



Mission régionale d'autorité environnementale

de Bourgogne-Franche-Comté

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale
de Bourgogne Franche-Comté
sur le projet de mise en compatibilité
du PLU de Villers-la-Faye (Côte-d'Or)**

n°BFC – 2019 – 2088

1. Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

1.1. Principes généraux

En application de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et de la transposition de cette directive en droit français (notamment les articles L. 104-1 et suivants et R. 104-1 et suivants du code de l'urbanisme) :

- certains documents d'urbanisme doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale et être soumis à l'avis de l'autorité environnementale ;
- d'autres documents font, après examen au cas par cas, l'objet d'une décision de les soumettre ou non à évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale des plans et programmes est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Réalisée sous la responsabilité de la personne responsable de l'élaboration ou de l'évolution du document d'urbanisme, elle vise à assurer un niveau élevé de protection de l'environnement dans toutes ses thématiques et à rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement. Cette évaluation environnementale ne se substitue pas aux études d'impact ou aux autorisations éventuellement nécessaires pour les aménagements envisagés. Le rapport de présentation du document d'urbanisme, pour restituer l'évaluation environnementale menée, doit notamment comporter :

- une description résumée des objectifs du document et de son contenu ;
- une description de l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution ;
- une évaluation des incidences du projet sur la santé humaine et sur les différentes composantes de l'environnement, et en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 ;
- une explication des choix retenus ;
- une présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- la présentation des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
- un résumé non technique ;
- une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

L'avis de l'autorité environnementale ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme concerné, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. De portée consultative, il ne comporte pas de prescription, il n'est ni favorable, ni défavorable.

Par ses remarques et éventuelles recommandations, il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou programme concerné et la participation du public à son élaboration ; il constitue également une aide à la décision. Une fois émis, cet avis est mis en ligne¹ et est transmis à la personne responsable de l'élaboration ou de l'évolution du document d'urbanisme. Cet avis est, joint au dossier d'enquête publique ou mis à la disposition du public. A défaut de s'être prononcée dans le délai de trois mois, l'autorité environnementale est réputée n'avoir aucune observation à formuler ; une information sur cette absence d'avis figure alors sur son site internet.

En application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale compétente pour les plans locaux d'urbanisme (ci-après PLU) est la Mission régionale d'autorité environnementale (ci-après MRAe). Elle bénéficie du concours d'agents de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (ci-après DREAL) qui préparent et mettent en forme toutes les informations qui lui sont nécessaires pour rendre son avis.

¹Lorsque l'avis est émis par une MRAe, cette mise en ligne est assurée sur le site national des MRAe
<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/>

1.2. Modalités de préparation et d'adoption de l'avis

Les modalités de préparation et d'adoption du présent avis sont les suivantes :

La DREAL a été saisie par la commune de Villers-la-Faye (Côte d'Or) le 5 avril 2019 pour avis de la MRAe sur son projet de mise en compatibilité de son PLU. L'avis de la MRAe doit donc être émis le 5 juillet 2019 au plus tard.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé (ARS) a été consultée le 9 avril 2019. Elle a émis un avis le 26 avril 2019.

La direction départementale des territoires (DDT) de Côte-d'Or a produit une contribution le 15 mai 2019.

Sur ces bases, complétées par sa propre analyse, la DREAL a transmis à la MRAe de Bourgogne-Franche-Comté tous les éléments d'analyse nécessaires à sa délibération, notamment un projet d'avis.

Au terme de la réunion de la MRAe du 18 juin 2019, en présence des membres suivants : Monique NOVAT (présidente), Bruno LHUISSIER, Hervé RICHARD, Aurélie TOMADINI, Bernard FRESLIER l'avis ci-après est adopté.

Nb : En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, 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 l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

2. Contexte, présentation du territoire et du projet de mise en compatibilité du PLU

2.1. Contexte et présentation du territoire

La commune de Villers-la-Faye se situe dans le département de Côte-d'Or, à 35 kilomètres au sud de Dijon, 8 kilomètres au sud-ouest de Nuits-Saint-Georges et 10 kilomètres au nord de Beaune. D'une superficie de 584 hectares, la commune comptait 405 habitants en 2015. La population communale est stable depuis 1999. Elle fait partie de la Communauté de communes de Gevrey-Chambertin et Nuits-Saint-Georges.

La commune est desservie par les routes départementales 115, 115J et 115C. Les gares les plus proches sont situées à Beaune, Nuits-Saint-Georges et Corgoloin. Aucune ligne de bus départemental ne dessert directement la commune, mais les arrêts les plus proches sont Nuits-Saint-Georges (8 km), Corgoloin (4 km) et Ladoix-Serrigny (5 km).



Illustration 1: Carte de situation de Villers-la-Faye – IGN, Géoportail. Extrait de la déclaration de projet

La commune de Villers-la-Faye s'inscrit en grande partie dans le paysage des Hautes-Côtes, constitué d'un massif calcaire fortement boisé, et est bordée à l'est par la Côte de Nuits, un coteau en bande étroite qui voit se succéder les domaines viticoles aux appellations prestigieuses.

Les Climats de Bourgogne bénéficient d'une reconnaissance internationale par leur inscription sur la liste des biens du patrimoine mondial de l'humanité depuis juillet 2015 par l'UNESCO. La commune est incluse dans la zone écrien de ce bien UNESCO, appelant ainsi à une nécessaire vigilance sur l'adéquation entre les objectifs de développement de la commune et les éléments qui ont fondé l'inscription des Climats au patrimoine mondial.

La commune comporte une partie urbanisée ancienne implantée en fond de vallée, au pied du Mont-Saint-Victor. Une partie plus récente s'est développée à l'ouest du centre-village, sur les coteaux.

La commune compte actuellement quatre hébergements touristiques de petite capacité (1 à 4 chambres).

2.2. Présentation du projet de mise en compatibilité du PLU

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Villers-la-Faye a été approuvé le 21 février 2008 et a fait l'objet d'une modification simplifiée en décembre 2012. La commune a engagé la déclaration de projet entraînant la mise en compatibilité de son PLU le 12 juin 2018 pour le projet de construction d'un établissement touristique : « Hôtel et SPA Bourgogne – Premium Wine and Wellness ». La révision générale du PLU a par ailleurs été prescrite le 2 mai 2016.

Le projet « Hôtel et SPA Bourgogne – Premium Wine and Wellness » consiste en la création d'un établissement touristique de luxe alliant « *hébergement touristique, découverte et expérience de la vigne, calme et bien-être* »².

L'établissement touristique comporte un « lobby & business center » de 100 m², comprenant la réception de l'hôtel, 50 à 60 chambres pour une surface totale de 2 000 m², un restaurant de 60 à 80 couverts de 200 m², un bar de 200 m² et une salle de séminaire de 200 m². L'espace bien-être de 1 000 m² comportera notamment une piscine intérieure, un sauna, un hammam, un hydrojet et une salle de cryothérapie. L'hôtel comportera également des espaces dédiés à la découverte de la vigne et du vin dont les surfaces ne sont pas détaillées. Enfin, des bureaux et locaux annexes de 100 m² complètent le projet. Au total, le dossier évoque un bâtiment d'une surface de plancher de 4 500 m² sur trois niveaux pour une hauteur de 10,5 m. L'emprise au sol de la construction est de 3 000 m².

Le projet comporte également un parking de 72 places pour véhicules légers pour la clientèle, 5 places pour le personnel, 2 places pour les véhicules de livraison poids-lourds et « potentiellement » un second parking de 30 places pour véhicules légers.

Ce projet n'est actuellement pas compatible avec les différentes pièces du PLU (projet d'aménagement et de développement durable (PADD), règlements écrit et graphique (zonage)) Par conséquent, la commune de Villers-la-Faye a fait le choix d'engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Le projet est localisé à l'écart du village, au nord du centre ancien. L'emprise du projet concerne la parcelle communale AB60, au lieu-dit « Pâquier des Chaumes », constituée d'une prairie entretenue, fauchée tardivement fin août/début septembre, actuellement classée en zone naturelle N dans le PLU. Le nord de la parcelle comporte des boisements, en dehors de l'emprise du projet.

L'emprise du projet est de 1,2 hectares, au sud de la parcelle AB60 d'une surface totale de 2,6 hectares.

Au sud et à l'est, la parcelle est entourée de vignes. Au nord de la parcelle se situent une aire de pique-nique et des terrains de sport, clôturés par des haies. À l'ouest de la parcelle, en face de l'emprise du projet, se situe un terrain de boules, clôturé par une barrière basse.

2 Page 4 du document « Présentation du projet et démonstration de l'intérêt général »



Illustration 2: Localisation du site du projet. Extrait du dossier

3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale

La MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la préservation des milieux naturels remarquables, notamment les habitats et les espèces ayant conduit à la désignation du site Natura 2000 « Arrière Côte de Dijon et de Beaune » ;
- l'adéquation du projet avec la ressource en eau potable, actuelle et future ;
- la bonne intégration du projet au sein du patrimoine et du paysage ;
- la prise en compte des enjeux liés au changement climatique, notamment en termes d'énergie et de mobilité.

Par ailleurs, la nature karstique du substrat appelle une vigilance particulière à avoir dans le cadre de la réalisation du projet.

4. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

Le dossier du projet de mise en compatibilité du PLU de Villers-la-Faye comporte formellement toutes les pièces attendues d'une restitution d'évaluation environnementale.

Le rapport détaille les justifications du choix de la localisation du projet. Ainsi, plusieurs arguments (touristiques, économiques, paysagers, agricoles, nuisances sonores) sont présentés pour expliquer la localisation du site d'implantation du projet au sein du site Natura 2000 et plus particulièrement sur la parcelle choisie. Cependant, le rapport indique que des impacts ont été compensés, notamment au regard des incidences négatives sur la biodiversité. Or l'évaluation environnementale doit avant tout permettre de trouver des solutions d'évitement et de réduction avant la mise en œuvre de mesures compensatoires. En l'absence de la présentation de l'analyse de scénarios alternatifs et de la démonstration de la recherche de mesures d'évitement, le rapport ne permet pas de justifier l'emplacement du projet sur un site présentant des enjeux écologiques forts (Cf. paragraphe « Milieux naturels remarquables »). **La MRAe recommande donc que soit menée et restituée une recherche de scénarios alternatifs.**

L'évaluation des incidences Natura 2000 ne fait pas l'objet d'une analyse distincte, mais la partie consacrée aux incidences potentielles sur les milieux naturels évoque les incidences sur le site Natura 2000 « Arrière Côte de Dijon et de Beaune » qualifiées de « *négatives et directes* » et conclut que le projet ne remet pas en cause les objectifs opérationnels du site. La conclusion de l'évaluation des incidences doit porter sur le fait que le projet soit susceptible, ou non, d'affecter de manière significative le site Natura 2000 considéré. **La MRAe recommande de revoir la conclusion au regard des impacts directs et négatifs mentionnés auparavant** (Cf. paragraphe « Milieux naturels remarquables »). Par ailleurs, l'évaluation des incidences Natura 2000 devrait également porter, de manière proportionnée, sur les sites Natura 2000 situés à proximité du territoire communal.

Le rapport comporte une analyse de l'articulation du projet avec les documents avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte. Le projet de mise en compatibilité du PLU apparaît compatible avec plusieurs orientations du schéma de cohérence territoriale (SCoT) des agglomérations de Beaune et Nuits-Saint-Georges, notamment vis-à-vis des terres agricoles. Cependant, la bonne articulation du projet avec le SCoT et le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) est questionnée vis-à-vis de la destruction de 1,2 hectares de pelouses sur le site du Pâquier de Chaumes, cité à plusieurs reprises comme un secteur à fort enjeu écologique (Cf. paragraphe « Milieux naturels remarquables »). La compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) n'est en outre pas totalement démontrée vis-à-vis de l'orientation visant à assurer la disponibilité et la préservation de la ressource en eau potable actuelle et future (Cf. paragraphe « Ressource en eau potable »).

5. Prise en compte de l'environnement et de la santé par le projet de mise en compatibilité du PLU

Le projet de mise en compatibilité du PLU de Villers-la-Faye est lié au projet de construction d'un établissement touristique, comme décrit précédemment. Plusieurs données relatives au projet de construction ne sont pas définitives et sont présentées comme des estimations. L'avis de la MRAe porte donc sur les éléments dont elle a connaissance à travers le dossier du projet de mise en compatibilité du PLU de Villers-la-Faye et ne constitue pas un avis sur le projet de construction.

5.1. Milieux naturels remarquables

L'état initial de l'environnement indique que la commune de Villers-la-Faye est concernée en totalité par le site Natura 2000 « Arrière Côte de Dijon et de Beaune » qui s'étend sur 87 communes et la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 « Côte et Arrière-côte de Dijon ». Le site du projet est également concerné par la ZNIEFF de type 1 « Combes de Villers-la-Faye et Mont Saint-Victor ».

Concernant l'état initial du site, l'additif au rapport de présentation présente de manière globale le site Natura 2000. Les enjeux de ce site sont la protection des habitats prioritaires constitués des forêts de pente et des pelouses. Il est précisé que « *la parcelle AB60 a été identifiée comme pelouse calcaire sèche* ». À ce titre ce secteur du Pâquier des Chaumes constitue un des habitats à préserver à Villers-la-Faye.

La suite du rapport et le « plan d'actions biodiversité communal » auxquels le rapport fait de nombreux renvois, présentent un état initial des milieux naturels à l'échelle de la commune, effectués en 2014 et en 2018. Les méthodologies employées et les périodes d'observations ne sont pas précisées.

Rien n'indique qu'un inventaire spécifique et adapté au projet ait été effectué pour constater la présence ou l'absence sur le site d'implantation du projet, d'éventuelles espèces à enjeu, notamment -mais pas seulement- sur les espèces ou les habitats d'espèces ayant conduit à la désignation du site Natura 2000. Des prospections de terrain permettraient de qualifier les habitats en place et de vérifier la présence d'espèces végétales et animales à enjeux et/ou protégées sur le site du projet pour, le cas échéant, appréhender les effets potentiels (temporaires, permanents, directs, indirects, cumulés) du projet et ainsi estimer son niveau d'incidence, tel que prévu par les dispositions réglementaires.

Le dossier relève cependant le fort enjeu patrimonial attaché au secteur du Pâquier des Chaumes à plusieurs reprises. Il est clairement identifié dans les deux documents mentionnés ci-avant comme un secteur à préserver. En parallèle, le rapport affirme que « *les incidences attendues de la mise en œuvre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sont négatives et directes* ». En réponse, le rapport ne prévoit pas de mesures d'évitement, il propose directement une mesure de réduction (projet localisé en « bordure » de la prairie afin d'éviter sa fragmentation) et surtout des mesures de compensation (réduction du zonage AU-ELe qui autorise les constructions légères et conversion de plantations de pins en

pelouses au nord du projet) reprises dans le « plan d'actions biodiversité communal ». Le rapport conclut alors que *« ce choix de localisation n'est pas susceptible de générer des impacts significatifs sur l'environnement ; les impacts sont limités et/ou compensés »*.

La MRAe rappelle que les mesures de compensation sont l'ultime étape de la démarche d'évaluation environnementale, en cas d'impacts résiduels après la mise en œuvre de mesures d'évitement et de réduction. Le rapport concentre son propos sur la difficulté d'éviter l'implantation du projet au sein du site Natura 2000. La justification de la localisation du projet sur la parcelle AB60 ne porte pas sur ses impacts sur la biodiversité, mais se concentre sur d'autres facteurs environnementaux et des arguments touristiques. Aucune démarche d'évitement de cette parcelle au titre de la biodiversité n'est rapportée et l'absence de scénarios alternatifs ne permet pas de justifier le maintien de cette localisation.

La MRAe recommande vivement de reprendre la démarche d'évaluation environnementale sur les aspects de biodiversité, en consolidant la connaissance de l'état initial de la parcelle afin de qualifier le niveau d'impact du projet et de rechercher des solutions d'évitement et de réduction adaptées. La restitution devra présenter les scénarios alternatifs envisagés.

5.2. Paysage et patrimoine

Au sein du PLU en vigueur, le Pâquier des Chaumes est une zone qualifiée de moyenne sensibilité visuelle en lien avec la localisation du village en fond de vallée et l'abondance de végétation autour du site.

L'état initial précise que l'emprise du projet est concerné par le périmètre de protection des monuments historiques lié à l'ancien château de Villers-la-Faye. Un Périmètre Délimité des Abords est en cours de délimitation en parallèle de la révision générale du PLU. Il ne devrait pas inclure le site du projet car, selon le rapport, aucune covisibilité n'existe entre le site du projet et l'ancien château encaissé au Sud du village.

Bien que le site d'implantation présente une sensibilité paysagère moyenne, le projet sera visible depuis plusieurs points de vue et le projet de bâtiment présente un gabarit imposant sans continuité avec le village, ce qui nécessite une véritable analyse paysagère. Or l'analyse proposée dans la restitution de l'évaluation environnementale est trop succincte et présente des incohérences.

L'analyse paysagère se concentre sur deux points de vue, depuis les rues d'Echevronne à Magny-lès-Villers et de Hauturet à Villers-la-Faye. Or le projet d'établissement sera visible depuis plusieurs autres points de vue. **La MRAe recommande d'étudier davantage de points de vue permettant de couvrir l'ensemble des perceptions : rapprochée, depuis l'intérieur du bourg, lointaine.** L'analyse doit également couvrir la vue depuis l'entrée nord du site, l'arrière du bâtiment étant très peu traité dans le dossier. Par ailleurs, les lieux de prise de vue ne sont pas tous cartographiés et la carte des prises de vue ne comporte pas d'échelle et ne permet donc pas d'évaluer la distance de la prise de vue au lieu du projet. Le recours à des cartes IGN permettrait d'appréhender les distances et la topographie du secteur.

Par ailleurs, les accès, les parkings et les clôtures font partie du projet et ce sont des éléments qui peuvent avoir un impact important sur l'intégration paysagère. La compatibilité des voies et des rayons de giration ainsi que des aires de stationnements avec le trafic attendu du personnel, des livreurs et de la clientèle et le gabarit des bus doit être étayée. En effet, les voies réduites qui desservent actuellement la parcelle risquent de changer d'aspect au regard du gabarit des bus et du trafic attendu.

Enfin, l'analyse de l'articulation du projet avec les objectifs de gestion du Bien UNESCO des Climats de Bourgogne détaillés dans la Charte territoriale est rapide et pourrait également porter sur l'éventuel effet cumulatif avec d'autres projets localisés dans le périmètre du bien inscrit au patrimoine mondial de l'humanité. Une analyse de l'adéquation du projet avec la Valeur Universelle Exceptionnelle ayant justifié la désignation du bien UNESCO devrait également compléter l'analyse proposée.

La MRAe recommande de compléter l'analyse paysagère afin de pouvoir réellement appréhender les incidences potentielles du projet sur le paysage.

5.3. Ressource en eau potable

Les besoins en eau potable pour le projet (hôtel, restauration, espace bien-être) sont estimés à 39,34 m³ par jour, soit 14 359 m³ par an. Les porteurs du projet appliquent pour l'année un coefficient de foisonnement de 75 % de taux de charge, portant l'estimation de la consommation à 10 769 m³ par an.

Villers-la- Faye est alimentée par la source du Lieu-Dieu, propriété de Villers-la-Faye, localisée à Marey-lès-Fussey ; ses périmètres de protection ne concernent que Marey-lès-Fussey. Le prélèvement sur la source du Lieu-Dieu pour alimenter la commune était de 18 559 m³ en 2017.

Au total, les besoins annuels de la commune seraient donc à terme de 29 019 m³. L'arrêté préfectoral du 24 janvier 2012 limite l'autorisation de prélèvement par la commune de Villers-la-Faye à un prélèvement annuel de 35 000 m³/an. Le rapport conclut que la ressource en eau est donc suffisante, les interconnexions avec les réseaux de Marey et Magny permettant de pallier les éventuelles baisses de la source.

Il est précisé dans l'état initial que la commune n'a plus de problèmes de disponibilité de la ressource en eau, grâce à ces interconnexions avec les réseaux de Marey et Magny lui permettant effectivement de pallier les baisses éventuelles de la source du Lieu Dieu (période d'étiage). La commune, pour les seuls besoins de ses habitants, a donc déjà recours à ces interconnexions. Une augmentation de 50 % de ses besoins pourrait avoir des impacts importants en période d'étiage et entraîner de potentiels conflits d'usage. Cette problématique est également intéressante à analyser dans la perspective d'une adaptation aux effets du changement climatique, les périodes de sécheresse pouvant être plus fréquentes et plus intenses.

Le projet présenté est fortement consommateur en eau potable et ne propose que peu de solutions pour réduire ses besoins. Le rapport indique que « *dans l'absolu* » un système de réserve d'eau pour l'arrosage des espaces verts sera à prévoir. Le projet évoque également un système de récupération des eaux de pluie pour les toilettes, mais les contraintes importantes mentionnées interrogent sa mise en œuvre.

La MRAe recommande de conforter l'étude démontrant l'adéquation du projet d'hôtel avec la ressource en eau potable actuelle et future (au vu des zones à urbaniser de l'actuel PLU et des zones projetées dans la révision en cours). En parallèle, la MRAe recommande de poursuivre la réflexion quant aux moyens de diminuer les besoins en eau potable du projet.

5.4. Changement climatique, énergie et mobilité

Au regard des intentions du projet, le rapport explique que :

- il pourra être étudié la mise en place de panneaux photovoltaïques sur structure autoporteuse pour une utilisation en autoconsommation ;
- le bâtiment sera une éco-construction qui associera le bois, pour l'essentiel, et la pierre ;
- les toitures seront végétalisées ;
- des haies et fruticées seront implantés aux abords de l'établissement et un verger pourra également être créé pour approvisionner les espaces de restauration ;
- le restaurant valorisera les produits locaux, notamment achetés en vente directe.

Du point de vue de sa traduction dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de Villers-la-Faye, le règlement écrit de la nouvelle zone 1AUt comporte plusieurs dispositions :

- l'article 11 autorise l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables (solaires ou autres) ;
- l'article 12 fixe les modalités de mise en œuvre des places de stationnement qui doivent être réalisées en matériaux ou selon des dispositifs non imperméabilisants et qui doivent être accompagnés de plantations, les nouvelles plantations devant être constituées d'essences locales.

Au regard des déplacements, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) fixe les voies (chemin créé, chemin des Domus, rue des Domus) qui pourront uniquement être utilisées pour les déplacements « modes doux » (clients, habitants), les engins agricoles et les riverains. Ce chemin permettra aux clients de l'établissement touristique de se rendre à pied au centre du village. L'OAP ne comporte aucune autre indication en lien avec les enjeux énergétiques. En outre, le trafic induit par le projet (clients et personnel) paraît sous-estimé.

L'analyse des incidences sur le climat est ainsi très concise : elle précise seulement que le projet vise une autonomie électrique et qu'il prévoit la récupération des eaux pluviales. De même, l'analyse de l'articulation du projet avec le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) de Côte-d'Or est réduite au fait que le règlement proposé « *autorise l'efficacité énergétique des bâtiments et l'utilisation des énergies renouvelables* ».

La zone 1AUt étant exclusivement dédiée à ce projet d'hôtel, le règlement du PLU et son OAP pourraient fixer des performances énergétiques et environnementales minimales afin de conforter cette volonté de faire un projet d'éco-construction, notamment autonome en électricité.

La MRAe recommande d'approfondir l'analyse de l'impact potentiel du projet sur le changement climatique et ses effets et d'analyser la manière dont le projet prend en compte ce changement climatique, afin de pouvoir mettre en œuvre les mesures d'évitement et de réduction adaptées, en premier lieu au niveau du document d'urbanisme.

6. Conclusion

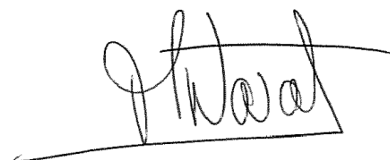
L'évaluation environnementale du projet de mise en compatibilité du PLU de Villers-la-Faye se base sur un état initial satisfaisant, hormis du point de vue de la biodiversité. Le rapport ne comporte pas un inventaire spécifique et adapté du site d'implantation du projet au regard des enjeux de la parcelle.

La principale faiblesse de cette évaluation environnementale réside en l'absence d'étude de solutions d'évitement vis-à-vis du secteur du Pâquier des Chaumes, présenté à plusieurs reprises comme un secteur à fort enjeu en termes de biodiversité. En présence d'un impact résiduel négatif aussi important, la MRAe ne peut que recommander de poursuivre impérativement la démarche d'évaluation environnementale.

Par ailleurs, pour un projet de cette taille, la MRAe recommande de compléter l'analyse paysagère afin de permettre une véritable appréhension de son impact potentiel sur le paysage. L'évaluation environnementale devrait également être complétée afin de pleinement démontrer la bonne adéquation du projet avec la ressource en eau potable, actuelle et future. Les trafics routiers induits devraient être plus finement analysés et des mesures proposées.

D'autres observations ou recommandations sont faites dans le présent avis dont il conviendrait de tenir compte afin d'améliorer la clarté du dossier, améliorer la prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU et garantir la bonne information du public.

Le présent avis a été délibéré le 2 juillet 2019
Pour publication conforme,
La Présidente de la MRAe Bourgogne Franche-Comté

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Novat', written over a horizontal line.

Monique NOVAT