

Commune de SANTENAY
DEPARTEMENT DE CÔTE D'OR

REVISION GÉNÉRALE DU POS VALANT ÉLABORATION DU PLU

APPROBATION



2a – Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire, <i>(Nom prénom, Qualité)</i>	POS approuvé le :	23 décembre 1997
	Modification approuvée le :	23 janvier 2014
Pour copie conforme, Le Maire	Révision prescrite le :	8 juillet 2008
	Révision arrêtée le :	23 juillet 2014
	Révision approuvée le :	25 juin 2015



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
PRESENTATION GENERALE.....	5
LES GRANDS EQUILIBRES DU TERRITOIRE	6
ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT	8
PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES.....	9
PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES	13
PRÉSERVER L'ACTIVITÉ AGRICOLE	14
DEVELOPPER LA DYNAMIQUE AUTOUR DU THERMALISME	15
PRESERVER LES ACTIVITÉS.....	16
MAINTENIR ET DÉVELOPPER LES EQUIPEMENTS EXISTANTS	18
RETROUVER LE NIVEAU DE POPULATION D'AVANT LA FERMETURE DU CENTRE THERMAL	19
ECONOMISER L'ESPACE RURAL ET NATUREL	21
UN PARC DE LOGEMENTS ECONOME EN ENERGIE	28
ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT AVEC DES CHEMINEMENTS DOUX	29

PRESENTATION GENERALE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, dans le respect des objectifs et des principes des articles L110 et L121.1. du Code de l'Urbanisme.

Article L110

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Article L121.1

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Article L123.4

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Dans le respect des principes énoncés par les deux articles précités du code de l'urbanisme, les orientations et objectifs du projet d'aménagement de la commune ont été définis de la manière suivante.

LES GRANDS EQUILIBRES DU TERRITOIRE

La commune de **SANTENAY** est localisée à l'extrémité Sud du département de Côte d'Or. La commune se situe à environ 5km de Chagny et environ 20km de Beaune et de Chalon-sur-Saône.

La commune de **SANTENAY** est composée de quatre entités :

- le hameau de Saint Jean, au Nord-Ouest ;
- les thermes au Sud ;
- Santenay-le-Bas qui concentre l'essentiel des activités ;
- Santenay-le-Haut, à l'Ouest.

SANTENAY possède sur son territoire quelques activités (un casino, un magasin, d'alimentation, deux restaurants, un hôtel, quelques commerces de proximité, quelques artisans,...) quelques services médicaux (deux maisons de retraite, un médecin, une pharmacie) et d'équipements (une mairie, une poste, un groupe scolaire, terrains de sport, salle des fêtes,...) qui font de cette commune un véritable pôle rural.

D'un point de vue environnemental et paysager, la commune dispose de milieux naturels à fortes valeurs écologiques principalement reconnues à travers d'inventaires et de protections : une zone Natura 2000, une ZNIEFF de type 1, une ZNIEFF de type 2, un inventaire des zones humides, deux sites classés. Le paysage communal est marqué par la viticulture. Située dans les coteaux de Bourgogne, la commune de **SANTENAY** se compose de la vallée de la Dheune, d'un versant en partie viticole et d'un plateau calcaire.

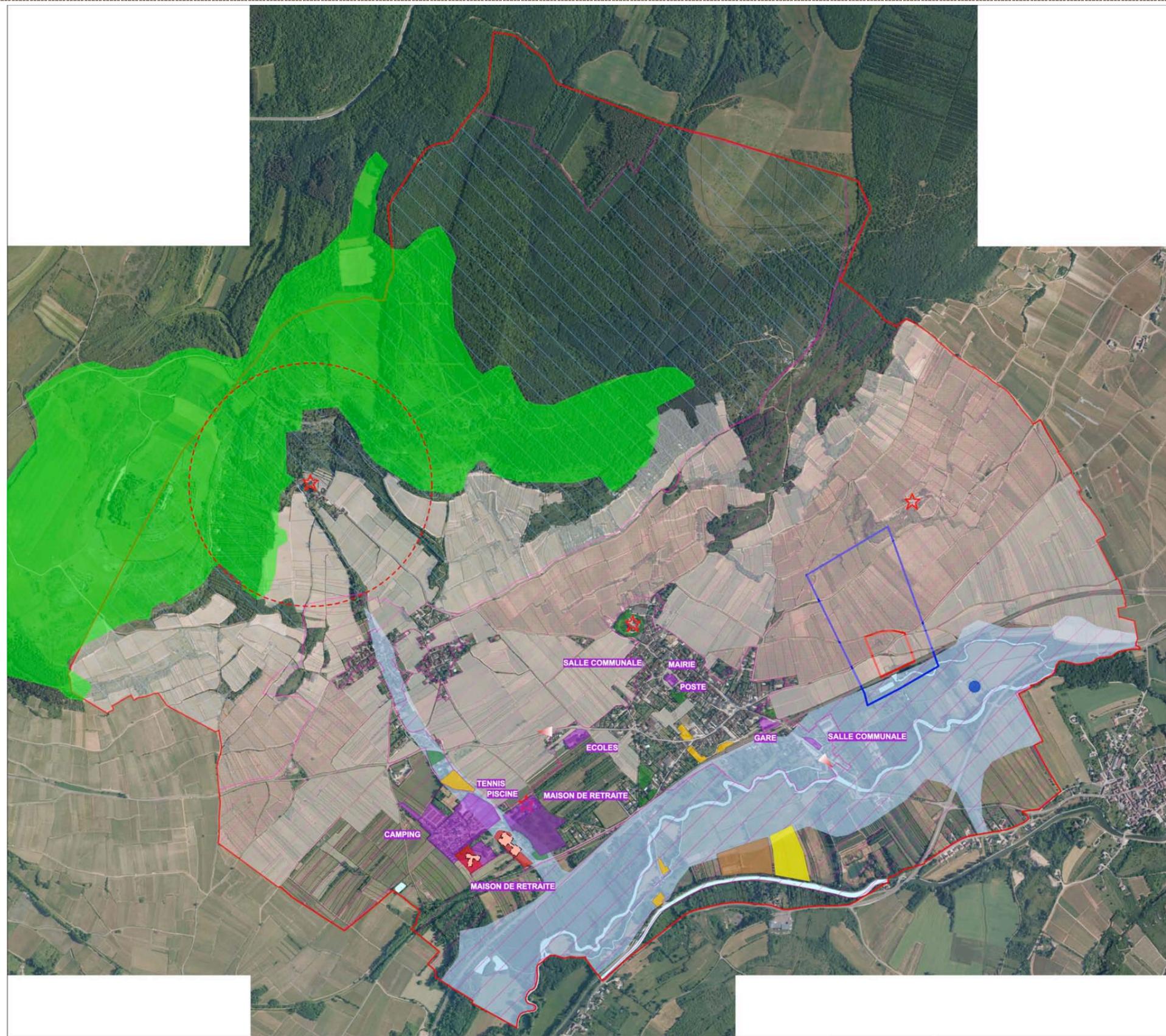
Par ailleurs, le territoire communal est concerné par deux types de risques naturels :

- les risques d'inondation liés à la Dheune et au ruissellement viticole ;
- les risques de mouvements de terrain.

Des éléments d'intérêt paysager ont été repérés au cours du diagnostic, c'est le cas de la place du jet d'eau, le canal du centre, des valeurs pittoresques tel que le châteaux, les moulins, des vues panoramiques sur la vallée de la Dheune ...

Sur la base du diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pour objet de définir les objectifs de développement de la commune en les inscrivant dans un cadre de « gestion durable » c'est-à-dire :

- en s'inscrivant dans le long terme sans créer d'effets irréversibles par rapport aux espaces sensibles du territoire.
- en respectant un équilibre entre les enjeux environnementaux, sociaux et économiques...



Enjeux environnementaux :

- Natura 2000
- Station d'épuration
- Zone inondable
- Périmètre de protection source Boichot

Enjeux paysagers :

- Périmètre de protection des monuments historiques
- Sites classés
- ▶ Vision sur les entrées
- ★ Elements d'intérêt paysager

Enjeux de développement urbain :

- Équipements
- Projets en cours (centre thermal et maison de retraite)

Enjeux économiques :

- Activités existantes
- Zone d'Aménagement Différée

Enjeux agricoles :

- AOC 1er cru
- AOC communal
- Centre hippique

ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES

A/ Protection des trames vertes (Les pelouses et forêts calcicoles) et des trames bleues (La Dheune) pour la préservation des continuités écologiques

L'attractivité de la commune dépend largement du cadre de vie qu'elle propose. Ce cadre à dominante naturelle et boisée doit être conservé. Ainsi, le PLU s'attache à conserver les éléments forts de qualité environnementale. La commune présente des espaces d'intérêt paysager et environnemental tant au niveau des espaces naturels qu'agricoles : les espaces calcicoles, les zones humides, les espaces boisés et les coteaux viticoles.

Le territoire de **SANTENAY** est recouvert par :

- 1 ZNIEFF de type 1 : Plateau de Santenay
- 1 ZNIEFF de type 2 : Monts des Trois Croix Chagny/Couches
- un site Natura 2000 : Pelouses et forêts calcicoles
- deux sites classés : « Côte méridionale de Beaune » et « Montagne des Trois Croix »

La commune présente deux secteurs d'intérêt environnemental forts au niveau des espaces naturels :

- Au Nord, les pelouses et forêt calcicoles

Au Sud les secteurs plus humides de la vallée de la Dheune

Le Projet prévoit la protection des trames vertes et bleues pour préserver les continuités écologiques sur la commune.

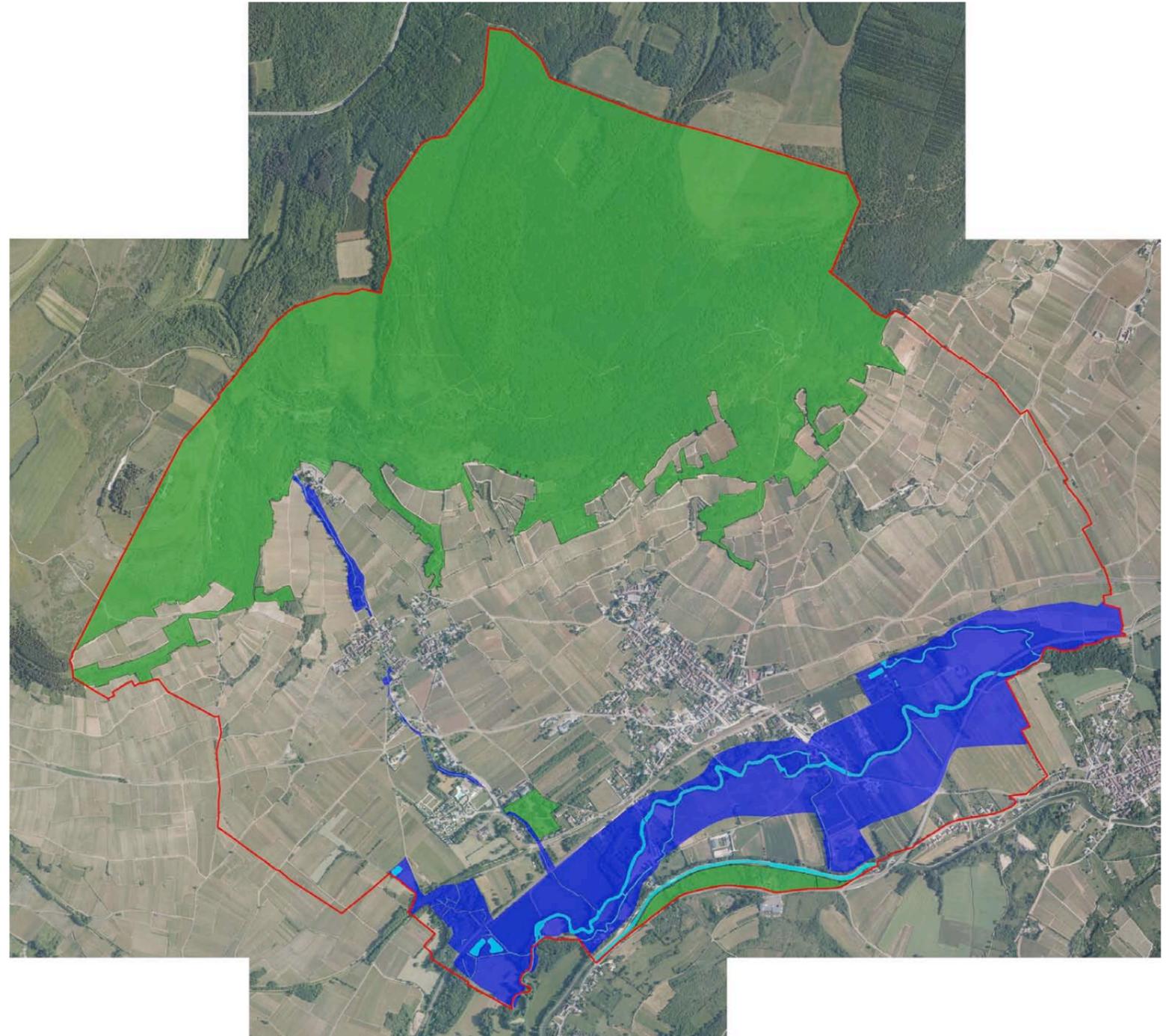
- **Trame Bleue** : Il s'agit de préserver la rivière de la Dheune, mais aussi le ruisseau qui descend de Saint Jean de Narosse jusqu'à la Dheune, même si son espace est très restreint car il traverse le secteur fortement anthropisé des vignes ainsi que l'espace urbanisé du secteur du casino.

La protection du ruisseau est donc difficile car son espace est très restreint. Le PLU cherchera à protéger les petits espaces encore naturels autour du passage d'eau...

- **Trame verte** : Il s'agit de préserver les grands secteurs de boisement qui constituent des corridors important à une échelle dépassant largement les frontières de la commune

⇒ **Le projet propose :**

- de prendre en compte ces espaces dans le but de les préserver et d'assurer leur protection.

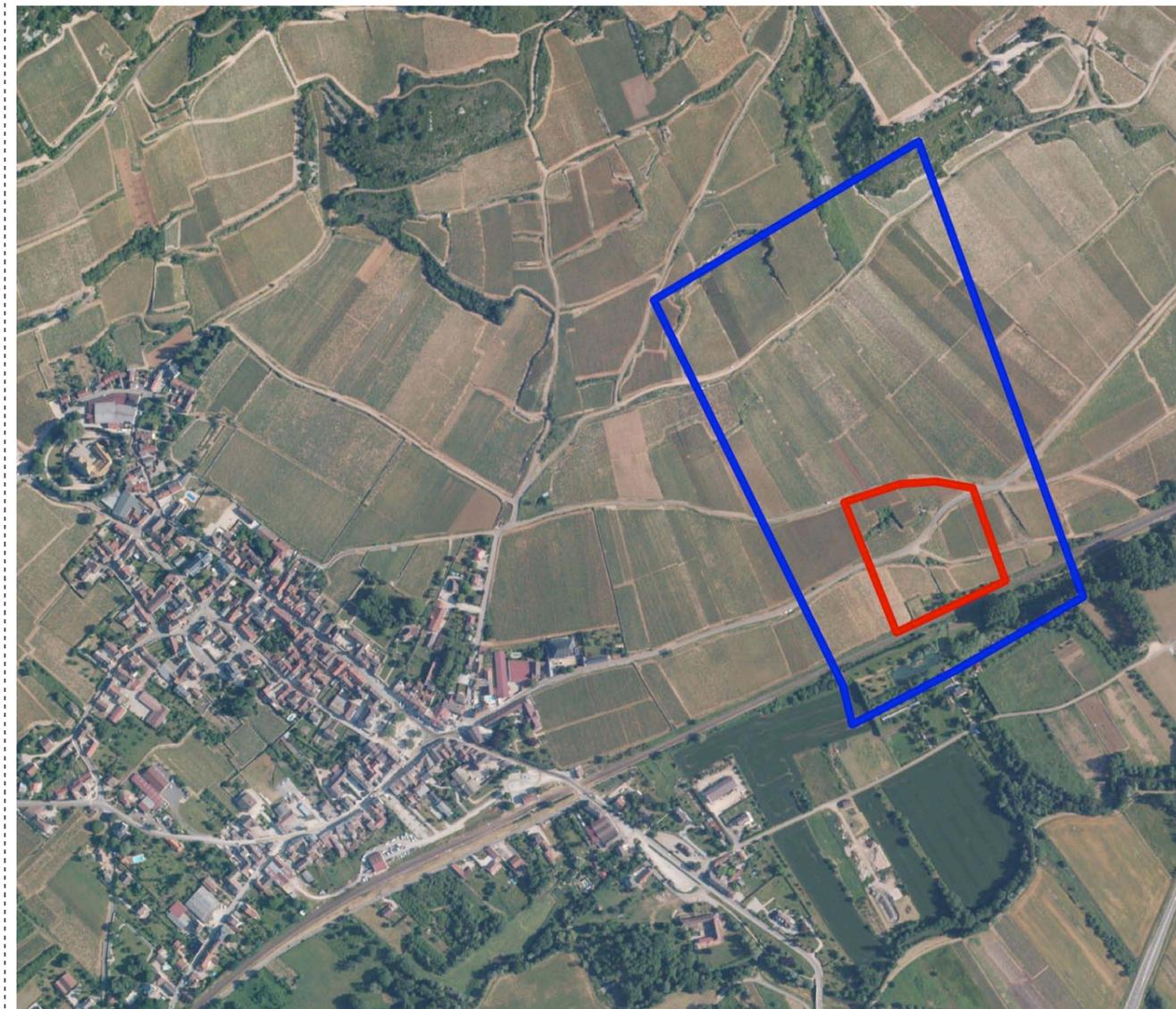
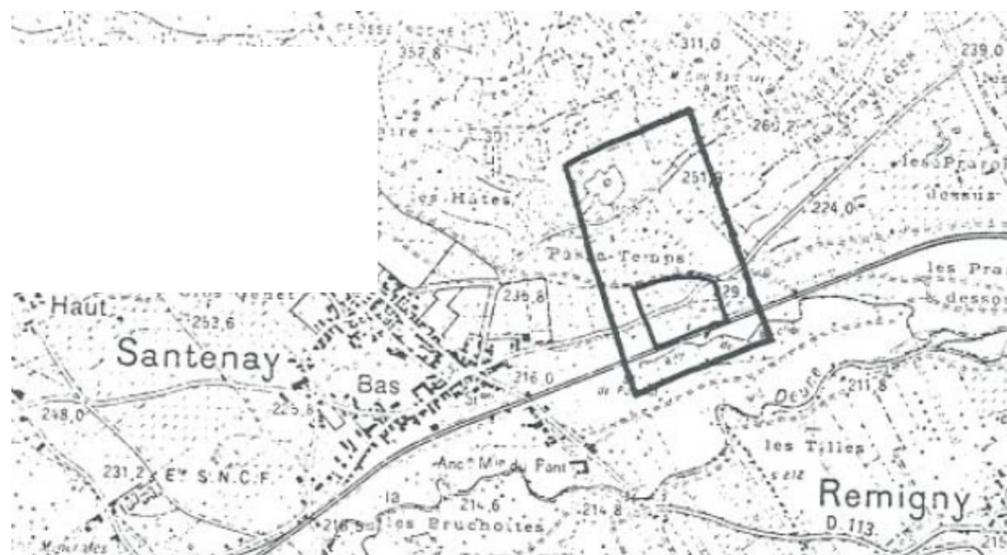


Périmètre de protection
B/ Protection de la ressource en eau

De nombreuses sources existaient sur la commune de Santenay, mais ne sont plus aujourd'hui utilisées.

Aujourd'hui, la commune **est alimentée** par la station de traitement des eaux de la source de Boichot, mise en service en 2013.

Le Projet prévoit la protection de la ressource en eau au travers des objectifs suivants :
Protection stricte des périmètre de protection de la source de Boichot: Ces périmètres sont définis de la manière suivante



- **Gestion des eaux pluviales et de l'assainissement:** L'urbanisation se fera avec des objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols et en prévoyant un raccordement systématique des constructions futures au réseau d'assainissement collectif.

Le projet propose :

- **préserv**er la qualité de l'eau en limitant l'imperméabilisation des sols et en encourageant (lorsque cela est possible) l'infiltration à la source, la déconnexion des eaux pluviales au réseau d'assainissement et la gestion optimisée des eaux non potables.
- **Protéger** la source de Boichot

B/ Préserver les grands équilibres du paysage

À **Santenay**, on distingue 2 grandes unités paysagères :

✓ Une unité plus anthropique composée de sous-unités : la vallée de la Dheune, le versant et la corniche

✓ Le plateau

L'espace bâti, quant à lui s'étend entre la vallée de la Dheune et le versant.

Le secteur du plateau, peu anthropisé et qui présente des espaces fermés par la végétation existante (en particulier de buis) sera préservé. Dans la mesure où sa vocation est de rester un espace naturel, la pression sur le paysage est ici très peu forte.

La préservation des grands équilibres paysagers passe surtout par la protection des points de vue ouverts sur la côte viticole avec les secteurs de corniche en fond de décor.

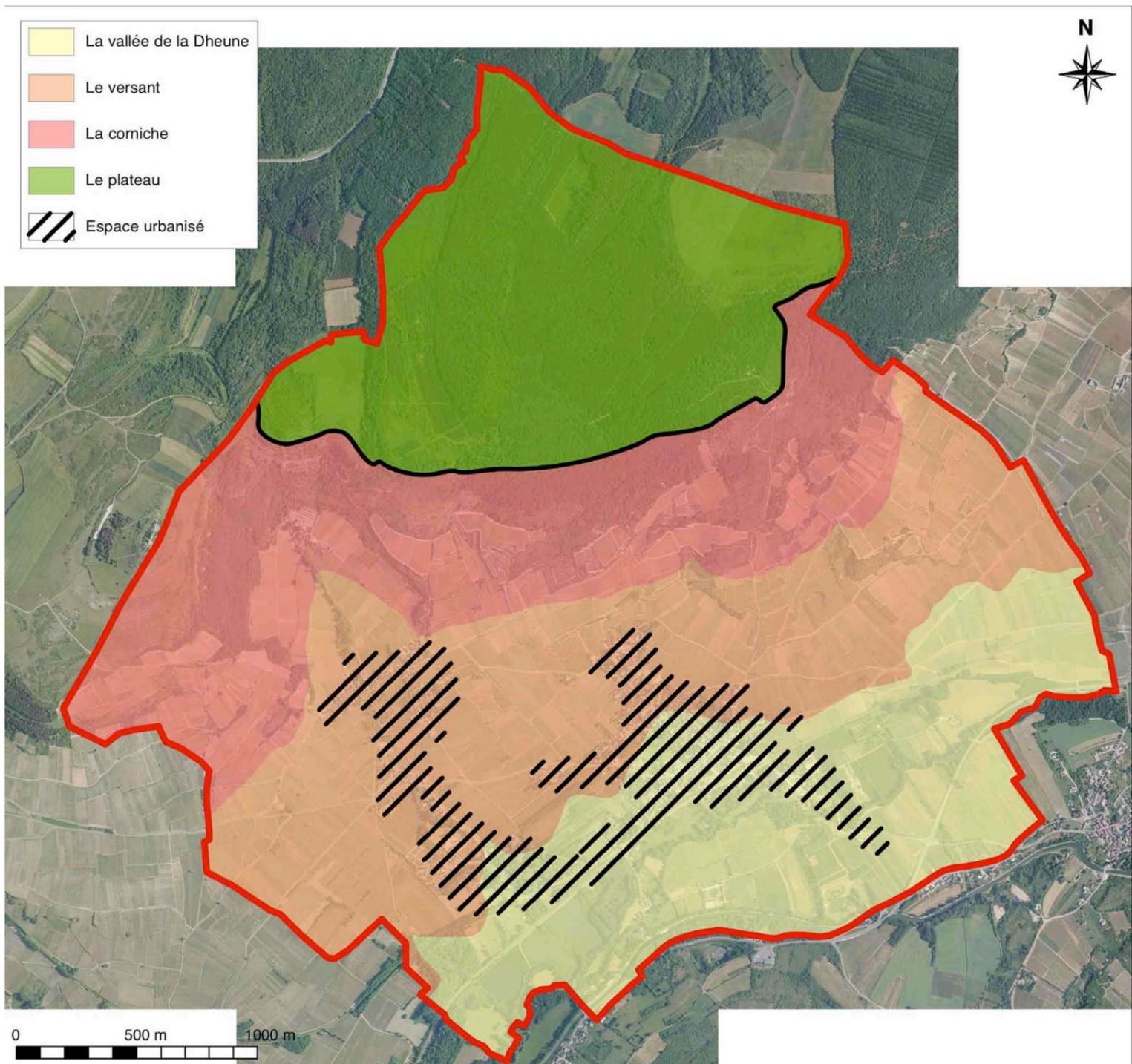


Cette recherche de préservation des grands équilibres paysagers, et en particulier de la côte viticole, s'inscrit aussi dans la démarche globale, actuellement en cours, de candidature des **climats de Bourgogne** pour leur inscription au **patrimoine mondial de l'humanité (UNESCO)**. Cette candidature exprime la volonté de préservation et de valorisation d'un paysage culturel unique.

Le secteur de la vallée de la Dheune, plus hétérogène dans son paysage, est moins emblématique. Sa protection passe par le parti de l'urbanisation à proximité de la tache urbaine, mais la protection par rapport aux bâtiments déjà existants dans ce secteur sera moins forte.

⇒ **Le projet propose :**

- de prendre en compte ces espaces dans le but de les préserver et d'assurer leur protection.



Le projet propose :

- de préserver les grands équilibres du paysage en inscrivant l'urbanisation à venir dans la continuité de la tache urbaine existante
- de préserver strictement le paysage emblématique de la côte viticole appartenant aux « climats de Bourgogne » candidat à l'inscription au patrimoine UNESCO

D/ Préserver les valeurs paysagères locales

SANTENAY possède également sur son territoire de grands sites d'intérêt paysager :

- l'ensemble hameau et Montagne des Trois Croix
- l'église Saint Jean de Narosse (classée monument historique)



- le château de Philippe le Hardi
- le moulin de Sorine
- le moulin du Pont
- le secteur des vignes et son système de murets
- la vision sur la vallée de la Dheune
- le secteur de vigne à l'intérieur du centre bourg
- le parc privé en face des thermes

Sur la plus grande partie du territoire, ces espaces seront strictement protégés dans le cadre du PADD de la commune. Seules pourraient éventuellement y être admises l'extension mesurée ou la réhabilitation de bâtiments anciens de qualité existants.

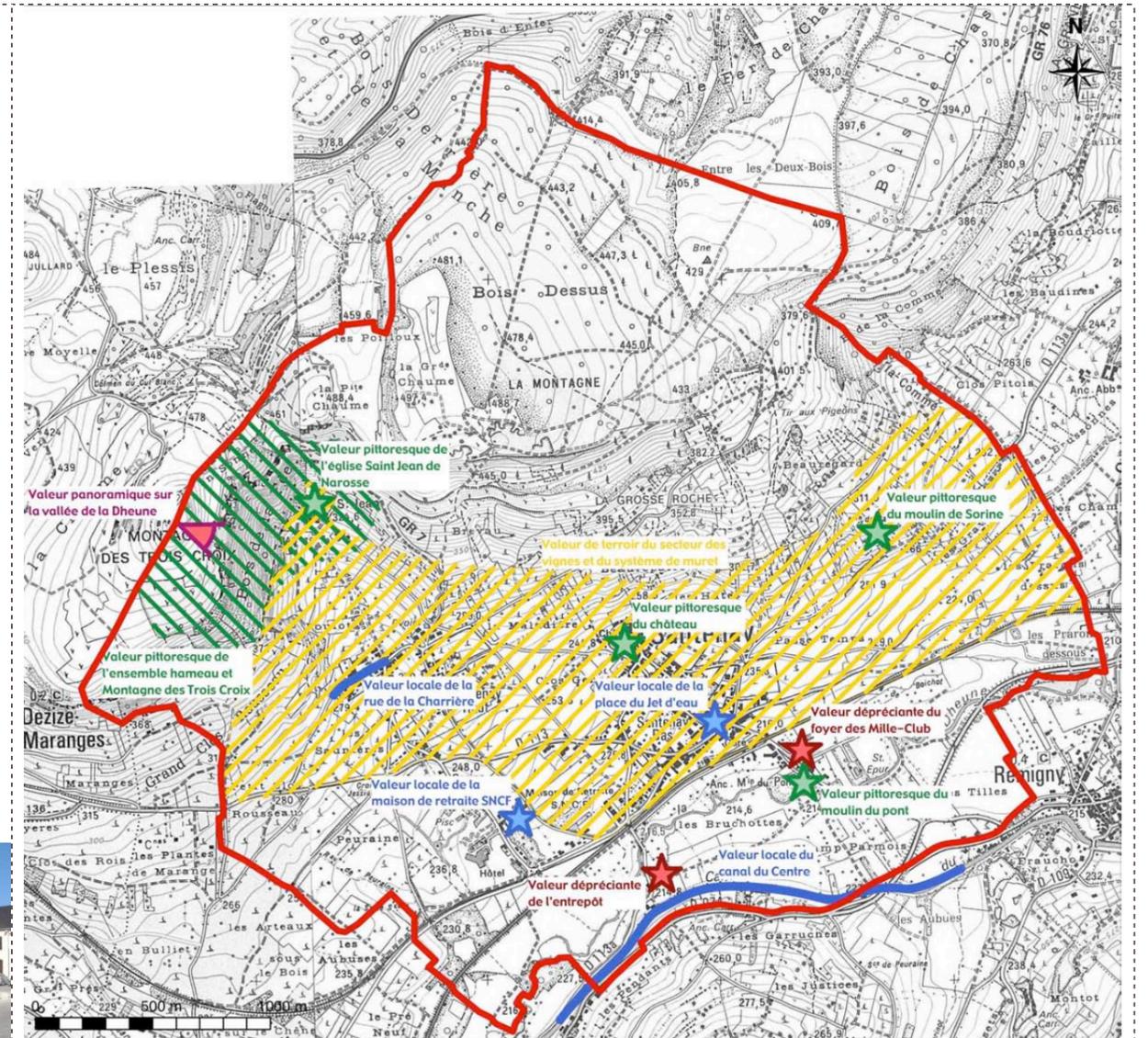


Le projet est aussi de préserver la qualité du paysage urbain, par une réglementation précise de l'aspect des constructions à venir dans le secteur ancien.

Au delà de ces secteurs anciens, le projet souhaite que les constructions à venir s'inscrivent de façon harmonieuses dans le site ; en respectant la forme urbaine existante et la qualité architecturale du bâti, que ce soit dans les sites de développement futur en prenant en compte la question du relief et de la topographie....

Le projet propose :

- de préserver les valeurs paysagères ponctuelles qui participent de l'identité particulière de la commune.
- Organiser une inscription harmonieuse dans le site des constructions futures,

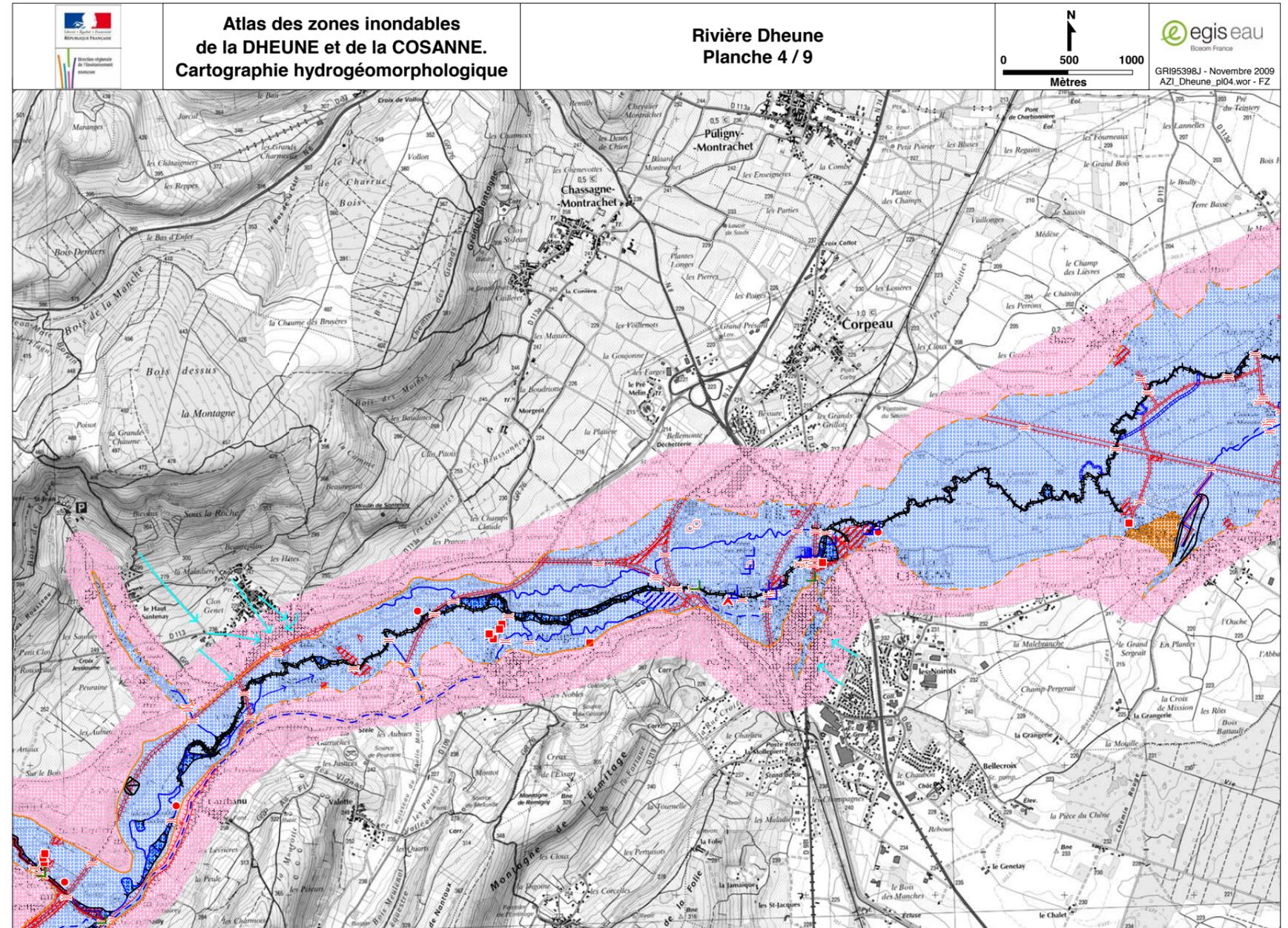


PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES

La commune de **SANTENAY** est exposée à deux types de risques :

- des risques d'inondation liés aux débordements de la rivière Dheune et par les ruissellements de la Côte viticole.
- des risques de mouvement de terrain.

- ⇒ **Le développement communal devra nécessairement prendre en compte ces risques**
- ⇒ **Le projet ne prévoit pas de développement dans la zone inondable de la Dheune, mais seulement l'adaptation des constructions existantes.**
- ⇒ **Le projet prend en compte les risques de ruissellement en obligeant au traitement des eaux pluviales par rétention et infiltration.**



PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

L'activité viticole est omniprésente sur la commune de **SANTENAY**. Il y a aujourd'hui 43 exploitations viticoles. La commune compte 3 AOC : appellation 1^{er} cru, appellation communale et appellation Bourgogne. La viticulture reste une activité économique majeure sur le territoire.

Le projet prévoit de **conserver en zone agricole les secteurs des sites d'exploitation agricole existant.**

Toutefois, il y a dans la commune deux grands types d'espaces agricoles :

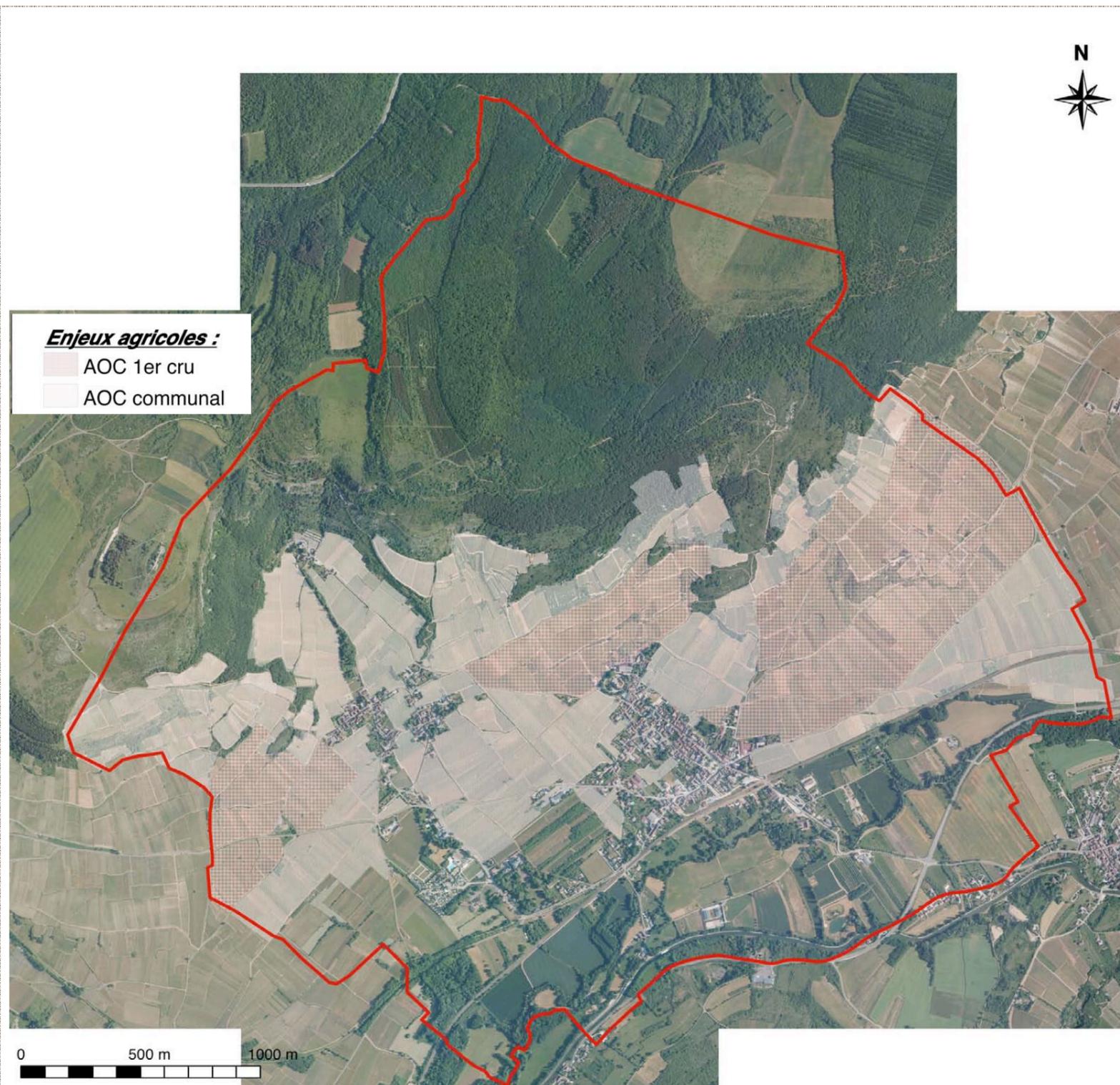
- Les espaces agricoles de la vallée de la Dheune, plutôt tournés vers la prairie et l'élevage. Ces espaces sont en site classé, mais présente un enjeu paysager moins fort que la côte viticole. Ils seront donc classés en zone agricole afin de permettre le développement des activités existantes ou l'installation de nouvelles activités, à condition de ne pas perturber le régime hydraulique du lit majeur de la Dheune.

- Les espaces agricoles de la côte, essentiellement consacrés à la vigne et qui rentrent aujourd'hui dans la demande de classement des « climats de Bourgogne » au patrimoine mondial de l'UNESCO. Ces espaces sont donc en site classé et avec un enjeu paysager très forts. Ils seront aussi classés en zone agricole mais ne permettront pas l'installation de nouveaux bâtiments. On pourra y admettre l'extension des bâtiments existants...

Conséquemment, du fait de la contrainte liée au site classé, l'activité viticole rencontre une difficulté particulière sur la commune au niveau de la construction de cuverie. En effet, la limite du site classé passant au plus près des ensembles bâtis existant, la plupart des projets de bâtiments neufs se trouve à l'intérieur de ce site et donc difficile à réaliser... La profession viticole souhaiterait donc 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).

Les AOC Bourgognes ne sont pas reportés sur la carte ci contre. L'orientation du PADD est une protection stricte des AOC premier cru et Santenay et une souplesse sur les AOC Bourgogne.



DEVELOPPER LA DYNAMIQUE AUTOUR DU THERMALISME

A/ Rappel

SANTENAY possède sur son territoire quelques activités (un magasin, d'alimentation, deux restaurants, 1 hôtel, quelques commerces de proximité, quelques artisans,...) et équipements (école, terrains de sports, piscine...) qui font de cette commune un véritable petit pôle d'équipement et de services.

Au delà de l'échelle communale, **Santenay** peut aussi développer son dynamisme autour de trois enjeux économiques :

L'activité viticole (qui a été traitée avant dans le chapitre activité agricole)

L'activité liée au thermalisme avec le projet de reconstruction d'un établissement thermal (cela vaut à la commune la présence d'un casino), et de manière plus générale à des activités liées à la santé (maison de retraite)...

L'activité liée au tourisme (avec un camping) qui pourrait être encore renforcée avec le projet d'inscription de la « côte » au patrimoine mondial de l'UNESCO. On notera aussi la présence d'un centre équestre.

B/ Le projet

Les activités liées au thermalisme et au tourisme forment aujourd'hui dans l'espace une sorte de « quartier » à l'Ouest du centre bourg. On y trouve les maisons de retraite, la piscine, le camping, le casino, 2 restaurants, un hôtel... et c'est ici qu'est projeté la construction d'un nouvel établissement thermal.

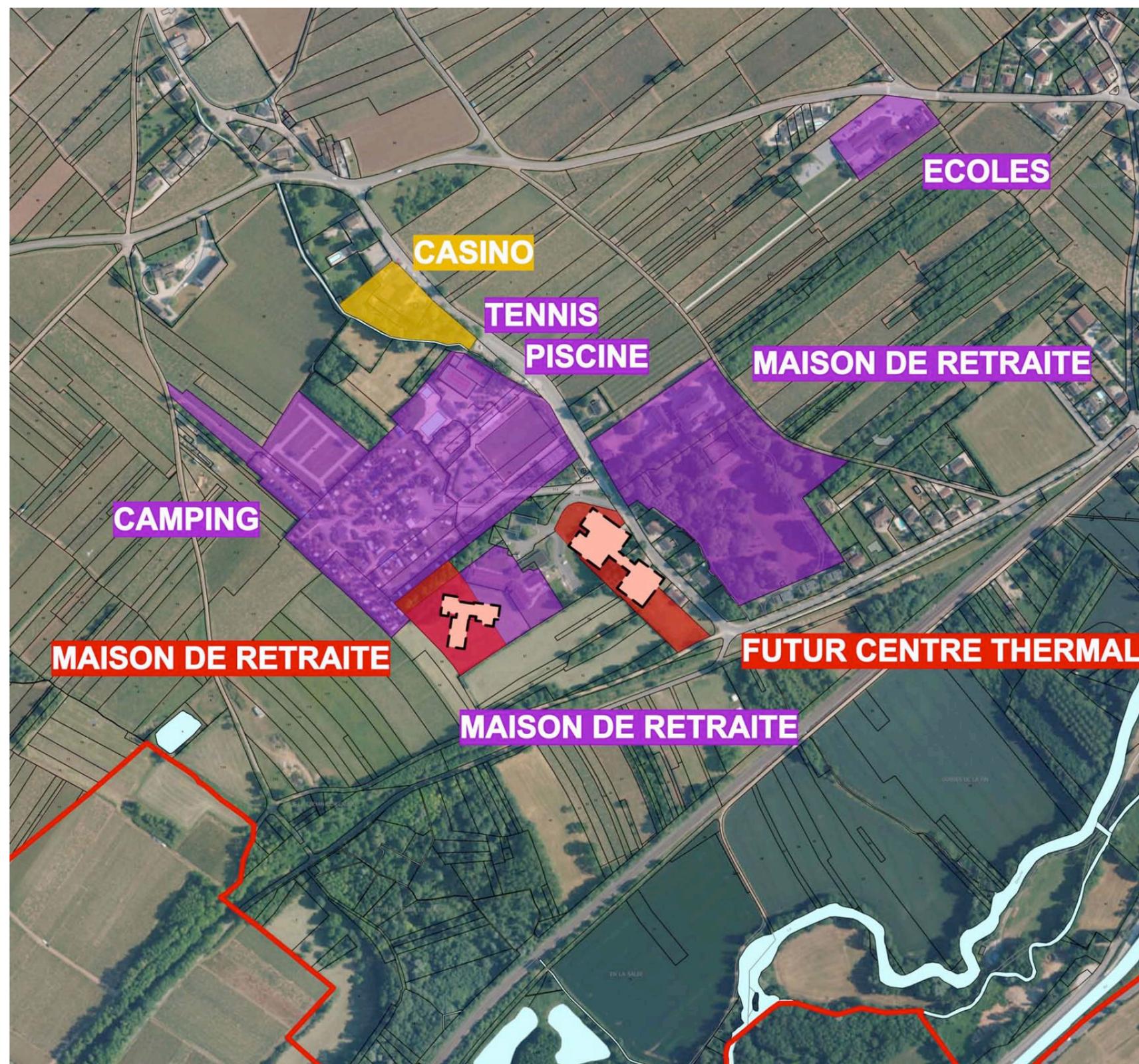
Le Projet de la commune est de prévoir dans le PLU les espaces nécessaires à la dynamisation de ces activités :

Création de l'établissement thermal en prévoyant son développement futur

Développement possible de l'activité camping

Développement possible de l'activité maison de retraite, ou médico-sociale...

La renaissance d'un établissement thermal à Santenay est le projet autour duquel peut s'organiser un nouvel élan pour Santenay, lui permettant de renouer avec une croissance démographique.



LE PROJET DE COMPLEXE THERMAL A SANTENAY

Le projet d'établissement thermal

La commune de **Santenay** œuvre depuis des années pour la réhabilitation de ses installations thermales dont la fermeture en 1993 a marqué le début d'une forte décroissance démographique.

La possibilité d'exploiter à nouveau des sources thermales obtenue en 2009 a permis à la commune de lancer un appel à candidature et à projet pour la réalisation, le financement et l'exploitation d'un établissement thermal et de bien être.

Cela a abouti au dépôt d'un permis de construire en 2014 et à son obtention en 2015.

Le projet comprend deux éléments :

- l'établissement thermal
- l'hébergement.

L'établissement thermal

L'établissement thermal est conçu autour d'une double prestation :

L'espace thermal dédié aux activités purement médicalisées et obéissant aux contraintes et critères d'un établissement de santé.

Le spa thermal qui se veut une réponse aux attentes actuelles d'une population en quête de détente, de moments privilégiés et de « lâcher prise ». Cet espace se double d'un **institut** disposant de 13 cabines de soins individuelles, ou duo, proposant un large choix de prestations (hydrothérapie, soins esthétiques ou corporels...)

L'hébergement

La structure d'hébergement avec services (petits déjeuners, cafétéria) et permettant également l'accueil de séminaires, comprend :

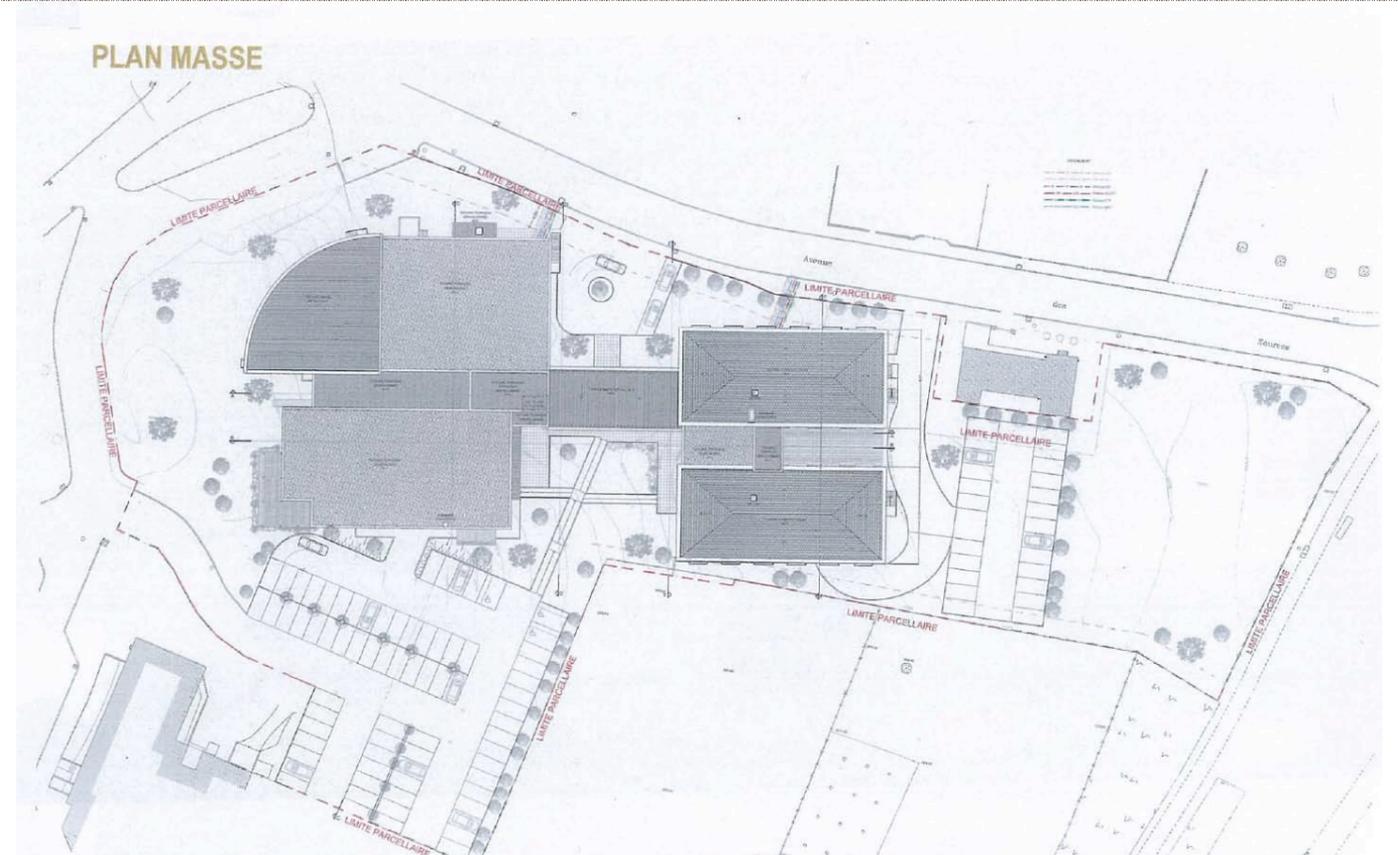
- 50 appartements (de 24 à 32 m²), en accès direct aux thermes
- 1 salle de séminaire modulable

1 salon lounge permettant la prise de petits déjeuners, café et boissons, disposant d'une terrasse extérieure.

L'emploi

L'établissement thermal et la structure d'hébergement permettront, a minima, la création de 55 emplois : direction, agents thermaux, kinésithérapeutes, agent d'accueil, agents d'entretien, surveillants de baignade, esthéticiennes, techniciens, réceptionnistes...

Ainsi, au delà des emplois directs induits par le projet, la commune a pour objectif de s'appuyer sur la dynamique créée pour développer l'emploi autour de ces activités.



PRESERVER LES ACTIVITÉS

Le projet

Le développement autour du thermalisme et des activités de loisirs doit permettre à Santenay de rester un petit bassin d'emploi à son échelle.

Cela doit permettre d'ancrer et d'attirer une nouvelle population ce qui soutiendra les activités de commerces existantes.

Les activités de commerce sont développées essentiellement dans l'espace du centre bourg. Le projet prévoit de permettre le développement de ce commerce de centre bourg.

Les quelques activités artisanales (essentiellement liées au bâtiment) sont dispersées dans l'espace de la commune. Le projet prévoit simplement de permettre aux activités existantes de se développer.

Ces activités sont situées hors de la tache urbaine à proximité de la halte fluviale sur le canal.

A proximité de ces activités, on prévoira la possibilité d'accueil d'activités liées au tourisme et au loisirs, dans la continuité de la halte fluviale. Il pourrait s'agir d'équipements collectifs ou d'activités (artisanat d'art...) en rapport avec le tourisme et les loisirs.

On notera aussi l'existence d'une activité équestre dans ce même secteur.

On notera ce secteur se trouve dans le site classé. La question de l'impact paysager devra être particulièrement étudiée sur ces points.

Petits bâtiments d'activités

Activité équestre

Halte fluviale



MAINTENIR ET DÉVELOPPER LES EQUIPEMENTS EXISTANTS

A/ Rappel

SANTENAY dispose de quelques équipements (une mairie, une poste, un groupe scolaire, terrains de sport, salle des fêtes,...) et quelques services médicaux (deux maisons de retraite, un médecin, une pharmacie)

Ces équipements sont actuellement très dispersés dans l'espace.

- Les équipements sportifs sont situés dans le quartier thermal à l'Ouest, éloignés du centre bourg
- Le groupe scolaire apparaît isolé
- La salle communale (espace associatif) à l'entrée Est de la commune... et l'autre salle communale à proximité de la Mairie.
- La salle des fêtes

B/ Permettre le développement des équipements

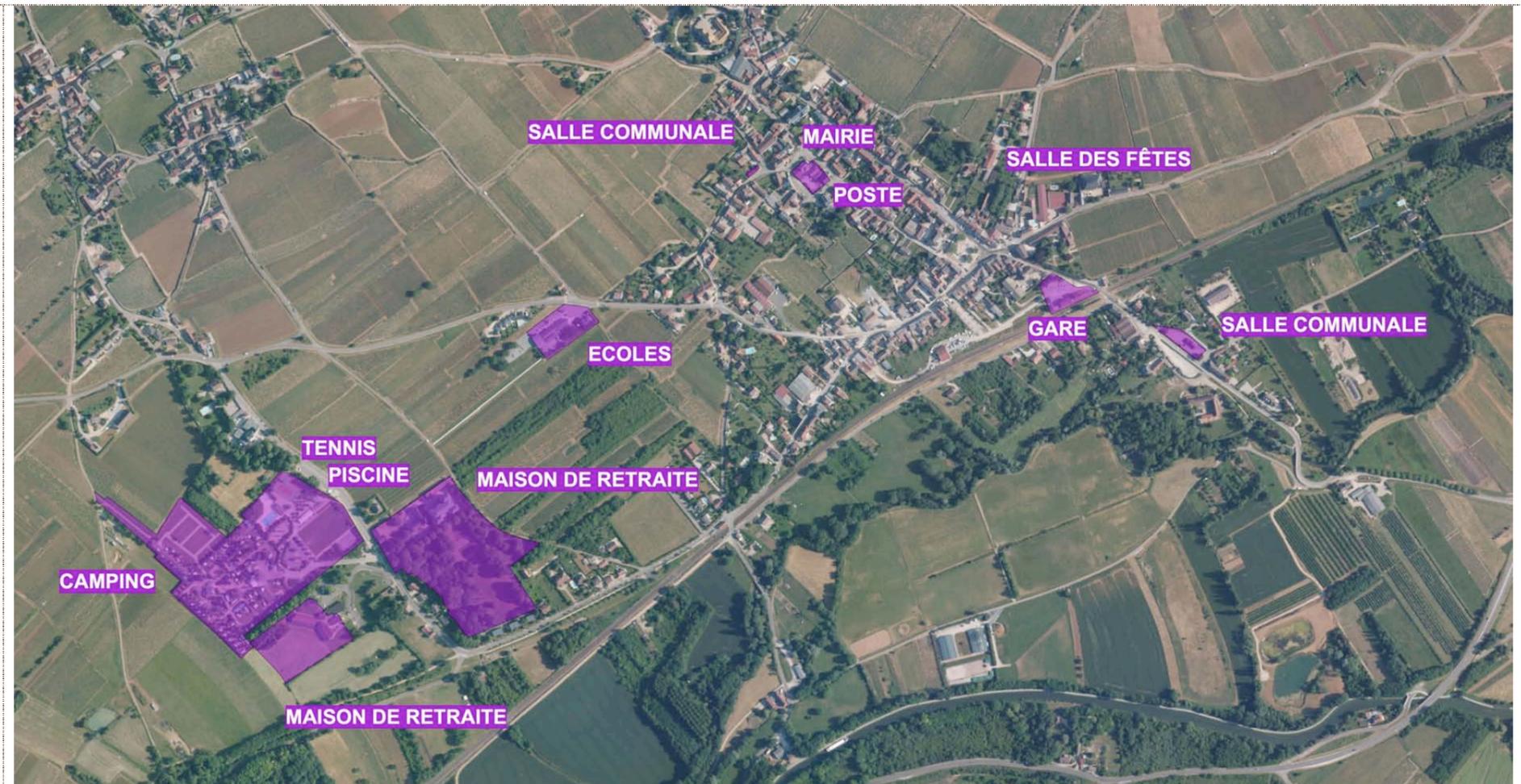
Le choix des secteurs de développement est basé sur cette actuelle dispersion :

- Un secteur de développement pour les activités scolaires et périscolaire sera prévu à proximité de l'école
- Un secteur de développement pour les équipements sportifs sera prévu à proximité des équipements sportifs à l'Ouest
- Une maison des associations à l'entrée Est.

L'articulation de ces différents projets devra être assurée par la réflexion sur les déplacements doux et la capacité à créer des liaisons entre les différents quartiers de la commune.

C/ Permettre le développement des communications numériques

La commune n'est pas raccordée à la fibre optique. L'objectif de la commune est de continuer la desserte en fibre optique pour les autres hameaux et surtout de résorber les zones blanches existantes sur la commune.



RETROUVER LE NIVEAU DE POPULATION D'AVANT LA FERMETURE DU CENTRE THERMAL

A/ La situation actuelle

Après avoir diminuée entre 1999 et 2006, passant de 904 à 847 habitants, la population de **SANTENAY** s'est stabilisée à 848 habitants en 2011. Cette stabilité de la population s'inscrit dans un contexte de décroissance des communes rurales voisines. Le canton de Nolay connaît également une baisse, moins importante (-0,2% par an). Toutefois, l'aire urbaine de Beaune connaît une croissance (+0,5% par an).

Au niveau des logements, le rythme a tendance à se stabiliser puisque la commune compte 1 seul logement entre 1999 et 2012.

B/ Le projet

Entre 2006 et 2011, la commune a réussi à stabiliser sa population. La commune de **SANTENAY** souhaite dynamiser sa croissance sur le plan démographique. Elle envisage donc pour les 15 ans à venir une croissance de **1,3% par an** qui devrait lui permettre d'atteindre un niveau de population de **1070 habitants** en 2029 (contre 848 en 2011 selon l'INSEE). Cela permettrait simplement à la commune de retrouver son niveau de population de 1990.

En considérant une croissance de 1,3% par an à l'horizon 2029, il est estimé que **SANTENAY** atteindra environ 1070 habitants.

Justification de cet objectif

Cet objectif de **1,3%** de croissance peut paraître très ambitieux au regard de la croissance de **0,5%** de l'aire de Beaune. En fait, il est lié à la particularité de la commune de **Santenay**, ville thermale, sans thermes depuis 20 ans mais dont le projet de réouverture d'un établissement est actuellement en cours de réalisation.

Il convient, tout d'abord, de rappeler le **rôle historique de centre bourg** qu'a pu jouer la commune de Santenay pour le territoire rural alentour. A la fin du XIX^e siècle, sa population est d'environ 1500 habitants. Au début du XX^e siècle, la commune a connu une lente érosion due en partie à l'exode rurale pour atteindre un niveau de population d'environ 1000 habitants au début des années 60.

Ce niveau de population était aussi lié à **la présence d'un établissement thermal** exploitant les eaux minérales de Santenay depuis 1897 utilisées dans le cadre du traitement des maladies des voies digestives et métaboliques et de la rhumatologie et séquelles de traumatisme ostéoarticulaires.

Malheureusement pour la commune, l'exploitation des eaux a du être interrompue en **1993** suite à une suspension préfectorale.

Les conséquences de cette décision sur le niveau de population de la commune est clairement visible dans les chiffres de l'INSEE : alors que la population était parfaitement stable à environ 1000 habitants dans les années 60, 70 et 80 ; entre 1990 et 1999 la commune perd brutalement 100 habitants, puis encore 50 entre 1999 et 2006 pour se restabiliser à environ 850 habitants...

Cette activité thermale a marqué la commune et se lit encore dans l'espace du fait de la présence d'un casino et de deux grands établissements de retraite qui permettent à Santenay de rester, malgré tout, **un bassin d'emploi important à son échelle** puisque, en 2011, le nombre d'emploi sur la commune est de 442 (en augmentation par rapport aux 424 emplois en 1999) pour 345 actifs... On notera aussi le pourcentage important d'actifs résidant sur la commune et travaillant sur la commune (42%).

Or depuis quelques années la commune travaille à la « récréation » d'un établissement thermal permise par l'obtention en 2009 d'un arrêté préfectoral d'autorisation d'exploitation des eaux thermales à la suite de travaux sur les forages existants. En janvier **2015**, le permis de construire pour la construction d'un centre thermal et d'une résidence hôtelière a été accordé à la « société thermale de Santenay ». Le projet s'articule donc autour de deux éléments:

- **l'espace thermal** dédié à la fois aux activités purement médicalisées, mais aussi à des activités de bien être
- **l'hébergement** avec une résidence de 50 appartements afin d'accompagner le développement du nouveau complexe thermal.

Ce projet devrait aboutir à la création d'une **cinquantaine d'emplois** dans un premier temps.

Avec la récréation de cet établissement, la commune de Santenay a donc **l'ambition raisonnée de retrouver un niveau de population comparable à celui de 1990 qui était le sien avant la fermeture des thermes**. Pour cela, elle peut s'appuyer sur un bassin d'emploi déjà existant, mais aussi sur un niveau d'équipement, de services et de commerces qui lui permet de répondre aux besoins du quotidien de sa population.

Elle peut aussi s'appuyer sur la présence de la **gare** qui permet une liaison facile avec Chalon sur Saône et Chagny-Beaune.

D/ Objectif de croissance et production de logements

Taille moyenne des ménages

Actuellement, la taille moyenne des ménages est de 2,5 personnes par ménage.

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Beaune Côte et Sud, la taille des ménages est de 2,32 personnes par ménages et de 2,27 personnes par ménages au niveau du département de Côte d'Or. Toutefois, après une période de baisse de population, si la commune réussit à inverser la tendance en cherchant à attirer des jeunes couples, on peut penser que cette baisse tendancielle sera limitée.

L'hypothèse retenue est donc celle de 2,3 personnes par ménages.

Nombre de logements à prévoir pour accueillir la population estimé en 2029 :

En 2029, il est estimé que la commune comptera 1070 habitants et une taille moyenne des ménages de 2,3 personnes par ménages. La commune pourrait compter 465 résidences principales (=1070/2,30).

Estimation du parc de résidences principales :

Entre 2011, la commune de **SANTENAY** comptait 336 résidences principales.

Sur les dix dernières années, il s'est construit environ un logement nouveau par an. Le site Sitadel nous permet d'observer aussi que 4 logements se sont construits entre 2012 et 2015 soit 339.

126 résidences principales sont donc à produire d'ici 2029 (465 - 339).

La commune se fixe un objectif de réhabiliter **20 logements vacants d'ici 2029** (soit environ 1/3 du parc de logements vacants (63 en 2010...))

L'objectif proposé à l'horizon **2029** est donc la création de **106** résidences principales de plus.

E/ Une diversité du parc de logements

** L'habitat individuel :*

Il correspond à l'offre existante, liée à la volonté de propriétaires de vendre des parcelles... il peut aussi être lié à des aménagements de type lotissement.

⇒ en 2007 : 88,6 % des résidences principales sont des maisons

** L'habitat collectif (petits appartements) :*

Cette possibilité peut permettre de créer une offre attirant une population nouvelle (jeunes ou personnes âgées cherchant à ne pas être isolées).

⇒ en 2007 : 11 % des résidences principales sont des appartements

** L'habitat individuel groupé :*

C'est une offre qui n'existe pas sur la commune. Il s'agit plutôt d'une offre locative. Développer ce type d'habitat pourrait permettre là encore d'attirer une population nouvelle (jeunes couples avec enfants, primo-accédants ...). Toutefois, cette offre est certainement liée à une initiative communale ou tout au moins publique. Il faudrait donc repérer le ou les terrains pouvant être intéressants pour ce type d'opération et doubler le plan local d'urbanisme d'une politique d'acquisition foncière.

** Le statut d'occupation*

L'habitat principal : 67,7 % de propriétaires - Les logements locatifs : 25,8 % de locataires

4 logements sociaux sont actuellement projetés sur le lotissement de la rue des Sources et 4 existants rue Chauchien.

La commune souhaite poursuivre dans le sens d'une diversification de son parc de logements tant en terme de statut d'occupation que de formes de logements.

Sur les 106 résidences principales à construire, on projette que **50% environ seront de type maison individuelle** et **50% de type intermédiaire** (pavillonnaire groupé avec une part importante de locatif) **ou collectif**.

La vingtaine de réhabilitations permettront de créer une offre en **petits appartements locatifs**.

Compatibilité avec le PLH : Dans son document préparatoire de juillet 2011, le PLH prévoit une répartition avec environ 50% de logements locatifs, ce qui est compatible avec la proportion proposée ci-dessus...

Il est aussi prévu des obligations en matière de production de logements aidés dans les secteurs qui feront l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation à hauteur de 36% des logements construits.

ECONOMISER L'ESPACE RURAL ET NATUREL

Objectif pour maîtriser la consommation de l'espace

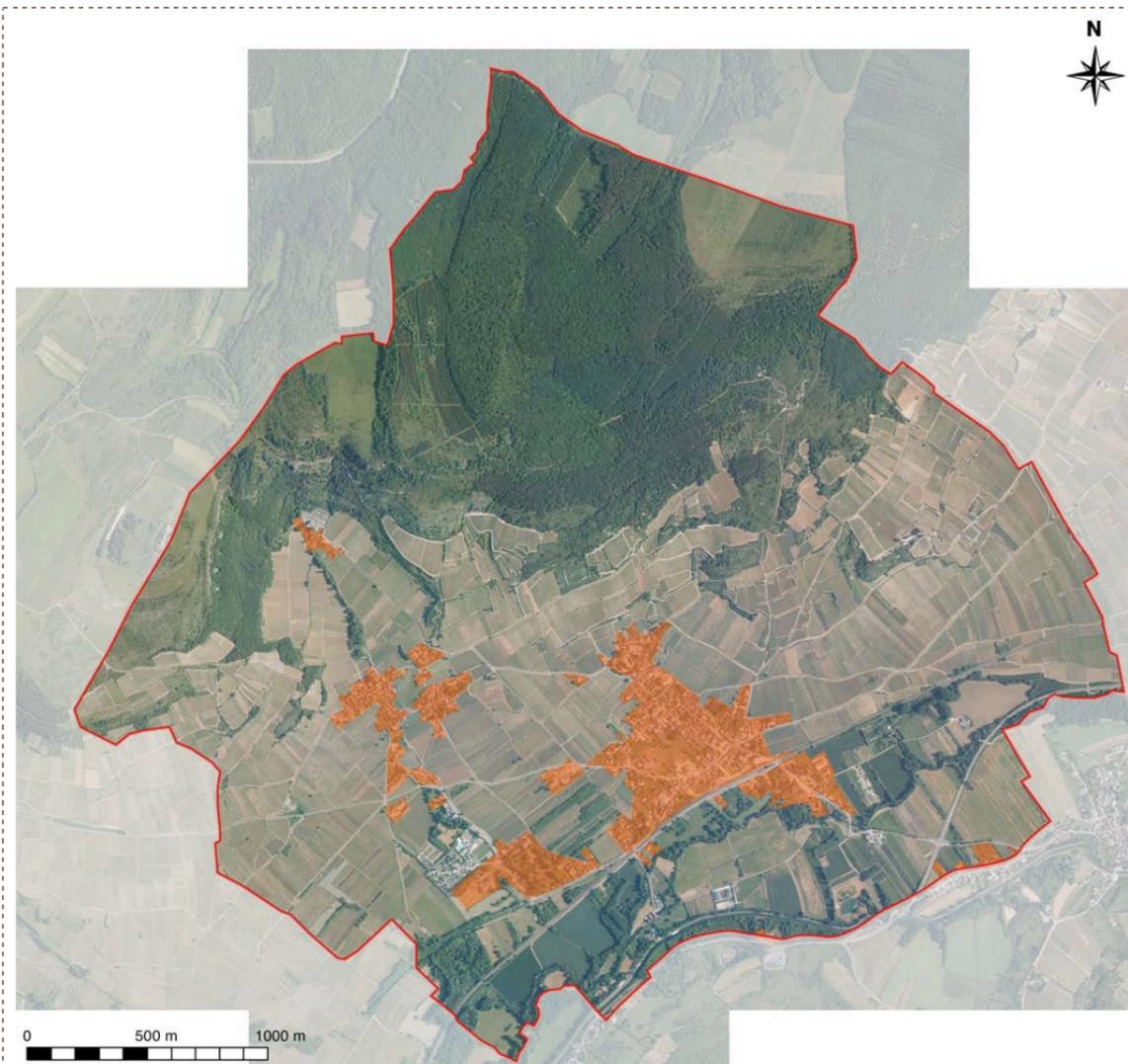
La volonté de diversifier le type de logement et de mieux organiser l'urbanisation dans l'espace doit permettre d'augmenter la densité des constructions.

Ainsi en considérant les besoins moyens en fonction des différents type de logement, on peut viser **une densité recherchée à l'hectare de : 20 logements/hectare**, ce qui représente une évolution par rapport à la densité constatée aujourd'hui de 10 logements/hectares... et aussi par rapport à la consommation de l'espace sur les dix dernières années basée sur une densité de 8 logements/hectare.

Cela induit que la surface maximum consommée pour la création des 106 logements d'ici 2029 ne devrait pas dépasser :

5,3 Hectares hors rétention foncière

Compatibilité avec le SCoT: Dans son document, le SCoT fixe une densité de 20lgt/ha pour la commune de Santenay.



Analyse du potentiel et proposition d'un scénario de développement

Dans un premier travail d'analyse de l'espace urbain, il nous semble nécessaire de hiérarchiser les zones à urbaniser.

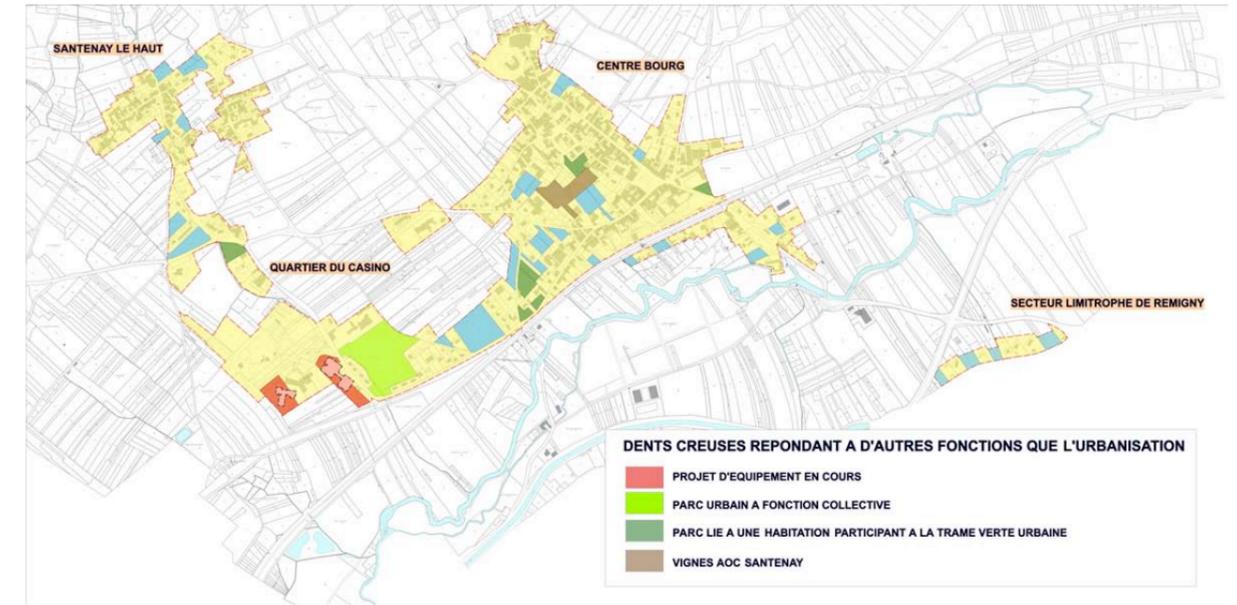
En effet, pour tenter d'atteindre l'objectif de ralentissement de la consommation de l'espace pour l'habitat (et augmenter ainsi la densité nette de logements) on peut établir, théoriquement, une échelle des espaces à utiliser en priorité, tout en sachant que ces espaces ne sont pas forcément immédiatement aménageables et que l'on ne pourra pas toujours immédiatement atteindre l'idéal théorique.

Toutefois, le fait de repérer ces espaces selon l'échelle proposée peut permettre de les inscrire dans des processus d'aménagement à court, moyen et long terme...

Espaces libres à l'intérieur du tissu urbain

Avant de travailler sur les espaces en extension du tissu urbain, les espaces libres à l'intérieur du tissu urbain ont été repérés dans le cadre de l'étude de densification demandée par le SCOT et intégrée dans le rapport de présentation.

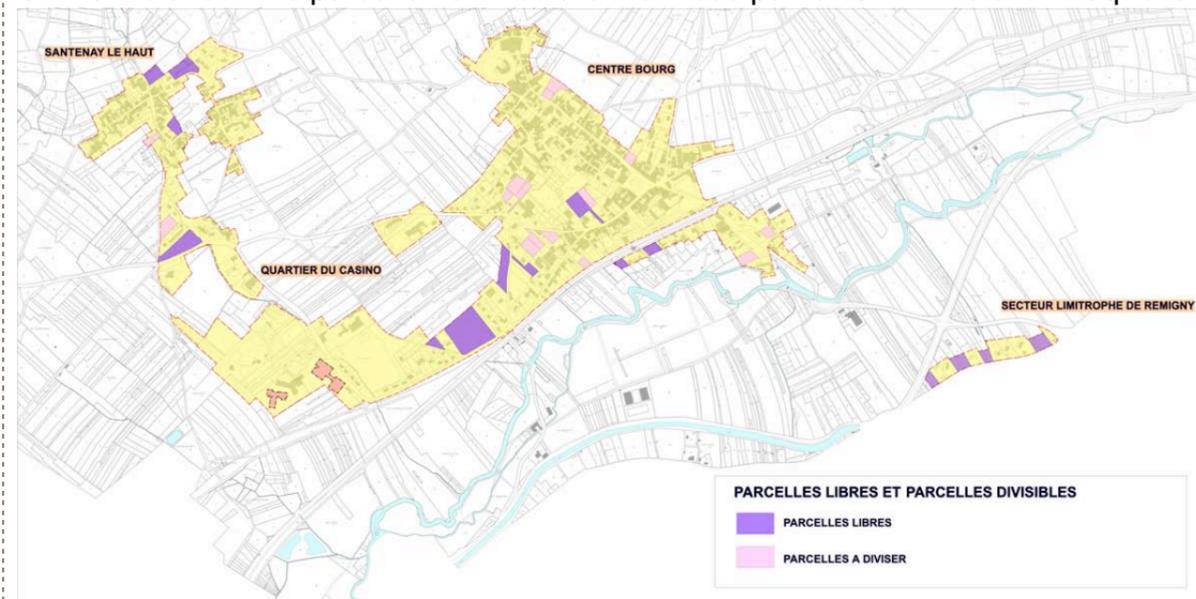
Cette étude a permis de repérer les espaces libres à l'intérieur du tissu urbain qui ne peuvent être intégrés dans le potentiel parce qu'ils sont porteur de projets (centre thermal et maison de retraite), soit parce qu'ils sont à usage agricole, soit parce qu'ils participent d'une trame verte urbaine...



Cela permet de repérer le véritable potentiel urbanisable dans la tache urbaine, en faisant une différence entre les parcelles libres de bâti et les parcelles pouvant être issue de division parcellaire.

En dehors de quelques dents creuses, on trouve, au niveau du centre bourg, un espace relativement important correspondant à une ancienne activité et maîtrisé par la commune. Dans cet espace on pourra envisager un programme de logements qui associerait collectifs et pavillonnaires groupés.

On trouve aussi une parcelle de 1 hectare maîtrisée par la commune et sur laquelle un aménagement pour permettre l'implantation de 19 logements est actuellement en cours...



Dans le scénario ci-après, on fera la différence entre le potentiel de parcelle libre pour lequel on imagine qu'il se construira à l'horizon du PLU et les divisions parcellaires dont on considère que seul un quart se construira à l'horizon du PLU.

Le scénario de densification à l'intérieur du tissu urbain...

Santenay le haut

Dans les secteurs hors site classé, il a été repéré une superficie libre (hors éventuelles divisions parcellaires) d'environ 0,95 hectares, représentant un potentiel minimum d'environ 17 maisons individuelles

Secteur limitrophe de Remigny

Dans ce secteur, il a été repéré une superficie libre (hors éventuelles divisions parcellaires) d'environ 0,6 hectares, représentant un potentiel minimum de 8 logements.



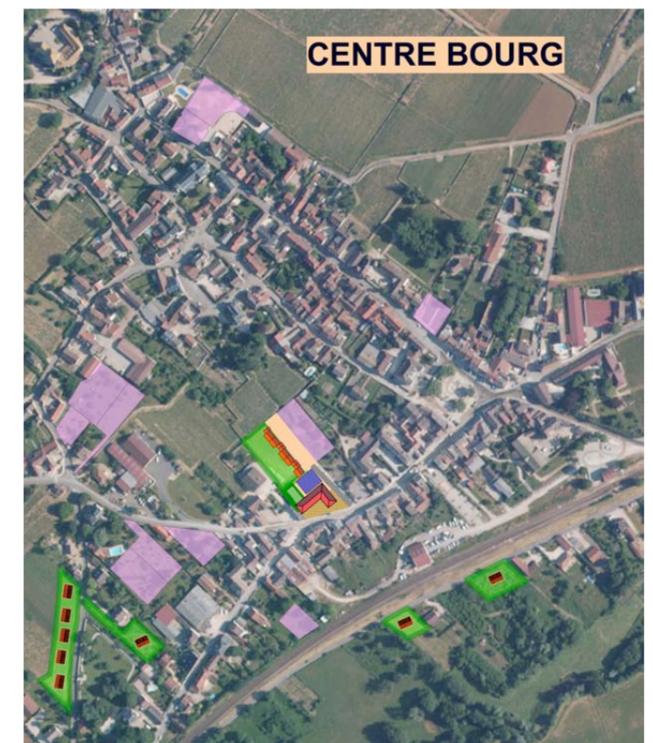
Centre bourg

Dans ce secteur, il a été repéré une superficie libre (hors éventuelles divisions parcellaires) d'environ 2,15 hectares correspondant à des éléments différents, car deux des « dents creuses » identifiées correspondent à des parcelles maîtrisées par la commune.



- Une parcelle de 1,05 hectare qui est actuellement en cours d'aménagement pour accueillir environ 19 logements (dont 4 collectifs, 2 intermédiaires et 13 individuels)
- Une parcelle de 5000 m² qui, combinée avec la démolition d'un bâti existant, pourrait permettre une opération de 10 collectifs et 10 logements intermédiaires.

A côté de ces parcelles maîtrisées il a été repéré une superficie libre (hors éventuelles divisions parcellaires) d'environ 0,6 hectares, représentant un potentiel minimum de 9 maisons individuelles.





POTENTIEL DE LOGEMENT DANS LE CADRE DE LA DENSIFICATION					
	Superficie (ha)	Lgts Individuels	Lgts Intermédiaires	Lgts Collectifs	TOTAL
Santenay le haut	0,95	17			17
Secteur en limite de Remigny	0,6	8			8
Centre bourg	2,15	22	12	14	48
¼ parcelles divisées	0,5	6			6
TOTAL	4,2	53	12	14	79

Espaces libres en continuité du tissu urbain

La densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine permettra de mobiliser environ 4,2 hectares avec un minimum de 79 logements réalisés.

Le projet de la commune est que le PLU lui donne les moyens de la réalisation d'environ 106 logement à l'horizon 2029, tout en respectant un objectif de modération de la consommation de l'espace basé sur le respect global d'une densité moyenne de 20 logements/hectares.

Cela suppose donc de prévoir une consommation maximum d'espace d'environ 5,3 hectares dans le cadre du PLU.

Il est donc possible, dans le respect de cet objectif, de prévoir une extension urbaine sur une superficie d'environ 1,1 hectare.

Etant donné les fortes contraintes sur l'espace de Santenay (secteur classé – hachures rouges ; zones AOC Santenay – grisées ; zones inondables - bleutée), un seul espace apparaît vraiment susceptible d'accueillir un développement futur de l'urbanisation. Il s'agit des terrains situés entre le centre bourg et le quartier du casino, secteur où sont actuellement concentré des équipements (maison de retraite, camping, équipements sportifs...) cet ensemble de terrains représente environ **8 ha**.

Sa position dans l'espace de la commune le rend aussi très intéressant puisqu'il permet de faire le lien entre les deux quartiers du bourg centre et de rattacher à l'espace urbain le groupe scolaire actuellement isolé.

Enfin, il s'inscrit dans la continuité du projet communal de 19 logements actuellement en cours d'aménagement.



SECTEUR DE DÉVELOPPEMENT

* Surface d'environ **1,1 hectares**

* Potentiel de **27 logements** dont :

- 4 logements individuels purs
- 23 logements individuels groupés ou intermédiaires

⇒ densité d'environ **25 logements/ha**

cet espace est voué à accueillir une certaine mixité que ce soit en terme d'occupation du sol (habitat, équipement, activité) ou en terme de logements (logements individuels purs, logements individuels groupés, logements intermédiaires).

Ce secteur a comme avantage de se situer en dehors du site classé et très près des équipements (groupe scolaire, mairie,...).

Dans son aménagement, l'espace sera organisé autour de deux grands axes permettant d'assurer des liens (en particulier en terme de déplacement doux) au niveau de l'espace urbain.





POTENTIEL DE LOGEMENT DU SCENARIO

	Superficie (ha)	Lgts Individuels	Lgts Intermédiaires	Lgts Collectifs	TOTAL
Densification	4,2	53	12	14	79
Extension	1,1	4	23		27
TOTAL	5,3	57	35	14	106

La répartition entre les types de logements est d'environ 50% individuels et 50% intermédiaires ou collectif

UN PARC DE LOGEMENTS ECONOMES EN ENERGIE

Un parc de logement attentif à l'environnement et économe en énergie

Le bâtiment, sa parcelle d'implantation, son voisinage et son site entretiennent des relations dont il faut assurer la maîtrise environnementale :

Orientation

L'orientation des futurs édifices devra tenir compte de l'exposition solaire et des vents dominants (confort thermique) et de sa vue sur le paysage qui lui est offert.

Les pièces de vie se situeront préférentiellement au Sud/Sud-Ouest tandis que les façades Nord devront limiter les ouvertures et concentrer les locaux non exposés ou techniques (cuisine, buanderie, salles d'eau...).

Energie

Les bâtiments devront d'abord viser à la sobriété et donc opter pour des aménagements et des équipements économes avec une bonne isolation des bâtiments.

Le bâtiment sera aussi conçu et orienté de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs

Les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur.

L'utilisation d'énergies renouvelable sera privilégiée

On veillera au confort thermique d'été : des réponses techniques doivent être apportées pour garantir le confort d'été (protection thermique d'été en façade Sud, végétation, mise en œuvre de puits canadiens...par exemple).

Et attentif à la ressource en eau

Dans la construction, il est souhaitable d'utiliser :

- des économiseurs d'eau qui réduisent les débits d'eau,
- des dispositifs qui limitent ou réduisent la durée des puisages,
- des chasses d'eau ou des robinets de chasse à double commande qui réduisent les quantités d'eau utilisées dans les toilettes,
- des robinets-mitigeurs mécaniques ou thermostatiques aux points de puisage d'eau chaude qui réduisent les quantités d'eau puisées en fournissant aussi vite que possible une eau chaude à la température désirée,
- des machines utilisant l'eau (machines à laver le linge ou la vaisselle) dont les besoins en eau sont réduits.

Le projet propose :

- **d'accompagner des politiques d'incitation aux économies d'énergie.**
- **d'inciter à l'économie de dépense en eau.**

ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT AVEC DES CHEMINEMENTS DOUX

Le projet de PLU prévoit de relier le nouveau quartier d'habitat aux équipements.

Des liaisons douces (cheminements piétons) permettront de traverser ce nouveau quartier et de rejoindre l'école, le centre bourg,...

