



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

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 3^{ème} révision allégée du plan local d'urbanisme
de Buzet-sur-Tarn (Haute-Garonne)**

N°Saisine : 2022-10675

N°MRAe : 2022AO58

Avis émis le 24 juin 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 3 mai 2022, l'autorité environnementale a été saisie par la commune de Buzet-sur-Tarn pour avis sur le projet de 3^{ème} révision allégée de son plan local d'urbanisme.

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 par délégation le 24 juin 2022 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022) par Annie Viu, présidente de la MRAe.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 3 novembre 2020, cette dernière 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 et a répondu en date du 22 mai 2022.

Le préfet de département a été consulté en date du 3 mai 2022.

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 MRAe¹.

1 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 commune de Buzet-sur-Tarn a engagé une évaluation environnementale volontaire de la troisième révision allégée de son plan local d'urbanisme (PLU).

Un premier avis² de la MRAe portant sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Buzet-sur-Tarn (31) par déclaration de projet pour la construction d'un complexe hôtelier a été émis le 11 février 2022. Cette procédure n'a pu aboutir du fait du refus de la part du préfet d'accorder, notamment pour la création du secteur constructible (STECAL), une dérogation à la règle de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT (article L142-4 du code de l'urbanisme). La présente procédure de révision allégée vise à permettre le projet hôtelier amendé suite à cette première phase d'instruction. Le présent avis porte sur la procédure de révision allégée.

Il est rappelé qu'en application de l'article 9 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « plans et programmes », l'autorité compétente pour approuver un plan doit 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, la façon dont 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 alternatives qui avaient été envisagées, et enfin, les mesures arrêtées concernant le suivi de la mise en œuvre du plan.

1.2 Présentation du projet

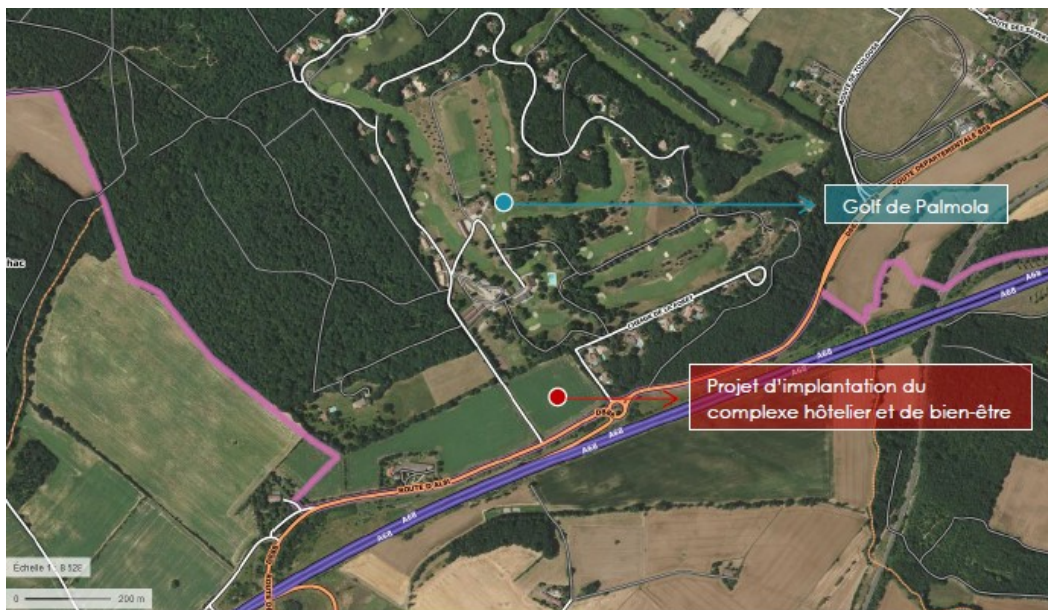
La commune se situe dans la partie nord-est du département de la Haute-Garonne, à 30 km de Toulouse, le long de l'A 68. Cette commune, membre de la communauté de communes du Val'Aïgo, est passée de 1 410 habitants en 1999 à 2 921 habitants en 2019 soit une croissance de 50 % en moins de 20 ans. Sa localisation 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) caractérisé par 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 3^{ème} révision allégée 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 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022ao16.pdf>



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

Notice explicative p.6

Pour permettre cette implantation, les évolutions du PLU portent sur :

- la création d'un Secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) qui accueillera les constructions et aménagements du complexe hôtelier (surface plancher maximale de 5 000 m²) et les aménagements liés (piscine, voirie, 150 places de stationnement) ;
- la modification du règlement écrit des zones naturelle (N) et agricoles (A) afin d'y autoriser les constructions liées à l'activité agricole nécessaire à la culture du Pastel
- la création d'un sous-secteur « Np » sur un secteur précédemment « N », afin d'accueillir les merlons paysagers ;
- la formalisation d'une OAP sur le secteur ;



Plan de composition du complexe hôtelier et de bien-être

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.

Si la notice jointe répond formellement à l'ensemble des items de cet article, elle présente certaines lacunes :

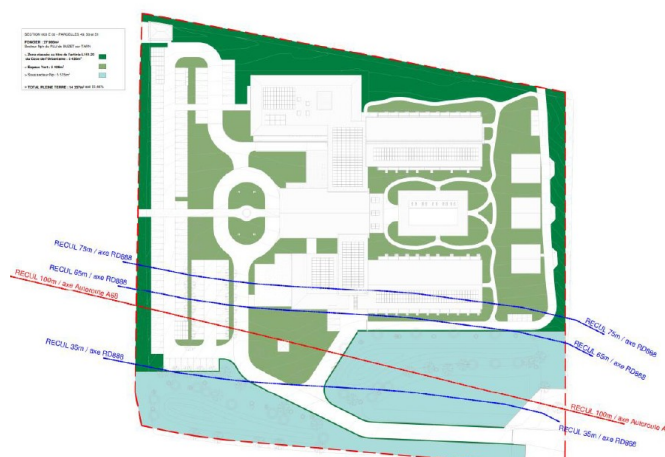
Le choix du site doit être justifié au regard de solutions alternatives, en raison des enjeux environnementaux présents (proximité de la forêt de Buzet, ZNIEFF de type 1 notamment). La notice explicative esquisse une justification, mais uniquement sur des considérations d'ordre économiques et pratiques.

L'état initial ne repose sur aucun inventaire de terrain alors que le site est proche d'une ZNIEFF de type I et que des arbres de haute tige et des haies existent au nord et à l'est des parcelles. Aucun inventaire des habitats naturels et des espèces de flore et de faune n'est présenté. Cette absence d'inventaire ne permet pas une analyse probante des enjeux et des conclusions de l'évaluation environnementale.

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 (à titre d'exemple, le croquis page 65 figure des « continuités écologiques ») sans que celles-ci ne soient reprises explicitement dans les mesures ERC des tableaux pages 56 à 62 (ces tableaux ne retiennent aucune mesure ERC).

La traduction des mesures dans l'OAP est lacunaire. Alors que la notice indique par exemple que le PLU permet d'assurer la protection des paysages à travers « *les principes d'aménagement d'édifices dans l'OAP associée : [...] plus de 200 arbres plantés ainsi que des haies arbustives* », la MRAe relève que l'OAP est minimaliste, technique, et n'intègre pas ces éléments.

Orientation d'Aménagement et de Programmation de Payrastrre



La MRAe recommande de mieux justifier la localisation des projets 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 préciser de manière explicite les mesures ERC esquissées dans la notice afin d'avoir une vision synoptique des différentes mesures, et de traduire ces mesures notamment dans l'OAP.

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, bordées de haies arborées. Comme indiqué ci-dessus, le dossier ne fait état d'aucun inventaire terrain, seuls des références bibliographiques sont évoquées. Sur ces seuls éléments, la notice explicative conclut à des incidences induites « de niveau faible ». La MRAe considère que cette assertion est insuffisamment étayée.

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 sur la faune et la flore, de l'ouverture à l'urbanisation et des aménagements qui en découlent, doivent également être analysés.

La MRAe note favorablement la conduite d'une analyse d'identification des zones humides, qui a conduit au constat d'absence de telle zone sur le secteur de projet.

La MRAe recommande de conduire un inventaire terrain des habitats naturels et des espèces et, à l'aune de cet inventaire, de mettre en place si besoin des mesures d'évitement ou de réduction.

Elle recommande 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.

Sur les aspects paysagers, comme indiqué ci-dessus, la MRAe note que l'OAP est très peu prescriptive sur la composition architecturale. 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'environnement³.

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

Elle recommande également de préciser les obligations prévues en matière d'intégration paysagère du projet permis par le PLU, notamment à travers les OAP.

³ Entré en vigueur au 1er janvier 1997, cet article est également appelé "amendement Dupont". Il régit 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.

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 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).