



Mission régionale d'autorité environnementale  
de Bourgogne-Franche-Comté

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de Bourgogne-Franche-Comté  
sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Villers-la-Faye (Côte-d'Or)**

N° BFC – 2019 – 2265

# 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 ligne<sup>1</sup> 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 (PLU) est la Mission Régionale d'Autorité environnementale (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.

---

<sup>1</sup> Lorsque 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. Modalité de préparation et d'adoption du présent avis

Les modalités de préparation et d'adoption de l'avis sur la révision du PLU de Villers-la-Faye (21) sont les suivantes :

La DREAL a été saisie par la commune de Villers-la-Faye le 2 août 2019 sur le projet de révision de son plan local d'urbanisme (PLU). L'avis de la MRAe doit donc être émis le 2 novembre 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 par la DREAL et a émis un avis le 28 août 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 du 22 octobre 2019, en présence des membres suivants : Bruno LHUISSIER, Jöel PRILLARD, 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. Présentation du territoire et du projet de PLU

### 2.1. Contexte

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. Située au sein l'entité paysagère « Hautes-Côtes », la commune est limitrophe de 7 communes ; elle a une superficie de 584 hectares et une altitude variant de 265 à 427 mètres.

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 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).

La population communale est stable depuis 1999, elle a cependant baissé de 7 habitants entre 2015 et 2016, la commune en comptait 405 en 2015 et 398 en 2016 (données INSEE).

Le parc de logements (191 en 2013 - données dossier) est composé de 89,5 % de résidences principales, 7,9 % de résidences secondaires et 2,6 % de logements vacants (5 en 2013 , 8 en 2016). Il est à noter que les maisons individuelles représentent 94,8 % du parc. Enfin, les logements de grande taille (T4, T5 ou plus) concernent 80,7 % du parc.

Le territoire communal relève du périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) des agglomérations de Beaune et Nuits-Saint-Georges, document en cours de révision.

Le territoire comporte des enjeux environnementaux liés aux milieux naturels et au paysage de la commune notamment matérialisés par :

- une ZNIEFF<sup>2</sup> de type 1 : « Combes de Villers-la-Faye et Mont Saint-Victor » ;
- une ZNIEFF de type 2 : « Côte et arrière côte de Beaune » ;
- un site Natura 2000 (ZPS<sup>3</sup>) : « Arrière côte de Dijon et Beaune ». C'est la présence de ce dernier qui a impliqué la réalisation d'une évaluation environnementale pour la révision du PLU.

La commune est soumise à divers types d'aléas, risques naturels et des nuisances :

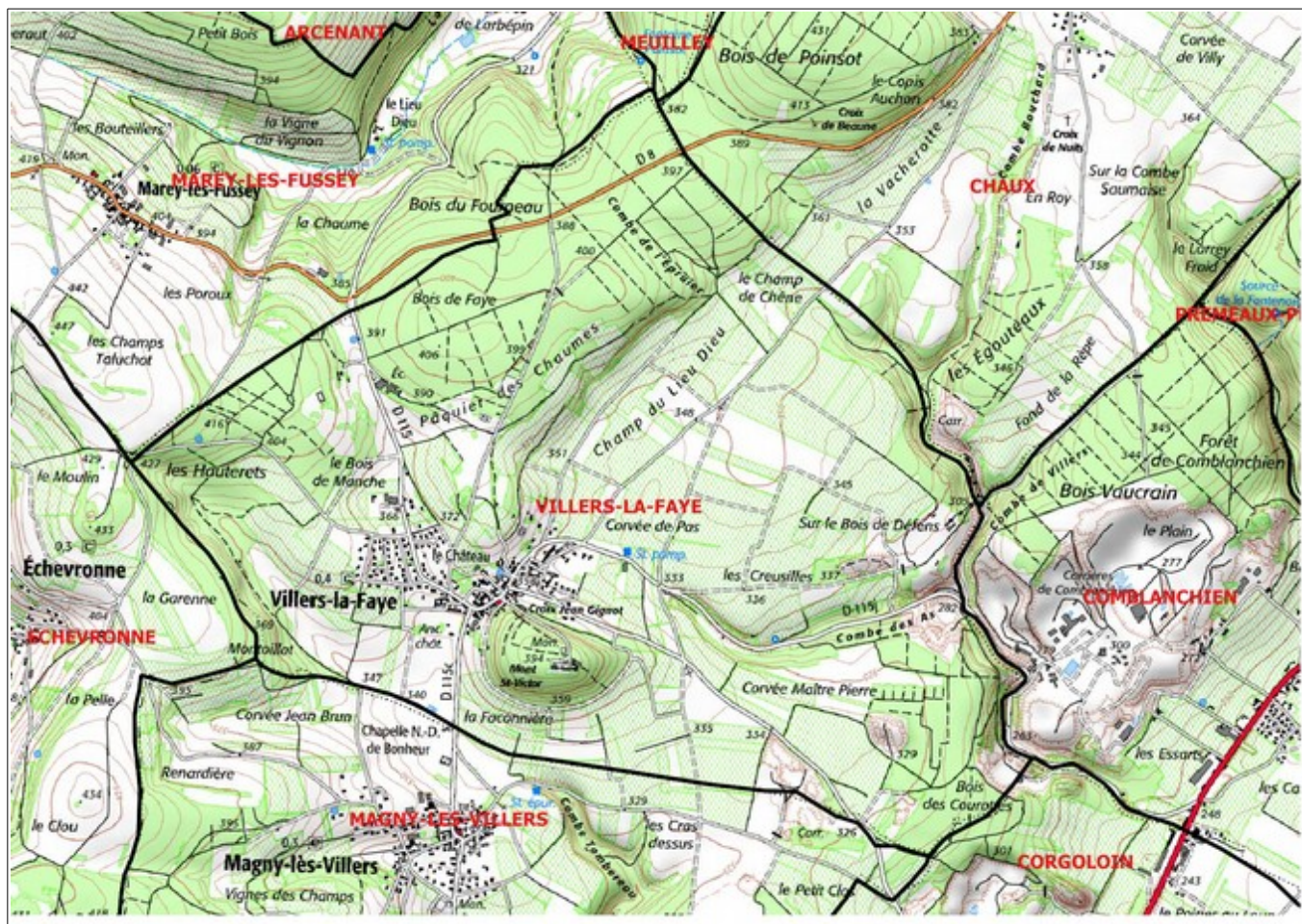
- risque lié aux mouvements de terrain (aléa retrait et gonflement d'argiles, glissements de terrains, affaissements/effondrements (dolines)) ;

---

2 zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

3 Zone de protection spéciale - directive Oiseaux 2009/147/CE

- L'est du territoire communal est concerné par deux carrières (carrière de Comblanchien), une installation de stockage de déchets inertes (ISDI) et d'anciennes décharges réhabilitées.



Localisation de la commune de Villers-la-Faye - IGN/Secteur d'étude élargi aux communes avoisinantes  
Données DREAL Bourgogne Franche-Comté/ IGN SCAN 25

## 2.2. Le projet de développement du PLU

Les objectifs principaux de la commune affichés dans le dossier sont de :

- redynamiser la croissance démographique en limitant l'étalement urbain et en diversifiant l'offre d'habitat ;
- préserver les qualités environnementales du territoire (espaces naturels, biodiversité, paysage, patrimoine, ressource en eau, risques et nuisances)
- assurer le maintien des activités économiques (agriculture, viticulture, sylviculture, tonnellerie) et le développement touristique (projet de complexe hôtelier innovant) du territoire.

La commune indique ainsi vouloir rétablir une dynamique démographique positive en atteignant à l'horizon 2030, une population de 442 habitants (+ 38 habitants par rapport à 2012 – année correspondant à l'année zéro du SCoT), correspondant à un taux de croissance annuel moyen de 0,5 % (2012 - 2030).

Afin de satisfaire aux objectifs fixés dans le plan d'aménagement et de développement durable (PADD), la commune vise la production de 21 logements supplémentaires. Le besoin effectif en logements est ramené à 17 pour la période 2017-2030 afin de prendre en compte la réalisation de 4 logements entre 2012 et 2016.

La commune a identifié les potentialités de création de logements en renouvellement urbain comprenant, au sein de l'enveloppe urbaine, les potentiels en remise sur le marché de logements vacants ou de résidences

secondaires, en réhabilitation de bâtiments anciens (avec ou sans changement de destination) et en comblement des dents creuses.

Ainsi, la commune identifie 3 logements vacants ou en résidence secondaire qui pourraient être remis sur le marché ainsi que la création d'un logement dans les anciens bâtiments d'une exploitation viticole.

L'analyse des possibilités de comblement des dents creuses identifie une surface mobilisable de 2,05 ha permettant la construction théorique de 25 logements en respectant la densité de 12 logements par hectare demandée par le SCoT, ramené cependant à 20 logements en prenant en compte les contraintes (physiques, agricoles (AOC), techniques, paysagères et humaines) et les projets connus (permis de construire déjà autorisés).

Enfin, la commune définit une zone d'extension, qui s'appuie sur une des dents creuses identifiée plus haut, permettant la réalisation de 8 logements sur 0,73 ha (0,66 ha hors emprise dédiée à un second accès à l'opération d'aménagement).

La surface dédiée à l'urbanisation à vocation d'habitat est au final de 2,58 ha permettant en théorie de construire 31 logements avec une densité globale de 12 logements par hectare.

Le surdimensionnement du PLU est, selon la commune, justifié par le fait que le PLU autorise, dans les zones UA, UB et 1AU, la multifonctionnalité de la zone urbaine et que la méthode utilisée pour le calcul du besoin en foncier n'intègre pas de taux de rétention foncière qui pourrait probablement être important pour un territoire comme Villers-la-Faye.

En vue de permettre l'implantation de constructions agricoles et viticoles, une zone agricole (A) constructible de 1,3 ha est délimitée autour d'un hangar existant. Les autres espaces de productions agricoles sont classés en zone naturelle ou en zone agricole strict (As).

Afin d'assurer le maintien et le développement des activités du territoire, le PLU prévoit la mise en œuvre de zonages et de règlements spécifiques aux usages.

Ainsi, la zone d'activités communale est intégrée dans un zonage UX autorisant les activités économiques, dans un respect des résidences et de l'environnement viticole et sans augmentation de la surface initiale. Une sous-destination UXs limite les usages au seul stockage (ici pour le stockage de merrains).

Enfin, les activités de carrières autorisées font l'objet d'un zonage Nc dédié, tout comme l'ISDI dans un zonage Ni.

Afin de favoriser l'activité touristique et culturelle, le dossier indique que l'hébergement hôtelier et touristique est autorisé en zone UA, UB, UX et 1AU. Il indique également que le PLU en vigueur fait l'objet d'une procédure de mise en compatibilité pour l'implantation d'un hôtel-SPA de luxe. Cette procédure a fait l'objet d'un avis de la MRAe le 2 juillet 2019.

Le PLU recense 5 OAP<sup>4</sup> sectorielles pour chaque zone à urbaniser d'une superficie supérieure à 2000 m<sup>2</sup> à vocation résidentielle (OAP n°1, 2, 3 et 4) et pour la zone d'activités (OAP n°5).

### **3. Les enjeux environnementaux identifiés par la MRAe**

Au regard des enjeux du territoire et des effets potentiels du plan sur l'environnement, la MRAe identifie les enjeux suivants :

- la limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la préservation de la biodiversité et des milieux naturels remarquables, notamment la zone Natura 2000 qui couvre l'ensemble du territoire communal;
- la préservation de la ressource en eau dans un contexte de changement climatique ;
- la préservation des paysages et du patrimoine remarquables ;
- la prise en compte des risques naturels et des nuisances ;

### **4. Analyse de la qualité du dossier**

Le rapport de présentation du PLU respecte les dispositions de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme. En effet, le dossier contient une évaluation environnementale où est intégrée une évaluation des incidences Natura 2000.

---

4 Orientations d'aménagement et de programmation



Le résumé non technique fait l'objet d'une partie incluse dans l'évaluation environnementale et résume de manière claire et synthétique la démarche de révision du document d'urbanisme et ses impacts potentiels sur l'environnement.

Le dossier permet une lecture claire des informations. Le rapport de présentation identifie de manière assez fine les sensibilités environnementales locales pour en assurer une prise en compte satisfaisante.

Le diagnostic environnemental compile la bibliographie existante sur le secteur d'étude. Celle-ci est fournie et sourcée. Ces données ont été complétées par une expertise faune-flore des secteurs prévus à l'urbanisation. Cette prestation a été réalisée par un ingénieur écologue intervenu en juin 2017 et en juin 2018.

Cette étude n'est pas jointe au dossier. Seules les conclusions apparaissent dans l'analyse des impacts sur l'environnement (p 142 du rapport de présentation). **La MRAe recommande, afin de justifier des choix opérés en matière de préservation de la biodiversité, de joindre l'étude écologique au rapport de présentation.**

Concernant les milieux humides, le rapport de présentation indique que le territoire communal ne compte aucune zone humide selon l'inventaire des zones humides de Bourgogne. Cet inventaire est non-exhaustif et a été réalisé à une grande échelle. Par ailleurs il conviendrait de s'assurer qu'il tienne compte de la nouvelle législation en date du 24 juillet 2019 qui redéfinit les critères de qualification des zones humides.<sup>5</sup> **La MRAe recommande de justifier plus précisément l'absence de milieux humides sur le territoire communal, notamment dans les zones prévues à l'urbanisation.**

L'évaluation environnementale se révèle globalement proportionnée aux enjeux du territoire et à la portée du projet de PLU (projet de PLU sans projet hôtelier). Le dossier présente les impacts du projet de PLU sur l'environnement ainsi que les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser ces impacts. La présentation littérale des impacts et des mesures prises pour les limiter nuit à la compréhension. Une présentation sous forme de tableau permettrait une meilleure compréhension. **La MRAe recommande de joindre au dossier un tableau synthétique des impacts du PLU sur l'environnement et des mesures prises pour les limiter.**

Le rapport de présentation explique avec précision les choix retenus ainsi que les raisons ayant justifié ces choix pour l'élaboration du PADD, la délimitation des zonages, le règlement écrit qui en découle ainsi que la mise en place d'OAP dans les secteurs de projets.

L'évaluation environnementale analyse la compatibilité du projet de PLU avec les documents supérieurs (plans et programmes) notamment le SCoT des agglomérations de Beaune et de Nuits-Saint-Georges, le SDAGE<sup>6</sup> et le PGRI<sup>7</sup> Rhône-Méditerranée-Corse, le SRCE<sup>8</sup>, le plan de gestion du bien UNESCO « Climats de Bourgogne », le schéma départemental des carrières et le PDPGDBTP<sup>9</sup>.

Le projet de PLU n'entre pas en contradiction avec les orientations et prescriptions émises par ces documents supérieurs. Les justifications apportées par le rapport de présentations sont cohérentes.

Le dossier traitant de l'évaluation environnementale présente plusieurs indicateurs de suivi de la réalisation des logements permettant de juger de l'atteinte des objectifs en termes de logements et de densité associée. Le document prévoit également des indicateurs permettant de juger de la bonne prise en compte des enjeux environnementaux développés par l'évaluation environnementale.

La MRAe constate que la commune a émis le souhait de favoriser le développement des capacités touristiques sur le territoire. Ce souhait prend forme en un projet de complexe hôtelier positionné au nord du bourg au lieu-dit du « Paquier des Chaumes ». Bien que ce projet soit mentionné dans le PADD, dans le rapport de présentation (partie justification des choix opérés) et dans le plan d'action communal (joint en annexe), ce projet n'est pas décliné dans le projet de PLU (le secteur identifié est classé en zone naturelle). L'impact environnemental potentiel de cette implantation n'est donc pas pris en compte dans l'analyse des impacts du document d'urbanisme et remet, par conséquent, en cause les conclusions sur les impacts du projet de PLU sur l'environnement. Afin d'avoir une vision globale et réelle de la situation communale future et pour une meilleure stabilité juridique, **la MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale du projet de révision du PLU en prenant en compte l'implantation touristique.**

---

<sup>5</sup> La définition des zones humides de l'article L.211-1 du code de l'environnement porte sur les critères relatifs au type de sol ou au type de végétation, qui sont pris de nouveau en compte de manière alternative et non plus de manière cumulative

<sup>6</sup> Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

<sup>7</sup> Plan de gestion du risque inondation

<sup>8</sup> Schéma régional de cohérence écologique

<sup>9</sup> Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets issus des chantiers de Bâtiment et des Travaux Publics

## 5. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le PLU

### 5.1. Consommation d'espaces naturels et agricoles

Pour satisfaire aux objectifs du PADD et à l'ambition démographique prévue (besoin de 17 logements), la commune prévoit :

- la remise sur le marché de 3 logements vacants ou résidences secondaires et la réhabilitation d'un logement ;
- la mobilisation de dents creuses permettant la création de 15 logements pour une surface de 1,6 ha en zone U (densité moyenne 9,4 logements par hectare) ;
- la réalisation d'un lotissement de 12 lots en extension (zone 1AU) sur 1,05 ha (densité de 11,4 logements par ha) ou 0,98 ha (densité de 12,2 logements par ha) sans tenir compte du second accès en zone UB.

Le potentiel constructible maximal est estimé à 31 logements consommant une surface comprise entre 2,58 et 2,71 ha pour une densité moyenne globale de 12 ou de 11,4 logements à l'hectare sur l'ensemble de la commune et de 10,5 logements à l'hectare hors logements remis sur le marché et les réhabilitations.

Ces orientations paraissent favoriser un aménagement global cohérent et économe de l'espace. Cependant, afin d'éviter une évolution démographique supérieure à celle planifiée, **la MRAe recommande de mettre en place une mesure permettant de plafonner l'urbanisation communale au nombre de logements voulus (17), et dans le respect des densités prescrites par le SCoT.**

Le PLU prévoit la consommation d'espaces agricoles (1,3 ha) afin de satisfaire au besoin des exploitants. Les deux parcelles libres (0,75 ha) de la zone d'activités sont classées dans un zonage limitant les usages au stockage.

Les secteurs affectés à une urbanisation future concernent essentiellement des espaces agricoles (vignes, prairies de fauche, friches) ainsi qu'un verger ou un jardin d'agrément.

### 5.2. Biodiversité, milieux naturels et continuités écologiques

Le diagnostic environnemental a permis de guider les choix de la commune dans les secteurs à ouvrir à l'urbanisation ou à mettre en protection. Ainsi, la zone de stockage prévue au PLU est concernée par une prairie de fauche. Cette prairie est susceptible d'être altérée, la commune prévoit donc la reconversion d'un espace boisé en pelouse sèche et sa protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

La commune a pris en compte les orientations du SRCE<sup>10</sup> de Bourgogne, du SCoT ainsi que le travail réalisé par la communauté de communes en termes de trame verte et bleue (TVB). La communauté de communes a ainsi réalisé un plan d'actions biodiversité communal et mène une modélisation de la TVB intercommunale. Les données connues pour la commune identifient deux importantes continuités écologiques, à savoir :

- une continuité majeure sur le territoire intercommunal, reliant l'Arrière-Côte forestière à la Côte viticole, intégrant la zone bâtie et les zones de pelouses et prairies du Pâquier des Chaumes ;
- une continuité boisée secondaire (en vert clair) est identifiée plus à l'Est ; elle relie le plateau de Chaux au bassin carrier.

Les choix établis pour la réalisation du PLU de Villers-la-Faye permettent de maintenir l'occupation du sol de l'ensemble des milieux d'intérêts ainsi que leurs fonctionnalités.

En revanche, le présent rapport de présentation ne traite pas des impacts potentiels de l'implantation du complexe hôtelier au nord du bourg dans le secteur du Pâquier des Chaumes. Celui-ci s'intègre au sein d'une continuité identifiée d'intérêt intercommunal et au sein d'un milieu d'intérêt communautaire (pelouse sèche). **Pour une meilleure stabilité juridique et une prise en compte globale des incidences du PLU sur l'environnement, la MRAe recommande d'intégrer le projet hôtelier à la révision du PLU en intégrant les recommandations de la MRAe dans son avis du 2 juillet 2019.**

---

10 Schéma Régional de Cohérence Écologique

### 5.3. Ressource en eau

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 m<sup>3</sup> en 2017.

D'après l'arrêté préfectoral du 24/01/2012, l'autorisation de prélèvement par la commune ne peut excéder :

- un débit horaire de 25 m<sup>3</sup> /heure ;
- un débit de pointe journalier de 120 m<sup>3</sup> /jour ;
- un prélèvement annuel de 35 000 m<sup>3</sup> /an.

Le dossier précise que la ressource n'est pas dans un bon état quantitatif et que dans un contexte de ressources karstiques contraintes et de changement climatique induisant de faibles débits disponibles en période d'étiage, la source du Lieu-Dieu pourrait être mise en difficulté certaines années pour produire les volumes demandés futurs. La commune indique que les interconnexions avec les réseaux de Marey-les-Villers et Magny-les-Fussey permettent de pallier les manques liés à la source.

Le rapport de présentation indique que les besoins supplémentaires en eau potable induits par l'évolution démographique maximum théorique (+31 logements au maximum soit 71 habitants en plus en 2030) sont de 8,5 m<sup>3</sup> par jour soit 3 102 m<sup>3</sup> par an. Il est conclu que les besoins supplémentaires sont limités et en accord avec la ressource.

La MRAe constate que la commune ne peut répondre favorablement aux besoins communaux actuels, ayant recours à l'eau venant de l'interconnexion à hauteur de 12 m<sup>3</sup> par heure (source dossier p 87). L'analyse ne prend également pas en compte de projet hôtelier générant, à lui seul, un besoin supplémentaire de 14 359 m<sup>3</sup> par an (39,34 m<sup>3</sup> par jour). **La MRAe recommande de conforter l'analyse démontrant l'adéquation de la ressource en eau avec le projet de PLU et le projet de complexe hôtelier, le tout dans un périmètre plus large.**

### 5.4. Paysages et patrimoine

D'après l'Atlas Paysager de Côte-d'Or (2010), Villers-la-Faye est concernée par l'unité paysagère des « Hautes-Côtes » pour l'essentiel du territoire, et celle de « la Côte de Nuits » en bordure Est.

La commune bénéficie du classement au patrimoine mondial de l'UNESCO des Climats de Bourgogne (depuis le 04/07/2015). A ce titre, la totalité du territoire communal se situe au sein de la zone tampon (ou écran), qui garantit la préservation paysagère autour de la zone centrale, cette dernière renfermant la Valeur Universelle Exceptionnelle du site.

L'analyse paysagère indique que le territoire se décompose en 4 entités paysagères :

- le village de Villers-la-Faye s'est construit en fond de vallée, le long de l'actuelle RD115/j. La partie ancienne se situe à l'Est, au pied septentrional du Mont St-Victor. Les extensions plus récentes se sont développées à l'Ouest, sur les coteaux ;
- les versants mixtes : Les Hautes-Côtes présentent une occupation du sol diversifiée en vignes (adret des combes et versants, altitude inférieure à 450 m), pelouses sèches, champs ouverts et prairies cohabitent formant un ensemble de milieux, en fonction, généralement, des caractéristiques du sol et de l'orientation ;
- le secteur des carrières : Les sites de carrières sont localisés à l'Est de la commune. Il s'agit de sites exploités par le passé (en limite avec Magny, Comblanchien et au Bois des Courottes) ou qui le sont actuellement (Combe des As) en continuité du site des carrières de Comblanchien).
- le Mont Saint-Victor et les autres buttes boisées : Les espaces forestiers sont localisés au sommet des interfluvies (relief compris entre deux talwegs, constitué de versants ; Bois de Faye), dans les combes (Combe des As, Combe de Villers), ou sur la Côte au pied des gisements carriers (Bois des Courottes). Le Mont Saint-Victor, culmine à 394 mètres d'altitude, et est visible où que l'on se place sur la commune. Il se compose d'un mélange de futaies de conifères et taillis.

Le château et la chapelle, monuments historiques inscrits, font chacun l'objet d'un périmètre de protection de 500 mètres. La révision du PLU est l'occasion de définir un Périmètre Délimité des Abords (PDA). Le PDA est restreint par rapport au périmètre de protection existant, et correspond à « l'écran » des monuments historiques.



Les attraits paysagers de la commune ne sont pas remis en cause par la mise en œuvre du document d'urbanisme, celui-ci permet une préservation des atouts paysagers communaux. En revanche le dossier ne traite pas des impacts paysagers du projet hôtelier dans le secteur du Paquier de Chaumes. **La MRAE recommande d'intégrer le projet hôtelier à la révision du PLU en intégrant les recommandations de son avis du 2 juillet 2019.**

## 5.5. Risques naturels et nuisances

La commune est concernée par des risques liés aux mouvements de terrain (aléa retrait et gonflement d'argiles, glissements de terrains, affaissements/effondrements (dolines)).

Ces risques et aléas identifiés sont indiqués sur le plan de zonage par une trame spécifique.

Le règlement écrit précise que les constructions nouvelles et les extensions sont en principe interdites en aléa moyen et fort, des dérogations s'appliquant cependant en fonction de la vulnérabilité de la construction et par la réalisation d'études géotechniques. Une étude géotechnique est demandée pour toute construction soumise à un aléa faible.

**La MRAE recommande, pour ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes, de proscrire les constructions nouvelles et les extensions dans les secteurs soumis à un aléa fort.**

Les secteurs voués à l'habitat se tiennent à distance des activités générant des nuisances (carrières et ISDI). En outre, un zonage Nd délimite les secteurs d'anciennes décharges et de cavaliers de carrières ; un règlement spécifique définit les usages autorisés dans ces zones.

## 6. Conclusion

La révision du PLU de la commune de Villers-la-Faye donne lieu à une évaluation environnementale identifiant les sensibilités environnementales locales pour en assurer une prise en compte satisfaisante. Cependant, ce projet ne prend pas en compte le projet d'implantation de complexe hôtelier au nord du bourg sur un secteur à fort enjeu environnemental et dans un contexte de fragilité de la ressource en eau dans le secteur.

Le rapport mérite également quelques améliorations de fond et de forme afin d'améliorer le rendu de la démarche d'évaluation environnementale.

À ce titre, la MRAE recommande à la commune :

- de compléter l'évaluation environnementale du projet de révision du PLU en prenant en compte l'implantation touristique et en intégrant les recommandations de son avis du 2 juillet 2019 ;
- de conforter l'analyse démontrant l'adéquation de la ressource en eau avec le projet de PLU ;
- de mettre en place une mesure limitant le nombre de logements à 17 sur la durée du PLU et en respectant les densités;
- de proscrire les constructions nouvelles et les extensions dans les secteurs soumis à un aléa fort de mouvement de terrains.

Ces recommandations sont assorties de diverses remarques et préconisations de nature à améliorer le dossier.

Le présent avis a été délibéré à Dijon le 22 octobre 2019

Pour publication conforme, le membre permanent  
de la MRAE Bourgogne-Franche-Comté



Bruno LHUISSIER