

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAULON-LA-RUE COMPTE-RENDU

Réunion de présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) aux
Personnes Publiques Associées (PPA)
Le mardi 17 décembre 2019 à 14h30 en mairie

Objets de la réunion

- Retour sur les questionnaires du PADD ;
- Présentation des orientations du PADD ;
- Temps d'échanges autour des propositions du bureau d'études.

Présences

- **Le Comité de pilotage**

Alexandre GARNERET – Maire de Saulon-La-Rue
Frédéric LAUTERBORN – Conseiller municipal
Mireille SABRI - Conseillère municipale

- **Les personnes publiques associées**

André DALLER – Maire de Barges
Caroline KLIMCZAK – Instructeur ADS CCGN
Ludovic BOURDIN – CCGN
Sandra COUDERT – Chargée de mission SCOT
Luc JOLIET - VP SCOT du Dijonnais

Sabrina MARCOTTE - Chargée de mission SCOT du
Dijonnais

Michel CHAILLAS – DDT 21

Virginie BIZOUARD – Chargée d'urbanisme Conseil
Départemental

Anne MAGNIERE – Chambre d'Agriculture

Christelle HAAG – CCI

- **Le bureau d'études**

Teddy LOYER – Bureau d'études Géostudio

Mylène BOURCIER – Bureau d'études Géostudio

Sommaire

Objet de la réunion.....	Page 1
Présences.....	Page 1
Sommaire.....	Page 1
Notes	
Introduction.....	Page 1
• Première partie : Présentation de la pièce de PADD.....	Page 2
• Seconde partie : Echanges et décisions.....	Page 4
Suite à donner.....	Page 6

Introduction

Mot d'introduction du maire :

Remerciements aux participants et rappel de l'ordre du jour. Cette réunion va permettre de présenter aux Personnes Publiques Associées les différentes orientations pour le futur Projet d'Aménagement et de



Développement Durables (PADD) du PLU de Saulon-La-Rue. Il est rappelé qu'une réunion de travail avec les élus a eu lieu le 7 novembre dernier.

Le bureau d'études présente le calendrier prévisionnel de la procédure et la phase de PADD prévue jusqu'à fin janvier 2020. Il poursuit son intervention en présentant les résultats du questionnaire relatif au PADD. Celui-ci a été rempli par 10 conseillers municipaux lors du conseil du 2 décembre dernier. Il a pour objectif de faire émerger les points sensibles et thématiques d'intérêt pour les élus de la commune. Il permettra surtout de justifier la mise en débat des orientations du PADD, comme l'impose le Code de l'urbanisme.

Les résultats des questionnaires sont présentés dans le support de présentation de la réunion associé au présent compte-rendu (pages 5 à 9).

Première partie : Présentation de la pièce de PADD

Géostudio présente ensuite le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce maitresse du PLU, qui 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 la commune.

Ces grandes mesures sont spatialisées sur différentes cartographies présentées au cours de l'échange. La réponse aux enjeux identifiés dans le diagnostic se fera par le biais des orientations du PADD. Géostudio présente dans un premier temps trois cartes qui visent à les spatialiser.

Une première cartographie synthétise le **projet environnemental** de la commune. Plusieurs grandes mesures y sont traduites, parmi lesquelles :

- Préserver les milieux boisés ;
- Maintenir les jachères ;
- Sauvegarder les milieux herbacés ;
- Conserver les milieux humides et berges des cours d'eau ;
- Maintenir les corridors écologiques (trame verte et bleue) ;
- Réduire l'exposition des habitants aux risques (notamment mouvements de terrain) ;
- Végétaliser les abords de la RD 31.

Chaque mesure sera traduite au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), (étape n°4 du PLU) et dans le plan de zonage, (étape n°5). Afin d'illustrer cette traduction Géostudio mentionne certains exemples :

- « Préserver les milieux boisés, humides, les jachères et les milieux herbacés » : Pour cette mesure, mettre en place des outils comme les Espaces Boisés Classés (EBC), pour imposer une réglementation stricte.
- « Maintenir les corridors écologiques » : Pour la mise en place de cette mesure, prévoir premièrement des OAP environnementales. Puis dans le zonage, des zones naturelles et une réglementation stricte associée.
- « Réduire l'exposition des habitants aux risques » : En fonction du niveau de risques, le bureau d'études évitera la mise en constructibilité des zones à risques ou sites sensibles dans le plan de zonage.

Une deuxième cartographie évoque le **projet paysager** de Saulon-La-Rue. Les orientations proposées sur cette carte figurent parmi les suivantes :

- Préserver le rôle paysager des espaces boisés et agricoles ;



- Préserver le rôle paysager des espaces végétalisés du bourg ;
- Recomposer les ambiances urbaines grâce au végétal : Végétaliser les abords de la RD31 et poursuivre l'intégration du végétal dans les opérations de logements ;
- Organiser la découverte de la commune : S'appuyer sur le patrimoine apprécié, valoriser les vues stratégiques, maintenir les coupures d'urbanisation entre Féney et le bourg, au niveau de la peupleraie, et en limite du lotissement ;
- Requalifier les entrées de bourg ;
- Améliorer l'harmonie entre espaces agricoles et urbains ;
- Entretien des chemins de découverte du paysage.

La traduction de ces mesures se fait par le biais de plusieurs outils : La qualité paysagère des nouvelles opérations d'aménagement, la qualité des entrées de bourg, les zones tampons entre espaces agricoles et espaces bâtis, les chemins à maintenir pourront être dessinés dans les OAP. En ce qui concerne les vues d'intérêt, le rôle paysager des espaces agricoles et boisés et le patrimoine à protéger, ils pourront être mentionnés par le biais du plan de zonage.

La dernière cartographie présente le **projet économique** de la commune qui s'articule autour des mesures suivantes :

- Redynamiser le centre bourg en favorisant le commerce ;
- Soutenir l'activité agricole ;
- Accompagner le développement des entreprises en mutation (château, SONOFEP...) ;
- Maîtriser les nuisances dues aux flux de déplacements ;
- Valoriser et créer de nouvelles connexions piétonnes et cyclistes ;
- Accompagner la densification intelligente et les formes urbaines de qualité.

L'ensemble de ces orientations pourront être traduites réglementairement par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le PADD fixe aussi des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il définit aussi un scénario démographique comme socle de réflexion communale. Ces chiffres sont présentés par Géostudio :

- **Objectifs démographiques pour Saulon-La-Rue à l'horizon 2038 :**

1. Un scénario « au fil de l'eau » avec pour objectif 887 habitants en 2038. Selon les dynamiques démographiques sur la période 2011-2016, soit + 32 habitants correspondant à un taux d'évolution annuel de la population de + 0,95 %.

2. Un scénario en compatibilité SCOT avec pour objectif 803 en 2038. L'engagement supra-communal nécessite un développement plus modéré avec 0,38 % de croissance démographique à l'année.

3. Un scénario « intermédiaire » avec pour objectif 870 habitants en 2038. Le souhait des élus au lancement du PLU porte sur un objectif brut de 870 habitants soit + 0,83 %/an.

- **Besoin en logements pour Saulon-La-Rue à l'horizon 2038 :**

Ce calcul est basé sur trois principaux critères, à savoir :



- **La baisse du nombre d'habitants dans nos logements** (appelé communément « *le desserrement des ménages* ») ;
- **L'arrivée de nouveaux habitants** ;
- **L'évolution « naturelle » du bâti** (démolition, constructions, réhabilitation du parc)

Selon les estimations de Géostudio, le besoin de logements pour la commune varie entre **105 et 142 logements à construire d'ici 2038**.

- **Traduction en besoins fonciers**

Deux éléments entrent en compte dans ce calcul :

- Créer des logements sans nouveau foncier (optimiser le bâti déjà existant à Saulon-La-Rue) ;
- Organiser la production de logements sur du foncier nouveau.

Selon les calculs, il faudra prévoir **entre 4,6 et 7,1 ha de foncier constructible** (en zone urbaine et en extension urbaine) pour répondre aux besoins démographiques et de logements sans tenir compte de la rétention foncière.

Les estimations des superficies constructibles pour de nouvelles habitations en zones Urbaines et A urbaniser (densification des bourgs et extensions urbaines) sont les suivantes :

- 7,1 ha pour le scénario 1 ;
- 4,6 ha pour le scénario 2 ;
- 6,6 ha pour le scénario 3.

- **Ainsi, ce qu'il faut retenir ...**

Le scénario 1 n'est pas compatible avec l'objectif global de modération des espaces agricoles et naturels :

- Un taux d'évolution incompatible avec le SCOT,
- Une production de logements nécessitant une enveloppe conséquente en extension urbaine faute de dents creuses suffisantes.

Le scénario 3 est le fruit d'une volonté des élus :

- Une opération de logements prévue à court terme devrait amener la population à 800 habitants d'ici 2024, soit la quasi-atteinte des objectifs du SCOT 15 ans avant.

- Une autre opération est prévue et constituerait la finalisation des aménagements dans le quartier des Chêneteaux.

Seconde partie : Echanges et décisions

Cette seconde partie résume et synthétise les remarques mentionnées par les Personnes Publiques Associées (PPA) :

Mobilité

- Monsieur le Maire rappelle le contexte de la création d'une piste cyclable de Féney jusqu'à Barges et vers la Gare de Saulon-La-Chapelle. Le Vice-président du SCOT du Dijonnais précise que certains projets de ce type peuvent effectivement être portés par le PLU.



- Concernant la partie hors commune de la RD31, les élus ne pensent pas engager de travaux sur 5 à 10 ans compte tenu des coûts engendrés.

Tourisme

- La DDT 21 précise que Saulon-La-Rue dispose d'un équipement touristique important (le Château) d'où l'intérêt de ne pas oublier la dimension touristique dans le PLU.
- Le maire précise que des projets sont prévus pour embellir/améliorer la traversée d'agglomération.
- Interrogation du SCOT Dijonnais sur le souhait de se lier aux Climats de Bourgogne.
- Les chemins de la commune peuvent être classés : le chemin de la CentFond, du ru de Brochon, et le chemin blanc en direction de Saulon-La-Chapelle (sentier des moines). Le cas de la voie romaine est évoqué lors des échanges : elle est souvent jonchée de dépôts sauvages et va être fermée.

Environnement

- Cartographie des orientations : ajouter la « *conservation des milieux et berges des cours d'eau* » vers le Château + vers l'étang au sud de la commune. La réglementation prévue dans le SCOT est rappelée : un recul de 10 mètres minimum pour l'implantation des constructions est souhaité.
- Les projets du Château et de la SONOFEP sont présentés durant la réunion (*se reporter au compte-rendu de la réunion « Economie » du 12 novembre 2019*). La représentante du SCOT fait remarquer que l'implantation des 5 maisons en bois pourra être réalisée suite à une expertise environnementale.
- La Chambre d'Agriculture indique que l'utilisation de l'outil des « Espaces boisés Classés » doit se faire avec parcimonie. A ce sujet, la DDT précise que les forêts communales ne constituent pas nécessairement des EBC. Il faut notamment les appliquer dans le cas de périmètre de puits de captage ou si la forêt est intéressante à préserver. Le maire précise que le plan ONF arrive bientôt en fin d'exercice (25ans) et devra être renouvelé. Le seul site intéressant sur la commune a été balayé lors de la tempête de 1999. Il ne reste plus que quelques arbres dont un séquoia.
- Traitement agricole : la Chambre d'agriculture ne souhaite pas de prélèvement de terre pour la création de « zone tampon ». Celles-ci doivent être conçues du côté de la propriété. Le SCOT précise que la création de zones dédiées aux espaces verts ou à la nature, ne sera pas comptée comme consommation foncière. Réfléchir à la mise en place d'éventuels emplacements réservés dans le zonage.

Economie

- « Maitrise » des nuisances : employer un autre terme comme « aménager ou sécuriser ». On mentionne l'augmentation des flux routiers (développement de la zone Beauregard à Longvic...). Le maire indique que beaucoup d'habitants rejoignent l'Eglise de Féney à pied pour rejoindre le réseau Divia et se rendre sur Dijon, d'où la création d'une piste mixte piétons et cycles.
- Une boulangerie sera créée par le château le long de la RD996. Un partenariat avec les agriculteurs de la commune va être mis en place (blé bio).



- Le restaurant « *Nos Provinces* » va mal. La commune possède les murs et risque de récupérer le fonds de commerce. Réflexion en cours sur la création d'un bar de village ou un point relais/service. GoUp proposerait peut-être l'implantation d'une installation. La Communauté de Communes indique qu'un projet d'installation à Saulon-La-Chapelle est aussi prévu. Deux installations sur deux villages voisins seraient difficilement envisageables. Un échange entre les deux communes mériterait d'être organisé.
- Au sujet de la SONOFEP, il est précisé que l'entreprise emploie 40 personnes dont 4 vivent au sein de la commune.

Consommation foncière

- Le SCOT de Beaune vise une réduction de la consommation de terres agro-naturelles. La Chambre d'Agriculture souhaite un rapprochement de la SONOFEP avec les agriculteurs pour le futur projet.

Habitat et scénarios

- Souhait de la mairie de relancer le logement locatif pour les employés et les jeunes.
- L'objectif démographique du SCOT pour Saulon-la-Rue correspondant à 0,38%. Bien prendre en compte la ressource en eaux. Mise en garde de la DDT 21. Un regard intercommunal devient nécessaire. La mairie de Barges rappelle toutefois que la Métropole Dijonnaise ne s'est pas gênée en construisant des logements à Perrigny. Autre situation similaire avec le cas de la Tille et du Suzon. Saulon-La-Rue précise que ses volumes actuellement prélevés se situent bien en deçà des volumes prélevables.
- Géostudio organisera une nouvelle rencontre avec le SCOT pour une mise au point sur la méthode associée au chiffrage de l'analyse résidentielle.

Autre

- Il est demandé une modification des graphiques en page 7-8-9 du Powerpoint. Faire apparaître « Appréciation (notée entre 0 et 4) » en ordonnée et « Conseillers ayant répondu » en abscisses.
- Madame Mylène BOURCIER indique qu'elle quitte ses fonctions chez GEOSTUDIO. Elle sera remplacée dès la prochaine réunion par Madame Mathilde LE GUILLOU.
- Les réunions du 30 janvier 2020 sont repoussées au mois de février 2020. Un point sur le planning devra être fait.

La séance a été levée à 17h30.

Suite à donner

Prochaine réunion :

- Le lundi 6 janvier 2020 à 20h15 : Présentation de la pièce de PADD au Conseil Municipal et échanges sur les orientations du document.