oc'teha
TERRITOIRES - HABITAT - AMÉNAGEMENT

contact@octeha.fr
à Rodez :
31 avenue de la Gineste
Tél.: 05 65 73 65 76
www.octeha.fr

PREFECTURE DE L'AVEYRON

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Monts, Rance et Rougier

Communauté de Communes Monts Rance et Rougier
Territoire de projets
contact : www.ccmrr.fr

Elaboration du PLUi

Arrêté le :

26 janvier 2023

Approuvé le :

19 septembre 2024



VISA

Date : 31.07.2026

COMMUNAUTE DE COMMUNES - MONTS-RANCE-ET-ROUGIER

Le Président,
Cyril TOUZET

Modifications - Révisions - Mise à jour

Modification n°1 prescrite le 30 juillet 2026
Modification n°2 prescrite le 30 juillet 2026

Orientations d'aménagement et de programmation

3.2

Extrait des OAP du PLUi

Les modifications concernées par la modification n°2 du PLUi sont représentées en bleu

Préambule

Conformément au Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal peut prévoir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent également :

- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les Orientations d'Aménagement et de Programmation édictées, se conjuguent généralement avec les règles issues du règlement sur ces mêmes quartiers ou secteurs.

OAP et règlement peuvent ainsi être utilisés de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans un rapport de compatibilité.

La Communauté de Communes Monts, Rance et Rougier a souhaité utiliser cet outil pour encadrer les projets qui pourraient émerger sur les secteurs de développement potentiels définis par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Ainsi, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été établies pour 35 secteurs. Ces secteurs concernent 18 communes du territoire :

- Arnac-sur-Dourdou :
  → 1.1 - Secteur Ua - Arnac-sur-Dourou - Bourg
- Balaguier-sur-Rance :
  → 2.1 - Secteur 1AU - Balaguier-sur-Rance - Nord du bourg
- Belmont-sur-Rance :
  → 3.1 - Secteur Ub - Belmont-sur-Rance - Bourg
  → 3.2 - Secteur Ux - Belmont-sur-Rance - Bourg
- Brusque :
  → 4.1 - Secteur Ub - Brusque - Chemin de Malbach
  → 4.2 - Secteur 1AU - Rec de Cros - Chemin de Lavergnasse
  → 4.3 - Secteur Ub - Brusque - Route du Pradinas
- Camarès :
  → 5.1 - Secteur Ub - Camarès - Bourg
  → 5.2 - Secteur 1AU - Camarès - Rivotes/Lagarde
  → 5.3 - Secteurs 1AU et Ub - Camarès - Lagarde
  → 5.4 - Secteur 1AUx - Camarès - ZA de Bel-Air
- Combret :
  → 6.1 - Secteur Ub et 1AU - Combret - Lotissement Camatran
- Fayet :
  → 7.1 - Secteur 1AU - Fayet - Route neuve
  → 7.2 - Secteur Ub - La Roque - Rue des Clots

- Gissac :
  → 8.1 - Secteur 1AU - Gissac Bas
- La Serre :
  → 9.1 - Secteur Ua - La Serre - Lestrade
- Laval-Roquecezière :
  → 10.1 - Secteur Ub - Laval-Roquecezière - Saint-Crépin
- Montfranc :
  → 11.1 - Secteur Ub - Montfranc - La Tenèze
  → 11.2 - Secteur Ub - Montfranc - Sud du bourg
- Montlaur :
  → 12.1 - Secteurs Ua et Ub - Montlaur - Bourg / Briols / Verrières
  → 12.2 - Secteur Ub - Montlaur - Rue de la Croux
  → 12.3 - Secteur Ub - Briols - La Bisto
  → 12.4 - Secteur Ux - Montlaur - Moulin Neuf
- Mounès-Prohencoux :
  → 13.1 - Secteur Ua - Mounès-Prohencoux - Rouzet
  → 13.2 - Secteur Ub - Mounès-Prohencoux - Nord du bourg
- Murasson :
  → 14.1 - Secteur 1AU - Murasson - Route des Adrets
- Peux-et-Couffouleux :
  → 15.1 - Secteur Ub - Peux-et-Couffouleux - Peux
- Rebourguil :
  → 16.1 - Secteur Ub - Rebourguil - Le Puech
  → 16.2 - Secteur Ub - Rebourguil - Le Claux
  → 16.3 - Secteur Ux* - Rebourguil - Saint-Pierre
- Saint-Sernin-sur-Rance :
  → 17.1 - Secteur Ub - Saint-Sernin-sur-Rance - Bourg
  → 17.2 - Secteur Ub - Saint-Sernin-sur-Rance - Chemin Saint-Martin
  → 17.3 - Secteur Ub - Saint-Sernin-sur-Rance - Chemin de Laval - Est
  → 17.4 - Secteur Ub - Saint-Sernin-sur-Rance - Chemin de Laval - Ouest
- Sylvanès :
  → 18.1 - Secteur ~~2AU~~ 1AU UTN - Sylvanès - Bains de Sylvanès

Sont développées dans ces Orientations d'Aménagement et de Programmation : l'intégration, voire la préservation, des masses végétales (haies bocagères, boisements, etc.), la prise en compte des problématiques d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, la desserte par les réseaux, l'insertion, voire l'implantation du bâti, etc.

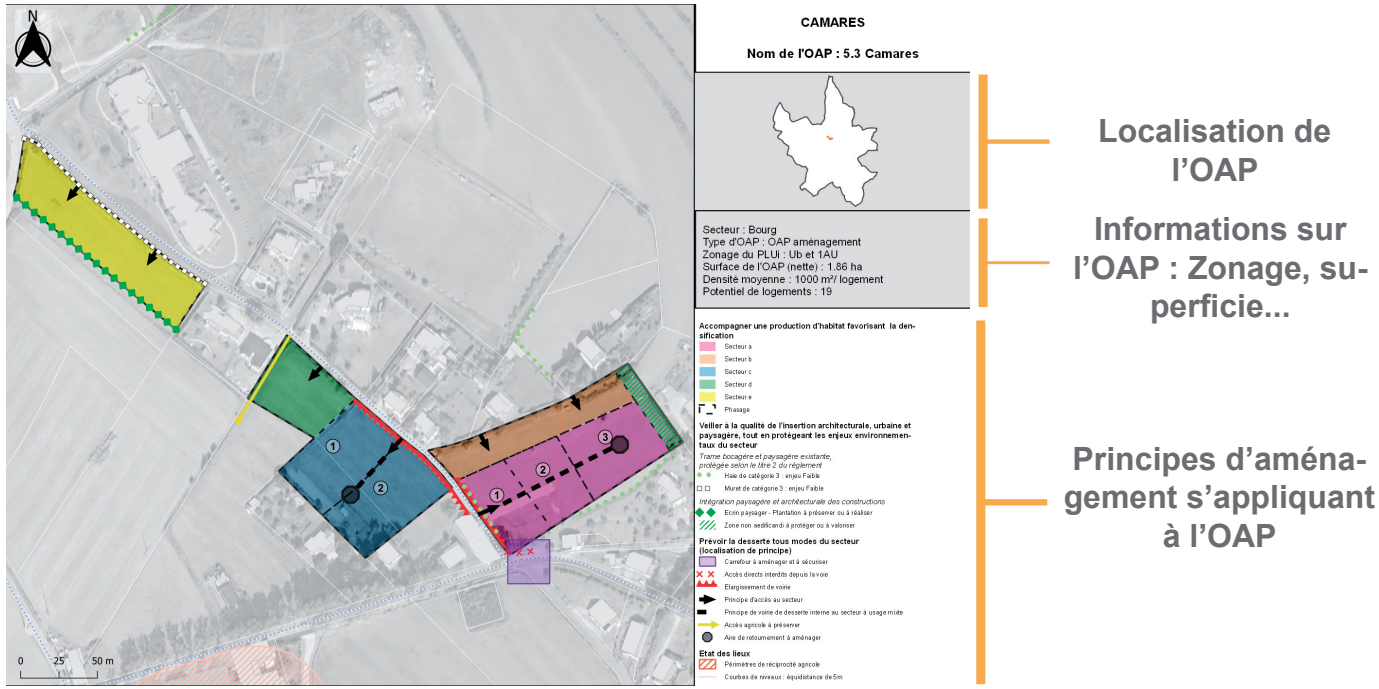
L'ensemble de ces thèmes est mis en oeuvre, en cohérence avec les objectifs affichés au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
Dans le cadre de son projet de PLUi, la Communauté de Communes Monts, Rance et Rougier a uniquement mis en oeuvre des **OAP «sectorielles».** Ainsi, **l**es autorisations d'urbanisme devront à la fois être conformes au règlement écrit du PLUi et compatibles avec les OAP définies dans le présent document.

Soulignons ici la particularité de l'OAP 18.1 - Secteur ~~2AU~~ 1AU UTN - Sylvanès - Bains de Sylvanès, laquelle vise à la création d'une **UTN locale**. Elle a reçu un avis favorable de la part de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) le 14 septembre 2023 - *cf. pièce 1.3.1 du dossier de PLUi.*

Par ailleurs, une OAP thématique relative à la **Trame Verte et Bleue** a aussi été mise en place afin de garantir la préservation des continuités écologiques du territoire.

Guide de lecture d'une OAP

Schéma d'aménagement : Il résume les principes d'aménagement à respecter en termes de compatibilité



Localisation de l'OAP

Informations sur l'OAP : Zonage, superficie...

Principes d'aménagement s'appliquant à l'OAP

Ce schéma est ensuite complété d'un volet rédactionnel, visant à la présentation du secteur et présentant des principes et dispositions quant à l'aménagement du secteur :

1- Présentation

2- Dispositions:

- **Accompagner une production d'habitat favorisant la densification**
- **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement**
- **Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur**

Qu'est-ce que la DENSITÉ MOYENNE ?

Les dispositions de chaque OAP mentionne la notion de: **densité moyenne, complété du nombre minimum de lots à produire.** Il s'agit du nombre **minimum** de lots à réaliser au droit de l'emprise foncière constructible nette, déduction faite, dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, des surfaces liées aux aménagements et équipements collectifs (ex: voie de desserte, espace de stationnement, noue d'infiltration des eaux pluviales, etc.)

Principes généraux

Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation «peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui suivent concernent des secteurs Ua, Ub, Ux, Ux* 1AU, 1AUx et ~~2AU~~ 1AU UTN pour lesquels les voies publiques, les réseaux d'électricité existants à la périphérie immédiate des zones concernées ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones.

En effet, pour chacun des secteurs, la Communauté de Communes, accompagnée des personnes ressources compétentes, a vérifié la capacité des réseaux.

Un principe de «Secteurs» a été mis en place sur certaines OAP. Ce dispositif permet de prévoir l'urbanisation d'un site en appliquant des spécificité par secteurs ou tranches.

Qualité de l'insertion urbaine et paysagère

Les principes urbains

Les OAP devront permettre la production de formes urbaines cohérentes avec les objectifs du PADD du PLUi, et notamment en ce qui concerne la modération de la consommation de l'espace, tout en veillant à l'harmonie avec le bâti existant.

De façon générale, les futurs projets devront être conçus en cohérence avec leur site d'implantation et les tissus avoisinants.

Est conseillé de se référer aux annexes du règlement :

- Annexe informative N°5.2.2 : Principes de conception des constructions, de leurs annexes et des clôtures pour une bonne insertion dans le contexte environnant
- Annexe informative N°5.2.3 : Principes d'implantation des constructions dans la pente
- Annexe informative N°5.2.4 : Préconisations pour les nouvelles plantations

Il conviendra également de prêter attention à l'intégration des dispositifs de réduction de la consommation d'énergie dans le logement.

Les principes paysagers et écologiques, mise en valeur des continuités écologiques

La végétation est un marqueur fort du paysage et participe directement à l'identité du site. Sur les secteurs concernés, des haies bocagères, des arbres remarquables et des ensembles boisés sont présents. La préservation de cette trame paysagère et écologique existante est donc recommandée pour diverses raisons :

- Son rôle biologique et écologique, en tant que corridor (systèmes d'échanges pour la faune et la flore, un rôle de refuge, d'alimentation, de reproduction ou de nidification)
- Son rôle environnemental : lutte contre l'érosion des sols, infiltration des eaux de ruissellement, protection contre le vent, bois de chauffage, etc
- Son rôle paysager, en tant qu'élément caractéristique du paysage du territoire, facilitant l'intégration des constructions dans le site.

Ces éléments seront préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, selon les prescriptions définies au titre 2 du règlement du PLUi.

Les principes d'aménagement qui suivent tiennent également compte de la présence de **divers éléments de patrimoine** (ex: petit

patrimoine vernaculaire), composant les secteurs concernés. Ceux-ci seront préservés au titre de l'articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme, selon les prescriptions définies au Titre 2 du règlement.

Vers un réseau de circulation continu et hiérarchisé

De manière générale, le principe de réseau de voiries projeté prolonge et renforce le maillage existant. Une hiérarchie de voies a été recherchée pour assurer une meilleure lisibilité de l'espace public et favoriser la mixité des usages (voie de transit, voie de desserte, voie piétonne). Cette organisation concourt directement au maintien et à la création d'une perméabilité pour les piétons et les automobilistes en direction des principaux équipements et services de la commune, entre les quartiers et en direction des espaces naturels.
De ce fait, les voies de desserte en cul-de-sac seront à éviter.

La desserte ne devra pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Ainsi, les haies, plantations et / ou aménagements paysagers en limite avec le domaine public ne devront pas restreindre les conditions de visibilité au droit des carrefours et des accès sur voie, notamment départementale.

Les tracés décrits ci-après restent néanmoins des schémas de principe ils ne figent en rien l'implantation des voiries ou aménagements mentionnés; **leur localisation définitive devant être affinée suite aux conclusions d'études précises** (ex: levés topographiques, etc.).

Les futurs aménagements devront assurer l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Les aménagements et équipements à prévoir, au sein des secteurs faisant l'objet d'OAP

Point de collecte des déchets

Chaque secteur prévoira un ou plusieurs points de collecte, dont la situation sera au plus proche du réseau principal de circulation et sera adaptée aux engins de collecte et prévue de façon à éviter leur manoeuvre. Selon la situation du secteur et ses capacités d'accueil, un point de collecte existant pourra être mis à profit.

Eclairage public (ou collectif)

Sera prévu un système d'éclairage faible consommation, et dont l'aspect sera en cohérence avec le mobilier urbain communal.

Stationnement public et / ou collectif

En complément du stationnement prescrit au titre 3 du règlement du PLUi, pour les secteurs faisant l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble, des stationnements collectifs pourront être prévus en concordance avec les besoins de l'opération (y compris pour le stationnement des vélos).

Espace public / collectif

Chaque secteur peut prévoir l'aménagement d'un (ou plusieurs) espace(s) public(s) / collectif(s), de type : aire de jeux, espace de rencontre.
Le programme et la dimension de cet (ces) espace(s) sera adapté au besoin du secteur et tiendra compte des aménagements existants sur les espaces voisins. L'aménagement de cet (ces) espace(s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les obligations légales de débroussaillement (OLD)

Au sein du territoire communautaire, comme sur le reste du département aveyronnais, les règles de débroussaillement sont fixées par l'arrêté préfectoral n°12-2021-01-07-005 du 07 janvier 2021 pour les communes de classes 5 et 6 du Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies - *PDPFCI (cf. annexe 6.10 du PLUi).*

Ces communes sont celles présentant un niveau d'aléa très sévère. Il s'agit des communes d'Arnac-sur-Dourdou, Belmont-sur-Rance, Brusque, Camarès, Combret, Gissac, Mélagues, Montagnol, Montlaur, Mounès-Prohencoux, Murasson, Rebourguil, Sylvanès et Tauriac-de-Camarès (classe 5).

Pour ces communes, l'arrêté précise que les obligations légales de débroussaillement et maintien en état débroussaillé s'appliquent :

- Aux abords des constructions chantiers et installations sur une distance de 50 mètres, le maire peut porter cette obligation à 100 mètres,
- Aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une distance de 2 mètres de part et d'autre de la bande de roulement avec le maintien d'une hauteur libre de 5m à l'aplomb de celle-ci,
- Sur la totalité des parcelles situées dans les zones urbaines et à urbaniser (U et AU) délimitées par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
- Sur l'ensemble des parcelles servant d'assiette à l'une des opérations suivantes : Zone d'Aménagement Concerté, association foncière urbaine, lotissements, parcs résidentiels de loisirs, campings dont la capacité d'accueil dépasse 20 personnes ou 6 tentes, aires d'accueil des gens du voyage quelle que soit leur capacité.

Pour information, les zones concernées par ces obligations sont consultables grâcé à la carte interactive suivante : https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=01af3045-8004-477e-b8ac-ce0158ea851d&x=291392&y=5512194&z=0

Pour rappel, on attend par débroussaillement, pour l'application de l'arrêté susvisé, les opérations de réduction des combustibles végétaux de toute nature dans le but de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies. Ces opérations doivent assurer une rupture suffisante de la continuité du couvert végétal. Elles peuvent comprendre l'élagage des sujets maintenus et l'élimination des rémanents des coupés.

«*Le débroussaillement peut intégrer dans sa réalisation des objectifs paysagers sous réserve de respecter les dispositions suivantes :*

- *Les rémanents de diamètre inférieur à 7,5cm au fin bout doivent être évacués hors de la zone à débroussailler ou broyés finement,*
- *La végétation herbacée doit être fauchée,*
- *Les broussailles doivent être coupées au ras du sol,*
- *Les arbres conservés doivent être élagués jusqu'à une hauteur minimale de 2 mètres,*
- *Les arbres morts, dépérissants ou dominés sans avenir doivent être éliminés ainsi que les parties mortes des végétaux maintenus (branches sèches, tiges sèches d'une cépée),*
- *Le diamètre des bouquets de houppiers des arbres conservés ne doit pas excéder 15 mètres,*
- *Une discontinuité entre les houppiers ou bosquets de houppiers des arbres et îlots d'arbustes conservés sera recherchée,*
- *La surface totale des îlots ne doit pas excéder 15% de la superficie à débroussailler,*
- *Toute branche surplombant ou au contact d'une habitation ou d'un bâtiment est à éliminer,*
- *Il doit être procéder à l'enlèvement des arbres, des branches d'arbres et des arbustes situés à moins de 2 mètres d'une*

ouverture ou d'un élément de charpente apparente,

- *Les haies conservées ne devront pas représenter un volume (épaisseur x hauteur x 1 mètre) supérieur à 2,5 mètres cubes par mètre linéaire (hors volume des arbres),*
- *La litière (aiguilles, feuilles...) doit être ratissée dans les 7 mètres autour des constructions et installations. Les éléments ratissés doivent être évacués.»*

NB : «*avant d'engager l'incinération des déchets verts issus des travaux de débroussaillement, il est nécessaire de prendre connaissance des réglementations en vigueur relatives, entre autres, à l'emploi du feu ou à l'élimination des déchets verts*.»

<u>Pour toutes les autres communes</u> du territoire (hors classe 5 du PDPFCI), bien qu'il n'y ait pas d'OLD, il est conseillé de mettre en oeuvre un débroussaillement sur les zones présentant des risques particuliers, à savoir :

- Aux abords des constructions sur une profondeur de 50 mètres et sur une profondeur de 10 m de part et d'autre des voies privées y donnant accès.
- Sur une largeur de 2 m de part et d'autre des voies ouvertes à la circulation.

Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation «*définissent [...] un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant*».

Le présent échéancier prévisionnel tient compte de la disponibilité des réseaux, de l'état d'avancement des projets, des propriétés foncières de maîtrise publique, ou encore de la dureté foncière.

Par ailleurs, cet échéancier ne s'applique qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation englobant des zones AU (à urbaniser) - *sauf secteur 5.3 lequel englobe aussi des secteurs Ub.*

Il est à noter le caractère prévisionnel de cet échéancier : si la projection s'appuie sur un maximum d'éléments de contexte (contraintes et contingences liées au foncier, équipements et réseaux, etc.), il n'est pas exclu qu'un impondérable puisse remettre en question cet échéancier (blocage foncier imprévu, déblocage soudain d'un autre foncier, etc.).

Commune	N°OAP	Vocation	Capacité estimée (logts)	Densité attendue (logts/ha)	Assiette de l'OAP (nette)	Planning
Balaguier-sur-Rance	2.1	Résidentielle	4	10	0,4 ha	Court à moyen
Brusque	4.2	Résidentielle	4	10	0,42 ha	Court à moyen + très long terme
Camarès	5.2	Résidentielle	27	10	2,88 ha	Durée du PLUi
	5.3	Résidentielle	19	10	1,86 ha	Durée du PLUi*
	5.4	Economique	-	-	0,91 ha	Durée du PLUi + très long terme
Combret	6.1	Résidentielle	9	10	1,41 ha	Court à moyen
Fayet	7.1	Résidentielle	5	10	0,59 ha	Court à moyen + très long terme
Gissac	8.1	Résidentielle	3	10	0,40 ha	Court à moyen + très long terme
Murasson	14.1	Résidentielle	2	10	0,34 ha	Court à moyen + très long terme
Sylvanès	18.1	Touristique	-	-	6,33 ha	~~Durée du PLUi et / ou très long terme~~ Court à moyen

** L'OAP 5.3 englobe plusieurs secteurs (dont certains sont classés en Ub) et prévoit un phasage de leur développement. Les phases successives étant conditionnées au commencement des travaux de la totalité des permis de construire des lots du secteur précé-*

L'échéancier détermine 3 échelles temporelles :

* Court à moyen terme : Cet échelon correspond à une échéance de 3 à 6 ans à compter de l'approbation du PLUi. Il s'agit des projets qui devraient être réalisés dans un premier temps.
* Sur la durée de vie du PLUi : Cet échelon concerne des secteurs de grande dimension qui peuvent être urbanisés en plusieurs phases.
* A très long terme : Concerne des OAP dont la conception a anticipé une phase ultérieure (par la matérialisation d'une voie en attente par exemple), non constructible au sein du PLUi actuel (zonage A ou N)

OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques

Garantir la préservation de l'armature écologique

La Trame Verte et Bleue du territoire représente l'armature naturelle de la Communauté de communes. Elle est constituée des espaces naturels et agricoles, des espaces de nature dans les villages, du patrimoine végétal, des cours d'eau, des zones humides et des champs d'expansion des crues.

La qualité qui détermine leur rôle de corridor, est la capacité des individus (des espèces animales) à les traverser pour relier deux réservoirs, avec un effort de déplacement minimal et une chance de survie maximale. On parle de perméabilité des espaces, ou au contraire de résistance, pour décrire la facilité avec laquelle ils sont parcourus.

Dans le cadre du PLUi, il s'agit :
- D'introduire dans les OAP d'aménagement des principes de valorisation des continuités écologiques,
- D'identifier ces différents types d'espaces et de les protéger de toute modification susceptible de mettre en péril la biodiversité qu'ils accueillent. Ces trames (zones humides, haies, murets, etc.) sont préservées par le biais du zonage à travers l'utilisation de l'outil L. 151-23 du Code de l'urbanisme,
- Garantir la perméabilité des corridors écologiques,
- Préserver les interfaces entre corridors et le passage d'un corridor à l'autre en identifiant et constituant des «pas japonais», des «espaces-relais» et des «îlots refuges ». Ceci est permis par les coupures vertes définies par le zonage du PLU (Ap / N).

En parallèle de ces mesures de protection et de valorisation, la politique d'urbanisme consiste à recentrer le développement sur les bourgs et les principaux hameaux, en privilégiant une urbanisation dans l'enveloppe urbaine afin de minimiser les incidences de fragmentations des espaces naturels et agricoles. Par ailleurs le classement de secteurs à urbaniser aux franges des zones urbaines a aussi pour effet de recomposer un paysage urbain continu et relié en fixant une limite intangible à l'urbanisation.

Le traitement des aménagements aux abords des continuités écologiques (corridors, cours d'eau, etc.)

Les fonctionnalités des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques sont parfois remises en cause dans les espaces urbanisés ou au droit des infrastructures, entravant la circulation de certaines espèces.

Les nouveaux aménagements privilégieront les perméabilités pour les déplacements de la faune et la dispersion de la flore.

La présente OAP préconise de :
- Favoriser la biodiversité en cœur des bourgs et/ou villages : implantation de nichoirs à insectes garantissant la pollinisation des fleurs et végétaux sur les espaces publics type, carrefour, espace vert…
- Multiplier les abris naturels, en abandonnant à la faune quelques fagots de branches, un tas de pierre ou un carré d'herbes hautes,
- Espacer les tontes en été, laisser autant que possible au sol les feuilles mortes (elles donneront de l'humus),
- Privilégier les plantes mellifères (asters, souci, réséda, myosotis, ancolie…) aux larges corolles, favorisant la pollinisation par les papillons,
- Proscrire l'usage de produits chimiques,
- Favoriser la végétation dans les reculs d'implantation et délaissés,
- Prendre en compte les fonctionnalités des corridors dans les projets d'aménagement (circulation et habitat des espèces par exemple). Le bâti et les espaces ouverts seront conçus de manière à permettre l'écoulement des eaux en gravitaire, et à enrichir l'épaisseur des corridors :

perméabilité des sols, plantations locales, perméabilité des îlots boisés existants,
- Se servir des aménagements des jardins publics ou privés (cœurs d'îlots, reculs végétalisés...) comme supports du développement de la biodiversité en favorisant les continuités et en luttant contre les coupures.

Continuités écologiques et espaces privés

Comme cela a été évoqué précédemment, la végétation, et plus particulièrement les haies, sont des éléments clés du paysage. Elles ont de nombreuses fonctions :

- Amélioration de la qualité de l'eau et maintien des sols : les haies permettent de ralentir les écoulements, réduire le transfert de polluants vers l'eau et de purifier l'eau de surface.
- Protection des élevages et des cultures face aux aléas climatiques (vent, pluie, soleil, etc…)
- Maintien de l'équilibre biologique et de la biodiversité : lieu de vie essentiel pour de nombreuses espèces animales et végétales.
- Restauration de la qualité paysagère.

Les haies situées dans ou à proximité des espaces de développement du PLUi sont préservées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les **haies** des parcelles prospectées ont toutes été classées selon la typologie suivante :

- Les haies de type 1 correspondent à des haies larges et massives associant fréquemment les 3 strates (strate herbacée, arbustive et arborée) aux essences variées et/ou riches en arbres patrimoniaux, morts ou sénescents. Il peut également s'agir de haies moins spectaculaires, mais dont la largeur (favorable à la faune) ou la position (perpendiculaire à la pente, en position de ripisylve) suffit à leur conférer un grand intérêt.

- Sont classées de type 2 les haies pluri-spécifiques, denses, assez larges et composées uniquement des 2 strates basses (strate arbustive et herbacée). Ces haies présentent un intérêt écologique plus faible que les haies de type 1 cependant elles peuvent également jouer le rôle de corridor écologique et servir de refuge à la biodiversité.

- Les haies de type 3 sont généralement des haies ne présentant pas de caractère remarquable. Généralement taillées sur 3 côtés, elles sont d'une largeur et hauteur faible. Certaines sont constituées d'un mélange d'essences locales, d'autres d'un mélange d'essences allochtones (haies ornementales). Parmi ces haies, celles présentant le plus faible intérêt sont les haies monospécifiques ornementales.

Les murets en pierres sèches, en plus de présenter un intérêt patrimonial en tant qu'éléments marquants du paysage, ont également un rôle fonctionnel en termes de conservation de la faune. Ce sont des habitats privilégiés pour les reptiles, certains amphibiens, voire des mammifères tels que le Hérisson, qui peuvent se cacher entre les pierres. Ce sont également des lieux de nidification pour certains oiseaux (Rouge queue noir, Troglodyte mignon,…). Enfin, ils peuvent renfermer une entomofaune riche. Les empilements de pierres non cimentées offrent de nombreuses anfractuosités et cachettes de diverses tailles, orientations et compositions, qui sont autant de micro-habitats favorables à une «petite faune» diversifiée. Bien souvent, cette petite faune va par la suite servir de « base trophique » à l'écosystème, par exemple en apportant une ressource alimentaire non négligeable qui va attirer de nouvelles espèces de prédateurs (entomophages notamment) et renforcer l'écosystème dans sa globalité.

Ces murets peuvent parfois être surmontés

de haies, ce qui accroit d'autant plus l'intérêt d'un tel élément : un muret de pierre sèche accompagné d'une haie peut ainsi fournir à la fois le gîte et le couvert pour un bon nombre d'espèces d'oiseaux, de reptiles ou d'amphibiens. Enfin, de par leur linéarité intrinsèque, ces éléments du paysage servent également de corridors de déplacement (avec abris) pour les espèces de « petite faune » (reptiles, insectes, amphibiens notamment).

Ces murets, comme tous les éléments fixes du paysage, doivent donc être pris en compte, autant que possible protégés et gardés en état lors des aménagements. Tous les murets présents, notamment au droit de secteurs d'OAP, ont été identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et classés selon leur intérêt écologique:

- Type 1 : Murets de grand intérêt : Il s'agit de murets de pierres sèches (aucun liant ; ni ciment ni mortier) offrant de nombreuses anfractuosités et donc des « micro-habitats » pour les Reptiles, Amphibiens, Oiseaux, Insectes. Certains sont couverts au moins partiellement de végétation grimpante (Lierre…). Associés à des arbres isolés, ronciers ou haies, les murs de pierres sèches constituent de véritables petits îlots « refuges » et contribuent à la fonctionnalité des corridors écologiques.
- Type 2 : Murets à intérêt certain : Il s'agit de murets dont certains tronçons peuvent comporter du mortier/ciment ; des anfractuosités sont tout de même présentes mais en moins grande quantité que sur les murets de type 1, et généralement d'envergure (hauteur, largeur) moins importante. Certains sont couverts au moins partiellement de végétation grimpante (lierre…).
- Type 3 : Murets de faible intérêt : Ces murets sont généralement « résiduels », de faible hauteur et largeur, présentant peu d'anfractuosités et végétation.

De la même manière que les haies, **les arbres remarquables** – qu'ils soient champêtres, solitaires ou au sein d'une haie ou d'une forêt - représentent eux aussi un enjeu pour la conservation de la faune, en particulier des arbres présentant des cavités, favorables aux chiroptères, aux insectes saproxylophages ou aux oiseaux nicheurs (nombreuses espèces protégées). Il s'agit souvent de vieux arbres, à fort gabarit, marqués par le temps.

Les arbres remarquables ont, eux aussi, été identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. **Des ensembles boisés** ont également été identifiés de façon plus ponctuelle.

Afin de limiter les impacts du projet sur les marqueurs du paysage que sont les haies, les arbres remarquables, les ensembles boisés et les murets également nombreux sur le territoire, il conviendra de respecter la séquence de réflexion suivante :

1. **Eviter** les impacts sur toute haie, arbre, ensemble boisé ou muret.

2. **Réduire** les impacts sur ces éléments de paysage en limitant le linéaire détruit ou arasé. Si l'on réduit les impacts, des mesures de compensation devront nécessairement être mises en oeuvre.

3. **Compenser** l'élément détruit par :
   → Pour les haies de type1, la plantation d'un linéaire de haies au moins égal à 1,5 fois la longueur du linéaire arasé.
   → La recréation d'un linéaire équivalent pour les murets et les haies de type 2 ou 3.
   → Pour les arbres remarquables, la plantation deux arbres
   → Pour les ensembles boisés, la plantation d'une emprise boisée équivalente sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.

Les replantations de haies bocagères et reconstructions de murets se feront prioritairement dans les espaces permettant :

- De restaurer ou d'améliorer les continuités écologiques (exemple : liaison à recréer entre deux haies, entre deux boisements, entre une haie et un boisement, au sein des corridors écologiques…),
- Ou d'améliorer la qualité paysagère (intégration paysagère de bâtiment, accompagnement le long des cheminements doux ou des voies…),
- Ou d'améliorer les fonctionnalités hydrologiques (le long des cours d'eau, en rupture de pente…).

Les nouvelles haies devront impérativement être composées de multiples essences locales et adaptées au contexte pédo-climatique du territoire. Pour mémoire, l'annexe informative 3 du règlement apporte quelques précisions en matière de préconisation pour les nouvelles plantations (*cf. pièce 5.2.4 du PLUi*).

Ont également été identifiés des milieux humides, présentant un enjeu très important, ce qui explique qu'ils fassent l'objet de mesures d'évitement (aucune zone humide n'est située dans les secteurs faisant l'objet d'une OAP).

Favoriser l'implantation de clôtures perméables à la petite faune

Certaines clôtures peuvent constituer des obstacles pour le déplacement de la petite faune (hérissons, mulots, grenouilles…) et fragmenter leurs habitats naturels. Afin de permettre le passage de la petite faune terrestre, il sera privilégié l'installation de clôtures perméables constituées soit de haies végétales éventuellement associées à un talus et/ou un fossé, soit de grillages à maille large et/ou avec des ouvertures au bas des clôtures (*cf. exemples suivants*).
Dans le cas où des murs ou murets seraient édifiés, il est conseillé d'y prévoir des ouvertures permettant le passage de la petite faune en pied de mur (*cf. exemples suivants*).
Il est également conseillé de favoriser la végétalisation des murs et murets qui participe à la biodiversité ordinaire.

Gérer les eaux pluviales

La prise en compte de l'environnement passera également par **des principes d'aménagement intégrant la gestion des eaux pluviales et favorisant au maximum leur infiltration.** Il s'agit de réduire le ruissellement en ayant recours à des techniques visant à se rapprocher le plus possible du cycle naturel de l'eau, en utilisant des matériaux poreux et non étanches, facilitant ainsi l'infiltration diffuse des eaux pluviales. Dans le cas où l'infiltration serait impossible, d'autres techniques sont envisageables comme le stockage avant rejet à débit limité vers un ruisseau ou, à défaut, vers le réseau d'assainissement collectif.

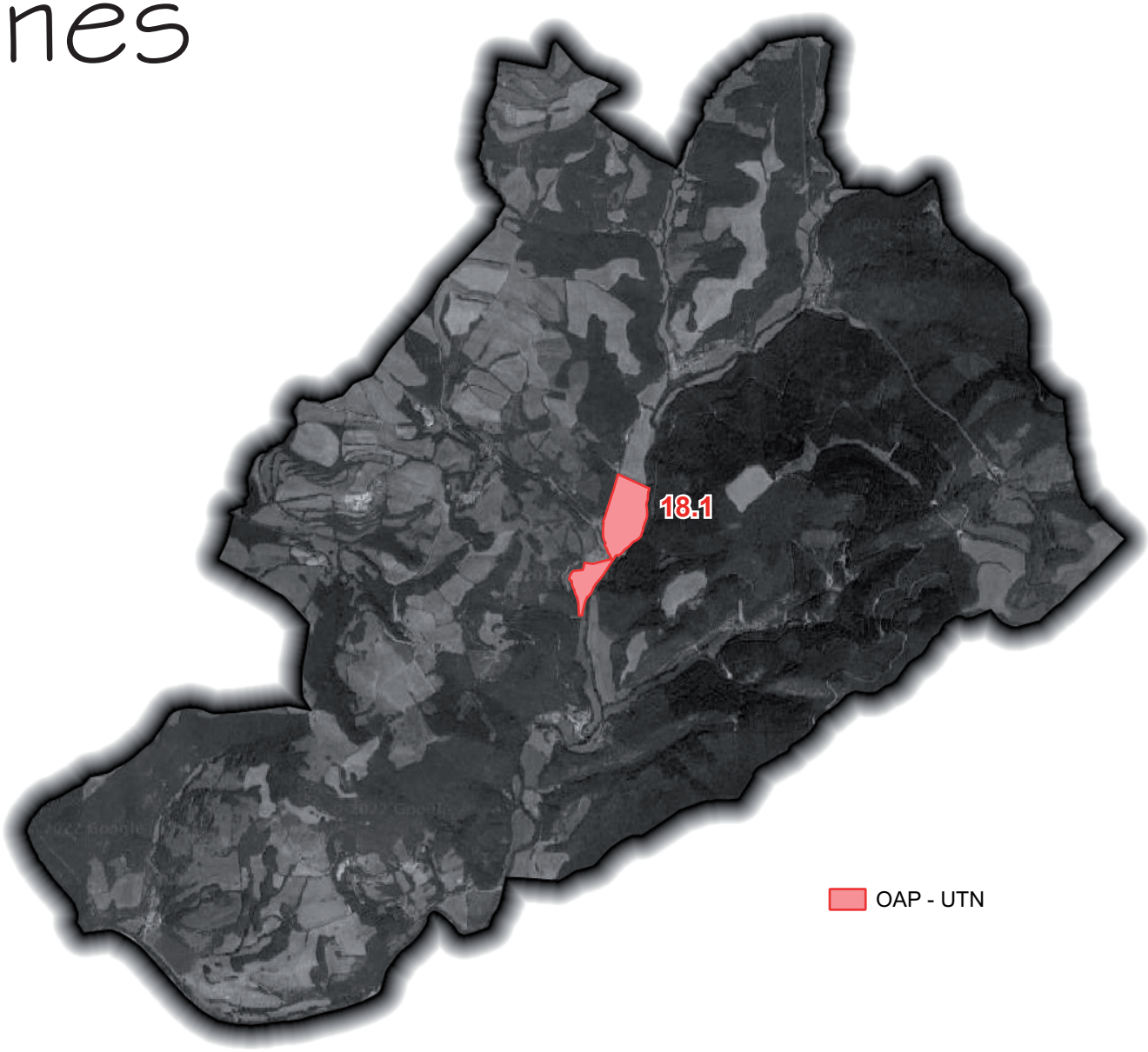
Les dispositions à mettre en place sont généralement simples : fossé, noue, tranchée de rétention... Parfois plus complexes : stockages sur toiture ou dans des bassins de rétention...



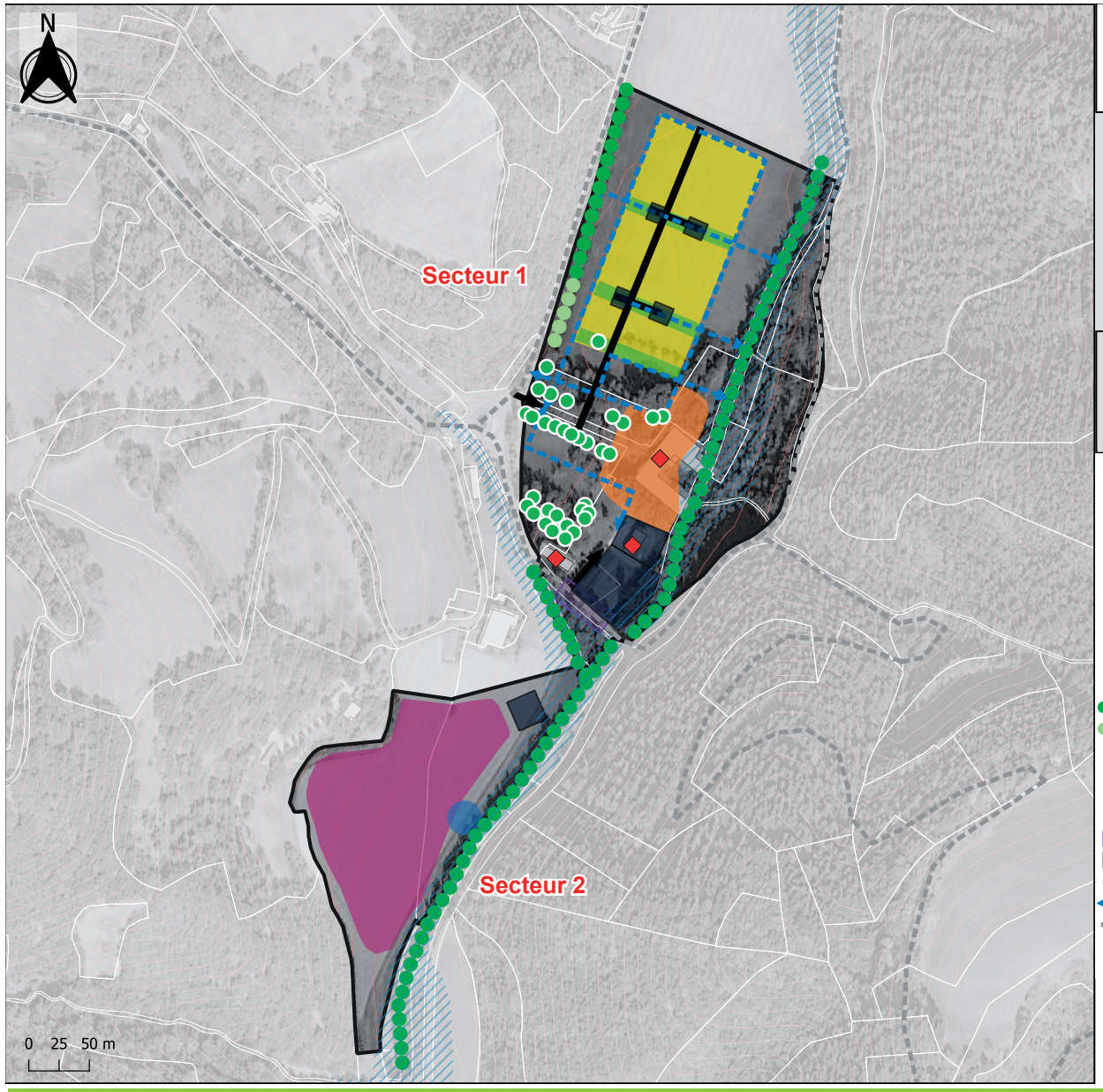




18. Sylvanès



8.1 - Secteur 2 1AU UTN - Sylvanès - Bains de Sylvanès



SYLVANES

Nom de l'OAP : 18.1 Sylvanes



Secteur : Les bains de Sylvanes
Type 1 'OAP : OAP - UTN
Zonage du PLUi : 1AU UTN
Surface de l'OAP (nette) : 6.33 ha

Favoriser la création d'un équipement structurant original et présentant une offre diversifiée

- Phase 1 : Hôtel et Bains
- Phase 2 : Lodges +
- Phase 3 : Lodges avec accès piétons
- Piscine naturelle
- Bâtiment à démolir

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, tout en protégeant les enjeux environnementaux du secteur

Trame bocagère et paysagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

- Haie de catégorie 1 : enjeu Fort et/ou ripisylve
- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen
- Arbre remarquable
- Trame végétale à maintenir ou à créer

Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)

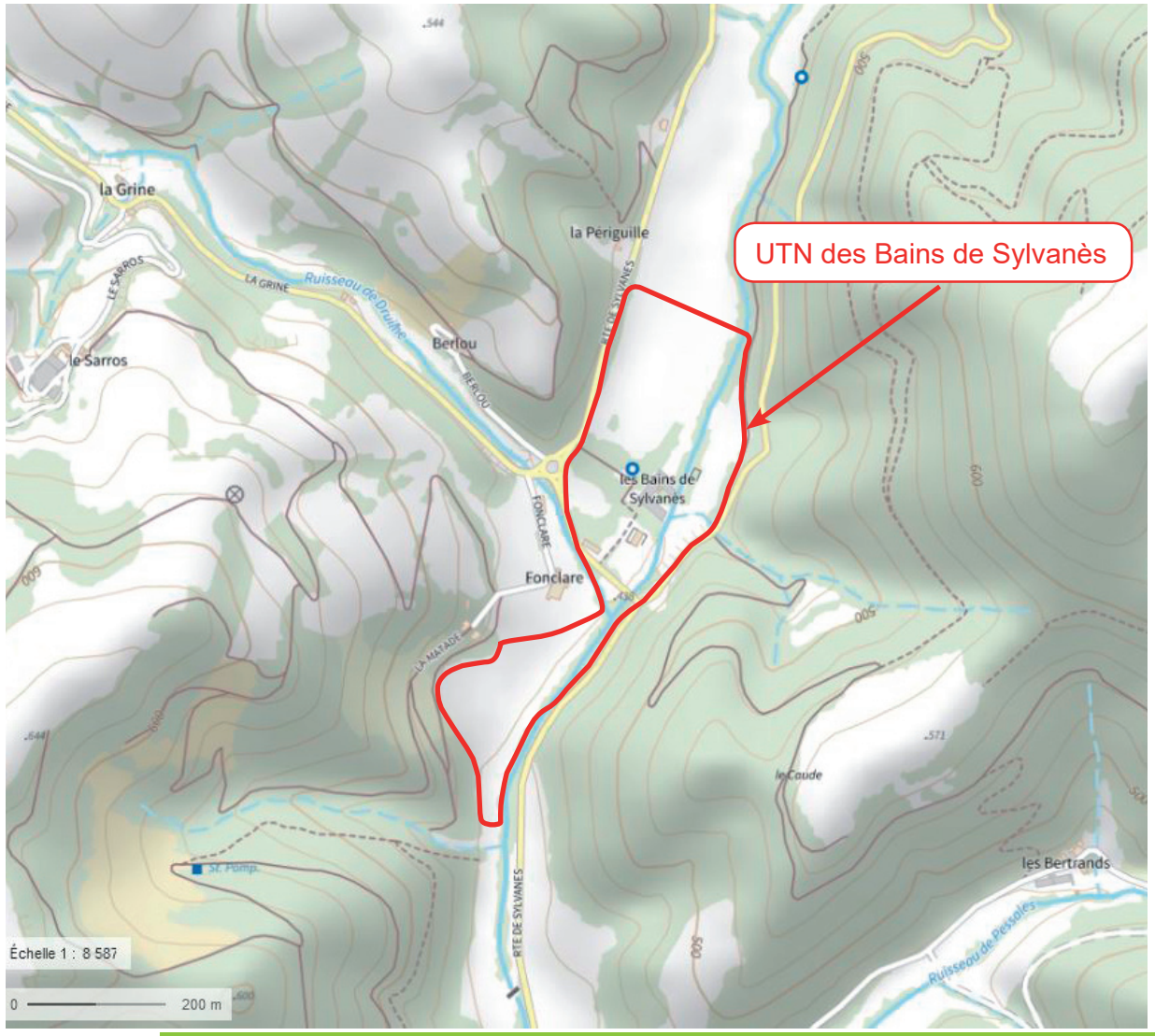
- Carrefour à aménager et à sécuriser
- Aire de stationnement à créer
- Principe acces au secteur
- Chemin piéton à créer ou renforcer
- Chemins inscrits au PDIPR

Etat des lieux

- Zones inondables (PPRi - cf. annexe 6.1.3.4 du dossier de PLUi)
- Courbes de niveaux : équidistance de 5m

1- Présentation

Localisation de l'UTN (Unité Touristique Nouvelle)



Contexte

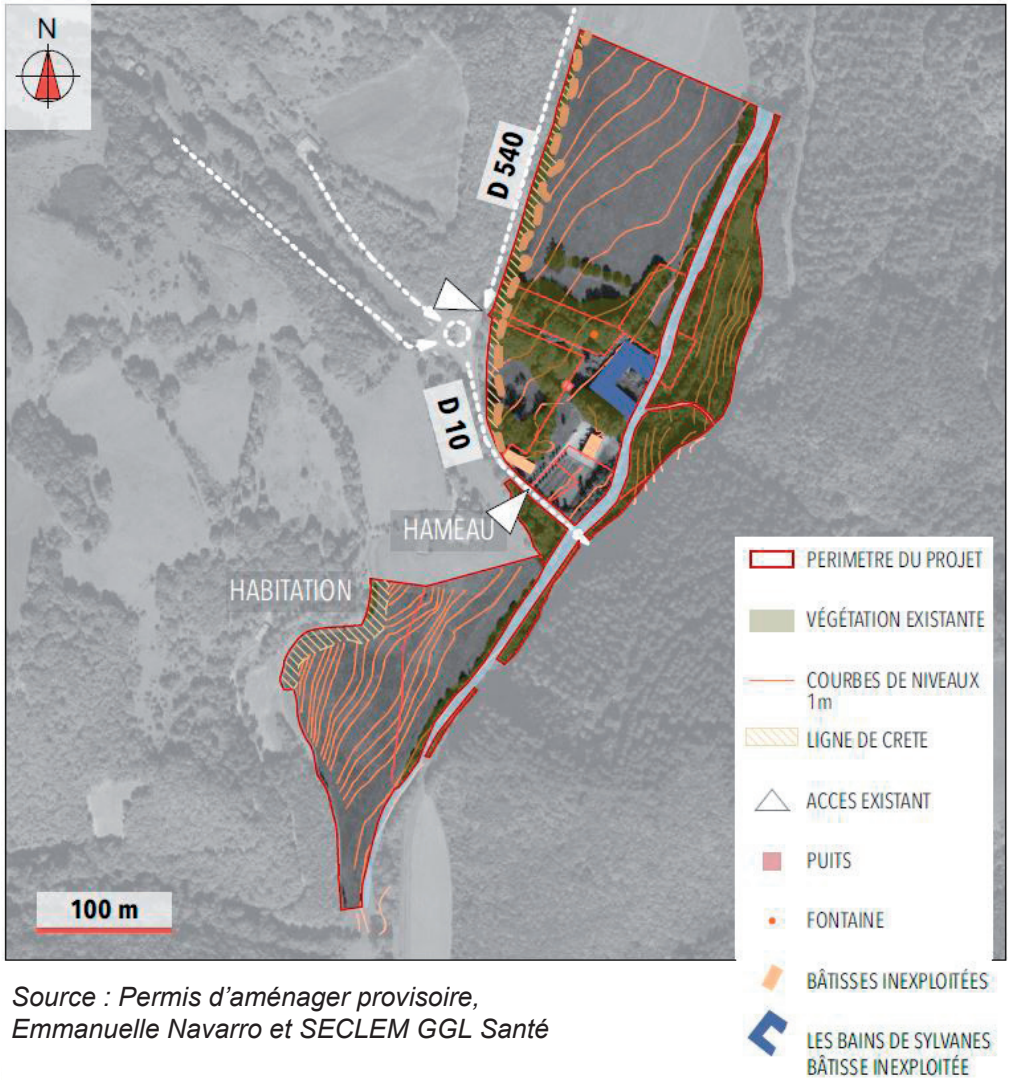
Un site anciennement occupé

Le périmètre de l'OAP est situé autour des Bains de Sylvanès. Il est connecté au bourg de la commune et aux villages voisins par plusieurs routes départementales (RD10, RD540 et RD92), lesquelles longent le site de l'OAP.

Le secteur est également bordé par la rivière du Cabot à l'Est et est traversé par le ruisseau de Druilhe.

Il est localisé à la limite de deux entités paysagères emblématiques du territoire communautaire :
- Les Rougiers en rive droite du Cabot,
- Les Monts d'Orb en rive gauche de la rivière suscitée.

Les eaux de Sylvanès sont renommées depuis l'Antiquité. Elles sont issues de sources ferrugineuses, bicarbonatées et arsenicales à 34-37°. Elles disposent donc de propriétés particulièrement intéressantes pour le traitement de personnes anémiques, neurasthéniques et dyspeptiques. Conscients de cet atout, les moines firent bâtir l' «Hôtellerie des Bains» au XVIIe siècle. Ces bâtiments ont progressivement été agrandis pour permettre la retenue des eaux dans un vaste bassin. Ils furent très fréquentés par les curistes, notamment, au début du XXe siècle mais ont peu à peu été désertés à partir de la 1ère guerre mondiale.



Source : Permis d'aménager provisoire, Emmanuelle Navarro et SECLEM GGL Santé

Les Bains ont, par la suite, été la propriété d'une association située dans les Bouches-du-Rhône qui les a transformés en lieu de colonie de vacances. Cette activité a cessé depuis maintenant plusieurs décennies et les Bains sont définitivement abandonnés. Ils ont été acquis par le Département qui est, à ce jour, le propriétaire de l'ensemble des parcelles situés dans le périmètre de l'OAP.

Objectifs du projet

Les Bains de Sylvanès font aujourd'hui l'objet d'un projet de valorisation ; lequel a été initialement et principalement guidé par le les trois objectifs suivants :

- Prendre en considération la notoriété de l'Abbaye de Sylvanès dans son essence culturelle et musicale,
- Réaliser un projet «santé» sur le site des Bains en y recréant un concept original de médecine préventive et de thermoludisme, tout en respectant les caractéristiques de l'eau de Sylvanès,
- Prendre en compte les caractéristiques du site dans son éco-système, notamment en veillant à préserver la dimension écologique du site.





Principales caractéristiques du projet

Le projet prévoit une reconstruction des Bains de Sylvanès avec une orientation thermoludique. Cette reconstruction est prévue à proximité de l'ancien bâtiment, qui sera démoli, de façon à tenir compte des contraintes liés au Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) du bassin versant Dourdou de Camarès Amont.

Plusieurs modalités d'hébergement ont été imaginées :

- Un complexe hôtelier composé d'une partie en 4 étoiles et d'une autre en 3 étoiles pour répondre aux attentes des différentes clientèles potentielles,
- Un ensemble de «logements insolites» comportant des éco-lodges pour renforcer la capacité d'accueil et d'hébergement pour les visiteurs du site et les adeptes du thermoludisme,
- Des logements écologiques pouvant accueillir les familles dans des maisons en bois situées dans le secteur proche du village de Sylvanès.

Ces équipements seront réalisés en plusieurs étapes :

1. Démolition des bâtiments existants, reconstruction des Bains et construction de l'hôtel,
2. Création des lodges qui viendront compléter la capacité d'hébergement de l'hôtel,
3. Réalisation des logements écologiques - «villages vacances».

Un projet en adéquation avec le marché et les visiteurs ciblés

Le marché du bien-être au regard des tendances

Le besoin de bien-être, de pauses, ou encore de lieux où prendre soin de soin, est de plus en plus présent. Il a influencé et continue d'influencer les investissements dans le tourisme, plus particulièrement ceux relatifs aux différents types d'hébergements proposés : hôtels et campings avec un nombre varié d'étoiles par exemple.
En raison de la pandémie COVID, de nouvelles évolutions apparaissent déjà. Si certaines, fruits de réactions immédiates, dureront probablement peu ; d'autres, en revanche, devraient avoir un impact plus durable. Le tourisme continuera de proposer du loisir, de la détente, de la découverte, de la culture et du lien, entre l'humain et la nature, voire une inflexion de type « retrouvailles » avec une nature gage de santé.

En considérant l'ensemble de ces éléments, il est indispensable de prendre en compte les tendances sociétales dans le cadre de l'élaboration d'un projet de l'envergure des Bains de Sylvanès, et plus particulièrement les tendances en lien avec la notion très large de bien-être, et donc de santé et/ou prévention santé.

Il est ainsi possible de citer un travail conduit en 2017 par Auvergne-Rhône-Alpes Tourisme, dans le cadre de la mutation d'un équipement existant, afin de connaître le profil et les attentes de la clientèle européenne en termes de bien-être. Cette étude comprend une enquête menée auprès de 5 405 personnes, en majorité des femmes (60%), d'une moyenne d'âge de 42 ans et étant pour 55% des salariés urbains. Réalisée auprès des clients et prospects de l'offre touristique de bien-être, elle a été menée sur sept marchés : la France (avec un focus sur la clientèle infrarégionale), le Royaume-Uni, l'Allemagne, la Belgique, la Suisse, les Pays-Bas et la Russie. L'étude a permis de sonder les intentions de consommation de plusieurs produits de bien-être tels que les spa, le ressourcement (massage, soins, yoga…) ; les bains thermaux ; la prévention santé, épanouissement personnel (nutrition, détox) ; la préparation sportive et récupération (entraînement, soins spécifiques).

Cette enquête a permis de dégager deux profils bien distincts :

- Les adeptes (24%),
- Les opportunistes (76%).

Les adeptes sont prêts à réserver un séjour consacré en totalité à leur bien-être ; tandis que les opportunistes profiteront de leur séjour touristique pour pratiquer, de façon occasionnelle, une ou plusieurs activités de bien-être.
Les adeptes sont généralement plus sensibles aux médecines naturelles, alors que les opportunistes placent au premier rang de leurs préoccupations la nécessité de s'accorder des moments de bien-être et de détente. Néanmoins, les deux profils estiment qu'il est essentiel de gérer son capital santé.

En termes de tourisme «bien-être», l'offre et la demande sont diversifiées : retrouver un sommeil naturel, purifier son corps, se débarrasser des anxiolytiques, prendre du recul, souffler, retour en douceur à l'activité physique, vouloir se faire du bien (self love). Les destinations et sites touristiques sont invités à œuvrer pour faire cohabiter ces deux publics différents, et fidéliser la clientèle en proposant des soins et des produits personnalisés et originaux.

Ainsi, le tourisme «bien-être» est un levier de développement économique notamment au profit des hébergements touristiques marchands. Les tendances influençant le bien-être sont nombreuses. Sont cités ci-après celles qui s'observent depuis plusieurs années.

Les tendances relatives à la demande sont les suivantes : prendre soin de soi ; se déconnecter du stress du quotidien ; se reposer (parenthèse, pause) : parvenir à un retour aux sources : favoriser la prévention plutôt que le traitement ; rechercher les choses simples, bonnes pour le corps et l'esprit ; donner du sens à ses vacances (se cultiver, apprendre, découvrir, expérimenter, aider, etc.) ; découvrir des territoires porteurs de sens et d'authenticité, des grands espaces et vastes paysages ; etc.

Les tendances relatives à l'offre sont les suivantes : veiller à la qualité de l'offre, laquelle est porteuse de fidélisation ; favoriser une conception et une construction écologique ; privilégier la duralité et les énergies renouvelables ; faciliter les accès à la nature et aux activités environnantes ; savoir surprendre ; améliorer les conditions d'accueil de façon à réduire le stress pour le client ; etc. De façon générale, la démocratisation du bien-être influence les loisirs et les voyages.

Il semble admis, sinon acquis, que la situation créée par la Covid 19 a eu et aura un effet sur de nombreux secteurs. Celui du bien-être devra, lui aussi, prendre en compte les changements opérés dans les comportements et aspirations des clients. Il convient néanmoins de préciser qu'il est encore trop tôt pour déterminer des tendances importantes, nouvelles ou modifiées qui résulteraient de la pandémie.

Le marché du bien-être a connu un essor indiscutable et quasi-constant au cours des deux dernières décennies. La reconnaissance du lien entre nature et bien-être n'a jamais été aussi grande.
La commune de Sylvanès, inscrite dans le Parc Naturel Régional des Grands Causses, offre un cadre naturel et patrimonial exceptionnel. Fort de ce constat, le projet porte un concept touristique et bien-être novateur mettant en valeur la nature, l'eau minérale naturelle «thermale» et la qualité de l'air du territoire.

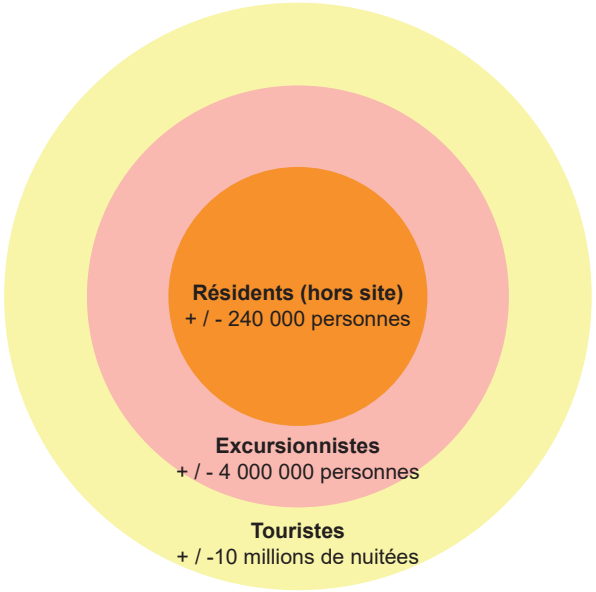
La demande potentielle

Plusieurs facteurs ont une influence sur la fréquentation d'un équipement tel que celui envisagé sur le site des Bains de Sylvanès. Si certains sont directement liés au produit proposé et à son mode d'exploitation, ce n'est pas le cas de la totalité d'entre eux. La zone de chalandise a, en effet, une importance quantitative essentielle.

L'analyse d'exploitations comparables en France ou dans certains pays voisins parmi les plus proches, conduit à considérer que l'essentiel de la clientèle des établissements thermoludiques provient d'un bassin de population situé à une plus ou moins large proximité, c'est-à-dire résidant à une distance équivalente à un trajet allant jusqu'à 1h30.

Ce facteur «éloignement - durée totale de consommation (transport aller-retour + utilisation des bains) conditionne sensiblement le nombre et la fréquence d'usage des bains. Dans le cas de Sylvanès, la «clientèle résidente» doit être cherchée dans un rayon de l'ordre d'une heure de parcours automobile. Ce type de clientèle est capable d'une consommation suffisamment répétitive, c'est-à-dire d'une clientèle qui serait a priori plus aisément fidélisable.

Les zones de chalandise permettant d'estimer le potentiel de la demande pour les futurs Bains peuvent, sur la base pondérée de la population recensée, se décomposer de la manière suivante :



- Les visiteurs de proximité : les résidents

Il s'agit des personnes habitant dans un rayon de l'ordre de 30 à 1h de trajet. NB : A ce stade de l'étude, la clientèle dite «résidente» (présente sur le site même des Bains) n'est pas prise en compte dans les + / - 240 000 personnes évoquées sur le graphique ci-dessus.
Il s'agit de personnes qui fréquenteront le site de façon temporaires, ou pour des durées sensiblement plus longues, à savoir clients-touristes en séjour à l'hôtel ou dans les autres hébergements.

A la différence d'établissements ayant une offre similaire et situés en milieu urbain ou péri-urbain, où l'assise de la fréquentation est assurée par la clientèle de proximité, l'assise du site de Sylvanès sera à construire avec les personnes étant à la recherche d'une destination «moments de bien-être».

La localisation de Sylvanès dans l'une des régions les moins peuplées de France est un élément déterminant dans la conception et la gestion du projet. Ce cadre doit être un de ses atouts, voire un avantage concurrentiel en faveur du projet. La viabilité économique et la rentabilité financière devront donc être appréciées comme pour une destination touristique plus large. Pour cela, les deux autres catégories de clients potentiels susceptibles de fréquenter les bains (excursionnistes et touristes) auront une importance certaine.

- Les visiteurs régionaux : les excursionnistes

Les excursionnistes correspondent aux 4 millions de personnes habitant dans un rayon de 1h à 3h autour du site des Bains. Il s'agit donc des habitants des départements voisins. Certains d'entre eux sont très peuplès (Hérault, Haute-Garonne, Tarn et Gard) et comportent des agglomérations importantes (Toulouse et Montpellier). La plupart des excursionnistes qui visitent l'Aveyron proviennent d'ores-et-déjà en majorité de ces départements (Source : Tourisme en Aveyron).
Aussi, cette zone de chalandise constituera une cible de clientèle essentielle et un facteur important de succès pour le projet.

- Les touristes : nombreux à passer et à séjourner en Aveyron

85 à 90% des touristes qui visitent l'Aveyron habitent en France. Parmi, les 15 à 10% restant, on retrouve en majorité, et par ordre d'importance, les Belges, les Anglais, les Néerlandais, les Allemands et les Espagnols. Une partie d'entre eux fréquentent régulièrement les «bains thermaux». Plus de 30% sont accompagnés d'enfants. Leur taux de fidélisation est de l'ordre de 65% ce qui est plutôt favorable pour le territoire.

En termes de statistique, la moyenne annuelle des nuités de ces dernières années se situe aux alentours de 10 millions. Si l'on y applique

le ratio constaté de fréquentation des équipements thermoludiques et aqualudiques, le potentiel en termes de clients (ratio appliqué aux nuitées et aux excursionnistes) est tout à fait encourageant pour réaliser le projet des Bains de Sylvanès.

Par prudence, deux facteurs sont pris en compte :

- L'accessibilité : l'éloignement relatif du site qui s'impose notamment aux excursionnistes pourraient limiter leur venue essentiellement aux week-ends et aux jours fériés et réduire le niveau de fréquentation en semaine,
- La saisonnalité de la fréquentation probable pour la majorité de la clientèle «touristes».

La créativité du concept et la qualité de l'offre devraient néanmoins pouvoir maintenir un haut niveau d'attractivité, faisant que la destination sera volontiers choisie.

La faible quantité de population résidente hors site et le caractère rural du territoire n'ont pas été ignoré dans le dimensionnement du projet, notamment pour la clientèle des «soins à la personne». Cependant, considérant le potentiel de la clientèle-bains, comparée au nombre d'établissements du même type en exploitation, la faisabilité et la viabilité du projet ne devraient pas présenter de risque élevé. L'offre «soins» va, en effet, de pair avec la fréquentation des autres installations. Aussi, les résidents sur site, notamment ceux séjournant à l'hôtel, devraient assurer une part importante, voire majoritaire, de la fréquentation des salles de soins et des autres activités qui pourraient être commercialisées en offres du type escapades avec soins par exemple.

L'offre concurrentielle

L'offre «bien-être», spa thermaux inclus, est relativement réduite dans cette partie nord de l'Occitanie alors qu'elle est importante dans les Pyrénées.

Il n'existe pas de centre thermoludique en Languedoc-Roussillon. En revanche, l'offre «spa», notamment dans les hôtels de 4 ou 5 étoiles, mais également dans en 3 étoiles et dans plusieurs campings, est assez largement répandue. Celle-ci constitue, évidemment, une concurrence pour le projet mais elle peut être relativisée dans la mesure où les futurs Bains de Sylvanès combineront une offre hôtelière de qualité et des hébergements originaux avec de belles piscines d'eau thermale, une carte et des prestations novatrices de soins et un cadre naturel exceptionnel.

La plupart des vingt-huit stations thermales d'Occitanie ont, depuis ces dernières années, ajouté un spa thermal aux thermes médicalisés proprement dits. Souvent de taille modeste, ils constituent un complément d'offre pour la clientèle de la station, pour les accompagnants et les touristes. Certains ont une activité importante en hiver comme complément ou alternative au ski. Leur fréquentation est également en hausse pendant la période estivale.

L'offre en stations thermales occitanes ne représente pas une concurrence majeure pour le projet. De façon chiffrée, avant la pandémie de Covid, les quatre établissements de bains thermoludiques d'envergure en Midi-Pyrénées avaient une fréquentation annuelle de 140 000 entrées pour celui situé en Ariège, de 100 000 pour celui du Lot-et-Garonne, de 130 000 et plus de 290 000 entrées pour ceux situés en Haute-Pyrénées. En Languedoc-Roussillon, seul un spa thermal avec bains de taille relativement importante est recensé : sa fréquentation est inférieure à 100 000 entrées. Dans l'Hérault, deux stations therma-

les (Avène et Lamalou-les-Bains) ne disposent pas d'un spa thermal. Dans le Gard, celle d'Allègre - Les Fumades est concernée par un programme de travaux incluant la création d'un spa thermal. En Lozère, deux petits établissements accueillant un nombre relativement limité de clients sont recensés.
Enfin, en Aveyron, la station thermale de Cransac-les-Mines ne dispose pas d'une offre de type spa thermal.

Un offre novatrice : descriptif du projet projeté

Les principes ayant guidé la définition du concept

Comme cela a été précisé précédemment, les objectifs poursuivis par le porteur de projet sont principalement :
- L'originalité du concept, à mettre en cohérence avec le lieu dont l'équilibre écologique est à préserver,
- La valorisation de l'eau minérale naturelle comme élément différenciant et avéré de qualité et de santé,
- Une offre renouvelée, attractive et novatrice des services et des prestations où ludisme et luxe sont prégnants.

Au vu de l'offre existante et des quelques projets actuellement connus, l'analyse du marché montre qu'il n'y a, pour le moment et sauf omission, aucun projet du type de celui envisagé à Sylvanès dans toute cette vaste région - centre sud de la France.
Même si les futurs bains seront confrontés à une concurrence multiple, il demeure improbable qu'un autre établissement n'y propose la même diversité que celle envisagée pour Sylvanès. C'est dans cette fenêtre d'opportunité que se tisse la trame du concept envisagé sur ce site.

La renaissance des Bains de Sylvanès passe par l'adoption d'un concept en harmonie avec son territoire et son écosystème.

Parmi les tendances majeures citées précédemment, sont intégrées dans la réflexion du concept créé et de son développement à mettre en œuvre :
- Le retour à la nature et à l'authenticité,
- Le développement du marché du bien-être,
- Le besoin croissant de prévention de santé,
- La flexibilité dans le choix d'activités grâce à des infrastructures et des équipements offrant une large palette d'activités,
- La réalisation de bâtiments et d'équipements répondant aux exigences de durabilité, de fonctionnalité et de confort optimal.

La détermination du concept des Bains et du resort dans son ensemble prend en compte des enjeux tels qu'une offre d'activités tout au long de l'année avec des alternatives en complément et en fonction de la saison. L'offre extérieure sera évidemment étendue et complétée afin de lier le projet avec les éléments naturels existants à valoriser judicieusement : l'eau, la nature, les plantes locales, les arbres, l'atmosphère, la vue …

Le territoire proche (Sylvanès) et plus large (Parc Naturel Régional des Grands Causses et Aveyron) sera mis en valeur grâce à l'implantation d'un complexe novateur et qualitatif, structurant de l'économie touristique locale et venant se greffer à l'environnement exceptionnel existant de manière à ce que l'expérience aqua-nature qui y sera proposée soit clairement identifiée par la clientèle, notamment via une création architecturale permettant de contempler le panorama et d'inviter le regard à s'évader ; une évasion gage de détente et de bien-être.

Les valeurs fondatrices de ce concept se veulent intemporelles et déclinables à chaque fois que possible et selon chaque lieu des Bains et du resort pour donner envie aux visiteurs et aux touristes de venir à Sylvanès et de prendre le temps d'y séjourner.

On parle donc :
- Prévention santé, grâce à une prise en charge et des prestations exclusives - haut de gamme afin d'agir et de savoir comment se sentir mieux,
- Curiosité : un lieu offrant de nouvelles expériences, mais en lui conservant une part du mystère que la nature a créé,
- Liberté : des activités complémentaires ou alternatives de plein air dans le cadre naturel,
- Silence : un site restant en phase avec son environnement,
- Plaisir : le ludisme qui ressource grâce à la tranquillité et à la nature environnante.

De tout ceci, se dégage ainsi le positionnement clair et recherché du resort des Bains de Sylvanès : «*Un lieu de bien-être vrai et de santé aqua-nature*».

Ce positionnement se retrouvera traduit sur l'ensemble du resort tant dans le ludique de sa composante majeure, Les Bains, que dans la conception et l'aménagement de l'hôtel, des lodges et de leur piscine naturelle. Il le sera également grâce au soin apporté aux espaces libres plantés et espaces piétonniers.

Elément phare et symbole du futur resort des Bains de Sylvanès, il apparaît primordial que « les Bains » soient représentatifs de ces marqueurs-objectifs, de ces valeurs et tout ce qui est voulu pour composer le concept choisi.
Au-delà de ce qui a été mis en exergue précédemment, les orientations d'aménagement du site tendent à répondre à plusieurs objectifs à but strictement commercial et économique :
- Être à la fois une offre première (attrait pour résidents et excursionnistes) et une offre plus en complémentarité de celle de la destination pour les touristes et la clientèle en résidence (notamment les stagiaires en formation à l'Abbaye).
- Être accessible pour la clientèle des habitants de la proche région en la privilégiant habilement,
- Montrer une certaine élégance et une réelle originalité, tout en s'appuyant sur des standards éprouvés,
- Se différencier vis-à-vis des spas habituels quel que soit leur niveau ou standard de qualité,
- Symboliser la volonté de création d'un lieu de vie et de loisir sain.

Les différentes composantes du complexe thermoludique

Le projet des Bains se présente comme une offre de produits faisant appel à des motivations de détente, de beauté et de santé, et plus généralement de loisir. Si cette offre n'est pas nouvelle, elle est en mesure de présenter une certaine originalité et donc d'être attractive dans cette zone de chalandise touristique.

Le complexe thermoludique constituant « le bâtiment des Bains » proprement-dit se composera de plusieurs sous-ensembles correspondant à une thématique principale permettant la délivrance de prestations et de services. Chacune de ces composantes dispose d'une logistique et de locaux de service dédiés. Comme toute infrastructure destinée à recevoir du public, s'y ajoutent les différents services logistiques généraux nécessaires au fonctionnement, à une bonne prise en charge et à la sécurité de la clientèle, à l'administration, etc.

Le programme ci-après est envisagé pour être réalisé sur un total construit d'environ 2 500 m² (complexe thermoludique), dont environ 50% seront consacrés aux locaux «humides», 25% aux locaux «secs» et autant pour les locaux techniques.

- Le ludique : les Bains de Sylvanès

La composante dite thermoludique développe une combinaison de concepts déjà éprouvés de thermalisme, thalassothérapie, de cultures de l'eau de par le Monde, cultures et pratiques millénaires pour certaines. Sommairement, le contenu de l'offre des bains thermoludiques comprendra :

À l'intérieur :
- L'ensemble « grand bassin intérieur », piscine animée par des jeux d'eau (cols de cygne, champignons, bulles, jets, sièges/lits à bulles, …), un bassin-jacuzzi et autres petits bassins dont une zone-jeunes enfants,
- L'ensemble – « bains de chaleur », « oriental » (hammam et bain turc, marbres chauds…) et « nordique » (sauna),
- Un parcours Kneipp (parcours où jets d'eau froide et jets d'eau chaude s'alternent),
- Des salles et espaces-plages pour la détente et le repos.

A l'extérieur :
- L'ensemble « grand bassin-extérieur », implanté de façon à pouvoir profiter au mieux de la beauté du site, avec un champignon d'eau ou un jet spectaculaire, image référence des Bains.
- Le « village de saunas » en contact immédiat avec la nature environnante.

Une offre complémentaire est destinée à répondre à l'attente des familles et dédiée aux enfants, pourrait être examinée dans une phase ultérieure, par exemple en lien avec les lodges.

» Le soins à la personne : beauté et bien-être

La composante dite des soins à la personne ou soins de bien-être est principalement orientée vers des soins et des prestations de qualité, voire de luxe pour certaines par leur originalité et une prise en charge spécifique. Elle est destinée à concourir à la détente, au confort, à la forme et la remise en forme, à la beauté – visage et corps.

Elle sera distribuée en plusieurs espaces de cabines : esthétique, dermo-esthétique, massages, balnéo-hydrothérapie notamment pour mettre en avant «les bienfaits» de l'eau de Sylvanès, activités de bien-être en groupe, relaxation et thérapies naturelles (par exemple musicothérapie, isolation sensorielle, chromothérapie, aromathérapie, …). Cet ensemble apportera une image qualitative. Il s'agira du Spa des Bains de Sylvanès, le seul sur l'ensemble du site.

Comme mentionné précédemment, il est prévu en plus des soins et traitements habituels dispensés dans l'univers du spa, d'apporter une attention particulière à l'originalité.
L'originalité passera certes par le site lui-même, mais aussi par l'offre du site et par l'usage de matériels ou d'équipements à la pointe de la nouveauté, ou l'usage inhabituel de certains produits, en particulier au niveau du spa pour ainsi se différencier de la concurrence, susciter la curiosité et rendre encore plus attractive la «Destination Sylvanès».

Dans le domaine des Soins à la personne, de premières études en laboratoire et des essais ont déjà été initiés pour pouvoir intégrer dans la carte des soins quelques exclusivités avec utilisation de plantes, de fruits ou autre produit local, de l'Aveyron ou du Parc des Grands Causses. Ainsi, des tests ont été réalisés pour apprécier la possibilité de l'utilisation de l'argile du Rougier pour des enveloppements - corps.
En soin de balnéo-esthétique, il est envisagé de proposer des bains de lait de brebis, aux vertus relaxantes et adoucissantes pour avoir une belle peau ; pour soulager certaines irritations cutanées. Le lait de brebis est déjà substitué au lait de vache pour ses bienfaits et ses avantages. Dans le cadre d'une offre – santé, dans le domaine de la digestion par exemple, le lait de brebis peut constituer une boisson

animale appréciable pour son confort digestif et joue un rôle dans le fonctionnement immunitaire.

Autres opportunités offertes : l'huile essentielle de baies de genévrier peut être employée pour certains massages ou soin-lignes du corps (contre la cellulite). De même, les baies de genévrier et le chanvre de l'Aveyron pourraient être l'une des tisanes proposées à l'espace tisanerie du spa.

- La Prévention Santé

Les acteurs de la santé sont conscients que la mise en oeuvre de la médecine préventive et de la prévention santé sont des enjeux majeurs pour l'avenir. Le vieillissement de la population et l'augmentation de l'espérance de vie dans les pays européens rendent indispensable, pour les autorités de santé, la mise en place d'actions permettant d'agir en amont sur les maladies chroniques en croissance permanente (vingt millions de Français concernés) et aux conséquences graves à défaut d'une bonne prise en charge. La mise à disposition d'infrastructures, de personnes qualifiées et d'un environnement de qualité pour développer l'offre des séjours de Prévention Santé réalisés sous contrôle médical fait partie des pistes d'actions à explorer.

Une des missions essentielles de la prévention santé est d'abord une prise de conscience individuelle sur soi-même, sur son état de santé physique et mental, sur son alimentation, sur sa pratique du sport ou d'activités physiques, sur sa capacité à se détendre pour arriver à un état de bien-être. Il est donc essentiel de savoir comment mettre en œuvre les changements permettant d'atteindre un tel objectif de «bien-être», au sens de la «santé par le bien-être», par une approche proactive destinée à améliorer et maintenir sa santé et sa qualité de vie. La prévention passe également par l'éducation et le transfert des connaissances.

Le cadre favorable qui sera créé à Sylvanès constitue une opportunité pouvant permettre d'amplifier l'originalité et la diversification de l'offre des Bains.

Cette composante de l'offre proposera à la clientèle des méthodes et des outils d'acquisition ou d'amélioration du savoir en santé : stages sur des thèmes spécifiques, conférences grand public, programmes d'éducation thérapeutique dispensés pendant le séjour à Sylvanès et des programmes personnalisés de prévention, dans le cadre d'une prise en charge multidisciplinaire par une équipe de «préventologues». La finalité de ces programmes est l'amélioration de la qualité de vie des personnes et de celle de leurs proches. Concrètement, cela se traduira par l'acquisition et le maintien par chaque patient de compétences en auto-soins, et la mobilisation ou l'acquisition de compétences pour la gestion de chaque pathologie selon celle-ci.

- Les Bains de nature - le «forest bathing»

Le site de Sylvanès, son immédiat environnement, et surtout sa proximité avec le Parc naturel régional des Grands Causses sont des atouts indéniables pour le projet.

Si la pratique du bain de forêt n'est pas totalement une nouveauté, elle demeure encore très peu répandue en France. Proposé de façon professionnellement conçue, organisée et dispensée (à la différence de ce qui se fait assez souvent par ailleurs), l'offre en bain de nature constituera l'originalité et une attractivité supplémentaire de l'offre des Bains de Sylvanès.

Cette pratique ancestrale est d'origine japonaise, aujourd'hui reconnue pour ses effets thérapeutiques (remboursée par les assurances au Japon avec +/- 5 millions de pratiquants réguliers). Si les bienfaits d'une promenade en forêt sont faciles à ressentir pour tout un chacun,

ils ont été scientifiquement étudiés (*Cf. Shinrin-yoku, l'art et la science du bain de forêt du docteur japonais Qing Li*).

Une étude lancée en 2004 démontre que des immersions en forêt diminuent le taux de cortisol et d'adrénaline, ainsi que la pression artérielle. Les bains de forêt activent également le système nerveux parasympathique associé à l'état de repos et de récupération, ainsi qu'ils renforcent le système immunitaire.

La pratique ne se limite pas à des personnes qui suivent un traitement. Elle peut être réalisée en prévention ou simplement pour asseoir son bien-être.
La vue de la couleur verte, le chant des oiseaux et le contact d'un arbre sont autant d'éléments qui favorisent la détente. Parmi les sens mis en éveil lors d'un bain de forêt, l'odorat semble primordial, selon les recherches du docteur Qing Li ; et cela grâce à l'inhalation de phytoncides, substances volatiles et éphémères libérées par l'arbre pour se défendre contre les champignons et les microbes.

L'air en forêt est pauvre en microbes et riche en oxygène et huiles essentielles naturelles. Les effets sont différents selon les essences. Chaque espèce d'arbre libère des phytoncides qui lui sont propres. Cela influence donc leurs propriétés. Ainsi, toutes les forêts ne se valent pas. Certaines ont des vertus stimulantes alors que d'autres se veulent plus apaisantes. Les forêts composées majoritairement de résineux (pins, sapins, épicéas, mélèzes, etc.) ont un effet dynamisant et tonifiant.

Pour chercher la sérénité, mieux vaut se diriger vers les feuillus. Les charmes, les chênes ou les hêtres sont des essences plus propices à l'apaisement. Le bain de forêt est accompagné et rythmé par des moments de marche, d'observation et de partage.

Le forest bathing ou la sylvothérapie devrait pouvoir constituer une des originalités de la «Destination Sylvanès», un atout de plus en faveur du tourisme.

Le Parc naturel régional des Grands Causses est recouvert par plus de 40% de forêts. Elles sont partie intégrante du paysage que le Parc préserve et pour lequel il assure un accompagnement forestier.
Le porteur de projet échangera et collaborera avec des spécialistes du Parc régional d'une part pour déterminer l'offre – bain de nature la plus pertinente et/ou la plus originale ; d'autre part pour dresser l'inventaire des arbres et de leurs propriétés respectives pour ainsi faire la meilleure sélection de plusieurs parcours différenciés, de choix possibles selon divers critères à définir ensemble.

- <u>Les services divers</u>

D'autres installations destinées à la clientèle et absolument nécessaires dans tout établissement de ce type seront aussi créées, à savoir :
- Un espace Bar snack/petite restauration, à l'intérieur du bâtiment des Bains (clients en tenue de bain) et à l'extérieur offrant aussi une terrasse pour la clientèle en tenue de bain et pour les visiteurs non-baigneurs, qui seront attirés par cet élément phare du site, Les Bains et la piscine extérieure « qui fume en saison froide !! ».
- Une boutique - service proposant des produits et des marchandises liés à l'activité des Bains (maillots de bain, serviettes, produits d'hygiène corporelle, etc…).
- L'accueil-réception générale pour l'information, la billetterie, la réservation et la planification des soins et des activités organisées.
- Un second espace d'accueil et d'animation devrait venir compléter la prise en charge des tout petits (moins de trois ou quatre ans) hors des zones de bain, de type Ludo-espace.

L'impact économique du projet

L'impact du projet sera multiple. Le futur resort des Bains de Sylvanès représente un investissement conséquent, tant pour la part promoteurs - investisseurs privés que pour celle des collectivités publiques. Cela constituera un important investissement structurant de l'économie touristique, localement et à proximité, mais sans doute aussi pour l'Aveyron du fait de leur originalité, de leur modernité, de leur respect du patrimoine culturel et naturel mis en valeur de manière durable.

L'exploitation opérationnelle du resort sera un soutien et aura un impact direct au niveau de producteurs et d'artisans locaux et régionaux.

Outre les Bains proprement dits, la pluralité dans les types d'hébergement projetés permet de répondre aux différentes attentes de plusieurs catégories de clientèle, donnant ainsi une image d'ouverture du site à un large potentiel de visiteurs et de touristes.

Le site des Bains de Sylvanès va venir renforcer l'attractivité et l'activité du tourisme en Aveyron et dans les départements voisins, notamment en contribuant à l'accroissement des nuitées dans des villes ou villages proches du site. Cela devrait également se traduire par plus d'activité touristique tout au long de l'année, voire contribuer, certes plus modestement, à atténuer la saisonnalité de la fréquentation.

Au vu de l'analyse prévisionnelle du marché actuel et d'expériences sur sites comparables, l'activité seule des Bains (hors hôtel, restaurant, etc…) devrait pouvoir se situer en phase d'exploitation stabilisée pour :

- Les bains thermoludiques, à +/- 180 à 200 000 entrées annuelles (avec un maximum jour de l'ordre de 1 200) ;
- Les soins à la personne (inclus les prestations individuelles et collectives de la prévention santé et du bain de nature) à +/- 15 000 actes annuellement (avec notamment environ 25 clients présents simultanément dans « le spa »).

Le programme est établi pour permettre une fréquentation instantanée maximum dans les Bains (hors hôtel, restaurant, etc…) de l'ordre de 500 personnes (clients et personnel compris).

Sans prise en compte des personnels nécessaires pour l'hôtel, la gestion générale des autres activités du site, du service et de l'entretien assurés pour les parties regroupant les lodges, le village-vacances, etc.., les besoins en personnel pour satisfaire à l'ensemble des services fournis et actes prestés, à l'administration, à la maintenance technique, … des seules composantes regroupées dans les Bains représenteront +/- 45 emplois temps plein à l'année, auxquels doivent être ajoutés des personnels en emploi partiel pour renfort sur les environ 150 jours de plus haute fréquentation.
Il s'agit là bien évidemment d'une approche prévisionnelle initiale sur une partie seulement du resort ; mais, sur celle qui aura l'impact le plus important pour l'économie locale et l'économie touristique.

<u>En conclusion,</u> ce projet est d'une envergure qui dépasse le cadre strictement communautaire :

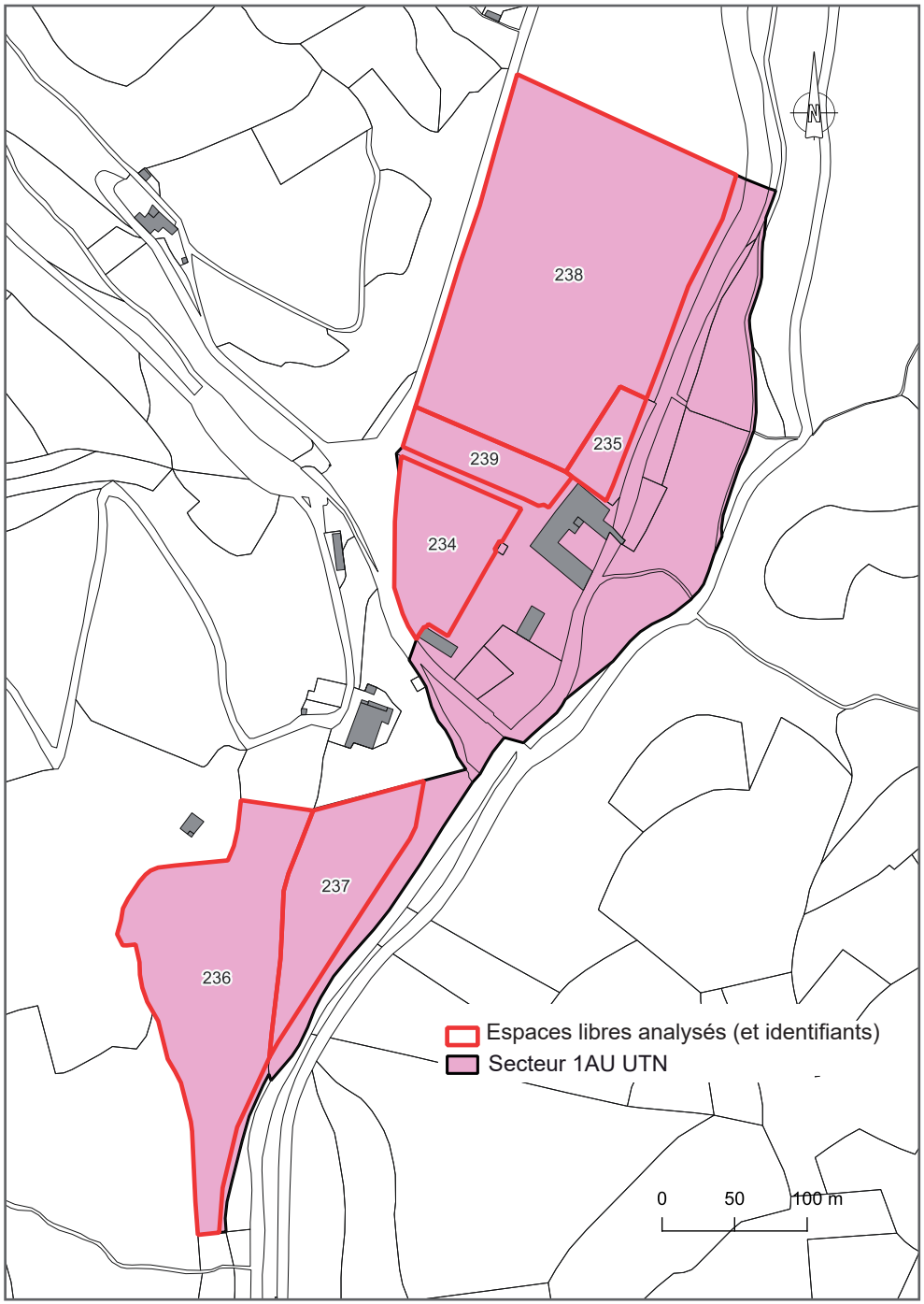
- Il est soutenu par le Département,
- Il est associé à la notoriété de l'Abbaye de Sylvanès qui dépasse elle-même les limites du Département,
- Il s'agit de développer une offre de tourisme peu, voire pas, présente en Aveyron,
- Il aura des conséquences économiques non négligeables pour un vaste territoire s'étendant sur le Sud de l'Aveyron et les territoires voisins.

L'état initial de l'environnement

Le site a une couverture végétale peu dense au Nord et Sud. Au Nord, seule une rangée d'arbres est présente pour séparer le site de la route départementale. Sur la moitié Sud, la végétation est caractérisée principalement par la ripisylve présente le long du ruisseau du Cabot.
La couverture végétale se densifie au centre du secteur, autour des bâtiments existants. Sur la totalité du site, la végétation sert d'écran avec les routes départementales avoisinantes.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, une analyse de terrain a été réalisée afin de décrire plus finement les milieux en présence et de préciser les enjeux environnementaux associés.
Le secteur ~~2AU~~ 1AU UTN a été divisé en plusieurs sous-secteurs afin de réaliser une description aussi précise que possible. Le tableau suivant retranscrit les conclusions de cette analyse.

Des données complémentaires sont disponibles dans le Tome 4 du rapport de présentation du PLUi, notamment en termes de mesures compensatoires (*cf. paragraphe C.4.4*).



N°	Description	Enjeux habitats	Enjeux micro-habitats	Impacts potentiels	Mesures ERC du PLUi	Impacts résiduels
234	Prairie et «parc arborée» dans l'enceinte des anciens bains de Sylvanès. La prairie est dans l'ensemble en bon état et revêt alors un enjeu assez fort sauf sous les alignements d'arbres où l'ombrage réduit la diversité de manière importante. Cependant, la grande majorité des arbres présents sont de très vieux arbres possédant souvent des cavités et donc des enjeux également importants.	Multiple	Fort	Fort	Identification de 24 arbres au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (CU)	Modéré
235	Petite prairie sur les deux tiers Nord en très bon état à fort enjeu avec la présence d'orchidées (*Orchis maculata*). Belle haie large à fort enjeu écologique aussi marquant la limite Ouest dans laquelle est présente la Lathrée écailleuse (*Lathréea squamaria*), espèce patrimoniale et déterminante des ZNIEFF en Midi-Pyrénées. La partie Sud présente moins d'enjeux puisqu'il s'agit d'une zone aménagée des bains de Sylvanès, abandonnée et en partie colonisé par des arbustes.	Multiple	Fort	Fort	Identification d'une haie de type 1 et de la ripisylve au titre du L151-23 du CU	Fort
236	Prairie artificielle (méteil). Il conviendra de prêter une attention particulière au cours d'eau longeant le bas de la parcelle et à sa ripisylve.	Très faible	Fort	Fort	Identification de la ripisylve au titre du L151-23 du CU	Très faible
237	Prairie artificielle (méteil). Il conviendra de prêter une attention particulière au cours d'eau longeant le bas de la parcelle et à sa ripisylve.	Très faible	Fort	Fort	Identification de la ripisylve au titre du L151-23 du CU	Très faible
238	Prairie naturelle, grande et en très bon état. Elle est très diversifiée et présente des espèces intéressantes en quantité relativement importante tel que les genres Knautia et Narcissus. Des belles haies à fort enjeu sont présentes de chaque côté (larges et bien stratifiées dans l'ensemble). Le cours d'eau passe également à proximité, le long de la limite Est de la parcelle.	Fort	Fort	Fort	Identification de la ripisylve, d'une haie de catégorie 1 et d'une haie de catégorie 2 au titre du L151-23 du CU Installations et constructions autorisées trè contraintes par la présente OAP, valant création d'une UTN Compensation prévue dans le PLUi : *cf. paragraphe C.4.4 du Tome 4 du rapport de présentation.*	Modéré
239	Habitat également de type «parc arborée» avec de vieux arbres (notamment Platanes) très intéressant et une végétation prairiale en dessous appauvrie. L'enjeu de cet espace libre repose donc essentiellement sur les arbres remarquables qui sont à conserver autant que possible.	Faible à modéré	Fort	Fort	Identification de 8 arbres au titre du L151-23 du CU	Faible à modéré

Rappel du régime UTN

L'ensemble du périmètre d'OAP est concerné par un secteur ~~2AU~~ 1AU UTN. Dans le précédent PLU, cette zone se trouvait en secteur 1AUt pour la partie Nord et en secteur 2AUt pour la partie Sud.
Cette OAP vise à la création d'une UTN (Unité Touristique Nouvelle) locale.

L'article R122-9 du code de l'urbanisme, modifié par le Décret n°2017-1039 du 10 mai 2017 relatif à la procédure de création ou d'extension des unités touristiques nouvelles stipule que :
«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 [...]»

En effet, le projet sur le périmètre de l'OAP des Bains de Sylvanès porte sur la création d'hébergements et d'équipements touristiques sur une surface de plancher supérieure à 500m² (*cf. tableau bilan ci-après*).

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme précise le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) encadrant le développement d'Unités Touristiques Nouvelles Locales (UTN) :
«[...] II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.»

En application de l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, le projet de création d'une UTN locale a été soumis pour avis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). La CDNPS a émis un avis favorable sur le projet - *cf. courrier en date du 14 septembre 2023 consultable dans la pièce 1.3.1 du dossier de PLUi.*

~~Cet espace de projet a été classé en secteur 2AU afin de phaser le développement du territoire communautaire. Aussi, afin d'être rendu constructible, le PLUi devra être modifié.~~

2- DISPOSITIONS

Surfaces de plancher et capacité d'accueil de l'UTN

Le projet d'aménagement des Bains de Sylvanès doit permettre de créer environ 8375 m² de surface de plancher à destination d'hébergement touristique et d'équipements thermoldiques.

La répartition sera la suivante :

- Environ 2500 m² liés aux Bains (complexe thermoludique),
- Environ 3000 m² dédiés à la création d'un hôtel,
- Environ 900 m² dédiés aux logdes classiques,
- Environ 1625 m² de lodges +,
- Environ 350 m² de chaufferie.

Equipement	Répartition			Total surface de plancher
Les Bains	Zone aquatique : 1000 m²	Communs : 1000 m²	Restaurant : 500 m²	2500 m²
Hôtel	80 chambres * 25 m² = 2000 m²		Communs : 1000 m²	3000 m²
Lodges +	25 lodges+ * 65 m² = 1625 m²			1625 m²
Lodges	20 lodges+ * 45 m² = 900 m²			900 m²
Chaufferie	1 chaufferie = 350 m²			350 m²
Total				**8375 m²**

Les trois bâtisses présentes sur le site seront détruites, y compris les anciens bains. Ceci permettra au projet de se déployer sur des axes en lien avec le site et, ainsi, de s'inscrire au mieux dans le paysage végétal.

Le développement du site prévoit également un phasage dans la mesure où :

- L'hôtel et les bains seront construits dans un premier temps - Secteur 1,
- Les lodges + viendront compléter l'offre dans un second temps - Secteur 1,
- Les lodges «classsiques» seront réalisées en dernier, au Sud, sur une grande parcelle, en s'organisant plus librement - Secteur 2. Une piscine naturelle sera également mise en place sur ce secteur.

L'ensemble des équipements, installations et constructions réalisés prendra en compte les prescriptions du Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) du bassin versant Dourdou de Camarès Amont.

Besoin d'équipements

Les besoins futurs du site en termes de réseaux et de ressources ont également été évalués en se basant sur les hypothèses suivantes :

- Fréquentation des «bains» : 210 personnes/jour (soit 60% de la capacité totale),
- Taux d'occupation annuel (hôtel, lodges, lodges+) : 60% (ce qui correspond à la moyenne nationale du taux d'occupation des hôtels),
- Nombre de jours d'ouverture annuel : 350 jours.

Au regard de ces hypothèses et du projet décrit précédemment, les besoins seront les suivants :

- Consommation d'eau : 17 722m^3/an, dont 60% seront fournis par la source des bains et 40% par le réseau d'eau potable.
- Puissance électrique : poste de transformation de 1250 kVA.

Ces besoins sont en adéquation avec la capacité des réseaux.

Par ailleurs, une station d'épuration a été construite il y a une dizaine d'années, sur les parcelles B459 et B460 (hors zone inondable) afin de récolter et traiter les eaux usées des bourgs de Sylvanès et Fayet ainsi que celles du complexe des Bains de Sylvanès.
La station réalisée avait une capacité organique de 1660 EH. Elle avait également été conçue de façon à ce que sa capacité organique de traitement puisse s'étendre à 2 360 EH, en fonction de l'augmentation de la capacité d'accueil des Bains de Sylvanès.
Comme précisé dans le récépissé de la Police de l'eau en date du 02 mars 2009, en l'absence de la réalisation du centre-thermoludique, et pour permettre le fonctionnement de la STEP avec une faible charge entrante, plusieurs aménagements ont été réalisés (ex : fonctionnement sur un seul module de disques biologiques). La capacité actuelle de la STEP est donc de 510 EH mais sa capacité pourra facilement être augmentée dans la mesure où elle a été calibrée pour accueillir un projet d'envergure sur le site des Bains. La raccordement du centre ne pourra se faire qu'après remise en état de la filière de traitement comme prévu dans le dossier initial et qu'après autorisation du service de police de l'eau.

Enfin, la STEP ne traitera que les effluents domestiques : les eaux thermales utilisées pour le centre thermoludique seront traitées directement sur le site des Bains avant retour au milieu naturel et ce rejet devra faire, si nécessaire, l'objet d'un dossier conforme à la réglementation en vigueur.

En ce qui concerne le risque feu de forêt, Sylvanès présente un aléa «très sévère» (niveau 5 d'après le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies). Ceci s'explique notamment par l'importance du couvert boisé du territoire communal.
Les communes classées dans le niveau 5, comme Sylvanès, font l'objet d'obligations de débroussaillement (arrêté préfectoral ~~n°12-2021-01-07-005~~ **n°12-2025-03-31-00006** du ~~07 janvier 2021~~ **31 mars 2025**).
Les parcelles concernées par l'OAP sont situées au sein des zones de débroussaillement définies à l'échelle départementale. Les obligations précisées dans l'arrêté devront donc scrupuleusement être respectées. Se référer aux principes généraux des OAP et à l'annexe 6.10.1 du dossier de PLUi.

Par ailleurs, la défense incendie sera assurée par une borne incendie existante (cf. dernier contrôle effectué en 2020). Le débit de celle-ci sera à nouveau vérifié et des travaux seront réalisés, si nécessaire, afin de veiller à ce que celle-ci puisse répondre aux besoins du site.

Par ailleurs, l'ensemble des équipements sera équipé, conformément aux normes en vigueur, d'extincteurs révisés chaque année, avec notice de sécurité et numéros d'urgence.

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage,
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions,
- Limiter l'impact visuel de ces dernières,
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial.

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Les aménagements futurs veilleront à la préservation des haies et des boisements. Si tel n'était pas le cas, des mesures de compensation devraient être mises en oeuvre (cf Titre 2 du règlement).

Une bande enherbée (2 mètres de large) sera maintenue et non clôturée le long du Cabot afin de faciliter le passage de la faune (protection du corridor écologique même si, dans les faits, les prescriptions imposées par le PPRi protègent, d'ores-et-déjà, les abords de ce cours d'eau).

L'implantation des installations permettra la mise en valeur du milieu naturel dans lequel elles s'inscrivent et visera à limiter les impacts sur le milieu. Les éléments paysagers qui seront maintenus et créés veilleront à assurer la bonne intégration paysagère du site dans son environnement, notamment en veillant à limiter les covisibilités depuis les routes départementales avoisinantes.





Illustrations ayant valeur d'exemple - Non contractuelles

Enfin, l'ensemble des installations, et notamment les habitations légères de loisirs, présenteront un aspect extérieur favorisant leur intégration paysagère. A titre d'exemple, les matériaux tels que le bois pourront être utilisés pour permettre aux installations de «disparaître» dans leur environnement.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Accès et desserte

Le site du projet est situé de part et d'autre de la route départementale n°10. Il est également bordé au Nord-Ouest par la route départementale n°540. Les accès aux deux parties du site devront donc tenir compte des conditions de sécurité inhérentes à ces axes départementaux.

Les accès au secteur 1 seront réalisés en deux points :

- Le premier sera situé au Nord du secteur et le connectera à la RD540. Il s'agit d'un accès existant qui sera remis en service. Les arbres situés le long de cet accès seront maintenus (cf. L151-23 du CU) ce qui permettra de conserver un aspect champêtre et rural.
- Le second accès sera situé au Sud-Ouest du secteur 1 et débouchera sur la RD10. Des aménagements seront éventuellement réalisés sur la route départementale (rond-point / carrefour de type tourne à gauche) afin de garantir les conditions de sécurité.

Pour le secteur 2, dans le cas où l'accès serait réalisé depuis la RD10, un seul point d'accès sera établi sur le site et la RD10. Par ailleurs, comme précédemment, cet accès devra veiller à garantir la sécurité des usagers. De même, les cours d'eau avoisinants, et notamment le pont franchissant le Cabot, devront être pris en compte dans l'aménagement de cet accès.

Au sein des deux secteurs, les déplacements automobiles seront limités et permettront uniquement d'accéder aux différentes zones de stationnement.

Le site est également bordé par plusieurs sentiers de randonnée inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) ce qui permettra aux personnes séjournant aux Bains de Sylvanès profiter des chemins de randonnée du secteur sans avoir à utiliser leur véhicule. Par ailleurs, plusieurs emplacements réservés ont été mis en place afin d'assurer la connexion piétonne entre les Bains de Sylvanès et l'Abbaye située au Nord.

Stationnements

Plusieurs aires de stationnement seront mises en place afin de répondre aux besoins du site :

- Hôtel et les Bains : deux aires de stationnement seront aménagées, elles comporteront environ 250 places.
- Lodges + : 2 places de stationnements par lodge seront aménagées (soit un total de 50 places). Celles-ci seront regroupées en plusieurs espaces et seront intégrées dans la trame végétale existante et à créer. Les accès aux lodges seront ensuite effectués par des chemins piétons, reprenant alors l'écriture d'un aménagement plus champêtre,
- Lodge : 2 places de stationnement seront prévues par lodge (soit un total de 40 places). Celles-ci seront toutes disposées en entrée de parcelle. De grands cheminements viendront ensuite les relier aux habitations.

Les aires de stationnement devront, autant que possible, être perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluies.