

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

Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)  
Le lundi 06 janvier 2020 à 20h00 en mairie

### Objets de la réunion

- Rappel des orientations du PADD
- Débat sur les orientations proposées du PADD entre les élus

### Présences

- **Le Comité de pilotage**

Alexandre GARNERET – Maire de Saulon-La-Rue  
Philippe RUPIN – 1<sup>er</sup> adjoint  
Pascale REMONDINI – 2<sup>ème</sup> adjointe  
Yann LAINE – 3<sup>ème</sup> adjoint  
Lionel LEPREUX – conseiller municipal  
Vincent BAILLY – conseiller municipal  
Frédéric LAUTERBORN – conseiller municipal

Eve MONCOLIN – conseillère municipale  
Mireille SABRI – conseillère municipale  
Eric DESQUIREZ – conseiller municipal  
Gwenaëlle SCHAULIES – secrétaire de mairie

- **Le bureau d'études**

Teddy LOYER – Bureau d'études Géostudio  
Mathilde LE GUILLOU – Bureau d'études Géohabitat

### Sommaire

Objets de la réunion .....	1
Présences.....	1
Sommaire.....	1
Introduction.....	1
Première partie : Présentation de la pièce de PADD.....	1
Suite à donner .....	5

### Introduction

L'objectif de la réunion est de créer un débat entre les élus sur le choix des grands axes du PADD, des orientations et des outils mobilisés afin de les valider. Cette réunion donne suite à la réunion du 17/12/2019.

Le bureau d'études fait un rappel sur l'ensemble du calendrier prévisionnel de l'élaboration du PLU et sur les enjeux du diagnostic :

- Enjeu n°1 : comment conforter un cadre de vie agréable et durable ?
- Enjeu n°2 : comment gérer l'évolution des paysages de Saulon-la-Rue ?
- Enjeu n°3 : Préparer l'avenir de Saulon-la-Rue : quel développement futur du territoire ?

### 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 (*axe 1 : Composer un développement soucieux des continuités écologiques*). Les orientations suivantes y seront traduites :

### 1.1 S'appuyer sur l'existant pour inscrire la commune dans un projet environnement cohérent

Outils :

- **Maintenir et préserver les corridors écologiques** : proposer un plan adapté avec des zones naturelles et une réglementation plus stricte. Proposer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) environnementales.
- **Milieus humides, boisés, herbacés et jachères à conserver** : dans le plan de zonage, possibilité de mettre en place des outils comme les Espaces Boisés Classés (EBC) ou encore une protection spécifique aux espaces cultivés.

### 1.2 Accompagner les projets de constructions

Outils :

- **Réduire l'exposition des habitants aux risques** : éviter de définir des zones constructibles trop proches de sites sensibles (inondations, argiles, bruits par rapport à des axes trop passants) et définir des règles selon les situations (regard au moment des Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- **Cours d'eau et berges à maintenir** : dans le plan de zonage, ne pas se cantonner seulement aux bords des cours d'eau mais porter une réflexion sur l'ensemble de la ripisylve.

Une deuxième cartographie évoque le **projet paysager** (*axe 2 : Accompagner le développement paysager*) de Saulon-La-Rue. Les orientations qui seront traduites sont les suivantes :

### 2.1 Améliorer l'intégration paysagère du bourg

Outils :

- **Protéger les vues d'intérêt** : protéger dans les OAP ainsi que dans le zonage les vues importantes pour limiter ou rendre inconstructible des sites (à minima, le porteur de projet devra présenter une esquisse de son projet par rapport au cône de vue identifié sur le plan).
- **Entrées de bourg à requalifier** : travailler sur des schémas d'entrée de bourg. Proposer un embellissement paysager et des préconisations en matière d'aménagement permettant de rendre plus agréable les trois entrées de Saulon-la-Rue.
- **Transition agri-urbaine à développer** : travailler sur le dessin des zones « tampon » permettant une transition douce entre espaces agricoles et espaces bâtis aux abords du bourg.

## 2.2 Accompagner la découverte de la commune

Outils :

- **Qualité paysagère à intégrer dans les nouvelles opérations d'aménagement** : dans les futurs schémas d'aménagement, proposer des principes paysagers de qualité (implantation de végétal, bosquets, arbres, arbustes) pour permettre une meilleure insertion paysagère des nouvelles constructions notamment en entrée de bourg
- **Chemins de découverte du paysage à maintenir** : maintenir ces connexions dans les OAP et les protéger pour éviter leur disparition
- **Protéger le petit patrimoine bâti** : dans le zonage, relever des Eléments Remarquables du Paysage (ERP) visibles et accessibles depuis l'espace public

La dernière cartographie présente le **projet économique** (*axe 3 : Atteindre et maintenir un bourg pour 800 personnes*) qui s'articule autour des orientations suivantes :

### 3.1 Finaliser le développement des opérations d'habitat

Outils :

- **Accompagner la densification intelligente** : dans les futures loupes sur les sites stratégiques : imposer des implantations bâties favorisant un tissu bâti dense.
- **Nuisances liées au bruit à atténuer** : réfléchir au passage des engins (bus, collecte des déchets, ...) dans le développement des futures rues (phase OAP, possibilité de définir un gabarit de voie et un sens).

### 3.2 Accompagner l'emploi et la diversité de l'économie

Outils :

- **Redynamiser le centre-bourg en favorisant le commerce** : réflexion sur les espaces publics dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (stationnement, accueil événements villageois, ambiance paysagère et architecturale).
- **Aider au développement des entreprises du territoire à rayonnement intercommunal** : permettre le développement d'une offre en hébergement restauration dans la réglementation en s'adaptant au contexte du château (le bâti avec l'hôtellerie et des chambres d'hôtes, le développement de l'habitat insolite). Proposer une OAP dédiée au projet d'extension de la SONOFEP.

Le PADD fixe également des objectifs chiffrés de démographie, de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ces chiffres ont été présentés lors de la précédente réunion et sont représentés rapidement aujourd'hui.

Pour rappel :

- **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 Chênetaux.

Les élus ont ajouté le souhait de développer un réseau de mobilités douces (vélos et piétons) au sein de la commune mais également pour rejoindre les communes voisines.

Certains habitants ont fait part de leurs craintes aux élus notamment concernant la hauteur des plantations devant les constructions. Il est important de rappeler que la plantation de végétation regroupe également les haies, les bandes enherbées, les petits arbres, etc. de façon à ce que les vues des habitants actuels ne soient pas entravées par une végétation trop haute.

Les élus ont fait part au bureau d'études de leurs craintes quant à la densification : celle-ci pourrait générer un besoin en stationnement très important qu'il s'agira de bien prendre en compte dans la rédaction du règlement et des OAP. De plus, ils se soucient de savoir si une densification n'entraînerait pas des hauteurs trop importantes pouvant nuire à l'ensoleillement des parcelles, aux vues sur le paysage, etc. Le bureau d'études les rassure en précisant qu'il est possible de régler le nombre de niveau maximum dans une construction, les hauteurs des bâtiments et des toitures, etc.

Le bureau d'études a expliqué aux élus que les orientations du PADD devront obligatoirement être traduites dans les documents opposables du PLU (OAP et règlement). Après la rédaction du PADD, une réunion de travail avec les élus et le bureau d'études sera organisée afin de rentrer dans le détail du projet d'aménagement en commençant à construire les OAP.

#### **Autre**

- Madame Mathilde LE GUILLOU s'est présentée lors de cette réunion.

La séance a été levée à 21h30.

#### **Suite à donner**

##### **Prochaines réunions :**

- Le lundi 3 février 2020 à 17h : copil de lancement des OAP
- Le jeudi 6 février 2020 à 19h : présentation du PADD aux habitants