



COMMUNE DE SANTENAY REVISION DU PLU

Note sur les observations de l'enquête publique

Observation N°1 – Mr 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.

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.

2° 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.

3° 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).

4° 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.

5° 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.

6° Ce document est l'exemple typique du frein administratif...

Réponse: sans commentaire

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 culturelles. 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 (...) ».

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.

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. »

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

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.

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...

Observation N°5 – Mr Roger BELLAND

1° Déploire que la zone 1AU 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).

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. »

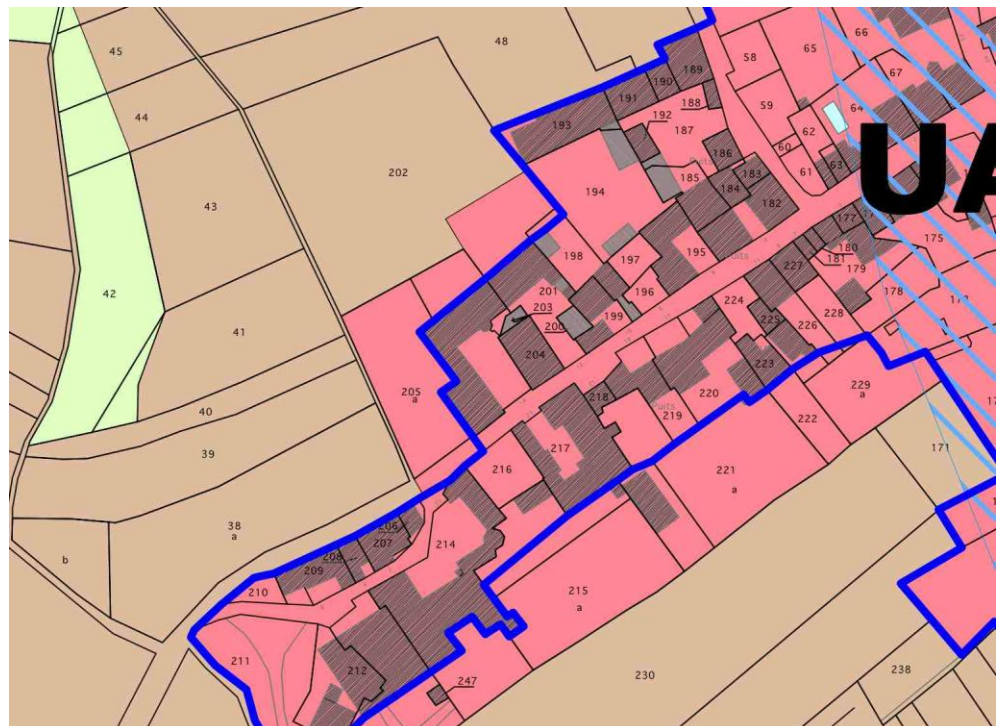
3° Mets en garde sur les zones N cultivées en vigne de la zone de captage du Boichot et de Saint Jean.

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

Observation N°6 – Mme Christiane BACHEY-LEGROS

1° 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 POS (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...

Observation N°7 – M. Michel PONSARD

1°/ La zone A précise une exclusivité à l'exploitation agricole. Il me paraît 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.

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.

*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.

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.

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

Observation par 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...

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.

Observation verbale N°1

1°/ 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.

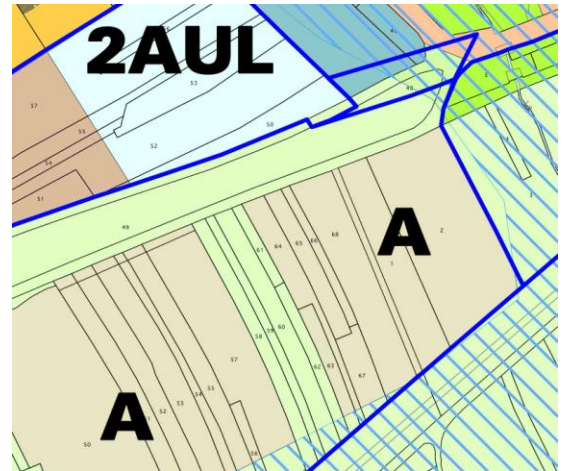
Observation verbale N°2

1°/ 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.

Observation verbale N°3

1°/ 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.

Demande 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.

Demande du commissaire enquêteur 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 l'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.

Demande du commissaire enquêteur 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.

Fait à Mâcon, le 19 décembre 2014

Richard **BENOIT**

Architecte d.p.l.g – Urbaniste (Paris VIII)