

**DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR**

**Commune de Santenay**

---



**ENQUETE PUBLIQUE**

**PORTANT SUR LA REVISION GENERALE DU P.O.S. VALANT  
L'ELABORATION DU P.L.U.**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

*Enquête publique du lundi 10 novembre 2014 au vendredi 12 décembre 2014*

*Michel CHATRIEUX  
Commissaire enquêteur*

# RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

## A – GENERALITES.

1 -- Contexte local.....	page 3
2 -- Objet de l'enquête.....	page 4
3 -- Cadre juridique.....	page 4
4 -- Décisions administratives.....	page 4
5 -- Publicité.....	page 4
6 -- Composition du dossier d'enquête.....	pages 5 à 7
7 -- Historique-Concertation.....	pages 7 à 8
8 -- Enjeux et Objectifs du P.L.U. et du P.A.D.D.....	pages 8 à 12

## B – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....page 12

b-1 -- Préparation de l'enquête.....	page 12
b-2 -- Visite des lieux.....	page 12
b-3 -- Déroulement de l'enquête.....	page 13
b-4 -- Personnes entendues en cours de l'enquête.....	page 13
b-5 -- Personnes reçues lors des permanences du Commissaire- Enquêteur....	page 13
b-6 -- Clôture de l'enquête.....	page 14
b-7 -- Procès verbal des observations recueillies.....	page 15
b-8 -- Mémoire en réponse du maître d'ouvrage.....	page 15
b-9 -- Transmission du dossier aux autorités.....	page 15

## C- OBSERVATIONS ET AVIS RECUEILLIS..... pages 15 à 22

## D- ANALYSE DES OBSERVATIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR..... pages 22 à 34

## E- OBSERVATIONS-REMARQUES SUR LE DOSSIER PRESENTE EN ENQUETE PUBLIQUE.....pages 34 à 36

## F CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR .....pages 37 à 51

## G- PIECES JOINTES..... page 52

## H- PIECES ANNEXEES..... page 52

## A- GENERALITES.

## 1. contexte local:

### **a) Situation géographique et administrative:**

La commune de Santenay se situe dans le canton de Nolay, à 19 kilomètres au Sud-Ouest de Beaune et à 24 kilomètres au Nord-Ouest de la ville de Chalon sur Saône. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération de Beaune Côte et Sud. Elle est implantée à l'intérieur du périmètre du schéma de cohérence territoriale des Agglomérations de Beaune et Nuits Saint-Georges, avec lequel son document d'urbanisme révisé doit être compatible.

La commune de Santenay s'étend sur 10,4 km<sup>2</sup>, avec une densité de 82,9 habitants/km<sup>2</sup>

### **b) Milieux physiques, aquatiques, naturels:**

Au niveau de la topographie, on trouve un relief très contrasté, caractérisé par la présence de trois unités: la plaine de la Dheune, les coteaux exposés au Sud-Sud-Est et les plateaux calcaires qui caractérise la Côte de Beaune. Les altitudes de la commune vont de 211 mètres au niveau de la Dheune, jusqu'à 522 mètres au sommet de la montagne des Trois Croix, ou 497 mètres au niveau de la Grande Chaume.

Au niveau hydrologie, on trouve trois types d'aquifères: 1°): le système karstique des calcaires jurassiques, particulièrement sensible à la pollution; 2°): les alluvions de la Dheune; 3°) les nappes du trias gréseux dont les résurgences étaient utilisées pour le thermalisme.

Au niveau hydrographie, la commune est traversée par une rivière principale: la Dheune qui est un affluent rive droite de la Saône. Sur sa rive gauche, elle possède trois affluents qui traversent le territoire communal, à savoir: d'amont en aval: les ruisseaux de Peuraine, Terron et Boichot.

Dans le rapport de présentation, il est fait mention que la qualité physico-chimique des eaux superficielles sur la commune de Santenay est conforme à l'objectif de bonne qualité (1B) pour 3 altérations, mais seule la qualité nitrates est supérieure au seuil (relevés de 2000.)

La Dheune subit un impact important de l'activité viticole: contamination par le cuivre et le nickel (données de 2000).

Aujourd'hui, malgré la présence de deux sources: source 'En Boichot, source Saint Jean' qui malheureusement présentent une teneur trop importante en pesticides, la commune est alimentée en eau potable par l'achat d'eau au syndicat de la vallée de la Dheune.

La commune de Santenay compte deux ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2.

Le territoire est concerné par deux zones humides au sens de l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement: 1°) la Dheune (forêt alluviale des cours d'eau); 2°) le Canal du Centre (zone humide artificielle).

La commune de Santenay est concernée par un site Natura 2000: la ZSC FR2600973 «Pelouses et forêts calcicoles de la Côte et arrière Côte de Beaune».

Elle compte deux sites naturels classés par décret: La Montagne des Trois Croix site de 1190 ha, classé en 1993 et la Côte Méridionale de Beaune site de 4584 ha sur deux départements, classé en 1992.

### **c) Démographie:**

La population de Santenay est en baisse. On comptait 903 habitants en 1999, lors du dernier recensement de 2011: 848 habitants.

### **d) Situation socio-économique:**

Santenay possède sur son territoire quelques activités: un casino, un magasin d'alimentation, deux restaurants quelques petits commerces de proximité, un garage d'entretien de matériel agricole et quelques artisans.

La commune peut développer son dynamisme autour de trois enjeux économiques qui sont:

- l'activité viticole
- l'activité liée au thermalisme
- l'activité touristique

## **2. Objet de l'enquête.**

Enquête publique relative à une révision générale du P.O.S., valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Santenay.

## **3. Cadre juridique.**

- Code de l'environnement, et notamment le chapitre III du titre II du livre Ier
- Code de l'Urbanisme et notamment ses articles: L.123-1 à L.123-20 et R.123-1 à R 123-25

## **4. Décisions administratives.**

Par ordonnance n° E14000111/21 en date du 07 août 2014, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de DIJON a désigné, à l'article N°1, Monsieur Michel CHATRIEUX en qualité de Commissaire enquêteur titulaire pour diligenter l'enquête publique ayant pour objet la révision générale du P.O.S., valant l'élaboration du P.L.U. de la commune de Santenay. A l'article N°2, Monsieur Bernard BERNET est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Par arrêté, en date du 07 octobre 2014, Monsieur le Maire de Santenay a décidé de procéder à une enquête publique pendant une *durée de trente trois jours*.

L'ouverture de celle-ci a été prescrite du *lundi 10 novembre 2014 au vendredi 12 décembre 2014 inclus*.

## **5. Publicité**

Les avis au public ont été insérés dans deux journaux locaux recevant des annonces légales conformément à l'article 6 de l'arrêté de Monsieur le Maire de Santenay, en date du 07 octobre 2014 :

- «Le Bien Public», dans sa parution du jeudi 16 octobre 2014 et dans sa parution du mercredi

12 novembre 2014

- «Le Journal du Palais», dans son édition du 20/10/2014 au 27/10/2014 et dans son édition du 10/11/2014 au 16/11/2014

Les avis préalables ont été également affichés en mairie et sur les panneaux communaux de Santenay et du hameau de Saint-Jean, à partir du 8 octobre 2014, pendant toute la durée de l'enquête.

## 6. Composition du Dossier

Le dossier complet soumis à l'enquête publique comprend :

- L'ordonnance n° E14000111/21 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de DIJON en date du 07 août 2014, désignant le commissaire enquêteur titulaire et son suppléant.
- L'arrêté de Monsieur le Maire de Santenay prescrivant la mise à l'enquête publique en date du 07 octobre 2014.
- L'avis de l'autorité environnementale en date du 30 octobre 2014 (annexe n°1)
- Le dossier d'enquête comportant les documents suivants:
  - **Pièce 0:** elle regroupe dans une chemise cartonnée l'ensemble des avis de l'Etat et des Personnes Publiques Associées reçus pendant la consultation et la présentation, à savoir:
    - DDT de la Côte d'Or en date du 30/10/2014, **avis favorable avec recommandations et modifications à apporter avant l'approbation définitive du P.L.U., pour garantir une meilleure sécurité juridique** (annexe:2)
    - Syndicat mixte du SCOT des Agglomérations de Beaune et Nuits-Saint-Georges, en séance du 6 octobre 2014, émet un **avis réservé avec 4 modifications** (annexe:3)
    - Bureau de la Communauté d'Agglomération de Beaune Côte et Sud en séance du 6 novembre 2014, **avis favorable avec deux réserves** (annexe: 4)
    - Conseil Général de la Côte d'Or en séance du 6 octobre 2014: **avis favorable, avec des observations** aux niveaux de l'OAP sur la zone 1AU du centre bourg et des emplacements réservés n°1 et 2 (annexe:5)
    - Chambre d'Agriculture de Côte d'Or en date du 06 octobre 2014, **avis favorable, sous réserve de rendre opérationnelle la zone dédiée aux équipements viticoles**(annexe:6)
    - Centre Régional de la Propriété Forestière de Bourgogne en date du 4 septembre 2014, aucune remarque (annexe:7)
    - Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (C.D.C.E.A.) en date du 18 septembre 2014, **avis favorable à l'unanimité du projet:** (annexe:8)
    - Institut National de l'Origine et de la Qualité (I.N.A.O.), en date du 30 septembre 2014, **avis favorable.** (annexe 9 )
    - Chambre de Commerce et d'Industrie de Côte d'Or en date du , **avis favorable** sans remarque particulière formulée. (annexe 10)
  - **Pièce n°1: le rapport de présentation.**(introduction, diagnostic territorial, état initial de

l'environnement, analyse urbaine et fonctionnement communal, enjeux, choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et de la délimitation des zones du P.L.U., incidences des orientations du plan sur l'environnement et mesures adaptées pour sa préservation)

- **Une note de présentation:** document non technique qui résume les objectifs et les enjeux retenus par la commune
- **Pièce n°2a: le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.**(introduction, objectifs du P.A.D.D.D. les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune de Santenay, carte de synthèse des orientations du P.A.D.D.)
- **Pièce n°2b: Orientations d'Aménagement et de Programmation: O.A.P.**
- **Pièce n°3 a: plan de zonage sur l'ensemble de la commune** , échelle 1/5 000ème
- **Pièce n°3 b: plan de zonage sur le centre bourg de Santenay:** échelle 1/ 2 500ème
- **Pièce n°3 c: cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères**
- **Pièce n°4: le règlement** établi conformément notamment aux articles L. 123-1 et R123-9 du Code de l'Urbanisme, contenant les dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire communal relatives à l'occupation des sols et les rappels et les dispositions communes à toutes les zones.

### **Les annexes:**

- **Annexe n°1: concernant les annexes sanitaires:**
- **n°1a:** Réseau d'eau potable, carte au 1/10000ème, avec 3 planches avec une carte au 1/5000ème
- **n°1b:** Réseau d'assainissement sur les trois entités: Santenay le bourg, Santenay le Haut, Saint-Jean de Narosse; 2 cartes: une à l'échelle 1/10000ème, l'autre à l'échelle 1/5000ème
- **n°1c:** le zonage d'assainissement sur l'ensemble du territoire communal.
  
- **Annexe n°2: concernant les servitudes d'utilité publiques:**
- **n°2a:** recueil des servitudes d'Utilité Publique: 10 au total
- **n°2b:** plan des servitudes d'utilité publique, à l'échelle 1/5000, mise à jour effectuée le 11/12/2012
  
- **Annexe n°3: concernant l'arrêté préfectoral au niveau du plomb**, en date du 12 mars 2014
  
- **Annexe n°4: Listing des sites classés**
  
- **Annexe n°5: captage d'eau potable**, avec l'arrêté préfectoral du 4/5/1987
  
- **Le registre d'enquête**
  
- **Les photocopies des annonces parues dans la presse annonçant l'avis d'enquête publique**  
*Les pièces constituant le dossier d'enquête publique ont été paraphées par le Commissaire Enquêteur*  
*A ma demande: le dossier d'enquête présenté à la consultation du public a été complété avant et en cours d'enquête, par les documents suivants:*  
*Avant le début de l'enquête:*

- *Le cahier des observations et requêtes des habitants dans le cadre de la concertation: (pas de bilan établi)*
- *l'atlas des zones inondables de la Dheune et de la Cosanne en format A3 (document plus lisible que celui présent dans le dossier)*

En cours d'enquête, après ma permanence du 29 novembre 2014:

- *Une copie de l'arrêté préfectoral du 27 mars 2008 autorisant l'aménagement des bassins versants du Terron et de la Peuraine sur la commune de Santenay avec: une partie de l'étude hydraulique présentant l'état futur des deux ruisseaux concernés à l'échelle 1/5000, un plan de situation des bassins versants du territoire communal à l'échelle 1/10 000*
- *Une carte à l'échelle 1/10 000 du territoire communal situant les bornes incendie*

## **7. Historique-concertation:**

Actuellement, la commune de Santenay possède un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 15 décembre 1997 et modifié le 2 juin 2004.

Le Conseil Municipal de Santenay a souhaité le 08 juillet 2008, entamer une démarche de révision générale de son Plan d'occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Après une demande de mise à disposition des services de l'état, il a confié l'établissement du dossier au cabinet: «Mosaïque Environnement:Atelier du Triangle, membres de la S.C.M., situé 128 rue de Pouilly Vinzelles 71000 Macon».

De fin décembre 2008 à début juillet 2014, il a été mis à la disposition de la population, un cahier de concertation qui avait pour but d'enregistrer les réactions et les observations du public au regard de l'information transmise au public (documents écrits, graphiques plans).

Dans ce document, **15 observations et remarques ont été consignées**. Elles ont été étudiées par le Conseil Municipal de Santenay et la commission chargée de la révision générale du P.O.S., valant élaboration du P.L.U.

Deux réunions de travail ont été organisées avec les viticulteurs: le 21 octobre 2009 et le 06 mai 2011.

Le 04 novembre 2011, la présentation du P.A.D.D. a été effectuée auprès de la population.

Débats au sein du Conseil Municipal de Santenay en date du 13 février 2012: sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD); suivi de la présentation de l'évaluation environnementale en date du 13 septembre 2012.

Le 24 octobre 2012, réunion de présentation du projet de révision générale du P.O.S., valant élaboration du P.L.U.

Une dernière réunion de travail s'est déroulée le 30 juin 2014 avec les personnes publiques associées, avec à l'ordre du jour: une relecture du PADD et du plan de zonage afin de mettre le projet en compatibilité avec le SCOT.

En délibération du Conseil Municipal du 23 juillet 2014, un arrêté a été pris, concernant le projet de révision générale du P.O.S., valant élaboration Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Santenay.

Par arrêté en date du 07/10/2014, Monsieur le Maire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de révision générale du P.O.S., valant élaboration Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Santenay.

## **8. Enjeux-Objectifs du P.L.U. et du P.A.D.D.**

Le territoire communal de Santenay est composée de quatre entités:

- le hameau de Saint-Jean, au Nord-Ouest
- Santenay le Haut à l'Ouest
- Santenay le Bas qui concentre l'essentiel des activités
- les thermes au Sud

### **8.a: Enjeux du plan local d'urbanisme, sur le territoire communal de Santenay :**

Ils sont regroupés autour :

- des sites classés
- des monuments historiques
- d'une zone inondable
- d'un site Natura 2000
- des secteurs viticoles classés en zone AOC
- Des périmètres de captage d' eau potable

Le P.A.D.D. définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagements souhaitées par la commune au niveau de l'organisation générale de son territoire, en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et environnementale, dans le respect des objectifs et des principes des articles L110 et L121.1 du Code de l'Urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs pour la commune; il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain: article L.123.1.3 du Code de l'Urbanisme

### **8.b. Les objectifs et les orientations d'aménagement, sur le territoire communal de Santenay sont les suivants:**

- Préserver les espaces naturels et les paysages
- Prendre en compte les risques
- Préserver l'activité agricole
- Développer la dynamique autour du thermalisme
- Maintenir et développer les équipements existants
- Préserver les activités
- Atteindre un objectif de croissance de la population de 1,3% l'an sur les 15 années à venir
- Economiser l'espace rural et naturel
- Posséder un parc de logements économe en énergie
- Accompagner le développement avec des cheminements doux

Ces objectifs et orientations du projet d'Aménagement et de Développement Durable retenus sur le



territoire communal de Santenay devront respecter les objectifs et les principes des articles L.110; L.211.1 et L.123.1.3 du Code de l'Urbanisme

## **Préservation des espaces naturels et des paysages**

Le territoire communal présente des espaces d'intérêt paysager et environnemental au niveau naturels et agricoles: les espaces calcicoles, les zones humides, les espaces boisés et les coteaux viticoles, à savoir:

- Une ZNIEFF de type 1: plateau de Santenay
- Une ZNIEFF de type 2: Monts des Trois Croix
- Un site Natura 2000: pelouses et forêts calcicoles
- Deux sites classés: «Côte méridionale de Beaune» et «Montagne des Trois Croix»

**a):** Les continuités écologiques présentes sur le territoire communal seront préservées par une protection des trames bleues (rivière de la Dheune et du ruisseau le Terron) et la trame verte ( grands secteurs de boisement)

**b):** La protection de la ressource en eau potable, sera respectée grâce aux périmètres de protection définis sur la source de Boichot.

Au niveau de la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement, seront encouragés l'imperméabilisation des sols, l'infiltration à la source. Les nouvelles constructions devront obligatoirement se raccorder au réseau d'assainissement collectif.

**c):** Les grands équilibres du paysage seront conservés en programmant une future urbanisation dans la continuité du secteur urbain existant.

Le paysage emblématique de la cote viticole appartenant aux «climats de Bourgogne», candidat à l'inscription au patrimoine de l'UNESCO sera strictement préservé.

**d):** La préservation des valeurs paysagères sera assurée et les nouvelles construction devront s'inscrire harmonieusement dans le site.

## **Prise en compte des risques**

La commune de Santenay est sujette à deux types de risques:

- Un risque d'inondation liés aux débordement de la rivière la «Dheune» et aux ruissellements de la Côte viticole
- des risques de mouvement de terrain

Le développement communal ne prévoit pas de développement dans la zone inondable de la «Dheune»

(seulement l'adaptation des constructions existantes).

Au niveau des risques dûs aux ruissellements, une obligation sera prescrite pour un traitement des eaux pluviales par rétention et infiltration.

## **Préservation de l'activité agricole**

Sur la commune de Santenay, l'activité économique majeure est la viticulture. On dénombre 43 exploitations viticoles avec 3 AOC: appellation 1er cru, appellation communale et appellation Bourgogne.

Ces espaces sont classés en site agricole avec un enjeu paysager très fort, ils ne permettront pas l'installation de nouveaux bâtiments; seul l'extension des bâtiments existants sera possible. Ce qui pose problème pour la construction de cuveries sur cette zone classée.

Le projet prendra en compte cette problématique et la demande des viticulteurs, en prévoyant sur le secteur central un espace pouvant accueillir jusqu'à 2 à 3 cuveries.

Les autres espaces agricoles tournés vers la prairie sont situés dans la vallée de la Dheune. Ces espaces sont en site classé, mais ils présentent un enjeu paysager moins fort que la côte viticole ce qui permettra le développement des activités existantes ou l'installation de nouvelles activités, avec comme condition de ne pas perturber le régime hydraulique du lit majeur de la Dheune.

### **Développer une dynamique autour du thermalisme**

A l'Ouest du centre bourg sont implantés: des maisons de retraite, une piscine, un camping, un casino et dans le futur, la construction d'un nouvel établissement thermal.

Le projet prévoit de dynamiser ces activités :

en créant:

- un établissement thermal et en prévoyant son extension future
- en développant l'activité du camping
- en développant l'activité de la maison de retraite ou médico-sociale.

Ces créations et extensions qui seront dans un site classé devront prendre en compte l'impact paysager.

### **Préservation des activités**

Actuellement quelques activités artisanales dispersées sont présentes, essentiellement liées au bâtiment; à noter, la présence d'une activité équestre

Le projet prévoit la possibilité d'accueillir des activités liées au tourisme et au loisirs dans la continuité de la halte fluviale.

Le développement autour du thermalisme et des activités de loisirs doit permettre à la commune de Santenay de garder un petit bassin d'emploi à son échelle.

### **Maintien et développement des équipements existants**

Actuellement les équipements sont très dispersés au sein de la commune:

- les équipements sportifs sont implantés dans le quartier thermal, éloignés du centre bourg
- le groupe scolaire est isolé du bourg

Le projet prévoit un développement de ces équipements:

- activités scolaires et périscolaires à proximité de l'école
- équipements sportifs à proximité de ceux déjà implantés à l'Ouest
- reconstruction de la maison des associations à l'entrée Est

L'articulation de ces différents projets devra être assurée par une réflexion sur les déplacements doux et la capacité à créer des liaisons entre les différents quartiers de la commune.

### **Développer les communications numériques**

La commune de Santenay, n'est pas raccordé à la fibre optique.

Le projet prévoit son installation sur l'ensemble du territoire communal.

### **Un objectif de croissance de 1,3% l'an pour les 15 ans à venir**

Actuellement, d'après les derniers chiffres du recensement en 2010, la commune de Santenay compte 838 habitants, contre 903 en 1999; un seul logement construit entre 1999 et 2012.

L'objectif de la commune est de maintenir sur les 15 prochaines années, une croissance de 1,3% par an, pour atteindre 1070 habitants en 2029.

La commune comptait en 2010, 335 résidences principales. Pour atteindre les objectifs fixés, il faudra construire 106 logements d'ici 2029.

La justification de cet objectif d'augmentation de la population sur 15 ans est que Santenay est un petit pôle d'équipement et de services et le développement du centre thermal doit permettre de l'atteindre.

La commune prévoit également de réhabiliter 20 logements vacants d'ici 2029, soit environ 1/3 du parc de logements vacants sur les 63 recensés en 2010.

Le projet prévoit également une diversité du parc de logements avec 50% de type maison individuelle et 50% de type intermédiaire (pavillon groupé en locatif) ou collectif ce qui sera compatible avec le P.L.H.

### **Economisation de l'espace rural et naturel**

*Le projet viserait une densité de 20 logements à l'hectare ce qui serait compatible avec le SCOT.*

La surface consommée pour la création des logements, d'ici 2029 ne devrait pas dépasser: 5,5 hectares hors rétention foncière.

Une hiérarchisation des zones à urbaniser a été définie, elle s'inscrit dans un processus d'aménagement à court et moyen terme.

- *Sur Santenay le Haut:* environ 1ha (hors éventuelles divisions parcellaires), représentant un potentiel minimum d'une dizaine de maisons individuelles
- *Secteur limitrophe de la commune de Remigny:* 0,6 ha (hors éventuelles divisions parcellaires), représentant un potentiel minimum de 6 logements
- *Secteur centre bourg:* environ 2,2ha (hors éventuelles divisions parcellaires) parcelles maîtrisées par la commune, comprenant: une parcelle de 1,1 ha, en cours d'aménagement, composée de: 19 logements (4 collectifs, 2 intermédiaires et 13 individuelles); une parcelle de 5000 m<sup>2</sup> permettant une opération de 10 collectifs et 5 logements intermédiaires. A côté de ces parcelles maîtrisées, une surface de 0,7 hectare permettant la construction au minimum de 7 maisons individuelles.

Sur le futur secteur de développement, localisé entre le centre bourg et le quartier du casino d'une surface d'environ 1,25 hectares qui pourra accueillir 27 logements dont: 4 logements individuels et 23 logements individuels regroupés.

## **Parc de logements économe en énergie**

Le projet prévoit un parc de logements respectueux de l'environnement et économe en énergie et une incitation à l'économie de dépense en eau.

## **B PREPARATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE:**

### ***b-1 Préparation de l'enquête:***

Le jeudi 02 octobre 2014, en fin de journée, je me suis rendu en mairie de Santenay pour fixer en collaboration avec monsieur le Maire, les dates de l'enquête et les jours de mes permanences. Dans un premier temps, nous avons abordé en détails la procédure réglementaire prévue au Code de l'Environnement et au Code de l'Urbanisme relative à cette enquête publique.

Dans un second temps, après un historique de la commune, Monsieur le Maire m'a présenté dans ses grandes lignes le projet de révision du P.O.S. valant élaboration du P.L.U. sur Santenay.

A l'issu de notre entretien, il m'a remis un exemplaire du dossier d'enquête publique.

### ***b-2 Visites des lieux:***

Le jeudi 02 octobre 2014, avant et après mon rendez-vous en mairie, j'ai parcouru rapidement en véhicule, une petite partie urbanisée du territoire communal de Santenay.

Les 10 et 18 novembre 2014, avant et après mes permanences j'ai poursuivi mes déplacements au sein du territoire communal très étendu.

J'ai constaté un relief très contrasté, caractérisé par la présence de **trois unités**:

- La plaine de la Dheune, entre le canal du Centre et la voie ferrée, matérialisée par des pentes faibles orientées Nord-Ouest-Sud-Est. La rupture se situe au niveau du bourg, ou l'on trouve des pentes beaucoup plus fortes de 10 à 15% et encore plus importante au dessus du bourg jusqu'aux falaises de «sous la côte».

- Les coteaux exposés au Sud-Sud-Est où se concentrent les vignobles au dessus du bourg

- Les plateaux calcaires qui caractérisent la côte de Beaune.

Lors de mes déplacements sur la zone urbanisée, j'ai remarqué, comme dans de très nombreux villages de la côte viticole, les problèmes de stationnement et de circulation engendrés par l'étroitesse des rues et des voies ouvertes à la circulation.

Sur l'accès immédiat à la future zone constructible «Les vaux en dessous» une réfection des trottoirs s'imposera.

Après la clôture de l'enquête, le lundi 15 décembre 2014, je me suis rendu spécialement sur les lieux qui ont engendrés des observations écrites et orales de la part de la population pendant l'enquête publique.

### ***b- 3 Déroulement de l'enquête:***

Le registre d'enquête a été ouvert et paraphé par mes soins à mon domicile, le lundi 10 novembre 2014, avant le début d'enquête.

L'enquête a été prescrite par l'arrêté municipal de Monsieur le Maire de Santenay en date du 07

octobre 2014 pour se dérouler du: **lundi 10 novembre 2014 au vendredi 12 décembre 2104 inclus**, soit pendant 33 jours consécutifs.

Le dossier ainsi que le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public à la mairie les jours et heures ouvrables du secrétariat de mairie, à savoir:

- du lundi au vendredi de 13 h 30 à 17 heures 00

Le Commissaire Enquêteur s'est tenu à la disposition du public conformément à l'article 4 de l'arrêté de Monsieur le Maire de Santenay.

- A savoir:
  - **Lundi 10 novembre 2014 de: 14 heures à 16 heures**
  - **Mardi 18 novembre 2014 de: 14 heures à 16 heures**
  - **Samedi 29 novembre 2014 de: 09 heures à 12 heures**
  - **Vendredi 12 décembre 2014 de: 15 heures 30 à 17 heures 30**

L'arrêté prescrivant l'enquête et un avis au public ont été publiés et affichés dès le 08 octobre 2014 et pendant toute la durée de l'enquête publique, en mairie ainsi qu'aux lieux habituels d'affichage de la commune y compris le hameau de Saint Jean.

L'avis au public a été publié dans deux journaux locaux conformément à l'article 6 de l'arrêté du 07 octobre 2014 de Monsieur le Maire de Santenay.

Dans cet avis, il est fait mention que le public pourra consulter le dossier relatif au projet de révision du P.O.S. valant élaboration du P.L.U. sur le site internet de la commune de Santenay: [www.ville-de-santenay.fr](http://www.ville-de-santenay.fr).

Il est également précisé que, pendant toute la durée de l'enquête que les observations du public pourront être consignées sur le registre d'enquête à disposition en mairie ou adressées à l'attention du Commissaire Enquêteur soit:

- par écrit
- par voie électronique à l'adresse suivante: [info@ville-de-santenay.fr](mailto:info@ville-de-santenay.fr) en indiquant: objet révision générale du P.L.U., observations pour le Commissaire-Enquêteur

#### **b-4 Personnes reçues pendant les permanences:**

Au Cours des vacances du Commissaire Enquêteur en mairie de Santenay, **28 personnes** ont souhaité obtenir des renseignements et/ou explications sur le dossier mis à l'enquête:

- Le lundi 10 novembre 2014:  
**Quatre personnes reçues** : monsieur OLIVIER et Monsieur Guy VADROT demeurant 3 rue de la Pétolle à Santenay: son habitation est située en zone UB je me suis déplacé sur les lieux à l'issue de ma permanence.
- Le mardi 18 novembre 2014:  
**Cinq personnes reçues** : trois observations et questions verbales émises et relevées par le Commissaire Enquêteur.
- Le samedi 29 novembre 2014:  
**Neuf personnes reçues** : dont Mme Anne CLAIR, messieurs Hervé OLIVIER et Alain

COCHET, deux observations consignées au registre d'enquête

- Le vendredi 12 décembre 2014:  
**Dix personnes reçues:** dont la Maison Louis JADOT, messieurs LEGROS Lénéaïc (Président du syndicat viticole de Santenay), BELLAND Roger, madame BACHEY -LEGUES Christiane, messieurs PONSARD, LEGUIOU Louis, VINCENT Jean-Marc, sept observations consignées au registre d'enquête

Les personnes reçues, ayant obtenu des renseignements ou explications correspondant à leurs attentes n'ont pas toutes souhaité inscrire une observation sur le registre d'enquête.

**b- 5 Personnes entendues avant, au cours, et après l'enquête:**

- Monsieur le Maire de Santenay. à plusieurs reprises
- Madame la secrétaire de Mairie: Isabelle CHALENCON
- Par téléphone: le 13 octobre 2014, en début d'après-midi avec monsieur BENOIT, architecte, chargé du suivi du dossier au cabinet d'études Mosaïque Environnement, Atelier du Triangle.
- Par téléphone, le 05 janvier 2015 avec madame Florence BERARD du SCOT de Beaune, en charge du suivi du P.L.U. de Santenay.
- Par téléphone, le 06 janvier 2015, avec madame Carole DEVALLEZ, responsable du service Prévention des Risques Naturels et hydrauliques à la D.D.T. de Côte d'Or.

**b-6 Clôture de l'enquête:**

Le vendredi 12 décembre 2014 à 18 heures 00, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête sur lequel **neuf observations** ont été consignées de la page 2 à la page 8 inclus.

Un courriel, en date du 7 décembre 2014, a été adressé au Commissaire Enquêteur, via le site internet créé par la mairie de Santenay, spécialement pour l'enquête publique. Le même document émanant de la même personne n'a été adressé en recommandé (A.R N° 1A 101 529 1675 3) en mairie de Santenay et retiré à la poste par monsieur le Maire de Santenay en date du 19 décembre 2014.

Aucune autre correspondance postale n'a été adressée au Commissaire Enquêteur pendant la durée de l'enquête publique;

**Trois photocopies de documents sont annexés aux observations n° 5 et 7**

**b- 7 Procès verbal des observations recueillies:**

Le samedi 13 décembre 2014, j'ai rédigé le procès verbal des observations écrites et orales recueillies pendant la durée de l'enquête. J'ai remis et commenté ce document avec ses annexes, à monsieur le Maire de Santenay, le lundi 15 décembre 2014 en début d'après-midi. (pièce-jointe n° 1). Je l'ai invité à produire ses observations éventuelles sur les déclarations du public, ainsi que ses réponses à mes questions dans un délai de quinze jours, soit au plus tard le 30 décembre 2014.

### **b-8 Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage:**

Le 24 décembre 2014, Monsieur Henri TUDELA, Maire de la commune de Santenay m'a transmis par courrier, les réponses aux interrogations et questions émises par la population. (pièce jointe n°2 ) L'analyse de ce document est reprise au chapitre D du présent rapport.

### **b-9 Transmission du dossier aux autorités**

Le lundi 12 janvier 2014 en fin de matinée, je me rendrai en mairie Santenay, pour remettre et commenter mon rapport et mes conclusions à monsieur le Maire. Je lui remettrai:

- Le présent rapport avec mes conclusions motivées relatives au projet révision générale du P.O.S. , valant élaboration du P.L.U.
- les 10 pièces annexées
- Les pièces jointes n°1 et 2
- Une version numérisée regroupant l'ensemble des documents ci-dessus (clé USB)
- Le dossier complet mis en enquête publique et visé par le Commissaire Enquêteur
- Le registre d'enquête publique avec ses pièces annexées

Le même jour, je transmettrai également à monsieur le président du tribunal administratif de Dijon :

- le présent rapport,
- mes conclusions et avis sur le projet de révision générale du P.O.S. valant élaboration du P.L.U. de la commune de Santenay,
- le procès-verbal des observations recueillies,
- le mémoire en réponse.

## **C- OBSERVATIONS ET AVIS RECUEILLIS:**

### **c-1-a/ Observations inscrites au registre d'enquête:**

#### **En date du samedi 29 novembre 2014**

**Obs.R n°1** de monsieur Hervé OLIVIER, en pages 2 à 4, texte retranscrit dans sa totalité:

*« 1°) Ce P.L.U. crée un fouillis de sous-zones dont les définitions sont souvent identiques. Il ne faudrait pas différencier UA.UB. -UX et Ulx (minuscule) ne devraient constituer qu'une zone UX. -UL, 2 AUL, NE seraient à rassembler. Zones N trop nombreuses et trop près des habitations.*

*La présentation est bâclée: pas d'indication d'échelle, définitions des innombrables sous zonages erronées.*

*Fautes de français. Vignes clos de Malte en zone N.*

*Les données de cette étude, présentée en 2014, datent de 2007 et pour certaines de 2000. Au moment de l'enquête publique les réalisations récentes n'ont pas été signalées (ex: filtration de l'eau)*

*C'est une bibliographie de travail d'étudiant.*

2°) Il n'est pas prévu d'espaces nouveaux pour activités économiques permanentes. Celles liées au tourisme sont saisonnières. Dans les stations existantes, elles sont localisées à côté des thermes ou au centre ville, mais jamais reléguées à la périphérie comme dans ce P.L.U.

Il faudrait relier dans une seule zone d'activité non limitative, celles existantes : Mestre, Manissolle, ACHS. Elle s'étendrait entre le pont de la Dheune sur la D 113 et le Moulin Saule, dans sa partie non inondable, de plus cela permettrait la déviation du trafic transit PL hors la place du jet d'eau et la rue Chauclier.

La zone A entre la rive droite du Terron et le vieux Kursaal, pourrait aussi être zone d'activité hors vue du site, donc mieux placée que celle, minuscule, prévue au sud de la rue de la Vaux, au dessus d'un lieu futur d'habitat.

L'activité économique principale: la viticulture, moteur économique actuel serait, d'après cette étude et le souhait de certains élus, expatriée à Chassagne-Chagny (Pré Melin). C'est la première fois que je vois un maire «expulser» une activité. Déjà deux exploitations ont quitté le village (une pour Meursault, une pour Cheilly. N'est-il pas temps d'arrêter cette fuite? En repoussant les extensions à 5 kms, on ne va pas dans ce sens. Santenay, contrairement à d'autres villages, a de la place en des lieux discrets.

3°) Quels commerces à «caractère ancien» peut-on attirer alors que ceux en place ont du mal à vivre?

Veut-on faire du pays «un musée» peuplé de retraités et parfois de résidents secondaires?

Un cyber-café ne pourrait pas s'implanter alors que la priorité est de nous implanter la fibre.

4°) Un vrai musée style de St Romain, pourrait rassembler les nombreux objets trouvés au cours des fouilles archéologiques effectuées au XIXème siècle, actuellement dispersés à St Germain en Laye, Autun, Chalon/S/Saône.

La zone du vieux Kursaal, le long du ruisseau de Peuraine, au sud de la route de Cheilly recèle des thermes gallo-romain. Elle est classée en zone N. On ne peut pas y toucher, alors qu'il serait urgent, en liaison avec les spécialistes, de rechercher à faire apparaître ces ruines et pas à les faire disparaître sous les alluvions.

6°) La protection contre les risques de ruissellement est évoquée, alors que les évolutions climatiques devraient inciter à la prudence. Il faudrait prévoir de multiples petites réserves, freins aux flots dès l'amont et pas un lac juste contre les habitations. Les rues en creux et pas en surplomb devraient s'inspirer de l'ancienne «rue d'eau» située entre Santenay et Decize pour diriger le flux. Meursault constitue un exemple à suivre. Des aménagements privés ont prouvé, en résistant aux précipitations de fréquence centenaire 1988, leur efficacité et l'absence de risque d'éboulement.

7°) Ce document est l'exemple typique du frein administratif bloquant le dynamisme des habitants, soit disant au nom du principe de précaution. Ce P.L.U. établi avec les élus dressera encore plus les citoyens contre le carcan qu'institue, bien plus rigide que celui demandé par l'administration.

Certains habitants ont demandé des zones constructibles près de leurs habitations pour accroître leurs activités. Celles-ci sont devenues zones à diviser pour construction modestes dans la prospective 2029 qui devient ainsi fausse, à moins d'agir comme le vieux Pékin.»



**Obs. R. n°2** date du 29 novembre 2014, en page 5 du registre, de **monsieur Alain COCHET**, retranscrite dans sa totalité:

«1°) Erreur en ce qui concerne le Clos de Malte, le long de la route de Saint-Jean vers le cimetière: classé zone verte alors que planté en vignes.

2°) la zone de protection du captage de Boichot est plantée en vignes, ce qui d'après le classement est impossible... les propriétaires vont être contents!

3°) Le lit du Terron est classé en zone inondable, y compris le casino et le futur emplacement du centre thermal. Il sera impossible d'y construire... Le détournement du Terron en envoyant l'eau sur un site archéologique majeur est une aberration qui ne sert à rien. Il y a plus des risques d'inondation à Santenay le Bas (bassin versant important) qu'à Santenay le Haut. Il serait préférable de faire nettoyer le lit du ruisseau... et supprimer ce classement ridicule. Des constructions sont en cours le long du Terron à Santenay le Haut, pourquoi ont elles été autorisées en zone inondable?.»

**Obs R. n°3**, en page n°5, en date du 12 décembre 2014, du représentant de la maison **Louis JADOT**, **monsieur DOLYMNGJ Bruno**:

«erreur en ce qui concerne nos parcelles de vignes situées au lieu-dit 'Sous la Fée' ou Clos de Malte, classées en zone N et doivent être placées en Aa»

**Obs R. n°4**, en page n°6, en date du 12 décembre 2014, de **monsieur Lénaïc LEGROS**, **président du Syndicat Viticole de Santenay**:

- «Problème de la zone de captage du Boichot qui est en zone N alors qu'elle devrait être en zone Aa: cette zone est en Santenay 1er Cru et Santenay elle doit reprendre la bonne couleur!!!
- Le Syndicat Viticole souhaite que la zone 2AUX à vocation d'équipement de la viticulture soit en 1AUX, pour nous permettre un développement à court terme.»

**Obs R. n°5**, en page n°6, en date du 12 décembre 2014, de **monsieur Roger BELLAND**, ce dernier a annexé à son observation les photocopies de deux documents relatifs au projet de lotissement communal au lieu-dit 'les Vaux Dessous':

- a): un arrêt du 19 décembre 1996 de la Cour administrative d'Appel de Nancy qui stipule en son article 1: que le jugement susvisé du tribunal administratif de Dijon en date du 17 mai 1994 et les arrêtés du Préfet de la Région Bourgogne, Préfet de la Côte d'Or, en date des 3 juillet 1992 et 4 janvier 1993, sont annulés; en son article2: la demande la commune de Santenay tendant au bénéfice de l'article L8-1 du Code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel est rejetée.

◦ **b):** *Un courrier daté du 30 juillet 1992 ayant pour objet le projet communal de lotissement au lieu-dit 'Les Vaux Dessous' signé par le chef de la division juridique et étranger: Valérie GAME*

Retranscription intégrale de l'observation n°5 de Monsieur  
BELLAND:

- *«Déploire que la zone 1AU ampute la zone d'AOC Bourgogne de la commune de Santenay*
- *Mets en doute le besoin d'habitat sur la commune vu le nombre important de maisons à vendre.*
- *Je remets au Commissaire Enquêteur le jugement de la Cour d'Appel Administratif de Nancy.*
- *Mets en garde sur les zones N cultivées en vigne de la zone de captage du Boichot et de Saint Jean.»*

**madame Christiane**  
Santenay-le-Haut

**Obs R. n°6**, en page n°7, en date du 12 décembre 2014 de:  
**BACHEY – LEGES**, demeurant 12 rue de la Charrière à

*«Nous souhaiterions que la parcelle 202 (AK) soit utilisable, pour abriter des véhicules d'exploitation, ceci parce que la rue de la Charrière qui sert maintenant de parking à voiture aux nouveaux habitants du quartier, cela devient difficile à la circulation. Si nous en tant que viticulteur avec de nombreux véhicules, on nous permet de mettre en place des abris pour nos véhicules on désengorge la rue, ce qui contribue à la paix du quartier, ce que nous souhaitons tous. C'est une démarche qui va dans l'intérêt général.»*

**monsieur Michel**  
C.U.(n° 021 582 12)  
d'une zone d'activités  
d'une Z.A.D. créée le

**Obs R. n°7**, en page n°7, en date du 12 décembre 2014, de:  
**PONSARD demeurant à Santenay.**  
*Monsieur PONSARD annexe à son observation une demande de déposée le 01 février 2012 concernant un projet d'aménagement pour le stockage de matériels viticoles à l'intérieur du périmètre 08/09/2003 , (zone du POS: 2NCi): Opération non réalisable.*

*il me paraît nécessaire  
permettre les bâtiments  
dizaine d'années n'apparaît  
inondable, ne fait pas  
règlement ne fait pas mention*

*«La zone A précise une exclusivité à l'exploitation agricole,  
de préciser les activités viticoles, le terme exploitation doit  
de stockage de matériel. La ZAD autorisée il y a une  
plus sur le document, par ailleurs le zonage de partie  
apparaître le zonage lit mineur, lit majeur, de même le  
du différent lit; manque un P.P.R.I.»*

**LEGUIOU demeurant**  
**à Santenay**

*zone verte, il serait donc  
même ne devrait pas être  
a été étudié, les vignes  
D'autre part à 80 m au  
servi de dépôt d'ordures au  
150 m plus haut une  
poubelles de l'agglomération  
restrictions en tout état de  
des restrictions qui ne  
charte de bonne conduite,  
titre national et*

*«Le périmètre de protection de la source Boichot est en  
soumis à des restrictions de traitement et culturales et  
cultivé zone qui ne devrait pas être plantée.  
En 1976, quand le projet de captage de la source Boichot  
de ce périmètre existaient depuis plus de cinq siècles.  
dessus des sources se trouve une 1ère carrière qui a  
village de Santenay pendant de nombreuses années et à  
seconde carrière, dite carrière Robert, qui a reçu les  
pendant 15 ans.  
Les concepteurs du projet en 1976 connaissaient ces  
cause. Ce n'est pas maintenant que l'on va nous imposer  
sont pas justifiées.  
L'ensemble des vignerons de Santenay a signé une  
saluée par toutes les administrations environnementales à  
européen.»*

**monsieur Jean-Marc**

**Obs R. n°9**, en date du 12 décembre 2014, en page 8, de:

## VINCENT

*« Dans le but de préserver une activité viticole artisanale et familiale, je suis favorable à l'établissement de deux zones constructibles en bâtiments d'exploitation et de stockage , une zone 1AUX pour le court terme en remplacement de la 2AUX et également une deuxième zone en affirmant les zones inondables ou par un PPRI à l'entrée du village. »*

### **c-2-b/ Observation adressée par courriel, via le site de la mairie de Santenay, à l'attention du Commissaire Enquêteur**

Elle émane de Madame Constance RENY, courriel daté du 7 décembre 2014:

*« Monsieur le Commissaire-Enquêteur,*

*Je me permets de prendre contact avec vous, au sujet de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Santenay.*

*J'avais effectivement été informée de cette révision, mais avais noté, ainsi que cela m'avait été indiqué en Mairie, que les rencontres avec le Commissaire Enquêteur, et donc vous même, se dérouleraient à partir du mois de décembre 2014. Quelle n'a donc été ma surprise de découvrir que ces rencontres avaient en réalité débuté le 10 novembre pour s'achever le 12 décembre, seule date de décembre où il aurait été possible de vous rencontrer.*

*N'étant pas présente en permanence à Santenay, et n'ayant pu prendre précédemment connaissance du projet de Révision (le projet n'était pas accessible les deux fois où j'ai demandé à le consulter, aux mois de juillet et octobre), j'ai récemment découvert (il y a deux jours exactement) le projet de Révision considéré.*

*Ce projet, tel que présenté, a particulièrement attiré mon attention sur deux points:*

- La possibilité d'accueillir un nombre important de cuveries dans le secteur central;*
- La possibilité de réaliser sur des superficies libres, des opérations de constructions destinées au logement, opérations qui au regard d'une commune de la taille de Santenay peuvent apparaître comme étant de grande ampleur.*

*Je reviendrai donc successivement sur ces deux points.*

#### **I. Concernant la possibilité d'accueillir des cuveries en dehors du site classé:**

*Le PADD notamment indique en page 14 que « la profession viticole souhaiterait... que puisse être prévu, sur le territoire de Santenay, une offre de terrains permettant de proposer aux viticulteurs qui le souhaitent une implantation*

*pour des cuveries en dehors du site classé. Le projet prend en compte cette demande en prévoyant sur le secteur central un espace qui pourrait accueillir jusqu'à 7/8 cuveries (les besoins estimés à court terme seraient d'environ 2/3 cuveries.» Le rapport de présentation reprend également en termes plus généreux cette volonté de favoriser l'aménagement et le développement des bâtiments liés à l'activité viticole, ce compris dans la zone regroupant l'ensemble du bâti à caractère ancien et principalement affectée à l'habitation.*

*Le règlement du Projet de Révision prévoit quant à lui dans sa section 1, Article UA2-Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières:*

*«Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, sous conditions:*

*Les constructions à usage d'activités, dans la mesure où elles n'entraînent pas de danger, inconvénient ou nuisances incompatible avec le caractère de la zone; qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas de d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs; que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.»*

*Au vu de ces deux textes, je note donc que:*

- 7/8 cuveries pourront être implantées en secteur central, soit une offre très largement supérieure à la demande formulée de l'ordre de 2/3 cuveries;*

- Ces cuveries pourront être installées à proximité d'habitations, voire au milieu de ces dernières;*

- Les conditions stipulées pour l'implantation de ces cuveries (ou constructions à usage d'activités) sont énoncées en termes tellement large qu'elles perdent toute signification et que leur application se révélera nécessairement difficile. Quel organisme indépendant serait d'ailleurs juge de l'application de ces conditions, aucune disposition en ce sens n'étant prévue dans le projet?*

*En revanche, je note qu'il n'est pas fait mention de l'obtention préalable de permis de construire ce qui peut néanmoins, d'un point de vue strictement juridique bien sûr, apparaître comme une condition utile. L'installation d'une cuverie ne change t-elle pas, surtout en centre ville, la destination initiale des locaux et n'entraîne t-elle pas de modifications architecturales qui justifieraient à elles seules la nécessité d'un permis de construire?*

*Dans ce contexte, il me semble donc que l'offre d'installation de cuveries en pleine ville est très voire trop importante au regard des besoins réels. En toute hypothèse, les installations de cuveries en centre ville sont susceptibles d'engendrer des nuisance pour le voisinage alors que les possibilités de recours des habitants paraissent pratiquement nulles. Dès lors, on peut légitimement s'interroger sur le bien fondé de cette possibilité d'accueil de cuveries en pleine agglomération.*

## **II. Concernant la possibilité de réaliser des opérations de constructions destinées au logement**

Le PADD nous apprend que:

- «la commune se fixe un objectif de réhabiliter 20 logements vacants d'ici 2029»
- «La trentaine de réhabilitations permettront de créer une offre en petits appartements locatifs»
- «L'objectif proposé à l'horizon 2029 est (donc) la création de 106 résidences principales de plus». A ce sujet, les chiffres divergent entre la page 18 (126 résidences principales, ce qui semble le bon chiffre à retenir) et la page 19 du PADD (qui vise pour sa part 106 résidences principales de plus à l'horizon 2029)
- En centre bourg «3 une parcelle de 1,1 hectare(...) est actuellement en cours d'aménagement pour accueillir environ 19 logements (dont 4 collectifs, 2 intermédiaires et 13 individuels)»
- En centre bourg toujours, «une parcelle de 5000m<sup>2</sup> qui, combinée avec la démolition d'un bâti existant, pourrait permettre une opération de 10 collectifs et 5 logements intermédiaires»
- «A côté de ces parcelles maîtrisées il a été repéré une superficie libre d'environ 0,7 hectares, représentant un potentiel minimum de 7 maisons individuelles».

Ce projet de construction est manifestement un projet de grande ampleur pour une commune comme Santenay. Nous notons en effet pour 2013, la présence de 339 résidences principales. Le parc de résidences principales, si la réalisation des opérations de constructions telles que projetées devenait effective, augmenterait donc de 37% au cours des quinze prochaines années. Ce qui ne peut manquer d'apparaître «ambitieux» dans un contexte économique pourtant difficile... Par ailleurs, toutes les conséquences d'une augmentation aussi significative du nombre de résidences principales et donc d'habitants (on passerait de 838 habitants à 1070 habitants selon les prévisions du PADD, soit une augmentation de 28%!), ont-elles été appréhendées? Dans ses aspects positifs et dans ses aspects négatifs?

Le projet de révision du P.L.U. lie par ailleurs la production de logements et l'objectif de croissance démographique: ce dernier serait brusquement de 1,3% par an, pour les 15 ans à venir alors que la commune a connu une décroissance annuelle de 0,7% entre 1999 et 2010...

En tablant sur cette croissance de 1,3% par an Santenay atteindrait donc environ 1070 habitants en 2029. Et pour justifier cet objectif, au demeurant assez hypothétique, il est avancé que non seulement Santenay serait un bassin d'emploi important à son échelle, mais encore que le développement du centre thermal devrait permettre de poursuivre cette tendance... Il reste qu'à ce jour ni la croissance démographique de 1,3% ni le développement du centre thermal ne sont réalité. Est-il dès lors raisonnable de prévoir dans le cadre d'un PLU la

*possibilité d'un programme de construction considérable dont le bien-fondé peut apparaître discutable et les conséquences incertaines voire négatives?*

*Je vous remercie de l'attention que vous voudrez bien porter à ce courrier et de la réponse que vous voudrez bien lui faire.»*

### **c-3-c/ Observations verbales et questions émises par le public:**

**Trois observations verbales et questions** ont été émises au cours de ma permanence du mardi 18 novembre 2014:

**Obs.V.n°1:** Dans le secteur Ne, en sous sol des parcelles 5 et 8 et sous le chemin à proximité de l'ancienne ligne SNCF de Nolay (parcelle 49) une canalisation gaz est signalée. Qu'en est-il exactement?

**Obs.V. n°2:** Toujours en zone Ne au niveau de la parcelle n°9, à proximité du passage à niveau, on a enterré des tonnes de pneumatiques: Dans quel but?

**Obs.V. n°3:** Qu'est ce qui justifie le classement en zone N des parcelles n°58-59-80-81-82 qui sont situées entre les deux zones A.

### **c-4-d/ Questions et interrogations émises par le Commissaire Enquêteur:**

L' étude détaillée des pièces constituant le dossier mis en enquête publique, l'analyse des observations des Personnes Publiques Associées et celles du public, mes visites du territoire communal, m'amènent à poser **trois questions au maître d'ouvrage:**

**C.E.: n°1** Le territoire communal de Santenay présente des risques importants d'inondation dûs notamment au ruissellement ou aux coulées de boue.  
A titre préventif, quelles sont les mesures mises en place?  
Avez-vous réalisé un document sur les risques majeurs (DICRIM)?

**C.E.: n°2** Le plan de zonage montre des secteurs classés: UA-UB-UL dont l'emplacement du futur complexe thermal, sur une zone inondable (lit du ruisseau le «Terron»)  
Dans le dossier d'enquête et notamment au niveau du règlement du P.L.U., je n'ai pas trouvé les dispositions et les mesures qui doivent être mises en place sur ces secteurs inondables?

**C.E.: n°3** Concernant la source 'Boichot', réutilisée pour l'alimentation en eau potable de la commune de Santenay :

- Quelles sont les mesures et dispositions mises en place pour éviter une pollution éventuelle de la nappe phréatique?
- Lors de ma visite des lieux, je n'ai pas constaté une matérialisation complète au sol, du périmètre de protection immédiat de la source Boichot.

## **D - ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES**

- **D 1 Observations émises par le public**

Les avis et les réponses émis par le Commissaire Enquêteur sur les observations orales, écrites présentées par le public, font suite à des déplacements sur lieux.

**Observation N°1 de monsieur Hervé OLIVIER:**

*1°/ le PLU crée un fouillis de zone*

**Réponse:** Le code de l'urbanisme prévoit 4 types de zones. A partir de ces 4 types de base, le PLU les décline en 8 zones et 8 secteurs répondant à des raisons précises entraînant des règlements particuliers.

**Avis du commissaire Enquêteur.**

Le terme fouillis n'est pas approprié, les 8 zones et les 8 secteurs du PLU sont certes nombreux mais justifiés du fait de la spécificité du territoire communal de Santenay.

*2°/ Il n'est pas prévu d'espaces nouveaux pour activités économiques et ceux qui sont prévus sont relégués à la périphérie ...*

**Réponse:**Le territoire de Santenay est très contraint et la question de l'offre de terrain pour l'activité économique en général peut se traiter à l'échelle de l'intercommunalité. C'est pourquoi le PLU préfère réserver les quelques terrains disponibles pour répondre à des demandes spécifiques et liées à la commune: zone pour des cuveries (2AUX) en lien avec les besoins exprimés par les viticulteurs, zone liée au tourisme (ULx) en lien avec le canal et la halte fluviale.

**Avis du commissaire Enquêteur**

Effectivement, Santeany doit rester un petit bassin d'emploi à son échelle. Le projet prévoit entre autre, de permettre aux activités existantes de se développer, sans créer de nouveaux espaces d'activités.

*3°/ La viticulture serait expatriée à Chassagne-Chagny ...*

**Réponse:**Affirmation parfaitement erronée. Au contraire le PLU prévoit une zone pour permettre l'installation de cuveries en accord avec le syndicat des viticulteurs.

**Avis du Commissaire Enquêteur**

Dans l'immédiat, la viticulture restera bien sur Santenay, car le projet de révision du P.L.U. prévoit la création de 2 à 3 cuveries en zone 2AUX, mais la commune n'a pas la totalité du foncier pour la finalisation du projet.

*4°/ Quels commerces à « caractères anciens» peut-on attirer alors que ceux en place ont du mal à vivre ?*

*Veut-on faire du pays un « musée» peuplé de retraités et parfois de résidents secondaires ?*

*Un cyber-café ne pourrait pas s'implanter.*



**Réponse:** Affirmation parfaitement erronée. Au contraire le PLU souhaite renouer avec la croissance de la population, mettre en place les conditions d'accueil d'une population nouvelle en profitant du dynamisme de la commune en terme d'emploi, en particulier avec le développement de l'activité thermale. Cette nouvelle population doit permettre de conforter les commerces existants et le PLU n'interdit en aucun cas l'implantation d'un cyber-café dans le tissu urbain (donc dans les zones UA et UB).

Avis du Commissaire Enquêteur

Concernant l'accroissement de la population, je reste sceptique sur les chiffres annoncés. Actuellement rien de précis, aucun document dans le dossier, ne justifie cette prévision à la hausse de la population, à part la création du futur complexe thermal.

5°/ *Un vrai musée pourrait rassembler les nombreux objets trouvés au cours de fouilles archéologiques.*

*La zone du vieux Kursaal le long du ruisseau de Peuraine est classée en zone N. On ne peut pas y toucher alors qu'il serait urgent de rechercher à faire apparaître ces ruines ...*

**Réponse:** Le règlement des zones U n'interdit pas l'aménagement d'un musée et il convient de rappeler que le PLU n'a aucun effet réglementaire sur la conduite de fouilles archéologiques.

Avis du Commissaire Enquêteur:

Si des vestiges archéologiques sont réellement présents sur ce secteur, je conseille à monsieur OLIVIER de se rapprocher des services de l'état pour que des dispositions soient prises pour conduire ces fouilles.

6°/ *La protection contre les risques de ruissellement est évoquée. Il faudrait prévoir de multiples petites réserves ...*

**Réponse:** Le PLU est un document réglementaire et il n'a pas vocation à prévoir tous les ouvrages qui pourraient être nécessaires dans les quinze ans à venir. En revanche le règlement des zones A et N est écrit de sorte que les « ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif » y sont autorisés.

Avis du Commissaire Enquêteur:

**Le ruissellement d'eau pluviale sur la commune de Santenay est un réel problème. La commune a déjà pris des dispositions, via un arrêté préfectoral autorisant l'aménagement des bassins versants du Terron et de la Peuraine (arrêté du 27 mars 2008); en effet le rejet des eaux pluviales de Santenay-Le-Haut, via la nouvelle canalisation, se fait maintenant en aval du pont reliant Santenay à Cheilly-Les-Maranges, dans une zone inondable naturelle, faisant office de zone de stockage. Un système de brise énergie en enrochements a été mis en place à l'entrée de cette zone humide naturelle. D'autres dispositions devront être prises sur le secteur au niveau du château de Philippe le Hardy**

7°/ *Ce document est l'exemple typique du frein administratif. ..*

**Réponse:** sans commentaire

**Avis du Commissaire Enquêteur:**

Je ne pense pas qu'une révision générale d'un P.O.S. valant élaboration du P.L.U. soit un frein administratif, bien au contraire. Elle précise le règlement dans chaque zone ce qui est une garantie pour leur protection urbanistique et environnementale.

**Observation N°2 - Mr Alain COCHET**

*1°/ Erreur en ce qui concerne le Clos de Malte, classé en zone verte alors que planté de vignes.*

**Réponse:** Il ne s'agit pas d'une erreur. Il y a dans ce secteur deux enjeux majeurs: un enjeu agricole lié aux vignes et un enjeu de paysage lié à l'église. La zone N vient simplement dire que l'enjeu de paysage est considéré comme premier.

Il convient de rappeler que le PLU n'a aucun effet réglementaire sur les pratiques culturales. Le fait qu'un terrain soit classé en zone naturelle ne dit pas qu'il ne peut être cultivé. On peut rappeler que le code de l'urbanisme dans son article R123-8 indique qu'en zone N « *peuvent seules être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ( . . )* ».

**Avis du Commissaire Enquêteur:**

La réponse à cette observation n'apporte pas de commentaire de ma part

*2°/ La zone de protection du captage de Boichot est plantée en vignes ce qui d'après le classement est impossible ...*

**Réponse:** Voir réponse précédente.

**Avis du Commissaire Enquêteur:**

Tout dépend de qu'elle zone de protection l'on parle. Si c'est la zone du périmètre rapproché, elle est bien plantée en vignes et classée en zone N. Par contre, si c'est la zone du périmètre immédiat, il faut préciser qu'à l'intérieur de ce périmètre, qui est enherbé, sont interdites toutes activités autres que celles nécessaires aux besoins du service. Cette zone est acquise en pleine propriété par la commune de Santenay et elle devra être entièrement close et bien entretenue (arrêté préfectoral du 4 mai 1987)

*3°/ Le lit du Terron est classé en zone inondable, y compris le casino et le futur emplacement du centre thermal. Il sera impossible d'y construire ...*

**Réponse:** Le plan de zonage reprend l'atlas des zones inondables établi à la demande de la DREAL. Ce document n'a pas de valeur réglementaire, mais indique un secteur de vigilance nécessaire. C'est pourquoi dans ces secteurs le PLU n'interdit pas de construire mais indique simplement: « *Dans les secteurs correspondant au lit majeur de la Dheune, le niveau du plancher le plus bas devra être dégagé des nuisances liées à la proximité de la nappe phréatique, et de l'éventuel ruissellement des eaux superficielles. Les constructions sur sous-sol sont interdites.* »

**Avis du commissaire Enquêteur:**

La réponse est incomplète, il aurait fallu préciser les dispositions prises par la commune

via l'arrêté préfectoral autorisant l'aménagement des bassins versants du Terron et de la Peuraine (arrêté du 27 mars 2008), voir ma réponse détaillée à l'observation N° 6 de monsieur OLIVIER

### **Observation N°3 – Mr Bruno DOLYMNGJ**

*1°/ Erreur en ce qui concerne le Clos de Malte, classé en zone N doivent être classée en Aa.*

Réponse: Voir réponse à l'observation N°2

#### ***Avis du Commissaire Enquêteur:***

Le même que mon avis à la réponse N°2

### **Observation N°4 - Mr Lenaïc LEGROS**

*1°/ Problème de la zone de captage du Boichot qui est en zone N alors qu'elle devrait être en zone Aa.*

Réponse: Comme pour le clos de Malte et l'église de Saint Jean, il s'agit de savoir quel enjeu le PLU souhaite affirmer comme premier dans ce secteur: soit l'enjeu de protection de la ressource en eau et alors le zonage N est le bon, soit l'enjeu viticole et alors le zone A est le bon. Il s'agit ici essentiellement d'affichage car sur le fond le règlement définissant ce que l'on aura le droit de faire dans la zone restera le même quel que soit le nom de la zone.

#### ***Avis du Commissaire Enquêteur:***

L'enjeu retenu par la commune est la protection de la ressource en eau, avec un classement en zone N des deux périmètres: immédiat et rapproché.

A l'intérieur du périmètre immédiat, sont interdites toutes activités autres que celles nécessaire aux besoins du service. Cette zone est acquise en pleine propriété par la commune de Santenay et elle devra être entièrement close et bien entretenue (arrêté préfectoral du 4 mai 1987)

*2°/ Le syndicat viticole souhaite que la zone 2AUX soit en 1AUX pour permettre un développement à court terme.*

Réponse: Le classement en zone 2AUX est justifié par le fait que ces terrains ne sont aujourd'hui pas équipés et uniquement desservis par un chemin rural, conformément à ce que prévoit l'article R123-6 :

*«Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »*

D'autre part, ce classement n'est pas aujourd'hui l'obstacle majeur au développement à court terme puisqu'une simple modification du PLU permettra l'ouverture à l'urbanisation dès que les conditions d'aménagement des réseaux et de la desserte seront clairement établies. L'obstacle premier est bien plutôt aujourd'hui la question du foncier: pour permettre un développement à court terme, il faut maîtriser le foncier ce qui n'est pas aujourd'hui le cas ...

**Avis du Commissaire Enquêteur:**

Je n'ai aucune remarque à formuler, la réponse est précise et complète

**Observation N°5 - Mr Roger BELLAND**

*1°/ Déploire que la zone IAU ampute la zone AOC Bourgogne de la commune de Santenay.*

**Réponse:** Le PLU montre comment les contraintes fortes du territoire de la commune de Santenay ont amené à imaginer un développement sur ce site malgré le classement AOC (on peut rappeler l'avis favorable de la CDCEA sur le projet de PLU).

**Avis du Commissaire Enquêteur:**

Les contraintes sont fortes sur le territoire communal de Santenay . Le projet de révision générale du P.O.S. valant élaboration du P.L.U. prévoit dans son Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) deux zones à urbaniser qui se situent dans la continuité du développement existant, l'une d'une superficie de 1,1 ha empiétant légèrement sur une zone classée en AOC Bourgogne, l'autre de 0,5 ha localisée au cœur du bourg.

La CDCEA a donné un avis favorable à l'unanimité à ce projet.

*2°/ Mets en doute le besoin d'habitat sur la commune vu le nombre important de maisons à vendre.*

**Réponse:** Il n'est pas évident qu'il y ait tant de maison à vendre sur Santenay car il ne faut pas confondre logements vacants et maisons à vendre ... Le succès du lotissement communal récemment aménagé par la commune (tous les lots sont vendus sauf trois) tend à prouver, a contrario, qu'il y a une vraie demande sur la commune.

D'autre part, il convient de noter que le projet de la commune est global et que la volonté de développement pour l'habitat s'inscrit dans la dynamique liée à la réouverture du centre thermal. En cela, le contexte est différent de celui de la fin des années 1990 qui avait amené le tribunal à considérer que l'opération de lotissement communal «ne s'inscrit dans aucun programme d'ensemble de développement économique. »

**Avis du Commissaire Enquêteur:**

Comme dans de nombreux villages de la côte viticole, des maisons bourgeoises sont à vendre, avec parfois beaucoup de terrain attenant. Les prix élevés freinent les jeunes acheteurs. Sur Santenay, le lotissement «Les Vaux dessous», sans réelle publicité d'ORVITIS est un succès: depuis juin 2014 sur quinze lots, il reste 3 parcelles à vendre et 2 parcelles en primo-accession.

Dans le projet présenté en enquête publique concernant une augmentation de la population engendrée par la réouverture du centre thermal, aucun chiffre, aucune estimation, aucune justification, ne sont avancés.

*3°/ Mets en garde sur les zones N cultivées en vigne de la zone de captage du Boichot et de Saint Jean.*

**Réponse:** Voir réponse aux observations 2, 3 et 4.

**Avis du commissaire Enquêteur:**

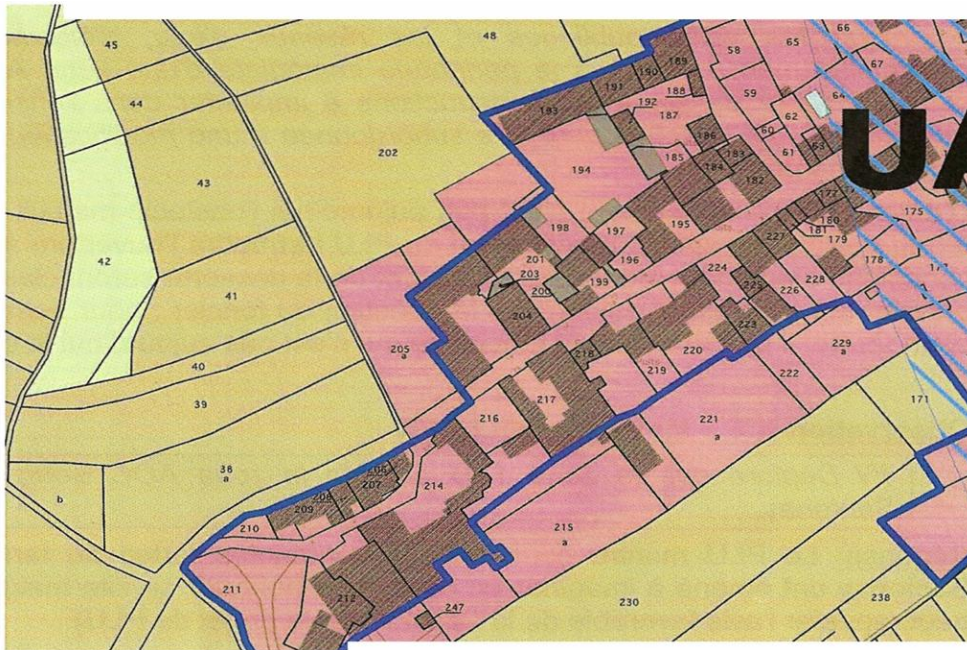
Les mêmes avis qu'aux observations 2,3,4

### **Observation N°6 - Mme Christiane BACHEY -LEGROS**

*I°/ Nous souhaiterions que la parcelle AK 202 soit utilisable pour abriter des véhicules d'exploitation.*

Réponse: A cet endroit le zonage UA du PLU, par rapport à celui du pas (trait bleu) a été étendu à l'arrière des bâtiments existants sur les secteurs non plantés (et donc sur la partie de la parcelle 202 non plantée). Le PLU répond donc déjà à la demande et il semble difficile de repousser encore la limite de la zone UA.

Toutefois, il convient de noter que l'ancienne limite du POS correspondait exactement à celle du site classé. Cela veut dire que ces nouveaux terrains pouvant accueillir des bâtiments sont soumis aux contraintes du site classé ...



### **Avis du Commissaire Enquêteur:**

Vu le plan de zonage UA présenté dans le projet de révision générale du P.O.S. qui repousse au maximum la zone constructible derrière le bâti, je confirme, après un déplacement rue de la Charrière, qu'il ne sera pas possible de répondre favorablement à la demande de madame Christiane BACHEY-LEGROS.

### **Observation N°7 - M. Michel PONSARD**

*I°/ La zone A précise une exclusivité à l'exploitation agricole. Il me semble nécessaire de préciser les activités viticoles.*

Réponse: Pour le PLU et le code de l'urbanisme, la notion d'activité agricole comprend l'activité viticole. Il n'est donc pas nécessaire de préciser.

### **Avis du Commissaire Enquêteur:**

Il est exact que l'activité agricole englobe également l'activité viticole.

*2°/ La ZAD, autorisée il y a une dizaine d'années n'apparaît plus sur le document.*

Réponse: Il s'agit effectivement d'une erreur. Au titre de l'article R123-13 le périmètre de cette ZAD, encore valable jusqu'en décembre 2017, doit figurer en annexe du PLU.

**Avis du Commissaire Enquêteur:**

**Cet oubli, est un élément important qui aurait dû figurer dans le dossier du projet de révision du P.O.S. valant élaboration du P.L.U. de la commune de Santenay.**

En effet, en délibération, le conseil municipal de Santenay en date du 15 juillet 2003, demande la création d'une Z.A.D., avec pour vocation de créer un lotissement à usage d'activités, pour permettre l'accueil de bâtiments à destination de *stockage de matériel viticole*.

La localisation du projet se situe au lieu dit «Champs Parmois». La commune ne possède pas de terrains dans ce secteur. Cette zone a été choisie, car elle possède un développement paysager abondant, qui permettra de bien dissimuler les bâtiments agricoles.

L'arrêté préfectoral du 8 septembre 2003, mention en son article 1 la création d'Aménagement Différé d'une superficie de **2 ha 47 a 22 ca.**

A l'article 2 il est fait mention que la commune de Santenay est désignée comme bénéficiaire du droit de préemption, pendant une durée de quatorze ans à compter de la publication du présent arrêté.

Après un entretien avec Monsieur le Maire de Santenay à ce sujet, cette ZAD était bien destinée à accueillir des bâtiments à destination de stockage de matériel viticole, *mais pas des cuveries*, car le secteur n'est pas raccordé aux réseaux d'assainissement et d'eau potable.

La commune garde son droit de préemption jusqu'en 2017, monsieur Michel PONSARD est toujours propriétaire des terrains.

*3°/ Le document ne fait pas apparaître le zonage lit mineur et lit majeur. Il manque un PPRI*

Réponse: Les éléments sur le lit majeur sont issus de l'atlas des zones inondables établi à l'échelle du 1/25000°. De fait il apparaît impossible de retranscrire le lit mineur sur le plan de zonage à partir du document existant. C'est pourquoi, seule la limite du lit majeur est indiquée.

Il convient de rappeler que l'établissement d'un PPRI est de la responsabilité de l'Etat.

**Avis du Commissaire Enquêteur:**

Effectivement, en utilisant l'atlas des zones inondables avec son échelle à 1/25000 ème, il n'est pas possible de retranscrire le lit mineur sur le plan de zonage, seul le lit majeur peut être indiqué.

Concernant l'établissement d'un P.P.R N I., une demande doit être adressée aux services de l'Etat, qui après études et avis d'experts décidera de son élaboration. Une enquête publique sera diligentée avant son approbation.

Le P.P.R.N.I. est réalisé à l'échelle communale, avec pour objet de délimiter des zones exposées aux risques (dites zones de danger), ainsi que des zones non directement exposées, mais susceptibles d'aggraver les risques ou d'en provoquer de nouveaux (dites zones de précaution).

Dans ces zones, le règlement du P.P.R.N.I. doit réglementer l'utilisation du sol en interdisant ou en définissant les conditions de leur réalisation, utilisation, et exploitation.

Dans l'ensemble de ces secteurs, le règlement définit et rend obligatoire, des mesures applicables aux biens et activités existantes. Il définit également les mesures générales de prévention, de protection et de sauvegarde qui incombent aux collectivités ou aux particuliers.

Le P.P.R.N.I. s'impose au P.L.U. , c'est une servitude d'utilité publique qui s'impose à tous, notamment lors de la délivrance des permis de construire.

Après renseignements, le S.C.O.T. de Beaune et de Nuits Saint-Georges n'envisage pas, dans l'immédiat, de faire une demande pour l'élaboration d'un PPRN qui bien entendu, couvrirait plusieurs communes de la Côte viticole.

#### **Observation N°8 - M. Louis LEGUIOU**

*1°/ Le périmètre de protection de la source de Boichot est en zone verte, il serait donc soumis à des restrictions de traitement et même ne devrait pas être cultivé ...*

**Réponse:** Voir réponse aux observations 3 et 4.

#### **Avis du Commissaire Enquêteur:**

Voir également mes avis donnés aux observations 3 et 4.

#### **Observation N°9 - M. Jean Marc VINCENT**

*1°/ Je suis favorable à l'établissement de deux zones constructibles en bâtiments d'exploitation ou de stockage: une zone 1AUx pour le court terme en remplacement de la 2AUx et également une deuxième zone en affinant les zones inondables ou par un PPRI à l'entrée du village.*

**Réponse:** Il convient de rappeler qu'une zone d'activités suppose un aménagement et que cet aménagement a un prix ... Or l'aménagement de ce type de zone d'activité n'a pas de rentabilité économique ce qui veut dire que c'est la collectivité qui doit s'en charger. Inscrire 2 zones d'activités dans le PLU supposerait donc un engagement de la collectivité sur deux fronts ...C'est un de trop.

Quant au passage de la zone 2AUX en 1AUX : voir réponse à l'observation N°4

#### **Avis du Commissaire Enquêteur:**

Effectivement, l'aménagement d'une zone d'activité représente un goût non négligeable pour une collectivité. Le choix retenu par la commune de Santenay est judicieux: une seule zone d'activité. Concernant les zones inondables et le P.P.R.I., voir mon avis à la réponse n° 7-( 3°/).

#### **Observation, suite courriel - Mme Constance RENY**

*1°/ Possibilité d'accueillir des cuveries en dehors du site classé. Il me semble donc que l'offre d'installation de cuveries en pleine ville est très, voire trop importante au regard des besoins réels.*

*Je note qu'il n'est pas fait mention de l'obtention préalable d'un permis de construire ...*

**Réponse:** La volonté de répondre au besoin des viticulteurs en terme de construction de bâtiments de cuverie sur la commune est une volonté forte du PADD de la commune.

Il faut rappeler qu'il n'est pas besoin d'écrire dans le PLU qu'un permis de construire est obligatoire ...

**Avis du Commissaire Enquêteur:**

Je n'ai pas de commentaire à formuler.

*2°/ possibilité de réaliser des opérations de constructions destinées au logement.*

*Toutes les conséquences d'une augmentation aussi significative du nombre de résidences principales et donc d'habitants (on passerait de 838 habitants à 1070) ont-elles été appréhendées ?*

*Il reste qu'à ce jour, ni la croissance démographique de 1,3%, ni le développement du centre thermal ne sont une réalité.*

**Réponse:** La commune a d'abord appréhendé les conséquences de la décroissance de la population depuis 25 ans (vieillesse de la population, difficulté pour les commerces et les services) et c'est à partir de ce constat qu'elle se propose simplement d'essayer de retrouver le niveau de population qui était le sien il y a 25 ans (1008 habitants en 1990) avant l'interruption de l'exploitation du centre thermal. Ce projet est donc effectivement ambitieux car il s'agit d'inverser une dynamique de décroissance, mais il n'est pas démesuré puisqu'il s'agit de retrouver un niveau de population que la commune a connu il y a seulement 25 ans.

Il est juste de dire que la croissance démographique de 1,3% n'est pas une réalité aujourd'hui. C'est effectivement un objectif basé sur trois constats:

- Après une période de décroissance entamée en 1990, la population s'est stabilisée autour de 850 depuis 2006.
- Il y a à Santenay plus d'emplois (442 en 2011) que d'actifs (345 en 2011)
- Le projet de centre thermal est une réalité, et les aménagements devraient bientôt commencer.

Sur cette base il est effectivement raisonnable de réfléchir à proposer aux futurs employés une possibilité de logement à proximité de leur travail.

**Avis du Commissaire Enquêteur:**

Les arguments mis en avant sont pertinents pour justifier une croissance démographique de 1,3% sur les quinze années à venir. Effectivement, si le projet du centre thermal arrive en son terme, il y aura une demande de logement pour les employés. Cependant, rien n'indique qu'ils préféreront résider sur la commune de Santenay. Les villes de Beaune et de Chagny sont à proximité, avec leurs avantages aux niveaux des loisirs et des commerces.

Un document plus détaillé sur ce projet d'importance pour la commune de Santenay aurait été le bienvenu dans le dossier d'enquête publique.



### **Observation verbale N°1**

*I°/ Dans le secteur Ne, en sous sol des parcelles 5 et 8 une canalisation gaz est signalée*

**Réponse:** Aucune canalisation de gaz entraînant des servitudes de risques n'a été signalée dans le porter à connaissance de l'Etat, ni sur le plan des servitudes fourni par l'Etat. Une demande sera faite auprès des services de l'Etat pour ajouter cette servitude si cet élément est nécessaire.

#### **Avis du Commissaire Enquêteur:**

A ce sujet, après contact avec monsieur le Maire de Santenay, une canalisation de gaz alimentant une commune voisine traverse bien le territoire communal au niveau des parcelles 5 et 8 sur un secteur Ne.

*Cette servitude devra être rajoutée à la liste des servitudes d'utilité publiques identifiées sur le territoire communal (annexe 2a)*

### **Observation verbale N°2**

*I°/ Dans le secteur Ne, au niveau de la parcelle 9 on a enterré des tonnes de pneumatiques ...*

**Réponse:** Lors de la création du lotissement « Les Vaux Dessous », la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales était obligatoire. Le choix de la collectivité a été de créer un bassin de rétention enterré et le maître d'œuvre, Techniques Topo, a proposé le dépôt de pneumatique dans le bassin de rétention, technique de filtration.

#### **Avis du Commissaire Enquêteur:**

Je prend acte du choix technique de filtration enterrée mis en place. Il permettra de recueillir les eaux pluviales du futur lotissement «Les Vaux Dessous».

### **Observation Verbale N°3**

*I°/ Que signifie le classement en zone N des parcelles n° 58 59 60 61 62 situées entre les deux zones A.*

**Réponse:** Elles correspondent à un petit boisement existant.

#### **Avis du Commissaire Enquêteur:**

Effectivement, sur ces cinq parcelles un petit boisement est présent. Il abrite une faune constituée d'oiseaux et de petits gibiers (lapins). La commune a souhaité le préserver en le classant en zone N dans son projet de P.L.U.

### **• C.2 Observations -remarques du Commissaire Enquêteur:**

**N°1** *Quelles sont les mesures mises en place par rapport au ruissellement?  
Avez-vous réalisé un document sur les risques majeurs?*

**Réponse:** Pour lutter contre le risque de ruissellement des bassins versants, la commune a réalisé un

bassin de rétention Rue du Rognier et la création d'un ouvrage le long du Terron rue de Narosse. La commune a voulu créer un bassin à Santenay le Haut pour protéger le haut village, mais la présence de salamandres jaunes a stoppé ce projet.

La commune dispose d'un document établi par la préfecture en 1999 (voir document joint), mais pour l'instant, elle n'a pas réalisé le DICRIM. Cette réalisation est envisagée.

### **Avis du Commissaire Enquêteur:**

Je prends acte des travaux réalisés par la commune pour lutter contre le risque de ruissellement.

Je prends connaissance du document joint en annexe, établi par la mairie de Santenay et la Préfecture de Côte d'Or en 1999.

Au niveau du risque d'inondation par ruissellement, il est lié à une insuffisance du réseau d'évacuation des eaux pluviales comme ce fut le cas en juin 1988 (arrêté interministériel de catastrophe naturelle en octobre 1988)

La commune est également concernée par les inondations provoquées par le débordement de la «Dheune». Les inondations importantes ont été celles de mai 1866 et d'octobre 1965.

La commune est également concernée par deux types de mouvement de terrain:

- effondrement de cavités souterraines : anciennes carrières et une vingtaines de puits qui s'ouvrent à la surface et desservent de nombreuses galeries dont certaines peuvent ne pas avoir été repérées.

Les mesures prises préventivement par la commune sont:

- zonage des secteurs exposés par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM)
- mise en sécurité et interdiction d'accès des puits et galeries des anciennes carrières
- prise en compte du risque mouvement de terrain dans le P.O.S. de la commune

La carte élaborée par les services de l'Etat, (échelle 1/25 000) en mai 1999, montre une zone d'aléa mouvement de terrain, en dehors de toute urbanisation: secteur la Grande Chaume et la Montagne en zonage Aa et N dans le projet de révision du P.O.S., valant élaboration du P.L.U.

*Il est regrettable que ces renseignements sur les risques majeurs ne soient pas retranscrits très précisément dans le dossier d'enquête publique.*

Ce document devra être réactualisé.

**N°2** *Le plan de zonage montre des secteurs classés UA, UB, UL dont l'emplacement du futur complexe communal sur une zone inondable (lit du ruisseau du Terron)  
Je n'ai pas trouvé les dispositions et mesures prévues par le règlement*

**Réponse:** Le plan de zonage ne montre pas une zone inondable, mais le lit majeur du ruisseau selon l'atlas des zones inondables fait à partir de la carte IGN au 1/25000° .

Ce document n'a pas de valeur réglementaire, mais indique un secteur de vigilance nécessaire. C'est pourquoi dans ces secteurs le PLU n'interdit pas de construire mais indique simplement (article 10): « Dans les secteurs correspondant au lit majeur de la Dheune. Le niveau du plancher le plus bas devra être dégagé des nuisances liées à la proximité de la nappe phréatique, et de d'éventuel

*ruissellement des eaux superficielles. Les constructions sur sous-sol sont interdites. »*

Il y aura donc une obligation d'expliquer dans le permis de construire quel est le niveau du plancher de la construction par rapport au niveau du lit du ruisseau.

**Avis du Commissaire Enquêteur:**

Je n'ai pas d'observation à formuler.

**N°3 Concernant la source de Boichot:**

*Quelles sont les mesures et dispositions mises en place pour éviter une pollution éventuelle de la nappe phréatique?*

*Je n'ai pas constaté de matérialisation au sol du périmètre de protection immédiat de la source de « Boichot ».*

**Réponse:** Au niveau du PLU, la mesure prise est le classement en zone N avec une impossibilité de construction en dehors des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Sinon le périmètre de protection a été établi après étude et enquête publique et les mesures de protection sont définies par arrêté préfectoral. ..

L'arrêté préfectoral correspondant à la mise en place des périmètres de protection est donné en annexe 5 du dossier de PLU.

La compétence eau potable relève désormais de la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud et donc la gestion de la source « Boichot ». Une demande sera envoyée à la Communauté d'Agglomération concernant la matérialisation au sol du périmètre de protection immédiat.

**Avis du Commissaire Enquêteur:**

Un classement en zone N ne suffit pas sans le respect des mesures énoncées dans l'arrêté préfectoral du 4 mai 1987, propres à chaque périmètre de protection: immédiat, rapproché, éloigné.

La matérialisation du périmètre de protection immédiate est obligatoire (article R. 1321-13 du CSP). Elle est destinée à protéger le captage de la malveillance, des déversements directs sur l'ouvrage et des contaminations microbiologiques (bactéries, parasites, virus).

La protection assurée par une clôture dissuasive, peut être utilement complétée par un dispositif anti-intrusion ou de détection avec alarme.

J'ai constaté en me déplaçant sur les lieux que la clôture est ouverte sur un côté ce qui permet un accès facile à l'intérieur du périmètre immédiat de la source «Boichot»

*Je note qu'une demande écrite concernant la réalisation des travaux, sera adressée à la Communauté d'Agglomération de Beaune Côte et Sud, qui a la compétence eau potable.*

Au niveau du principe de précaution, j'ai de mon côté avisé, le 05 janvier 2015, les services de la Communauté d'Agglomération de Beaune Côte et Sud qui vont rapidement prendre en charge la réparation.

## **E Observations-remarques sur le dossier présenté en enquête publique**

La rédaction du rapport de présentation, du P.A.D.D. des plans, des graphiques, des annexes constituant le dossier d'enquête publique ont été réalisés par le cabinet d'études « l'Atelier du Triangle».

L'ensemble des documents sont clairs et bien présentés ce qui en facilite la lecture et la compréhension.

***Il est fort regrettable que les données n 'aient pas été vérifiées et actualisées dans les documents constituant le dossier d'enquête publique.***

***Je m'en suis rendu compte, avant le début de l'enquête et lors de mes permanences avec les questions, observations interrogations émises par le public.***

***En effet, de nombreuses corrections et mises au point s'imposeront dans la rédaction finale du projet, au niveau:***

*Du rapport de présentation et du règlement:*

- l'intitulé du document devra être repris, car actuellement, la commune de Santenay possède un P.O.S., soumis au régime juridique des P.L.U.. Sa transformation en P.L.U. est en réalité une révision générale du P.O.S. valant élaboration de P.L.U.
- en page 12, concernant l'alimentation en eau potable indiquer qu'une station de traitement est en fonctionnement depuis un an et demi.
- En page 26, modifier le jour de ramassage des ordures ménagères, vendredi au lieu du mardi
- En page 29, concernant les risques et nuisances, la légende relative à l'atlas des zones inondables est totalement illisible à l'oeil nu
- En page 66, concernant le hameau de Saint-Jean, les enjeux mentionnés dans la légende à gauche de la photographie ne sont pas tous en rapport avec la spécificité environnementale du hameau: copié-collé de la légende de la page 65.
- Correction à prévoir au niveau des chiffres communiqués dans l'objectif de croissance et de production de logements: 30 réhabilitations au lieu des 20 annoncées et 50 résidences principales, puis 91 au lieu de 106.
- Les plans de zonage (pièces 3a et 3b) ne sont pas ssez lisibles au niveau de la délimitation de la zone Nj.
- Dans les documents graphiques du règlement, les emplacements réservés ne sont pas mentionnés.

Deux projets d'équipement important sont en cours d'étude et de réalisation sur la commune de Santenay:

- le futur centre thermal,
- le nouveau bâtiment de la maison de retraite qui prendront place dans le quartier du casino.

Ces projets en cours, auraient mérités d'être développés dans le rapport de présentation.

*Du P.A.D.D.*

- En page 10 même remarque qu'en page 12 du rapport de présentation

*De l'évaluation environnementale:*

- En application de l'article R121-14 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. de Santenay est soumis à une évaluation environnementale. Le rapport de présentation ne comporte pas de résumé non technique des différents éléments concernant cette évaluation, ni de bilan à 9 ans des indicateurs de suivis qui doivent être définis dans le but de permettre à la commune d'effectuer une analyse de son application.

L'élaboration du projet de révision du P.O.S., valant élaboration du P.L.U. s'est faite sur plusieurs années en prenant en compte les observations et remarques de la population, du conseil municipal de Santenay et des services de l'état. Le dossier soumis à enquête publique a été repris et complété depuis juillet 2014.

Avant le début de l'enquête publique, une note de présentation a été ajoutée, ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées (P.P.A.)

**A ma demande: le dossier d'enquête présenté à la consultation du public a été complété avant et en cours d'enquête, par les documents suivants:**

Avant le début de l'enquête:

- ***Le cahier des observations et requêtes des habitants dans le cadre de la concertation: (pas de bilan établi)***

- ***l'atlas des zones inondables de la Dheune et de la Cosanne (document plus lisible que celui présent dans le dossier en page n° 29)***

En cours d'enquête, après ma permanence du 29 novembre 2014

- ***Une copie de l'arrêté préfectoral du 27 mars 2008 autorisant l'aménagement des bassins versants du Terron et de la Peuraine sur la commune de Santenay avec: une partie de l'étude hydraulique présentant l'état futur des deux ruisseaux concernés à l'échelle 1/5000, un plan de situation des bassins versants du territoire communal à l'échelle 1/10 000***

- ***Une carte à l'échelle 1/10 000 du territoire communal situant les bornes incendie***

A ma dernière permanence du 12 décembre 2014

- ***L'arrêté Préfectoral du 8 septembre 2003 concernant la création d'une ZAD***

A Bligny sur Ouche: le 11 janvier 2015

Le Commissaire Enquêteur

**Michel CHATRIEUX**

**DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR**  
**Commune de Santenay**

---



**ENQUETE PUBLIQUE**

**PORTANT SUR LA REVISION GENERALE DU P.O.S. VALANT  
L'ELABORATION DU P.L.U.**

**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

*Monsieur Michel CHATRIEUX  
Commissaire-enquêteur  
71, route de Beaune  
21360 Bligny sur Ouche*

## F: CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'enquête publique, objet du présent rapport concerne le projet de révision générale du P.O.S, valant élaboration du P.L.U. de la commune de Santenay, comme suite à la demande présentée par Monsieur le Maire, conformément au Code d'Urbanisme notamment ses articles L. 123-1 à L.123-20 et les articles R.123-1 à R.123-25, au Code de l'environnement, et notamment le chapitre III du titre II du livre Ier.

Comme le prévoit l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme la concertation en amont a bien été effectuée avec les modalités et actions suivantes:

- De fin décembre 2008 à début juillet 2014, il a été mis à la disposition de la population, un registre de concertation qui avait pour but d'enregistrer les réactions et les observations du public au regard de l'information transmise au public (documents écrits, graphiques plans).
- Dans ce document, **15 observations et remarques ont été consignées**. Elles ont été étudiées par le Conseil Municipal de Santenay et la commission chargée de la révision générale du P.O.S., valant élaboration du P.L.U.
- Deux réunions de travail ont été organisées avec les viticulteurs: le 21 octobre 2009 et le 06 mai 2011.
- Le 04 novembre 2011, la présentation du P.A.D.D. a été effectuée auprès de la population.
- Débats au sein du Conseil Municipal de Santenay en date du 13 février 2012: sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD); suivi de la présentation de l'évaluation environnementale en date du 13 septembre 2012.
- Le 24 octobre 2012, réunion de présentation du projet de révision générale du P.O.S., valant élaboration du P.L.U.
- Une dernière réunion de travail s'est déroulée le 30 juin 2014 avec les personnes publiques associées, avec à l'ordre du jour: une relecture du PADD et du plan de zonage afin de mettre le projet en compatibilité avec le SCOT.

L'enquête s'est déroulée dans les conditions réglementaires, sans incident. Le public a été reçu, individuellement, dans une pièce en rez de chaussée, indépendante du secrétariat de mairie.

Les annonces et publicités légales ont été effectuées.

La commune de Santenay possède un site internet. Dans l'avis d'enquête publié dans la presse, il a été fait mention de la possibilité pour le public d'y consulter le dossier.

D'autre part une page et une adresse mail spécifique à l'attention du Commissaire Enquêteur ont été créés sur le site internet de Santenay, dans le but de recueillir les observations de la population.

**28 personnes sont venues lors des vacations du Commissaire Enquêteur, neuf observations ont été inscrites sur le registre d'enquête, les photocopies de trois documents ont été annexées aux observations n°5 et n°7, trois observations verbales ont été recueillies, un courriel a été adressé à l'attention du Commissaire Enquêteur**. Les observations émises ne sont pas de nature à remettre l'enquête en cause sur le fond.

En dehors des permanences du Commissaire Enquêteur, d'après le secrétariat de la mairie, **une seule personne est venue consulter le dossier** pendant les horaires d'ouverture du secrétariat de la mairie.

## **Remarques, observations et avis du Commissaire Enquêteur sur le projet de révision générale du P.O.S., valant élaboration du P.L.U.**

La commune de Santenay se situe dans le canton de Nolay, à 19 kilomètres au Sud-Ouest de Beaune et à 24 kilomètres au Nord-Ouest de la ville de Chalon sur Saône. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération de Beaune Côte et Sud. Elle est implantée à l'intérieur du périmètre du schéma de cohérence territoriale des Agglomérations de Beaune et Nuits Saint-Georges, avec lequel son document d'urbanisme révisé doit être compatible.

La commune de Santenay s'étend sur 10,4 km<sup>2</sup>, avec une densité de 82,9 habitants/km<sup>2</sup>

### **Règlement du P.L.U.**

Il délimite la zone urbaine, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières, et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles.

Le document écrit du règlement comprend 16 articles.

Au niveau des dispositions applicables à chacune des zones du P.L.U., elles sont regroupées dans les chapitres suivants: vocation de la zone; nature de l'occupation et de l'utilisation du sol; les conditions de l'occupation des sols; les possibilités maximales d'occupation du sol; énergie et communications électroniques.

Au niveau des prescriptions édictées dans le règlement de chaque zone, concernant les règles d'implantation, de hauteur, ou de caractéristiques architecturales des constructions, aucune justification n'est donnée.

### **Zones Urbanisables**

Suivant les prescriptions du SCOT, une cartographie «brute» des dents creuses a été établie sur la «tache urbaine» de Santenay. Elle montre la présence de 12 hectares libres de toute occupation du sol.

Mais, sur ces 12 hectares deux projets d'équipement important sont en cours d'étude et de réalisation sur la commune de Santenay, à savoir: le futur centre thermal et le nouveau bâtiment de la maison de retraite qui prendront place dans le quartier du casino.

Une autre partie importante sur ces 12 hectares, correspond à des parcs liés à des bâtiments d'habitation d'importance où l'on trouve des arbres de hautes de tiges qui participent à l'image paysagère. D'autre part au cœur du village, un espace est planté de vigne AOC Santenay.

Les «dents creuses» restantes sont: premièrement des espaces libres de toute construction et non liés à une fonction d'habitat, deuxièmement des parties de grands jardins ou parcs liés à une habitation et susceptible d'être urbanisées par division parcellaire.

Les premières représentent une surface d'environ **3,8 hectares**; les deuxièmes représentent une surface d'environ **1,9 hectares**, mais seulement 1/4 issus de la division peuvent être mobilisable à l'urbanisation.

Le potentiel de densification et d'urbanisation sur la commune de Santenay représente environ: **4,25 hectares**



## Répartition des zones, de leurs secteurs et de leurs surfaces:

### Quatre types de zones au niveau du P.L.U.

#### 1. Les zones Urbaines: U

Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols sont définies ainsi pour chacune d'elles.

ZONES et Surfaces	CARACTERE	VOCATION
<b>UA-34,6 ha</b>	Zone d'habitat et d'activités à caractère ancien	Urbanisation dense
<b>UB-20,1 ha</b>	Zone déjà équipée et partiellement urbanisée	Tissu urbain mixte récent moins dense
<b>Uba-3 ha</b>	Secteur de UB correspondant aux maisons de retraite	Tissu dans lequel une hauteur plus grande peut être acceptée
<b>UL-7,3 ha</b>	Zone correspondant aux secteurs d'équipement	Equipement
<b>Ulx-0,9 ha</b>	Zone sous la halte fluviale du canal	Activités et équipement liés et nécessaires au tourisme et aux loisirs
<b>UX-0,8 ha</b>	Zone où sont déjà implantées des activités économiques	Activité

La surface d'habitat représentée dans le projet de révision s'élève à **60,9 ha**, contre 65,3 ha dans le P.O.S.

#### 2. Les zones à urbaniser: AU

Elles correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols sont définies ainsi pour chacune d'elles.

ZONES et Surfaces	CARACTERE	VOCATION
<b>1AU-3 ha</b>	Zone où l'urbanisation est prévue à terme de façon organisée	Urbanisation future à majorité pour l'habitat
<b>2AUL-2,6 ha</b>	Zone réservée à l'implantation d'équipements collectifs	Urbanisation future à long terme pour des équipements collectifs
<b>2AUX-2 ha</b>	Zone réservée à l'implantation d'activités: cuveries	Urbanisation future à long terme pour l'activité: cuveries

La zone de développement dans le projet de révision s'élève à **3 ha**, initialement dans le P.O.S. elle était de 11,4 ha.

### 3. Les zones agricoles: A

Elles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols sont spécialement définies.

ZONES et Surfaces	CARACTERE	VOCATION
<b>A-31,6 ha</b>	Zone agricole	Activité agricole
<b>Aa-346 ha</b>	Zone agricole autorisant les constructions à usage agricole, à condition qu'elles se situent en extension de bâtiments déjà existant et avec lesquels elles doivent présenter une harmonie d'aspect et de volume	Protection paysagère, mais avec la possibilité limitée de constructions à usage agricole
<b>Ah-0,3 ha</b>	Zone correspondant à l'habitat isolé	Extension limitée du bâti existant

Les zones agricoles dans le projet de révision, s'élèvent à **395,8 ha**, contre 487,1 ha. dans le P.O.S.

### 4. Les Zones naturelles et forestières: N

Elles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment au point de vue esthétique: historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ZONES et Surfaces	CARACTERE	VOCATION
<b>N-558 ha</b>	Zone naturelle	Protection des milieux naturels
<b>Ne-4,8 ha</b>	Zone réservée pour les équipements de plein air en milieu naturel	Equipement
<b>Nh-2,9 ha</b>	Zone correspondant à l'habitat isolé	Extension limitée du bâti existant
<b>Nj-0,7 ha</b>	Zone correspondant à des jardins attenants à des habitations	Annexes aux habitations existantes

Les zone naturelles dans le projet de révision s'élèvent à **563,5 ha**, contre 464,6 ha dans le P.O.S.

Dans le dossier de présentation, aucune explication n'a été donnée sur la diminution ou l'augmentation de surface des différentes zones.

## 5. Les emplacements réservés

Dans le projet de P.L.U. 3 emplacements réservés sont matérialisés sur le plan de zonage et sur la liste annexée à ce document. Ils ont pour vocation de faciliter l'ensemble des déplacements sur le territoire communal: automobile et doux.

- Emplacement réservé n°1: élargissement de voirie, emprise totale de 1012m<sup>2</sup>
- Emplacement réservé n°2: élargissement de voirie, emprise totale de 2081m<sup>2</sup>
- Emplacement réservé n°3: élargissement de voirie, emprise totale 65m<sup>2</sup>

## 6. Les secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme.

Dans le projet de P.L.U., il est prévu une protection du château de Philippe Le Hardi et de plusieurs parcs urbains.

### **Servitudes d'utilités publiques:**

Sur le territoire communal de Santenay, **dix** servitudes d'utilité publiques sont répertoriées dans les documents annexés au dossier d'enquête:

- **A1** Servitudes relatives à la protection des bois et des forêts soumis au régime forestier.
- **A4** Servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans le lit de ces cours d'eau.
- **A5** Servitudes pour la pose de canalisations publiques d'eau potable et assainissement.
- **AC1** Servitudes de protection des monuments historiques (monuments classés ou inscrits)
- **AC2** Servitudes des sites et monuments naturels (sites classés ou inscrits).
- **EL7** Servitudes d'Alignement, rue du Potet.
- **PT1** Servitudes relatives aux transmissions radioélectrique concernant la protection des sens de réception entre les perturbations électromagnétiques.
- **PT3** Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.
- **T1** Servitudes relatives au chemin de fer.
- **T7** Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières.

*Il faudra rajouter une servitude gaz, signalée dans l'observation orale N°2*

### **Orientations du P.A.D.D.**

Elles répondent aux objectifs énoncés par les élus, à savoir exploiter au mieux les atouts de la commune de Santenay, tout en privilégiant un renouvellement urbain contenu dans la tache urbaine de 52 hectares, avec un aménagement urbain de qualité.

Elles prennent en compte la protection des espaces naturels, agricoles, viticoles et forestiers, en préservant les qualités paysagères et patrimoniales

Elles prennent en compte les enjeux de la commune et de son territoire, tout en prenant en compte les

contraintes et servitudes qui affectent le territoire communal.

Elles se déclinent autour des dix axes, au sein desquels sont regroupés les objectifs poursuivis par le P.L.U.

Les objectifs et les orientations d'aménagement, sur le territoire communal de Santenay sont les suivants:

- Préserver les espaces naturels et les paysages
- Prendre en compte les risques
- Préserver l'activité agricole
- Développer la dynamique autour du thermalisme
- Maintenir et développer les équipements existants
- Préserver les activités
- Atteindre un objectif de croissance de la population de 1,3% l'an sur les 15 années à venir
- Economiser l'espace rural et naturel
- Posséder un parc de logements économe en énergie
- Accompagner le développement avec des cheminements doux

### **Les espaces naturels et paysage:**

La commune de Santenay compte deux ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2.

Le territoire est concerné par deux zones humides au sens de l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement:

1°) la Dheune (forêt alluviale des cours d'eau).

2°) le Canal du Centre (zone humide artificielle).

La commune de Santenay est concernée par un site Natura 2000: la ZSC FR2600973 «Pelouses et forêts calcicoles de la Côte et arrière Côte de Beaune».

Le dossier conclut à *l'absence d'incidence significative du P.L.U. sur le site Natura 2000*, car le projet n'entraînera pas de perturbation d'intérêt communautaire. En effet les milieux qui seront détruits ne constituent pas des habitats ou refuges pour les espèces; les futures zones à urbaniser se situent à plus de 500 mètres du site Natura 2000.

Deux sites naturels sont classés par décret: La Montagne des Trois Croix site de 1190 ha, classé en 1993 et la Côte Méridionale de Beaune site de 4584 ha sur deux départements, classé en 1992.

### **Risques naturels et technologiques:**

Concernant les risques technologiques, 14 exploitations vinicoles présentes sur le territoire communal sont soumises à la réglementation visant la protection de l'environnement, mais dans l'arrêté qui ne figure pas au dossier, aucune distance d'implantation par rapport aux habitations des tiers et des cours d'eau n'est imposée.

Concernant les risques naturels, la commune de Santenay est exposée à des risques d'inondation, liés aux débordements de la rivière la 'Dheune' et par les ruissellements de la côte viticole, ainsi qu'à des risques de mouvement de terrain.

Le projet ne prévoit pas de développement dans la zone inondable de la 'Dheune', mais seulement l'adaptation des constructions existantes.

Le risque de ruissellement est pris en compte, en préconisant le traitement des eaux pluviales par rétention et infiltration.

Par contre, sur le quartier du casino et du futur complexe thermal, dans les documents présentés (plan de zonage) on s'aperçoit que ce secteur classé en UA-UB-UL est inondable par débordement des rûs

du 'Terron' et de la Peuraine (lit majeur).

Un arrêté préfectoral du 27 mars 2008, qui ne figure pas dans le dossier d'enquête, a autorisé la commune de Santenay à réaliser l'aménagement des bassins versants du 'Terron' et de la Peuraine.

Les travaux ont été réalisés sur la partie basse de Santenay Haut.

Sur ces secteurs concernés par le risque inondation, qui sont susceptibles de recevoir des constructions, il conviendra d'inscrire à l'article 4 du règlement une rehausse des planchers finis de plus de 0,30 m par rapport au niveau des hautes eaux connues et d'interdire les sous-sols enterrés.

Dans les zones concernées par le ruissellement, il faudra préconiser de ne pas construire avec des ouvertures dans le sens d'écoulement de l'eau.

### **Développement urbain raisonnable et de qualité et développement du thermalisme:**

Le projet de la commune consiste à dynamiser ces activités actuelles liées au thermalisme et au tourisme, présentes dans le quartier à l'Ouest du centre bourg, ou sont regroupés les maisons de retraite, la piscine, le camping, le casino.

L'impact paysager de ces extensions et constructions devra être particulièrement étudié

### **Préserver l'activité agricole:**

Le projet prévoit de conserver en zone agricole, les secteurs des sites d'exploitation agricole existant.

Deux grands types d'espaces agricoles sont présents sur le territoire communal:

- Les espaces agricoles de la vallée de la Dheune, tourné vers la prairie et l'élevage.
- Les espaces agricoles de la Côte, essentiellement consacrés à la vigne et qui rentrent aujourd'hui dans la demande de classement des «climats de Bourgogne» au patrimoine mondial de l'UNESCO: enjeu paysager très fort.

### **Préserver les activités:**

Le projet permettra aux quelques activités artisanales existantes (essentiellement liées au bâtiment) de se développer à proximité de la halte fluviale sur le canal et de créer à proximité de ces dernières, des activités liées au tourisme et aux loisirs.

Sur ce secteur classé est déjà implanté une activité équestre. L'impact paysager devra être étudié sur ces points.

### **Atteindre un objectif de croissance de la population de 1,3% l'an sur les 15 années à venir:**

Actuellement, d'après les derniers chiffres du recensement en 2010, la commune de Santenay compte 838 habitants, contre 903 en 1999; un seul logement construit entre 1999 et 2012.

L'objectif de la commune est de maintenir sur les 15 prochaines années, une croissance de 1,3% par an, pour atteindre 1070 habitants en 2029.

La commune comptait en 2010, 335 résidences principales. Pour atteindre les objectifs fixés, il faudra construire 106 logements d'ici 2029.

La commune prévoit également de réhabiliter 20 logements vacants d'ici 2029, soit environ 1/3 du parc de logements sur les 63 recensés en 2010.

Le projet prévoit également une diversité du parc de logements avec 50% de type maison individuelle et 50% de type intermédiaire (pavillon groupé en locatif) ou collectif ce qui sera compatible, avec le P.L.H.

Remarque du Commissaire Enquêteur sur les objectifs à atteindre au niveau du P.L.H. de la Communauté d'agglomération de Beaune, sur le secteur de la Côte:

En effet, à l'horizon 2018 le P.L.H. prévoit une production de 260 logements pour les 21 communes de la Côte. Concernant les objectifs, ils sont de produire 615 logements à l'horizon 2030 pour l'ensemble des 21 communes de la Côte. La commune de Santenay, a elle seule, réaliserait 42% de l'objectif global alloué au secteur de la Côte, ***ce qui sera difficilement réalisable***, même en prenant en compte le petit pôle d'équipement et de services et le développement du centre thermal.

**Economiser l'espace rural et naturel:**

L'objectif fixé par le SCOT est une densité de 20 logements/hectare pour la commune de Santenay. Actuellement la densité est de 10 logements/hectare. Pour être en compatibilité avec le SCOT, une priorité des espaces à urbaniser devra être défini, tout en sachant que ces espaces ne sont pas forcément immédiatement aménageables.

**Posséder un parc de logements économe en énergie:**

Pour cela, des mesures incitatives d'accompagnement seront mises en place aux niveaux des économies d'énergie des futures constructions (orientation et isolation) ainsi qu'au niveau des dépenses en eau (économiseurs d'eau au niveau des robinets et des chasses d'eau...)

**Accompagner le développement avec des cheminements doux:**

Le projet de P.L.U. prévoit de relier le nouveau quartier d'habitat aux équipements, grâce à la création de cheminements piétonniers qui le traverseront et permettront de rejoindre l'école ainsi que le centre bourg.

**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Un nouveau quartier sera créé dans la continuité de l'urbanisation existante. Il sera localisé au sud ouest du bourg, secteur «Les Vaux Dessous», sur une superficie de 1,1 ha.

Les conditions d'aménagement de ce secteur seront de mettre en valeur l'environnement, le paysage et le patrimoine.

L'un des objectifs d'aménagement sera de prévoir des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration, pour limiter les débits de rejets aux milieux naturels ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

Le projet devra préserver les espaces boisés localisés au nord de la zone 1AU.

Les objectifs au niveau de l'habitat seront: le respect des habitations existantes et la mixité de l'offre en logement, en sachant que la densité sera d'environ 20 logements à l'hectare.

Au niveau des transports, l'aménagement des espaces libres du quartier sera l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier.

Concernant la circulation, le maillage prévu, permettra l'intégration de ce nouveau quartier dans l'urbanisation existante.

Sur le secteur du centre bourg, sur une superficie de 0,5 ha, la commune a la volonté de permettre le développement de l'urbanisation de manière à créer un nouveau quartier dans la continuité de l'urbanisation existante.

Sur ce secteur en zone 1AU, l'aménagement devra tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celle-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de boucher complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

La densité sera comprise entre 25 et 30 logements à l'hectare.

La part des logements collectifs sera au minimum de 50 % des logements. Une partie du rez-de-chaussée des bâtiments accueillant les logements collectifs sera affectée à une autre destination que du logement.

Le bâtiment collectif devra s'implanter en façade de la rue de Lavau.

Dans ce document ( n°2b), ainsi qu'au niveau du règlement des zones à urbaniser, la taille et le mode d'occupation des logements: soit accession, soit locatif, soit locatif aidé, ne sont pas précisés.

Pour favoriser la mixité sociale et répondre aux attentes du SCOT, il faudra impérativement communiquer la part de logement locatif à loyer encadré ainsi que le nombre minimum de petits logements.

### **Les réseaux et les équipements divers:**

- L'eau potable:

Les sources 'En Boichot' et 'Saint-Jean' présentent une teneur trop importante en pesticides.

La commune a dû s'alimenter en eau potable en achetant l'eau au syndicat de la vallée de la Dheune, de janvier 2009 à août 2013.

Aujourd'hui, le forage 'En Boichot' réalimente la commune de Santenay grâce aux travaux lancés par la Communauté d'Agglomération de Beaune Côte et Sud sur les hauts de Santenay ; une station de traitement de l'eau potable est en fonctionnement. Le délégataire est VEOLIA Eau.

Un arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique et création des périmètres de protection du captage de la source 'En Boichot' a été pris en date du 4 mai 1987.

- Défense incendie:

Le territoire communal est actuellement défendu par 29 points d'eau.

- L'assainissement:

Les zones UA, UB, 1AU sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Une étude hydraulique sur les réseaux d'assainissement doit être diligentée début 2015 par la Communauté d'Agglomération de Beaune Côte et Sud, dans le cadre du renforcement de l'urbanisation le long du Chemin sous le Seurre (dysfonctionnements du réseau).

La station d'épuration actuelle, pourra accueillir les nouveaux aménagements prévus dans le projet.

Un réseau d'eau pluviale est présent sur ces trois zones urbanisées. Par contre, pour les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations liées à ces dernières, elles ne pourront pas être raccordées au réseau. Des mesures devront être prescrites pour limiter l'imperméabilisation des sols afin d'en maîtriser l'écoulement ou le ruissellement.

Sur les zones A et N, hors réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux normes sanitaires en vigueur peut être admis. C'est la Communauté d'Agglomération de Beaune Côte et Sud qui à la charge du contrôle.

Sur ces deux zones, les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations liées à ces dernières qui ne pourront pas être raccordées au réseau, des mesures devront être prescrites par la commune pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement ou du ruissellement. Ces mesures d'aménagements seront à la charge du propriétaire.

- Collecte et traitement des ordures ménagères:

Le ramassage des ordures ménagères est assuré une fois par semaine, le vendredi. C'est la Communauté d'Agglomération de Beaune Côte et Sud qui assure la collecte, l'élimination des ordures ménagères et la collecte sélective.

Un point de tri sélectif verre est implanté sur la commune, rue du Pré Rateau.

Le projet devra intégrer des dispositions favorables à la réduction des déchets et à la collecte sélective: ( points d'apports volontaires, avec collecte spécifique: piles... )

La déchetterie la plus proche est située sur la commune de Chagny.

#### **Avis de l'Autorité Environnementale:**

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation et sur la manière dont l'environnement est pris en compte.

L'autorité Environnementale a identifié quatre enjeux sur le territoire de la commune de Santenay, à savoir:

- La conservation des milieux naturels sensibles (présence du site Natura 2000, des ZNIEFF de type I et II et des zones humides;
- La préservation du paysage et du patrimoine naturel et bâti;
- La limitation de la consommation d'espace;
- La préservation de la qualité de l'eau: présence de cours d'eau et d'un captage d'eau potable.

#### **Avis des Personnes Publiques Associées:**

Les Personnes Publiques Associées ont donné un **avis favorable** au projet présenté, **avec des réserves et de nombreuses recommandations et modifications.**

L'avis de chacune des Personnes Publiques Associées est annexé à mon rapport.

Il émane de:

- DDT de la Côte d'Or: avis favorable avec recommandations et modifications à apporter avant l'approbation définitive du P.L.U., pour garantir une meilleure sécurité juridique au niveau de la consommation de l'espace et de la densité, ainsi qu 'au niveau de la mixité sociale.
- Syndicat mixte du SCOT des Agglomérations de Beaune et Nuits-Saint-Georges: avis réservé avec 4 modifications, à savoir:
  - Prise en compte d'une densité de 20 logements/hectare sur le territoire communal;



- Revoir l'ambition démographique de la commune ce qui implique une révision du nombre de constructions;
- Intégration de l'objectif de mixité sociale dans le projet communal;
- Renforcement de la prise en compte du patrimoine grâce au travail d'inventaire déjà conduit par le cabinet GRAHAL.
- **Bureau de la Communauté d'Agglomération de Beaune Côte et Sud: avis favorable avec deux réserves**
  - Introduire des justifications complémentaires des ambitions de la commune
  - Révision à la baisse des objectifs (apport de population et objectifs de constructions)
- **Conseil Général de la Côte d'Or : avis favorable, avec des observations**
  - Aux niveaux de l'OAP sur la zone 1AU du centre bourg: largeur des trottoirs, cheminement complémentaire envisageable au nord de la zone pour rejoindre le cœur du village via la voie communale 'Petite Rue', besoin en stationnement;
  - Concernant les emplacements réservés n°1 et 2, concertation au préalable avec les services du Conseil Général.
- **Chambre d'Agriculture de Côte d'Or avis favorable, sous réserve de rendre opérationnelle la zone dédiée aux équipements viticoles.**
- **Centre Régional de la Propriété Forestière de Bourgogne: aucune remarque**
- **Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (C.D.C.E.A.): avis favorable à l'unanimité du projet.**
- **Institut National de l'Origine et de la Qualité (I.N.A.O.): avis favorable.**
- **Chambre de Commerce et d'Industrie de Côte d'Or: avis favorable sans remarque particulière formulée.**

La levée des réserves, des recommandations et des observations émises, seront étudiées et prises en compte en concertation avec Monsieur le Maire, le Conseil Municipal de Santenay et le cabinet d'études «Mosaïque Environnement- Atelier du Triangle» situé au n°128 rue Pouilly Vinzelles 71000 Maçon qui a la charge de la rédaction définitive du dossier portant sur la révision générale du P.O.S., valant élaboration du P.L.U.

Monsieur Henri TUDELA, Maire de la Commune de Santenay, lors de notre entretien du 15 décembre 2014, me l'a confirmé verbalement.

## Synthèse et conclusions

### 1. Synthèse:

Le projet de révision générale valant élaboration du P.L.U. contribuera à:

- Attirer une population nouvelle en construisant de nouveaux logements et en réhabilitant les logements vacants, dans la continuité des bourgs et hameaux, dans les secteurs les moins contraints.
- Préserver les activités existantes, en pérennisant les activités existantes sans développement de nouvelle zone d'activité, sauf pour des équipements liés aux loisirs et au tourisme sur les secteurs du 'Moulin à sel' et proximité de la halte fluviale.
- Développer les activités liées au thermalisme en relançant et développant ce secteur de santé et de bien être au niveau du casino et des anciens thermes.
- Dynamiser l'activité viticole en permettant l'aménagement et le développement des bâtiments

indispensables à l'activité viticole, en créant un secteur pour accueillir deux à trois cuveries.

*Le tout, est compatible avec les documents supra communaux: SCOT et PLH, au niveau de la préservation du patrimoine naturel, paysager et architectural, à l'exception des prévisions démographiques, de la densité et de la mixité sociale de l'habitat .*

## **2. Conclusions:**

### **Je recommande:**

#### Au niveau du rapport de présentation:

- L'intitulé du document devra être repris, car actuellement, la commune de Santenay possède un P.O.S., soumis au régime juridique des P.L.U.. Sa transformation en P.L.U. est en réalité une révision générale du P.O.S. valant élaboration de P.L.U.
- Présenter sous forme de résumé non technique tous les indicateurs de suivi relatif à la maîtrise de la consommation de l'espace et à l'environnement.
- Revoir les chiffres communiqués avec l'objectif de croissance et la production de logements .
- Inclure la carte des risques sismique entre les pages 29 et 30
- Réaliser un résumé non technique des différents éléments concernant l'évaluation environnementale, ainsi qu'un bilan à 9 ans des indicateurs de suivis qui doivent être définis, dans le but de permettre à la commune d'effectuer une analyse de son application.

#### Au niveau du dossier communal sur les risques majeurs établi en 1999:

- Une mise à jour de ce document s'impose.

#### Au niveau du règlement:

- l'article 6 du règlement en zone UA, concernant la règle d'implantation des constructions: elle est trop imprécise par rapport à l'emprise publique de façon à conserver l'effet rue; une implantation à l'alignement par la façade, le pignon ou le mur de clôture supprimerait les interprétations.
- Sur les secteurs concernés par le risque inondation, en UA,UB,UL, Nh,et Ne, et qui sont susceptibles de recevoir des constructions, *il conviendra d'inscrire à l'article 4 du règlement une hausse des planchers finis de plus de 0,30 m par rapport au niveau des hautes eaux connues et d'interdire les sous-sols enterrés.*
- Dans les zones concernées par le ruissellement, il faudra préconiser de ne pas construire avec des ouvertures dans le sens d'écoulement de l'eau.

#### Au niveau de la rédaction finale du projet d'élaboration du P.L.U.:

- Une correction s'imposera pour prendre en compte mes remarques avec les erreurs et oublis signalés, les observations du public et les avis des personnes publiques associées.

**En conclusion, le Commissaire Enquêteur, vu tout ce qui précède et après avoir:**

- Pris l'avis d'élus
  - Consulté les services de l'Etat: DDT et DREAL
  - Étudié et analysé le dossier présenté,
  - Visité les lieux à plusieurs reprises,
  - Pris connaissance de l'avis de l'Autorité Environnementale,
  - Pris connaissance des avis des services publics consultés,
  - Donné mon avis sur chacun des thèmes abordés au chapitre: «analyse des observations écrites et orales du public»,
  - Listé mes remarques et observations sur les pièces présentées au public,
  - Développé les choix et les objectifs retenus par la commune au niveau du P.L.U.,
  - énuméré mes recommandations,
- Constaté que le projet de révision générale du P.O.S., valant élaboration du P.L.U, correspond aux objectifs et orientations définis par la commune,

Emet un **AVIS FAVORABLE** au projet de révision générale du P.O.S. valant élaboration de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Santenay, tel que proposé en enquête publique, **avec les RESERVES suivantes :**

Pour une compatibilité avec les dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs (D.O.O.) du SCOT de Beaune et de Nuits Saint Georges, il faudra:

- **Revoir les chiffres communiqués dans le rapport du P.L.U. concernant l'évolution démographique qui sont trop élevés** par rapport: au P.L.H. de la Communauté d'Agglomération de Beaune, Côte et Sud, à celui retenu par le SCOT et à la décroissance démographique relevée sur la commune de Santenay ces dernières années.

Au niveau des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et du règlement, il faudra:

- Une retranscription précise des prescriptions sur la mise en oeuvre du principe de **mixité sociale et de l'habitat**, ainsi que des dispositions réglementaires qui devront être prises pour traduire cette volonté dans la zone urbaine ou à urbaniser.

Au niveau des annexes du P.L.U., il faudra:

- **Faire figurer l'arrêté Préfectoral du 08 septembre 2003 relatif à la création d'une Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D.)** d'une superficie de 2 ha 47 a 22ca, destinée à l'accueil de bâtiments à destination de stockage de matériel viticole.

Au niveau des servitudes publiques, il faudra:

- **Mettre à jour le plan et le cahier des servitudes publiques** notamment au niveau du passage sur le territoire communal d'une canalisation d'alimentation en gaz naturel.

Fait et clos à Bligny sur Ouche  
le 11 Janvier 2015

Le Commissaire Enquêteur  
**Michel CHATRIEUX**

## **F: PIECES JOINTES:**

1. Procès-verbal les observations recueillies
2. Procès-verbal de remise des observations au maître d'ouvrage
3. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

## **G: PIECES ANNEXEES:**

L'avis de l' Autorité Environnementale et ceux des Personnes Publiques Associées:

1. L'avis de l'Autorité Environnementale
2. DDT de la Côte d'Or
3. Syndicat mixte du SCOT des Agglomérations de Beaune et Nuits-Saint-Georges,
4. Bureau de la Communauté d'Agglomération de Beaune Côte et Sud
5. Conseil Général de la Côte d'Or
6. Chambre d'Agriculture de Côte d'Or
7. Centre Régional de la Propriété Forestière de Bourgogne
8. Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (C.D.C.E.A.)
9. Institut National de l'Origine et de la Qualité (I.N.A.O.)
10. Chambre de Commerce et d'Industrie de Côte d'Or
  
11. Compte-rendu de réunion du 30 juin 2014 avec les services de l'Etat

*Monsieur Michel CHATRIEUX  
Commissaire Enquêteur  
71, route de Beaune  
21360 Bligny sur Ouche  
Tel. 03 80 20 06 53*

Bligny sur Ouche: le 11 janvier 2015

Michel CHATRIEUX  
Commissaire-Enquêteur

A

Monsieur le **Président** du **Tribunal Administratif**  
72, rue d'Assas  
21000 DIJON

**Objet** : Enquête publique relative à la révision générale du P.O.S., valant l'élaboration du P.LU.

**Réf** : Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif en date du 07/08/2014.  
Dossier n° **E14000111/21**.  
Arrêté de Monsieur le maire de Santenay en date du 07 octobre 2014

Pièce-jointe: Un état de frais  
un R.I.P.

**Monsieur le Président,**

Comme suite à votre décision visée en référence, j'ai l'honneur de vous adresser la copie de mon rapport et mes conclusions motivées concernant l'enquête publique citée en objet, ainsi que les pièces jointes demandées.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Commissaire Enquêteur  
**Michel CHATRIEUX**

*Monsieur Michel CHATRIEUX  
Commissaire Enquêteur  
71, route de Beaune  
21360 Bligny sur Ouche*

Bligny sur Ouche, le 06 Janvier 2008

Michel CHATRIEUX  
Commissaire- Enquêteur

A

Monsieur le Préfet de la Région Bourgogne,  
Préfet de la Côte d'Or  
Rue de la Préfecture  
21000 DIJON

**Objet** : Enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme (**P.L.U.**) de la commune de Santenay.

**Réf** : Arrêté de Monsieur le maire de Santenay en date du 22 octobre 2007.

Monsieur le Préfet,

Comme suite à l'arrêté de Monsieur le Maire de Curtil-Saint- Seine , j'ai l'honneur de vous faire parvenir ci-jointes les copies de mon rapport sur l'enquête visée en objet ainsi que de mes conclusions.

Je vous prie d'agrée, Monsieur le Préfet, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Commissaire Enquêteur  
Michel CHATRIEUX

*Monsieur Michel CHATRIEUX  
Commissaire Enquêteur  
71, Route de Beaune  
21360 Bligny sur Ouche  
Tel. 03 80 20 06 53*

Bligny sur Ouche, le 11 janvier 2015

Michel CHATRIEUX  
Commissaire-Enquêteur

A

Monsieur le Maire,  
Place de la Mairie  
21590 Santenay

**Objet** : Enquête publique relative au projet de révision générale du P.O.S., valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Santenay .

**Réf** : V/ Arrêté en date du 07 octobre 2014.

**PJ** : Le Dossier complet

: Le registre d'enquête , avec ses pièces jointes

: Une clef U.S.B. contenant la version numérisée de l'intégralité de mon rapport, de mes conclusions  
et avis motivés.

Monsieur le Maire,

Comme suite à votre arrêté visé en référence, j'ai l'honneur de vous faire parvenir ci-joint le dossier complet de l'enquête publique concernant l'enquête citée en objet, accompagné de mon rapport et de mes conclusions motivées.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Commissaire Enquêteur.  
Michel CHATRIEUX

