

IX - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU P.A.D.D.

Les objectifs que s'est fixée la Ville de CLUNY sont inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable établi au regard des principes suivants :

- **Principe d'équilibre** : le PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages ;

- **Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale** : le PLU doit permettre d'assurer l'équilibre entre emplois et habitat, éviter sauf circonstances particulières la construction de zones mono-fonctionnelles et permettre la diversité de l'offre de logements (sociaux ou non) dans un même espace ;

- **Principe du respect de l'environnement** : le PLU doit veiller à l'utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à la maîtrise de l'expansion urbaine et à la circulation automobile.

CLUNY, petit centre urbain de 4 376 habitants, domine une zone à dominante rurale constituée de petits bourgs ruraux.

CLUNY dispose effectivement d'un niveau d'équipement exceptionnel, compte tenu de son niveau de population et d'un bassin d'emplois relativement important, dynamique et attractif. Aussi, CLUNY offre du travail au deux tiers de sa population active résidente et à bon nombre d'actifs des communes rurales alentours.

De par son passé, CLUNY bénéficie d'un patrimoine hors du commun qui participe à la renommée de la ville en dehors des limites administratives régionales (densité exceptionnelle d'édifices romans, évènements culturels, Haras National, ENSAM...).

Consciente de ses atouts, la ville de CLUNY entend mener une politique de développement cohérente à l'échelle du territoire communal en terme :

- d'accueil de population
- de maintien et de développement du tissu économique local
- d'équipements et de services à la population
- de respect des milieux agricoles
- et de respect du patrimoine naturel et bâti.

L'enjeu majeur pour CLUNY est de concilier développement urbain, développement économique et maintien d'une image positive et valorisante reposant sur la richesse patrimoniale quelle soit bâtie ou naturelle et sur des équipements reconnus à l'échelle nationale.

CLUNY est une commune attractive. L'évolution démographique, observée depuis le recensement de 1975, en témoigne. Elle est notamment liée à l'augmentation du nombre d'élèves au lycée et à l'ENSAM et au rapprochement de populations âgées, attirées par l'offre en équipements et services de CLUNY (hôpital, maison de retraite, commerces...).

Néanmoins, le solde naturel, devenu négatif dès le recensement de 1982, est responsable d'un sensible vieillissement de la population permanente.

Il s'avère nécessaire de maintenir et d'accueillir de nouveaux ménages actifs afin d'éviter les risques de déséquilibres démographiques et un vieillissement de sa population, évolutions en cours. L'accueil démographique doit donc se poursuivre. La commune entend répondre aux besoins présents et futurs en matière d'habitat.

Aujourd'hui, les possibilités d'accueil en centre ville sont limitées compte tenu de la densité du tissu urbain et de la persistance de la vacance souvent liée à la configuration des immeubles (problème d'accessibilité aux étages).

La commune souhaite poursuivre le développement de la ville de CLUNY au-delà de ses remparts afin d'augmenter les disponibilités foncières notamment en direction de l'accession à la propriété individuelle. Des opérations en partenariat avec les organismes HLM sont en cours et se poursuivront dès que des opportunités se présenteront pour maintenir un bon rapport entre le nombre de logements en accession à la propriété et le nombre de logements locatifs, sociaux notamment.

Le développement urbain s'appuiera sur une densification du tissu urbain aux marges du secteur sauvegardé offrant encore des disponibilités foncières, l'ouverture à l'urbanisation de secteurs situés en continuité du tissu urbain à proximité des réseaux pour limiter des extensions coûteuses et le comblement de quelques « dents creuses » dans les hameaux.

Cette urbanisation doit permettre de conforter le centre de CLUNY, conserver le caractère rural des hameaux, gérer au mieux les investissements communaux réalisés et à réaliser et être respectueuse de l'environnement et des paysages.

Parallèlement, la commune entend maintenir l'équilibre habitat/ emploi de manière à conforter son rôle de centre urbain au sein d'une zone particulièrement rurale.

Le dynamisme du pôle d'emplois de CLUNY est à maintenir. Pour cela, il s'avère nécessaire de laisser la possibilité aux activités existantes de se développer et de permettre l'accueil de nouvelles structures à proximité d'axes de transport facilitant l'accueil d'activités génératrices de flux.

Le renforcement de l'image de CLUNY en tant que cité du cheval est également souhaité.

La vocation hippique de CLUNY date du début du XIX^{ième} siècle. Depuis cette époque, le Haras National- Siège du Service Régional des Haras de Bourgogne- fédère par ses actions et dynamise avec ses moyens la production du cheval, sa valorisation et sa commercialisation dans la région Bourgogne. Il emploie 43 personnes, héberge 80 étalons et 40 chevaux dont certains Pur-sang et Selle français ont une réputation nationale.

CLUNY accueille également un hippodrome, un club hippique et poney club.

Les activités commerciales et de services du centre ville bénéficient des journées de rencontre et des événements organisées autour de l'activité hippique. Ceux-ci contribuent à l'animation de la cité.

Le développement des équipements sportifs et de loisirs liés à l'activité hippique, en complément de ceux existants, et la réhabilitation de structures en place participeront donc au développement de l'économie locale et au rayonnement de CLUNY.

L'activité agricole participe aussi à la vie économique locale.

Le potentiel des agriculteurs de la commune est en baisse (baisse de la SAU et du nombre d'exploitations agricoles). Néanmoins, le maintien de surfaces agricoles suffisantes est nécessaire pour permettre aux exploitants en activité de poursuivre leur activité dans les meilleures conditions possibles. Le mitage urbain pose déjà de nombreuses difficultés aux exploitants dans leur activité quotidienne.

La viabilité des exploitations en activité est importante d'un point de vue économique et participe à l'entretien des paysages.

La commune de CLUNY entend maintenir des secteurs à vocation strictement agricole permettant la préservation de l'outil de travail des agriculteurs et l'exercice de cette activité dans de bonnes conditions en limitant les conflits d'usage.

Ceci passe par :

- une extension urbaine modérée;
- la limitation des possibilités de construire des bâtiments non liés à l'agriculture à proximité des sièges d'exploitation et autres installations agricoles existantes pour assurer leur pérennité et leur permettre d'envisager une extension de leur activité ($R \geq 100$ m) ;
- la possibilité de construire des installations liées et nécessaires à l'activité agricole à proximité des installations existantes lorsque cela est possible ou sur un autre site lorsque leur développement est déjà gêné par des constructions non liées à l'activité agricole.

Aussi, ce développement urbain et économique ne doit pas s'effectuer au détriment de l'activité agricole et de la qualité du patrimoine naturel et urbain, patrimoine qui fait la richesse du territoire clunisois et son attractivité.

L'intérêt historique, culturel et esthétique de CLUNY réside dans l'harmonie et la qualité de l'ensemble des bâtiments et des espaces qui compose la ville.

Aussi, CLUNY recense 14 Monuments historiques classés, 27 Monuments historiques inscrits à l'inventaire supplémentaire et 23 sites archéologiques. La ville bénéficie du label « Ville d'art et d'histoire ». Un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) est en cours d'élaboration.

Le relief offre un certain nombre de points de vue remarquable sur la ville et ses alentours. L'urbanisation a mité les coteaux bien exposés sur des secteurs présentant une importante sensibilité paysagère car très perçue.

CLUNY présente également une sensibilité du milieu naturel avec la présence notamment de la Grosne et de son Médasson qui court sous la ville ancienne. Le risque inondation et la gestion des eaux pluviales font partie des préoccupations de la municipalité.

L'enjeu est donc d'assurer un équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces naturels, et sauvegarder les milieux, les paysages naturels et urbains de qualité.

Aussi, cette préservation passe par :

- la délimitation du périmètre secteur sauvegardé définissant la politique urbaine applicable à l'intérieur des remparts de la ville ;
- des prescriptions réglementaires permettant de gérer notamment l'aspect extérieur des constructions avec une cohérence recherchée sur l'ensemble de la ville ;
- la rénovation des remparts ;
- la rénovation progressive du patrimoine bâti grâce aux interventions de l'ABF et à l'association des Amis de Cluny ;
- la protection des murs jet sur la colline de La Cras ;
- le maintien de points de vue intéressants et la protection d'éléments végétaux structurant le paysage ;
- une volonté forte de stopper le mitage à l'origine d'une dégradation du paysage naturel grâce à la définition d'un développement urbain recentré respectueux de la silhouette urbaine ;
- l'autorisation de changement de destination de bâtiments agricoles dont la reprise à vocation agricole est incertaine et présentant un intérêt architectural et patrimonial pour éviter que ce patrimoine rural ne tombe en ruine ;
- la protection, vis à vis de l'urbanisation, du vallon de Ruffey et du bassin versant de la Framboise recueillant un volume important des eaux pluviales provenant de l'espace rural via la ville de CLUNY ;
- la protection, vis à vis de l'urbanisation, de talwegs humides ;
- la prise en compte des zones inondables liées au passage de la Grosne ;
- la mise en valeur des bords de la Grosne (circuits, cascades...) afin de la rendre plus accessible tout en préservant son caractère naturel ;
- la protection et la mise en valeur des principaux ensembles forestiers notamment pour l'exploitation forestière ;
- la mise en place d'un plan de boisement ;
- la modernisation progressive du réseau d'assainissement collectif et l'adaptation nécessaire de l'unité de traitement pour améliorer la situation actuelle et faire face au développement de CLUNY dans de bonnes conditions ;
- des améliorations concernant la gestion des eaux pluviales ainsi que la collecte et le traitement des déchets ;
- la surveillance des installations d'assainissement autonome conformément à la nouvelle réglementation.

Ces préoccupations environnementales et paysagères ainsi que la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel sont des atouts incontestables pour le maintien et le développement de l'attractivité touristique, ressource économique pour l'ensemble du territoire clunisois. Elles participent également largement à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Cette amélioration du cadre de vie et du quotidien des clunisois reste un objectif essentiel pour la ville de CLUNY.

Tous les commerces, services et équipements de base nécessaires à la vie quotidienne des habitants de CLUNY sont présents sur la commune. A ces équipements de proximité, s'ajoutent des équipements intermédiaires et lourds. La gamme offerte est déjà conséquente.

La commune entend donc maintenir et enrichir la diversité de cette palette offerte aux habitants de CLUNY, notamment en direction des plus jeunes, car elle constitue un attrait indéniable dans les choix d'installation des jeunes ménages.

La qualité des services et équipements mis à la disposition du public est également une préoccupation de la municipalité.

Parallèlement, la réalisation de travaux d'embellissement et de sécurité sont envisagés pour palier certaines faiblesses sur des points stratégiques (entrées de ville, abords des équipements recevant du public, certains axes très fréquentés...).

Globalement, ces différentes interventions participent à la valorisation de l'image de la ville de CLUNY.

X - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES

X.1 La division en zones

Le P.L.U. prévoit l'organisation à moyen terme de la gestion de l'espace de la commune. Il prend en compte les hypothèses d'évolution démographique, d'évolution du besoin en logement et intègre les objectifs d'aménagement de la ville de CLUNY.

Le territoire communal est divisé en 4 types de zone :

- **les zones urbaines : UA-S, UB-S, UD-S, UB, UC, UX, UL.**
- **les zones à urbaniser : AUb, AUc, AUx, AUL.**
- **les zones agricoles : A, An.**
- **les zones naturelles et forestières : N, NH, Nd, Nf, NL, IND-S.**

« Le règlement du P.L.U. fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme ».

Le règlement du P.L.U. s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de CLUNY. Dans la pièce n°5a du dossier, sont édictées les dispositions s'appliquant en dehors du périmètre de Secteur Sauvegardé. Un règlement annexe (pièce n°5b du dossier) vient le compléter dans le périmètre du Secteur sauvegardé.

X.2 Les Espaces Boisés Classés (Cf. article L.130-1 du Code de l'urbanisme)

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont portés sur le plan de zonage.

Certains Espaces Boisés Classés repérés à l'ancien POS ont été déclassés :

- Les principaux ensembles forestiers et bois des collines encadrant CLUNY participent aux ambiances paysagères. Aussi, ils ont été classés en zone Nf – zone de protection forestière- où toute construction est interdite. De plus, une large partie de ces ensembles est protégée au titre de la servitude d'utilité publique A1 –servitude de protection des bois et des forêts soumis au régime forestier-. Leur protection n'est donc pas remise en question.

- Les Espaces Boisés Classés ponctuant la colline de *La Cras*, à l'ancien POS, ont été réajustés. Certains, en friche et disséminés, ne participent pas à la mise en valeur du secteur et au maintien d'un paysage semi rural sur un site aujourd'hui largement urbanisé. De plus, quelques uns d'entre eux couvraient des constructions empêchant toute évolution possible de ces bâtiments. Aussi, seuls ceux présentant un réel intérêt ont été préservés.

A ce titre, l'espace arboré de la propriété du Petit Chêne est conservé, fond végétal participant à la mise en valeur du bâtiment implanté sur un versant très perçu. Deux autres parcs remarquables ont été préservés. Le maintien d'un écran végétal entre le secteur ST-Lazare et la RD981 est également souhaité pour intégrer au mieux l'urbanisation diffuse réalisée à l'arrière de cet écran végétal et assurer la lisibilité de l'entrée de ville Nord. Il a d'ailleurs été conforté. L'évolution de constructions existantes ponctuant cet écran est néanmoins rendu possible.

Les Espaces Boisés Classés inscrits dans le P.O.S. et situés dans le périmètre du Secteur Sauvegardé, correspondant aux zones UA-S, UB-S, UD-S, UDa-S, IND-S et INDa-S du présent P.L.U., ont été maintenus en l'état dans l'attente de l'aboutissement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). La pertinence de leur maintien sera étudiée dans le cadre de cette étude en cours.

Les alignements, parcs et espaces arborés remarquables identifiés en Espaces Boisés Classés à l'ancien P.O.S. et situés en dehors du périmètre de secteur sauvegardé ont également été maintenus :

- Les parcs d'accompagnement de demeures urbaines ou en milieu rural (La Corbette, La Raverotte, Montillet, Bel Air, Montaudon, St-Clair...).
- Des alignements d'arbres urbains le long de la RD980.
- D'autres espaces arborés tels que les boisements des HLM près de l'école maternelle, l'écran vert le long de la RD15....

D'autres alignements et écrans végétaux existants ou à créer ont été repérés et identifiés en tant qu'Espaces Boisés Classés :

- Le double alignement de platanes existant menant au château de la Corbette. Cette allée fait partie d'un ensemble remarquable conférant une certaine majestuosité au château.
- Le double alignement de platanes existant menant à l'hippodrome.
- Une haie à créer au Sud de l'entreprise OXXO et le long de la RD980 en vue d'améliorer la qualité de l'entrée de ville Sud.
- Une haie à maintenir le long de la RD980 au niveau de la zone d'activités Pré ST-Germain et une haie à créer à l'arrière de cette même zone d'activités pour une meilleure insertion paysagère d'occupations du sol très perçues depuis le lieu-dit *Montillet*.
- Une haie à créer le long de la rue Berty Albrecht, accompagnement végétal de cette entrée dans CLUNY.
- Un écran végétal à conserver entre les sites d'implantation de l'urbanisation en fond de vallée et en bordure de colline, lieu-dit *La Chainé*.
- Le parc d'accompagnement des HLM insérée dans un tissu urbain appelé à se densifier, à maintenir lieu-dit *Le Merle*.

Ces Espaces Boisés Classés comprennent ainsi des éléments végétaux structurant le paysage quotidien et familier des habitants et participent à la mise en valeur du patrimoine clunisois et de l'image de la ville, ville découverte chaque année par de nombreux visiteurs.

Une attention particulière a été portée sur les entrées de ville. La végétation permet une transition douce entre l'espace agricole et un environnement très minéral qui est celui de la ville.

X.3 Les emplacements réservés (Cf. article R.123-32 du Code de l'Urbanisme)

La liste des emplacements réservés a été réactualisée.
Elle est jointe en annexe du dossier P.L.U. (pièce n°6).

Les emplacements réservés n°25, 29, 31, 32 et 34 inscrits dans le P.O.S. et situés dans le périmètre du Secteur Sauvegardé, correspondant aux zones UA-S, UB-S, UD-S, UDa-S, IND-S et INDa-S du présent P.L.U., ont été maintenus en l'état dans l'attente de l'aboutissement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). La pertinence de leur maintien sera étudiée dans le cadre de cette étude en cours.

Les terrains inscrits en emplacement réservé n°4, 13, 14, 17, 26, 27, 28, 30, 33, 35, 36, 37, 39, 40 et 41 au P.O.S. ont été acquis par la ville de CLUNY. Ils ont donc été supprimés dans le cadre de cette révision.

L'emplacement réservé n°15 du P.O.S. est également supprimé. Le projet d'élargissement du chemin de ST-Lazare est abandonné. Compte tenu du parti d'aménagement retenu en amont, les flux d'automobiles ne devraient pas augmenter sur cette portion de voie.

L'emplacement réservé n°6 du P.O.S. est supprimé. La réalisation d'une liaison piétonne sera traitée dans le cadre du projet de pôle hippique.

L'emplacement réservé n°21 du P.O.S. est supprimé. Dans un virage, il posait des problèmes de sécurité sur un axe très fréquenté. Le projet d'aménagement d'un nouveau carrefour sur la RD980 à Saint-Lazare n'a pas été abandonné mais sa localisation a été revue. L'emplacement n°15 pour l'élargissement de la voie et l'aménagement du carrefour existant est réservé au P.L.U.. Sa localisation permettra de sécuriser davantage les entrées et sorties sur la route départementale.

Les emplacements réservés n°1 et 7 (respectivement n°24 et 43 au P.O.S.) pour la réalisation d'équipements économiques, touristiques et culturels et pour la réalisation d'équipements touristiques sont maintenus mais leur emprise a été réajusté pour tenir compte des terrains déjà acquis par la ville de CLUNY.

L'emplacement réservé n°30 (n°2 au P.O.S.) pour la réalisation d'un parking et d'équipements hippiques est maintenu mais son emprise est réajustée pour tenir compte des terrains déjà acquis par le Conseil Général. Le bénéficiaire de cet emplacement réservé est le Conseil Général, maître d'ouvrage du projet de pôle hippique.

L'emplacement réservé n°21 (n°9 au P.O.S.) pour la création d'un cheminement piétonnier est maintenu. Néanmoins, le chemin rural présente une largeur suffisante (3 mètres minimum) pour accueillir les cheminements piétonniers. Seule l'emprise nécessaire à la continuité du chemin jusqu'à la rue de bel Air est réservée.

L'emplacement réservé n°27 (n°7 au P.O.S.) pour la réalisation d'équipements sportifs est étendu sur une parcelle contiguë de manière à conforter l'offre en équipements sur ce site.

Neuf nouveaux emplacements ont été réservés par la ville de CLUNY :

- Les emplacements réservés n°9 et 13 pour la mise en place de bassins nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales ; leur localisation a été définie dans le cadre de l'étude zonage d'assainissement menée parallèlement à la révision du P.O.S..
- L'emplacement réservé n°14 pour l'élargissement d'une partie de la voie communale n°6 qui dessert le secteur ST-Lazare. Une multiplication des flux sur la partie aval de la VC6 est à prévoir au regard des possibilités de développement du secteur et d'un gabarit de voie aujourd'hui insuffisant (< à 6 mètres). Son élargissement s'avère donc nécessaire pour irriguer correctement le secteur.
- L'emplacement réservé n°17 pour l'extension du cimetière dans le prolongement de l'existant.
- L'emplacement réservé n°19 pour l'extension du complexe scolaire.
- L'emplacement réservé n°23 pour l'élargissement du chemin de la Motte. Il vient en complément des emplacements réservés n°7 et n°10 relatifs à l'élargissement de la rue de Bel Air et du chemin de Coigny. Les flux risquent d'augmenter sur ce secteur de développement de la ville de CLUNY.
- L'emplacement réservé n°25 pour la création d'un parking nécessaire au bon fonctionnement de la zone d'activité. Faute de place, les poids lourds stationnent sur la voie publique impliquant un problème de sécurité publique pour les autres usagers de cette voie.
- L'emplacement réservé n°31 pour la réalisation d'équipements sportifs car le projet de pôle hippique nécessite une emprise foncière importante et empiète sur un terrain de sport ; sa délocalisation et la construction d'autres équipements sportifs sont donc envisagées sur un site situé à proximité de manière à conforter les structures existantes.
- L'emplacement réservé n°32 pour la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux usées visant l'amélioration du traitement des effluents de la ville ; sa localisation a également été définie dans le cadre de l'étude zonage d'assainissement.

X.4 Les éléments remarquables du paysage (Cf. article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme)

Les éléments remarquables du paysage à conserver, en vertu de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur le plan de zonage.

Sont identifiés en tant qu'Eléments Remarquables du Paysage les murs jet sur la colline de La Cras, des murs qu'une urbanisation diffuse a mise à mal. Ce patrimoine caractéristique du secteur est à préserver.

Ainsi, l'article 11 de la zone naturelle (zone N) est précisé de manière à ce que les murs jet repérés soient maintenus. La création d'accès sera toutefois permise sous conditions.

X.5 Les servitudes d'utilité publique

Le territoire clunyois est touché par de nombreuses servitudes dont une grande part est liée aux bâtiments ou lieux protégés au titre des Monuments Historiques ou des Sites.

Les catégories de servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la Commune sont les suivantes :

- A1** Servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier.
- AC1** Servitudes de protection des monuments historiques classés et inscrits.
- AC2** Servitudes de protection des sites et monuments naturels classés et inscrits.
- AS1** Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales.
- I3** Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz.
- I4** Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.
- JS1** Servitudes de protection des installations sportives.
- PT1** Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques.
- PT2** Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.
- PT3** Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.
- T1** Servitudes relatives aux chemins de fer.

Ces servitudes affectant la commune de CLUNY sont explicitées dans la liste des servitudes d'utilité publique et reportées sur le plan des servitudes d'utilité publique, pièces jointes au dossier de P.L.U. (pièces n°10, 11a, 11b et 11c).

X.6 Le patrimoine archéologique

Les dispositions de la loi du 17 janvier 2001 modifiée le 1^{er} août 2003 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application du 16 janvier 2002 sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal.

Au terme de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne- Service Régional de l'Archéologie (39 rue Vannerie- 21000 Dijon).

Conformément à l'arrêté préfectoral n°2004/263 du 30 novembre 2004 portant délimitation de zonage archéologique sur la commune de CLUNY, toutes les demandes de permis de construire, de démolir, d'autorisation d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir et de décision de réalisation de zone d'aménagement concerté d'une emprise définie par zone ainsi que toutes les déclarations de travaux concernant le bâti ancien seront transmises au préfet de région dans les conditions définies par le décret n°2004/490.

L'arrêté préfectoral et les deux zones géographiques délimitées sur carte sont joints en annexe du P.L.U. (pièce n°12).

La liste et le plan des sites archéologiques (article R111-3.2 du code de l'urbanisme) sont annexés au P.L.U. (pièce n°13). Dans l'attente de la mise en application de la loi 2001-44 et du décret 2002-89, les sites numérotés de 1 à 6 sur la liste jointe en annexe devront faire l'objet d'une consultation systématique du service régional de l'archéologie pour toute demande d'occupation du sol.

X.7 Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres

La commune de CLUNY est traversée par des infrastructures de transports terrestres sonores.

Dans les secteurs concernés, les constructions nouvelles à usage d'habitation et les établissements d'enseignement sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992, à ses textes d'application (décret du 9 janvier 1995 et arrêté du 30 mai 1996) et à l'arrêté préfectoral du 29 Juin 1999.

Les secteurs concernés par le classement sonore des infrastructures terrestres sont reportés à titre indicatif sur un plan (pièce n°15 du dossier P.L.U.). L'arrêté annexé au P.L.U. est seul opposable (pièce n°14).

De plus, les RD980 et RD981 sont concernées par l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express, des déviations au sens du Code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

Cette interdiction ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes. »

Les RD980 et RD981 sont classées routes à grande circulation.

Néanmoins, les dispositions des alinéas de cet article, cités précédemment, « *ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »*

Sur CLUNY, les zones UC Gué Marion, Pont de la Levée et Le Jaillot au Sud de la RD980, les zones UB Pont de l'Étang, Chenevrières, Pont de la Levée, Les Chenevrières et La Chanais, et la zone UX Rochefort constituent des espaces urbanisés.

Les zones UL et AUL s'insèrent dans ce tissu urbanisé et en assure une continuité.

Concernant la zone UC La Petouze, elle fait pendant à la zone UB La Chanais et est largement construite. Son accessibilité est assurée par la voie communale n°6 sur la RD980. Conformément à l'article DG 7 –Accès et Voirie- du règlement, « Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation. ». Aussi, aucun accès direct supplémentaire ne sera autorisé sur la route départementale.

La zone UC Le Jaillot, au Nord de la RD980, reçoit seulement deux constructions mais l'objectif sur ce secteur est de créer une entrée Ouest d'agglomération bien marquée grâce à un tissu urbain constitué de part et d'autre de la RD980. Pour ce faire, il s'est avéré nécessaire, sur ce secteur, de lever l'inconstructibilité sur les 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD980 liée à son classement en route à grande circulation. Ont été pris en compte les différents critères évoqués à l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- *la sécurité des usagers sur une route fréquentée :*
 - interdiction de tout accès direct,
 - un seul point de connexion sur un carrefour existant avec desserte par l'arrière de secteur.

De plus, la capacité d'accueil de cette zone (4 à 5 habitations supplémentaires par rapport aux deux existantes) est restreinte. Aussi, les flux ne seront pas accrus de manière importante. La ville renforcera la sécurité de ce carrefour par la mise en place d'une signalétique adaptée.

- *les nuisances :*

Les constructions sont soumises aux normes d'isolement acoustiques conformément à l'arrêté préfectoral pris en date du 29 juin 1999, annexé au dossier P.L.U. (pièce n°14). Le périmètre concerné est reporté graphiquement sur plan à titre d'information (pièce n°15). Ce secteur n'est pas soumis à d'autres types de nuisances que le bruit.

- *la qualité architecturale de l'urbanisme et des paysages :*

A ce sujet, l'Architecte des Bâtiments de France, soucieux de la préservation du site de CLUNY, a été largement associé à cette réflexion et ses prescriptions ont été prises en compte en vue de marquer l'entrée Ouest de CLUNY sans altérer l'image et la qualité du site Clunisien. Aussi :

- le périmètre constructible a été défini au regard de la topographie du site (urbanisation sur le bas du versant faisant face à la ville de CLUNY),
- une implantation proche de la route départementale est souhaitable et non sur le fond des parcelles, un recul par rapport aux voies et emprises publiques entre 5 et 8 mètres pour la construction principale permettrait d'assurer une certaine cohérence des implantations et la constitution d'un front urbain homogène,
- l'article 11 du règlement relatif à l'aspect extérieur des constructions a été rédigé en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France avec un souci de qualité étendu à l'ensemble de la commune pour assurer la continuité entre le Secteur Sauvegardé et les extensions périphériques,
- un Espace Boisé Classé à créer a été identifié le long de cette route départementale pour une mise en valeur de l'entrée de ville dans le même esprit que ce qui a été prévu sur les autres entrées de CLUNY.

De plus, l'urbanisation de la zone UC Le Jaillot devra être compatible avec les orientations d'aménagement définies en pièce n°3 du dossier P.L.U..

Sur la zone AUx Champ Gagneau Sud, un talus pentu et boisé longeant la RD980 permettra d'accueillir de nouvelles constructions sans altération sur la qualité paysagère de ce site non perçu depuis la RD980.

De plus, l'urbanisation de ce secteur n'engendre pas de problème de sécurité majeur. L'accès à la zone se fait par l'arrière. Aucun accès direct sur la RD980 n'est admis. Un Espace Boisé Classé a été identifié le long de la RD980 de manière à préserver le boisement du talus.

La RD981 est bordée par la zone UC La Petouze, secteur urbanisé. Les autres zones qui la longent sont des zones naturelles.

Aussi, le recul de 75 mètres par rapport à l'axe des RD980 et RD981 ne s'applique pas aux zones U et AU environnants cette route classée grande circulation.

X.8 Le risque inondation

L'atlas des zones inondables de la région Bourgogne identifie les secteurs soumis au risque inondation de *La Grosne* sur CLUNY. La limite de cette zone inondable correspond à la ligne des plus hautes eaux connue.

Le risque d'inondation a également été signalé sur des parcelles non répertoriés dans cet atlas. Elles sont pourtant inondées dès que *La Grosne* monte en charge.

Ce risque inondation couvre des secteurs déjà urbanisés.

La commune de CLUNY a pris en compte ce risque en excluant tout développement de l'urbanisation le long de *La Grosne*.

Les équipements sportifs, hippiques et de loisirs seront néanmoins admis (zones UL et AUL). Les collectivités publiques assurent la maîtrise foncière des terrains concernés par ce risque. Une étude hydraulique a déjà été menée pour le projet de pôle hippique et sera menée pour tout autre projet de manière à vérifier la faisabilité des projets.

Pour toute autorisation d'occupation et d'utilisation du sol, des prescriptions particulières pourront être imposées par les services de la Direction Départementale de l'Équipement lors de l'instruction des demandes.

X.9 Les zones denses et leurs extensions

X.9.1 Les zones du Secteur sauvegardé (-S)

Elles correspondent aux secteurs inclus dans le périmètre de Secteur sauvegardé, prononcé par arrêté ministériel du 22 septembre 1994 après consultation de la commission nationale des secteurs sauvegardés et délibération du Conseil municipal.

Ce périmètre a été délimité de façon à ce qu'il contienne tout ce qui constitue réellement le patrimoine urbain de la ville. Aussi, il englobe la partie centrale du centre ville ancien dense, organisée de part et d'autre de l'artère centrale et des rues adjacentes, mais également la partie moins dense de la vieille ville, située aux abords immédiats de la ville délimitée par ses anciens murs.

Sur ce périmètre, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) a pour objectif de définir une politique globale de mise en valeur.

A compter de l'arrêté créant et délimitant le secteur sauvegardé et jusqu'à la publication du PSMV, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) assure la surveillance générale du secteur sauvegardé afin qu'en soient préservés et conservés, pendant la durée de l'élaboration du plan, les éléments patrimoniaux.

Aussi, tous les projets de travaux quelle que soit leur nature sont soumis à l'ABF qui vérifie leur conformité avec les dispositions du PSMV. De même, les permis de construire et les autorisations d'urbanisme sont délivrés conformément à l'avis de l'ABF.

Le périmètre de secteur sauvegardé couvre les zones du P.O.S. suivantes : UA, UB en quasi-totalité, une partie des zones UD et UDa (secteurs Portes de Mâcon et Le Merle) et IND et INDa (secteurs Portes de Mâcon et Portes des Prés) renommées respectivement UA-S, UB-S, UD-S, UDa-S, IND-S et INDa-S dans le cadre de cette révision. Ces zones forment un ensemble cohérent représentant le cœur de la ville de CLUNY à l'intérieur de ces anciens remparts.

Dans l'attente de l'approbation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, les règles établies au précédent P.O.S. sur ces zones ont été maintenues dans le cadre du P.L.U.. La pertinence de leur maintien sera étudiée dans le cadre de l'étude PSMV en cours. Document d'urbanisme opposable au tiers, le PSMV se substituera au présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) une fois approuvée et sera assorti d'un règlement spécifique sur le périmètre de secteur sauvegardé.

X.9.2 Les zones UB

Elles correspondent aux extensions de la ville réalisées aux marges du secteur sauvegardé. Ces zones périphériques sont moins denses et le tissu urbain moins ordonné et continu.

Elles reprennent les limites des anciennes zones UD du P.O.S., composées de petits immeubles, de bâtiments de logements collectifs, d'habitat individuel quelquefois groupé, mais également une partie des anciennes zones UE, correspondant à des extensions récentes réalisées sous forme pavillonnaire ou d'habitat traditionnel.

Les anciennes zones UE Pont de la Levée et UEc La Chaines du P.O.S. n'ont pas été incluses en zones UB car il s'agit de secteurs sensibles où une densification n'est pas souhaitable. En effet, la première, localisée en bords de *Grosne*, est soumise au risque d'inondabilité compte tenu de la configuration du site et la seconde, située en ligne de crête, est très perçue depuis la RD980, axe majeur de communication.

De même, l'ancienne zone UEc Gué Marion, dans laquelle une densification n'était pas souhaitée compte tenu de son éloignement par rapport à la ville, n'a pas été incluse en zone UB.

L'ancienne zone UE La Petouze n'intègre pas en totalité la zone UB. La RD980, classée route à Grande circulation, constitue une rupture dans le tissu urbain avec tous les problèmes de sécurité des déplacements que cela implique. La densification du tissu urbain est à limiter au Nord de cette route départementale.

Cette association des anciennes zones UD et UE du P.O.S. au sein de la zone UB du P.L.U. va dans le sens d'une densification possible et d'un renforcement du pôle urbain de CLUNY dans le prolongement de l'existant sans altération de la qualité des paysages. En effet, les anciennes zones UE en question sont aujourd'hui largement construites et la densité (emprise au sol notamment) y est relativement importante par rapport aux anciennes zones UD.

Les zones UB du P.L.U. englobent également :

- l'ancienne zone IINA Les Chenevrières aujourd'hui équipée et largement construite ;

- une partie de l'ancienne zone IND Le Paradis à l'Ouest du cimetière. Les perceptions sur ce secteur existent, depuis la RD980, uniquement en circulant dans le sens SALORNAY-sur-Guye/ CLUNY. Il s'agit de perceptions rapprochées bien après être entré en agglomération. Néanmoins, il existe des perceptions lointaines depuis les hauteurs de CLUNY qui ont conduit à restreindre l'urbanisation à une seule rangée de maisons supplémentaires de l'autre côté du chemin de Chenevrières. Ce site ne présente pas de valeur écologique et biologique affirmée et sa topographie relativement plane permettra une bonne intégration de quelques constructions neuves supplémentaires dans le prolongement du tissu urbain existant.

- une parcelle, équipée et accessible, de l'ancienne zone INA Pré Paraud.

- la zone artisanale des Griottons, classée en zone UX à l'ancien P.O.S.. Elle comprend des établissements à vocation économique mais également de nombreuses maisons d'habitation qui ne sont plus liées à l'activité adjacente. Les fonctions d'habitat et d'activités économiques cohabitent déjà. Une réutilisation d'anciens bâtiments d'activités économiques pour des fonctions résidentielles est donc envisageable.

- quelques parcelles de l'ancienne zone IIIND du P.O.S. sur La Grangelot (zone de loisirs). Cette zone de loisirs est réduite aux seuls équipements existants sur le site.

Les équipements sportifs, hippiques et de loisirs seront confortés sur la partie Est de la ville à proximité de *La Grosne* et de la voie verte (secteurs « Belle Croix » et « St-Vital »). La liaison entre les deux équipements en place sur le secteur de La Grangelot est assurée par un chemin piétonnier.

Le règlement de la zone UB va dans le sens d'une certaine diversité des fonctions admises et densité des constructions. Il reprend les dispositions de l'ancienne zone UD du P.O.S. avec des réajustements sur certains articles de manière à simplifier et assouplir certaines règles dont quelques unes d'entre elles allaient à l'encontre d'une densification possible.

Ainsi, sont modifiés les articles :

- 6 : l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques est laissée libre sauf le long de la rue Portes des Prés où la règle édictée à l'ancien P.O.S. est maintenue.

- 7 : le dernier alinéa est supprimé et remplacé par une règle d'implantation des bâtiments annexes par rapport aux limites séparatives plus simple à appliquer au niveau de l'instruction des permis de construire ;

- 10 : les indices a, b et c renvoient aux règles de hauteur définies dans le précédent P.O.S.. Des réajustements ont été opérés le long de l'avenue du cimetière et à proximité du Champ de Foire où la hauteur maximale de 12 mètres au P.O.S. a été abaissée à 7 mètres. Ce réajustement a pour objectif d'assurer une homogénéité sur l'ensemble du quartier considéré et de limiter l'impact de constructions en co-visibilité avec la Porte ST-Mayeul. La zone UB Le Paradis ouverte à l'urbanisation a été rattachée aux règles de hauteur définies dans la zone qui lui est contiguë pour assurer une certaine harmonie sur l'ensemble du secteur et limiter l'impact de l'urbanisation perçue depuis la RD980.

Il est également précisé que les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission et aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement de la zone.

- 11 : cet article relatif à l'aspect extérieur des constructions a été entièrement réécrit de manière à prendre en compte le travail réalisé dans le cadre de l'étude sur le périmètre de secteur sauvegardé, l'objectif de la ville de CLUNY étant d'assurer une continuité entre quartiers historiques et périphérie en matière architecturale.

- 12 : 2 places de stationnement par logement seront imposées au lieu de 1,5 en raison de l'augmentation croissante du nombre de véhicules moyen par ménage. La rédaction de cet article a été revue pour les établissements scolaires car sa rédaction antérieure rendait difficile l'instruction des permis de construire, les critères étant non appréciables par l'instructeur. Pour les hôtels, il est aujourd'hui demandé 1 place de stationnement par chambre, ce qui semble davantage correspondre aux pratiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement; la distance du terrain à aménager par rapport à l'opération est portée de 300 à 200 mètres, ce qui constitue une distance plus raisonnable pour que le parking réalisé soit pleinement utilisé.

- 13 : le 3^{ème} alinéa du règlement du P.O.S. est supprimé car il est trop contraignant sur des terrains de faible superficie et le dernier alinéa est précisé car la rédaction antérieure était trop vague et source de contentieux ;

- 14 : le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est supprimé car son calcul évolue constamment au fil des réglementations et est difficilement compréhensible pour le citoyen. La forme urbaine est maîtrisée par d'autres articles du règlement (Hauteur, Distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques...).

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) a supprimé l'article 15 et donc la possibilité de recourir au dépassement du C.O.S. fixé à l'article 14.

En intégrant la zone UB à l'occasion de cette révision du P.O.S., l'article 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété- de l'ancienne zone UE n'est plus réglementé car cette règle gêne la réalisation de nombreux projets sur des parcelles exiguës sans être génératrice d'une forme urbaine intéressante.

Les règles définies dans les articles 1, 2, 3, 4 et 5 des anciennes zones UD et UE du P.O.S. ont été maintenues.

X.9.3 Les zones UC

Elles correspondent à des secteurs d'extensions plus récentes, équipés, aux marges de la ville.

Il s'agit de zones urbaines plus lâches où la fonction résidentielle et notamment l'habitat pavillonnaire est prédominant.

Les zones UC du P.L.U. englobent d'anciennes zones nommées dans le P.O.S. comme suit :

- UEc sur Bel Air ;
- UE Pont de La Levée ;
- UEb Gué Marion ;
- NB Les Coigny et INA Les Platanes pour partie ;
- INA Le Jaillot et NC Le Jaillot pour partie ;
- IINA La Cras pour partie ;
- UE La Petouze pour partie ;

Cette dernière a été incluse en zone UC du P.L.U. pour partie seulement (Cf. X-9-2 Les zones UB). De plus, certaines parcelles ont été reclassées en zone N interdisant toute installation nouvelle sur un secteur sensible d'un point de vue paysager.

De même, seule une partie de l'ancienne zone INA Les Platanes intègre la zone UC du P.L.U.. Il s'agit de parcelles équipées et desservies.

Les limites de la zone UC Les Coigny, ancienne zone NB au P.O.S., se cale à l'Ouest sur une construction existante. L'urbanisation linéaire le long du chemin menant à Brisolle est proscrite.

Ce chemin présente un calibre insuffisant pour desservir des secteurs d'extensions de superficie importante et une coupure verte est à maintenir entre l'urbanisation de la ville et le hameau de Brisolle dont le caractère rural est à préserver.

Le secteur « Le Jaillot » est équipé et en cours d'urbanisation. L'ancienne zone INA du P.O.S. réintègre donc la zone UC du P.L.U..

Une bande de zone NC au P.O.S. est également reclassée en zone UC. Elle constituera, au Nord de la RD980, un pendant à l'urbanisation en cours sur la zone INA du P.O.S. au Sud. La délimitation de cette zone UC au Nord de la RD980 prend en compte la topographie du site. L'urbanisation s'installera sur le bas du versant de manière à ne pas amplifier le mitage du coteau, responsable d'une altération de la lisibilité et de la qualité paysagère de ce secteur très perçu et à marquer parfaitement l'entrée d'agglomération Ouest de la ville de CLUNY (Cf. X-7 Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres).

Sur La Cras, l'ancienne zone IINA n'est pas reclassée en zone UC du P.L.U. dans son intégralité. Le périmètre de cette zone est réduit :

- au Nord sur les terrains en pente, l'objectif de la ville étant de stopper l'urbanisation de la colline de La Cras à l'origine d'une altération de la lecture et de la qualité paysagère sur un secteur très perçu depuis la RD980.

- au Sud pour éviter toute construction dans un talweg particulièrement humide et préserver de bonnes terres agricoles.

Le replat, peu perçus depuis les axes majeurs de circulation et entièrement équipés, est reclassé en zone UCb. La densité des constructions y est limitée par rapport à celle admise en zone UC. En effet, il ne s'est pas avéré souhaitable de densifier ce secteur en rupture avec la ville centre. L'objectif est d'y accueillir de petits pavillons sur des grandes parcelles pour tendre vers une forme de hameau. Un projet de lotissement de Haute Qualité Environnementale est en cours de réflexion.

Ce secteur est compris dans un périmètre de PAE (Programme d'Aménagement d'Ensemble) dans lequel des participations à l'aménagement de la zone ont déjà été versées.

Le règlement de la zone UC du P.L.U. va dans le sens d'une occupation moins dense que celle de la vieille ville et de ses extensions immédiates (distance par rapport aux limites séparatives, par rapport aux voies et emprises publiques, Coefficient d'Emprise au Sol).

Il reprend les dispositions de l'ancienne zone UE du P.O.S. avec quelques réajustements sur les articles 7, 8, 11, 12, 13,14 et 15 (Cf. ceux réalisés en zone UB).

Le 1^{er} alinéa de l'article 6 est complété de manière à créer un front urbain plus homogène, structuré, éviter des reculs trop importants dans la ville et des implantations en « dents de scie ».

Au 4^{ème} alinéa de l'article 6, il est précisé que des dispositions différentes s'appliquent aux extensions de constructions existantes non conformes aux règles définies sous réserve que la S.H.O.N. initiale soit au moins égale à 40 m².

Il est également précisé que les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en

assurant la mission et aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement de la zone.

De même, les dispositions de l'article 10 (Hauteur) ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission et aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement de la zone.

Sur le secteur de Bel Air, une sous zone UCa dans laquelle la hauteur des constructions est limitée a été créée pour conserver la règle de hauteur établie à l'ancien P.O.S. car il s'agit d'un secteur très sensible perçu depuis la RD980. L'objectif est de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions sur un secteur aujourd'hui largement construit.

L'article 9 (Coefficient d'Emprise au Sol), plus simple à comprendre et à appliquer que le Coefficient d'Occupation des Sols (COS), est réglementé dans le sens d'une urbanisation plus lâche qu'en zone UB du P.L.U..

X.9.4 Les zones UX

Elles correspondent à l'espace urbain équipé occupé par des bâtiments à caractère économique. Elles englobent :

- la zone d'activités du Pré Saint-Germain à l'Ouest en entrée d'agglomération, le long de la RD980 ;
- l'emprise d'OXXO au Pont de l'Etang, au Sud de la ville ;
- les activités existantes à Rochefort à l'Est, en bord de RD980 ;
- et la zone de La Gare au Sud de la ville, entre la RD980 et la voie de chemin de fer ;

La zone UX Pré Saint-Germain reprend les limites de l'ancienne zone UX du P.O.S..

Le périmètre des zones UX du site d'OXXO et de Rochefort inscrit à l'ancien P.O.S. a été réajusté de manière à prendre en compte l'existant. Ainsi, des maisons d'habitation non liées à l'activité économique ont réintégré la zone UB du P.L.U. et des bâtiments à vocation économique, non classés en zone UX à l'ancien P.O.S., ont été reclassés en zone UX dans le cadre de cette révision.

L'appréciation des lieux a également conduit à reclasser une partie du secteur de la Gare de la zone UD du P.O.S. en zone UX.

Le règlement de la zone UX reprend les dispositions de la zone UX du P.O.S. avec des modifications apportées aux articles 6, 7, 10, 11, 12 et 13.

A l'article 6, le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, autres que la RD980, est porté de 6 à 10 mètres pour faciliter l'accès des véhicules sans gêner la circulation automobile. Toutefois, il est laissé plus de liberté pour l'implantation des constructions le long des voies internes à une opération.

La précision faite concernant la possibilité d'implanter une façade aboutissant à une limite séparative et formant avec elle un angle aigu au moins égal à 45° est supprimé à l'article 7.

Il est indiqué dans les articles 6 et 10 que les dispositions de ces articles ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission et aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement de la zone.

L'aspect extérieur des constructions (article 11) est davantage réglementé pour assurer une meilleure qualité architecturale des constructions autorisées avec un souci de cohérence avec ce qui sera autorisé sur l'ensemble de la ville.

Concernant l'article 12, 2 places de stationnement par logement seront imposées au lieu de 1,5 en raison de l'augmentation croissante du nombre de véhicules moyen par ménage. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement; la distance du terrain à aménager par rapport à l'opération est portée de 300 à 200 mètres, ce qui constitue une distance plus raisonnable pour que le parking réalisé soit pleinement utilisé.

L'article 13 rend obligatoire la plantation d'une haie sur les espaces en vis-à-vis avec la voie verte de manière à créer un espace tampon avec la zone d'activité économique et ne pas porter atteinte à la vocation touristique et de loisirs de cette voie verte.

X.9.5 Les zones UL

Elles sont réservées à la réalisation d'équipements sportifs, hippiques et de loisirs et de structures d'accueil et de restauration complémentaires aux équipements précités en place sur la zone.

Elles concernent les secteurs « Belle Croix » et « Saint-Vital », secteurs situés de part et d'autre de la RD15, et le secteur « La Grangelot » localisé au Sud-Ouest de la vieille ville.

Elles sont desservies par les réseaux et accueillent déjà des équipements sportifs et de loisirs de la ville.

Sur La Grangelot, l'ancienne zone IIIND (zone réservée aux activités sportives et de loisirs au P.O.S.) est reclassée en zone UL. Ces limites ont été redéfinies (Cf. X.9.2- Les zones UB).

Une réflexion sur les itinéraires de liaison entre la ville de CLUNY, implantée à l'Ouest de *La Grosne*, et la voie verte via les principales zones sportives, hippiques et de loisirs de la ville est en cours car la RD980 constitue aujourd'hui une véritable rupture dans le tissu urbain.

Les limites de l'ancienne zone IINAL « Belle Croix » du P.O.S. sont reprises et réajustées pour tenir compte de l'existence d'une exploitation agricole. N'ayant

aucun rapport avec la vocation de cette zone, celle-ci a été reclassée en zone A (zone agricole) pour ne pas gêner son activité.

La zone UL du P.L.U. englobe également une partie de l'ancienne zone IIIND Pré de la Guiche et l'ancienne zone IIIND Saint-Vital (zones réservées aux activités sportives et de loisirs au P.O.S.). Elles sont équipées en réseaux.

La vocation de ces secteurs, définie au précédent P.O.S., n'est donc pas remise en cause.

Le règlement de la zone UL reprend les dispositions de l'ancienne zone IINAL avec des assouplissements et des précisions sur certaines règles pour faciliter la réalisation d'équipements complémentaires à ceux existants et conforter l'offre en équipements sportifs, hippiques et de loisirs sur deux sites prioritaires.

A l'article 2, les conditions d'aménagement, d'extension des bâtiments d'habitation existants et de construction d'annexes fonctionnelles liées à l'habitation sont précisées pour maîtriser le développement d'installations non liées à la vocation de la zone. De même, les nouvelles constructions à usage d'habitation sont réglementées.

L'article 5 n'est plus réglementé. Le maintien de la surface minimale des terrains constructibles n'était pas justifié par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, ni par une urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée (secteur peu construit aujourd'hui) comme le prévoit l'article L123-1-12 du Code de l'urbanisme.

L'article 6 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est assoupli.

A l'article 7, le dernier alinéa est supprimé et remplacé par une règle d'implantation des bâtiments annexes par rapport aux limites séparatives plus simple à appliquer au niveau de l'instruction des permis de construire.

L'article 8 n'est plus réglementé (Cf. X-9-2 Les zones UB).

L'aspect extérieur des constructions (article 11) est davantage réglementé pour assurer une meilleure qualité architecturale des constructions autorisées avec un souci de cohérence avec ce qui sera autorisé sur l'ensemble de la ville.

L'article 12 concernant le stationnement est en partie modifié. Pour les hôtels, il est aujourd'hui demandé 1 place de stationnement par chambre, ce qui semble davantage correspondre aux pratiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement; la distance du terrain à aménager par rapport à l'opération est portée de 300 à 200 mètres, ce qui constitue une distance plus raisonnable pour que le parking réalisé soit pleinement utilisé.

Le Coefficient d'Occupation du Sol et le dépassement possible de ce C.O.S. (articles 14 et 15) sont supprimés (Cf. X-9-2 Les zones UB).

X.10 Les zones à urbaniser

X.10.1 La zone AUb

La zone AUb « Terre de Foitin » est une zone naturelle d'urbanisation future. Elle est située aux marges de la zone UB, une zone à dominante d'habitat relativement dense.

Ce zonage bloque l'urbanisation dans l'attente de l'équipement interne de la zone. Elle devra être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble dont les conditions sont définies dans le règlement.

L'objectif est d'envisager un aménagement cohérent en interdisant les constructions isolées sans réflexion d'ensemble, en prévoyant des liaisons suffisantes à assurer entre quartiers pour fluidifier les déplacements et en limitant la multiplication des accès directs sur des routes déjà très circulées pour des raisons de sécurité publique. Aussi, les opérations d'ensemble devront respecter les orientations définies dans la pièce n°3 du dossier P.L.U. (Orientations d'aménagement).

La zone AUb couvre une partie de l'ancienne zone IIIND La Grangelot du P.O.S. (zone à vocation sportive et de loisirs) qui avait fait l'objet d'un emplacement réservé pour l'extension des terrains de sport existants sur le site.

Les équipements en place sur La Grangelot sont suffisants. Les équipements sportifs et de loisirs seront confortés sur la partie Est de la ville à proximité de la Grosne et de la voie verte.

Le projet communal a donc conduit à un reclassement de la marge de cette ancienne zone IIIND La Grangelot en zone AUb au P.L.U..

Elle englobe également une partie de l'ancienne zone IINAA Terre de Foitin, zone destinée au développement de la ville.

Le règlement de cette zone va dans le sens d'une occupation semblable à celle souhaitée en zone UB du P.L.U. (mixité de fonctions et densité).

X.10.2 Les zones AUc

Les zones AUc « Terre de Foitin » et « Saint-Clair » sont des zones naturelles d'urbanisation future à dominante d'habitat type pavillonnaire. Elles sont situées aux marges du tissu urbain existant.

Ce zonage bloque l'urbanisation dans l'attente de l'équipement interne de la zone. Elle devra être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble dont les conditions sont définies dans le règlement.

Au même titre que pour la zone AUb, l'objectif est d'envisager un aménagement cohérent en interdisant les constructions isolées sans réflexion d'ensemble, en prévoyant des liaisons suffisantes à assurer entre quartiers pour fluidifier les déplacements et en limitant la multiplication des accès directs sur des routes déjà très circulées pour des raisons de sécurité publique. Aussi, les opérations d'ensemble devront respecter les orientations définies dans la pièce n°3 du dossier P.L.U. (Orientations d'aménagement).

L'ancienne zone IINAA « Terre de Foitin » a été reclassée en zone AUc dans le cadre de cette révision et ces limites ont été réduites. D'une superficie importante, elle englobait des terres agricoles dont le maintien est essentiel pour l'activité agricole. Les limites de la zone AUc ont donc été définies de manière à préserver les meilleures terres agricoles ainsi que l'harmonie de la silhouette urbaine.

Les limites de l'ancienne zone INA « Saint-Clair », reclassée en zone AUc dans le cadre de cette révision, sont également réduites.

D'une superficie tout aussi importante que la zone évoquée précédemment, le potentiel agricole de la commune était largement compromis par l'urbanisation prévue au précédent P.O.S.. De plus, une urbanisation sur l'ensemble du secteur impliquait une imperméabilisation conséquente d'un talweg récupérant un volume important d'eaux pluviales lié à la présence d'un bassin versant naturel très étendu (bassin versant de la Framboise), ce qui n'aurait pas été sans incidence sur le centre historique de CLUNY. Les ruissellements amont en provenance de la zone « rurale » de la commune, génèrent des débits de pointe importants. Les dispositifs en place pour la gestion des eaux pluviales ne sont pas suffisants pour envisager une urbanisation telle qu'elle était prévue au précédent P.O.S.

Le talweg est donc préservé de toute construction, y compris agricole. L'urbanisation est restreinte et s'effectuera en continuité de l'existant entre « Terre Ste-Odile » et « Coigny ». Une haie bocagère marque la limite entre l'espace urbain et l'espace agricole.

Le règlement de cette zone va dans le sens d'une occupation semblable à celle souhaitée en zone UC du P.L.U. (zone à dominante d'habitat pavillonnaire).

X.10.3 Les zones AUx

Les zones AUx « Pré Robert/ Champ Gagneau » et « La Comète/ST-Vital Sud » sont des zones naturelles destinées à une urbanisation future à vocation économique. Elles sont situées dans le prolongement des zones d'activités existantes entre la ligne de chemin de fer et la RD980 en entrée Sud d'agglomération.

Elles seront ouvertes à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

Les limites des anciennes zones INAX et IINAX du P.O.S. sont réajustées.

L'appréciation des lieux a conduit à exclure du périmètre des zones d'urbanisation future à vocation économique les emprises TGV, une maison de maître et son parc en bordure de la voie verte ainsi qu'une exploitation agricole en activité.

En contrepartie, le potentiel de la zone AUx, destinée à l'accueil d'activités économiques, a été élargi dans le prolongement des anciennes zones INAX et IINAX du P.O.S., sur des terrains classés en zone NC au P.O.S..

Le reclassement de ces terrains compris entre les emprises ferroviaires et l'urbanisation toute proche ne compromet pas le fonctionnement d'une exploitation agricole.

Le règlement de ces zones va dans le sens d'une occupation semblable à celle souhaitée en zone UX du P.L.U..

X.10.4 La zone AUL

Il s'agit d'une zone naturelle d'urbanisation future réservée à la réalisation d'équipements sportifs, hippiques et de loisirs et de structures d'accueil et de restauration complémentaires aux équipements précités en place sur la zone. Elle se situe dans le prolongement d'une zone UL.

Elle englobe l'ancienne zone IIIND Pré de la Guiche (zone réservée aux équipements sportifs et de loisirs), partie non desservie par les réseaux, et l'ancienne zone INDa Tazerot (zone réservée aux équipements à vocation hippique) du P.O.S..

La vocation de ces zones n'est pas remise en cause.

Non équipée, la zone AUL sera ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

Le règlement de cette zone va dans le sens d'une occupation semblable à celle souhaitée en zone UL du P.L.U..

X.11 Les zones agricoles, naturelles et forestières

X.11.1 Les zones A

Pour assurer leur avenir, les sièges et bâtiments d'exploitation sont à protéger de toute construction non liée à l'activité agricole.

Dans les zones agricoles, dites zones A, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles ne compromettent pas le fonctionnement d'une exploitation agricole.

Des **zones A** réservées au développement des sièges d'exploitation et autres bâtiments agricoles ont donc été délimitées autour des sièges d'exploitation ou

bâtiments agricoles et à proximité lorsque leur développement était gêné sur leur site initial par la proximité de bâtiments non liés à l'activité agricole.

Certains sièges d'exploitation et bâtiments agricoles dont le changement de destinations est autorisé ont été repérés sur le plan de zonage conformément à l'article L123-3-1 du Code de l'urbanisme stipulant que « *dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles, qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole* » (Cf. plans 4a à 4e du dossier P.L.U.).

Ces possibilités de changement de destination ont été étudiées au cas par cas sur des critères objectifs définis préalablement.

Il est à rappeler que les sièges d'exploitation et autres bâtiments agricoles sont des constructions édifiées pour les besoins de l'activité agricole. On s'intéresse à la destination de la construction et non à son usage. En effet, même si elle a perdu son usage agricole, elle n'en conserve pas moins sa destination.

L'intérêt patrimonial des bâtiments a été entendu principalement comme intérêt historique et pécunier pour les propriétaires privés.

L'intérêt architectural est estimé en fonction des caractéristiques de l'architecture traditionnelle des constructions considérées.

La demande de changement de destination ne sera autorisée que si elle n'est pas de nature à compromettre le fonctionnement d'une autre exploitation agricole.

5 des 12 sites agricoles repérés sur le plan de zonage sont concernés par un changement de destination possible, soit au total 6 bâtiments repérés précisément sur le plan 4e.

Il s'agit de constructions d'une architecture traditionnelle ancienne (Cf. photos ci-dessous) ayant aujourd'hui un usage agricole mais dont l'exploitant a plus de 50 ans et pas de successeur pour une éventuelle reprise de l'activité.



Site n°1



Site n°2





Site n°3- Bâtiments n°1 et 2



Site n°4



Site n°5- Bâtiment côté cour



Site n°5- Côté pré

Ces constructions anciennes en pierre sont desservies en eau potable et en électricité.

Ce patrimoine rural doit être préservé. Pour cela, il est nécessaire de leur permettre d'évoluer et ainsi éviter la constitution de ruines ponctuant ça et là le ban communal au fil des années et des aléas de l'activité agricole.

Des **zones An** ont également été créées.

Une partie des anciennes zones IINAA « Terres de Foitin » et INA « ST-Clair » a été reclassée en zone agricole dans le cadre de cette révision (Cf. X-9-2 Les zones AUc).

Le choix d'un classement en zone An a été réalisé de manière à marquer la vocation agricole des terrains. Les constructions de toute nature, y compris agricoles, sont interdites pour préserver un talweg vierge de toute construction, talweg récupérant un volume important d'eaux pluviales lié à la présence d'un bassin versant naturel très étendu. Les ruissellements amont en provenance de la zone « rurale » de la commune, génèrent des débits de pointe importants.

Ce classement permet également de conserver une coupure verte entre la ville de CLUNY et le hameau de Brisolle sans remettre en cause l'usage agricole de ces terrains.

Le talweg situé entre l'urbanisation de La Cras et la RD980 intègre également la zone An. Toute construction, même agricole, est interdite de manière à ne pas accentuer la lisibilité du paysage mis à mal par une urbanisation au coup par coup sans réflexion d'ensemble sur un secteur particulièrement sensible compte tenu de son relief et de sa localisation par rapport à un axe de communication majeur.

De même, le vallon de Ruffey, classé en zone IND au P.O.S., est intégré à la zone An pour marquer la vocation agricole des terres sans porter atteinte à la préservation du vallon, réceptacle important pour les eaux pluviales provenant du bassin versant de la Framboise. Un siège d'exploitation agricole en activité (jeune exploitant) est quant à lui reclassé en zone A (zone IND au P.O.S.) pour permettre le maintien et le développement de son activité. A proximité du siège et des bâtiments agricoles existants.

918 ha sont classés en zones agricoles et exclusivement réservés au maintien et au développement de l'activité agricole.

X.11.2 Les zones N

Les zones N englobent des secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de leur caractère d'espaces naturels et forestiers ;

Ces zones ne sont pas toutes vierges de constructions mais la maîtrise de l'urbanisation sur ces zones reste essentielle.

Les zones ND du POS citées ci-dessous ont été intégrées à la zone N du P.L.U. (zone naturelle) :

- les abords Nord des remparts autour du cimetière pour partie (Cf. X-9-2 Les zones UB).
- le site naturel inscrit de Bel Air
- le parc de Montillet
- le coteau en entrée Sud d'agglomération
- le site naturel des bords de *Grosne* à l'exception de deux secteurs identifiés et classés en zone NL du P.L.U. (zone naturelle de loisirs)

Une **zone NL** a été créée pour permettre le maintien de l'activité liée au bassin de joute localisé en bordure de *Grosne* et la mise en place d'activités de loisirs et de détente sur le secteur Pré de Milly dont les terrains appartiennent à la collectivité publique.

Les constructions et installations admises ne devront en aucun remettre en cause le bon fonctionnement de l'écosystème de la rivière.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2002 a supprimé les zones NB.

Ainsi, sur les anciennes zones NB du P.O.S., à l'exception des principaux hameaux de CLUNY (Les Cas, Brisolle, La Croix Grillet et Montillet) et du secteur de La Cras, des zones N de petite taille incluant les constructions existantes non liées à l'activité agricole et desservies par les réseaux d'eau potable, d'électricité et le réseau viaire ont été délimitées de manière à permettre leur évolution notamment des extensions mesurées.

L'objectif est de ne pas conforter une urbanisation qui s'est souvent développée en fonction des opportunités foncières le long des axes de communication (ex : La Mute). Cette urbanisation mite l'espace rural et engendre une gêne pour l'exploitation agricole soumise à un certain nombre de contraintes, notamment depuis la loi d'orientation agricole de 1999.

Les possibilités de développement sur Montaudon ont été réduites. Ce lieu-dit, à l'écart de la ville et localisé de l'autre côté de la RD980, offrait un potentiel de développement important desservi par une voie communale débouchant sur la RD980, créant ainsi un point de conflit supplémentaire à traiter en terme de sécurité en raison d'une multiplication des entrées et sorties générée par un tel développement.

L'entité architecturale et paysagère de la colline de la Cras (zone de propriétés agricoles jusqu'à la fin du 18^{ième} siècle) a été mise à mal par une urbanisation progressive au fil des siècles. Elle s'est faite au coup par coup sans réflexion d'ensemble.

La zone NB du P.O.S. sur La Cras a été reclassée en zone N dans le cadre de cette révision. Seule l'évolution des constructions existantes sera admise dans les conditions fixées par le règlement.

Les terrains agricoles autour de la propriété agricole du Petit chêne doivent être conservés de manière à ne pas accentuer l'altération et la lisibilité des paysages. De plus, l'alimentation en eau potable de ce secteur, notamment la pression, est insuffisante pour desservir de façon satisfaisante les constructions existantes et le réseau de desserte trop étroit, deux véhicules peuvent difficilement se croiser, ce qui peut poser problème pour l'accès à la zone des véhicules de secours.

Des terrains recevant des constructions non liées à l'activité agricole et classés en zone NC du POS ont été reclassés en zone N pour permettre l'évolution des constructions existantes.

Ont également intégrés la zone N :

- une partie de l'ancienne zone IINA du P.O.S. La Cras (Cf. X-9-3 Les zones UC) ;

- une partie de l'ancienne zone UE du P.O.S. La Petouze (Cf. X-9-3 Les zones UC) ;
- le parc d'une propriété sur ST-Vital. L'appréciation des lieux a conduit à un reclassement de cette propriété localisée en bordure de voie verte. Ce classement permettra de préserver la qualité de ce site.

Les principaux hameaux de CLUNY (Les Cas, Brisolle, La Croix Grillet et Montillet) ont été classés **en zone NH à l'occasion de cette révision**. De taille et de capacité d'accueil limité, le règlement de ces zones permettra un renforcement mesuré de ces hameaux de manière à respecter leur caractère rural.

Les ensembles boisés des Bois de Cote, la Forêt du Boursier et les Bois de Poudret à l'Est et les Bois de Busseret, Bois de la Garde et Bois du Plaisir à l'Ouest sont classés **en zone Nf**. En dehors des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation forestière et des équipements d'intérêt général, des constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission, sous certaines conditions, toute autre construction y est interdite.

L'exploitation de carrière et de gravière y est néanmoins admise sur le site de la carrière en activité, afin de permettre la poursuite de son activité. Ainsi, sur ce site seulement sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de l'exploitation.

La zone NCc du P.O.S. est reclassée en zone Nd. Seuls y sont admis les constructions et installations liées au traitement des ordures ménagères ainsi que les dépôts de remblais. Elle correspond au secteur « Pierre folle », site accueillant déjà, à l'extrême Sud du ban communal, la déchetterie de CLUNY ainsi qu'un quai de transfert pour les ordures ménagères. Les limites de l'ancienne zone NCc du P.O.S. ont été légèrement étendues sur les parcelles contiguës de manière à être en mesure de recevoir des équipements complémentaires à ceux existants en cas de besoin.

X.12 Évolution des superficies et capacité d'accueil

	Caractéristiques	Superficie P.O.S. (ha)	Superficie révision P.L.U. (ha)	Évolution (ha)	Nombre de logements supplémentaires possibles Estimation basse*	Nombre de logements supplémentaires possibles Estimation haute**
UA	Secteur Sauvegardé		64,6			
UB	Zone urbaine mixte et dense		87,7			
UC	Zone urbaine à dominante d'habitat moins dense		35,1			
UX	Zone d'activités économiques		19,9			
UL	Zone sportive, hippique et de loisirs		27,8			
TOTAL Zones Urbaines		162,4	235,2	+ 72,8		
AUb	Zone à urbaniser type zone UB		3,9		30	90
AUc	Zone à urbaniser type zone UC <ul style="list-style-type: none"> • Sait-Clair • Terre de Foitin 		8,8 6,4		60	180
AUx	Zone à urbaniser à vocation économique <ul style="list-style-type: none"> • Saint-Vital/La Comète • Champ Gagneau 		9,5 11,3			
AUL	Zone à urbaniser à vocation sportive, hippique et de loisirs		45,8			
TOTAL Zones Naturelles Urbanisables		141,1	85,7	- 55,4	90	270
NB	Zone d'habitat diffus insuffisamment équipée	107,8	0	- 107,8		
A An	Zone agricole Zone agricole non constructible		595,6 243,4			
N Nf Nd	Zone naturelle Zone de protection forestière Zone naturelle où les équipements pour le traitement des ordures ménagères sont autorisés		260,6 921,2 7,1			
NH NL	Zone de capacité d'accueil limitée Zone naturelle à vocation de loisirs		17,2 5			
TOTAL Zones Agricoles, Naturelles et Forestières		2 067,5	2 050,1	- 17,4		
TOTAL		2 371	2 371			

* Estimation basse divisée par 3 pour prendre en compte la rétention foncière et la configuration des terrains.

** Estimation en fonction du Coefficient d'Emprise au Sol réglementé sur la zone.

XI - LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

La Commune de CLUNY contient de nombreuses richesses naturelles, culturelles et historiques.

C'est pourquoi les préoccupations environnementales se sont imposées lors de l'élaboration du plan de zonage et du règlement du P.L.U..

La révision du P.O.S. a été établie conformément aux termes de la loi SRU. Cette loi réunit dans l'article L. 121.1.1 l'ensemble des principes qui s'imposent aux documents d'urbanisme :

« 1° - l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° - la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° - Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

• La protection des espaces naturels et agricoles

La protection des espaces naturels et de leurs ressources est assurée par le Plan Local d'Urbanisme grâce à :

- l'inscription des ensembles boisés les plus caractéristiques en zone naturelle. De plus, la plupart de ces ensembles sont protégés au titre de la Servitude d'utilité Publique A1 –servitude de protection des bois et des forêts soumis au régime forestier- ;
- la limitation des possibilités d'installation et d'extension de bâtiments non liés à l'activité agricole en milieu rural et un recentrage de l'urbanisation autour du centre historique de CLUNY ;
- la protection des espaces agricoles aux abords immédiats des sièges d'exploitation et bâtiments agricoles ;

- le reclassement en zone naturelle d'un talweg récupérant un volume d'eau important en provenance du bassin versant très étendu de La Framboise pour éviter une imperméabilisation consécutive de terrain et des répercussions prévisibles sur le centre historique de CLUNY, de talwegs humides, et de bonne valeur agronomique, et de terrains humides et inondables non répertoriés sur l'atlas inondable de la Région Bourgogne.

Les zones urbaines et à urbaniser ne couvrent que 13,5% du territoire communal de CLUNY. Elles ne sont donc pas surdimensionnées par rapport à la taille de la commune.

- **La protection des paysages et des sites**

La préservation des qualités paysagère et architecturale du site culturel de CLUNY se traduit dans le P.L.U. par :

- un classement en zone naturelle de sites sensibles où la qualité paysagère est une préoccupation majeure car elle participe à l'image du site clunisois (abords Nord des remparts, La Cras, le coteau de Bel Air en entrée Sud d'agglomération...);
- la préservation d'espaces et de parcs de propriétés de qualité ;
- la protection de haies, d'alignements d'arbres remarquables et de parcs arborés participant aux ambiances urbaines et rurales ;
- l'identification des murs jet sur la colline de La Cras, patrimoine rural repérés au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme ;
- le maintien de points de vue remarquable sur le site de l'abbaye et la vieille ville avec une extension urbaine réalisée sur les terrains les moins sensibles et respectueuse de la silhouette urbaine et du site ;
- une densification permise au cœur du tissu urbain et une extension urbaine mesurée en continuité de l'existant.
- l'article 11 du règlement des principales zones de développement pour la ville de CLUNY, s'inspire du travail réalisé dans le cadre du secteur sauvegardé pour préserver une certaine harmonie entre quartiers historiques et périphérie en matière architecturale et éviter des abus susceptibles de dégrader irrévocablement les paysages ;
- une protection des abords du site naturel classés de Bel Air ;

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur en cours d'élaboration garantira la préservation des sites et des paysages dans le périmètre de secteur sauvegardé.

- **La prise en compte des nuisances et des risques**

Les nuisances et les risques sur CLUNY sont de plusieurs ordres :

- les risques d'inondation liées à la Grosne qui tangente la vieille ville et scinde la commune en deux selon un axe Sud-Nord ;
le développement de l'habitat et de l'activité économique s'effectuera en dehors des secteurs vulnérables aux débordements de la Grosne

- la pollution des eaux liée à un dysfonctionnement des dispositifs de collecte et de traitement des eaux usées de la ville ;
la ville de CLUNY met en œuvre un programme de travaux pour la rénovation du réseau d'assainissement collectif de la vieille ville et a engagé une réflexion en vue de l'amélioration du dispositif de traitement des eaux usées de la ville et de la gestion des eaux pluviales (définition d'emplacements réservés) ; une étude zonage d'assainissement détermine les secteurs qui seront raccordés au réseau d'assainissement collectif et les secteurs où des dispositifs d'assainissement autonome seront admis ;

- les nuisances sonores liées au passage de la voie TGV, voie de catégorie 1, et de la RD980, voie de catégorie 4 ;

Ces infrastructures sont concernées par l'arrêté préfectoral concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Celui-ci prévoit un isolement acoustique minimum pour tout bâtiment implanté dans les périmètres concernés ;

Les RD980 et RD981 sont classées routes à grande circulation. Les aspects sécurité ont été pris en compte de manière à ne pas multiplier les accès directs sur ces axes, des accès qui sont sources de conflits.

Le développement prévu des activités économiques s'effectuera aux marges du tissu urbain, aux abords des entrées Ouest et Sud surtout avec un trafic poids lourds vraisemblablement tourné pour une bonne part vers la Route Centre Europe Atlantique, ce qui permettra de ne pas accentuer de manière démesurée les traversées de CLUNY par la RD980.

- l'élargissement de certaines voies étroites très fréquentées (Routes de Jalogny, rue Bel Air notamment) et l'aménagement de carrefours permettant d'améliorer la visibilité et donc la sécurité.

