

COURRIER  
ARRIVE LE  
**09 OCT. 2014**  
MAIRIE DE  
SANTENAY 21590

Monsieur le Maire  
Mairie  
Place de la Mairie  
**21 590 SANTENAY**

Dijon, le 6 Octobre 2014

N/Réf : VL/am/ee/14-498/10  
Page 1/2

Objet : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme

**LETTRE RECOMMANDEE AVEC ACCUSE DE RECEPTION**

Monsieur le Maire,

Vous avez sollicité l'avis de la Chambre d'Agriculture sur le projet de PLU, tel qu'arrêté par le Conseil Municipal le 23 Juillet 2014. Après un examen attentif de ce dossier, je tiens à vous faire part des remarques suivantes :

La commune de Santenay comptait 838 habitants en 2010. Elle s'est fixé un objectif de croissance de 1,3% par an pour les 15 ans à venir, lui permettant d'atteindre un niveau de population de 1070 habitants en 2029. Ainsi la commune estime devoir produire 126 logements.

**Chambre d'Agriculture  
de Côte-d'Or**  
42 rue de Mulhouse - BP 37530  
21075 DIJON Cedex  
Tél : 03 80 68 66 00  
Fax : 03 80 68 66 09  
accueil@cote-dor.chambagri.fr  
[www.cote-dor.chambagri.fr](http://www.cote-dor.chambagri.fr)

**Antenne de Becquerel**  
11 rue Henri Becquerel  
21000 DIJON  
Tél : 03 80 28 81 20  
Fax : 03 80 28 81 69

**Pôle Agricole de  
Pouilly en Auxois**  
Route d'Arnay le Duc  
21320 CREANCEY  
Tél : 03 80 90 89 09  
Fax : 03 80 90 76 14

**Antenne de Châtillon**  
40 Bis, Avenue de la Gare  
21400 CHATILLON-SUR-SEINE  
Tél : 03 80 91 06 76  
Fax : 03 80 91 08 20

**1. Consommation de l'espace pour l'habitat :**

Pour mener à bien ce projet, vous avez estimé qu'un tiers du parc de logements vacants pouvaient être réhabilités. Vous avez mené une analyse des potentialités au sein du tissu urbain. Enfin, pour satisfaire à l'objectif fixé, une zone 1AU de 1,1 hectare a été créée dans le prolongement du projet communal en cours. La zone 1AU « Les Vaux Dessous » et la zone 1AU du centre bourg sont soumises à OAP et à une densité de 20 logements/hectare pour l'une et 25-30 logements/hectare pour la seconde, ce qui est satisfaisant.

Ainsi, je note les avancées de la commune en matière de préservation de foncier par rapport au document précédent.

Je comprends, qu'étant donné les fortes contraintes présentes sur le territoire de Santenay, la commune prévoit de se développer entre le centre bourg et le quartier du Casino ; le projet amputera néanmoins une partie d'AOC Bourgogne.

Globalement, le projet préserve les AOC 1<sup>er</sup> cru et les AOC communales, ce qui est satisfaisant.

## 2. Activité agricole :

Je regrette que le volet agricole/viticole ne soit pas plus étayé dans le rapport de présentation, l'activité ayant un rôle majeur sur le territoire. Une carte localisant les bâtiments en place et les projets éventuels aurait été utile.

Je crains que le règlement graphique et écrit, tels que définis dans ce projet ne permettent pas la réalisation de certains projets envisagés à court terme :

- Seuls 31,6 hectares sont identifiés en zone A, constructible.
- 364,2 hectares sont identifiées en zone Aa, caractérisant « essentiellement les sites viticoles » et dans lesquels seules les extensions de bâtiments agricoles existants sont autorisées. La réalisation de bâtiments proches aurait pu également être admise.
- Pour répondre à la demande des viticulteurs, une zone d'une surface de 2 hectares a été créée afin d'implanter des activités (cuveries). Cependant, cette zone 2AUX ne peut être opérationnelle qu'après une procédure de modification du PLU et ne peut donc pas accueillir immédiatement les 2-3 cuveries envisagées à court terme que vous évoquez page 14 du PADD. Je souhaiterais qu'une solution soit trouvée de façon à ce que les projets courts terme puissent voir le jour.

Vous avez classé en zone N les parcelles de vigne situées dans le périmètre de captage ; leur vocation viticole aurait pu être rappelée par un classement en zone A (avec indice éventuellement).

En zone UA, limiter à 8 m la hauteur des constructions n'est pas suffisant pour d'éventuels besoins viticoles ; il serait souhaitable de préciser les équipements qui permettent de déroger à cette règle, à l'article 10.

En zone A, l'article 7 doit autoriser les constructions en limite séparative.

En zone A, nous vous demandons, à l'article 10, de porter la hauteur maximum à 12 m au faitage sauf nécessité technique, sans limiter celle de la sablière.

Vu l'étendue de la zone, les règles s'appliquant dans le secteur Ah pourraient être allégées (article 11).

Vous remerciant de l'intérêt porté à mes remarques, je vous adresse un avis favorable sous réserve de rendre opérationnelle la zone dédiée aux équipements viticoles.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes salutations distinguées.

**Vincent LAVIER**

Président de la Chambre d'Agriculture  
de Côte d'Or

