octeha
TERRITOIRES - HABITAT - AMÉNAGEMENT

contact@octeha.fr
à Rodez :
31 avenue de la Gineste
12000 RODEZ
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 : 21.11.2026

COMMUNAUTE DE COMMUNES - MONTS-RANCE-ET-ROUGIER

Le Président,
Cyril TOUZET

Modifications - Révisions - Mise à jour

Modification n°2 prescrite le 30 juillet 2026

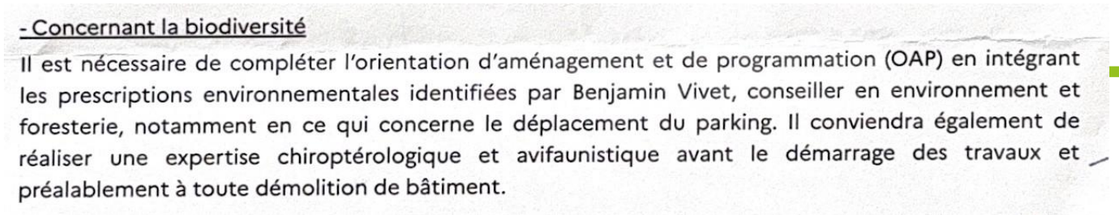
Réponses envisagées aux avis des Personnes Publiques Associées
Document communiqué à titre informatif

1.3.2

PPA	Date accusé réception	Avis - Observations
CDNPS	02/11/2026	Avis favorable
MRAe	03/10/2026	Observations sur la procédure
CCI Aveyron	02/09/2026	Avis favorable
Chambre d'Agriculture de l'Aveyron	28/08/2026	Avis favorable
RTE	31/08/2026	Observations générales
Département - DMIT	17/09/2026	Observation
CDPENAF	09/10/2026	Avis favorable
Syndicat Mixte du SCoT PNRGC	19/10/2026	Avis favorable avec réserves et recommandations
DDT - Etat	22/10/2026	Observations sur le dossier

La présente note synthétise les réponses aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) envisagées par la communauté de communes. Seuls les avis écrits de la DDT, du Département, de la MRAe, du PNR des Grands Causses et de RTE, appellent des réponses de la part de la communauté de communes, lesquelles sont explicitées ci-après.

Extrait de l'avis



- Concernant la biodiversité

Il est nécessaire de compléter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en intégrant les prescriptions environnementales identifiées par Benjamin Vivet, conseiller en environnement et foresterie, notamment en ce qui concerne le déplacement du parking. Il conviendra également de réaliser une expertise chiroptérologique et avifaunistique avant le démarrage des travaux et préalablement à toute démolition de bâtiment.

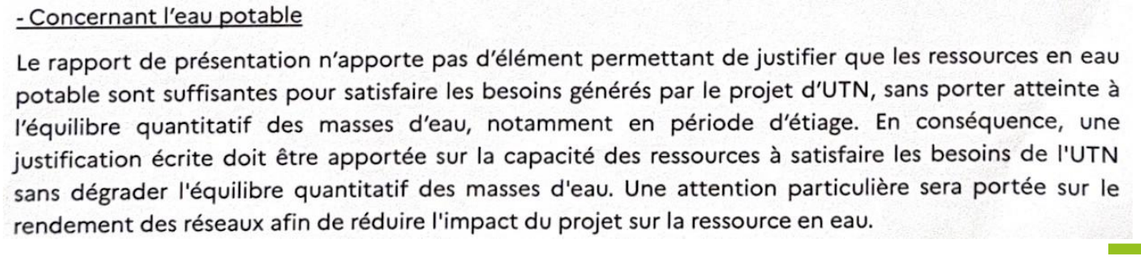
Concernant la biodiversité

La modification n°2 du PLUi traduit les prescriptions environnementales dans l'OAP n°18.1 :

- Le schéma d'aménagement actualisé prolonge la protection de la ripisylve du Cabot jusqu'au pont et déplace le stationnement hors du parc arboré, conformément à la proposition du conseiller en environnement ;
- Conformément aux propositions du conseiller en environnement :
  → les éléments végétaux structurants sont protégés au titre du L151-23 (24 arbres en secteur 234, 8 en secteur 239, haies de catégories 1 et 2, ripisylves), avec la séquence éviter-réduire-compenser de l'OAP thématique : compensation des haies de type 1 à 1,5 fois le linéaire détruit, deux arbres replantés pour un arbre remarquable ;
  → une bande enherbée de 2 mètres, non clôturée, est maintenue le long du Cabot ;
- Le phasage place d'abord la démolition et la reconstruction de l'hôtel et des bains, la trame végétale de la partie nord étant maintenue.

Toutefois, la collectivité propose de compléter l'OAP sur deux points :

- La localisation du stationnement dans le volet rédactionnel ;
- L'obligation de réaliser l'expertise chiroptérologique et avifaunistique avant le démarrage des travaux et avant toute démolition, conformément à la proposition du conseiller en environnement.



- Concernant l'eau potable

Le rapport de présentation n'apporte pas d'élément permettant de justifier que les ressources en eau potable sont suffisantes pour satisfaire les besoins générés par le projet d'UTN, sans porter atteinte à l'équilibre quantitatif des masses d'eau, notamment en période d'étiage. En conséquence, une justification écrite doit être apportée sur la capacité des ressources à satisfaire les besoins de l'UTN sans dégrader l'équilibre quantitatif des masses d'eau. Une attention particulière sera portée sur le rendement des réseaux afin de réduire l'impact du projet sur la ressource en eau.

Concernant l'eau potable

Pour rappel, l'OAP n°18.1 mentionne les besoins en consommation d'eau suivants : 17 722 m³/an, dont 60% issus de la source des Bains et 40% du réseau d'eau potable, soit environ 7 100 m³/an, sur la base de 210 personnes/jour et d'un taux d'occupation de 60%. Il n'existe pas de risque de rupture de l'alimentation. Plusieurs solutions existent : des réserves permettent une autonomie de 4 jours maximum et l'interconnexion avec la commune de Camarès, encadrée par une convention de fourniture d'eau potable entre les communes de Camarès et de Sylvanès, prenant effet depuis le 7 novembre 2007. Cette convention autorise la commune de Sylvanès à prélever sur la source de Ladous jusqu'à 320 m³/jour, soit 117 000 m³/ an, ce qui représente environ seize fois le besoin en réseau d'eau potable du projet (7 100 m³/an environ). Elle est conclue pour une durée minimale de trente ans (soit jusqu'en novembre 2037), reconductible, la commune de Camarès restant prioritaire en cas de pénurie et la quantité garantie étant subordonnée au maintien du débit du captage à 22 l/s.

Toutefois, le rapport de présentation sera complété afin d'y intégrer cette justification supplémentaire.

Avis de l'Etat

Extrait de l'avis

D'autre part, la compatibilité avec les objectifs du SDAGE n'est pas démontrée. À ce titre, il conviendra de démontrer la compatibilité du projet notamment avec les orientations A32, A34 et A35 du SDAGE (cf. pièce jointe).

Concernant la compatibilité avec les objectifs du SDAGE

Le projet comporte plusieurs éléments en lien avec ces orientations : protection des ripisylves, bande enherbée le long du Cabot, gestion à la parcelle des eaux pluviales avec infiltration privilégiée et stationnements perméables, traitement des eaux thermales sur site avant retour au milieu naturel.

Tableau de compatibilité avec les orientations A32, A34 et A35 du SDAGE Adour-Garonne

Orientations du SDAGE	Compatibilité
A32 – S'assurer d'une gestion durable de l'eau dans les documents d'urbanisme et autres projets d'aménagement ou d'infrastructures	**Ressource en eau :** • besoin total d'environ 49 m³/jour, dont environ 19 m³/jour sur le réseau, à rapporter au solde exploitable de la source de Ladous (environ 345 m³/jour à l'étiage) : le projet en représente environ 14 % ; • alimentation sécurisée par l'interconnexion avec Camarès (convention du 7 novembre 2007, 320 m³/jour au maximum) et par des réserves de quatre jours d'autonomie ; l'ouverture au public de chaque phase est subordonnée à cette sécurisation (l'OAP pourra être complétée) ; **Milieux aquatiques :** • la ripisylve du Cabot est protégée jusqu'au pont (L151-23) ; l'OAP impose une bande enherbée non clôturée le long du cours d'eau ; • le stationnement est déplacé hors du parc arboré, vers un secteur déjà artificialisé ; il sera perméable autant que possible ; • aucune zone humide n'est présente dans le périmètre de l'OAP, la plus proche étant à plus de 2,5 km. **Risque inondation et eaux pluviales :** • les bâtiments existants sont démolis et la reconstruction, comme l'ensemble des équipements, installations et constructions, devra être conforme aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) ; • les eaux pluviales sont gérées à la parcelle, avec infiltration privilégiée et stationnements perméables.
A34 – Prendre en compte les coûts induits liés à l'eau dans les projets d'aménagement	Les coûts induits liés à l'eau sont identifiés : • interconnexion avec Camarès : local de pompage et de traitement, réservoir, réseau, à la charge de la commune de Sylvanès aux termes de la convention ; ces ouvrages ne seront réalisés que si le projet se réalise ; • remise en état de la filière de traitement de la station d'épuration, puis extension de sa capacité selon la montée en charge du projet ; • vérification du débit de la borne incendie et, le cas échéant, aménagement du carrefour sur la route départementale RD10.
A35 – Identifier les solutions et les limites éventuelles de l'assainissement en amont des projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire	• station d'épuration de capacité actuelle de 510 Equivalent Habitant (EH), calibrée pour être portée à 2 360 EH ; elle ne traite que les effluents domestiques (les eaux thermales sont traitées sur site avant retour au milieu naturel) ; • limite identifiée : la station est déclarée non conforme en performance depuis trois années consécutives ; sa remise en état est un préalable au raccordement, qui reste soumis à l'autorisation de la police de l'eau ; • l'OAP pourra être complétée : l'ouverture des équipements au public, et non seulement le raccordement, sera subordonnée à la démonstration de la capacité effective de traitement après remise en conformité.

Le rapport de présentation pourra être complété (partie 5 - Compatibilité avec les normes supra-communales) par une analyse détaillée de ces trois orientations.

Extrait de l'avis

- Concernant l'assainissement

La station d'épuration actuelle est déclarée non conforme en performance depuis trois années consécutives. Il convient donc de démontrer sa capacité effective à traiter les effluents supplémentaires générés par le projet, après sa remise en conformité. La réalisation du projet est conditionnée à cette démonstration.

- Concernant les risques naturels

Le projet étant situé dans le périmètre du PPRi « Dourdou de Camarès Amont », les constructions ainsi que les aires de stationnement devront être compatibles avec les dispositions de ce plan.

Il est également rappelé que le projet est susceptible d'être soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau (gestion des eaux pluviales, prélèvements, etc.) ainsi qu'à une autorisation de défrichement, le cas échéant.

Lors de la réunion de présentation des évolutions du PLUi du 30 juin 2026, votre communauté de communes a précisé qu'elle souhaite conduire, dans le cadre des prochaines évolutions du document d'urbanisme, une réflexion sur la maîtrise de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers (ENAF) afin de garantir le respect des objectifs fixés par la loi Climat et Résilience.

Une attention particulière sera portée à la prise en compte de cet engagement lors des prochaines évolutions du document d'urbanisme.

Au regard de l'ensemble des remarques détaillées ci-dessus, le projet de modification n°2 du PLUi ne peut pas, en l'état, être mis à la disposition du public. Je vous invite à compléter le dossier et à le notifier de nouveau aux personnes publiques associées avant la mise à disposition du public.

Concernant l'assainissement

L'OAP prévoit que la station d'épuration (STEP), de capacité actuelle de 510 équivalents habitants (EH) et extensible à 2 360 EH, ne traite que les effluents domestiques, et que le raccordement du centre ne pourra se faire qu'après remise en état de la filière de traitement et autorisation de la police de l'eau.

Concernant les risques naturels

L'OAP organise déjà le projet pour tenir compte du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) : reconstruction à proximité de l'ancien bâtiment, démolition des trois bâtisses, et mention expresse que l'ensemble des équipements respecte les prescriptions du PPRi. Les zones inondables figurent au schéma. L'OAP rappelle aussi les obligations légales de débroussaillement (arrêté du 31 mars 2025).
La collectivité propose de compléter le rapport de présentation afin de mentionner les autorisations de loi sur l'eau et de défrichement.

Concernant la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

Le bilan du rapport de présentation (§3.5) isole la consommation propre à l'Unité Touristique Nouvelle (UTN) et la rapporte à la trajectoire Climat et Résilience. La Communauté de communes confirme son engagement de maîtrise de la consommation d'espaces, qu'elle traitera lors des prochaines évolutions.

La Communauté de communes a pleinement conscience des enjeux soulevés. Certaines observations (expertises faunistiques préalables à la démolition, autorisations au titre de la loi sur l'eau et du défrichement, conformité détaillée des constructions et du stationnement au PPRi, dimensionnement précis des ouvrages et des réseaux) relèvent par nature de la phase opérationnelle et de l'instruction des autorisations d'urbanisme et environnementales. Le document d'urbanisme, pour sa part, en fixe le cadre et les conditions : c'est pourquoi l'OAP pourra être complétée afin de les rendre opposables, en subordonnant l'ouverture au public de chaque phase à la sécurisation de l'alimentation en eau potable et à la capacité effective de traitement des eaux usées.

Extrait de l'avis

Concernant le dossier de modification n°2, et conformément à notre avis en date du 20 juillet 2023, émis dans le cadre de l'élaboration initiale du PLUi, nous rappelons le point suivant :

Commune de Sylvanès – Projet des Bains de Sylvanès : secteur 1AU UTN (Rapport, de présentation, règlement et OAP 18.1)
Ce projet et notamment son OAP prévoit l'aménagement et la sécurisation d'un carrefour sur la RD 10. L'esquisse d'avant-projet d'aménagement du carrefour sera soumise à la validation des services du Département. Les aménagements correspondants seront à la charge financière du porteur de projet.

→ La collectivité prend note de cette observation et rappelle que les services du Département seront consultés lors de la mise en place du projet.

Extrait de l'avis

Après étude des dossiers PLUi objet des présentes procédures, il s'avère que les ouvrages RTE ne sont pas concernés par les modifications du document d'urbanisme.

→ Pas de remarques particulières concernant la modification n°1 (et modification n°2)

Néanmoins, nous vous faisons parvenir ce courrier concernant l'analyse pour mise en conformité du PLUi de la communauté de communes avec la présence d'ouvrages RTE sur votre Territoire.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

Liaisons aériennes 400 000 et 225 000 Volts :

→ La liste des SUP est présente dans le document 6.1.1 du dossier de PLUi

Ligne aérienne 400kV N0 1 AYRES - LA GAUDIERE
Ligne aérienne 225kV N0 1 AYRES - COUFFRAU
Ligne aérienne 225kV N0 1 GOURJADE - MIOLLES - ST-VICTOR

Liaison souterraine 225 000 Volts :

Liaison souterraine 225kV N0 1 ARNAC-SUR-DOURDOU – COUFFRAU

Poste de transformation 225 000 Volts :

POSTE 225KV N0 1 ARNAC-SUR-DOURDOU

Extrait de l'avis

Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :

1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

1. Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLUI les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Le tracé du générateur et l'emprise de l'assiette de notre servitude codifiée I4 sont disponibles en téléchargement sur le Géoportail de l'urbanisme directement accessible via ce lien :

https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/

Il est donc possible de télécharger ces données et de les apposer au plan de servitude en annexe du PLU.

Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés.

→ Les Plans des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) sont annexés au dossier de PLUi, conformément à la réglementation en vigueur. Les servitudes I4 représentées sur ces plans reprennent les tracés consultables et téléchargeables du Géoportail de l'Urbanisme.

2. La liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes,

l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

RTE
Groupe Maintenance Réseaux Massif Central Ouest
5 Rue Lavoisier
15000 AURILLAC

A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de corriger la liste mentionnée dans l'annexe du PLUI.

→ Le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux de RTE sont déjà indiqués dans la pièce 6.1.1 du dossier de PLUi

2/ Le Règlement

Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **A, Ap, At, N, Neol** du territoire.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

2.1 Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des *« équipements d'intérêt collectif et services publics »* (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination *« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »* (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

→ Ces éléments sont déjà pris en compte dans le projet de PLUi : cf. article 9.2 du titre 3 du règlement écrit.

2.2 Dispositions particulières

Nous notons la bonne intégration des règles suivantes qui permettent de rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport d'électricité et votre document d'urbanisme :

A) Pour les lignes électriques HTB

- S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- S'agissant des règles de hauteur des constructions
- S'agissant des règles de prospect et d'implantation
- S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

B) Pour les postes de transformation

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que *« les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions /* aux *conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».*

→ Ces éléments sont déjà pris en compte dans le projet de PLUi : cf. article 9.3 du titre 3 du règlement écrit.

NOTE TECHNIQUE SUR LA MODIFICATION 2 DU PLUI

DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES MONTS RANCE ROUGIER

Commune de Sylvanès – Les bains de Sylvanès

Projet retiré du PLUi avant approbation du PLUi pour limiter la consommation effective d'ENAF
Avis favorable de la CDNPS – création d'une UTN locale le 14 septembre 2023

Le projet

- Un complexe hôtelier composé d'une partie en 4 étoiles et d'une autre en 3 étoiles afin de répondre aux différentes clientèles dont les touristes venant au Bains et les stagiaires de l'Abbaye
- Un ensemble de logements « insolites » comportant des écolodges pour renforcer la capacité d'accueil et d'hébergement pour les visiteurs du site et les adeptes du thermoludisme
- Des logements « écologiques » pouvant accueillir des familles dans des maisons en bois situées dans le secteur proche du village de Sylvanès
- doit permettre de créer environ 8375m² de surface de plancher





Commune de Sylvanès – Les bains de Sylvanès

Evolutions envisagées

Avis favorable de la CDNPS le 14 septembre 2023
Nécessité de repasser en CDPNS ?

Evolution du zonage

Passage en zone **1AU UTN** : 11,34 ha dont 7,35 ha libres de constructions



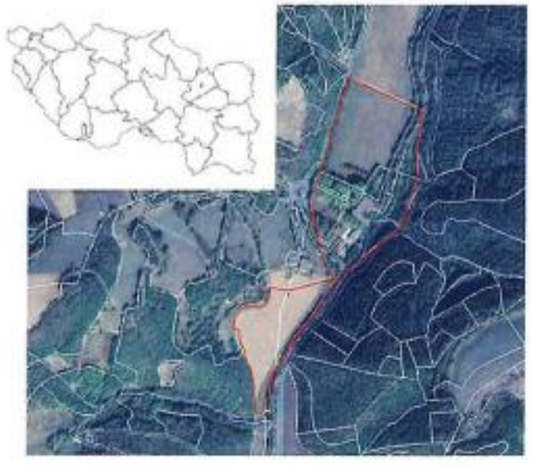
Commune de Sylvanès – Les bains de Sylvanès

Projet

Précisons que son envergure dépasse largement le cadre communautaire dans la mesure où :

- ✓ 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 vase territoire s'étendant sur le Sud de l'Aveyron et les territoires voisins.

Localisation



→ Secteur classé en zone **2AU UTN** dans le PLUi en vigueur

Commune de Sylvanès – Les bains de Sylvanès

Benjamin VIVET – Rapport environnemental - Modification de l'OAP existante





Ripisylve dégradée : renforcer les aspects paysager et fonctionnel pour assurer une préservation durable ?

Suppression d'une haie de type 1 : pas justifié suite à la prospection de terrain

Prolongement de la ripisylve jusqu'au pont traversant le Cabot ?

Déplacement du parking ?
Présence d'une avifaune très riche et très variée dans ces vieux arbres

Expertise chiroptérologique et de l'avifaune avant la destruction des bâtiments, de manière à s'assurer de l'absence d'espèces protégées nichant potentiellement dans les combles de ces bâtiments

Evolutions envisagées

Modification du règlement écrit : création d'un secteur 1AU UTN

Basé sur le règlement du secteur Ut

	1AU UTN
Habitation	
Logement	X (*)
* Il doit s'agir d'un logement de fonction destiné à l'exploitant ou le propriétaire des activités ou installations réglementaires autorisées. Ce logement est autorisé sous condition d'être nécessaire pour assurer la direction, l'exploitation, le surveillance ou le gardiennage du site	
Hébergement	X
Commerces et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	X (*)
Restauration	X (*)
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X (*)
Hôtels	X (*)
Autres hébergements touristiques	X (*)
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	X (*)
(*) condition d'être liées aux activités touristiques	
Equipements sportifs	X (*)
(*) condition d'être liés aux activités touristiques	
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	X
Exploitation agricole et forestière	X

Evolutions envisagées – Consommation ENAF

Vocation	Consommation de l'espace 2011-2020	*Consommation ENAF 2021-2023 (Portail de l'artificialisation)*	Consommation ENAF 2021-2026 (SITADEL)
Pour l'habitat	40,2 ha = 39,4 ha habitat +0,8 ha mixte	*5,70 ha*	11,61 ha
Pour l'activité	23 ha	*1,66 ha*	2,61 ha
Autres	16,9 ha	*0,26 ha*	
Globale	80,04 ha	*7,63 ha*	14,22 ha
	Soit 8 ha/an	Soit 2,54 ha/an	**Soit 2,84 ha/an**
		< 4 ha (-50% 2011-2021 Loi Climat Résilience)	

Consommation ENAF du projet 7,35 ha

Sous-consommation depuis le 1er janvier 2021 : 6,38 ha (1,16 ha/an en moyenne)
Soit au 31 décembre 2030 une sous-consommation estimée à : 11,6 ha

→ moins d'espaces consommés que le « volume maximal autorisé » au regard des objectifs de sobriété foncière



Extrait atlas tvb 4 couleurs PNRGC

Avis : favorable avec les réserves et les recommandations suivantes :

Réserves :

- Eviter l'aggravation de la vulnérabilité vis à vis du risque inondation
- prévoir la restauration de la ripisylve dégradée
- renforcer la protection du parc existant et adapter/déplacer le parking projeté en conséquence

- Vérifier l'absence d'espèces protégées avant le dépôt de permis de construire et la destruction des bâtiments - proposer une démarche ERC si présence effective

Recommandations :

- Prolonger la ripisylve jusqu'au pont traversant le Cabot
- Vérifier la capacité des réseaux Eau potable et Electricité à desservir ce projet sur le long terme en intégrant les impacts du changement climatique
- Prendre en compte la réglementation des OLD
- Limiter l'impact visuel des équipements du futur projet depuis la RD540, qui représente l'accès à l'abbaye de Sylvanes via la vallée naturelle du Cabot.

A noter présence de l'ORE à proximité immédiate du projet qui devra être prise en compte lors du chantier et lors de l'exploitation du site.

- L'OAP précise que l'ensemble des équipements et installations prendra en compte le PPRi
- Restauration de la ripisylve dégradée : La procédure permet d'étendre l'identification de la ripisylve au titre de l'article L151-23 du CU, notamment afin de permettre sa préservation.
- Renforcer la protection du parc existant et adapter/déplacer le parking : L'OAP a été modifiée afin de déplacer le parking afin de préserver le parc arboré
- Vérification de l'absence d'espèces protégées avant le dépôt du PC : se fera post-PLUi

- Recommandations :
  - prise en compte, dans le zonage et l'OAP, de la ripisylve ;
  - l'OAP décrit la capacité des réseaux ;
  - les principes généraux des OAP font référence aux OLD ;
  - les haies situées le long de la RD sont identifiées comme des éléments à préserver afin de limiter l'impact visuel du projet.

Extrait de l'avis

PRÉAMBULE

Pour tous les plans et documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

SYNTHÈSE

La MRAe considère que l'évaluation environnementale de la modification n°2 du PLUi visant à ouvrir des terrains à l'urbanisation pour permettre un projet d'aménagement sur le site des Bains de Sylvanès présente des lacunes importantes qui ne permettent pas, en l'état, de garantir une prise en compte suffisante des enjeux environnementaux et sanitaires liés à ce projet touristique de grande ampleur.

En particulier, les hypothèses de fréquentation du futur équipement ne sont pas suffisamment analysées au regard de leurs conséquences sur le fonctionnement du territoire et sur l'environnement. Il manque l'analyse de plusieurs enjeux structurants et le dossier fait apparaître que la démarche « éviter, réduire, compenser » (ERC) n'est pas aboutie concernant les milieux naturels.

Dans le cas du maintien de ce projet, la présentation d'une évaluation commune au projet et au document est à privilégier.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

Les éléments ci-contre constituent une synthèse de l'avis de l'autorité environnementale. Ils sont développés plus en détail dans la suite du document transmis par la MRAE. La réponse de la collectivité est indiquée dans la suite du document afin d'éviter les répétitions et pour plus de clarté.

Extrait de l'avis

> **La MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale du PLUi une fois l'étude d'impact du projet d'aménagement réalisée.**
>
> **Elle recommande, pour faciliter la cohérence des démarches, de procéder à une évaluation environnementale commune à l'évolution du PLUi et au projet.**

La Communauté de communes remercie la MRAe de son avis et en prend acte. Elle partage l'objectif d'améliorer la prise en compte de l'environnement dans cette procédure.

Elle rappelle que la modification n°2 consiste à ouvrir à l'urbanisation un secteur déjà identifié lors de l'élaboration du PLUi, qui avait fait l'objet d'un avis de la MRAe (27 juillet 2023) et d'un avis favorable de la CDNPS (14 septembre 2023). Le projet d'aménagement lui-même, porté par SECLEM Santé, n'est pas encore au stade de la demande d'autorisation : il sera soumis à étude d'impact et à l'avis de la MRAe. Plutôt que de différer la procédure dans l'attente de cette étude, la Communauté de communes a choisi de sécuriser le document d'urbanisme : l'OAP n°18.1 et le règlement de la zone 1AU-utn sont complétés afin de fixer des conditions d'aménagement et d'ouverture qui s'imposeront au projet. Les réponses suivent l'ordre de l'avis.

1. Articulation avec l'étude d'impact et évaluation commune (§4)

Recommandation de la MRAe : *compléter l'évaluation environnementale du PLUi une fois l'étude d'impact réalisée ; procéder à une évaluation commune plan/projet.*

La Communauté de communes prend acte que le projet relève d'une étude d'impact, dont l'avis sera rendu par la MRAe. Elle ne peut toutefois conduire de front les deux démarches à ce stade : l'ouverture à l'urbanisation est un préalable nécessaire au dépôt des autorisations, le projet n'est pas stabilisé, et la maîtrise d'ouvrage du plan et celle du projet sont distinctes. Elle retient en revanche trois dispositions :

- l'OAP rappelle que le projet est soumis à étude d'impact et en précise le contenu minimal attendu sur les points soulevés par l'avis (hypothèses de fréquentation, ressource en eau, assainissement, biodiversité, paysage, déplacements) ;
- la Communauté de communes examinera, au vu de l'étude d'impact et de l'avis de la MRAe sur le projet, l'opportunité d'ajuster l'OAP par une procédure ultérieure – engagement à valider par les élus.

Extrait de l'avis

> La MRAe recommande de clarifier le projet d'aménagement des Bains de Sylvanès en consolidant les hypothèses de fréquentation du projet.
>
> Elle recommande de cartographier les enjeux environnementaux pertinents à l'échelle du terrain et d'évaluer les incidences du projet sur le fonctionnement du territoire et sur l'environnement.
>
> Elle recommande également, compte tenu de la fréquentation importante attendue, de démontrer que les besoins du projet en matière d'alimentation en eau et de traitement des effluents sont compatibles avec les capacités locales, et de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée à l'effectivité de cette démonstration.

2. Hypothèses de fréquentation (§4)

Recommandation de la MRAe : *clarifier le projet et consolider les hypothèses de fréquentation.*

Le porteur de projet a proposé un nouveau scénario d'aménagement, en cours de consultation, qui conduira à ajuster l'OAP afin de prendre en compte les nouvelles hypothèses et les caractéristiques actualisées du projet :

- scénario bas : 40 à 50 000 visiteurs/an (note du porteur) ;
- scénario haut : 180 à 200 000 entrées/an pour les bains, pointe de 1 200 personnes/jour, fréquentation instantanée maximale de 500 personnes ;
- programme plafonné : 8 375 m² de surface de plancher, 80 chambres, 25 lodges+, 20 lodges, 1 logement de fonction.

Les besoins en eau et en assainissement sont dimensionnés sur le scénario haut. Ces plafonds sont inscrits dans l'OAP : tout dépassement supposerait une nouvelle évolution du document.

3. Ressource en eau et assainissement (§4)

Recommandation de la MRAe : *démontrer que les besoins du projet en eau et en traitement des effluents sont compatibles avec les capacités locales, et conditionner l'ouverture à l'urbanisation à l'effectivité de cette démonstration.*

La phrase du rapport de présentation selon laquelle la procédure « n'implique pas d'incidence avérée sur l'eau » est supprimée et remplacée par une analyse spécifique.

Alimentation en eau potable – quantité. Les besoins maximaux sont estimés à environ 17 700 m³/an (scénario haut), dont environ 40 % sur le réseau public. Cette part sera couverte par une interconnexion avec la commune de Camarès (source de Ladous), encadrée par la convention du 7 novembre 2007 : prélèvement maximal de 320 m³/jour pour un solde exploitable à l'étiage de l'ordre de 345 m³/jour, le projet en représentant au maximum 14 %. Ces données de 2007 seront actualisées (auprès du gestionnaire) et testées en situation de sécheresse (priorité de Camarès, réserves d'une autonomie de quatre jours), pour répondre à l'enjeu du changement climatique.

Alimentation en eau potable – qualité. La Communauté de communes prend acte de la vulnérabilité du réseau de Sylvanès (près de 50 % de non-conformité sur au moins un paramètre bactériologique ces cinq dernières années). Le projet ne sera donc pas alimenté par le réseau existant en l'état : l'interconnexion comporte un dispositif de traitement dédié, et la conformité de l'eau distribuée sera exigée avant ouverture.

Assainissement. La station d'épuration, de capacité actuelle de 510 EH et déclarée non conforme en performance depuis trois ans, devra être remise en conformité avant tout raccordement.

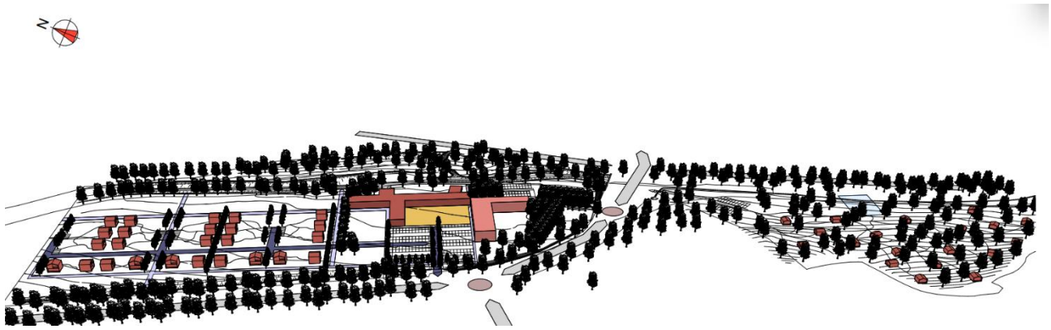
Dispositions ajoutées : l'ouverture au public de chaque phase est subordonnée (i) à la sécurisation d'une alimentation en eau potable conforme en qualité et en quantité, et (ii) à la capacité effective de traitement des eaux usées après remise en conformité. Cette condition est inscrite dans l'OAP et reprise dans le règlement de la zone 1AU-utn au titre de la desserte par les réseaux.

Extrait de l'avis

> **La MRAe recommande de clarifier le projet d'aménagement des Bains de Sylvanès en consolidant les hypothèses de fréquentation du projet.**
>
> **Elle recommande de cartographier les enjeux environnementaux pertinents à l'échelle du terrain et d'évaluer les incidences du projet sur le fonctionnement du territoire et sur l'environnement.**
>
> **Elle recommande également, compte tenu de la fréquentation importante attendue, de démontrer que les besoins du projet en matière d'alimentation en eau et de traitement des effluents sont compatibles avec les capacités locales, et de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée à l'effectivité de cette démonstration.**

4. Paysage et patrimoine bâti (§4)

La mention « aucune incidence » est supprimée. La coupe ci-dessous, réalisée dans le cadre du dossier présenté à la CDNPS, sera intégrée au rapport de présentation afin d'illustrer l'insertion paysagère du projet et de démontrer la maîtrise des covisibilités.



5. Risques naturels (§4)

•**Feux de forêt – Obligations légales de débroussaillement (OLD) :** L'OAP intègre la problématique des obligations légales de débroussaillement dans son rapport de compatibilité. La prise en compte de ces obligations devra être précisée et vérifiée dans le cadre de l'instruction du permis de construire. Le SDIS pourra être sollicité à cette occasion afin de formuler, le cas échéant, ses prescriptions.

•**PPRi :** Le Plan de prévention du risque inondation (PPRi) constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLUi et s'impose directement aux projets d'aménagement et de construction. Le porteur de projet devra donc intégrer l'ensemble de ses prescriptions dans la conception et la réalisation de l'opération.

•**Ruissellement et gestion des eaux pluviales :** Le règlement écrit du PLUi prévoit des dispositions visant à favoriser l'infiltration et la rétention des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière ou du périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble, tout en limitant l'imperméabilisation des sols. Il privilégie notamment les ouvrages de rétention à double usage (jardin, terrain de jeux, stationnement) et leur intégration paysagère (noues paysagées, par exemple). En cas d'impossibilité liée à la nature des terrains, à leur occupation, à leur configuration ou à leur environnement, les eaux pluviales pourront être dirigées vers un dispositif de gestion existant. Dans tous les cas, leur gestion devra garantir l'absence d'aggravation des écoulements sur le domaine public.

6. Gaz à effet de serre et déplacements (§4)

L'affirmation d'un impact positif est retirée. L'OAP prévoit des mesures de réduction : liaison piétonne avec l'abbaye (emplacements réservés existants), covoiturage et bornes de recharge, mutualisation du stationnement.

Extrait de l'avis

La MRAe recommande de clarifier la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers planifiée et de revoir en conséquence l'analyse de la consommation d'espace globale du territoire.

7. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (§5.1)

Recommandation de la MRAe : *clarifier la consommation d'ENAF planifiée et revoir l'analyse globale.*

La Communauté de communes précise que l'emprise totale de la zone 1AU-utn, soit 11,34 ha, ne correspond pas intégralement à une consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). En effet, le site présente déjà un caractère partiellement anthropisé. La délimitation de la zone 1AU-utn englobe ainsi à la fois des espaces déjà anthropisés et des secteurs constituant une extension de l'urbanisation.

Après prise en compte de cette situation, la consommation effective d'ENAF induite par le projet est estimée à 7,35 ha. Cette surface constitue la consommation d'espace planifiée à intégrer au bilan territorial.

Par ailleurs, cette consommation nouvelle peut être mise en perspective avec le bilan de la consommation d'ENAF observée sur le territoire depuis le 1er janvier 2021. Celui-ci fait apparaître une sous-consommation de 6,38 ha par rapport à l'enveloppe prévisionnelle retenue, soit une consommation moyenne de 1,16 ha/an. En prolongeant cette tendance jusqu'au 31 décembre 2030, la sous-consommation estimée atteindrait environ 11,6 ha.

Ainsi, la consommation d'ENAF planifiée dans le cadre de la modification n°2, estimée à 7,35 ha, pourrait être absorbée par cette sous-consommation constatée et projetée à l'échelle du territoire, sans remettre en cause l'enveloppe globale de consommation d'espaces retenue à l'horizon 2030.

Extrait de l'avis

La MRAe recommande de compléter de manière substantielle l'état initial de l'environnement afin de caractériser précisément les enjeux écologiques du site et d'évaluer de façon fiable les incidences du projet. Elle recommande de reprendre sur cette base la démarche ERC afin de rechercher prioritairement des mesures d'évitement plus ambitieuses et de réévaluer objectivement les impacts résiduels du projet, en tenant compte des perturbations liées à la fréquentation du site et aux circulations automobiles maintenues à proximité immédiate des secteurs à forts enjeux écologiques.

8. Préservation de la biodiversité (§5.2)

Recommandation de la MRAe : *compléter de manière substantielle l'état initial et reprendre la démarche ERC.*

Zones humides : à titre conservatoire, l'OAP rend ces secteurs inconstructibles, ce qui constitue une mesure d'évitement.

Faune et flore : Un inventaire sur un cycle biologique complet sera exigé avant le dépôt de toute autorisation.

Bâtiments condamnés : Une prospection spécifique aux chiroptères et à l'avifaune est exigée avant toute démolition, avec mesures d'évitement ou de réduction (périodes de travaux, gîtes de substitution).

Démarche ERC : Des évitements supplémentaires sont inscrits dans l'OAP : accès automobile aux lodges limité aux usages de service et d'accessibilité, cheminements balisés, éclairage limité, travaux hors périodes de reproduction.