



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA CÔTE-D'OR

COURRIER  
ARRIVE LE

25 SEP. 2014

MAIRIE DE  
SANTENAY 21590

Dijon, le 23/09/14

Direction départementale des territoires

Le directeur départemental des territoires

Service préservation et aménagement de l'espace

à

Bureau planification et prévention des risques  
technologiques

Monsieur le maire  
Mairie  
21590 SANTENAY

Affaire suivie par : Anne-Céline Bataille  
anne-celine.bataille@cote-dor.gouv.fr  
Tél. 03 80 29 42 13

**Objet :** Plan local d'urbanisme  
**Réf :** SPAE / Bureau PPRT N° 116

Lors de sa réunion du 18 septembre 2014, la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA) a examiné votre projet d'élaboration de PLU. La commission a remarqué que la densité prévue est plus élevée que ce qui avait été annoncé lors de la présentation du PADD et que la taille de la zone d'activités a été réduite.

La CDCEA a donc émis un **avis favorable** à l'unanimité au projet.

Concernant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), qui sont au nombre de trois en zone N et d'un en zone A, la commission a aussi émis un **avis favorable, à l'unanimité.**

Le chef du bureau planification et prévention des  
risques technologiques

  
Michel CHAILLAS



PRÉFET DE LA CÔTE-D'OR

## Direction départementale des territoires

### Procès verbal de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles du 18 septembre 2014

La commission départementale de la CDCEA s'est réunie le jeudi 18 septembre 2014 à la DDT, sous la présidence de M. Michel Chaillias, chef du bureau planification et prévention des risques technologiques, représentant monsieur le préfet.

#### Étaient présents :

M. Jean-Bernard Bourdot, représentant de la coordination rurale, suppléant,  
M. Yves Colombet, représentant de Côte-d'Or nature environnement,  
M. Simon Gevrey, représentant du président de la chambre d'agriculture, suppléant,  
M. Luc Joliet, représentant d'un établissement public de coopération intercommunale,  
M. François Laurier, représentant des propriétaires agricoles siégeant à la commission départementale d'orientation agricole,  
M. Roger Raillard, représentant des maires,  
M. Emilien Rolet, représentant des jeunes agriculteurs de Côte-d'Or,  
M. Régis Vergnes, représentant de l'union fédérale des consommateurs, suppléant.

#### Assistaient également à la réunion :

Mme Véronique Raybois, conseiller foncier à la SAFER,  
Mme Anne-Céline Bataille, chargée de projet au bureau planification et prévention des risques technologiques,  
Mme Évelyne Chazeirat, secrétaire de la CDCEA à la DDT,  
M. Frédéric Dury, responsable du bureau structures, foncier et modernisation des exploitations à la DDT.

#### Étaient excusés :

M. Marc Frot, représentant du Conseil Général,  
M. Jean-François Bathelier, représentant de la coordination rurale,  
M. Gérard Clémencin, représentant de l'union fédérale des consommateurs,  
M. Denys Chevillon, représentant de la chambre des notaires,  
M. Fabrice Faivre, représentant de la fédération départementale des exploitants agricoles,  
M. Jean-Pierre Koenig, représentant de la confédération paysanne,  
M. Jean-Luc Loizon, représentant le président de la chambre d'agriculture,  
M. Jean-Marie Michelin, représentant des maires,  
M. Daniel Caron, directeur départemental Côte-d'Or de la SAFER,

Quorum : Le quorum est atteint puisque dix membres sur quinze sont présents ou représentés, Maître Chevillon ayant donné pouvoir à M. Colombet.

- Approbation du compte rendu de la réunion du 3 juillet 2014 :

Aucune observation n'étant formulée, ce procès verbal est approuvé à l'unanimité.

PLU de Villaines en Duesmois :

Lors de la présentation du PADD en février 2014, la commission avait émis un avis favorable au projet mais demandait de prévoir un phasage pour les zones d'activités, avec d'abord la réutilisation du site de l'ancienne casse auto au Nord du bourg et ensuite, en 2AU, le site prévu à l'Ouest de la scierie existante.

Le projet arrêté reprend les mêmes objectifs que ceux affichés lors de la présentation du PADD : circonscrire l'urbanisation du bourg et du hameau de Vaugimois, densifier en comblant les dents creuses, renforcer l'urbanisation du Craquelin, permettre l'installation d'activités artisanales, croissance annuelle de 1,1 % à l'horizon 2028, ce qui implique un besoin de 15 logements supplémentaires. La densité envisagée est de 10 logements/ha et la version finale du projet de PLU réduit de 0,3 ha les potentialités d'urbanisation par rapport à la carte communale en vigueur.

Avis de la CDCEA :

Les remarques émises lors du PADD ayant été intégrées, les membres de la CDCEA émettent un **avis favorable** à l'unanimité sur le projet. Ils souhaitent que la densité de 10 logements/ha s'applique sur toute la commune, notamment sur le secteur du Craquelin.

PLU de Santenay :

La commune souhaite renouer avec une croissance démographique en ayant comme objectif une augmentation annuelle moyenne de 1,3 %, pour atteindre 1070 habitants en 2029. Pour y parvenir, 126 logements semblent nécessaires, dont 20 pourraient provenir de la réhabilitation. La densité envisagée est de 20 logements/ha ce qui entraîne une consommation maximum de 5,5 ha.

Le PLU comporte plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) :

En zone A, le **secteur Ah** de 0,3 ha correspond à l'habitat isolé. Dans ce secteur sont autorisés :

- les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m<sup>2</sup> et inférieure à 200 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol après extension ne peut pas dépasser 200 m<sup>2</sup>.
- l'aménagement avec ou sans changement de destination des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m<sup>2</sup>.
- les dépendances des habitations existantes dans un rayon de 50 m par rapport à celle-ci.

L'emprise au sol de ces dépendances ne peut excéder 45 m<sup>2</sup>.

En zone N, il y a 3 STECAL :

- le secteur Ne de 4,8 ha pour les équipements de plein air en milieu naturel : petits bâtiments liés et nécessaires à la fonction de parc tels que kiosques ou sanitaires,
- le secteur Nh de 2,9 ha réservé aux habitations dispersées mais aussi au hameau de Saint Jean de Narosse, dans lequel la rédaction retenue pour le secteur Ah est reprise,
- le secteur Nj de 0,7 ha correspondant à des jardins liés à une habitation, secteur dans lequel sont autorisées les piscines et les petites annexes (moins de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) liées à des habitations situées sur le même tènement.

#### Avis de la CDCEA :

Les membres de la commission constatent que la densité prévue est plus élevée que celle annoncée lors de la présentation du PADD et la taille de la zone d'activités a été réduite. La commission émet donc un **avis favorable à l'unanimité** au projet. Elle souhaite toutefois une présentation plus précise des 43 exploitations situées sur la commune. De plus, elle indique que si le besoin de création de cuveries est immédiat, il sera judicieux d'ouvrir à court terme la zone d'activités 2 AUX. Concernant les STECAL, **l'avis est aussi favorable, à l'unanimité.**

#### PLU de Mavilly-Mandelot:

Le projet de PADD a reçu un avis favorable de la CDCEA le 24 octobre 2013. La commune a toujours pour objectif d'accueillir 75 habitants supplémentaires d'ici 2026, soit une augmentation annuelle de 2,7%. Pour atteindre cet objectif, les élus souhaitent urbaniser dans les parties actuellement construites et favoriser le renouvellement urbain, en récupérant 5 logements disponibles. Afin de modérer la consommation foncière, la densité envisagée est de 12 logements/ha, seuls 1,3 ha seront donc classés en zone à urbaniser.

Une zone d'aménagement différé a été délimitée au nord de la mairie et de l'école pour un projet de logements locatifs, d'une salle de rencontre et des terrains de sport et loisirs.

Par ailleurs, l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme précise que le règlement peut désigner des bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée. Le changement de destination et les autorisations de travaux seront soumis à l'avis conforme de la CDCEA.

Cinq bâtiments ont ainsi été identifiés :

- la gare, constituée par l'ancien bâtiment commercial et 2 résidences principales occupées par leurs propriétaires,
- la ferme de Laucy : élevage de vaches allaitantes et de volailles impliquant un périmètre de recul de 100m.

- l'ancienne bergerie du col de la Balance réaménagée en habitation, résidence principale occupée par ses propriétaires,
- la Balance: 2 résidences principales et une annexe occupées par les propriétaires.
- la Bâche : ancien relais de poste typique de cette architecture.

Deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont délimités en zone N :

- le secteur Ne de 1,2 ha concerne les terrains de la ZAD affectés aux projets énumérés plus haut. L'emprise au sol des nouvelles constructions ne devra pas excéder 10 % de l'assiette de la propriété située dans le secteur concerné et la hauteur devra être inférieure à 3 m à l'égout du toit.
- le secteur Nj de 2,8 ha : jardins ou parcs pouvant accueillir des annexes d'habitations, limitées à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par bâtiment, ainsi que des piscines.

#### Avis de la CDCEA :

Les membres de la commission émettent un **avis favorable**, à l'unanimité, sur le PLU mais demandent de revoir le découpage de la zone UE, située au Sud de la ZAD, afin de respecter les bosquets présents.

Concernant les STECAL, la commission émet un **avis défavorable** à l'unanimité sur la zone Nj, située à l'Ouest de la RD 23D car un tel classement favoriserait le mitage, **pour les autres, l'avis est favorable.**

#### Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans les zones naturelles et agricoles du PLU de Bretenière :

La commune a pour objectif d'accueillir 433 habitants d'ici 2025 pour atteindre 1 170 habitants.

En zone agricole, le projet de PLU comporte un secteur Ah qui englobe l'habitat isolé. Le règlement y autorise seulement les extensions des constructions existantes dans la limite de 30 m<sup>2</sup> supplémentaires de surface de plancher.

En zone naturelle N, un secteur Ne délimite le site de l'INRA. Seules y sont autorisées, les nouvelles constructions à usage de bureaux ou de services ainsi que celles à usage agricole. L'emprise au sol est limitée à 17 % maximum et la hauteur maximale est de 12 m.

#### Avis de la CDCEA :

La commission émet un **avis favorable** à l'unanimité.

**- Permis de construire pour 4 éoliennes et 2 postes de livraison sur Bourberain et 3 éoliennes et 1 poste de livraison à Fontenelle :** avis favorable, à l'unanimité.

- Permis de construire pour la construction d'un poulailler, de trois silos et d'une citerne gaz à Fontenelle : avis favorable, à l'unanimité.

- Permis de construire pour la construction d'une nurserie accolée à un bâtiment d'élevage, extension d'un abri matériel accolé au même bâtiment à Bissey la Côte : avis favorable, à l'unanimité.

- Permis de construire pour la rénovation d'une tour et la construction d'une extension à Chazeuil : avis favorable, à l'unanimité.

Questions diverses :

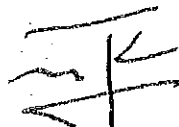
Les membres de la commission sont informés que l'article D 112-1-11 du code rural et de la pêche maritime précise : III.-Le fonctionnement de la commission [CDCEA] est régi par les articles 3 à 15 du décret n°2006-672 du 08/06/2006. » Et l'article 8 de ce décret, modifié en 2013, prévoit que : « sur décision du président et sauf opposition d'un quart de ses membres, l'avis de la commission sur un projet de texte législatif ou réglementaire peut être acquis selon une procédure électronique invitant chaque membre à prendre position sur le projet. La délibération est régulière si la moitié au moins des membres de la commission ont fait connaître le sens de leur vote dans le délai imparti par le président, qui ne peut être inférieur à 72 heures. Les observations émises sur le projet par l'un des membres sont immédiatement communiquées aux autres membres. Chaque membre peut demander que son opinion, telle qu'il l'aura exprimée par voie électronique, soit jointe au PV de la délibération. Le PV de la délibération rend compte de l'ensemble des votes exprimés et précise le sens de l'avis qui en résulte. Il comporte, en annexe, le projet soumis à la commission ainsi que les opinions mentionnées à l'alinéa précédent. Il est communiqué par voie électronique à l'ensemble des membres de la commission. »

La commission prend acte de cette possibilité et elle se déclare prête à l'utiliser, notamment en cas d'urgence pour une saisine obligatoire.

Aucune autre question n'étant soulevée, la séance est levée à 11 heures 15.

La prochaine CDCEA aura lieu le jeudi 23 octobre 2014, salle canal de Bourgogne à 9 heures 30 à la direction départementale des territoires.

Le président,



M. CHAILLAS