Le plan de financement sur la période :

Plan de financement	Initial	2028	2029	2030
Immobilisations	1 700 592	1 700 592		
Variation du B.F.R.	340 118	-35 249	34 798	-10 333
Remboursements d'emprunts		388 623	74 782	77 055
Total des besoins	2 040 710	2 053 966	109 580	66 722
Apports en capital	10 000	10 000		
Subventions d'investissement	400 000	400 000		
Souscription d'emprunts	1 670 000	1 670 000		
Capacité d'autofinancement		166 462	143 667	151 454
Total des ressources	2 080 000	2 246 462	143 667	151 454
Variation de trésorerie	39 290	192 496	34 087	84 732
Solde de trésorerie	39 290	192 496	226 583	311 315

ETAT DE TRÉSORERIE

L'évolution du solde de trésorerie :

Etat de trésorerie	Initial	2028	2029	2030
Fonds de roulement	379 408	157 247	226 132	300 531
Besoin en fonds de roulement	340 118	-35 249	-451	-10 784
Solde de trésorerie	39 290	192 496	226 583	311 315

BILAN PRÉVISIONNEL

Le bilan prévisionnel de la période :

Bilan	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030
Immobilisations	1 700 592	1 700 592	1 700 592
- Amortissements, Provisions	86 197	172 394	258 591
Immobilisations nettes	1 614 395	1 528 198	1 442 001
Autres créances	1 202	8 836	1 280
Disponibilités	192 496	226 583	311 315
Actif circulant	193 698	235 419	312 595
Total de l'actif	1 808 093	1 763 617	1 754 596
Capital social	10 000	10 000	10 000
Réserves, Report à nouveau		100 265	177 735
Résultat de l'exercice	100 265	77 470	85 257
Subventions d'investissement	380 000	360 000	340 000
Capitaux propres	490 265	547 735	612 992
Emprunts et dettes assimilés	1 281 377	1 206 595	1 129 540
Dettes fiscales et sociales	36 451	9 287	12 064
Total des dettes	1 317 828	1 215 882	1 141 604
Total du passif	1 808 093	1 763 617	1 754 596

RATIOS DE STRUCTURE

Ratios de structure	2028	2029	2030
Délai BFR en nombre de jours de CA	-25 jours		-7 jours
Autonomie financière à long terme	27,12%	31,06%	34,94%
Solvabilité à moyen terme	531,39%	2534,93%	2591,14%
Solvabilité à court terme	528,10%	2439,79%	2580,53%
Taux d'endettement	261,36%	220,29%	184,27%
Capacité de remboursement des emprunts	8 ans	8 ans	7 ans

Détail du scénario pessimiste :

Financements:

Capital : 10 000€

Apport en compte courant 100 000€

Emprunt moyen terme sur 15 ans de 1 630 000€

Emprunt court terme sur 6 mois de 340 000€

Occupation : scolaires sur 20 semaines et jeunes sur 10 semaines (50 places) projection d'occupation à 80%

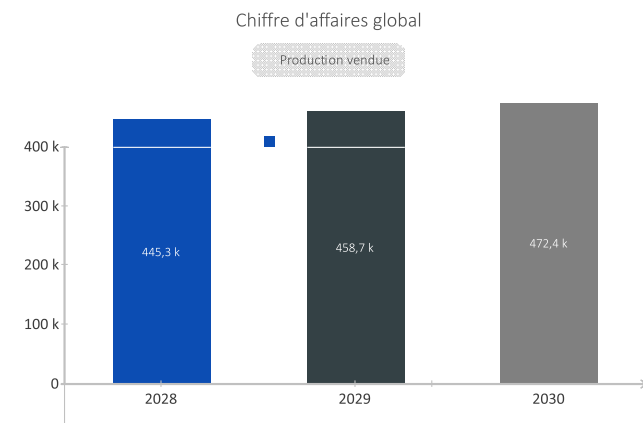
4 Salariés à temps plein sur l'année et un saisonnier à temps plein sur 4 mois.

CHIFFRE D'AFFAIRES PRÉVISIONNEL

Le chiffre d'affaires prévu :

Chiffre d'affaires	Secteur	2028	%	2029	%	2030	Marge	Stocks	TVA Ventes	TVA Achats
Semaines scolaires	Production	285 330	3%	293 890	3%	302 707	90,53%	0 jour	10%	20%
Semaines jeunes	Production	159 996	3%	164 796	3%	169 740	92,5%	0 jour	10%	20%
Total		445 326		458 686		472 447				

Évolution du chiffre d'affaires



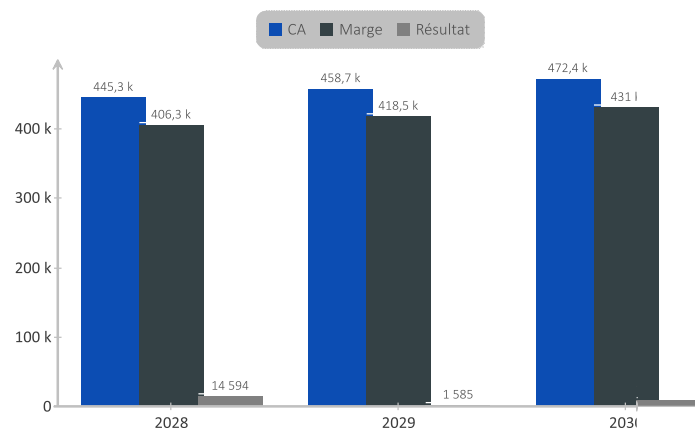
COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL

Évolution du compte de résultat :

Compte de résultat	2028	%	2029	%	2030	%
Production vendue	445 326	100%	458 686	100%	472 447	100%
Chiffre d'affaires	445 326	100%	458 686	100%	472 447	100%
Total des produits d'exploitation	445 326	100%	458 686	100%	472 447	100%
Achats effectués de matières	39 021	9%	40 191	9%	41 398	9%
Fournitures consommables	48 787	11%	50 281	11%	51 822	11%
Services extérieurs	23 050	5%	23 742	5%	24 456	5%
Charges externes	71 837	16%	74 023	16%	76 278	16%
Impôts et taxes	1 961	0%	2 297	1%	2 352	1%
Salaires bruts (Salariés)	96 800	22%	116 688	25%	119 024	25%
Charges sociales (Salariés)	43 560	10%	52 520	11%	53 560	11%
Salaires bruts (Dirigeant)	22 000	5%	26 928	6%	27 467	6%
Charges sociales (Dirigeant)	9 900	2%	12 120	3%	12 360	3%
Charges de personnel	172 260	39%	208 256	45%	212 411	45%
Dotations aux amortissements	86 197	19%	86 197	19%	86 197	18%
Total des charges d'exploitation	371 276	83%	410 964	90%	418 636	89%
Résultat d'exploitation	74 050	17%	47 722	10%	53 811	11%
Charges financières	56 881	13%	45 857	10%	43 071	9%
Résultat financier	-56 881	-13%	-45 857	-10%	-43 071	-9%
Résultat courant	17 169	4%	1 865	0%	10 740	2%
Impôt sur les bénéfices	2 575	1%	280	0%	1 611	0%
Résultat de l'exercice	14 594	3%	1 585	0%	9 129	2%

Analyse de l'activité sur la période

Analyse de l'activité



PLAN DE FINANCEMENT

Le plan de financement sur la période :

Plan de financement	Initial	2028	2029	2030
Immobilisations	1 700 592	1 700 592		
Variation du B.F.R.	340 118	-10 204	1 874	-1 468
Remboursements d'emprunts		399 591	91 651	94 437
Total des besoins	2 040 710	2 089 979	93 525	92 969
Apports en capital	10 000	10 000		
Apports en comptes courants	100 000	100 000	10 000	10 000
Souscription d'emprunts	1 970 000	1 970 000		
Capacité d'autofinancement		100 791	87 782	95 326
Total des ressources	2 080 000	2 180 791	97 782	105 326
Variation de trésorerie	39 290	90 812	4 257	12 357
Solde de trésorerie	39 290	90 812	95 069	107 426

ETAT DE TRÉSORERIE

L'évolution du solde de trésorerie :

Etat de trésorerie	Initial	2028	2029	2030
Fonds de roulement	379 408	80 608	86 739	97 628
Besoin en fonds de roulement	340 118	-10 204	-8 330	-9 798
Solde de trésorerie	39 290	90 812	95 069	107 426

■ BILAN PRÉVISIONNEL

Le bilan prévisionnel de la période :

Bilan	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030
Immobilisations	1 700 592	1 700 592	1 700 592
- Amortissements, Provisions	86 197	172 394	258 591
Immobilisations nettes	1 614 395	1 528 198	1 442 001
Autres créances	1 202	1 237	1 280
Disponibilités	90 812	95 069	107 426
Actif circulant	92 014	96 306	108 706
Total de l'actif	1 706 409	1 624 504	1 550 707
Capital social	10 000	10 000	10 000
Réserves, Report à nouveau		14 594	16 179
Résultat de l'exercice	14 594	1 585	9 129
Capitaux propres	24 594	26 179	35 308
Emprunts et dettes assimilés	1 670 409	1 588 758	1 504 321
Dettes fiscales et sociales	11 406	9 567	11 078
Total des dettes	1 681 815	1 598 325	1 515 399
Total du passif	1 706 409	1 624 504	1 550 707

■ RATIOS DE STRUCTURE

Ratios de structure	2028	2029	2030
Délai BFR en nombre de jours de CA	-8 jours	-7 jours	-7 jours
Autonomie financière à long terme	1,44%	1,61%	2,28%
Solvabilité à moyen terme	82,59%	80,55%	82,93%
Solvabilité à court terme	81,51%	79,51%	81,96%
Taux d'endettement	6385,33%	5648,64%	3920,70%
Capacité de remboursement des emprunts	16 ans	17 ans	15 ans

En conclusion, l'équilibre économique et financier du projet semble favorable puisque le scénario optimiste prévoit un point mort atteint au 278 eme jour la première année et que le scénario pessimiste prévoit tout de même un résultat net moyen de + 8 436€/ans sur 3 ans. Considérant que la réalité de l'exploitation de l'activité se situera entre ces deux scénarii l'activité semble tout à fait viable.

Une intégration aux objectifs du PADD

Ce projet est en parfaite adéquation avec les objectifs définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en particulier l'orientation n°9 :

- 9.1 : Valoriser les paysages et l'histoire du Haut Allier Conforter le lac de Naussac comme vecteur de développement touristique.
- 9.2 : Prolonger la durée des séjours et renforcer l'offre touristique Développer de nouvelles offres d'hébergement et d'activités, adaptées aux évolutions de la demande (groupes, familles, sportifs, etc.). Promouvoir un tourisme responsable et durable, en phase avec le caractère naturel du territoire.

9.4 : Positionner le Haut Allier comme une terre de sports de pleine nature
 Maintenir et développer l'offre nautique et de pêche, avec un véritable "pôle sportif" autour du lac de Naussac.

Un projet différenciant et structurant

Le projet du Rondin Parc propose une offre innovante, complémentaire aux infrastructures existantes.

En structurant et en développant son offre, le Rondin Parc contribue activement à faire du lac de Naussac un véritable pôle d'activités de pleine nature, attractif et durable.

Avec son projet, Le Rondin Parc se positionne comme une destination unique sur le territoire avec une réelle immersion et un produit sans transport thermique et l'opportunité de créer des séjours construits autour de l'eau et des activités natures et/ou culturelles. L'eau, comme lieu de transit, peut ouvrir la possibilité de partenariat nouveau avec le musée de la filature de Langogne par exemple.

- **Un projet inscrit dans une démarche de tourisme durable**

L'implantation de la base nautique à l'extrémité du parking, conformément au scénario 1, permet de préserver l'espace forestier. Bien que l'accès au sous-sol implique l'abattage de quelques arbres, une zone boisée en contrebas, déjà

existante, sera revégétalisée et reboisée si nécessaire afin d'intégrer cet accès de manière harmonieuse dans le paysage et d'en minimiser l'impact visuel.

Ce projet vise ainsi à créer un ensemble cohérent et respectueux de son environnement, en renforçant son intégration paysagère et en valorisant ses atouts naturels.

L'environnement exceptionnel dans lequel s'inscrit le projet engage à adopter une approche durable, tant dans l'intégration paysagère que dans le choix des matériaux et des techniques de construction. Il est essentiel de préserver le principal atout : la nature. Dans cette optique, seront privilégiés (exemples ci-contre) :

- Des constructions en bois, favorisant un ancrage local et durable.
- Des techniques de construction peu invasives pour les sols et l'environnement.
- Des hébergements légers de loisirs (HLL) sur pilotis ou pieux métalliques, afin de limiter l'impact sur le sol et de favoriser leur intégration dans le paysage.

Les bâtiments les plus volumineux seront implantés sur des terrains déjà dégagés, évitant ainsi des travaux de terrassement lourds et toute modification de l'espace forestier. Grâce à leur faible emprise au sol et à la densité modérée d'arbres dans la zone concernée, les HLL pourront s'intégrer naturellement au sein de l'environnement boisé, sans impact majeur sur l'écosystème.

- **Conclusions**

Le projet de développement du Rondin Parc représente une opportunité unique de valorisation du territoire, en combinant tourisme durable, éducation et dynamisme économique local. Son positionnement stratégique, sa complémentarité avec l'offre existante et son impact positif sur l'environnement et la population en font un levier essentiel du développement touristique en Lozère. En proposant une offre différenciée et adaptée aux nouvelles attentes des visiteurs, le Rondin Parc a toutes les cartes en main pour devenir une référence régionale dans le domaine des sports nautiques et des séjours nature.

Sources d'inspirations : Modèles non contractuel, il ne s'agit pas d'insertions sur le site envisagé



Hébergements (Cabanes)



Base nautique semi-enterée (Thonon-les-bains)



Sources d'inspirations chalets d'hebergements: Modèles non contractuel, il ne s'agit pas d'insertions sur le site envisagé

Habitat individuel léger de loisirs Soing-Cubry-Charentenay, 2017

Équipe : Néufville Gayet architectes
 Maîtrise d'ouvrage : Maîtrise d'ouvrage privée



Sur un ancien terrain de camping d'une surface de 4300 m², situé entre la Saône et la canal de dérivation, accessible depuis le chemin de halage, une petite série de pavillons d'habitation de tailles modestes respectant l'esprit et l'histoire du lieu a été construit.

Un système de construction en bois simple et régulier, des cabanes de profils et de trames identiques.

B.6 COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES DE MONTAGNE

B.6.1. Préservation des terres agricoles, pastorales et forestières

L'activité agricole joue un rôle prépondérant sur le territoire, non seulement sur le plan économique, mais aussi dans la structuration des paysages et la conservation des milieux ouverts. Elle contribue ainsi à l'équilibre entre exploitation et préservation environnementale.

Un état des lieux de l'activité agricole à l'échelle communale et communautaire a été présenté au paragraphe B.2.5. Cette analyse met en évidence une diminution notable du nombre d'exploitations agricoles sur l'ensemble du territoire. Il en ressort la nécessité de préserver ces activités, notamment par des actions de transmission, de reprise d'exploitations existantes ou encore par la diversification des activités.

La commune de Naussac-Fontanes suit cette tendance avec une baisse significative du nombre d'exploitations agricoles, passé de 29 à 22 entre 2010 et 2022, soit une diminution moyenne annuelle de 0,24 %. Toutefois, cette évolution s'est

accompagnée d'une augmentation de la Surface Agricole Utile (SAU) de 59 hectares.

Le projet concerne une zone de 2,01 hectares classée en espace libre brut, représentant seulement 0,081 % de la superficie communale et 0,0071 % du territoire communautaire. Aucun terrain du site n'est recensé dans le Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2023. De plus, les terrains concernés appartiennent au porteur du projet et ne font l'objet d'aucune exploitation agricole, en l'absence de baux ruraux ou de fermage.

Par ailleurs, aucune exploitation agricole n'a été identifiée à proximité du site, selon les enquêtes et consultations menées dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

En conclusion, l'impact du projet sur l'activité agricole locale est jugé négligeable, voire inexistant.

• Préservation des zones forestières

Le secteur 1AUtn comprend 2 704 m² de boisements, soit 0,082 % de la surface boisée de la commune, répartis comme suit :

- 189,9 m² de bois (0,10 % du total

communal)

- 2 514,5 m² de forêt fermée mixte (0,97 % des forêts fermées mixtes)

Bien que modestes, ces boisements seront majoritairement préservés afin d'assurer une intégration paysagère harmonieuse et de maintenir l'équilibre écologique du site, en conformité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des continuités écologiques.

Ainsi, l'impact du projet sur les zones forestières est jugé modéré.

B.6.2. Préservation des espaces et milieux caractéristiques du patrimoine naturel

• Sites Natura 2000

Le site du projet ne se situe pas dans un périmètre Natura 2000 et aucun site Natura 2000 n'est situé à proximité immédiate. Il est donc possible de conclure que l'urbanisation du secteur n'aura ni impact direct ni indirect sur ces sites.

• ZNIEFF

Le territoire communautaire compte 12 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF), dont

7 identifié sur la commune de Naussac-Fontanes. De plus, aucune cavité naturelle n'est répertoriée sur le territoire de la commune.

Le territoire communal dans son ensemble est classé en zone faible risque Retrait Gonflement des Argiles.

Le site du projet lui est classé entre un risque faible et nul pour le risque RGA.

- **Risque sismique**

Le risque séisme est faible sur la commune.

- **Risque d'exposition au radon**

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium naturellement présents dans le sol et les roches. Lors de sa désintégration, il engendre des descendants solides également radioactifs. Ces derniers peuvent s'accrocher aux aérosols présents dans l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires, entraînant ainsi leur irradiation.

Dans des espaces confinés tels que les grottes, les mines souterraines, mais aussi les bâtiments, et plus particulièrement les habitations, le radon peut s'accumuler

et atteindre des concentrations élevées, parfois supérieures à plusieurs milliers de becquerels par mètre cube (Bq/m³) (Source : IRSN).

L'ensemble du département de la Lozère est exposé à un risque potentiel de radon, avec un aléa classé de faible à élevé selon les zones. La commune de Naussac-Fontanes, comme le reste du territoire communautaire, présente un niveau de risque important. Cependant, en tenant compte des caractéristiques des installations prévues sur le site, l'apparition de concentrations élevées dans un espace hermétique semble peu probable.

- **Risque industriel**

Inexistant sur le site

Compte tenu de ces éléments, les impacts du projet en matière de risques naturels et technologiques seront globalement nuls.

Objet de la demande	Création de secteur 1AUtn - Zone de Loisir Rondin des Bois (Naussac-Fontanes)
Surface de la zone et consommation de l'espace	La demande de dérogation concerne une surface de 1,59 ha, soit 0,064 % du territoire communal et 0,005 % du territoire communautaire. Le projet du Rondin Parc prévoit la création d'une base nautique et d'un espace d'accueil pour les groupes sur le site de Palhères, au lac de Naussac. La base nautique comprendra une construction légère et divers équipements (garage, vestiaires, sanitaires, accueil, locaux techniques). Un espace d'hébergement sera aménagé avec 14 chalets HLL et un restaurant collectif de 60 places. Une structure de 40 m² sera installée près du parcours accrobranche pour le stockage et l'abri des pratiquants. L'implantation des infrastructures s'adaptera aux contraintes techniques du site. Compte tenu de la taille modeste de ce secteur 1AUtn et de l'impact environnemental et agricole limité, on peut conclure que l'aménagement de cet espace dans le cadre du PLUi représente une consommation d'espace mesurée et raisonnable.
Intérêt de l'évolution	L'objectif de la création de ce secteur 1AUtn est de valoriser le potentiel touristique du territoire, en particulier autour du Lac de Naussac. Cette initiative répond à plusieurs objectifs définis dans le PADD, notamment : - <i>Objectif 9 : Développer un tourisme fondé sur la qualité du cadre de vie (nature, paysages et patrimoine).</i> - <i>Mettre en valeur les paysages et l'histoire du Haut Allier comme un atout touristique, notamment en renforçant les différents vecteurs de développement, dont le Lac de Naussac.</i> - <i>Favoriser l'allongement de la durée des séjours et leur meilleure répartition sur le territoire, afin de structurer une économie touristique durable.</i> - <i>Améliorer la connexion et la cohérence entre les différentes offres touristiques.</i> - <i>Consolider l'image du Haut Allier en tant que destination privilégiée pour les sports de pleine nature.</i>
Incidences sur l'environnement, la protection des espaces naturels et forestiers, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	L'intégration de ce secteur ne présente aucune incidence environnementale majeure. Il n'affecte aucun site Natura 2000, étant simplement situé à proximité du Lac de Naussac. De plus, le classement du secteur n'entraînera pas de modification notable du paysage. Les dispositions du règlement du PLUi garantissent une intégration harmonieuse des constructions et installations, en limitant notamment la hauteur des bâtiments à 6 mètres. Des identifications au titre de l'article L151-23 permettent de garantir un impact environnemental moindre sur le secteur. Le porteur de projet, pleinement conscient de la richesse environnementale du site, s'engage à maximiser son intégration paysagère. Il privilégiera ainsi des constructions en bois et des techniques de construction peu invasives pour les sols, telles que l'utilisation de pilotis.
Incidences sur l'activité agricole	Par ailleurs, la création de ce secteur 1AUtn ne porte atteinte ni aux exploitations agricoles existantes ni à leur développement. Elle ne compromet pas non plus la possibilité de créer de nouveaux bâtiments agricoles. Les parcelles concernées, appartenant au porteur de projet, ne font actuellement l'objet d'aucune exploitation.
Incidences sur les flux de déplacement	L'accès au secteur est aujourd'hui assuré par un petit chemin de terre longeant le camping situé plus en hauteur. Toutefois, ce chemin, étroit et rapidement boueux par temps humide, nécessitera des améliorations. Afin d'assurer une desserte optimale du site, il conviendra d'aménager un accès plus praticable et de prévoir un parking en amont de l'entrée du sous-bois. Les flux seront retravaillés dans le cadre du projet et l'accès au parking existant (bord de rive) sera limité. Les séjours proposés seront sur un site unique limitant de facto les déplacements.
Incidences sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services	Les données INSEE 2021 recensent 265 logements sur la commune. De plus, au regard de sa position géographique au sein de la Communauté de Communes, le bourg de la commune a été identifié comme un pôle important dans l'organisation spatiale de la Communauté de communes. Ainsi la réalisation de ce projet touristique sur ce secteur 1AUtn ne remettra pas en cause l'équilibre de Naussac-Fontanes. D'autant plus que l'activité est déjà existante, il s'agit ici d'un développement de l'activité. Cette initiative contribuera à la création de 4 à 5 emplois locaux, renforçant ainsi l'économie de la région.

B.7. MOBILISATION DE L'ARTICLE L.122-14 DU CODE DE L'URBANISME

Justification fondée sur la spécificité locale du site et la cohérence du projet

Le secteur concerné par le projet se situe, pour sa quasi-totalité, dans la bande des 300 mètres des rives naturelles du Lac de Naussac, un lac de montagne de superficie inférieure à 1 000 hectares, tel que défini par l'article L.122-12 du Code de l'Urbanisme. À ce titre, le site est soumis à un régime de protection renforcée.

Conformité partielle à l'article L.122-13 du Code de l'Urbanisme

Le projet comporte une base nautique ainsi qu'une cabane d'accueil pour l'accrobranche, deux équipements relevant des activités de loisir et de plein air. Ces équipements peuvent être autorisés par dérogation au titre de l'article L.122-13, dans la mesure où ils constituent des : *« équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée »*.

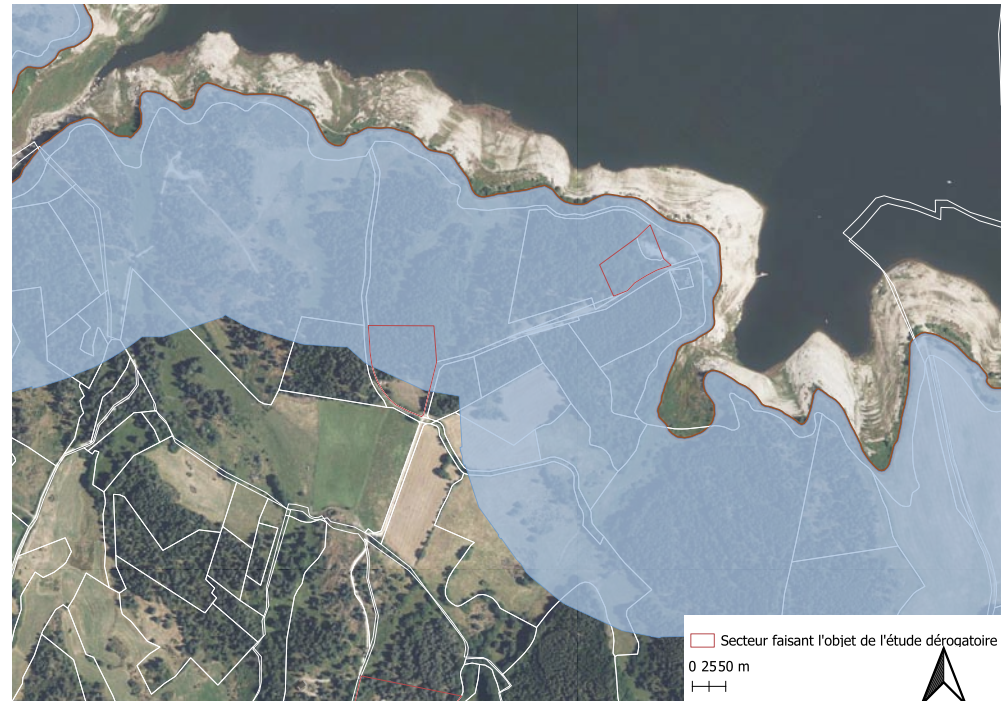
Partie concernée par l'article L.122-14 : hébergements collectifs en bordure des 300 mètres

La partie du projet visant à installer des hébergements de groupes, ainsi qu'un espace d'accueil, se situe également en limite de cette bande des 300 mètres. Cette partie du projet relève d'une demande de dérogation en application de l'article L.122-14, qui prévoit que : *« peuvent être autorisés par dérogation certains secteurs délimités en fonction de leur spécificité locale »*.

Démonstration de la spécificité locale du site et du projet

Le site présente plusieurs éléments de spécificité locale qui justifient cette dérogation.

1. Lien historique, fonctionnel et géographique avec l'activité nautique
- Le Lac de Naussac constitue le cœur de l'activité touristique du secteur. L'activité nautique y est présente depuis



1985, soit peu de temps après la mise en eau du lac.

- Le projet d'hébergement est indissociable du développement de la base nautique et de l'école de voile, et s'inscrit dans une logique de complémentarité fonctionnelle. Sans la présence du lac, ces hébergements ne seraient ni pertinents, ni viables.

2. Nécessité de répondre à la demande croissante des groupes scolaires

- Le développement de l'école de voile nécessite une capacité d'accueil sur site pour des groupes scolaires en séjour.
- L'objectif est d'étendre la saison touristique au-delà de l'été, en accueillant des classes de découverte ou des séjours éducatifs du printemps à l'automne.
- Cette approche permet également de diversifier l'offre touristique dans une logique de durabilité économique et sociale.

3. Projet respectueux de l'environnement et bien intégré dans le paysage

- Les hébergements sont conçus sur pilotis, afin de minimiser leur emprise au sol et de préserver la perméabilité naturelle

du terrain.

- Le projet prévoit le maintien maximal des arbres existants ainsi que la conservation d'un cordon boisé périphérique pour limiter l'impact visuel.
- L'aménagement paysager intègre des matériaux naturels et une implantation discrète, renforçant ainsi l'intégration paysagère.

4. Triple vocation éducative, écologique et sociale

- Les hébergements ont pour but de favoriser une immersion éducative autour des thématiques nautiques, environnementales et sociales :
 - Réduction de l'empreinte carbone : déplacements à pied ou à vélo sur site.
 - Sensibilisation environnementale : projet inscrit dans une logique d'« école verte ».
 - Développement de la vie en collectivité : hébergements en cabanes de 4 à 6 lits favorisant la cohésion de groupe.

éducative, et son ancrage historique et géographique dans la dynamique du Lac de Naussac, présente une spécificité locale manifeste. Il constitue une opportunité de valoriser un site naturel tout en respectant ses équilibres écologiques et paysagers.

Nous sollicitons donc une dérogation au titre de l'article L.122-14 du Code de l'Urbanisme, afin de permettre la mise en œuvre de ce projet structurant pour le territoire, dans le respect des exigences environnementales.

Conclusion

Ce projet, par sa cohérence fonctionnelle avec les équipements existants, sa qualité d'insertion paysagère, sa dimension

B.8. SYNTHÈSE

Au regard des principes de la loi Montagne, l'ouverture à l'urbanisation du secteur est justifiée par :

- La mise en place d'une OAP spécifique à ce secteur ;
- Un impact nul sur l'agriculture et l'exploitation forestière ;
- La préservation des paysages et des milieux naturels ;
- La prise en compte des risques identifiés sur le secteur.

Ainsi, le projet s'inscrit en cohérence avec les objectifs de protection et d'aménagement du territoire.