

PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

---- Arrêté municipal du 07 octobre 2014 de monsieur le Maire de la commune de Santenay.

---- Lors des quatre permanences que nous avons assurées à la Mairie de Santenay dans le cadre de l'enquête publique, ouverte du lundi 10 novembre 2014 au vendredi 12 décembre 2014, ayant pour objet la révision générale du P.O.S. valant élaboration du P.L.U. de la commune de Santenay (21590), **nous avons enregistré par le public: neuf observations sur le registre d'enquête avec 3 photocopies de documents annexées aux observations n°5 et n° 7, une observation écrite envoyée par courriel, trois observations verbales.**

1. Les observations consignées sur le registre d'enquête:

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 Deszize 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 cours 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 article 2: 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:

- «Déplore 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.»

Obs R. n°6, en page n°7, en date du 12 décembre 2014 de madame Christiane BACHEY – LEGES, demeurant 12 rue de la Charrière à Santenay-le-Haut

«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.»

Obs R. n°7, en page n°7, en date du 12 décembre 2014, de monsieur Michel PONSARD demeurant à Santenay.

Monsieur PONSARD annexe à son observation une demande de C.U.(n° 021 582 12) déposée le 01 février 2012 concernant un projet d'aménagement d'une zone d'activités pour le stockage de matériels viticoles à l'intérieur du périmètre d'une Z.A.D. créée le 08/09/2003, (zone du POS: 2NCi): Opération non réalisable.

«La zone A précise une exclusivité à l'exploitation agricole, il me paraît nécessaire de préciser les activités viticoles, le terme exploitation doit permettre les bâtiments de stockage de matériel. La ZAD autorisée il y a une dizaine d'années n'apparaît plus sur le document, par ailleurs le zonage de partie inondable, ne fait pas apparaître le zonage lit mineur, lit majeur, de même le règlement ne fait pas mention du différent lit; manque un P.P.R.I.»

Obs R. n°8, en date du 12 décembre 2014, de monsieur Louis LEGUIOU demeurant

à Santenay

«Le périmètre de protection de la source Boichot est en zone verte, il serait donc soumis à des restrictions de traitement et culturales et même ne devrait pas être cultivé (zone qui ne devrait pas être plantée)

En 1976, quand le projet de captage de la source Boichot a été étudié, les vignes de ce périmètre existaient depuis plus de cinq siècles. D'autre part à 80 m au dessus des sources se trouve une 1ère carrière qui a servi de dépôt d'ordures au village de Santenay pendant de nombreuses années et à 150 m plus haut une seconde carrière, dite carrière Robert, qui a reçu les poubelles de l'agglomération pendant 15 ans.

Les concepteurs du projet en 1976 connaissaient ces restrictions en tout état de cause. Ce n'est pas maintenant que l'on va nous imposer des restrictions qui ne sont pas justifiées.

L'ensemble des vignerons de Santenay a signé une chartre de bonne conduite, saluée par toutes les administrations environnementales à titre national et européen.»

Obs R. n°9, en date du 12 décembre 2014, en page 8, de monsieur Jean-Marc 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.»

2. Observation écrite, envoyée par courriel

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 généraux 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, ArticleUA2- 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 nuisances 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 «3une 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 5000m²qui, 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 serai 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.»

3. 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.?

4. 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 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?

---Aucune autre remarque n'ayant été présentée lors de cette enquête publique, le présent procès-verbal est clos le 14 décembre 2014, pour être joint au procès verbal de communication des observations.

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

