

COURRIER
ARRIVE LE
04 NOV. 2014
MAIRIE DE
SANTENAY 21590



PRÉFET DE LA CÔTE-D'OR

Dijon, le 30 OCT. 2014

Direction départementale des territoires

Service préservation et aménagement de l'espace

Affaire suivie par: Catherine Zulian
Tél. : 03.80.25.09.04
catherine.zulian@cote-dor.gouv.fr

Référence : SPAE / Bureau PPRT N° 128

Le préfet de la région Bourgogne
Préfet de la Côte-d'Or

à

Monsieur le maire de Santenay
Mairie
21 590 – SANTENAY

Objet : Commune de SANTENAY
Consultation sur le projet de PLU arrêté

P. J. : 1 analyse technique du projet de PLU

Conformément à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis le projet de plan local d'urbanisme, arrêté le 23 juillet 2014 par délibération de votre conseil municipal.

Je formule un **avis favorable** sur le projet de PLU, mais j'ai toutefois recensé quelques motifs d'insécurité juridique que je vous suggère d'amender avant l'approbation de votre PLU.

En outre, l'analyse technique jointe liste également cinq mises au point ou améliorations que je vous propose de prendre en compte afin de favoriser la compréhension et la clarté du document.

Pour ce faire, il me semble que vous serez amené à modifier votre PLU avant son approbation.

Mon avis, y compris l'annexe technique, doit être joint au dossier d'enquête publique.

Les services de la DDT sont à votre disposition pour examiner l'ensemble de ces observations.

Le préfet
Pour le Préfet et par délégation,
La Secrétaire Générale

Marie-Hélène VALENTE



PRÉFET DE LA CÔTE-D'OR

Direction départementale des territoires

Dijon, le 30 OCT. 2014

**ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE DE SANTENAY
AVIS DE L'ÉTAT SUR LE PROJET ARRÊTÉ
ANNEXE ANALYSE TECHNIQUE**

Cette analyse technique a été rédigée sur la base des avis émis par les services déconcentrés de l'État (direction départementale des territoires, direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement, établissement du service d'infrastructure de la défense de Metz, service départemental d'incendie et de secours, agence régionale de santé, inspection académique).

- **Légalité**

Les enjeux de l'État susceptibles d'affecter la légalité sont pris en compte de façon satisfaisante.

- **Sécurité juridique** le projet de PLU me semble soulever un certain nombre de questions pour lesquelles il conviendra de préciser les choix de la commune, afin de garantir la meilleure sécurité possible au futur PLU. Il s'agit des thématiques suivantes :

1) Consommation de l'espace et densité :

Pour assurer la compatibilité du PLU avec le SCOT approuvé, il convient de respecter la densité de 20 logements à l'hectare dévolue au pôle de Santenay. Le rapport de présentation, dans sa rédaction actuelle, semble plutôt demander une densité autour de 16 logements, mais cette exigence ne paraît pas réellement formalisée. Il conviendra donc de reprendre la rédaction sur ce point, en gardant à l'esprit que cette notion est une moyenne qui peut être modulée selon les différents quartiers de la commune. De plus, l'analyse du tissu urbain ne retient en dent creuse qu'un quart des surfaces issues de la division de parcelles bâties, ce qui ne correspond pas aux critères d'identification des dents creuses définis par le DOO du SCOT. Ce document précise également que les parcelles ou groupes de parcelles d'une superficie supérieure ou égale à 2 000 m² feront l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Il conviendra donc de reprendre la rédaction du PLU pour se conformer aux attentes du SCOT.

2) Mixité sociale:

Si la diversification des formes urbaines (individuel, individuel groupé et collectif) est bien retranscrite dans les OAP des zones à urbaniser, en revanche la taille et le mode d'occupation des logements (accession, locatif, locatif aidé) ne sont pas traités. Ici aussi, pour répondre aux attentes du SCOT, il conviendra de préciser ces questions, d'autant que cette diversité des modes d'occupation favorise le renouvellement de la population et le bon fonctionnement des services de proximité, garantissant ainsi le caractère pérenne du pôle de Santenay.

Je vous demande de compléter les OAP et le règlement des zones à urbaniser en précisant la part de logement locatif à loyer encadré attendue ainsi que le nombre minimum de petits logements permettant

de répondre aux attentes du SCOT. Il serait également intéressant d'utiliser les outils prévus par les articles L.123-2 et L.123-1-5 du code de l'urbanisme qui prévoient que le PLU, en zone urbaine ou à urbaniser, peut instaurer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements visant à favoriser la mixité sociale de la population.

3) Déplacement:

Santenay possède une gare mais le document du PLU ne la mentionne que très peu. Il conviendra de préciser cette thématique, à la fois au travers des stationnements qui pourraient être créés à proximité, des relations entre la gare et les différents quartiers de Santenay et des possibilités de raccordement aux autres modalités de transport.

4) Risques:

La commune de Santenay est concernée par les inondations par débordement de la Dheune et par du ruissellement identifié dans l'atlas Dheune Cozanne. Les secteurs concernés par l'inondation (UA,UB,UL,Nh et Ne) sont susceptibles de recevoir des constructions où il conviendra d'inscrire dans le règlement une rehausse des planchers finis de + 0,30m par rapport au niveau des plus hautes eaux connues, et d'interdire les sous-sols enterrés. En zone de ruissellement, il conviendra d'éviter de créer des ouvertures en façade des nouvelles constructions, dans le sens d'écoulement de l'eau.

Enfin pour compléter l'information du public sur les risques, il conviendra d'inclure la carte du risque sismique en page 29 du rapport de présentation.

5) Rapport de présentation :

Santenay dispose actuellement d'un plan d'occupation des sols (POS) soumis au régime juridique des PLU mais sa transformation en PLU ne conduit pas à une révision mais plutôt à une élaboration de PLU. L'intitulé du document devrait donc être repris en ce sens.

Selon l'article R.123-2-3° du code de l'urbanisme, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD et les OAP, mais il expose aussi les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Si le caractère des zones est explicité p.81-82 du rapport de présentation, je n'ai pas trouvé de justification pour les règles d'implantation, de hauteur ou de caractéristiques architecturales des constructions. Il conviendra donc d'intégrer ces justifications au rapport de présentation en détaillant particulièrement :

- les motifs qui ont conduit au zonage retenu ainsi que toutes les évolutions opérées par rapport au POS, notamment pour les zones qui ne seront plus urbanisables.
- le choix des emplacements retenus pour les zones 1AU et 2AU, compte tenu de l'existence de voies publiques et de réseaux d'eau et d'électricité à la périphérie immédiate et de leurs capacités suffisante pour les desservir.
- les justifications de l'ensemble des prescriptions édictées dans le règlement de chaque zone.

6) Évaluation environnementale:

En application de l'article R121-14 du code de l'urbanisme, le PLU de Santenay est soumis à évaluation environnementale. Le rapport de présentation devra être complété par un résumé non technique des différents éléments concernant cette évaluation, rappelés à l'article R123-2-1 du même code, et par la manière dont l'évaluation a été effectuée. Conformément à l'article L123-12-1 du code de l'urbanisme, bilan à 9 ans, des indicateurs de suivis doivent être définis afin de permettre à la commune d'effectuer une analyse de son application. Pour faciliter cette analyse, je vous invite à préciser, au minimum, la valeur de départ de l'observation, la valeur actuelle et celle à atteindre, ainsi que les mesures à prendre pour infléchir le résultat. Il me paraît utile d'indiquer aussi la source de la donnée, comme par exemple l'INSEE pour la démographie.

• Mise au point - améliorations

1) Concernant l'alimentation en eau potable, il est indiqué en page 12 du RP que la source d'alimentation est polluée et que Santenay achète l'eau au syndicat de la vallée de la Dheune. De plus, une station de traitement de l'eau est citée comme en cours de réalisation, sans précision de

l'échéance. Il conviendrait de compléter ce point et de préciser également comment la commune assurera l'alimentation en eau potable des nouvelles constructions dans l'attente de sa réalisation.

Le réseau d'eaux pluviales rencontrant des problèmes de saturation liés au ruissellement, il conviendrait de préconiser une infiltration à la parcelle quand cela est techniquement possible, comme le recommande le SDAGE Rhône Méditerranée. La rédaction des articles 4 du règlement devrait être reprise en ce sens.

2) La commune de Santenay se situe en zone centrale du projet de classement UNESCO des Climats de Bourgogne. Si le PLU prévoit de préserver strictement le paysage emblématique de la cote viticole, il est dommage que Santenay n'ait pas intégré l'ensemble de l'inventaire patrimonial réalisé par le cabinet GRAHAL afin de le protéger en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme. Les fiches déjà rédigées devraient être annexées au règlement.

3) Règlement :

L'article 6 du règlement de la zone UA préconise une implantation à proximité de l'emprise publique de façon à conserver l'effet rue. Je vous invite, afin d'éviter des interprétations, à adopter une disposition plus tranchée, comme par exemple une implantation obligatoire à l'alignement par le pignon, la façade ou un mur de clôture.

Pour des raisons d'économie d'espace et de facilité de construction, je vous invite à laisser systématiquement, dans les articles 6 et 7, la possibilité de s'implanter à l'alignement.

Les exceptions relatives au stationnement prévues à l'article UA, UB et AU12 relèvent du code de l'urbanisme et il n'y a pas lieu de les recopier dans le règlement.

Pour le secteur Ah comme pour les trois sous secteurs de la zone naturelle, le coefficient d'emprise au sol de 0,5 me paraît élevé compte tenu de leur caractère d'habitat isolé. Il conviendrait de réduire les possibilités de construction par un coefficient moindre.

Les plans de zonage, pièces 3a et 3b, devraient être repris pour faciliter leur lisibilité : ainsi, il est difficile de savoir exactement où se trouve la limite de la zone Nj. De plus, les documents graphiques du règlement devront faire apparaître les emplacements réservés en précisant leurs destinations et leurs bénéficiaires, en application de l'article R123-11 du code de l'urbanisme.

4) Le plan et le cahier des servitudes comportent des erreurs : il conviendra d'annexer les nouveaux documents fournis par la DDT lors de l'approbation du PLU.

5) L'agence régionale de santé ayant signalé une évolution de la réglementation concernant la lutte contre le saturnisme, elle demande la suppression de l'annexe3 «arrêté plomb» devenue obsolète.