



Mission régionale d'autorité environnementale

Bourgogne-Franche-Comté

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
de Bourgogne-Franche-Comté
sur le projet de création d'un écoparc d'activités au Pré Saint-Denis
sur le territoire de la commune de Nuits-Saint-Georges (21)**

n°BFC-2020-2432

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La communauté de communes de Gevrey-Chambertin et Nuits-Saint-Georges, maître d'ouvrage du projet, présente le dossier de création de l'écoparc d'activités du Pré Saint-Denis sur le territoire de la commune de Nuits-Saint-Georges dans le département de la Côte d'Or (21).

Le présent avis devra être inséré au sein de toute demande d'autorisation administrative auquel le projet serait soumis.

En application du code de l'environnement¹, le présent projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale. La démarche d'évaluation environnementale consiste à prendre en compte l'environnement tout au long de la conception du projet. Elle doit être proportionnée à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet et à l'importance des impacts de ce dernier. Cette démarche est restituée dans une étude d'impact qui est jointe au dossier de demande d'autorisation. Le dossier expose notamment les dispositions prises pour éviter, réduire voire compenser les impacts sur l'environnement et la santé humaine.

Ce dossier fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale qui porte sur la qualité de l'étude d'impact ainsi que sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Il comporte une analyse du contexte du projet, du caractère complet de l'étude, de sa qualité, du caractère approprié des informations qu'elle contient. L'analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet porte tout particulièrement sur la pertinence et la suffisance des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des impacts. L'avis vise à contribuer à l'amélioration du projet et à éclairer le public, il constitue un des éléments pris en compte dans la décision d'autorisation.

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), via la DREAL, a été saisie du dossier pour avis.

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

La DREAL a transmis à la MRAe un projet d'avis en vue de sa délibération.

Cet avis a été élaboré avec la contribution de l'agence régionale de santé (ARS), de la direction départementale des territoires (DDT) de Côte d'Or.

En application de sa décision du 14 août 2019 relative à l'exercice de la délégation, la MRAe de BFC a, lors de sa réunion du 25 février 2020, donné délégation à Monique NOVAT, membre de la MRAe de BFC, pour traiter ce dossier.

Nb : En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, le membre délibérant cité 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.

Cet avis, mis en ligne sur le site internet des MRAe (<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>), est joint au dossier d'enquête publique ou mis à disposition du public.

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.

¹ articles L. 122-1 et suivants et R. 122-1 et suivants du code de l'environnement issus de la transposition de la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 modifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

Synthèse de l'avis

Le projet présenté porte sur la création d'une zone d'activités de 26 ha, avec un phasage en deux tranches de 13 ha chacune, sur la commune de Nuits-Saint-Georges, à une trentaine de kilomètres au sud de Dijon et à une vingtaine de kilomètres au nord de Beaune, dans le département de la Côte d'Or. Il est porté par la communauté de communes de Gevrey-Chambertin et Nuits-Saint-Georges. Le site étant compris dans le périmètre des Climats du vignoble de Bourgogne classés au patrimoine mondial de l'UNESCO, sa sensibilité paysagère constitue une contrainte particulièrement prégnante à prendre en compte.

L'étude d'impact aborde les principaux items attendus, mais la restitution des enjeux et des impacts ne traduit pas toujours une bonne prise en compte de l'état initial du site de l'étude. Cela conduit à une sous-estimation des effets pour certaines thématiques, notamment celles de la gestion de l'eau et de l'insertion paysagère, qui nuit ainsi à la qualité globale de l'étude. D'un point de vue formel, des manques ou des incohérences seraient à corriger pour clarifier la présentation du rapport. Sur le fond, la démarche d'évitement et de réduction des impacts mériterait d'être davantage développée, afin de garantir la préservation des attributs du Bien UNESCO, à savoir la qualité du terroir et des paysages des Climats, et le respect des prescriptions inscrites à l'échelle supra-communale (SCoT).

Au vu du dossier, la MRAe recommande principalement de :

- revoir le dimensionnement prévu de la zone d'aménagement économique, afin de se conformer davantage aux objectifs du SCoT en vigueur et à l'objectif d'utilisation économe du foncier ;
- ajuster la taille du projet aux capacités réelles d'approvisionnement en eau potable, en tenant compte des besoins générés par les autres projets du territoire (logements) ;
- conditionner l'ouverture à l'urbanisation de la première tranche à la réalisation des travaux de réhabilitation du réseau d'eaux usées ;
- compléter l'étude paysagère par les vues stratégiques depuis l'autoroute A31, s'agissant à la fois de l'état initial et du projet envisagé ;
- ajouter à l'étude d'impact les résultats des investigations pédologiques et floristiques menées pour caractériser l'éventuelle présence de zone humide ;
- compléter le règlement du lotissement pour y inscrire les spécifications relatives à la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale du projet ;
- associer au réexamen du projet la structure chargée de la préservation et de la mise en valeur des Climats du vignoble de Bourgogne.

Les recommandations émises par la MRAe pour améliorer la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement par le projet sont précisées dans l'avis détaillé ci-joint.

Avis détaillé

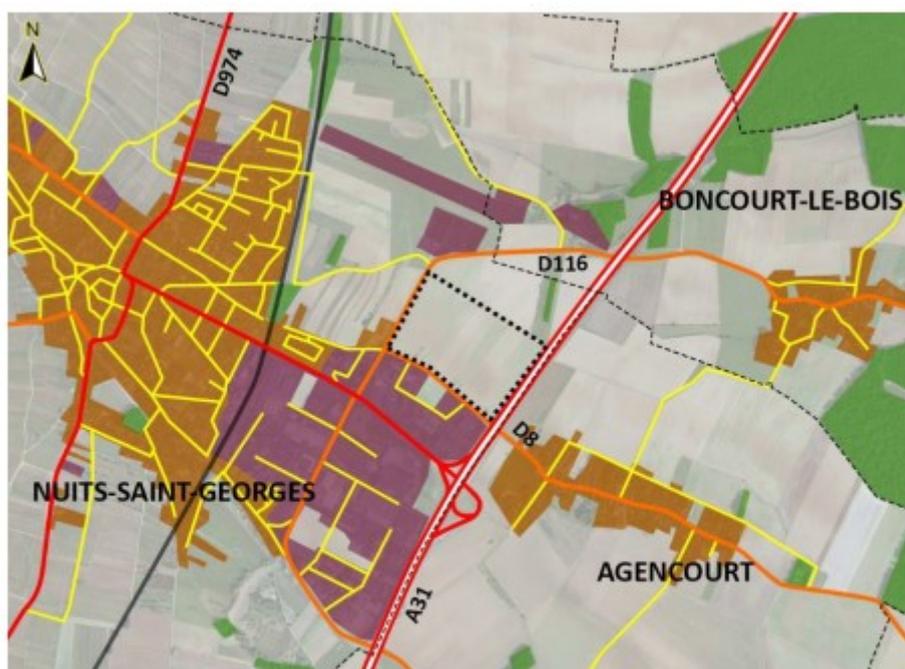
1- Présentation du contexte et des principales caractéristiques du projet

Le projet consiste en la création d'une zone d'activités dite « Ecoparc d'activités du Pré-Saint-Denis » de 26 ha à terme sur des parcelles agricoles, en extension de la zone d'activités existante, en deux tranches d'environ 13 ha chacune. L'emprise est située en bordure de l'autoroute A31, à 500 m de l'échangeur et à 1,4 km de la gare SNCF de Nuits-Saint-Georges. Il se situe dans la zone écrien des Climats des vignobles de Bourgogne classés au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2015.

À l'ouest, sur des parcelles adjacentes, un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) borde les lieux dans un secteur qui est pressenti pour l'accueil potentiel de plusieurs projets, dont celui d'un futur quartier d'habitat. Plus au nord, l'aérodrome et le stade de Nuits-Saint-Georges sont implantés près de la RD116.

La surface de plancher susceptible d'être édiflée sur l'ensemble du lotissement est de 200 000 m². Le permis d'aménager, qui ne concerne que la première tranche (environ 100 000 m²), prévoit la création de 6 masses cessibles pouvant être découpées au fur et à mesure de la demande.

L'aménagement est envisagé principalement sur des parcelles classées en zone 1AU_i, destinées à l'accueil d'activités économiques et industrielles, et en zone 1AU_z pour la partie ouest de l'opération la plus proche des habitations actuelles et à venir, vouée notamment aux activités vitivinicoles, à l'hébergement hôtelier, au commerce, mais excluant les installations classées (ICPE). La deuxième tranche concernerait principalement des parcelles situées en zone 2AU_i selon le plan local d'urbanisme (PLU) communal.



----- Limites communales

----- Périmètre du projet

Localisation du site dans l'agglomération de Nuits-Saint-Georges –

Source : BLC – 2019

2- Enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe sont les suivants :

- la consommation d'espace et de terres agricoles : le projet porte sur une emprise totale de 26 ha, ce qui dépasse notablement la délimitation inscrite dans le SCoT de Beaune et Nuits-Saint-Georges de 6,7 ha pour le Pré Saint-Denis. De plus, ces terres de plaine présentent un bon potentiel agronomique et constituent en tant que tel une valeur à compenser ;

- la préservation de la ressource en eau et la disponibilité en eau potable : l'emplacement visé se situe au-dessus de masses d'eau identifiées d'importance stratégique dans le SDAGE et les capacités actuelles d'approvisionnement des captages atteignent d'ores et déjà leur limite ;

- les paysages et le patrimoine : le site pressenti, inscrit comme zone écrien des Climats du vignoble de Bourgogne et interface avec le site de la Côte de Nuits, présente un fort enjeu d'insertion paysagère et patrimoniale. Son emplacement en bordure d'autoroute et en entrée de ville en fait une zone particulièrement visible du territoire ;

- les transports et déplacements : la proximité du site avec l'autoroute A 31 (échangeur à 500 m), et sa desserte par les routes départementales RD 116 et RD 8, favorise l'insertion dans le projet d'un parking de covoiturage de liaison avec les infrastructures de transport ; la présence de la gare à 1,4 km doit également être prise en compte pour développer les modes alternatifs ;

- les énergies renouvelables : l'importante superficie mobilisée pour le projet, qui couvrirait une totalité de 200 000 m² de surface de plancher, constitue un gisement potentiel pour l'utilisation d'énergies alternatives, notamment par l'implantation de panneaux photovoltaïques, conformément à l'article 47 de la loi Énergie Climat du 8 novembre 2019.

Ces enjeux mériteraient d'être examinés également au regard des dispositions qui seront incluses dans le plan de gestion des Climats des vignobles de Bourgogne et qui concernent en particulier la Côte de Nuits.

3- Analyse du caractère complet et de la qualité des informations contenues dans l'étude d'impact

3.1 Organisation, présentation du dossier et remarques générales

Les pièces, datées de décembre 2019, analysées par l'autorité environnementale, sont les suivantes :

- étude d'impact de 323 pages ;
- annexes et pièces du permis d'aménager, notamment : résumé non technique, note d'expertise écologique, étude d'approvisionnement énergétique, notice du projet, programme des travaux, plan de situation, règlement.

Les méthodes utilisées sont présentées en détaillant les sources exploitées pour chaque thématique environnementale, avec de façon distincte les données de l'état initial et de l'évaluation des effets. Les principaux cabinets ayant contribué à la rédaction de l'étude d'impact sont cités. On notera la contribution du service Biodiversité de la communauté de communes à la réalisation de l'expertise écologique dans le cadre de la stratégie intercommunale d'engagement pour la nature de la collectivité.

Les difficultés rencontrées tiennent notamment à l'impossibilité d'évaluer la totalité des incidences potentielles en l'absence de connaissance de la nature des entreprises, dont les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) qui s'implanteront effectivement sur le terrain. De plus, l'impact au niveau patrimonial est encore incertain en attendant les résultats des fouilles préventives qui ont été prescrites autour des vestiges archéologiques datant de l'époque romaine.

L'étude d'impact aborde l'ensemble des thématiques environnementales visées par l'article R. 122-5 du code de l'environnement. De manière générale, la restitution de la démarche d'évaluation environnementale est proportionnée aux enjeux du site. Des cartes, illustrations et photomontages, ainsi que des tableaux de synthèse permettent de mieux appréhender et localiser les enjeux et les impacts présentés. Un codage de couleurs les hiérarchise selon leur niveau d'importance, ce qui en facilite la perception et la compréhension par le public. Néanmoins, les impacts résiduels, après mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction, ne sont pas présentés, ce qui constitue un manque à l'analyse globale des impacts. Une

présentation plus synthétique aurait aussi été appréciable afin d'éviter la dispersion d'informations et les redites relatives à certains thèmes. La MRAe relève également le caractère incomplet ou erroné de certaines conclusions relatives à l'état des lieux initial, qui peuvent induire une sous-estimation des enjeux (notamment sur l'eau et l'insertion paysagère).

La MRAe recommande d'améliorer la formulation des conclusions de façon à retranscrire plus justement l'importance des enjeux soulevés, de les compléter sur les effets et d'inclure la présentation des effets résiduels dans les tableaux de synthèse des effets et des mesures ERC.

Le résumé non technique (RNT) de l'étude d'impact fait l'objet d'un fascicule séparé. Il reprend les principales caractéristiques du projet dans son ensemble ainsi que les informations développées dans l'étude d'impact. Il aurait pu intégrer les tableaux de synthèse des enjeux et des effets du projet, ainsi que celui qui présente les mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement (ERC) afin d'en rendre la restitution plus complète et efficace.

Certains points ne semblent cependant pas être abordés, comme l'aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet. D'autres points, détaillés dans la suite de l'avis, pourraient être améliorés.

Par ailleurs, le dossier fait référence à un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales qui viendrait étayer les règles du lotissement. Celui-ci n'est cependant pas joint aux documents.

La MRAe recommande de compléter le rapport d'évaluation environnementale par la présentation de ce cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, afin de renforcer l'éclairage du projet sur ces aspects particuliers.

3.2 Justification du choix du parti retenu

Le projet vise à développer l'offre de foncier économique de grande taille (terrains compris entre 2000 et 4000 m²) pour l'implantation d'entreprises industrielles. Il ambitionne de combler l'absence de parcelle d'une superficie équivalente dans les parcs d'activités existants, dont le remplissage s'approche de leur capacité maximale.

Le rapport met en avant l'atout de la proximité du site avec les axes de communication (autoroute A 31, échangeur à 500 m, gare à 1,5 km, voies de desserte). Le projet prévoit d'ailleurs la création d'un parking de covoiturage comprenant un abribus (p.13 du PA2), justifié dans le dossier par cette localisation proche des infrastructures de transport. La « proximité » de la gare, située à 1,4 km, est assez relative. Cette distance peut constituer un facteur limitant pour la desserte du site si elle n'est pas accompagnée d'un développement de liaison douce efficace reliant les deux emplacements.

Le rapport indique aussi qu'un travail d'acquisition foncière a été mené par la SAFER, assorti de mesures compensatoires auprès des exploitants agricoles.

Différents scénarios sont présentés, correspondant à l'évolution du projet dans le temps en fonction du contexte et des paramètres extérieurs, rendant compte des diverses modalités d'implantation qui ont été envisagées.

La version retenue, qui investit en partie une bande proche de l'autoroute, repose sur une demande dérogatoire par rapport aux limites réglementaires le long de cette voie (bande inconstructible de 100 m), sans précision à ce stade sur l'aboutissement potentiel de la demande.

Cependant, si la première partie de l'opération projetée semble conforme au plan local d'urbanisme, elle ne paraît pas compatible avec les dispositions actuelles du SCoT de Beaune et Nuits-Saint-Georges (en cours de révision), qui n'autorise que 6,7 ha de création de zone d'activités (ZACOM) au Pré-Saint-Denis, et incite par ailleurs à proscrire l'étalement urbain le long des axes principaux dans les secteurs repérés sur la « carte des qualités paysagères et patrimoniales ». Ces indications n'apparaissent pas dans le rapport, et mériteraient d'être précisées. De plus, selon le schéma extrait de l'OAP (p. 294), la surface concernée par la première tranche serait égale à 16,7 ha (et non 13 ha comme annoncé) en couvrant toute la zone 1AU_i (13 ha) et 1AU_z (3,7 ha). **La MRAe recommande de clarifier ce point.**

La MRAe recommande de revoir à la baisse la consommation foncière envisagée en prenant en compte les prescriptions du SCoT en vigueur, ainsi que les enjeux détaillés dans la suite de cet avis.

3.3 Évaluation des incidences Natura 2000

Le dossier présente l'évaluation des incidences Natura 2000 qui conclut à l'absence d'effets notables sur les sites Natura 2000 les plus proches : « Gîtes et habitats à chauves-souris en Bourgogne » (à 600 m), « Cavités à chauves-souris en Bourgogne » (à 2700 m), « Milieux forestiers et pelouses des combes de la Côte dijonnaise » (à 2500 m), « Forêt de Citeaux et environs » (à environ 1 km), et « Arrière-côte de Dijon et de Beaune (à 2 km) ».

L'étude d'incidence (p.49) indique que le site à chauves-souris le plus proche comprend des terrains de chasse qui s'étendent dans un rayon de 1 km autour des gîtes et que la vulnérabilité du site est entre autres liée aux pratiques agricoles. Sachant que le site d'étude est actuellement exploité pour des cultures, cela semble donc signifier qu'il ne constitue pas une zone de chasse pour les chiroptères. Compte-tenu de la grande proximité du gîte, ce point aurait mérité une confirmation par des observations de terrain représentatives, dans le cadre de l'étude écologique, dans le contexte de changement de pratiques agricoles impulsé par les acteurs du territoire.

4. État initial, analyse des impacts et propositions de mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)

Le terrain est constitué actuellement de parcelles agricoles sur la partie principale du périmètre, de quelques bosquets et de fossés en périphérie et au centre du tènement. Le site présente une topographie en pente descendante vers le sud-est.

4.1 Milieu physique

Les caractéristiques du milieu sont correctement analysées et mettent en évidence les enjeux qui ressortent concernant la gestion de l'eau, sans toutefois les prendre toujours pleinement en compte dans la démarche ERC :

- la forte contrainte existante en matière de disponibilité de la ressource en eau potable. Le territoire connaît d'importants problèmes d'approvisionnement dus à la dépendance de la recharge hivernale des aquifères. De plus, les capacités de prélèvement sont proches de leur maximum. L'achat d'eau par connexion à la plaine de Nuits permet actuellement de réaliser l'apport complémentaire en période d'étiage des sources. Le conditionnement de l'accueil des entreprises au caractère non excessif de leur besoin en eau est annoncé comme mesure d'évitement. Une évaluation indicative des besoins en eau générés est présentée dans le dossier, mais reste purement indicative et dépendante de la nature des industries qui s'implanteront. Il est ainsi indiqué que les activités agroalimentaires seraient exclues, ce qui peut paraître contradictoire avec l'intention de relocaliser des cuveries et des établissements viti-vinicoles dans l'écoparc.

Il est précisé que la mobilisation d'une nouvelle ressource sur la commune de Quincey est en réflexion, pour sécuriser l'approvisionnement du secteur, et alimenter également les constructions prévues sur le tènement adjacent. La mobilisation renforcée des puits de Nuits-Saint-Georges est aussi envisagée, mais nécessiterait des travaux de dépollution chimique. Le dossier n'apporte pas de précision supplémentaire sur ce point et sur l'issue hypothétique de la demande d'autorisation afférente, et conclut de façon injustifiée que « le projet est en adéquation avec la production d'eau potable du territoire ».

Au vu de ces informations et des incertitudes qui subsistent, la MRAe recommande à la collectivité d'ajuster le dimensionnement du projet à la disponibilité effective de la ressource en eau potable, en tenant compte des besoins générés par les autres projets qui concernent le territoire.

- la faible capacité d'infiltration du sol et la nécessité d'une gestion différenciée des eaux pluviales. La MRAe relève une incohérence apparente dans le codage couleur de cet enjeu, qui est classé faible (en vert) dans le tableau de synthèse de l'état initial (p.149), alors qu'il figure bien comme enjeu à prendre en compte en conclusion p.30. Il est à noter que l'exutoire des eaux pluviales, le Meuzin, affluent de la Dheune, elle-même affluent de la Saône, a un objectif de bon état écologique et chimique dans le SDAGE Rhône-Méditerranée. Une gestion alternative des eaux pluviales par un réseau de noues et de fossés végétalisés et de coulée verte est prévue, ainsi que leur recueil par trois bassins de rétention paysagers au sud, équipés notamment de séparateurs à hydrocarbures. De plus, des cuves de récupération des eaux de toiture permettront de réutiliser les eaux de pluie et réduire les volumes à gérer. Ce principe de récupération, sensé être imposé, n'est pas évoqué dans le règlement. Il conviendra de prendre en compte les risques de création de gîtes à larves de moustiques dans la conception des noues et des fossés.

Enfin, afin de faciliter l'infiltration des eaux, un pourcentage d'espaces verts de pleine terre de 15 % minimum est imposé pour l'aménagement des parcelles (surface totale végétalisée estimée à 33%).

- la vulnérabilité des nappes et des eaux superficielles à la pollution aux nitrates et aux produits phytosanitaires. Le Meuzin est également vulnérable aux pollutions liées aux activités vitivinicoles et agricoles. Le dossier mentionne à cet égard les initiatives prises sur le territoire pour améliorer la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines, notamment des plans communaux phytosanitaires permettant de réduire jusqu'à 80 % la consommation en pesticides de douze communes dont Nuits-Saint-Georges.

- les enjeux liés au traitement des eaux. La station d'épuration de Quincey, vers laquelle sont acheminés les effluents, dispose d'une capacité nominale de 33 000 EqH (équivalent habitants). En fonction de la nature des entreprises, la création de micro-stations serait imposée afin de limiter l'impact sur la station existante. Cette obligation n'est pas retranscrite dans le tableau des mesures de réduction (ERC p.302), qu'il conviendrait de compléter. Elle apparaît néanmoins dans le règlement du lotissement qui indique que l'évacuation des eaux résiduaires peut être subordonnée à un prétraitement approprié, mais le titre du paragraphe propre aux eaux usées est manquant. Le critère relatif à la nature des effluents induisant cette prescription aurait mérité d'être explicité afin de faciliter sa mise en œuvre. De plus, il ressort de l'étude relative à l'assainissement que le réseau génère des eaux parasites à l'aval de la commune, ce qui risque d'être aggravé par l'aménagement de la future zone d'activités. Le rapport indique à ce sujet p. 261 qu'aucune solution n'a été retenue pour pallier ce problème. **La MRAe recommande de faire figurer clairement cet enjeu dans les tableaux synthétiques d'analyse de l'état initial et des mesures ERC.**

La MRAe recommande en outre de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de la première tranche à la réalisation effective des travaux requis.

D'une façon générale, le traitement de cette thématique laisse percevoir des incomplétudes et des contradictions, à la fois dans l'état initial, dans l'analyse des impacts et dans les mesures proposées.

La MRAe recommande également de revoir les tableaux récapitulatifs des enjeux, des effets, et des mesures ERC, ainsi que le règlement pour mettre en cohérence l'ensemble des indications relatives à la problématique eau.

La MRAe recommande vivement de réévaluer la capacité réelle des réseaux d'eau (potable et assainissement) avant d'envisager la réalisation de la seconde tranche du projet.

4.2 Milieu naturel

Le terrain du projet lui-même peut être relativement pauvre écologiquement puisqu'il est actuellement utilisé pour des cultures intensives de céréales. Un diagnostic de terrain faune-flore a été conduit en complément des inventaires bibliographiques.

➤ Flore

Les relevés n'ont concerné que la bordure extérieure des terrains, sur deux transects perpendiculaires dans la bande d'inconstructibilité le long de l'autoroute, et n'ont été effectués que sur 1 journée au mois de juin, ce qui réduit leur représentativité et induit le risque de sous-estimer les enjeux liés aux espèces en présence.

Il en ressort une absence d'espèces rares, protégées, ou à statut patrimonial particulier, excepté le brome faux-seigle et l'orpin rougeâtre, qui feront l'objet de mesures d'évitement puisqu'ils sont situés hors du périmètre constructible.

À noter par ailleurs la présence du sénécion du Cap, qui est une espèce invasive. Elle fait l'objet, ainsi que deux autres taxons, de mesures de réduction du risque de leur dispersion, notamment en phase chantier.

Par ailleurs, le dossier indique qu'aucune zone humide n'a été mise en évidence par les inventaires floristiques et l'étude géotechnique. Pourtant, on peut aussi lire que « les caractéristiques humides du sol devront être prises en compte dans le projet ». **La MRAe recommande de présenter dans l'étude d'impact les résultats des investigations floristiques et pédologiques menées, et de les compléter si nécessaire, au regard de zones humides potentielles.**

➤ Faune

Le dossier indique que les données proviennent de la base de données Visionature et qu'elles ont été complétées par des observations de terrains, sans autre précision. Il aurait été appréciable de contextualiser les conditions de ces relevés sur le site (dates, nombre...).

Seules six espèces d'oiseaux sont répertoriées qui sont pour la plupart communes, excepté le chardonneret élégant qui figure sur la liste rouge régionale de Bourgogne (espèces menacées). Trois de ces six espèces nichent potentiellement sur le site (faucon crécerelle, rossignol philomèle et faisan de Colchide).

Cet inventaire paraît assez maigre quantitativement et qualitativement, puisque aucun autre groupe faunistique n'est répertorié, et suggère que des investigations complémentaires auraient été utiles, notamment par rapport à la fréquentation d'autres vertébrés potentiels (petits mammifères, reptiles). Il est notamment dommage que la grande proximité du site Natura 2000 « Gîtes et habitats à chauves-souris en Bourgogne » (à 600 m) n'ait pas donné lieu à une recherche de contact des espèces pouvant potentiellement fréquenter le site. Les enjeux résultant de l'étude faunistique menée sont estimés faibles.

La MRAe recommande de compléter l'étude faunistique par un recensement d'espèces plus exhaustif, permettant d'évaluer en particulier la fréquentation potentielle des chiroptères sur le site.

➤ Trame verte

Le site d'étude n'est pas inclus dans un réservoir de biodiversité ni dans un corridor répertorié par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Bourgogne. Cependant, il constitue potentiellement un couloir fonctionnel local pour le déplacement de la faune selon un axe nord-sud, puisqu'il s'intercale entre deux réservoirs : « Prairies du château de la Berchère » et « Jardins et prairies des Bollards à Nuits-Saint-Georges ». L'aménagement prévu d'un réseau de haies arborées, via une coulée verte au sein de l'opération, est susceptible de favoriser la connexion de ces deux espaces. Cependant, la forte emprise urbaine de la zone d'activités existante constitue un obstacle important à cette continuité. L'enjeu, considéré comme faible, apparaît dans le tableau de synthèse des effets, mais n'est pas repris dans la conclusion de la partie (p. 63) ni dans le tableau récapitulatif de l'état initial. Néanmoins, les plantations prévues sur le pourtour du tènement, et dans la bande d'inconstructibilité pour prolonger le cordon boisé des parcelles situées plus au nord sur la frange est, près de l'autoroute, sont de nature à améliorer le maillage de proximité de la trame verte.

Par ailleurs, le projet prévoit des plantations d'arbres, d'arbustes (bosquets) et la création d'espaces végétalisés sur chaque lot, dont le choix repose sur une palette d'essences locales, ainsi que la fauche tardive des végétaux.

4.3 Paysages et patrimoine

Les enjeux paysagers sont importants en raison de la localisation du site à l'interface entre l'autoroute, la Côte de Nuits et la ville. L'inscription des Climats du vignoble de Bourgogne sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, depuis 2015, implique de nouveaux enjeux sur la préservation des attributs de la Valeur Universelle Exceptionnelle. Ceux-ci portent sur la recherche du moindre impact paysager et sur le maintien des perspectives et du panorama, les cônes de vue sur la Côte de Nuits constituant un enjeu phare du SCoT. Celui-ci vise notamment, dans son document d'orientation et d'objectifs (page 32 du DOO) à proscrire l'étalement urbain le long des axes touristiques dans les secteurs repérés sur la « carte des qualités paysagères et patrimoniales » et à laisser dégagés les cônes de vue d'intérêt majeur qui y sont identifiés. L'emprise du projet, dans la zone écrien des Climats, est donc bien concernée par les dispositions de protection du Bien, contrairement à ce qui est indiqué page 97. Les prescriptions du SCoT qui s'imposent au projet en matière paysagère ne sont pas restituées pleinement et l'enjeu apparaît clairement sous-estimé.

L'insertion paysagère du projet est étudiée depuis différents points de vue alentour. Les perceptions du site les plus prégnantes concernent la vue directe depuis l'autoroute puisqu'il se situe au premier plan, en covisibilité avec les coteaux viticoles, ainsi que les vues depuis la Côte elle-même et Vosne-Romanée.

La vue n°3 de l'état initial ne rend pas compte de la perception depuis l'A31 au droit du site, puisque la silhouette communale est masquée par le cordon boisé situé au nord du tènement (page 70 de l'E.I.).

La MRAe recommande d'ajouter au dossier une vue au droit du site vers Nuits affranchie de cet écran végétal.

La hauteur prévue pour les bâtiments est de 8 m à proximité de l'autoroute (masse 6), et de 10 m pour la portion intérieure suivante (masses 3 et 5). Pour le reste des parcelles (masses 1, 2 et 4), c'est donc une hauteur de 12 m (notamment bureau, hébergement hôtelier, commerce et activité vitivinicole) ou 15 m (industrie et entrepôt) qui est autorisée, comme cela est prévu par le règlement des zones 1AU_i et 1AU_z. S'agissant de la seconde tranche, le règlement actuel de la zone 2AU prévoit une hauteur maximale de 10 m. À cet égard, il est très regrettable que les photomontages représentant les effets des constructions depuis l'A31 soient manquants dans le dossier (vue n°6 absente p.236). Ainsi leur incidence potentielle sur la perception visuelle depuis cet axe, notamment le détachement des façades en premier plan constituant un obstacle à la perception de l'arrière-plan et l'effet d'obstruction généré, restent difficiles à évaluer. La demande

dérogatoire visant à réduire la bande d'inconstructibilité et le recul des constructions peut, si elle aboutit, induire un effet accru de cet impact et porter atteinte aux objectifs de préservation des perspectives, notamment sur la Côte de Nuits.

La MRAe recommande de compléter le dossier avec les vues manquantes dans le volet paysager de l'étude d'impact, en incluant un visuel comparé des incidences avec et sans modification de la bande d'inconstructibilité, notamment depuis la vue n°6, et sur la base des hauteurs limites prévues par le règlement.

Le cas échéant, il conviendra de présenter une adaptation du projet, en spécifiant dans le règlement du lotissement les nouveaux paramètres retenus pour minimiser l'incidence paysagère. La vue résultante n°6 sera aussi à insérer dans le résumé non technique.

De même, il est difficile, à partir du document présenté, d'évaluer la résultante du projet sur les cônes visuels dynamiques, en prenant en compte la vitesse de déplacement des automobilistes. L'efficacité des percées visuelles ménagées par des voies transversales (de 16,5 m de large en incluant les bordures) mériterait d'être davantage justifiée.

La MRAe recommande de compléter le rapport pour justifier de la compatibilité de l'effet d'écran produit par le projet sur les cônes visuels, ou de proposer des variantes permettant de mieux traduire la prise en compte de cet enjeu.

Les incidences sur les vues depuis les communes alentour sont estimées peu significatives, et il n'existe aucune covisibilité avec les constructions protégées au titre des monuments historiques (ancien château et église de l'Assomption) sur la commune d'Agencourt.

Le rapport fait également état de la mise au jour de vestiges d'une ancienne villa gallo-romaine, qui est situé à proximité de la limite entre les deux tranches. Elle devrait faire l'objet de fouilles dont les conclusions ne sont pas encore connues.

Par ailleurs, une intention d'insertion architecturale est affirmée par la création de totems et de murets d'accueil en pierre, selon une esthétique visant à rappeler les éléments culturels viticoles du terroir. Il est aussi fait mention d'un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales pour la définition des critères de volumétrie et d'aspect des façades. **La MRAe recommande d'intégrer ce cahier au règlement du lotissement.**

Compte-tenu de la localisation le long de l'autoroute, il paraîtrait aussi utile d'inclure dans le règlement de l'aménagement un volet spécifiant les interdictions relatives aux affichages publicitaires.

4.4 Déplacements, consommations d'énergie et changement climatique

L'emplacement visé, à 500 m de l'échangeur de l'autoroute A31, à 1,4 km de la gare SNCF de Nuits-Saint-Georges, et bénéficiant de la desserte des routes départementales RD116 et RD8, est propice à l'organisation des modes de transport alternatifs. À ce titre, l'aménagement annoncé d'un parking de covoiturage comprenant un abribus en entrée de zone est de nature à réduire les déplacements et les émissions de gaz à effet de serre engendrés. La création de bornes de recharge des véhicules électriques, non évoquée dans le dossier, figure parmi les actions identifiées dans le PCAET engagé par la communauté de communes.

La distance à la gare peut par contre constituer un frein à son utilisation en l'absence d'aménagement de liaison douce ou d'organisation de modes alternatifs permettant de relier les deux sites. De plus, le rapport ne fait mention d'aucune étude alternative propre à favoriser le transport ferroviaire.

La MRAe recommande de compléter le rapport par la présentation de scénarios alternatifs privilégiant l'usage du réseau ferré et permettant d'analyser de façon comparative différentes solutions de connexion intermodale depuis la gare sans création de parking de covoiturage.

La conception de l'opération inclut un maillage de voies piétonnes (avec trottoirs) et cyclables interne connectés à l'armature des routes existantes, propre à réduire les émissions et les nuisances au sein du parc et à ses abords. Une piste en mode doux est prévue le long de la RD8, assurant une liaison vélos / piétons entre Nuits et Agencourt, en complément de celle qui relie déjà le rond-point RD116 / RD8 au stade. Ce réseau de cheminements sera paysagé et constituera un support de la trame verte interne, herbacée, arbustive et arborée. Un accès depuis la RD116 au niveau du stade (rond-point au carrefour) est en réflexion à plus long terme.

L'étude énergétique jointe en annexe balaie différentes hypothèses de développement d'énergies renouvelables, avec un objectif de 34 % d'EnR au sein de la ZAE, ce qui est conforme aux objectifs définis dans la récente loi énergie climat (LEC) du 8 novembre 2019, et répond également à la stratégie du territoire

portée notamment par le PCAET ainsi que par le projet de SRADDET (axe 1, orientation 3, objectif 11)T. Il en ressort un potentiel fort s'agissant notamment du solaire thermique et photovoltaïque, ainsi que de la biomasse énergie et de la géothermie. Pour cette dernière, la présence du captage d'eau potable des puits de Nuits-Saint-Georges est à prendre en compte. Par ailleurs, la mise en œuvre de la nouvelle norme de réglementation thermique des constructions (RT 2020) permettra d'améliorer les performances énergétiques et l'isolation des bâtiments implantés.

Le tableau de synthèse des mesures ERC mentionne le recours à l'énergie solaire thermique ou à une chaufferie bois. Cependant, la loi énergie climat (LEC) impose l'obligation d'installation de panneaux solaires sur 30 % de la surface de toiture des nouveaux entrepôts (et supermarchés) de plus de 1000 m² d'emprise au sol. Compte-tenu des superficies (entre 2000 et 4000 m²) et de la nature des installations prévues, il conviendrait d'intégrer cette orientation dans l'étude d'impact. **La MRAe recommande de faire figurer l'obligation réglementaire d'installation de 30 % des surfaces de toitures des entrepôts de plus de 1000 m² en panneaux solaires dans le règlement du lotissement.**