



Plan Local d'Urbanisme Saulon la Rue

Réunion n° 4 : Point d'étape sur le diagnostic
Lundi 26 août 2019

Ordre du jour

Première partie

Présentation des enjeux
par thématique

Seconde partie

Point sur la poursuite du
travail de diagnostic



Les grandes étapes du PLU

Diagnostic

Etat des lieux
et perspectives
d'évolution

Atouts + Faiblesses =
Constats, Enjeux

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Grandes orientations
d'urbanisme à long terme

Exprime le projet politique des
élus pour les 15-20 ans à venir

Répond aux constats du
diagnostic

Orientations d'aménagement et de Programmation, règlement et plan de zonage

Schémas d'aménagement

Règlement écrit et graphique (plan de zonage)

Règles de constructibilité sur le territoire

Procédure administrative

Mise en forme du dossier avant
l'arrêt

Arrêt et consultation des
Personnes Publiques Associées

Enquête publique

Approbation

Septembre
2019

Octobre
2019

Janvier
2020

Juin
2020

Fin d'année
2020

97,8%

des ménages ont au moins une voiture.

30,9%

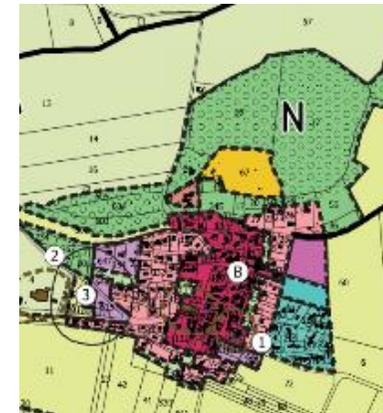
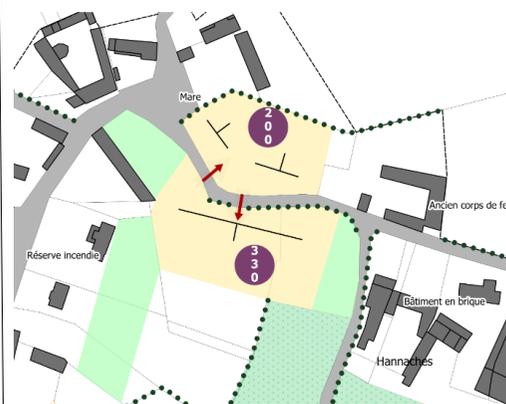
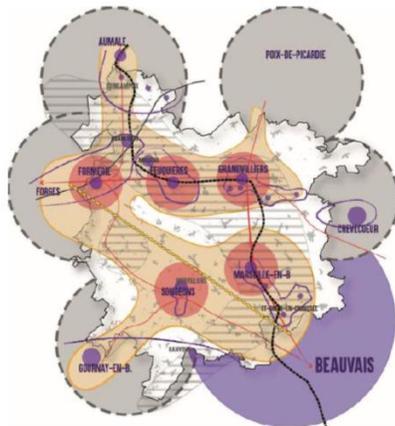
des ménages ont une voiture.

67,2%

des ménages ont deux voitures.

85,2%

des ménages ont au moins
un emplacement réservé au stationnement



La structure du diagnostic

Préambule

Partie 1 : L'Etat Initial de l'Environnement

Partie 2 : Les paysages de Saulon-La-Rue

Partie 3 : Le diagnostic urbain

Partie 4 : Le diagnostic humain

Partie 5 : L'Evaluation environnementale

Partie 6 : Les justifications



L'avancée des études

Préambule



Partie 1 : L'Etat Initial de l'Environnement



Partie 2 : Les paysages de Saulon-La-Rue



Partie 3 : Le diagnostic urbain



Partie 4 : Le diagnostic humain



Partie 5 : L'Evaluation environnementale



Partie 6 : Les justifications



Partie 1 :

Présentation des enjeux par thématique

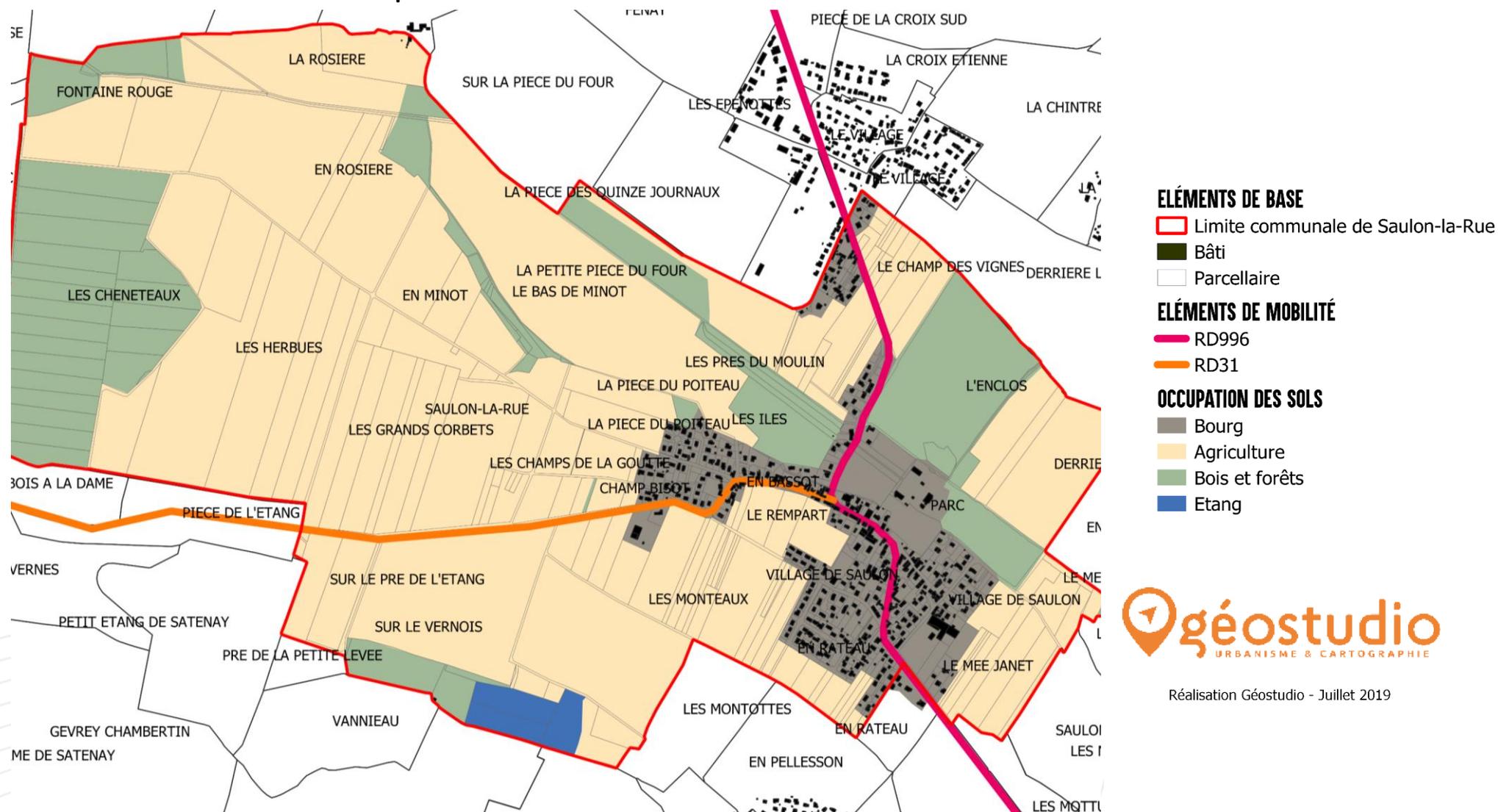




Partie 1 - L'état initial de l'environnement

Partie 1 : L'Etat Initial de l'Environnement

Contextualisation : L'occupation des sols



- 3 types d'entités : Bourg bâti, espaces agricoles, ilots boisés...
- Partie Nord : Fonctionne avec Féney
- Il n'existe pas d'habitat isolé à Saulon-La-Rue

Partie 1 : L'Etat Initial de l'Environnement

La consommation d'espaces agricoles



2010



2019

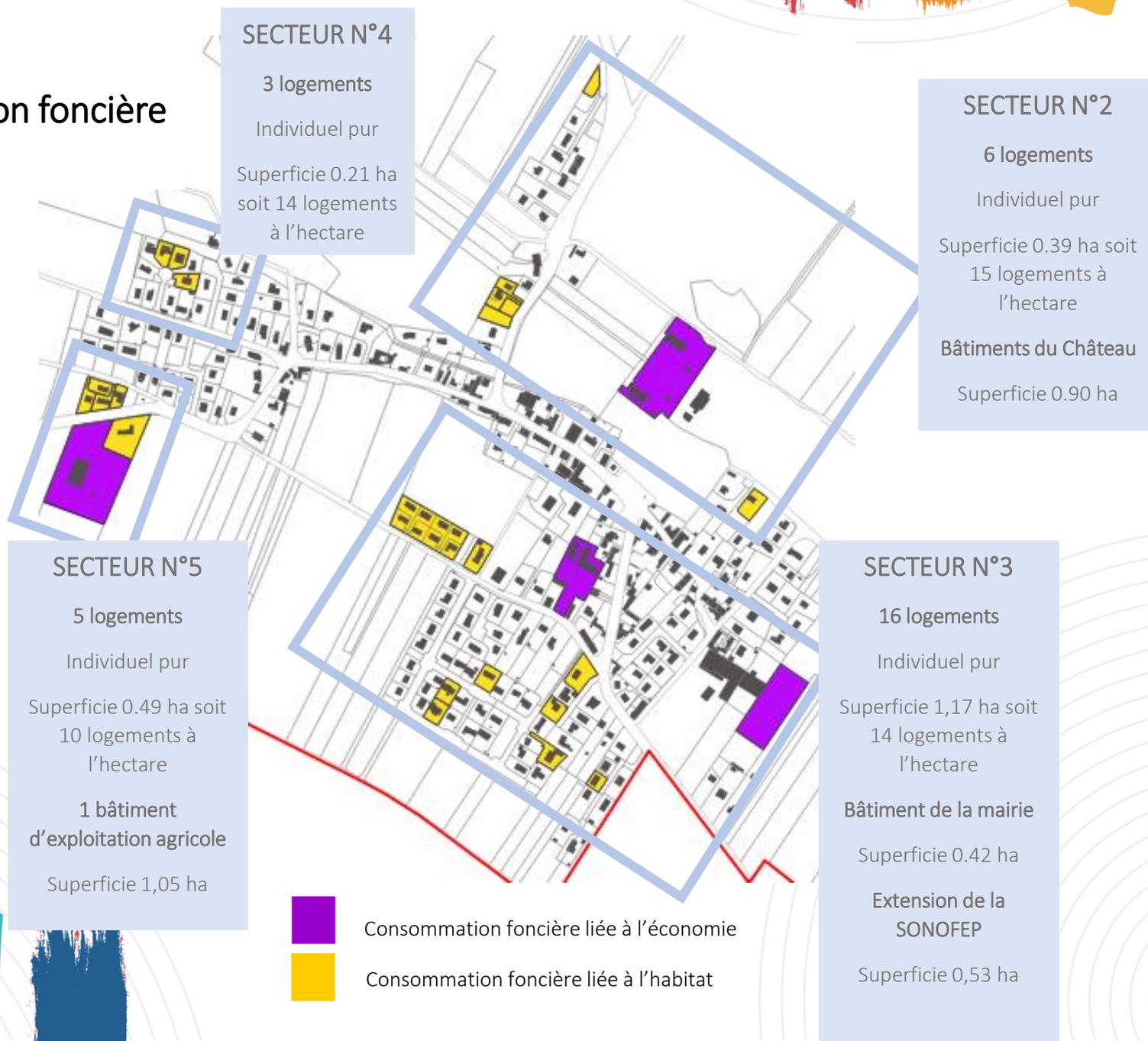


Partie 1 : L'Etat Initial de l'Environnement

Etude de la consommation foncière (2010-2019)



ZOOM SUR ENTREE NORD



Partie 1 : L'Etat Initial de l'Environnement

Etude de la consommation foncière (2010-2019)

Type	Superficie consommée entre 2010 et 2019	En dent creuse	En extension
Habitat	2,72 ha	1,27 ha	1,45 ha
Economie	2,9 ha	1,32 ha	1,58 ha

Un développement de l'urbanisation souvent en dent creuse mais une tendance à l'extension...



Les nouvelles constructions constituent toutes des maisons individuelles...



Partie 1 : L'Etat Initial de l'Environnement

Etude de la consommation foncière (2010-2019)

ZOOM SUR ENTREE
NORD



Dent creuse rue des Chenevrières

- Limite communale
- Bâtiments
- Parcellaire
- Résiduel dent creuse
- Résiduel extension

Résiduel foncier :

Potentiel urbanisable encore disponible

Superficie 12,78 ha

dont 9,87 ha en extension et 2,91 ha en dent creuse



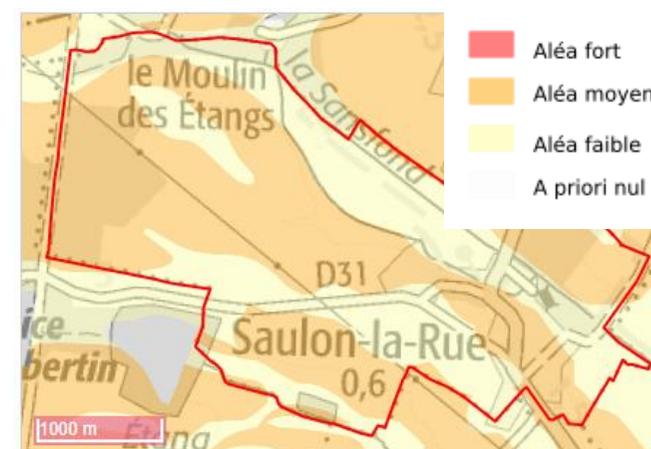
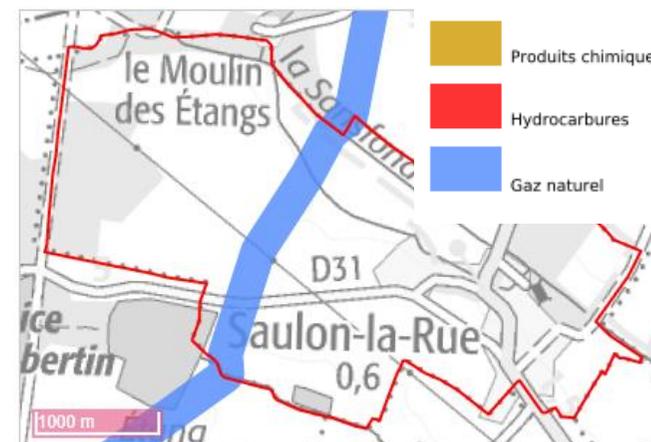
Dent creuse dans l'impasse le Champ des Vignes

Partie 1 : L'Etat Initial de l'Environnement

Gestion des sensibilités

Etat des risques naturels et technologiques :

- Canalisation de matières dangereuses
- Inondations : Pas de risques importants d'inondations
- Retrait-gonflements des sols argileux : Aléa moyen
- Séisme : risque faible
- Transport de matière dangereuses : route RD31 et RD996



Sources : Site Géorisques



Partie 1 : L'Etat Initial de l'Environnement

Atouts – Opportunités

- Pas d'habitat isolé : modèle qui permet une gestion plus facilitée des réseaux, de la collecte des déchets, des coupures paysagères.
- Un résiduel foncier intéressant (13 ha)

Points de vigilance

- Une tendance à l'extension urbaine
- Des formes urbaines uniformes (logement individuel systématique)
- Des constructions existantes situées dans ou proches de zones sensibles

Pistes de réflexion pour le volet Environnement

Objectifs

- Maitrise des secteurs d'extension urbaine
- Conception d'un projet urbain soucieux des mobilités douces
- Diversification des formes urbaines
- Réduction de l'exposition des habitants aux risques et nuisances





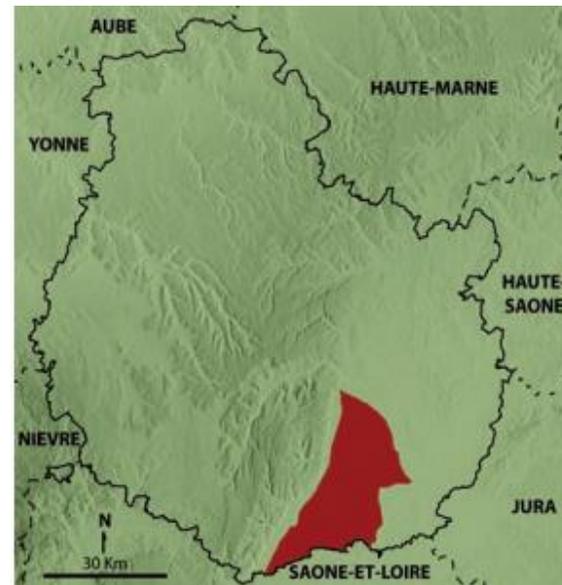
Partie 2 – Les paysages de saulon-la-rue

Partie 2 : Les paysages de Saulon-La-Rue

- Saulon-La-Rue fait se situe entre la Côte viticole et le Val de Saône. Elle occupe la plaine méridionale, d'où ses paysages plat. (200m d'altitude)
- Vue dégagées et ouvertes sur l'horizon
- Rôle du végétal (espace boisé, peupleraies)
- Bâti ancien traditionnel (ferme et cour carrée)



Vue ouverte à la sortie de Saulon-La-Rue



Source : Atlas des paysages De Côte d'Or

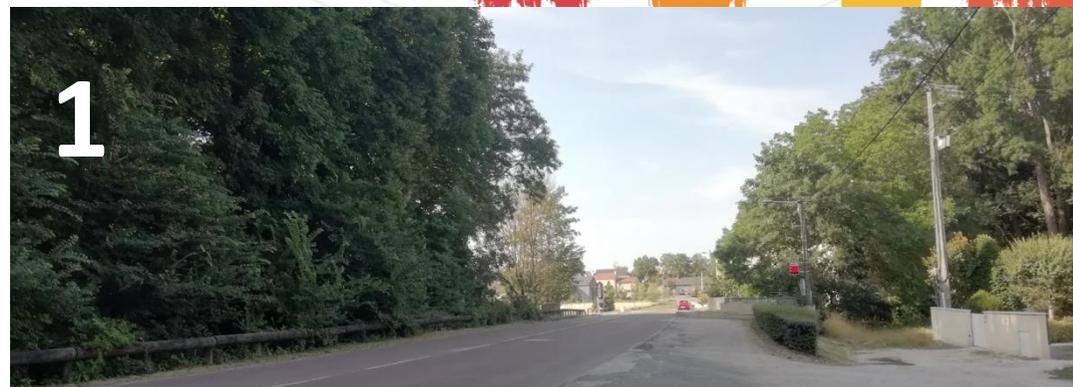
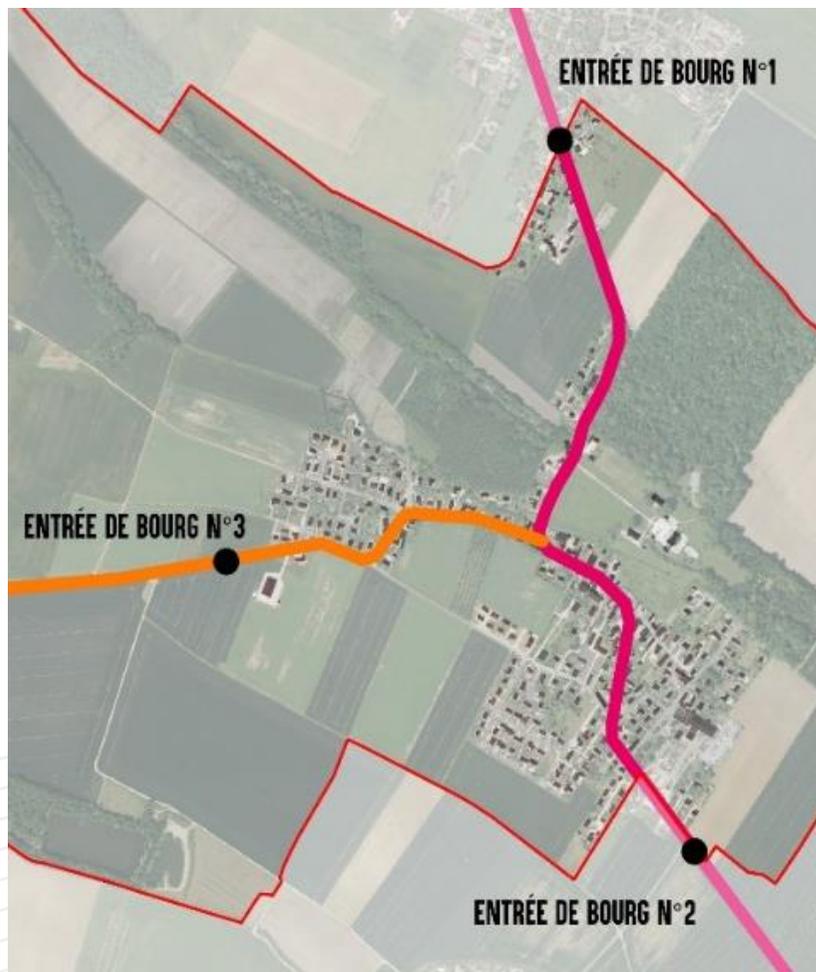


Ancienne bâtisse en cœur de bourg



Partie 2 : Les paysages de Saulon-La-Rue

Etude qualitative des trois entrées de bourg



Numéro	Qualité	Analyse
N°1	Bonne	Continuité du bâti cohérente suite à Féney. Présence de végétal tout au long de la voirie.
N°2	Médiocre	Transition franche et peu travaillée entre espace agricole et espace bâti
N°3	Médiocre	Transition franche et peu travaillée entre espace agricole et espace bâti

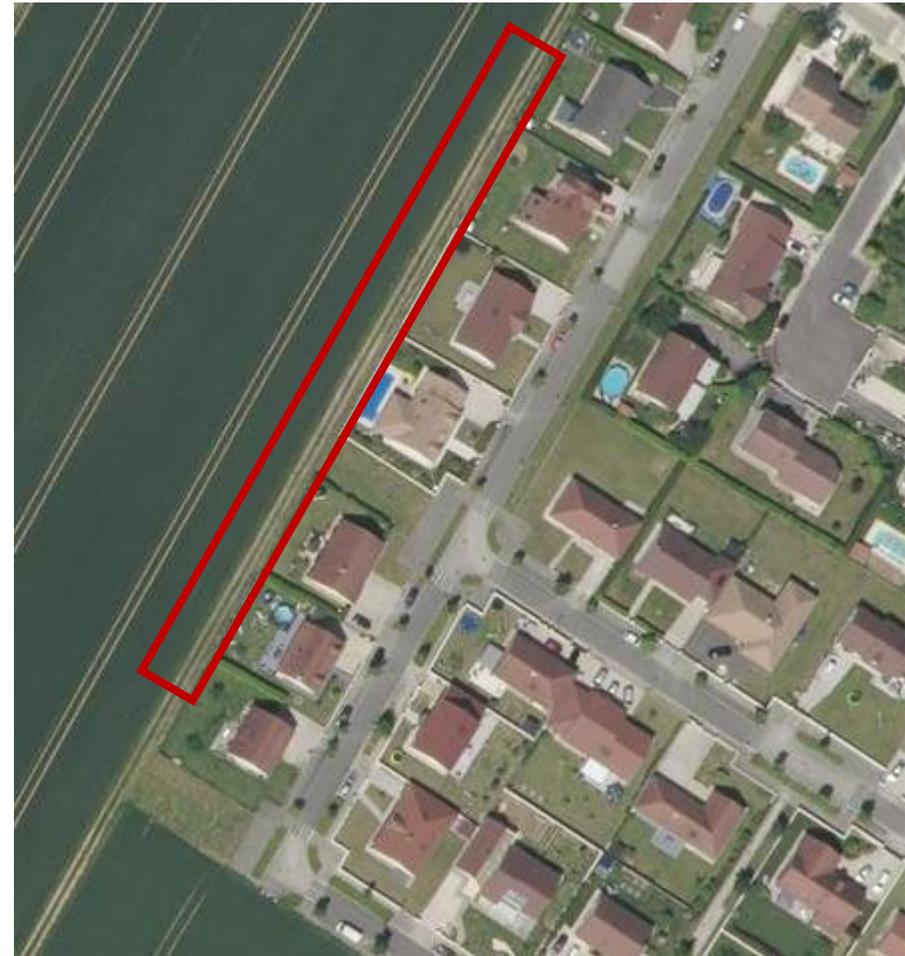
Partie 2 : Les paysages de Saulon-La-Rue

La transition agri-urbaines



Dernière habitation donnant sur les champs - Rue de Rosières

- Une transition entre espace bâti et espace agricole parfois « brutale »
- Pas de zone intermédiaire ou végétation permettant une « transition douce »

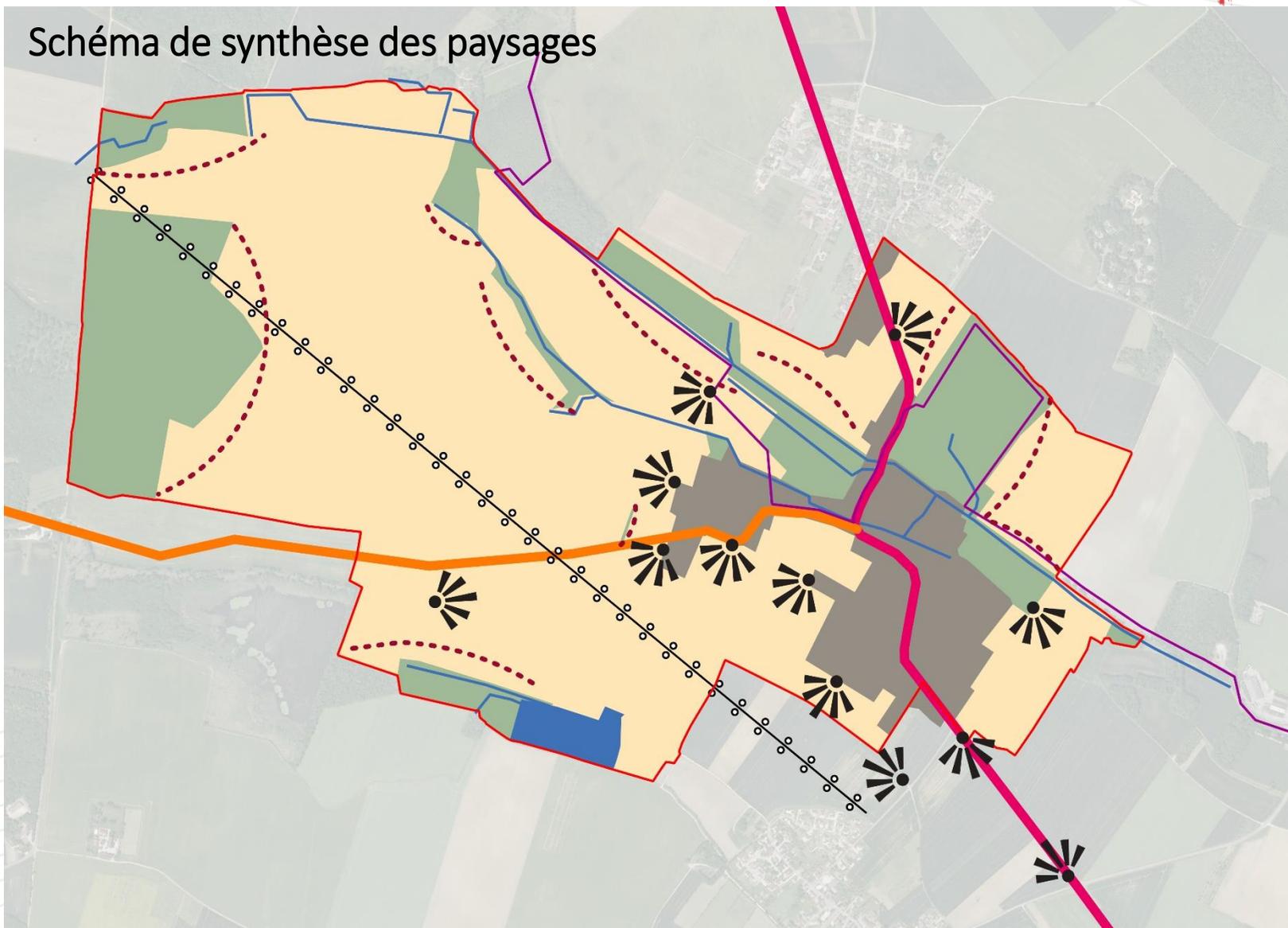


Lotissement rue de Fontaine Rouge



Partie 2 : Les paysages de Saulon-La-Rue

Schéma de synthèse des paysages



ELEMENT DE BASE

 Limite communale

OCCUPATION DES SOLS

 Bourg

 Agriculture

 Bois et forêts

 Etang et mares

 Hydrographie

ELÉMENTS DE MOBILITÉ

 RD996

 RD31

 Chemin de randonnée

ELÉMENTS CONSTITUTIFS DU PAYSAGE

 Vue ouverte

 Limite visuelle

 Ligne haute tension



Partie 2 : Les paysages de Saulon-La-Rue

Atouts – Opportunités

- Un caractère rural affirmé par la présence de ses étendues agricoles
- Plusieurs vues ouvertes intéressantes

Points de vigilance

- Des transitions franches entre l'espace bâti et l'espace agricole
- Quelques bâtiments qui dégradent quelque peu la qualité du cœur de bourg
- Une tendance à la dégradation des entrées de bourg

Pistes de réflexion pour le volet paysage

Objectifs

- Protection et mise en valeur le caractère rural du territoire
- Réflexion sur les coupures paysagère avec les villages voisins et requalification paysagère des entrées de bourg
- Végétalisation entre espaces agricoles et espaces bâtis (zones « tampon »)





Partie 3 – Le diagnostic urbain

Partie 3 : Le diagnostic urbain

- Relevé des équipements, services et associations existants sur la commune
- Desserte numérique
- Déplacements, mobilités : des flux importants sur la RD996, nuisances...
- Stationnements : offre plutôt satisfaisante.



97,8 % 

des ménages ont au moins une voiture.

30,9% 

des ménages ont une voiture.

67,2% 

des ménages ont deux voitures.

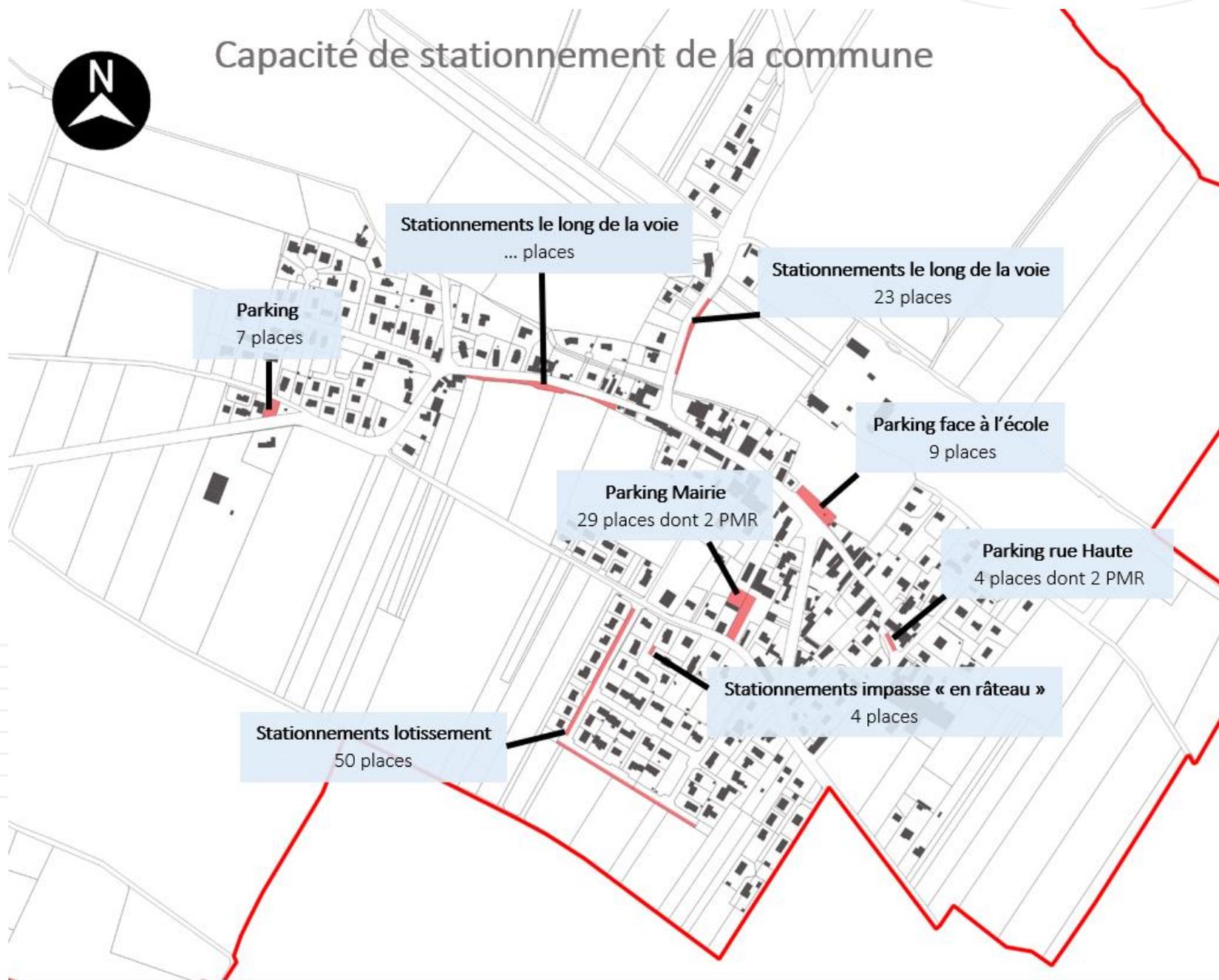
85,2%

des ménages ont au moins
un emplacement réservé au stationnement

Source : INSEE 2016



Partie 3 : Le diagnostic urbain



Partie 3 : Le diagnostic urbain

Atouts – Opportunités

- Des équipements scolaires et de loisirs sur la commune
- Deux routes départementales d'importance
- Deux arrêts de bus scolaire
- Un Chemin de randonnée

Points de vigilance

- Pas de lieu dédié au covoiturage
- Un trafic important qui traverse le bourg et provoque parfois des nuisances

Pistes de réflexion pour le volet urbain

Objectifs

- Mise en valeur des espaces de balades et randonnées pour valoriser le patrimoine et le paysage
- Maintien de la fréquentation des équipements
- Maîtrise des nuisances dues aux déplacements sur les axes routiers traversant la commune





Partie 4 – Le diagnostic humain

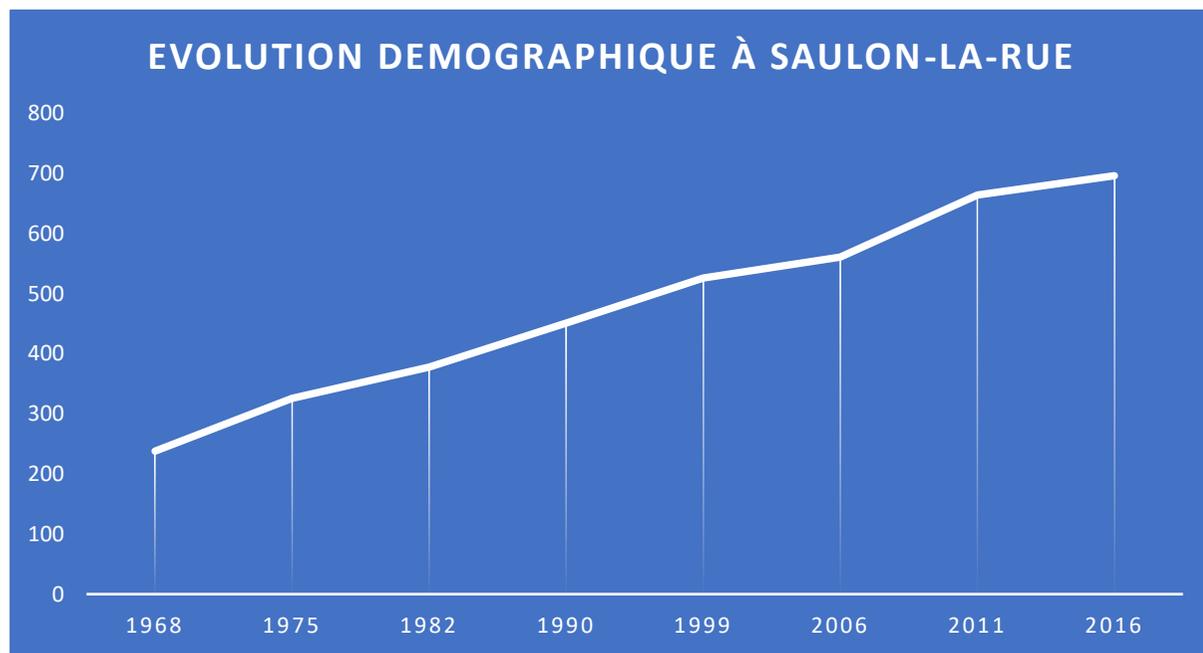
Partie 3 : Le diagnostic humain

Une évolution démographique positive

Un poids démographique en progression depuis la fin des années 1960.

- **Population** : 696 habitants en 2016.
- **Densité de population** : 153,6 habitants par km².
- **Taux de variation entre 1968 et 2016** : 4%

Rythme plus soutenu que celui de la Communauté de Communes des agglomérations de Beaune et Nuits Saint-Georges (0,9%) et même de la Bourgogne ! (0,2%)



Source : INSEE 2016

- **11,4 %** d'augmentation de la population s'est faite grâce à l'arrivée de nouvelles populations.
- **4,7%** d'augmentation due au solde naturel

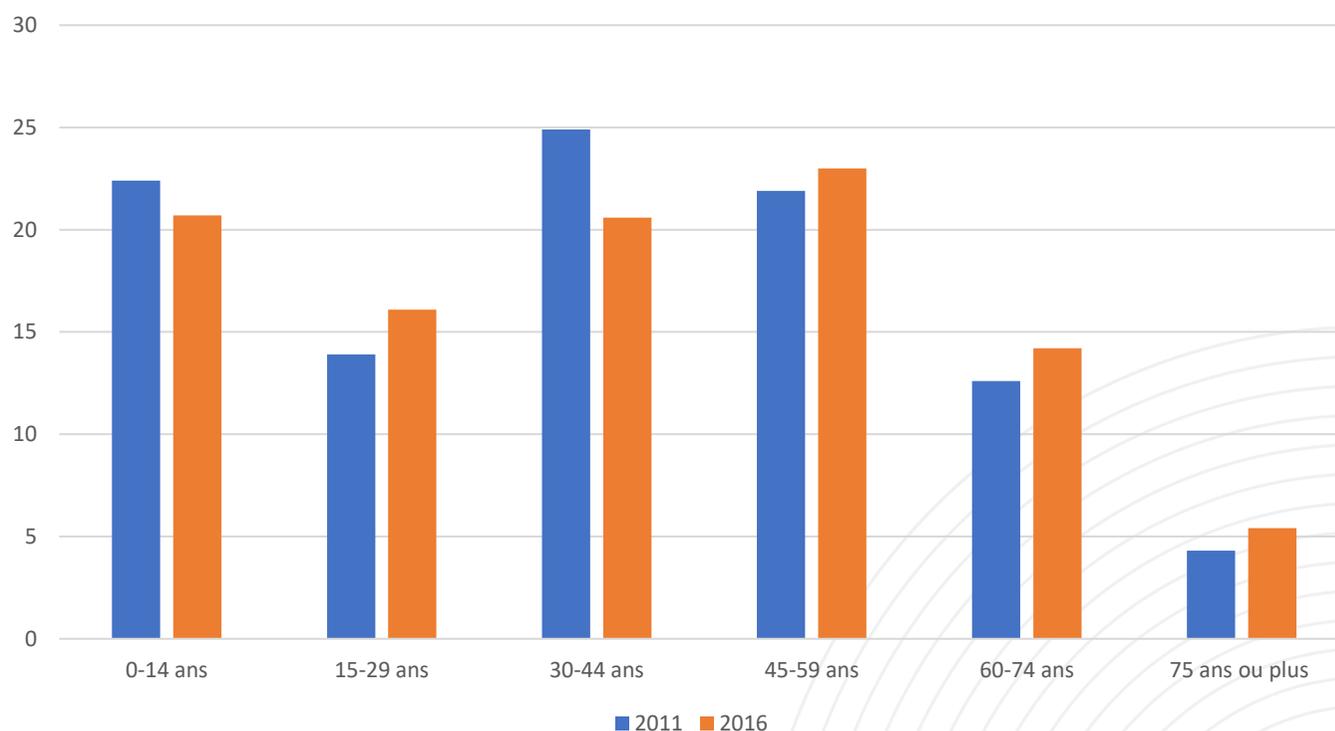


Partie 3 : Le diagnostic humain

Une population qui évolue dans sa structure

- La population **des moins de 15 ans** se maintient (20,7%) ;
- **Les 60-74 et 75 ans ou plus** représentent une part non négligeable de la population communale, près de 19,6%.
- **Les 45-59 ans** (23%) se retrouveront dans les prochaines années dans les 60-74 ans, créant un vieillissement marqué de la population

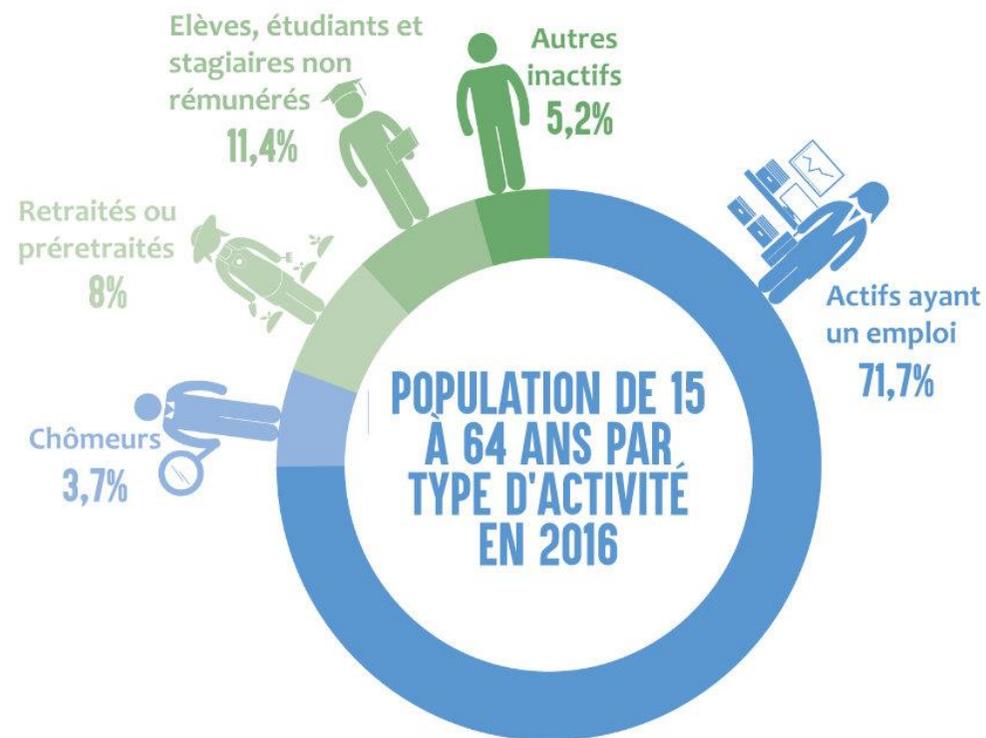
Evolution de la répartition par âge de la population entre 2011 et 2016



Partie 3 : Le diagnostic humain

Un territoire dynamique

- En 2016, 75,4% de la population âgée de 15 à 64 ans est active dont 71,7% d'actifs ayant un emploi et 3,7% de chômeurs.
- Le taux de chômeurs est moins élevé à Saulon-La-Rue qu'à l'échelle de la com-com (7,8%).
- Les 24,6% restant sont considérés comme inactifs par l'INSEE et sont représentés par 11,4% d'élèves, étudiants et stagiaire non rémunérés, 8% de retraités et 5,2% d'autres inactifs.



SOURCE : INSEE, RP2016 EXPLOITATION PRINCIPALE

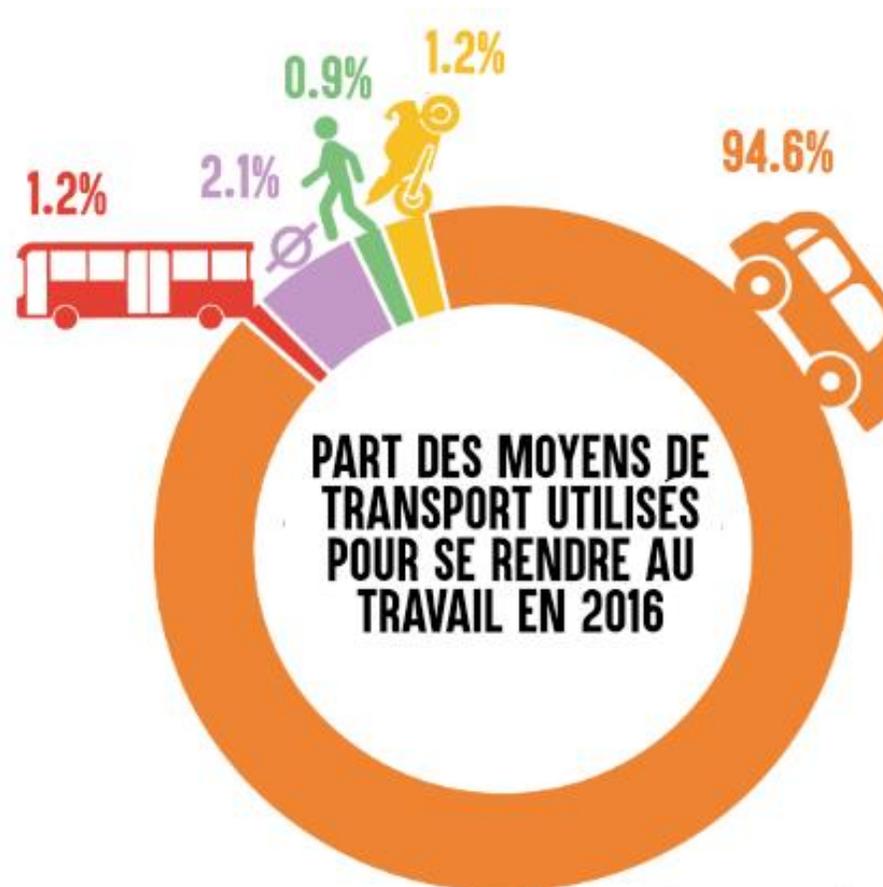
RÉALISATION : GÉOSTUDIO 2019



Partie 3 : Le diagnostic humain

Un territoire dépendant à la voiture

- 306 actifs travaillent à l'extérieur de la commune soit 93% des actifs de la commune.
- 94,6% de la population des actifs de Saulon-La-Rue se rendent au travail en voiture.
- On peut alors imaginer le nombre de voiture circulant dans la commune pour les déplacements domicile-travail (et ce, jusqu'à 2 fois par jour !)



SOURCE : INSEE, RP 2016

RÉALISATION : GÉOSTUDIO 2019

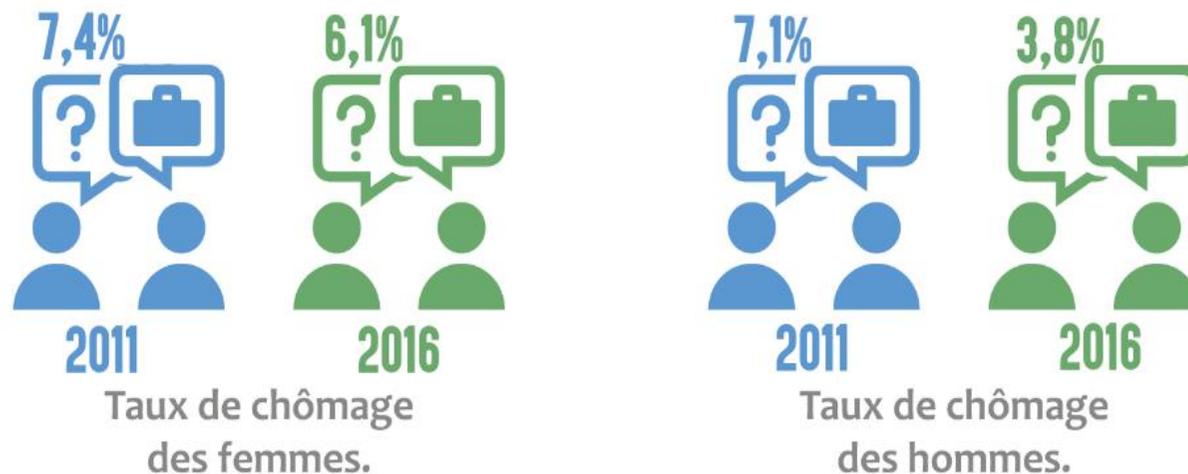


Partie 3 : Le diagnostic humain

Une baisse du chômage

- Le taux de chômage enregistré à Saulon-La-Rue en 2016 atteint 4,9%. C'est moins qu'en 2011, période à laquelle ce même taux atteignait 7,2%.
- Globalement sur la période 2011-2016, le taux de chômage a baissé, ce qui est plutôt une tendance positive, démontrant le dynamisme de la commune.

CHÔMAGE DES 15-64 ANS EN 2016



SOURCES : INSEE, RP2016 EXPLOITATIONS PRINCIPALES

RÉALISATION : GEOSTUDIO 2019



Partie 3 : Le diagnostic humain

Un tissu d'entreprises plutôt dynamique

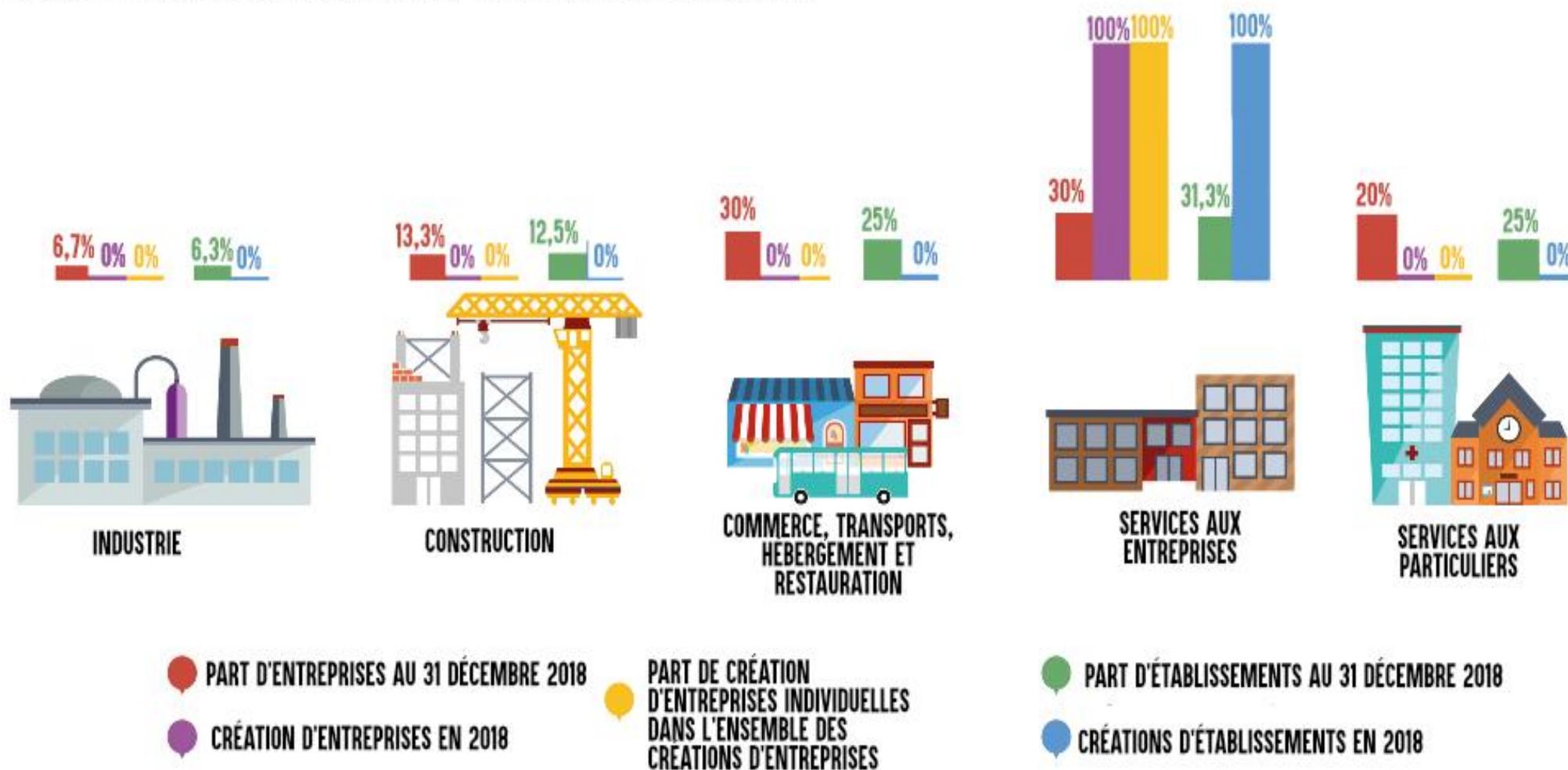
- En 2018, 30 entreprises sont implantées à Saulon-La-Rue (15 dans les services marchands aux entreprises et particuliers, 4 dans la construction, 9 dans le commerce, transport, hébergement et restauration, et 2 dans l'industrie).
- Entre 2011 et 2016, 22 entreprises ont été créées dont 16 entreprises individuelles



Partie 3 : Le diagnostic humain

Un tissu d'entreprises plutôt dynamique

DÉMOGRAPHIE DES ENTREPRISES PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ



Partie 3 : Le diagnostic humain

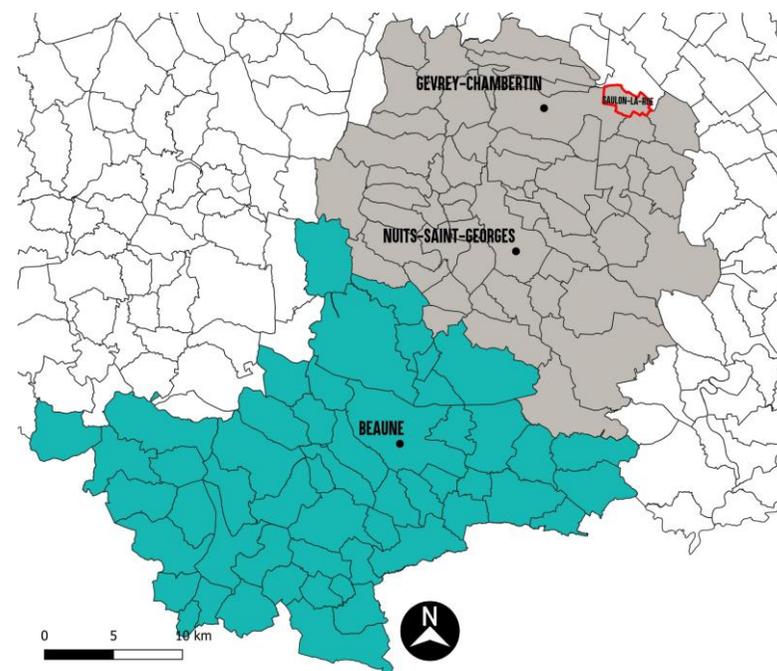
Analyse résidentielle (2010-2019)

- Se référer au Schéma de Cohérence Territoriale du Dijonnais (SCOT), document supra-communal actuellement en révision.

L'ARMATURE TERRITORIALE		
Niveau 1	Cœur urbain	Dijon
	1ère couronne de l'agglomération dijonnaise	Chenôve, Chevigny-Saint-Sauveur, Fontaine-lès-Dijon, Longvic, Marsannay-la-Côte, Plombières-lès-Dijon, Quetigny, Saint-Apollinaire, Talant
	2ème couronne de l'agglomération dijonnaise	Ahuy, Bressy-sur-Tille, Bretenière, Crimolois, Daix, Fény, Hauteville-lès-Dijon, Magny-sur-Tille, Neuilly-lès-Dijon, Ouges, Perrigny-lès-Dijon, Sennecey-lès-Dijon
Niveau 2	Pôles relais	Genlis et Gevrey-Chambertin
Niveau 3	Pôles et bipôles de proximité	Arc-sur-Tille, Saulon-la-Chapelle, Fleurey-sur-Ouche/Velars-sur-Ouche, Saint-Julien/Clenay et Aiserey/Brazey-en-Plaine
Niveau 4	Autres communes	Les 84 communes les plus rurales



La SCOT du Dijonnais classe Saulon-La-Rue comme un village de niveau 4 lié au pôle de Saulon-La-Chapelle



- Limites communales de Saulon-la-Rue
- Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges
- Communauté d'Agglomération de Beaune, Côte et Sud



Partie 3 : Le diagnostic humain

Analyse résidentielle (2010-2019)

■ Organiser les capacités résidentielles selon la hiérarchie des pôles

PRESCRIPTIONS

1. Définir un développement préférentiel selon l'armature territoriale

Le volume de logements à produire (logements neufs et remises sur le marché) de 2010 à 2020 est de l'ordre de 26 000 à 27 000 unités, en prévoyant pour 2020, une taille des ménages de 2,20 habitants par résidence principale.

Ceci suppose un rythme de construction de 2500 à 2800 logements par an. Ce qui conduit à retenir les hypothèses d'objectifs suivantes en fonction de la position hiérarchique des pôles identifiés.

Pôles	Rythme de construction moyenne sur 10 ans
Cœur urbain (Dijon)	10 000 logements
Pôle métropolitain (Grand Dijon sans Dijon)	9 000 logements
Pôles relais (Gevrey-Chambertin, Genlis)	2 500 logements
Pôles de proximité (Arc-sur-Tille, Saulon-la-Chapelle et les bipôles Fleurey/Velars-sur-Ouche, Saint-Julien/ Clenay et Aiserey/Brazey-en-Plaine)	3 500 logements
Autres communes	3 000 logements

Les communes en secteur diffus (hors pôles) peuvent ouvrir à l'urbanisation 10 % des zones urbaines d'habitat pendant d L'urbanisation nouvelle à caractère résidentiel doit répondre à l'objectif d'atteindre ou dépasser une densité minimale de :

PRESCRIPTIONS

1. Fixer des normes de densité

Pôles	Niveau de densité brute minimale
Cœur urbain (Dijon)	70 log/ha
1 ^{ère} couronne du Pôle métropolitain (Chenôve, Chevigny-Saint-Sauveur, Fontaine-lès-Dijon, Longvic, Marsannay-la-Côte, Plombières-lès-Dijon, Quetigny, Saint-Apollinaire, Talant)	50 log/ha
2 ^{ème} couronne du Pôle métropolitain (Ahuy, Bretenière, Bressey-sur-Tille, Crimolois, Daix, Fenay, Hauteville-les Dijon, Magny-sur-Tille, Neuilly-lès-Dijon, Ouges, Perrigny-lès-Dijon, Sennecey-lès-Dijon)	30 log/ha
Pôles relais (Gevrey-Chambertin, Genlis)	40 log/ha
Pôles de proximité (Arc-sur-Tille, Saulon-la-Chapelle et les bipôles Fleurey/Velars-sur-Ouche, Saint-Julien/ Clenay et Aiserey/Brazey-en-Plaine)	25 log/ha
Autres communes	12 log/ha

Partie 3 : Le diagnostic humain

Analyse résidentielle (2010-2019)

Le SCOT indique les prescriptions suivantes :

- Un rythme de construction de 3000 logements sur 10 ans à répartir entre les 84 communes de niveau 4. Ceci signifie que chaque commune est autorisée à **construire 3,5 logements au maximum chaque année** ;
- Une densité de **12 logements/ha est indiquée** pour Saulon-La-Rue.

	Prescriptions SCOT	Saulon 2010-2019
Rythme de construction	3,5 logements/ an	3,8 logements/an
Densité de logement minimale	12 logements/ha	14 à 15 logements/ha



Partie 3 : Le diagnostic humain

Analyse résidentielle (2010-2019)

277 logements en 2016 à Saulon-La-Rue

- Dont 3 résidences secondaires

La vacance

- Taux de vacance avoisinant les 2,8% , ce qui est assez faible.
- ... Mais en hausse par rapport à 2011 (2,3%)



Partie 3 : Le diagnostic humain



Pour répondre aux ambitions démographique du territoire, le PLU estimera les besoins en logements selon 3 critères :

- **Le renouvellement du parc ancien**

Logements « disparus » soit par regroupement de plusieurs logements en un, par la démolition de résidences principales, ou par la rénovation urbaine de certains quartiers. Ils sont pris en compte par rapport au nombre de constructions neuves sur une période et la variation du nombre total de logements. Cela permet de voir le nombre de logements nouveaux, non issus de la construction neuve.

- **Le desserrement des ménages**

Ce phénomène se traduit par une baisse du nombre d'occupants par logement, en raison notamment de l'évolution des structures familiales (séparation, décohabitation des jeunes, vieillissement de la population). Pour un même nombre d'habitant, il est nécessaire de construire plus de logements.

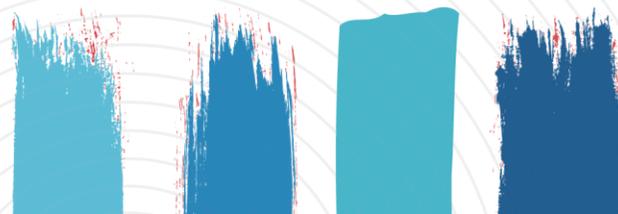
- **La vacance du parc « sous-occupé »**

La vacance des logements est provoquée par un départ non compensé de résidents ou par une transformation de résidences principales en résidences secondaires.

Pour définir le nombre de logement qu'il faut prévoir à l'échelle de Saulon-La-Rue sur la durée du PLU pour permettre une croissance démographique, il est nécessaire de définir « **LE POINT MORT** » OU « **LE SEUIL D' EQUILIBRE** ».

Le point mort est égal à la somme du nombre de logement issus du **renouvellement du parc ancien**, du **desserrement des ménages** et de la **vacance du parc « sous-occupé »**. Il s'agit du nombre de logement nécessaire **pour maintenir une stabilité démographique**.

Au-delà de cette valeur, les constructions supplémentaires permettront une croissance démographique sur le territoire.



Partie 3 : Le diagnostic humain

Un territoire qui reste agricole

- Deux exploitations possèdent leur sièges à Saulon-la-Rue
- Entre 1988 et 2010 le nombre d'exploitant à diminué de moitié
- La surface agricole utilisée en 2010 s'élevait à 235 ha. Celle-ci tend à diminuer : elle représentait 314 ha en 1988 et 291 ha en 2000.

En attente des retours questionnaires pour la poursuite de ce volet



		Ensemble des exploitations		
		1988	2000	2010
Exploitation agricole	<i>nombre</i>	4	3	2
Travail	<i>unité de travail annuel</i>	6	2	3
Superficie agricole utilisée	<i>hectare</i>	314	291	235
Cheptel	<i>unité gros bétail alimentation totale</i>	1	0	0

Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensements agricoles

Partie 3 : Le diagnostic humain

Atouts – Opportunités

- Une population en constante évolution : signe que le territoire est attractif
- Une activité agricole bien présente et pérenne
- Un taux de chômage plutôt faible
- Des entreprises implantées sur le territoire et une dynamique positive (créations)

Point de vigilance

- Un vieillissement de la population à anticiper
- Un territoire dépendant à la voiture

Pistes de réflexion pour le volet humain

Objectifs

- Structuration de la dynamique démographique (assurer le fonctionnement des équipements au sein de la commune)
- Accompagnement du vieillissement de la population à travers les services et le logement
- Protection et préservation de l'activité agricole ((limiter les extensions urbaines)
- Soutien de l'activité économique



Partie 2 : Poursuite du travail de diagnostic



Prochaines réunions

Point interne relatif au diagnostic	Géostudio	COPIL	Lundi 26 août 2019	14h30
Conseil Municipal	Géostudio	COPIL et membres du Conseil	Lundi 2 septembre 2019	19h00
Réunion PPA diagnostic	Géostudio – Biotope	COPIL élargi et PPA	Lundi 14 octobre 2019	14h30

Point sur les données manquantes

- Données patrimoine ;
- Desserte numérique ;
- Point mort : PC depuis 2006 (Période d'études 2006-2016) ;
- Retours questionnaires agricoles.





Merci de votre
attention !