



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
**OCCITANIE**

**Conseil général de l'Environnement  
et du Développement durable**

**Avis de la mission régionale d'autorité environnementale  
sur la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet  
pour la construction d'un complexe hôtelier  
à Buzet-sur-Tarn (Haute-Garonne)**

N°Saisine : 2021-010004

N°MRAe : 2022AO16

Avis émis le 10 février 2022

# 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.***

Par courrier reçu le 30 novembre 2021, l'autorité environnementale a été saisie par la commune de Buzet-sur-Tarn pour avis sur le projet de mise en compatibilité du PLU de sa commune située en Haute-Garonne.

L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception de la saisine à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie

En application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté en collégialité électronique le 10 février 2022 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 07 janvier 2022) par Maya Leroy, Jean-Michel Salles et Annie Viu.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 3 novembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de son président.

Conformément à l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée en date du 30 novembre 2021

Le préfet de département a également été consulté en date du 30 novembre 2021

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html)

# AVIS DÉTAILLÉ

## 1 Présentation du projet

### 1.1 Contexte juridique du projet de plan au regard de l'évaluation environnementale

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Buzet-sur-Tarn est soumise à évaluation environnementale systématique en raison de la présence d'un site Natura 2000 sur son territoire, « *Vallée du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur et de l'Agout et du Girou* » (FR 73011631).»

Il est rappelé qu'en application de l'article 9 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « plans et programmes », la collectivité compétente pour approuver le document doit, lors de son adoption, mettre à la disposition de l'autorité environnementale et du public les informations suivantes :

- le plan approuvé ;
- une déclaration résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan et dont le rapport sur les incidences environnementales, les avis exprimés et les résultats des consultations effectuées ont été pris en considération, ainsi que les raisons du choix du plan, compte tenu des autres solutions raisonnables qui avaient été envisagées ;
- les mesures arrêtées concernant le suivi de la mise en œuvre du plan.

Le projet fait l'objet d'un examen au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme qui régit les aménagements le long des axes routiers et il est examiné en CDPENAF<sup>2</sup>.

### 1.2 Présentation du projet

La commune se situe dans la partie nord-est du département de la Haute-Garonne, à 30 km de Toulouse, le long de l'A 68. Cette commune, membre de la communauté de commune du Val'Aïgo, est passée de 1 410 habitants en 1999 à 2 819 habitants en 2018 soit une croissance de 50 % en moins de 20 ans. Sa localisation au centre du triangle Toulouse, Montauban, Albi explique cette croissance de +3,7 %/an en moyenne depuis 1999. La commune n'est pas encore couverte par un SCoT.

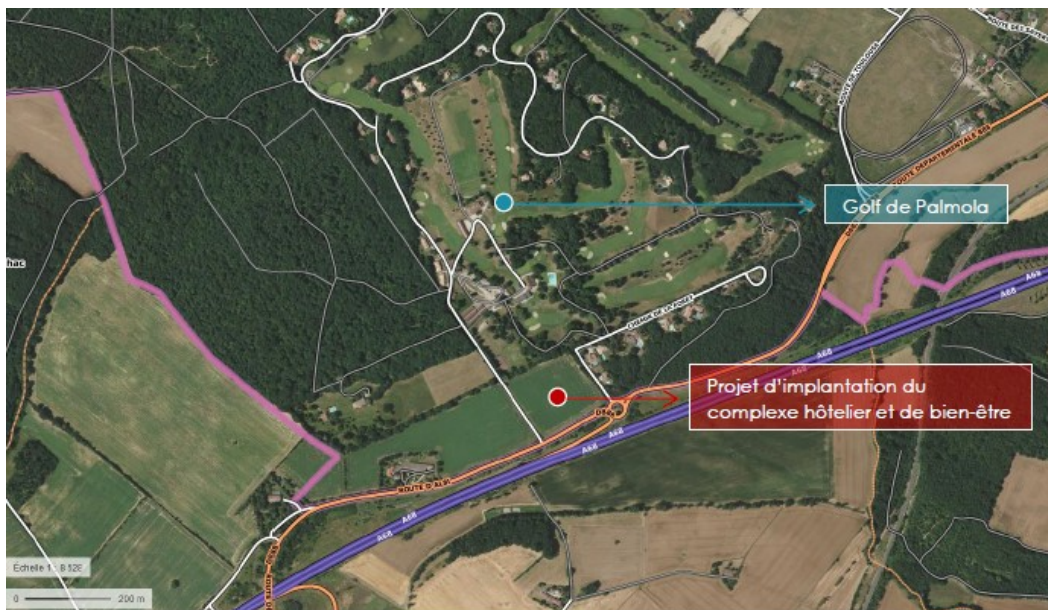
Elle bénéficie d'un environnement riche qui comporte :

- un site Natura 2000 « *Vallée du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur et de l'Agout et du Girou* » (FR 73011631) qui comporte un vaste réseau de cours d'eau et de gorges ;
- deux ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II dont fait partie la forêt de Buzet d'une superficie de 921 ha, remarquable par sa richesse faunistique (Faucon hobereau, Circaète Jean-le-Blanc, Aigle botté, 180 lépidoptères) et floristique (200 espèces dont une vingtaine déterminantes ZNIEFF), mais qui subit une pression liée aux aménagements (aires d'accueil, parkings, sentiers, golf situé au sud du massif) et à la présence de promeneurs et de sportifs bénéficiant de ces équipements.
- un patrimoine architectural et patrimonial remarquable : château de Conques, de Laurentie et celui de la Palmora ainsi que la situation dominante du bourg de Buzet-sur-Tarn aux abords du Tarn.

La mise en compatibilité du PLU vise à permettre la réalisation d'un complexe hôtelier et de « bien-être » en limite de la forêt de Buzet, sur le golf de la Palmora.

---

2 Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. La loi ALUR (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014) a durci les possibilités de délimiter les « secteurs de taille et capacité d'accueil limitées » (STECAL) en soumettant leur création à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et précise qu'ils ne peuvent être créés qu'« à titre exceptionnel » (voir sur ce point : *Rép. Min., Q n° 12908, JO Sénat du 11/12/2014 – page 2764*).



Carte de localisation du projet de complexe hôtelier et de bien-être dans son environnement proche  
(Source : Géoportail / Réalisation : Citadia)

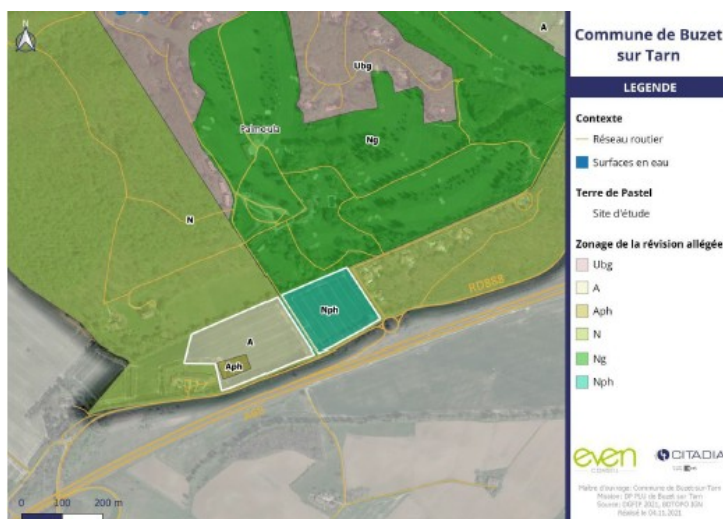
Notice explicative p.10

Pour permettre cette implantation, les évolutions du PLU portent sur

- l'évolution du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- la création de deux « Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées » (STECAL) :
  - STECAL Nph (« Naturel Pastel Hôtelier ») et la réalisation d'un OAP sur ce STECAL ;
  - STECAL Aph (« Agricole Pastel Hôtelier ») ;
- la création d'un secteur « A » sur un secteur précédemment « N », en lien avec le STECAL « Aph » ;
- la modification des règlements écrits et graphiques des zones naturelles (N) et agricoles (A) du PLU en lien avec la création de ces STECAL.



Carte 3 : Classement actuel du site d'étude



Carte 4 : Modification de zonage prévu par la RA

Zonages du PLU avant/après. Extrait de la notice p.7

L' emprise foncière totale des surfaces prévues par la mise en compatibilité est d'environ 6,64 hectares classés actuellement en zone naturelle (N). Elle comporte deux parties :

- un hôtel 5 étoiles, un restaurant et un spa d'une surface de plancher de 5000 m<sup>2</sup> et 110 places de stationnement conduisant à réduire la zone naturelle de 2,8 ha ;
- 4 hectares à destination agricole, qu'il est prévu de cultiver en « pastel » et 3 000m<sup>2</sup> destiné aux STECAL qui induisent le reclassement de 0,3 ha de N en Aph.

Une esquisse des projets, à l'origine de la mise en compatibilité, est présentée dans le rapport. Ces deux projets n'ont pas encore fait l'objet d'un examen au cas par cas ou d'une étude d'impact.

## 1.3 Principaux enjeux environnementaux

Au vu de la sensibilité de l'aire d'étude et des incidences potentielles du projet, les principaux enjeux relevés par la MRAe sont :

- la préservation de la biodiversité des milieux naturels et des continuités écologiques,
- la gestion des déplacements, la consommation d'espace et l'insertion paysagère
- la gestion de l'eau (consommation, assainissement et gestion des eaux pluviales) .

# 2. Qualité des documents présentés

## 2.1. Qualité de la démarche d'évaluation environnementale et justification du projet

Un rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale stratégique doit être conforme aux dispositions de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme. Tel n'est pas le cas du présent dossier qui se contente de présenter une analyse minimale des impacts (l'évaluation environnementale en tant que telle fait six pages, pages 53 à 58 de la notice explicative), sans procéder à l'analyse stratégique requise des impacts à l'échelle plus large du plan local d'urbanisme. Le rapport n'examine pas les incidences de l'aménagement de ce secteur sur la forêt limitrophe de Buzet, conséquences d'une augmentation probable de la fréquentation de celle-ci, ni sur les effets sur les déplacements et la qualité de l'air.

La MRAe note que le choix des indices retenus pour nommer les zonages peut porter à confusion, Nph étant habituellement une nomenclature dédiée aux « zones naturelles préservées ». Le choix du site doit être justifié au regard de solutions alternatives, en raison des enjeux environnementaux présents (proximité de la forêt de Buzet, ZNIEFF de type 1) ; or seules des justifications d'ordre économiques et pratiques sont esquissées (p.57).

La MRAe note par ailleurs qu'aucune variante au projet d'OAP pour tenter de limiter les emprises au sols et la consommation d'espace n'est envisagée. Une seule solution d'aménagement est présentée.

S'agissant de l'évolution du PLU et des effets cumulés des projets en cours, il aurait également été utile de faire figurer tous les zonages concernés par les différents projets : la MRAe rappelle en effet que le PLU a récemment donné lieu à un examen au cas par cas (novembre 2021) lors d'une procédure de 2<sup>ème</sup> révision du PLU ayant pour objet la création d'un STECAL de 1,59 hectares classé en « Ngh » (Naturel Golf Hôtel) visant à permettre la réalisation de stationnements et d'aménagements d'espaces de bien être sur la parcelle limitrophe et en lien avec l'objet de la présente demande de mise en compatibilité. Le rapport lui-même évoque une volonté de « mutualisation » des stationnements (plus de 130 places de stationnements, existantes, en cours de création ou à créer). Paradoxalement, le rapport ne mentionne pas cette révision et ne présente pas clairement le lien entre les deux opérations dont les effets cumulés sur l'environnement ne sont pas non plus abordés. Cette absence de

présentation d'ensemble des trois projets<sup>3</sup>, pourtant situés sur des secteurs limitrophes, ne permet pas d'appréhender toutes les incidences sur l'environnement des diverses opérations permises par les évolutions concomitantes du PLU

L'analyse de l'articulation avec les plans et programmes de niveau supérieur est succincte et incomplète ; une démonstration plus aboutie de la compatibilité du PLU avec la trame verte et bleue du schéma régional de cohérence écologique de Midi-Pyrénées et avec les dispositions pertinentes du plan climat énergie territorial est attendue ; l'identification des dispositions pertinentes du projet de PCAET doit permettre de démontrer la cohérence entre politiques publiques locales.

La MRAe note également l'absence d'inventaire de terrain alors que des arbres de haute tige et des haies existent au nord et à l'est des parcelles. Aucun inventaire des habitats et espèces n'est présenté. Par ailleurs, il n'est pas indiqué si un inventaire de zones humides a été réalisé sur place. Seules les bases de données semblent avoir été consultées.

La déclinaison des mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser (ERC) les effets de cette mise en compatibilité du PLU est esquissée dans le dossier, la notice indiquant même « *Aucune incidence négative significative n'étant identifiée ou identifiable pour le moment, le projet de déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLU n'a pas fait l'objet de mesures de réduction supplémentaires* ». Mais la notice ne démontre pas en quoi la mise en compatibilité contribue à préserver les sensibilités environnementales de ce secteur, celles-ci étant elles-mêmes mal identifiées.

La MRAe relève par ailleurs que les quelques mesures esquissées dans la notice (aménagement de crapauducs, usage d'essences locales, etc.) ne trouvent aucune traduction a minima dans l'OAP qui est dédiée à ce secteur, et n'ont donc pas de caractère opposable.

Les mécanismes de suivi des effets sur l'environnement sont déconnectés de l'analyse des incidences du projet sur l'environnement. Les critères, les indicateurs ou valeurs cibles doivent être établis de façon à évaluer l'impact de la mise en compatibilité sur l'environnement et pas uniquement servir à suivre la réalisation ou non des aménagements prévus (nombre d'arbres et de haies, superficies non imperméabilisées, etc.)

Le résumé non technique de l'évaluation environnementale du PLU, élément essentiel à la compréhension par le public sur la manière dont les enjeux environnementaux ont été pris en compte, doit être complété en tenant compte des remarques du présent avis.

La MRAe rappelle que ces éléments doivent permettre de vérifier que le projet est compatible avec la sensibilité environnementale du secteur et avec les orientations que porte le document d'urbanisme pour sa préservation, en prenant en compte les incidences cumulées. Cela doit contribuer à la cohérence entre le projet et les mesures d'insertion environnementale qu'il prévoit, et les dispositions prévues par le document d'urbanisme<sup>4</sup>.

**La MRAe recommande de mieux justifier la localisation des projets et de présenter des solutions alternatives d'aménagement envisageables au regard des sensibilités environnementales du site d'implantation, en s'appuyant sur des justifications environnementales et non uniquement sur des justifications économiques et pratiques, et ceci dans la logique d'une approche ERC (éviter, réduire, compenser).**

**Elle recommande de reprendre le rapport de présentation conformément à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, s'agissant notamment de l'échelle retenue pour l'analyse des incidences, en particulier pour les impacts sur la biodiversité ; ce qui nécessite un inventaire des habitats naturels et des espèces.**

**Elle recommande que le rapport développe l'analyse de l'articulation avec les autres plans et programmes (en particulier trame verte et bleue du SRCE, et PCAET), démontrer la pertinence des mesures en lien avec les incidences directes et indirectes observées, préciser les effets cumulés avec d'autres projets en cours (aménagements sur la parcelle limitrophe), et présenter des indicateurs de**

3 Trois STECAL sont prévus dans ce même secteur du PLU dans le cadre d'aménagements qui concernent le Golf de la Palmora : un STECAL de 1,59 hectares classé en « Ngh » (Naturel Golf Hôtel) (révision n°2 du PLU de novembre 2021), et les deux STECAL de 2,8 ha et 4ha classés en Nph et Aph qui concernent la présente mise en compatibilité

4 Cette méthodologie de l'évaluation environnementale du PLU et son articulation avec celle des projets est explicitée dans la fiche n°17 du Guide de référence de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme réalisé par le Commissariat général au développement durable – éd. Théma – novembre 2019.

**suivi permettant de dresser un bilan des effets sur l'environnement et non de dresser un bilan de réalisation des aménagements.**

**Elle recommande de revoir le choix des indices de zonages qui peuvent porter à confusion avec des indices de protection de secteur naturels.**

**Enfin, elle recommande de revoir le résumé non technique qui devra tenir compte de ces évolutions.**

## 3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

### 3.1 Biodiversité, milieu naturel et continuités écologiques

Les parcelles concernées par l'évolution du PLU sont des parcelles agricoles aujourd'hui tournées vers la culture de tournesol. Si une partie de ces parcelles garde un usage agricole pour la culture du pastel, le reste des aménagements prévu par le projet hôtelier occupera 3,1 ha d'espaces naturels, or aucune étude d'impact du projet n'est disponible et alors que le secteur est contigu à une ZNIEFF, le dossier ne fait état d'aucun inventaire terrain, seuls des relevés bibliographiques sont présents.

Le rapport mentionne<sup>5</sup> le reboisement partiel de la parcelle dédiée au complexe hôtelier (110 arbres plantés), la plantation de haies bocagères ainsi que la création d'une mare de 200 m<sup>2</sup> avec aménagements de crapauducs aux abords des voiries pour éviter leur écrasement, sans motiver ces aménagements au regard d'enjeux environnementaux, ni de bilan d'inventaires.

La mare, décrite d'ailleurs dans l'OAP comme « noue/fossé » destiné à la gestion des eaux pluviales, est susceptible d'attirer des amphibiens. Or la présence d'amphibiens à proximité directe de zones chambres d'hôtel peut être source de nuisances sonores, et pourrait conduire au choix de leur destruction à long terme. Il convient donc de préciser le projet de mare et analyser les conséquences de la création de celle-ci à court, moyen et long terme en justifier le choix de cette création.

Enfin, comme précisé ci-avant, l'absence d'analyse des enjeux ne permet pas d'analyser l'opportunité ni l'efficacité des mesures présentées.

Par ailleurs, l'analyse de la fréquentation supplémentaire de la forêt de Buzet liée à l'attraction nouvelle du golf et de ses extensions hôtelières n'a pas été étudiée. Pour rappel, les effets indirects d'un projet – de l'ouverture à l'urbanisation et des aménagements qui en découlent doivent également être analysés sur la faune et la flore.

**La MRAe recommande de préciser si un inventaire faune, flore de terrain a été réalisé et si une ou des zones humides ont été observées en indiquant leur localisation, les enjeux de fonctionnalité, leur superficie et les mesures éventuelles de compensation. Dans le cas contraire, elle recommande de réaliser cet inventaire et de compléter le rapport. Elle recommande à la suite de mettre en place toute mesure d'évitement ou de réduction nécessaire.**

**Elle recommande par ailleurs d'examiner l'opportunité d'installer une mare à proximité des chambres de l'hôtel, les nuisances sonores induites pouvant à terme conduire à la destruction des espèces nouvellement implantées.**

**Elle recommande également d'étudier la pression sur la forêt de Buzet due à l'augmentation de la fréquentation du golf du fait de toutes les nouvelles extensions prévues dans le PLU (nouveaux stationnements, l'hôtel et la création d'espaces agricoles à vocation touristique) .**

### 3.2. Déplacements, consommation d'espace et intégration paysagère

Compte tenu de la taille du complexe hôtelier et du nombre de stationnements existants et envisagés, ce secteur va faire l'objet d'une augmentation du trafic routier. Cette question et l'analyse des incidences (nombre de véhicules supplémentaires et de déplacements, conséquences sur les nuisances sonores pour la biodiversité mais surtout pour les riverains) n'est pas évaluée dans le rapport.

Le calcul des superficies concernées par le projet manque de cohérence et de clarté :

5 p. 11 de la notice explicative

- le rapport indique que les superficies concernées par le projet sont actuellement classées en zone N, ce qui est en contradiction avec l'usage déclaré des sols de cultures agricoles de tournesol ; cette ambiguïté est donc à éclaircir pour permettre une véritable compréhension des superficies naturelles (N) qui disparaissent ;
- le rapport indique<sup>6</sup> que sur un total de 6,64 ha, 4 ha seront dédiés à la culture du pastel donc classés en Aph et 2,8 ha classé en Nph soit un total de 6,8 ha. La MRAe note que bien que même si ces superficies restent classés en zone N, ce sont en fait 3,1ha<sup>7</sup> au total<sup>8</sup> d'espaces naturels N effectifs qui vont donc disparaître pour être aménagés. A ceux-ci s'ajoutent et 3,7 ha qui vont être reclassés en espaces agricoles. Un bilan clair des superficies classées avant/après des zone N et A, et des superficies aménagées et non aménagées, est attendu sur l'ensemble des parcelles concernées par la mise en compatibilité. Le cumul avec les parcelles limitrophes concernées par la 2<sup>ème</sup> révision du PLU qui crée également un STECAL doit figurer clairement dans le dossier.

Par ailleurs, les éléments justificatifs quant aux besoins en « STECAL »<sup>9</sup> ne semblent pas cohérents avec la lutte contre l'étalement urbain qui est un des axes majeurs de la planification territoriale, mais aussi l'un des objectifs affichés du PADD communal. Or le projet de mise en compatibilité comporte dans le cas présent, 2 STECAL pour le projet d'hôtel (2,8 ha) et de bâti agricole (0,3 ha) et un STECAL examiné au cas par cas dans le cadre de la 2<sup>ème</sup> révision du PLU pour le projet de création de stationnements (1,59 ha) soit 4,69 hectares cumulés. La MRAe rappelle qu'un STECAL doit être introduit de façon exceptionnelle dans un PLU et que sa superficie doit être limitée dans un souci de préservation des espaces à vocation naturelle ou agricole et de lutte contre le mitage. La MRAe s'interroge sur le « caractère exceptionnel » de l'usage des STECAL dans le PLU (trois pour ce seul secteur) et sur le « caractère limité»<sup>10</sup> de par la superficie des STECAL présentées. Elle s'interroge également sur la possibilité de réaliser de nouvelles constructions ayant une telle superficie avec les usages autorisés en zone N et dans un STECAL<sup>11</sup>.

La MRAe rappelle en effet que le PLU devra tenir compte de ces superficies dans son bilan de la consommation globale des espaces.

Sur les aspects paysagers, la MRAe note que l'OAP lié au secteur hôtelier est très peu prescriptive sur la composition architecturale. Sur l'autre secteur, agricole, il n'existe tout simplement pas d'OAP. Cet aspect paysager est d'autant plus important que le projet est situé en entrée de ville et est soumis à la procédure de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme , relative au renforcement de la protection de l'environnement<sup>12</sup>.

---

6 Notice p.13

7 Notice p.43

8 2,8 ha Nph (hôtel) + 0,3 ha (bâti agricoles)

9 Aux termes de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, issue d'une modification apportée par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové : « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : / 1° Des constructions ; (...) / Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

10 Le caractère exceptionnel du STECAL : la création de secteur de taille et de capacité d'accueil limité n'est possible qu'à titre exceptionnel. Pour être considérée comme exceptionnelle, la délimitation de STECAL doit rester une solution motivée, d'une part par le caractère absolument nécessaire de la construction et d'autre part, soit par l'impossibilité d'urbaniser ailleurs, soit par l'impossibilité d'utiliser un zonage mieux adapté et cela pour chaque STECAL. Un STECAL ne peut être uniquement justifié par des critères financiers ou de maîtrise foncière. Par décision (TA Versailles, 4 mai 2018, n° 1702800), le Tribunal administratif de Versailles a précisé que la loi ALUR impose au juge administratif d'exercer un contrôle entier (et non plus restreint) sur la délimitation des STECAL.

11 Dans tous les cas, ces constructions ou installations ne doivent pas être incompatibles ou compromettre l'activité agricole, pastorale et forestière du terrain ou de la zone dans lesquelles elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

12 Entré en vigueur au 1er janvier 1997, cet article est également appelé "amendement Dupont". Il réglemente l'urbanisation aux abords de certaines voiries. L'urbanisation le long des voies recensées par "l'amendement Dupont" doit correspondre à un projet des collectivités publiques au regard d'une politique de développement et à ce titre, faire l'objet d'une réflexion en amont et d'une mise en œuvre éventuelle assurant la qualité du cadre de vie.



## Mise en compatibilité des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



La MRAe recommande d'évaluer l'ensemble des impacts du trafic supplémentaire lié au projet.

La MRAe recommande de clarifier les consommations d'espaces totales nouvelles prévues pour l'ensemble des projets de ce secteur du Golf de la Palmora et de lever l'ambiguïté sur la nature des usages des parcelles dont l'activité est déclarée agricole dans un espace classé en N.

Elle recommande également dresser un bilan clair des consommations d'espaces effectives nouvelles du PLU générées par la création de ces deux « secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) », auxquelles s'ajoute celle du projet de révision du PLU. Compte tenu de leur nombre et de leur superficie, elle recommande dans tous les cas de délimiter ces secteurs au plus près des constructions à implanter ou aménager.

Elle recommande également de préciser les obligations prévues en matière d'intégration paysagère des bâtiments sur les deux STECAL, notamment à travers les OAP.

### 3.3. Gestion de l'eau

L'augmentation de la fréquentation, l'augmentation du nombre de résidents saisonniers, et la création des espaces de bien être (piscines, spa) dont les volumes et surfaces ne sont pas indiqués auront des effets sur la ressource en eau. Le rapport doit donc aborder cette question en indiquant les volumes d'eau déjà consommés et en évaluant les volumes supplémentaires nécessaires.

Par ailleurs, les incidences potentielles sur la modification de ruissellement des eaux pluviales et la gestion de l'assainissement doivent être étudiées. Cela inclut le traitement des eaux de piscine et de soins.

La MRAe recommande d'étudier les incidences du projet permis par l'évolution du PLU sur la consommation de la ressource en eau ainsi que les incidences des rejets sur le milieu (y compris les eaux de piscines de soin).