

Annexe volontairement transmise n°1 : précisions relatives au formulaire

3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

La surface du terrain est de 15287m² et les caractéristiques principales du projet sont : emprise au sol des bâtiments (4216m²), surfaces imperméabilisée (3767m²), semi-imperméabilisée (places de parking 2850m²) ou en pleine terre (Surface espaces verts libre : 4454m²).

Aire de stationnement de plus de 50 places : 206 places de stationnement standard, 16 de recharge électrique et 6 PMR

4. Caractéristiques générales du projet

Le projet concerne un Hôtel Congrès Wellness Piscine 4*

La hauteur maximale des bâtiments sera de 14m par rapport au TN comprenant 1 niveau de sous-sol, RDC et 3 étages.

Il comprend 139 chambres/appartements, 3 grandes salles de réunion divisibles, 1 restaurant et un espace balnéo fitness avec piscine extérieure.

Il intègre la pose de panneaux photovoltaïques en toiture (880m²).

Il s'agit d'un ERP de type O comprenant plusieurs activités de types :

Type O : Hôtel (hall 630m²) 139 ch dont 4ch PMR

Type N (si +de 200pers): restaurant (720m²) 1p/2m² à déclarer soit 360pl

Type L : salles de réunions (1p/m²) R+2 :550m² R+3 : 550m² soit 1100p : 2ème catégorie

Type X : balnéo 102m²de bassin (1 personne par m² de plan d'eau), sport 87m² (1 personne pour 4 m² d'aire d'activité sportive)

Soit un établissement de 1ère catégorie recevant entre 1500 et 2500 personnes.

Le sous-sol sera uniquement accessible au personnel et comprendra les locaux techniques, du stockage et les locaux du personnel.

Le RDC comprendra le hall d'entrée principal desservant d'un côté la partie hébergement et fitness-balnéo et de l'autre la partie restaurant.

La partie hébergement occupera les R+1 à R+3.

La partie séminaire avec des hauteurs de niveaux plus importantes occupera 2 étages (R+1 et R+2). Plusieurs terrasses extérieures entoureront le projet.

Le projet comprendra également des espaces verts et des parkings.

Le projet étant situé en zone écran du patrimoine mondial de l'Unesco, les mesures architecturales et paysagères mises en place afin d'assurer l'intégration paysagère du projet d'une part, et de maintenir une certaine perméabilité visuelle vers les coteaux d'autre part sont les suivantes :

Le bâtiment occupe le maximum de largeur de la parcelle afin de minimiser sa longueur côté autoroute et libérer ainsi les vues sur les coteaux. Il est également le plus compact possible en utilisant le maximum autorisé en hauteur. Les espaces de stationnements sont largement végétalisés par des arbres bas faisant office d'ombrière et permettant des vues lointaines au-dessus de la canopée. Cela permet de créer une transition harmonieuse avec l'environnement végétal existant (voir insertion paysagère ci-après)



Selon l'OAP, la vocation principale de cette zone est l'activité économique, y compris les activités industrielles, hôtelières et touristiques ainsi que les activités de loisirs.

-Le projet respecte les distances d'éloignement par rapport à l'autoroute avec une façade côté autoroute traitée avec soin

-Les façades sont réalisées avec des matériaux pérenne, de qualité : parement de pierre local, isolation extérieure, toiture

-Création d'un épannelage de terrasses progressives permettant de minimiser le volume de la construction et son intégration douce dans le paysage

-Signalétique affirmant le côté vitrine de cette façade comme demandé dans l'OAP.

-Accès unique depuis la RD 113 puis par la voie de desserte interne existante

-Espaces de stationnement répartis sur la parcelle et non le long de l'autoroute. Espaces de stationnements végétalisés (dalles engazonnées) avec ombrières végétales

-Création d'une bande végétale côté voie de desserte interne, d'espace vert paysager au nord servant de noue de collecte des eaux pluviales.

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?

Non X

Le projet est compris dans une zone à urbaniser du PLU, à destination d'activité. Il est bordé par une voie existante, desservant un bâtiment de restauration rapide et une station-service de carburant. Il est limitrophe d'un péage autoroutier et d'une bretelle

Cet espace compte tenu de sa localisation est pauvre en espèces. Il abrite quelques micromammifères (campagnols). Ces espaces sont peu attractifs pour l'avifaune.

Les zones urbanisées sont colonisées par des espèces communes à très communes : moineau domestique, hirondelle rustique, mésange charbonnière, mésange bleue, verdier d'Europe, tourterelle turque, pic vert, merle noir.

Lors des investigations de terrains, il n'a été repéré aucune espèce remarquable. Les seules espèces qui se sont laissées apercevoir ou entendre sont la petite avifaune des espaces semi-urbains (pie, moineau et mésange charbonnière notamment).

Le projet ne modifiera que très peu le paysage déjà urbanisé et bâti.

Le projet ne semble pas donc de nature à porter atteinte à la biodiversité existante.

Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?

La collecte des eaux pluviales se fait par un ou des bassins de rétention avec infiltration voir complété par des débits régulés ou trop plein.

Des séparateurs d'hydrocarbures seront mis en place ou les bassins aériens seront plantés d'hélophytes.

Voir :

- Annexe volontairement transmise n°3 : Note EP et Raccordement réseaux
- Annexe volontairement transmise n°4 : Plan de raccordement aux réseaux

L'exploitation de l'hôtel génèrera des eaux usées qui seront collectées par les réseaux publics. La communauté de communes, compétente, à attestée dans le courriel ci-dessous, sa capacité à gérer ces eaux usées.

De : ZELLER Thomas <thomas.zeller@beaunecoteetsud.com>
Envoyé : jeudi 28 novembre 2024 18:12
À : BERGUE CARREAU Fanny <fanny.berguecarreau@mairie-beaune.fr>
Cc : BASUYAUX Olivier <olivier.basuyaux@beaunecoteetsud.com>; CHIODO Jérôme <jerome.chiodo@beaunecoteetsud.com>; MOMBRIAL Bruno <bruno.mombrial@beaunecoteetsud.com>; BOVE Cacilia <cacilia.bove@beaunecoteetsud.com>; BOURGUENOLLE François <francois.bourguenolle@beaunecoteetsud.com>
Objet : RE: Projet d'aménagement ZAE La Berlotte

Bonjour,

Je fais suite à la question formulée par la MRAe, concernant le projet sur la ZAE de la Berlotte, à savoir « *le projet représente une augmentation du volume d'eaux usées correspondant à 480 EH : est-ce que le réseau de collecte et la station d'épuration ont les capacités suffisantes pour recevoir et traiter ces effluents supplémentaires ?* ».

D'après les informations à notre disposition (uniquement volume transcrit en EH à 150 l/jr), et sous réserve que les effluents générés seront des « assimilés domestiques » correctement prétraités, nous confirmons que le réseau de collecte est en capacité d'acheminer un volume maximal de 72 m³/jr et que la station d'épuration est en capacité de traiter le flux de pollution supplémentaire estimé.

Cordialement,

Thomas ZELLER
Responsable du Service Eau & Assainissement
Référent FTTH
03 80 24 58 70

Est-il concerné par des risques naturels ?

Des études géotechniques ont eu lieu (voir Annexe volontairement transmise n°5). Des sondages complémentaires (mission G2 AVP et PRO) sont également prévus lors de la poursuite des études du projet avant sa construction. Un bureau de contrôle a été missionné pour vérifier ses études.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Non X

La zone d'activité en développement la plus proche est celle de la « La Cerisière » située à 800 à vol d'oiseau au nord du projet. Cette opération n'est pas comparable au projet compte tenu de son ampleur et des activités attendues.

Dans un rayon d'environ une vingtaine de km, plusieurs projets ayant fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale publié sur le site de la DREAL ou des projets soumis à documents d'incidences sur l'eau ayant fait l'objet d'une enquête publique sont connus et regroupés dans le tableau ci-après.

- 1) Projet ayant fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en 2024 publié sur le site de la DREAL

Projet	Communes	Date de décision de l'autorité environnementale	Distance par rapport au projet de lotissement
Projet de défrichement pour plantation de vignes	La Rochepot	08 février 2024	20 km à l'ouest du projet

Projet de restructuration du centre hospitalier,	Beaune	07 février 2024	5 km au nord-ouest du projet
---	---------------	-----------------	------------------------------

Les effets de ces différents projets ne se cumulent pas avec les incidences engendrées par le projet.

Insertion paysagère

Vue du site depuis l'autoroute avant aménagement



Vue du site depuis l'autoroute après aménagement



La perméabilité visuelle et la préservation des enjeux paysagers sont respectées conformément à l'orientation d'aménagement de la zone AUE.

7. Auto-évaluation

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Il ne nous paraît pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de création d'un hôtel sur la commune de Levernois pour plusieurs raisons :

Le lotissement projeté porte sur une superficie de 1.5 ha environ, dédié aux activités économiques dans le PLU (Zone à urbaniser –activités) rapportées en annexe volontairement transmise n°2. Au regard de l'ensemble du territoire communal de Levernois (373 ha), l'emprise du lotissement, n'en représente que 0.4 %. L'importance de l'opération est donc modeste par rapport au reste de la commune. Ancré dans le tissu urbain existant en bordure d'une zone d'activités existante et de l'autoroute, le projet s'inscrit dans une forme de densification du secteur urbanisé du fait de sa localisation et de sa réglementation qui optimise le foncier constructible.

Les nuisances, risques et pollutions induites par le projet sur les bâtiments alentours de la zone d'activité existante sont limités, le projet étant de même nature.

Le projet concerne des terrains non exposés aux risques naturels ou technologiques.

L'accroissement de l'ambiance lumineuse du site ne sera que marginale car le site est déjà éclairé par l'éclairage public existant dans les rues de Dijon métropole et sur les entreprises de la zone d'activité.

L'impact sur la biodiversité est extrêmement minime, on peut considérer que les travaux envisagés n'auront pas d'incidences sur les sites protégés les plus proches.