

MINISTÈRE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION
MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE,
DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

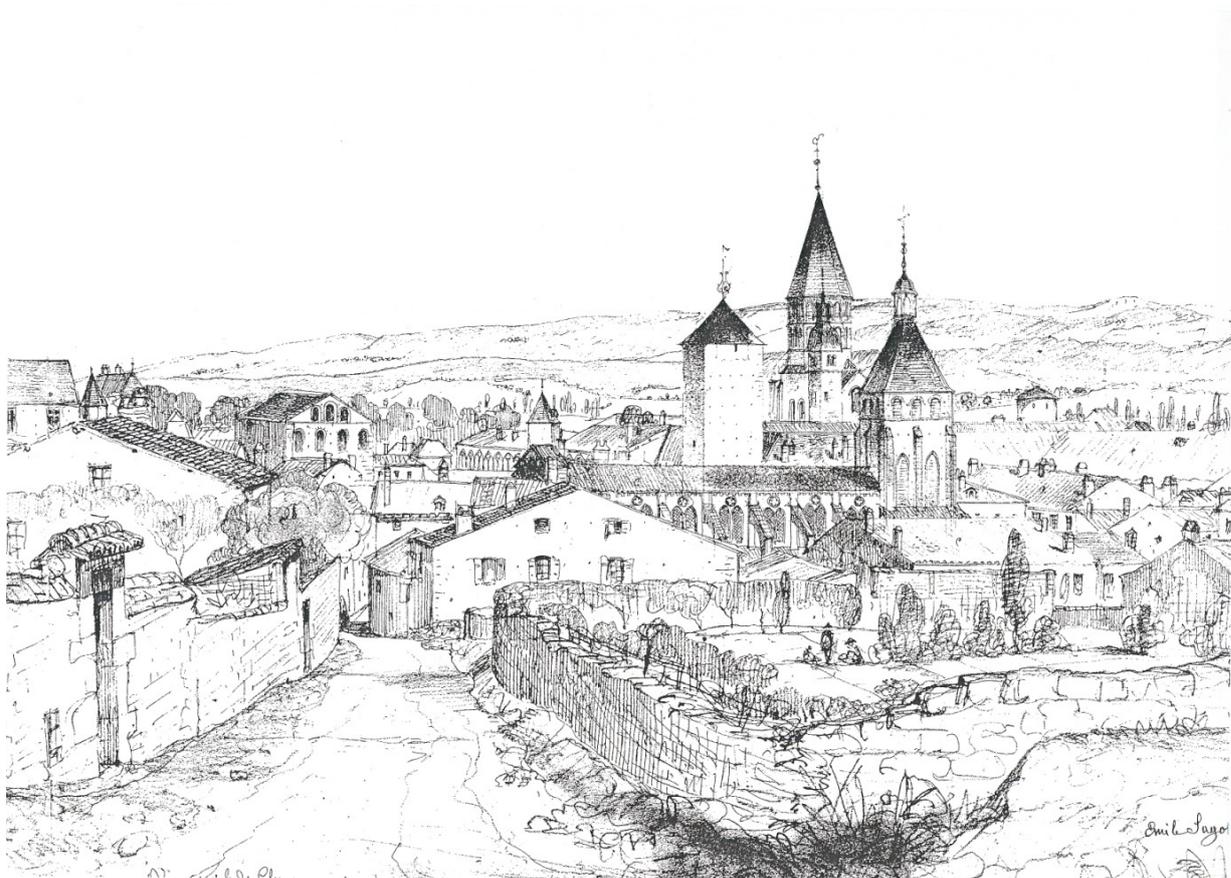
PRÉFECTURE DE SAÔNE ET LOIRE

CLUNY

PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR
DOSSIER D'APPROBATION

1^{er} mars 2011

RAPPORT DE PRÉSENTATION



Dessin d'Émile Sagot architecte 1863

SOMMAIRE - PLAN GÉNÉRAL

• Préambule	page 04
INTRODUCTION	05
RAPPEL DE LA JUSTIFICATION DU PLAN DE SAUVEGARDE	08
• La création du secteur sauvegardé de Cluny	08
• L'élaboration du Plan de sauvegarde de Cluny	10
• Les objectifs du Plan de sauvegarde de Cluny.	13
I - DIAGNOSTICS	
1.1 DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL	14
Données historiques, architecturales et patrimoniales.	14
1.1.1 - Données historiques.	17
1.1.2 - Site, ville et développement :	17
- Implantation dans le territoire et dans le site.	17
- Les grandes étapes du développement urbain.	18
- Les tracés et le parcellaire.	20
- Les apports de l'archéologie verticale.	22
- Le plan de recollement historique	23
1.1.3 - Analyse architecturale.	25
- Typologie des programmes : du médiéval au classique.	25
- Typologie des éléments du bâti	29
Le mur, ses baies et percements. Pierres, maçonnerie et pan de bois	29
- La construction des maisons de Cluny : matériaux et techniques	34
La pierre et la maçonnerie	34
La structure bois : le plancher et la charpente.	35
La toiture : couvertures souches et lucarnes.	36
L'escalier ; rampe et garde-corps. La galerie Bourguignonne.	36
La menuiserie : fenêtres, volets et portes. La menuiserie intérieure.	37
La devanture commerciale.	38
1.2 - DIAGNOSTIC DES DONNÉES ÉCONOMIQUES ET DÉMOGRAPHIQUES -	
Analyse des données socio-économiques.	39
1.2.1 - Données et diagnostic démographiques.	39
1.2.2 - Données et diagnostic sur le logement.	41
1.2.3 - Données et diagnostic économique :	43
1.3 - DIAGNOSTIC DES BESOINS D'AMÉNAGEMENT.	
1.3.1. - Le plan de développement durable de Cluny (PADD).	49
1.3.2 - Le fonctionnement urbain de la ville historique, et son interface avec le domaine de l'Abbaye.	51

II - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 - Éléments physiques	
2.1.1 – Climatologie	53
2.1.2 – Topographie	53
2.1.3 – Géologie	53
2.1.4 – Hydrologie	54
2.2 - Éléments naturels	
2.2.1 - La faune et les sites Natura 2000	54
2.2.2 - La flore	55
2.2.3 - Le paysage	55

III - DESCRIPTION DU PLAN DE SAUVEGARDE

3.1 - Exposé des dispositions réglementaires du document graphique	57
3.1.1 - Le plan et sa légende	57
3.1.2 - La classification des immeubles, les enquêtes.	62
3.2 - Justification des dispositions de la réglementation.	63
3.2.1 – Les généralités	63
3.2.2 - Les articles US	64
3.2.3 - Les emplacements réservés	67
3.3 - Les projets du PSMV :	68
3.3.1 - la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain.	68
3.3.2 - Les espaces publics, les jardins.	69
3.3.3 - L'homme et la voiture.	69
3.3.4 - Le développement de l'habitat.	70
3.3.5 - Les actions ponctuelles, schéma directeur des bâtiments municipaux.	71
3.3.6 - Le développement des équipements.	72
3.3.7 - Les actions du schéma directeur de l'Abbaye.	72

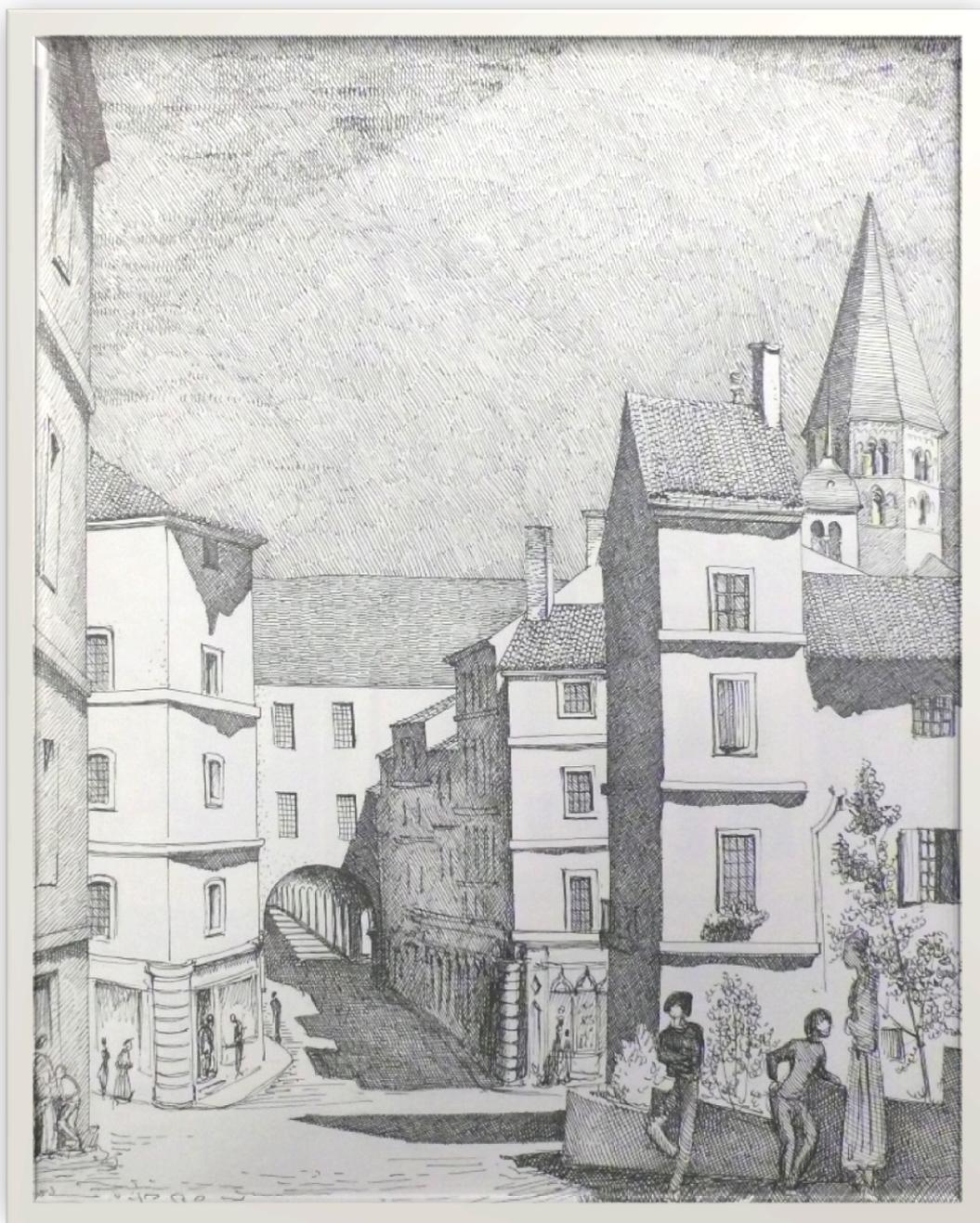
IV - INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1 - Les mesures urbaines	74
4.2 - Les mesures architecturales	74
4.3 - Les mesures techniques	75
4.4 – Incidence sur les sites Natura 2000	75
CONCLUSION	76

Préambule

Le présent rapport de présentation du plan de sauvegarde et de mise en valeur de la ville de Cluny a été réalisé avec l'assistance du Centre d'études Clunisiennes pour ce qui concerne les aspects historiques et architecturaux présentés.

Les données socio-économiques proviennent, quant à-elles, du rapport de présentation du PLU ; les données en ont été actualisées dans la mesure du possible.



Vue de la rue Municipale depuis la rue St Odile, dessin Michel Bouillot – Musée Ochier

INTRODUCTION

L'Abbaye génitrice

La ville de Cluny doit ses origines et son développement à l'abbaye qui fut un acteur de premier plan dans le monde chrétien aux XIe et XIIe siècles.

Nommée burgus dès 994, Cluny vit sa prospérité suivre la croissance et l'apogée de la plus grande abbaye d'Occident.

Les fonctions économiques de la ville étaient diversifiées : à la commercialisation des produits de la terre s'ajoutaient non seulement un rôle d'approvisionnement de l'abbaye, mais également, un rôle de place financière. En effet, avant l'artisanat et devant le



Urbain II en 1095. BN

commerce, la redistribution des grandes quantités de monnaie collectées par l'abbaye fut source de richesse pour la société civile.

De plus, de fréquents rassemblements firent aussi de Cluny une des plus importantes villégiatures de l'Occident : cardinaux, papes, empereurs et rois y séjournèrent durablement, avec des suites considérables, enrichissant le bourg qui devait alors subvenir à des besoins énormes. De même, et plus régulièrement, les représentants de l'ordre clunisien venaient chaque année de toute l'Europe chrétienne pour participer aux chapitres annuels.

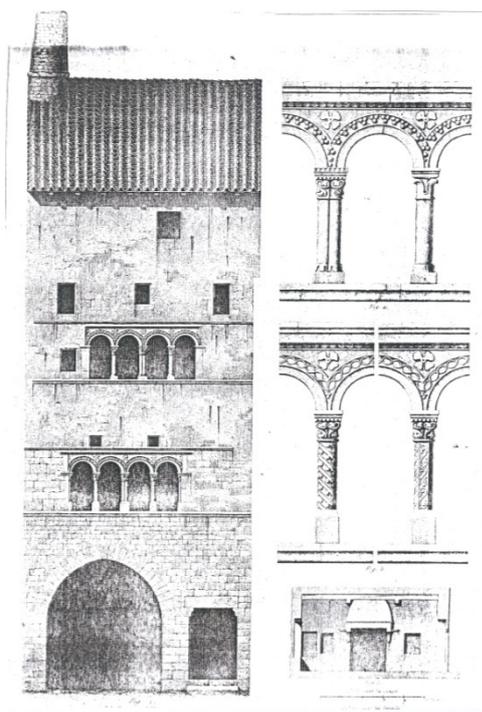
Consécration de l'autel majeur par
Maison 7 Petite rue Lamartine
par Gailhabaud.

Un patrimoine civil roman exceptionnel

Si Cluny bénéficie des nombreuses retombées économiques engendrées par la vie de l'immense monastère qui entreprend en 1088 la construction de ce qui sera la plus grande église de la Chrétienté CLUNY III, Cluny profite également du savoir-faire des ouvriers et artisans venus des quatre coins de l'Europe, pour participer aux grands chantiers abbaciaux.

Ceci explique la qualité exceptionnelle du patrimoine civil roman qu'elle recèle et qui, dès le milieu du XIX^e siècle, a été analysé et mis en exergue par les pères fondateurs de l'archéologie monumentale française.

Ceux-ci donnèrent une place toute particulière aux demeures de Cluny. Les archéologues portèrent autant d'intérêt à l'étude des monuments religieux qu'à celle des édifices civils. C'est dans ce contexte que fut réalisée par Aymar Verdier en 1850 une remarquable série de relevés, unique pour l'époque. Tous les ouvrages publiés avant 1914 donnaient comme archétype de l'architecture domestique médiévale, et notamment romane, une maison de Cluny. Les auteurs étrangers ne furent pas en reste.



Les études archéologiques et urbaines du XX^e

Après des décennies d'absence de recherches approfondies, le site de l'abbaye et la ville de Cluny sont à nouveau le thème de nombreuses études :

- En particulier, les recherches approfondies et les campagnes de fouilles archéologiques menées sur l'église abbatiale et le monastère par la « Mediaeval Academy of America » à partir de 1928 à 1950 sous la conduite de Kenneth John Conant. Ses conclusions sont publiées en 1969.

- Le « plan archéologique » dressé en 1946 au lendemain de la guerre par A. SALLEZ Architecte en chef des monuments historiques. Ce premier inventaire des architectures et des espaces urbains dignes d'intérêt protégés ou non, servira de guide pour les opérations de la reconstruction.

- Le dossier « Étude du centre » a été effectué par Francis Quénard de 1976 à 1978 sur la ville pour l'établissement d'un plan d'occupation des sols (POS) à caractère patrimonial. Il comporte un inventaire de l'intérêt architectural du bâti et une approche novatrice qui préfigure celle du PSMV.

- Un inventaire complet des maisons, commencé en 1985 sous l'égide du Centre d'Études Clunisiennes, ont permis après vingt ans de recherches de terrain, de dresser un corpus de près de 150 maisons des XII^e, XIII^e et XIV^e siècles : la plupart sont conservées, mais pour d'autres il ne subsiste que des fragments sculptés, certaines ne sont plus connues que par des documents.

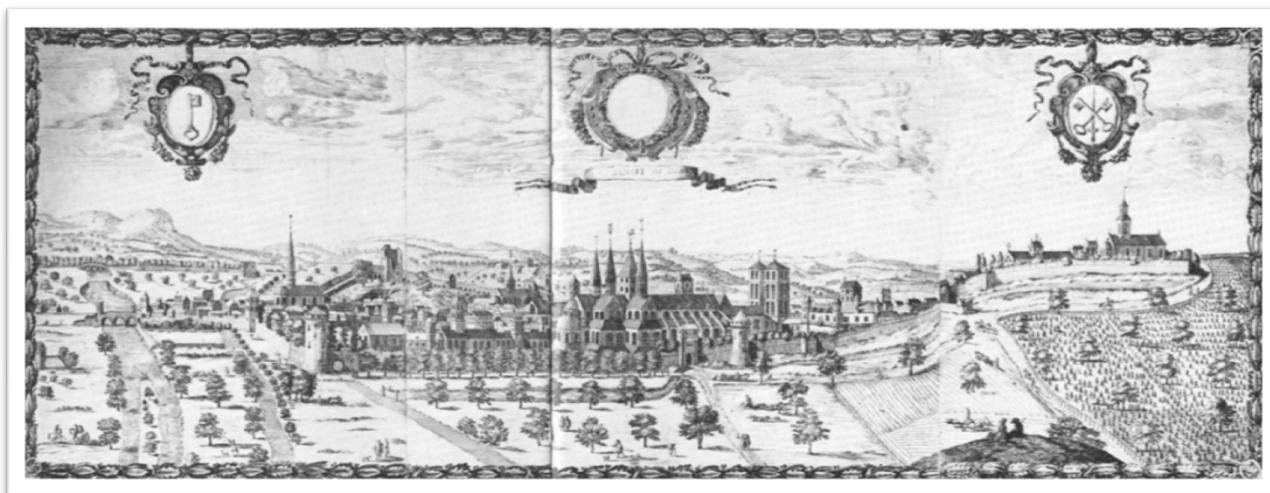
L'importance du corpus a révélé que, à l'image du tissu bâti de très nombreuses villes françaises, le cœur de Cluny était composé de demeures dont le gros œuvre était antérieur au XV^e siècle et n'avait guère été modifié depuis. Seules de nombreuses façades sur rue, frappées d'alignement, avaient été détruites entre 1750 et 1890.

- Le « Document d'évaluation du patrimoine archéologique urbain » fut publié par le Centre National d'Archéologie Urbaine de Tours (CNAU) en 1994. Il fait l'état de la connaissance archéologique à cette date et comporte le recollement cartographique au 1/5000^e de leur localisation.

Depuis 1928, l'attention ne s'est donc pas relâchée pour connaître, analyser ce patrimoine et finalement le protéger et en tirer un meilleur parti. Les très nombreuses études et procédures citées ci-dessus en témoignent.

L'élaboration d'un Plan de Sauvegarde vient dans la logique de cette démarche comme la poursuite d'un long processus d'étude, de sauvegarde et de reconquête.

Il permettra de concrétiser toutes les approches et son élaboration bénéficie de tous ces travaux préparatoires en permettant de rendre opérationnelle la revalorisation de la personnalité si particulière de Cluny.



« Ville de Cluny et ses dehors, veües de cet aspect » Louis Prévost entre 1668 et 1672. Musée Ochier. Bibl. nat.

RAPPEL DE LA JUSTIFICATION DU PLAN DE SAUVEGARDE

LA CRÉATION DU SECTEUR SAUVEGARDE DE CLUNY

Le secteur sauvegardé de Cluny a été créé en 1994. Il consacre au niveau national la reconnaissance de la qualité architecturale et urbaine de la ville de Cluny.

Qu'est-ce qu'un secteur sauvegardé ?

Il en existe environ 90 en France dont 8 en Bourgogne : Chalon-sur-Saône, Autun, Dijon, Clamecy, Vézelay, Auxerre Joigny et maintenant Cluny.

Ce sont des villes historiques exceptionnelles marquées par une longue histoire urbaine.

Sur chacune de ces villes historiques est entreprise, sous la responsabilité de l'état et en étroite association avec la commune, une démarche urbaine spécifique fondée sur la conservation, la restauration et la mise en valeur de l'ensemble patrimonial urbain, à l'aide d'un outil qui existe depuis plus de quarante-cinq ans : le plan de sauvegarde, institué par la loi du 4 août 1962 appelé aussi « loi Malraux ».

Les objectifs des secteurs sauvegardés

Dès l'origine, la politique du secteur sauvegardé répond à un double objectif relevant à la fois du patrimoine et de l'urbanisme.

- *Un objectif patrimonial* : étendre le champ de la protection des monuments et de leurs abords aux ensembles urbains bâtis. L'intérêt historique culturel et esthétique de Cluny ne peut pas être réduit à la seule présence d'une abbaye et d'éléments remarquables, mais réside dans l'harmonie et la qualité de l'ensemble des bâtiments et des espaces qui composent la ville.

C'est pourquoi dans le secteur sauvegardé est appliqué le régime particulier d'autorisation spéciale préalable (autorisation délivrée par l'Architecte des Bâtiments de France). Ce régime qui caractérise la législation de protection du patrimoine était précédemment réservé aux monuments historiques et à leurs abords.

- *Un objectif urbain* : offrir un cadre à l'aménagement urbain. La loi du 4 août 1962 est aussi une loi d'urbanisme qui défend une certaine conception de la ville en considérant que la dynamique urbaine doit s'appuyer sur la ville existante : dimensions sociales, économiques, fonctionnelles....

L'objectif premier du plan de sauvegarde est bien un objectif patrimonial, mais il est aussi un document d'urbanisme à part entière qui se substitue au Plan Local d'Urbanisme. À ce titre, il est investi de l'ensemble des objectifs d'un plan d'urbanisme.

Ainsi, la question du patrimoine urbain n'est pas posée seulement en termes d'image et d'identité, mais également en termes de fonctionnalité et d'usage.

Les acteurs de la politique du secteur sauvegardé

- Le rôle de l'État

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur est aujourd'hui le seul document d'urbanisme dont l'élaboration et la gestion soient restées de la responsabilité de l'État alors que tous les autres relèvent depuis 1983 de la compétence des communes.

L'État demeure le garant de la qualité et de la pérennité de cette politique bien que les collectivités territoriales soient largement impliquées notamment dans sa mise en œuvre.

La politique des secteurs sauvegardés est initiée au niveau national et relève de la compétence du ministre chargé de l'architecture en étroite association avec le ministre chargé de l'urbanisme.

L'État assure le financement de la majeure partie des études d'élaboration du PSMV.

- La commune de Cluny

La commune est fortement impliquée dans ce document d'urbanisme qui va régir l'avenir du centre ancien. L'adhésion communale a été exprimée par plusieurs délibérations municipales.

- L'Architecte des Bâtiments de France

Il est, en raison de ses qualités d'expert du patrimoine chargé par l'État de la gestion de l'ensemble des espaces protégés dont le secteur sauvegardé. C'est le personnage-clé : il veille à la sauvegarde du patrimoine pendant l'élaboration du plan de sauvegarde ; il assiste l'architecte-urbaniste chargé de son élaboration ; il veillera enfin une fois le plan approuvé à la bonne application des dispositions du plan de sauvegarde et de mise en valeur.

- La Direction départementale de l'Équipement

En raison de ses compétences en matière d'urbanisme, de logement et des missions qu'elle remplit auprès des communes, elle joue un rôle important auprès de la commune, du Service départemental de l'architecture et du chargé d'étude dans l'élaboration du plan puis dans son application.

- L'architecte-urbaniste chargé d'étude

Le plan de sauvegarde est élaboré par un architecte urbaniste indépendant désigné par la Municipalité après agrément des ministres chargés de l'architecture et de l'urbanisme pour ses compétences en matière de patrimoine bâti historique et d'analyse urbaine.

- Les autres partenaires locaux

La Direction régionale des Affaires culturelles de Bourgogne est chargée de la mise en œuvre de la politique culturelle de l'État. Plusieurs de ses services constituent des partenaires de la politique du secteur sauvegardé de Cluny :

- ⇒ La Conservation régionale des Monuments historiques
- ⇒ Le Service régional de l'inventaire
- ⇒ Le Service régional de l'archéologie
- ⇒ La Direction régionale de l'environnement

- La Commission locale du secteur sauvegardé

Elle joue lors de l'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur le même rôle que le groupe de travail lors de l'élaboration d'un POS, c'est une instance de concertation et de pilotage qui est constituée par arrêté préfectoral et réunit régulièrement l'ensemble des acteurs et des partenaires du PSMV.

Elle comprend des élus municipaux, des représentants de l'Administration, l'architecte chargé d'étude et des personnalités qualifiées désignées par le Préfet en accord avec le Maire.

L'ÉLABORATION DU PLAN DE SAUVEGARDE DE CLUNY

Création et délimitation du secteur sauvegardé

La création et la délimitation du Secteur sauvegardé ont été prononcées par arrêté ministériel du 22 septembre 1994 après consultation de la commission locale nationale des secteurs sauvegardés et délibération du conseil municipal.

La création du Secteur sauvegardé est une étape préalable qui permet d'assurer la sauvegarde du patrimoine urbain pendant l'élaboration du PSMV.

En effet, à compter de l'arrêté créant et délimitant le secteur sauvegardé et jusqu'à la publication du plan de sauvegarde et de mise en valeur, l'architecte des bâtiments de France 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.

À cette fin, tous les projets de travaux susceptibles de modifier l'état des constructions et des espaces (y compris les travaux d'amélioration et d'aménagement intérieur des immeubles, les abattages d'arbres....) situés à l'intérieur du périmètre du secteur sauvegardé sont soumis à l'autorisation spéciale de l'architecte des bâtiments de France.

Le périmètre a été délimité de façon à ce qu'il contienne tout ce qui constitue réellement le patrimoine urbain de la ville. À ce titre, il intègre également les abords immédiats de la Ville au-delà ses anciens murs de ville.

L'étude du Plan de Sauvegarde

Deux points essentiels caractérisent l'étude de plan de sauvegarde et de mise en valeur :

- d'une part, sa démarche qui ne dissocie à aucun moment la forme urbaine de sa destination, la morphologie de la ville de sa valeur d'usage,
- d'autre part, le caractère extrêmement détaillé de l'analyse du patrimoine urbain qui permettra de fonder les prescriptions très précises du plan de sauvegarde :

1. L'étude du plan de sauvegarde et de mise en valeur a pour objectif de définir une politique globale de mise en valeur du secteur sauvegardé.

Cette démarche conduit à poser un certain nombre de questions lors de l'étude :

- Quelles sont les fonctions urbaines compatibles avec l'échelle et la morphologie du secteur sauvegardé ?
- Comment créer et entretenir un véritable dynamisme économique ? Quels sont les équipements publics, les services, les activités qui ont vocation à s'implanter dans le secteur sauvegardé ? Comment maîtriser l'évolution de la fonction commerciale ?
- Comment anticiper les mutations sociales ? Et en particulier, comment maintenir une diversité de l'habitat ?
- Comment mettre en œuvre un développement durable et innover pour adapter le patrimoine aux économies d'énergie ?

Par ailleurs, la Commune engage une réflexion pour la mise en œuvre des mesures initiées dans le « Grenelle de l'environnement ». En la matière, quelle meilleure leçon de développement durable que celle de la construction et de l'architecture médiévale basée sur le bon sens, l'économie des moyens, le réemploi et la pérennité des ouvrages ?

. L'approche historique et archéologique est une démarche préalable nécessaire.

La forme urbaine de Cluny n'est pas le résultat d'un unique projet, mais elle est, bien au contraire, le résultat d'une reconstruction permanente de la ville sur elle-même, tout au long de son histoire, par superposition, accumulation, effacement et substitution.

Aussi, il s'agit, au travers de l'étude du plan de sauvegarde, de recenser chaque bâtiment individuellement et d'identifier sa relation avec l'ensemble urbain.

Chaque maison du secteur sauvegardé est repérée et décrite après visite : détails constructifs et matériaux (couverture, ouvertures, maçonneries, enduits, éléments intérieurs remarquables), époque de construction et remaniements ultérieurs, état du bâti, usages passé et actuel....

L'approche historique et archéologique est indispensable en ce qu'elle permet de lire sous les remaniements successifs l'état originel.

L'intérêt d'un bâtiment peut être lié à ses caractéristiques intrinsèques, mais également à son rôle et sa situation dans l'ensemble urbain :

- immeuble faisant partie d'un ensemble homogène et qui participe de l'unité architecturale du PSMV
- Immeubles occupant une position privilégiée dans une perspective, à l'angle d'un îlot par exemple...

La ville n'est pas constituée que de pleins, mais également de vides, espaces publics (rues et places), et espaces privés (cours et jardins)... L'étude du patrimoine urbain porte donc également sur les caractéristiques des espaces non bâtis du secteur sauvegardé : échelle ; morphologie, matériaux, présence du végétal, de l'eau, relation avec les édifices qui le bordent et avec les monuments qu'ils encadrent, usages passés et présents...

L'approche historique permet, là encore, de saisir la logique de composition et le fonctionnement des espaces publics du secteur sauvegardé.

Les documents du Plan de sauvegarde

L'étude se concrétise par les trois documents qui composent le plan de sauvegarde et de mise en valeur : le rapport de présentation, le document graphique et le règlement.

- Le document graphique

Les prescriptions du plan de sauvegarde et de mise en valeur sont matérialisées à l'aide de la légende polychrome particulière de son document graphique qui est un document topographique au 1/500^e et qui constitue l'outil essentiel du plan de sauvegarde et de mise en valeur. Cette légende comporte des dispositions qui fixent de façon très précise, parcelle par parcelle, les règles de conservation et de mise en valeur du patrimoine urbain : immeubles ou parties d'immeubles (façades, éléments intérieurs), espaces publics, jardins....

- Le règlement

Le règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur est structuré de façon comparable à celui du plan local d'urbanisme.

Un accent particulier est bien évidemment mis sur les articles concernant l'implantation des constructions, leur hauteur, leur aspect extérieur, les espaces libres et les plantations.

- Le présent rapport de présentation

Il constitue une synthèse des études réalisées et explicite à la fois les objectifs des prescriptions du plan de sauvegarde et les conditions pratiques de leur application.

Il développe notamment :

- Les principaux éléments nécessaires à la compréhension et à la mise en perspective de l'histoire urbaine,
- L'état des lieux et le diagnostic de l'espace urbain et du patrimoine bâti et archéologique,

→ Les orientations et les objectifs du plan de sauvegarde et de mise en valeur au regard de la politique urbaine et de la préservation du patrimoine urbain.
→ La justification des dispositions du plan de sauvegarde et de mise en valeur relatives au traitement du patrimoine bâti et à l'aménagement de l'espace urbain.

- Les annexes réglementaires

Conformément au code de l'urbanisme (R123-13 et R123-14), les annexes comprennent:

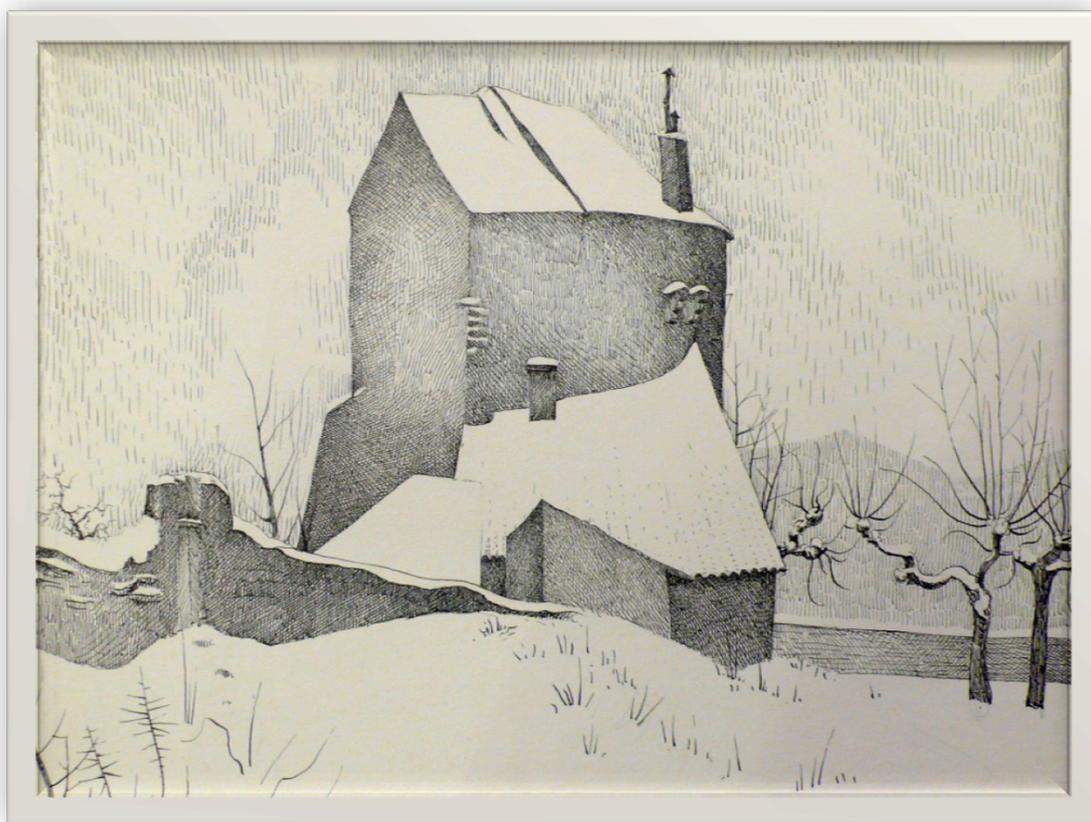
- Les annexes sanitaires,
- Les servitudes d'utilités publiques,

Les effets juridiques du plan de sauvegarde et de mise en valeur

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur est un document d'urbanisme opposable au tiers.

Les règles qu'il définit sont opposables à toute personne publique ou privée. Tous les projets de travaux, quelle que soit leur nature (y compris les travaux d'amélioration et d'aménagement intérieur des immeubles, les plantations et abattages d'arbres...), sont soumis à l'architecte des bâtiments de France qui vérifie leur conformité avec les dispositions du plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Lorsqu'il s'agit de travaux soumis par ailleurs à permis de construire ou à une autre autorisation au titre de la réglementation de l'urbanisme, le permis de construire ou l'autorisation d'urbanisme est délivré conformément à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.



Tour St Mayeul, dessin Michel Bouillot – Musée Ochier

LES OBJECTIFS DU PLAN DE SAUVEGARDE DE CLUNY

- Les objectifs

Les objectifs du plan de sauvegarde sont développés ci-après au chapitre 3 : « Description et justification du plan de sauvegarde ». Cette politique se décline sur trois niveaux :

- À l'échelle des parcelles :

Face à l'interventionnisme dispersé des opérateurs particuliers, le plan de sauvegarde s'oriente vers les objectifs suivants :

- Une définition fine à l'échelle opérationnelle de la parcelle,
- développer un caractère opérationnel flexible,
- poursuivre dans le détail la mise en évidence du caractère très fortement historique du tissu urbain stratifié de Cluny.

Tout en conservant la notion d'échelle du quartier, il est nécessaire de définir l'unité d'intervention à la taille de la parcelle et de l'unité bâtie.

C'est à ce niveau d'échelle que s'effectuent de façon courante les opérations immobilières.

- À l'échelle des quartiers :

De nombreux problèmes se posent à l'échelle des quartiers en fonction de leurs caractéristiques et de leur typologie.

Il s'agit de problèmes de fonctionnement, de dégradation de l'habitat et des espaces publics, et donc du patrimoine.

Les objectifs sont les suivants :

- Revitalisation et réhabilitation de l'habitat à caractère patrimonial.
- Revalorisation des espaces publics.
- Traitement des problèmes de stationnement et de liaison au niveau des quartiers.
- Priorité au développement de la vie de quartiers.

- À l'échelle de la Ville :

Le fonctionnement urbain du centre historique est en cours d'évolution et les objectifs sont clairs. Il s'agit :

- De renforcer la cohérence entre les quartiers et notamment avec le site de l'Abbaye.
- D'améliorer les liaisons piétonnes entre les zones de stationnement à développer, le centre, et aussi l'emprise abbatiale.
- De réorganiser et valoriser les espaces qui sont le cœur reconnu de l'agglomération.
- De revaloriser les espaces publics de la ville non seulement pour leur mise en valeur touristique, mais aussi pour favoriser la vie des quartiers et des habitants.

Pour atteindre ces différents objectifs, le Plan de Sauvegarde est créé pour devenir un véritable outil de développement, de revitalisation et de revalorisation des quartiers historiques.

I - DIAGNOSTICS

1.1 - DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL

Données historiques, architecturales et patrimoniales.

1.1.1 - DONNÉES HISTORIQUES

Un bourg monastique roman

C'est en 910 que commence l'histoire de l'Abbaye, par la donation d'une "villa" par Guillaume duc d'Aquitaine à Bernon, abbé de Baume pour y fonder une maison de prière.

En 927, une première église est consacrée ("Cluny 1" pour les archéologues).

Grâce à la qualité exceptionnelle de ses premiers abbés, le prestige du monastère s'accroît rapidement et une seconde église est achevée en 981 ("Cluny 2"). Aux portes du monastère se développent plusieurs lieux de culte et un début d'agglomération : Saint-Mayeul très certainement le plus ancien, puis Saint-Odile qui ne donnera pas naissance à une paroisse et Sainte-Marie qui deviendra, quant à elle, la plus importante des paroisses à l'époque gothique sous le patronyme de Notre-Dame.

En 1103, la ville est affranchie et joue un rôle régional important. Un faubourg se développera au sud-est autour de Saint-Odon rebaptisé par la suite Saint-Marcel.

En 1088, l'immense chantier de "Cluny 3" est entrepris : la nouvelle église, construite à l'échelle de l'ordre clunisien qui s'étend alors sur une grande partie du monde occidental, devient la plus grande de la Chrétienté, elle est dédiée en 1130. La Ville compte alors près de 5 000 âmes, ce qui est considérable.

À la suite d'exactions graves du comte de Chalon en 1180, les habitants dressent une enceinte qui s'étendra au faubourg de Saint-Marcel le cours de la Grosne est dévié plus à l'est. La ville ainsi enserrée dans ses remparts hérissés de 15 tours de défense et de guet, accessible par 8 portes ne dépassera de ces limites qu'à partir du XVIII^e siècle.

Une ville classique

Au XV et au XVI^e siècle plusieurs demeures et palais luxueux sont édifiés. La résidence de l'abbé Jean de Bourbon, puis la maison des hôtes de l'abbaye construite par Jacques d'Amboise et Claude de Guise en sont les plus insignes réalisations.

Les XVII^e et XVIII^e siècles voient le déclin de l'abbaye. Cependant, le temporel et certaines réformes engagées par Richelieu, alors abbé, sont encore prestigieuses. De nombreux travaux importants transforment tant l'abbaye que la ville où s'établissent des couvents (les Récollets, les Ursulines). Les bâtiments conventuels de l'abbaye sont presque tous reconstruits de façon grandiose alors que l'Hôtel-Dieu de la ville, construit à partir du XVII^e siècle ne sera terminé qu'au XVIII^e siècle.

En 1780, la promenade du Fouettin est créée par destruction d'une partie du rempart.

Évolution récente

À la Révolution française de 1789, les derniers moines de l'abbaye sont dispersés ; l'abbaye est vendue comme bien national ; les bâtiments seront soit intégrés à la ville par reconversion dans le cadre d'un schéma d'urbanisme, soit démolis à partir de 1798. La démolition de la grande église perdurera jusqu'en 1823.

Cluny compte alors 4.000 habitants et se situe toujours parmi les villes les plus peuplées du département.

Dès 1866, les vastes bâtiments subsistants de l'abbaye sont remembrés pour être occupés par des étudiants, en premier lieu, élèves de l'école Victor Duruy, puis à partir de 1901, de l'École Nationale des Arts et Métiers.

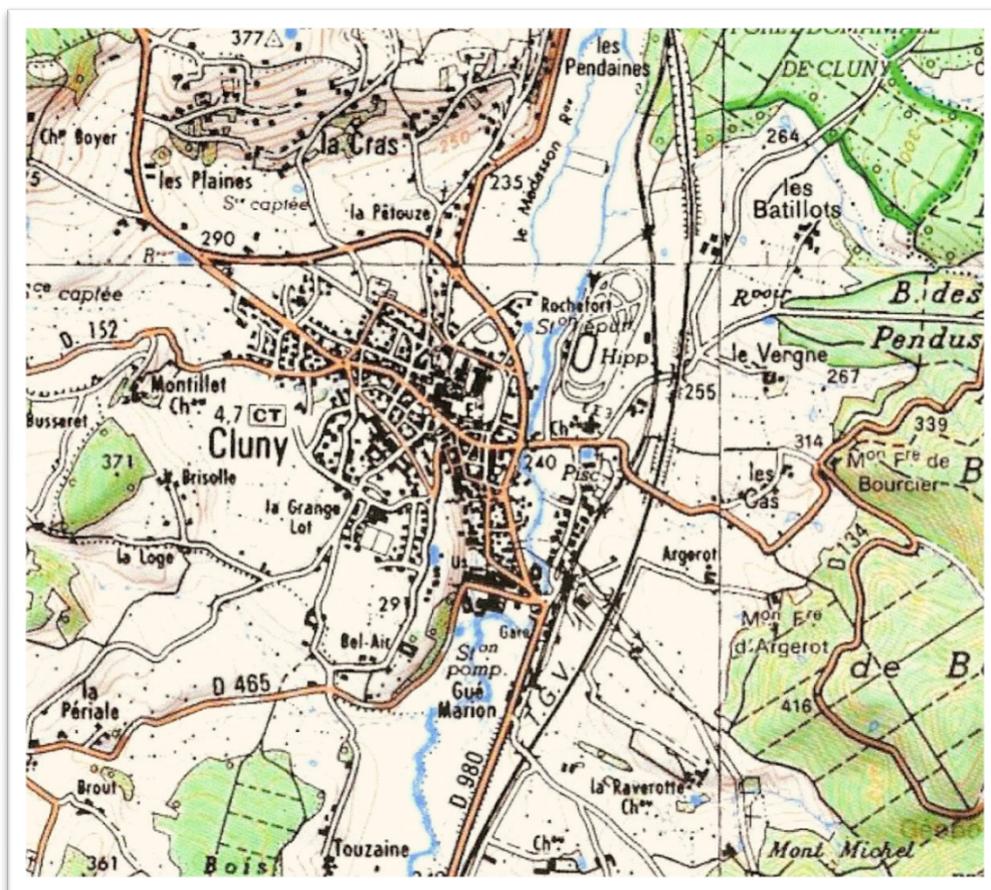
L'industrialisation marquera faiblement la ville par l'implantation de quelques petites activités souvent proches du chemin de fer.

La Seconde Guerre mondiale laissera des plaies dans Cluny, bombardée le 11 août 1944 par les Allemands en représailles de son engagement dans les opérations de la Résistance.

Après la Seconde Guerre mondiale, la ville reconstruit les secteurs endommagés ; puis les programmes de nouveaux logements nécessités par la croissance de la population dans les années 1950 commencent à produire une extension urbaine importante au-delà des remparts ; la campagne environnante accueille progressivement un nouvel habitat éparé, en particulier la colline calcaire de la Cras.

Des zones d'activité sont aménagées à l'Ouest et au sud de la ville.

Enfin, la réalisation de la voie TGV constitue la dernière évolution importante du territoire de Cluny.



La ville au XXI^e s. - IGN

1.1.2 – SITE, VILLE ET DÉVELOPPEMENT

- Implantation dans le territoire et dans le site.

Cluny se trouve à la limite du Clunysois et du Mâconnais.

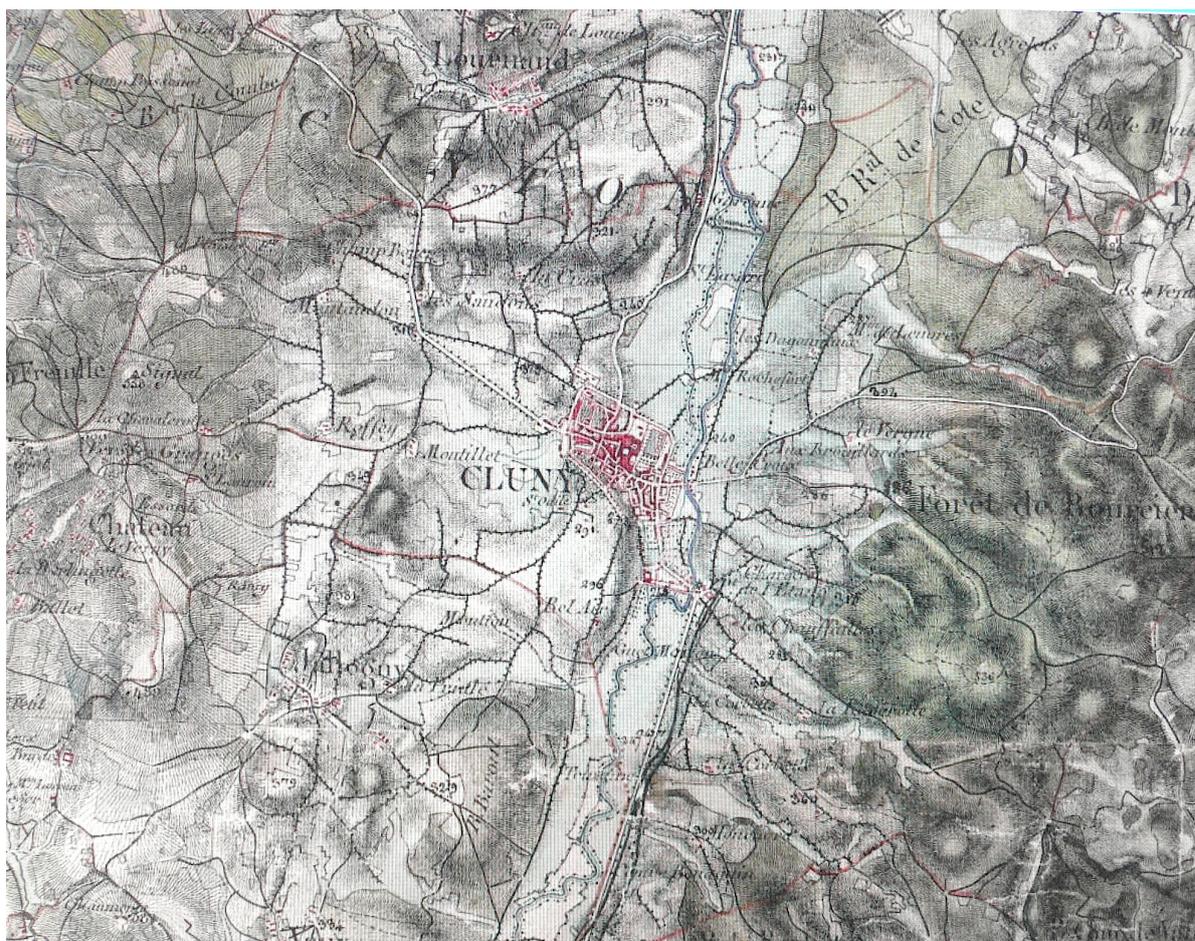
Ainsi, la partie Est du territoire correspond à la bordure occidentale des monts du Mâconnais, de formation volcanique et carbonifère, qui dominant le site de 300 m. environ et sont couverts de forêts, tandis qu'à l'Ouest un système collinaire complexe est composé de grès et surtout de calcaire et de marne jurassiques, ainsi que de granit affleurant à la faveur d'un dense réseau de failles.

Entre les deux, la vallée nord-sud de la Grosne est recouverte d'alluvions plus ou moins récentes.

La situation géologique de Cluny offrait donc aux bâtisseurs une assez grande variété de pierre et de matériaux.

L'Abbaye s'est établie au débouché sur la Grosne du vallon du ruisseau du Regard, qui prend le nom de Médasson dans son parcours urbain (déclinaison aseptisée de son appellation d'origine « Merdasson »).

Le bourg monastique, lui, s'est développé sur les coteaux de part et d'autre de ce talweg.



Carte d'état-major # 1900

- Les grandes étapes du développement urbain,

Le développement du bourg fut facilité par l'accord profond établi entre le seigneur abbé et les bourgeois, en dépit de heurts périodiques. L'enceinte du bourg, achevée au début du XIIIe siècle manifesta la solidité des liens qui les unissaient : signe de la puissance de l'abbaye plus qu'outil de défense, comme l'atteste la primauté donnée aux murs et aux portes sur les tours, elle fut le fruit de la volonté de l'abbé, mais aussi l'affirmation de la force des bourgeois.

Les murs définirent l'espace urbain, sans beaucoup contraindre l'urbanisation, vu la grande surface enclose dans l'enceinte qui comprenait, comme il sied, des espaces réservés aux cultures vivrières.

Le bourg se développa d'abord à l'ouest, puis au sud de l'enceinte abbatiale : le premier noyau s'établit au nord-ouest, sur la colline Saint-Mayeul ; l'urbanisation gagna ensuite devant la zone des portes d'honneur de l'abbaye, à l'ouest, puis au sud, autour de l'église Notre-Dame ; enfin, le dernier quartier à se construire entoura l'église Saint-Marcel, au sud-est.

Les maisons romanes et gothiques se disposèrent en priorité sur le grand axe est-ouest qui longe l'enceinte monastique (actuelles rues Filaterie, Mercière et du Merle), sur la rue nord-sud, au débouché des portes d'honneur de l'abbaye (rue de la République) ainsi que sur les principales rues qui sont perpendiculaire à cette croisée (rues d'Avril, Joséphine Desbois, de la Barre et Petite-rue des Ravattes)

En résumé, l'urbanisation de Cluny se caractérise par la précocité de la définition de sa structure et de la densification du tissu urbain. Bien avant 1100 les grandes lignes du parcellaire et de la voirie étaient fixées ; leur stabilité au cours des trois siècles suivants est certaine. Vers 1200 le tracé urbain de Cluny était déjà dessiné tel qu'il est aujourd'hui.

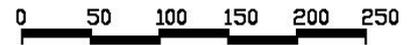
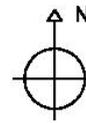
Tandis que les maisons du XIIe siècle formaient souvent des séries continues, l'absence de suites de maisons des XIIIe et XIVe siècles en apporte la preuve : au cœur de la ville, les demeures gothiques s'intercalent entre des maisons romanes ou les remplacent.

Le bourg monastique, lié à la prospérité de l'organisme religieux qui l'a fait naître, s'est développé sur une grande échelle : aussi étendue que certaines vieilles cités d'origine romaine, comme Mâcon, dont le renouveau tardait, Cluny était au XIIe siècle une ville moyenne dynamique et riche.

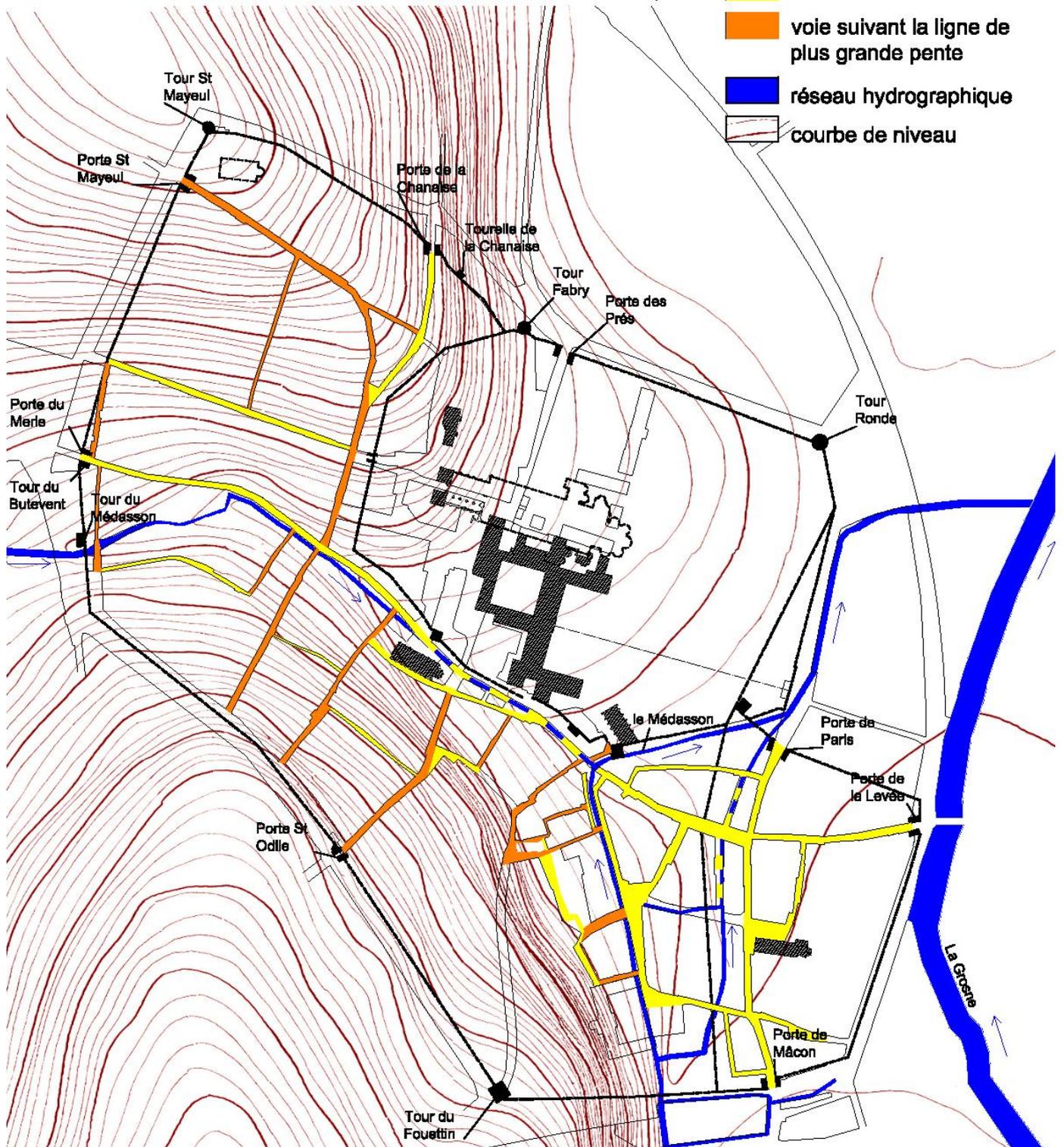
L'élan se ralentit dès le XIIIe siècle, mais la prospérité subsista, par l'effet d'inertie de la fortune acquise. À la veille de la guerre de Cent Ans, Cluny est une ville de rentiers, passée au second plan dans la province. Elle est exemplaire des villes surgies après l'An Mil. Sa singularité tient non seulement à la précocité et à la fulgurance de sa croissance sur une aire étendue, mais encore à la précocité de l'arrêt de son développement. Incapable de remplir l'immense aire urbaine enclose dans l'enceinte, échouant dans ses tentatives d'autonomie communale auxquelles l'abbaye résista.

Si Cluny n'a pu accomplir un destin urbain grandiose, en revanche elle a légué une architecture civile d'une qualité incomparable.

MAILLAGE DE LA VOIRIE (relief et hydrologie)



- Légende
- voie horizontale
 - voie suivant la ligne de plus grande pente
 - réseau hydrographique
 - courbe de niveau



Maillage de la voirie et relief

- Les tracés et le parcellaire.

Le réseau des rues est marqué par le maillage des voies hérité des contraintes topographiques d'une part, et de la présence de l'enclos abbatial d'autre part.

De la rue du Merle à la rue de la Levée, La rue principale suit le talweg occupé par le ruisseau (le Medasson) en longeant de ce fait, le mur de clôture sud de l'Abbaye. Sur cet axe se greffèrent des rues secondaires, tracées dans la logique du parcellaire agricole préexistant, en suivant les lignes de plus grande pente des coteaux, fournissant ainsi une organisation régulière orthonormée, à la texture urbaine.

Plus précisément, le tracé des voies dicté par le relief est de deux types :

- les voies sensiblement horizontales, soit qu'elles suivent le fond du vallon (axe rue du Merle-rue de la Filaterie) soit qu'elles suivent une courbe de niveau (rue Chanaise, rue d'Avril rue de la Liberté)
- les voies qui leur sont perpendiculaires et qui, de ce fait, suivent la ligne de plus grande pente du terrain. (Par exemple les rues St Odile, Joséphine Desbois et de la Barre, ou encore la rue de la République ou la rue St Mayeul qui suit la ligne de crête de la croupe du coteau St Mayeul.

De ce fait, les parcelles qui s'ouvrent sur ces rues sont de deux types :

- soit en pente et principalement en contrepente en présentant un rez-de-chaussée qui se termine par une salle encastrée dans le terre-plein.
- soit, cas plus favorable, par parcelles horizontales qui se succèdent en escalier le long de la rue qui monte.

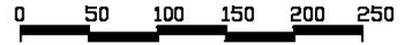
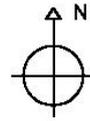
Le premier type présente une typologie plus favorable aux activités commerciales, et c'est effectivement ce que l'on observe le long de l'axe principal, tandis que le deuxième type est d'une typologie plus adaptée à la fonction résidentielle.

Le découpage du sol, sur le mode d'un parcellaire en lanières allongées, découle d'une logique à la fois constructive et urbaine :

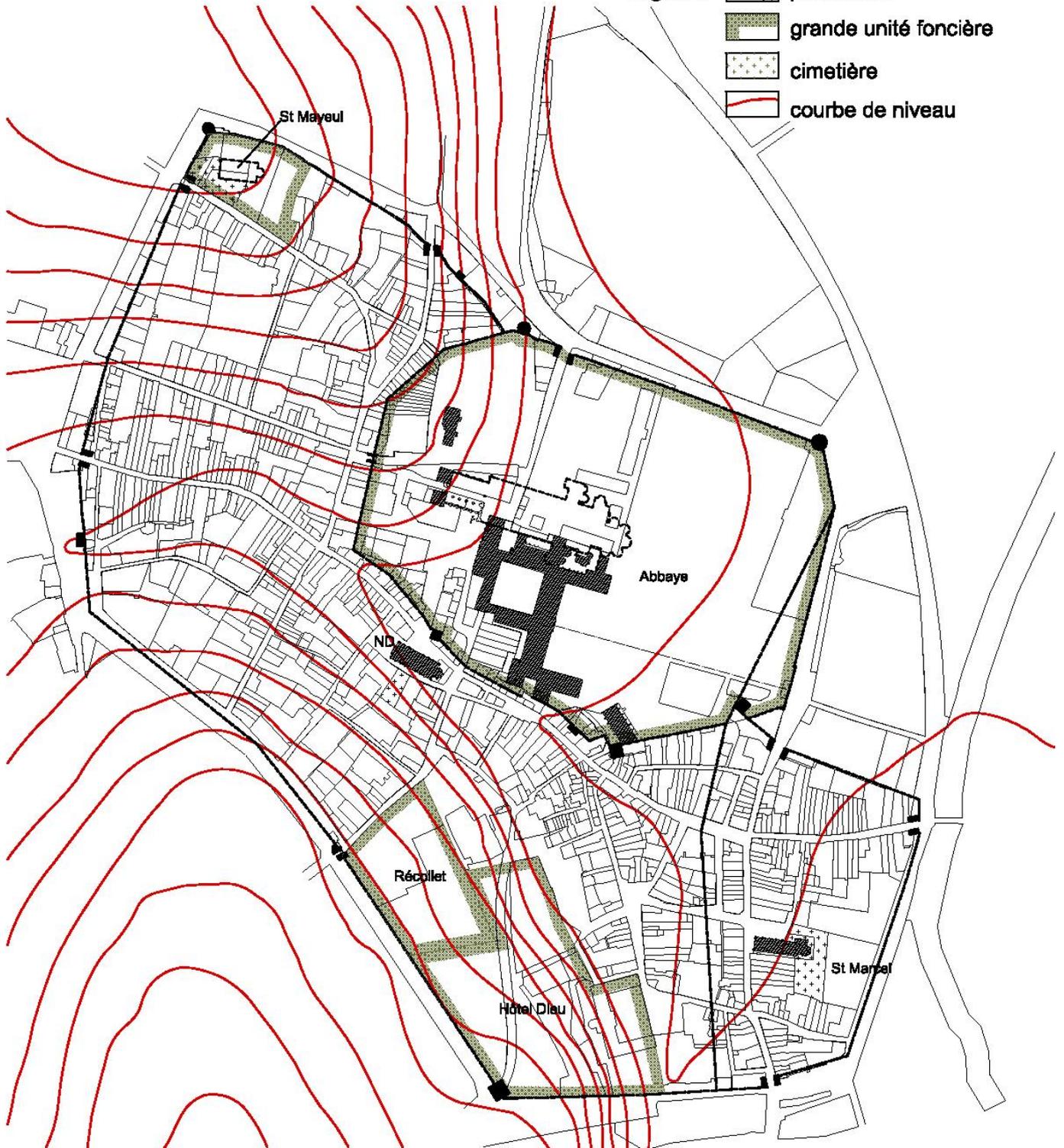
Constructive, car l'ossature du bâti est constituée par des refends maçonnés, porteurs et généralement mitoyens espacés entre eux de la longueur de la portée d'une poutre en bois, soit 4 à 7 mètres de largeur de trame, la largeur moyenne étant aux environs de 5,5 m soit 18 pieds.

Urbaine, car l'organisation d'une parcelle étroite et profonde permet d'aligner un maximum de maisons sur un minimum de rue, d'une part, et d'autre part d'organiser sur la profondeur une succession d'espace bâti et non bâti qui permet l'échelonnement des usages allant du plus public au plus privé. Un deuxième accès (ou sortie) est souvent possible en fond de parcelle. Cette typologie est analysée dans les nombreuses études et relevés réalisés par le Centre d'Études Clunisiennes.

TRAMAGE PARCELLAIRE



- Légende
-  parcellaire
 -  grande unité foncière
 -  cimetière
 -  courbe de niveau



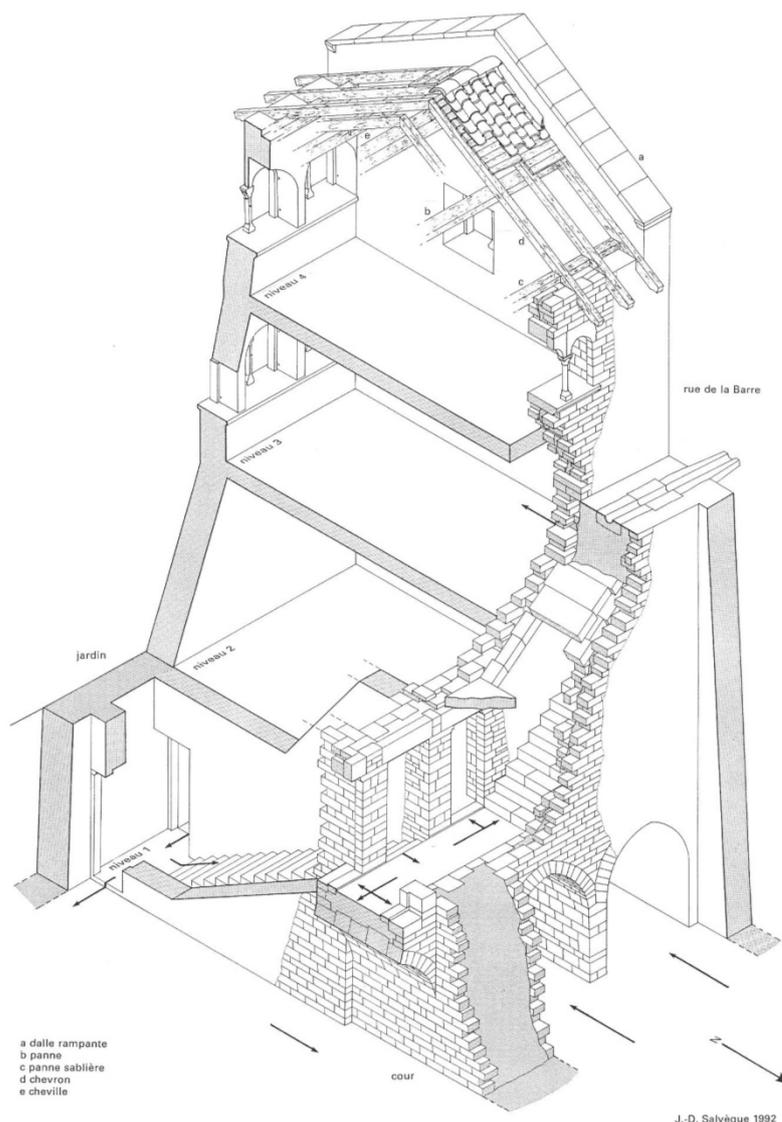
Tramage parcellaire

- Les apports de l'archéologie verticale.

Le repérage entrepris depuis 1985 du bâti roman fut systématiquement, suivi de **relevés** complets de chaque maison, pierre à pierre là où la maçonnerie était visible. Il a été mené par le Centre d'Études Clunisiennes, accompagné, et ce depuis quinze ans, par une équipe allemande, dirigée par le professeur Immo Beyer et l'ingénieur-architecte Bernhard Flüge, du Stadtkernforschung und Monumentenarchäologie de Freiburg-im-Breisgau.

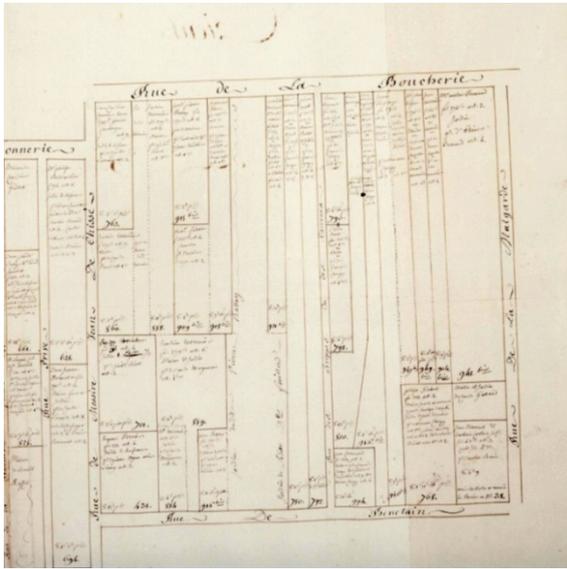
La restitution des systèmes de fonctionnement internes (distribution, circulations horizontales, desserte des étages) autorisa la compréhension intime de l'habitat Clunysois, en bénéficiant d'effets de série rapportés à ces systèmes, à cette lumière, les fragments repérés dans des maisons très transformées purent prendre du sens.

Là où ce fut possible, des **sondages** vérifièrent le liaisonnement des murs, la composition des mortiers ou la présence d'équipements (placards muraux, latrines, éviers, cheminées), que les schémas de composition interne nous incitaient à rechercher. En l'absence de caves, la plupart des sols médiévaux sont en place, 30 à 50 cm en dessous des sols actuels. Deux maisons ont livré des informations sur la construction et la vie économique : les fragments de tuile trouvés sous un sol roman prouvent que les demeures de Cluny étaient couvertes de tuiles rondes déjà vers 1100 ; des vestiges d'activités artisanales confirment que certains rez-de-chaussée étaient affectés à la production d'objets. D'autres sondages 20, rue du Merle ou 3 rue de la Barre ont révélé les dispositions des maisons les plus anciennes.



Axonométrie 3, rue de la Barre. J.-D. Salvéque 1992

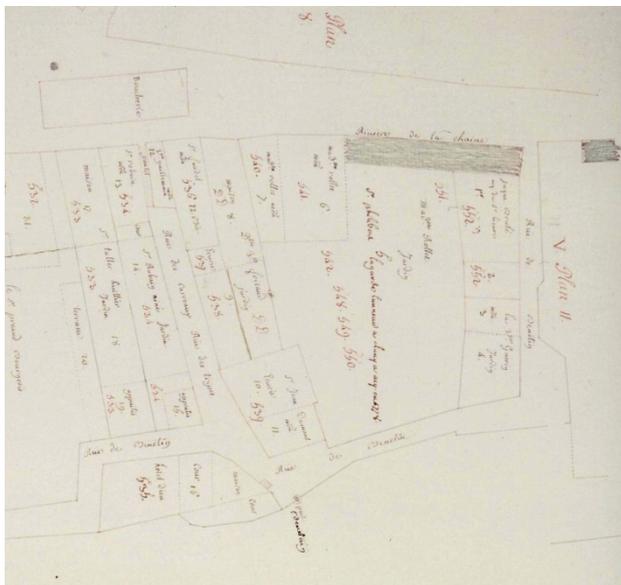
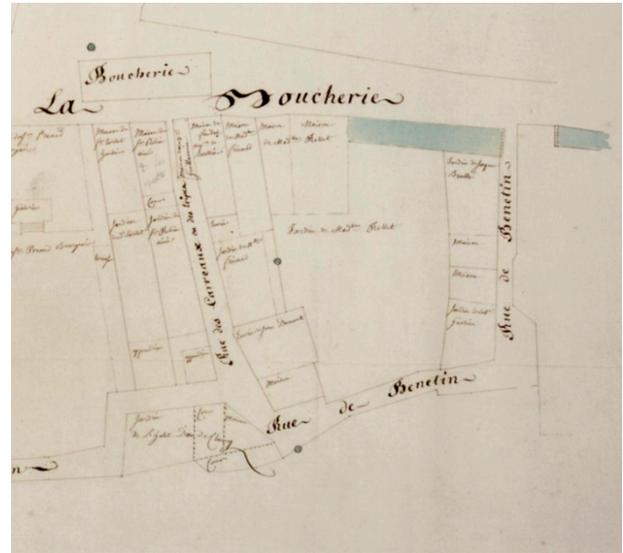
À cette enquête de terrain un travail en archives, sur les fonds documentaires a permis de recueillir une iconographie abondante et riche : dessins et relevés, planches couleurs, clichés photographiques et maquettes. L'étude du lapidaire conservé pour la plupart au Musée d'Art et d'Archéologie de Cluny (Musée Ochier) (la plus importante collection de sculptures civiles romane en Europe avec Venise) a enrichi considérablement la connaissance en confrontant ces trois sources permettant de retrouver la composition de nombreuses façades et dispositions disparues.



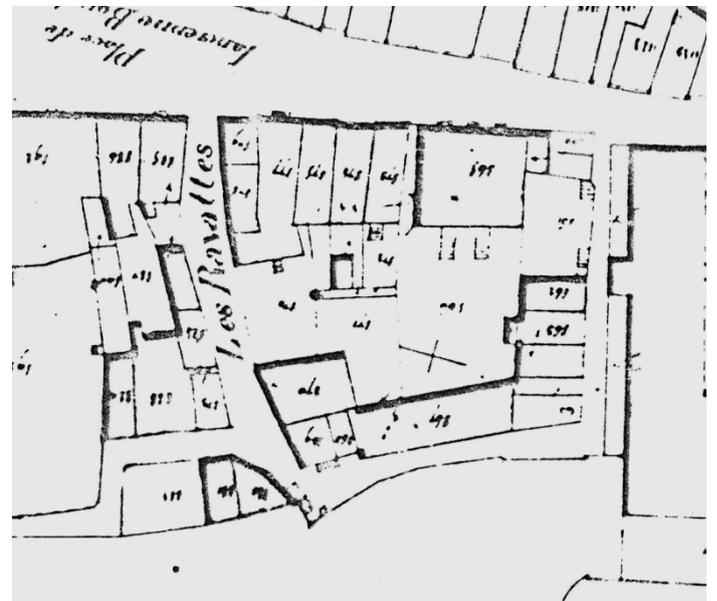
Terriers Bolot

ILOT ANCIENNE RUE DE LA BOUCHERIE

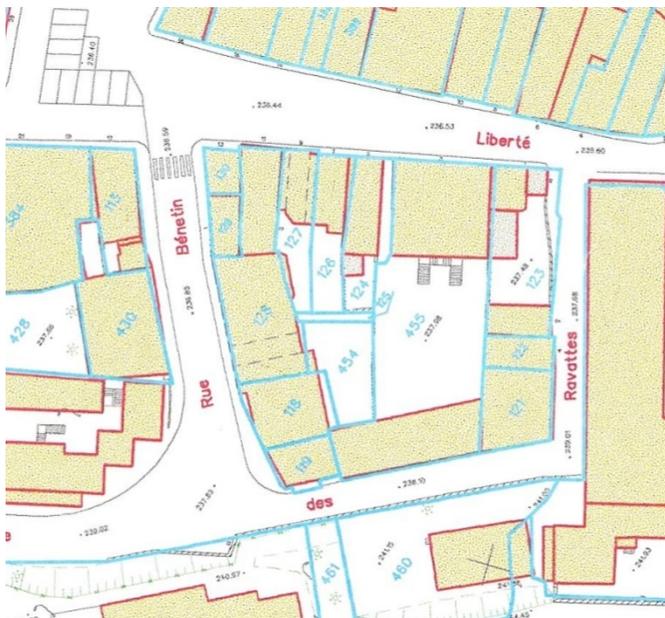
transcription XVIII °



Terrier XVIII °



Cadastre 1841



Plan 1995



Plan de recollement

1.1.3 – ANALYSE ARCHITECTURALE.

Dans les représentations mentales des Clunisois, la place accordée à la possession d'immeubles était grande. Par là se révélait leur perception de l'aménagement de l'espace urbain et la place de leur propre représentation dans celui-ci.

À Cluny, comme souvent ailleurs, les codes étaient sociaux et esthétiques, plus que déterminés par des relations de pouvoir. Une profonde pulsion constructive poussa les Clunisois à matérialiser dans les façades leur réponse au discours de pierre des moines, et à accepter de répondre à ce code pour prendre place dans l'échelle sociale.

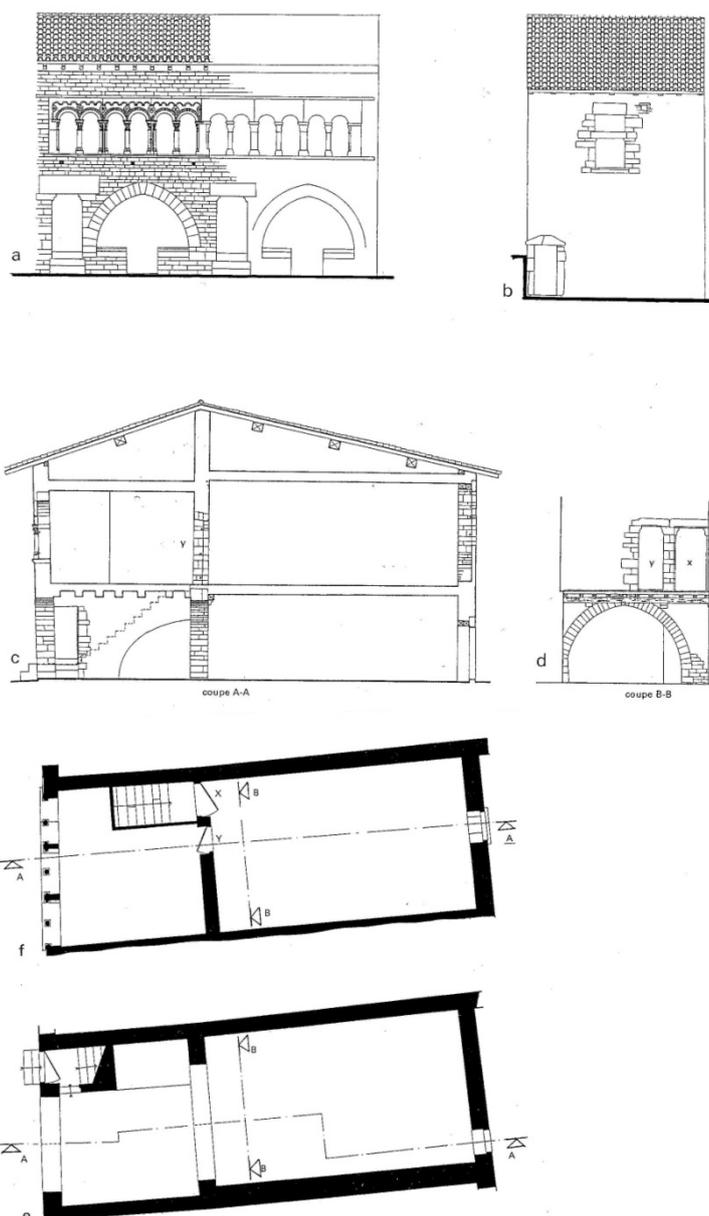
- Typologie des programmes : du médiéval au classique.

Ce rappel synthétique des données essentielles concerne les fonctions auxquelles répondent ces édifices, les types qui illustrent ces programmes et l'insertion de chaque construction dans le tissu bâti du bourg.

Le programme de la maison médiévale

Presque toutes les maisons médiévales de Cluny répondent au programme de la maison polyvalente, à la fois lieu de travail et résidence cette disposition perdurera d'une manière générale jusqu'au milieu du XIXe siècle. Quelques bâtiments ont une vocation résidentielle plus marquée, qu'affirment des espaces de réunion très importants et une moindre présence des organes dédiés aux activités économiques. En revanche, aucun des édifices conservés ne paraît exprimer une vocation économique exclusive, sans logis : nous n'avons pas identifié de logements collectifs ou d'auberge, ni de logis aristocratiques adoptant la forme de la tour. Au moment où elles sont construites, ce qui ne préjuge pas de considérables évolutions ultérieures, les maisons de Cluny furent conçues avant tout pour abriter un noyau familial, plus ou moins élargi. En outre, elles ne dissociaient pas les locaux des activités professionnelles et ceux qui abritent la vie domestique, tant familiale que sociale : tous ces espaces sont inclus dans le même bâtiment.

*Relevé 15 rue d'Avril
J.-D. Salvéque 1992*



Ce bâtiment compte toujours au moins un étage et sépare systématiquement les fonctions par niveau. Aussi, à Cluny, dans toutes les maisons antérieures au XVe siècle les pièces aménagées pour le logis, qui ont de grandes fenêtres, des décors peints, des cheminées et d'autres équipements domestiques, sont toujours situées à l'étage. En conséquence, tous les espaces des rez-de-chaussée sont totalement dépourvus de décors et de ces équipements de la vie quotidienne. De ce fait, ils ne peuvent servir de logement, sauf à partir du XVe siècle où plusieurs exemples de logis équipés de cheminée ont été relevés. Ils sont en revanche, sans exception pourvue de baies permettant les échanges avec la rue : arcade, porte ou boutique. Cette structuration s'accompagne systématiquement d'un accès direct à l'étage : depuis la rue la porte ouvre sur un escalier droit qui rend indépendant l'étage du rez-de-chaussée. Enfin, ces édifices sont presque tous des maisons blocs, sans cour intérieure, mais avec une arrière-cour ou un jardin, dans lesquels peuvent s'élever des annexes. Certains cas particuliers ont été mis en évidence d'espaces intérieurs couverts par la toiture, mais libres de planchers, seules des galeries mettant en communication les logis entre eux et desservants évier et latrines y sont installés et éclairé par de simples fentes prenant jour au-dessus des toitures voisines.

La maison de l'an milcent

Les maisons les plus anciennes identifiées appartiennent à la dernière décennie du XIe siècle et aux premières années du XIIe siècle. Leur situation par rapport à la rue diffère de celle des demeures qui leur succèdent. Ainsi ces maisons sont-elles bâties en retrait de la rue, dont elles sont séparées par une avant-cour (20 rue du Merle), parfois partiellement occupée par un avant-corps avec escalier et auvent (17 rue de la République et 1-3 rue de la Chanaise). Elles paraissent également ne pas être contiguës, mais isolées sur de grandes parcelles. Par la suite, la densification du tissu urbain conduit à bâtir les avant-cours et les espaces latéraux entre les bâtiments : les maisons doublent donc en profondeur, affrontent la voie publique et deviennent mitoyennes, selon un processus bien mis en valeur à Fribourg-en-Brisgau ou Zürich. Dès les années 1120-1130, les rues du bourg sont bordées de suites continues de maisons à étages qui comportent presque toutes un mur de refend parallèle aux façades, en général plus proches de la rue que du fond de parcelle, et toujours évidé d'une ou plusieurs arcades ; il est possible que ce mur soit le fossile, ou occupe l'emplacement d'une façade primitive, bâtie en retrait.

La maison classique

Le schéma de distribution à partir d'un espace central ne sera reconduit que dans les grands programmes à partir du XVe siècle et jusqu'au XIXe siècle inclus, l'escalier en vis initialement en bois sera généralisé en pierre dès le XVIe siècle puis il évoluera en un escalier rampe sur rampe dès le XVIe siècle pour occuper d'une manière très monumentale tout l'espace de la cour. Dans de nombreux cas, l'escalier droit en pierre, roman ou gothique, se verra remplacé par une vis en pierre prenant tant bien que mal le même emplacement. D'une manière quasiment constante les programmes médiévaux ont été adaptés aux siècles suivants en conservant ou en masquant bon nombre de dispositions. Les planchers seront souvent conservés, mais d'une manière encore plus constante les murs de refend mitoyens à Cluny perdureront.

Certains programmes sont refondus totalement au XVIIe, mais le plus souvent au XVIIIe siècle par la réunion de plusieurs parcelles médiévales. Celles-ci sont alors vidées, mur de refend et mur mitoyen démolis des pièces en enfilade sur la rue sont alors créés (16 rue de la République, 4 rue Mercière) aménageant les espaces arrière en pièces secondaires y plaçant escalier et commodités. De tels programmes semblent appartenir à une nouvelle typologie liée à l'immeuble de rapport. Dès le XVIe siècle, un exemple peu répandu apparaît : l'hôtel particulier. Le premier exemple au 1 rue Saint-Mayeul, datant de la fin du XVIe siècle, est obtenu en démolissant le corps de logis avant et l'espace central d'un programme gothique. Sa façade n'est autre que celle modifiée du corps de logis arrière précédée d'une cour est isolée de la rue par un haut mur de clôture percé d'un portail. Cette typologie est reprise au XVIIe siècle avec le 14 rue du Docteur Stanislas Aucaigne puis au XVIIIe avec le 9 rue Notre-Dame. Cette forme sera reprise au milieu du XIXe siècle avec l'abandon de la cour au bénéfice d'un grand jardin ou plutôt d'un parterre avec le 7 Petite rue Lamartine et le 6 Place du Marché.

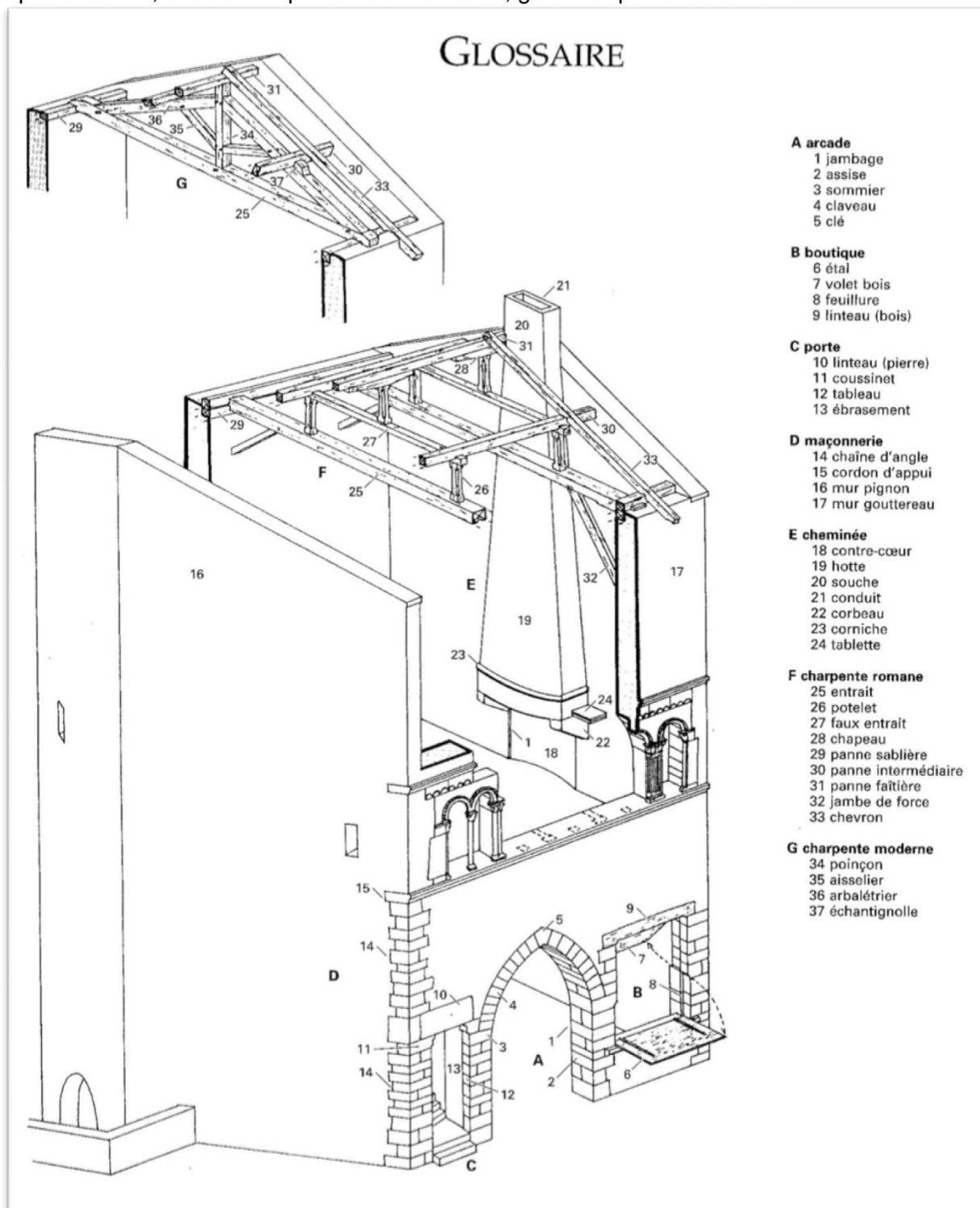


4, place du Commerce

Typologie des éléments du bâti :

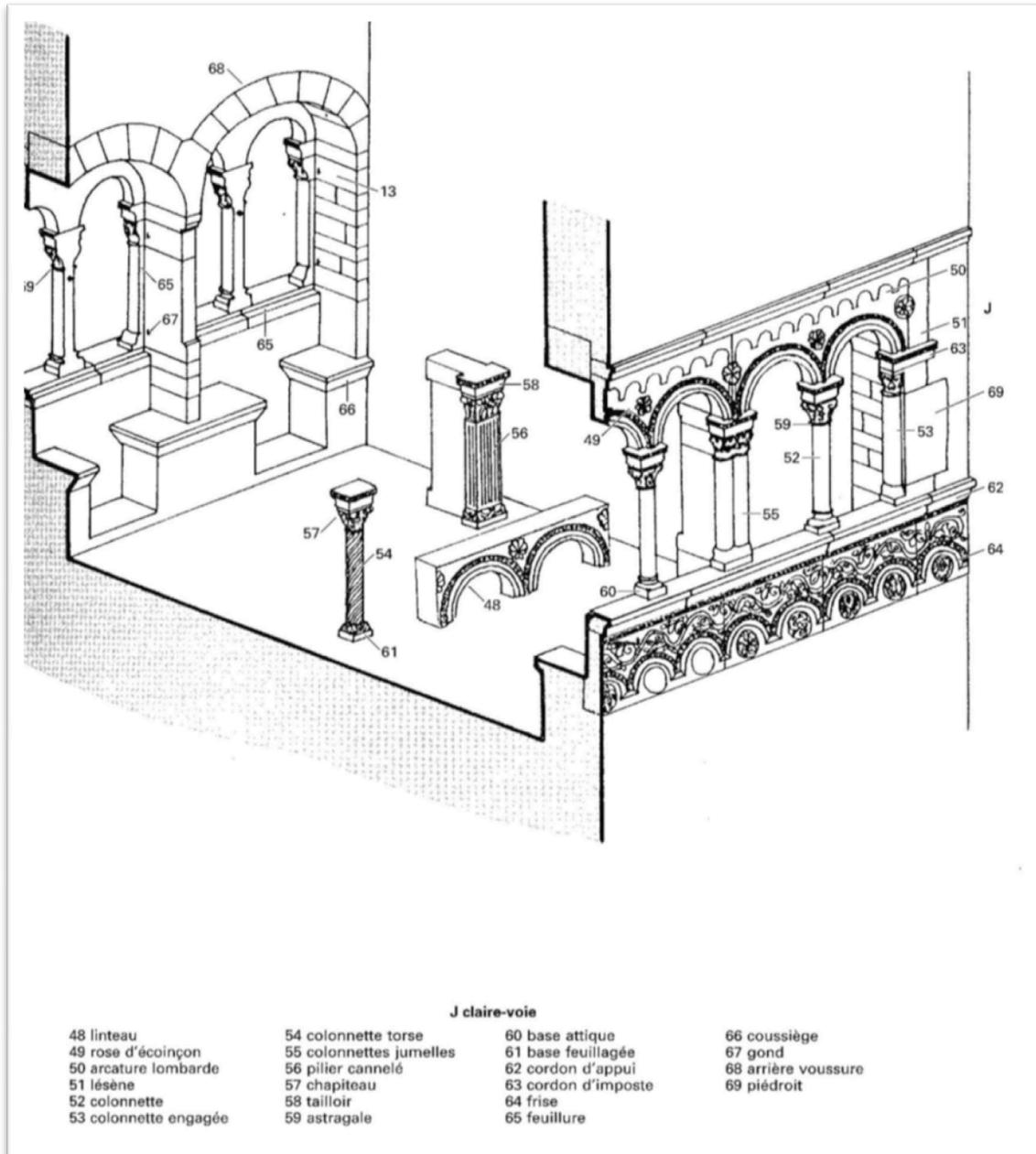
Le mur, ses baies et percements. Pierres, maçonnerie. Le cas particulier de la façade.

Les pièces des étages ont révélé une architecture d'intérieur, bâtie avec la maison et insérée dans les murs : coussièges dans les ébrasements des fenêtres et cheminées adossées aux murs (dès le début du XIIe siècle), étagères en pierre, placards et éviers aménagés dans des niches souvent couvertes d'arcs. Les latrines ont été moins souvent retrouvées et beaucoup devaient être installées à l'extérieur. Les pièces des étages étaient très bien décorées : les murs étaient systématiquement enduits et au moins badigeonnés à la chaux ; le plus souvent, des décors peints les couvraient, géométriques ou avec des



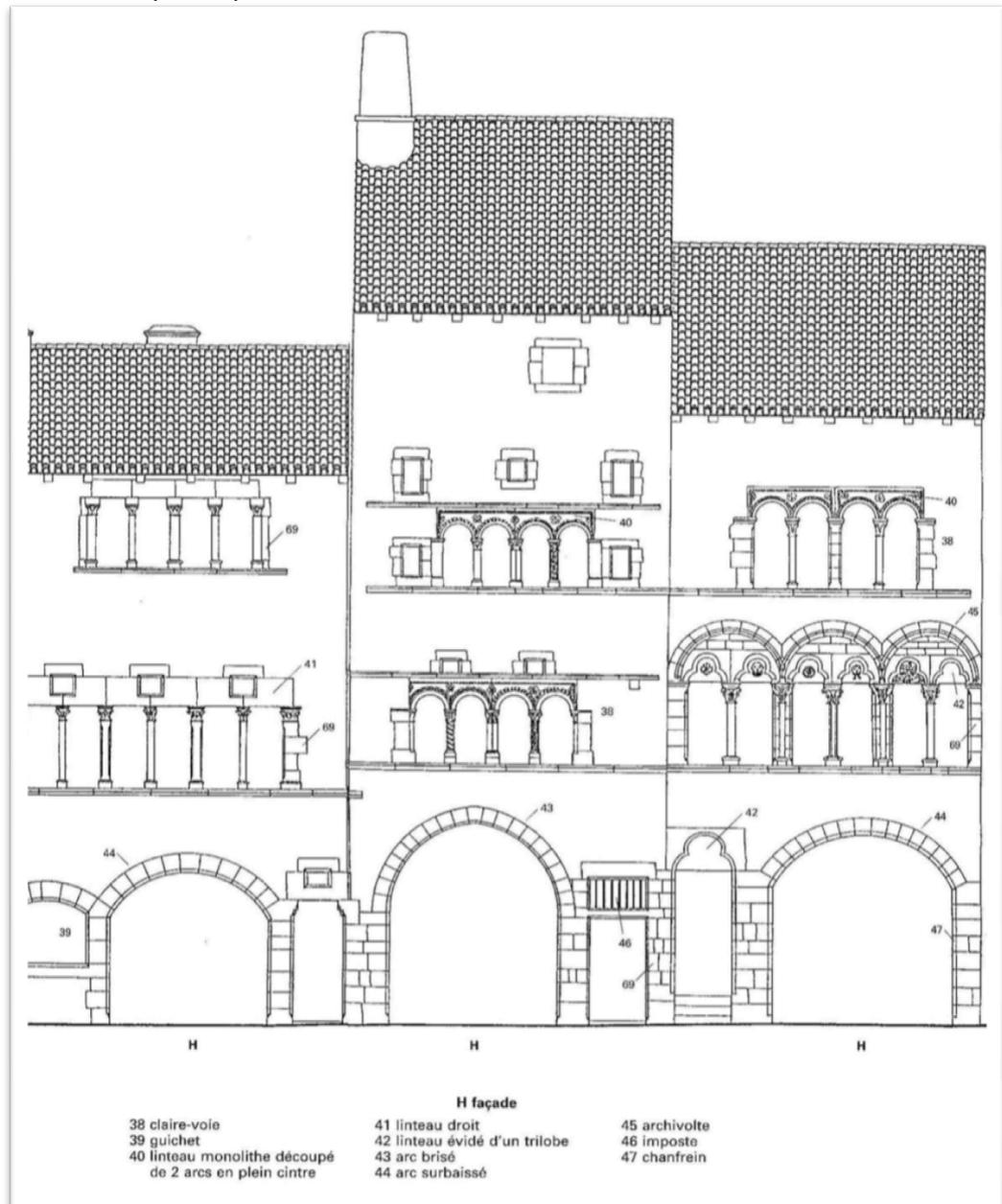
Glossaire extrait de « La ville de Cluny et ses maisons » éditions Picard

motifs végétaux, parfois très riches. Près de vingt maisons conservent des décors peints, dont plusieurs sont estimés datés des XIIe et XIIIe siècles. Les décors peints intérieurs étaient exécutés sur enduit fin et lisse en général ; un seul est peint directement sur la pierre, au 3, rue de la Barre. Plus nombreux sont les badigeons monochromes, tels celui qui conserve le tracé d'un plafond gothique à pans coupés 20 rue de la Liberté, ou cet autre accompagné des vestiges d'une frise dans le corps postérieur du 19 rue Lamartine. Notons enfin que la dernière couche des enduits intérieurs était réalisée avec de la chaux presque pure, mélangée à une fibre peut-être d'origine végétale pour obtenir un lissage parfait (25 rue de la République). Ces décors peints perdurent pendant toute l'époque classique mettant en œuvre seulement des frises (14 rue de la République) sur soubassements et de grandes plages badigeonnées quelquefois mouchetées (16 rue de la République)



La mise en peinture affectait également les extérieurs. Cette polychromie soulignait prioritairement les parties sculptées des fenêtres et claires-voies, mises en valeur sur le fond plus uni, lisse et de couleur neutre des maçonneries enduites et/ou badigeonnées. Cette mise en forme procédait certainement d'une recherche consciente de composition articulant les pleins et les vides, les plages nues et les registres ornés, en masquant les irrégularités de détail et en mettant en valeur l'ordonnance créée par la superposition de la claire-voie de l'étage et de l'arcade du rez-de-chaussée.

Les **rapports des demeures avec la rue** s'établissent par le truchement des **façades**, dont plus de 45 sont conservées ou restituables. Les maisons clunisoises n'ont en général qu'une façade sur rue, sur laquelle se concentre le décor. La plupart des maisons d'angle font de même sur la façade la plus en vue, la seule percée d'une claire-voie. Cet investissement exprime la fonction sociale de la demeure, dit le rang, par l'ampleur de la façade, la profusion du décor et le développement de la claire-voie qui va jusqu'à évider complètement l'étage, sans tenir compte de l'emprise de la cage d'escalier. La part d'illusion sur l'importance réelle de la pièce qui se pare de la claire-voie en dit long sur le rôle démonstratif de la façade. Les façades romanes empruntent leur vocabulaire à l'architecture religieuse, et plus précisément à l'abbatiale Cluny III. L'arcade brisée et la claire-voie aux multiples arcatures et supports cannelés reflètent les modes d'expression du milieu monastique et transcrivent l'ordre monumental des portails et porteries de l'abbaye. Les bourgeois de Cluny élèvent de véritables façades-portes, à nulle autre pareille. La sculpture y joue un grand rôle : sur une trame marquée par une forte horizontalité, la composition joue sur l'opposition des zones nues et planes ou ornées et en relief. La couleur ajoutait son éclat, sur des surfaces enduites ou badigeonnées, et principalement sur les reliefs qui étaient polychromes. La collection de sculptures monumentales civiles est la plus riche qui puisse se trouver en Europe ; seule Venise peut lui être comparée pour le XIIe siècle.



Les **formes des baies** sont également des marqueurs chronologiques. Les arcades sont normalement en arc brisé dès les dernières années du XI^e siècle, comme le prouvent celles qui étaient construites dans les parties orientales de l'abbaye ; elles sont alors traversantes (dépourvues d'arrière-voissure ou d'arrière-linteau). On doit en déduire que les arcades en plein cintre sont vraisemblablement antérieures et appartiennent au XI^e siècle (20 rue du Merle et Hôtellerie de saint Hugues). Les claveaux des arcs romans sont en général assez larges et longs, mais certains arcs sont composés de claveaux plus étroits, caractéristiques du XI^e siècle (fenêtre 1-3 rue de la Chanaise). Ultérieurement, à partir de 1200 environ (8 rue de la Barre), l'arc segmentaire remplace l'arc brisé dans les arcades des façades, alors dotées d'arrière-voissures ; en revanche, dans les mêmes maisons, les arcades des murs de refend peuvent encore être brisées, voir adopter la forme brisée – surbaissée (les deux segments d'arcs ne se poursuivent pas directement dans les piédroits, le raccord décrivant un angle). Les fenêtres géminées et les claires-voies sont toutes couvertes de linteaux monolithes, et jamais d'arcs clavés, qui ne se trouvent que dans les baies étroites. Ces linteaux sont découpés d'arcs en plein cintre durant tout le XII^e siècle, ce qui est caractéristique du style roman ; ces baies sont dotées aussi bien d'arrière-voissures que d'arrière-linteaux. Au siècle suivant les arcs disparaissent, sauf exception (place du Commerce) et les linteaux sont droits ; ils sont le plus souvent nus, mais peuvent être évidés d'arcs trilobés à partir du deuxième quart du XIII^e siècle. Ces fenêtres gothiques sont toutes pourvues d'arrière-voissures, sauf au début du XIII^e siècle (arrière-linteaux 10 rue du Commerce et au 2^e étage du 9 rue du Merle).



L'apparition de la **fenêtre à croisée** n'a pas pu être datée avec précision. Toutefois, il appert qu'elle n'est plus rare dès le début du XIV^e siècle (6 rue de la Barre, 29^{ter} rue Lamartine) : elle se caractérise par des formes élancées, avec des compartiments inférieurs deux fois plus hauts que les compartiments supérieurs ; le décor se résume à des chanfreins minces. Sporadiquement, elle semble également présente dès les dernières années du XIII^e siècle (20 rue de la Liberté), à en juger par la modénature à formes encore arrondies, tant sur la croisée que sur les cordons.



Au XV^e siècle la composition de la façade n'évolue guère, seules les baies se transforment, l'arcade du rez-de-chaussée adopte l'anse de panier et les baies de l'étage toujours soulignées par un cordon continu adoptent la croisée en pierre de type à meneau et traverses plus ou moins moulurée. Les années 1600 abandonnent les traverses, simplifient voir suppriment les moulures au bénéfice d'un encadrement en légère saillie sur le nu de la façade, mais conserve les cordons. Le XVIII^e siècle abandonne systématiquement, et ceci, dès la fin du XVII^e siècle les meneaux et toute mouluration. Les cordons sont alors remplacés pour les programmes de qualité par des bandeaux plats peu saillants, les



encadrements sont également légèrement en saillie, les linteaux sont légèrement arqués ou délardés. La corniche couronnant la composition se généralise au détriment des grandes avancées en charpente ou à double chevronnage, renouant avec les compositions romanes les plus prestigieuses comme le 1-3 rue de la Chanaise et le 16 rue de la République.



La **sculpture monumentale**, si abondante à Cluny, est en grande partie datée par comparaison avec la sculpture religieuse. On peut dessiner à grands traits l'évolution des formes et du décor des chapiteaux.

Les coussinets qui portent les linteaux ont également des profils caractérisés à chaque époque. Au XII^e siècle, ils sont en général composés d'un bandeau au-dessus d'une doucine ; plus rarement, celle-ci doucine est remplacée par un simple cavet. Les coussinets gothiques voient leurs arêtes latérales largement abattues, ce qui, de face, dessine un triangle ; les formes se développent ensuite et des moulures transforment ces triangles en chevrons. Enfin, vers 1300, le congé qui couronne chanfrein des arêtes des piédroits est inclus dans la même assise que le coussinet (18 rue de la République).

Deux **équipements** en pierre, insérés dans les murs des pièces intérieures, présentent des traits utiles pour la datation, soit qu'ils portent des décors sculptés (cheminées), soit qu'ils caractérisent une période (coussièges).

Ainsi les coussièges sont-ils absents dans les embrasures des fenêtres et des claires-voies au début de la période romane. Ils apparaissent dans le courant de la 2^e moitié du XII^e siècle (7 petite rue Lamartine), puis deviennent systématiques dans les baies gothiques. Ils sont même ajoutés, lors de transformations, à certaines baies romanes (1^{er} étage du 9 rue du Merle).

Quant aux cheminées, la forme des hottes et des foyers est assez indicative : elles sont plutôt coniques, avec contrecœur concave à l'époque romane et au début du gothique (la plus récente de ce type pourrait être celle du 29-31 rue Mercière) ; par la suite, elles prennent la forme de troncs de pyramide, avec des contrecœurs plus plats. Les piédroits et les manteaux portent parfois des décors qui renvoient au même vocabulaire que celui des chapiteaux : ainsi les piédroits à pilastres cannelés du 8 rue de la Barre ou le manteau en arc de cercle avec arcature à rubans perlés déposé au musée Ochier.

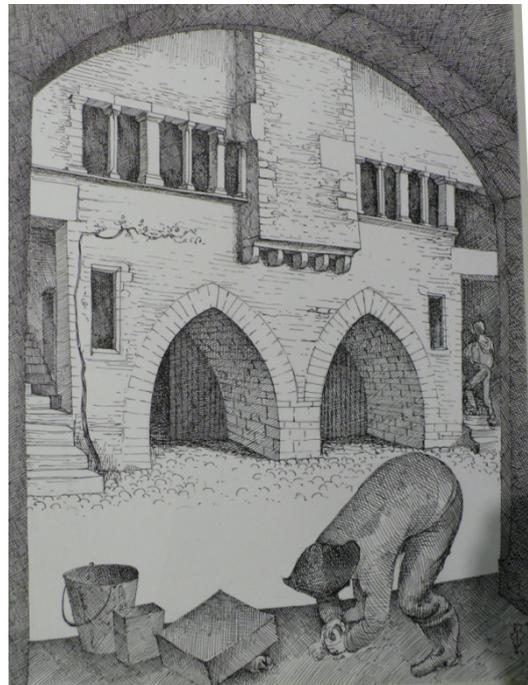
- La construction des maisons de Cluny : matériaux et techniques

L'étude des **matériaux** mis en œuvre à Cluny a permis la recherche des carrières dont ont été extraites les pierres utilisées dans l'abbaye et dans les maisons . Elle a également consisté à identifier toutes les techniques de taille et les marques laissées par les outils sur la pierre

- La pierre et la maçonnerie

Une chronologie de l'emploi des pierres extraites des carrières, à partir de la fin du XIe siècle, a ainsi pu être mise au point. Elle ne permet pas de décider à elle seule de la date d'emploi d'un matériau ou d'un autre, mais précise sa période d'utilisation préférentielle. C'est l'abbatiale Cluny III qui offre le plus de références : elle montre dans les parties les plus anciennes, à la fin du XIe siècle, l'emploi abondant du **micritique** pour les grandes assises et celui, peu fréquent, de blocs **d'arkose**. Le calcaire **oolithique** est employé dès la fin du XIe siècle, mélangé aux deux autres matériaux, mais uniquement pour le moellonage ; en revanche il deviendra d'un emploi presque exclusif durant tout le XIIe siècle, tant pour les moellons que pour les pierres de grande taille, l'arkose continuant à fournir quelques blocs. Ce n'est que dans les dernières années de ce siècle qu'apparaît le calcaire à **entrouques** qui devient presque le seul à être mis en œuvre aux XIIIe et XIVe siècles. Il est donc certain que la présence de calcaire micritique dans une maison est une indication forte de datation au XIe ou tout début XIIe siècle. Le calcaire oolithique coïncide avec la grande période de construction des maisons de style roman. Enfin, à quelques exceptions près, l'emploi du calcaire à entrouques est contemporain du style gothique. Cette chronologie relative doit évidemment être mise en relation avec les techniques de mise en œuvre des pierres.

L'étude des maçonneries a également permis d'établir l'évolution des techniques, concernant les dimensions des pierres et des joints, la taille des blocs et leur mise en œuvre. Les maçonneries les plus répandues, celles du XIIe siècle, consistent avant tout en un petit appareil de moellons de forme régulière et de dimensions moyennes, plutôt allongés, disposés en lits suivis liés au mortier de chaux, le plus souvent très peu terreux, avec des joints maigres, non beurré. L'*opus spicatum* et l'appareil de moellons irréguliers, repérés sur des bâtiments civils du XIe siècle (tour des Fromages pour le second), avec des liants parfois terreux, cèdent donc la place au siècle suivant. Cet appareil de moellons réguliers compose avec la pierre de taille, mise en œuvre de deux façons dans les baies et les équipements : on observe des pierres aux faces dressées, piquées, par exemple dans des arcades soigneusement appareillées, ce qui est typique du XIIe siècle. On trouve aussi d'authentiques pierres de taille layée,



Dessin Michel Bouillot, musée Ochier

monolithes des claires-voies, des cheminées ou des placards muraux : le layage est composé de stries, traits fins parallèles ; il est très différent du layage antérieur : au XIe siècle, les stries sont beaucoup plus larges, parfois alternées ou croisées. Les joints beurrés (*a pietra rasa*), repassés au fer, sont typiques du XIe siècle et se retrouvent sporadiquement après, notamment dans le cours de la première moitié du XIIe siècle.

La maçonnerie des XIIIe et XIVe siècles contraste par la moindre régularité du moellonage et un recours plus systématique à la pierre de taille finement dressée. Ces maçonneries se

composent de moellons irréguliers, mal assisés, aux joints larges, et le plus souvent de petites dimensions. La pierre de taille est systématiquement brettelée (ou bretturée), pour tous les encadrements des baies. Cet emploi de la brettelure, ou bretturage est un marqueur chronologique important, car son apparition en Clunisois est quasi contemporaine de l'apparition des formes gothiques, au tournant des XIIe et XIIIe siècles. Nous estimons que la dégradation de la qualité de la maçonnerie est imputable à la séparation progressive des attributions du maçon et du tailleur de pierre : ce dernier réserve son art aux pierres de taille ; il ne calibre plus les moellons et ne les pose plus.

En revanche, il n'y a pas de différence manifeste de qualité entre les maçonneries des façades et celles des murs latéraux, sans doute parce que toutes recevaient le même traitement : en effet, il apparaît que, excepté les maçonneries *a pietra rasa*, marquées au fer, les murs étaient généralement enduits et/ou badigeonnés. Les façades conservent par plaques des enduits paraissant médiévaux, qui masquaient les maçonneries de moellons, mais non les pierres de taille. Ainsi, 27 rue de la République, un fond de placard maçonné en briques, visible en parement extérieur, confirme ce parti, au moins au XIIIe siècle, car il ne pouvait qu'être enduit. Par ailleurs, sur de nombreux éléments de claires-voies romanes ont été découverts des vestiges de badigeons, le plus souvent complétés de rehauts de teintes vives, ocre jaune, rose ou vert ; une claire-voie, murée depuis le XVIe siècle, conservait ainsi des pigments vermillon sur un linteau (39-41 rue Mercière). Une autre preuve indubitable de ces pratiques est donnée par l'enduit peint recouvert d'une frise végétale qui subsiste sur l'arrière-voûture d'une porte, en façade arrière du 25 rue de la République : le décor y est bien extérieur.

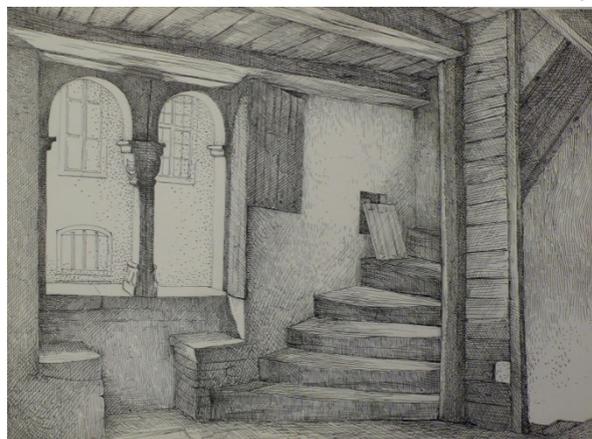
La structure bois : le plancher et la charpente.

Pour autant, les demeures clunisoises n'en font pas moins largement appel au bois, pour le couvrement des pièces (plafonds et charpentes), car la voûte est quasiment absente de la construction domestique dans le bourg, et plus sporadiquement pour des organes porteurs et des équipements

. Cependant, la construction clunisoise procède par juxtaposition de structures de matériaux différents, sans mélange. Ainsi n'y trouve-t-on pas de poutres noyées dans la maçonnerie, en guise de chaînage (comme dans les clochers de Chapaize ou de Mâcon), ni de poteaux doublant les murs et portant la charpente.

À l'époque romane, le rez-de-chaussée est couvert d'un plafond en planches porté par des poutres disposées parallèlement à la façade. Leur extrémité, encastree dans la maçonnerie, est quelquefois soulagée par des corbeaux de pierre monolithe ou formée de plusieurs assises disposées en porte-à-faux. Le plafond de l'étage est de même nature que celui du rez-de-chaussée. Sans doute le sol était-il de carreaux de terre cuite posée sur une chape de mortier maigre appelé « repou » plus ou moins épais, établi directement sur le plancher. Dans la plupart des cas, pour les parcelles de largeur moyenne ; la charpente se définit par de simples pannes lancées entre les deux pignons mitoyens. De longues contre-fiches en soulagent la portée. Des chevrons de fortes sections, assemblés à mi-bois au faîtage, forment débord en façade, définissant, sur le côté de la rue, un important forget abritant des intempéries les étals installés entre les jambages des baies du rez-de-chaussée ; ses avancées sont quelquefois portées par des ouvrages en charpenterie.

Deux améliorations sont reconnaissables dans des planchers gothiques. Tout d'abord, et très souvent, les embouts de poutre ne sont plus encastres dans les maçonneries, surtout au rez-de-chaussée, mais posés sur liernes, elles-mêmes supportées par des corbeaux de pierre. Ce dispositif évitait la dégradation du bois



4 Petite rue Lamartine- Michel Bouillot, musée Ochier.

par pourriture. Dans le cas de couvrement de parcelles de grande largeur, une poutraison centrale, perpendiculaire à la façade, portée par des colonnes, limite la portée de poutres transversales (9 rue Lamartine). Aux étages, les joints entre les planches des planchers en sous-face sont munis de couvre-joints fixés avant la pose des planches. De petites encoches ménagées sur la face supérieure des poutres en facilitent la mise en œuvre. Ce dispositif évitait de voir s'échapper une partie du repou par les joints entre les planches. Dans les cas où ce parti n'était pas utilisé, un matériau plus étanche limitait le phénomène : de la mousse ou du poil d'animal domestique ont été trouvés. Les planchers à l'époque classique s'unifient et un type de plafond dit « à la française » se généralise même au rez-de-chaussée. Les planches sont alors positionnées dans le même sens que les solives. Dès les années 1600 les poutres non moulurées comme au XV et XVI^{es} siècles sont assorties d'une corniche de répartition posée sur leur face supérieure permettant une légère réduction de la portée des solives. Cette moulure autrefois ménagée dans la section même de la poutre aux XV^e et au XVI^e siècle disparaît au XVIII^e siècle pour ne plus être remplacée que par une planche clouée découpée pour occulter l'espace entre les solives au-dessus des poutres. Dans certain aménagement, d'abord luxueux, le plafond à la française est remplacé par un plafond plâtre qui souvent habille une structure préexistante, cette pratique se généralise durant tout le XIX^e siècle.

La toiture : couvertures souches et lucarnes.

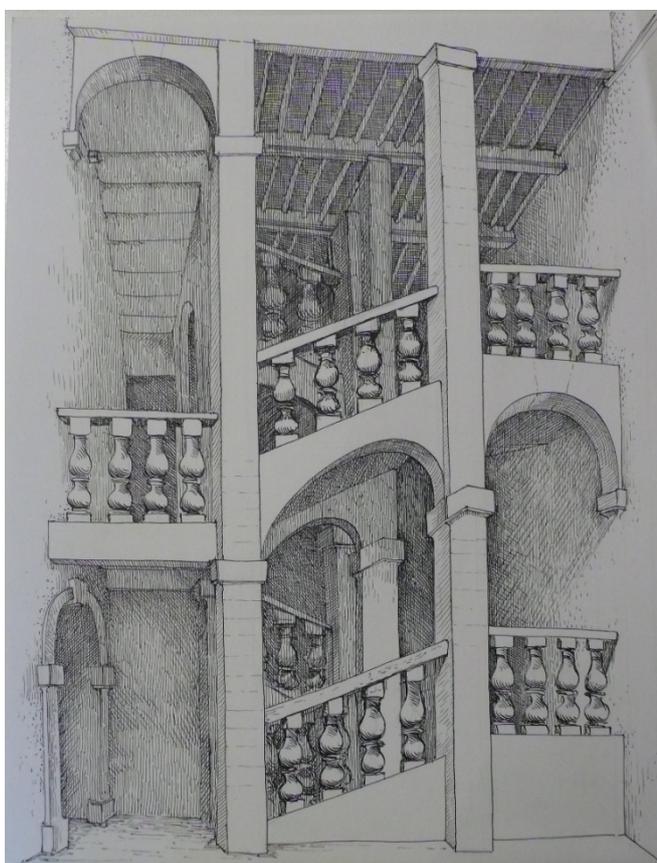
La couverture était à l'époque romane très vraisemblablement en tuiles creuses posées sur une volige et calées par des tuileaux, conformément aux indications fournies par les fragments exhumés en fouilles et datables des années 1100. Plusieurs exemples de charpentes à ferme à chevalet, triangulés indirectement (chevron/panne sablière-double/entrait), ont été datés du XII^e siècle.

Durant toute l'époque gothique, ce type de couverture perdurera systématiquement. L'époque classique y eut également recours seuls quelques programmes prestigieux eurent recours, et en rupture avec cette tradition, à la tuile plate dite de Bourgogne, nécessitant le mis en œuvre d'un comble à forte pente. C'est le cas des palais des abbés et celui de quelques rares exemples civils. Les combles du type à la Mansart sont également extrêmement rares quatre exemples conservés.

Les toitures en tuiles creuses étaient toutes munies d'une lucarne d'accès à la toiture couverte à deux pans, elles présentent, du fait de la faible pente de la toiture, un faîtage fort long. Seuls les quelques combles à forte pente ou à la Mansart présente des lucarnes en pierre sommée ou non de fronton.

L'escalier ; rampes et garde-corps. La galerie bourguignonne.

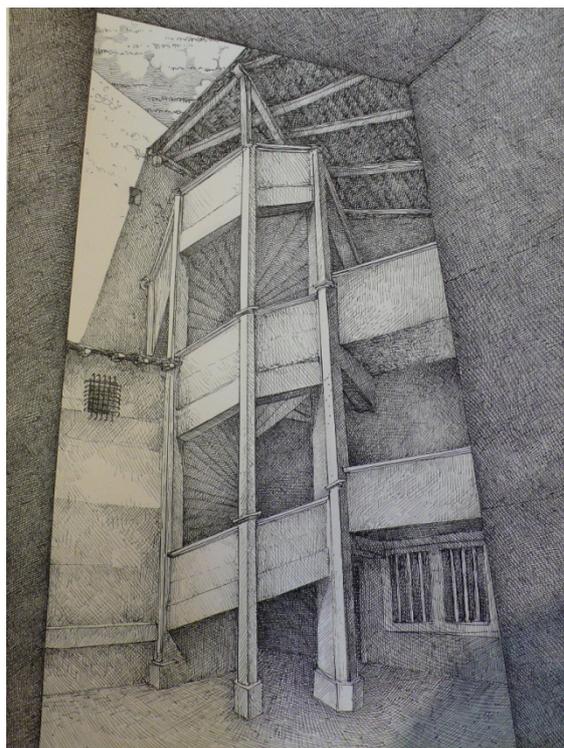
L'escalier en pierre dans sa forme droite est parfaitement maîtrisé dès l'époque romane. Débordant par quelques marches sur le domaine public, il s'appuie contre le mur de refend par le truchement d'une ou plusieurs voûtes au tracé segmentaire. Ce dispositif permet de ne pas réduire la surface utile au rez-de-chaussée. Les marches sont scellées sur l'extrados



3 rue de la République - Michel Bouillot, musée Ochier

de cette ou de cette succession de voûtes sans être forcément monolithiques. Il est associé très tôt à un palier inférieur permettant l'accès plus aisé à partir de celui-ci, une fois franchie la porte du rez-de-chaussée, au premier niveau de la demeure lorsque cette communication est souhaitée. Un palier supérieur est également aménagé à la fin de l'époque romane pour faciliter l'accès au logis et dès l'époque gothique pour individualiser celui sur rue de celui sur l'arrière.

Une grande innovation affecte les circulations verticales durant le XIVe siècle : un escalier en vis en bois remplace l'escalier de pierre donnant directement sur la rue. Il est installé dans la cour, contre les galeries de circulation horizontale. Il est alors desservi par un couloir aménagé latéralement dans le corps de logis sur rue, s'ouvrant sur cette dernière par une porte. Cette disposition est à la base des distributions modernes que nous connaissons.



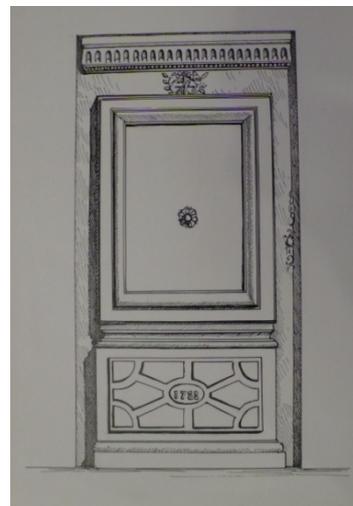
Dessin Michel Bouillot, musée Ochier

Le XVe siècle voit la généralisation de l'escalier de pierre en vis disposé de préférence dans la cour, mais se substituant dans de nombreux cas aux escaliers droits romans. Cette vis installée dans une cage en pierre qui lui est propre perdurera pendant tout le XVIe siècle. Un exemple particulièrement intéressant (7 rue Lamartine) utilisa une cage très ouverte à la manière, toutes proportions gardées, du dispositif créé au château de Blois. Le début du XVIIe siècle verra la création de l'escalier rampe sur rampe avec noyau central évidé (3 rue de la République) ; une balustrade en bois à balustres symétriques tournés en assure la sécurité. Le XVIIIe siècle magnifiera cette disposition tout d'abord en dimensions et en proportion, mais aussi par la suppression des piliers d'angles cantonnant le noyau évidé et lançant d'une manière des plus hardies les rampes et leur palier dans le vide. Les garde-corps sont alors pourvus de rampe en fer forgé d'un dessin plus délicat, composition à base symétrique tout d'abord puis dissymétrique ensuite.

La menuiserie : fenêtres, volets et portes. La menuiserie intérieure.

Les plus anciennes menuiseries conservées sont représentées par des volets intérieurs découverts en réemploi dans des planchers. Ceux-ci permettent de restituer, avec un facteur satisfaisant de probabilité, les châssis qui occultaient les fenêtres à meneaux dès le XVe siècle (1-3 rue de la Barre). Les châssis romans et gothiques ne sont pas connus et le recours à l'archéologie comparative est le seul moyen de proposer des solutions admissibles pour équiper les claires-voies clunisoises.

Les châssis du XVIe siècle sont connus avec leurs dessins de verre sous plomb par des clichés photographiques du XIXe siècle (11 rue du Merle). Le châssis à petits bois apparaît dès 1600 ou quelques années auparavant, lorsque les baies perdent leur traverse, mais conservent leur meneau. Plusieurs exemples subsistent avec leur quincaillerie faite de gond et de fiche simple et de loquets et targettes, ils sont toujours équipés de volets intérieurs.



Michel Bouillot, musée Ochier

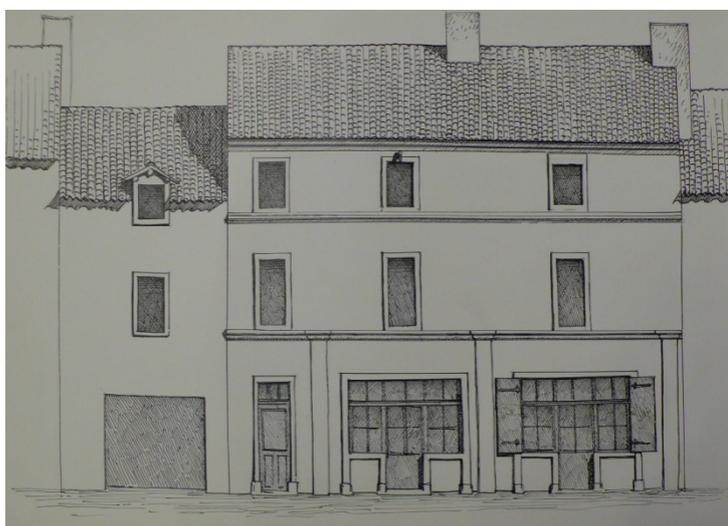
Au XVIII^e siècle, la recherche de la lumière et les progrès de la technique de la menuiserie permettront la mise en place de grands châssis et la suppression du meneau pierre. La plupart du temps les châssis sont équipés de doubles à petits bois, à deux ou plus rarement à trois carreaux par vantail.

Parallèlement, l'évolution des techniques du travail du fer permettra à la quincaillerie d'évoluer vers des fiches à la française à plusieurs nœuds et vers des espagnolettes associées à la condamnation des volets intérieurs. La porte-fenêtre, s'ouvrant en façade, d'abord au premier étage, puis jusqu'au second au XIX^e siècle, sera la grande création de l'époque classique avec la mise en place de garde-corps protégeant le balcon plus ou moins saillant sur l'espace urbain. Ces garde-corps en fer forgé portent souvent les initiales de l'occupant du logis.

La devanture commerciale.

Dès la fin du XI^e siècle, le rez-de-chaussée s'ouvre sur la rue par une ou deux arcades en arc brisé, ceci en fonction de la largeur de la parcelle. Le profil de l'arc évolue vers l'arc segmentaire et se profile en arc en anse de panier dès la fin du XV^e siècle. Le type d'occultation des arcades romanes et gothiques n'est pas connu. Celui de la fin du XI^e est

paradoxalement, car l'arcade alors en plein cintre est munie de feuillure et d'arrières linteaux. Une boutique du tout début du XIII^e siècle couverte par des linteaux bois possède des feuillures inversées sur ses piédroits. Cette feuillure s'oriente vers l'extérieur pour sa partie inférieure permettant la mise en place d'un volet s'ouvrant vers l'extérieur et utilisable comme étal, puis vers l'intérieur pour sa partie supérieure permettant la pose d'un volet parfaitement aligné avec le premier et s'ouvrant vers l'intérieur de la boutique.



Dessin Michel Bouillot, musée Ochier

Au XV^e siècle ce système très ingénieux perdure et il n'est pas rare de trouver encore ce dispositif mis en œuvre dans les arcades en anse de panier des années 1600 et même dans celles du XVIII^e siècle.

Lorsqu'une menuiserie équipe ces arcades, celles-ci ménagent un passage grâce à une porte le plus souvent centrée entre deux massifs de maçonnerie ; ces arcades sont alors sécurisées par des volets bois logés dans une feuillure suivant le tracé.

Le XIX^e siècle conservera de grandes ouvertures au rez-de-chaussée, mais le profil en arc en anse de panier est abandonné au bénéfice d'une plate bande clavée. Le système d'occultation est alors exclusivement réalisé en menuiserie avec les mêmes caractéristiques énoncées précédemment. La seconde moitié du XIX^e siècle verra l'adoption de la vitrine bois en applique sur tout ou partie des rez-de-chaussée dévolus à l'activité commerciale. Ce type d'équipement eut tendance à se généraliser très abondamment, mais les modes successives amorcées par le retour aux matériaux de construction apparents, lancées dès le milieu du XX^e siècle eurent raison de bon nombre d'entre elles.

1.2 - DIAGNOSTIC DES DONNÉES ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES

Analyse des données socio-économiques.

Depuis le XII^e siècle la ville de Cluny présente une étonnante stabilité du nombre de ses habitants, qui n'a guère varié dans la fourchette des 4.000 à 5.000 habitants.

À l'époque médiévale, Cluny était une ville particulièrement importante par la population (de l'ordre de 5.000 habitants) ; jusqu'à la fin du XVIII^e siècle, elle se situait parmi les villes les plus peuplées du Département.

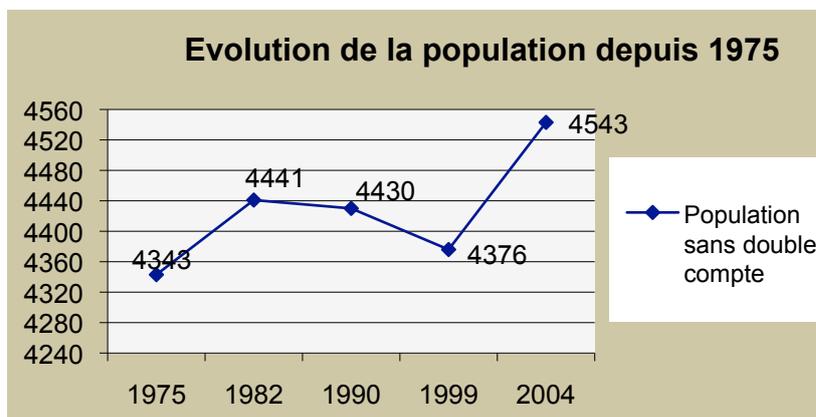
En 1999 avec 4 866 habitants, elle ne vient plus qu'en 20 nièmes position.

Au cours de la période récente, elle a vécu, à l'instar des autres villes de même importance, une forte progression de 1968 à 1975, une stagnation de 1982 à 1990, et, plus récemment, une légère augmentation.

Nota : les données exposées ci-dessous sont extraites du dossier PLU (révisé en février 2006 et modifié en octobre 2007). Elles concernent l'ensemble du territoire de la commune. Ces données datent de 1999, mais dans la mesure du possible elles ont été réactualisées avec les données 2004. De toute façon, on se reportera au rapport de présentation du PLU pour une analyse détaillée des données socio-économiques de la commune.

1.2.1 - Données et diagnostic démographiques :

- *Une évolution démographique positive*



D'une manière générale, la commune échappe à la tendance départementale et se distingue par un certain dynamisme démographique enregistré entre les deux derniers recensements notamment. Cette évolution est essentiellement liée à l'augmentation du nombre d'élèves au lycée et à l'ENSAM et à l'excédent démographique. L'accroissement entre 99 et 2004 est de 3,9 %

Parallèlement, Cluny bénéficie de l'installation de nouveaux ménages.

En 1999, 1584 personnes n'habitaient pas la Commune au 1^{er} janvier 1990, soit plus du tiers de la population communale. Un « turn-over » assurant le renouvellement de la population s'effectue.

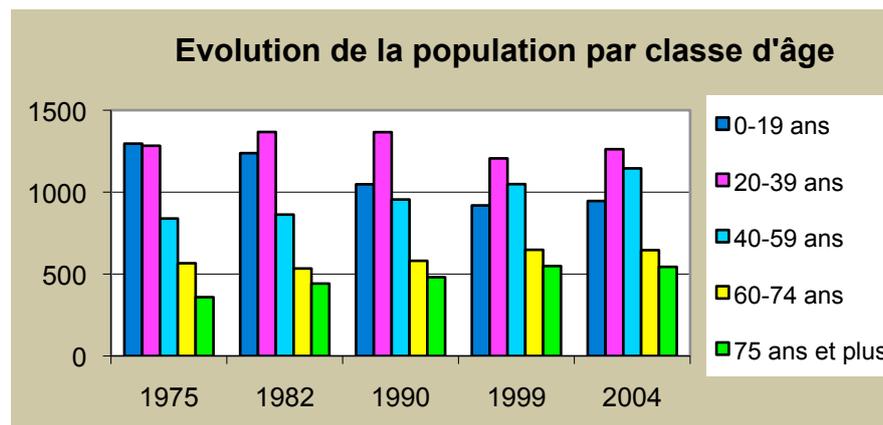
Cluny exerce son attractivité sur le département de Saône-et-Loire et la région Bourgogne, mais pas uniquement. De nombreux immigrants sont originaires de lieux situés au-delà de ces limites administratives.

Ces nouveaux habitants sont relativement jeunes : 65,8 % ont moins de quarante ans. Cluny attire de jeunes ménages parmi lesquels de nombreux étudiants.

- Un vieillissement de la population ralenti

Cependant, la population se renouvelle, et compense le déficit naturel.

Si la population clunisienne est moins jeune que la population du département de Saône-et-Loire dans son ensemble, cette tendance s'inverse.



Sur Cluny, la part des 0-19 ans devient moins importante à chaque recensement et stagne depuis 1999.

La part des 20-39 ans suit la même tendance et l'apport migratoire inverse la tendance depuis le recensement de 1999. Cette évolution s'est effectuée au profit des 40-59 ans qui croit notablement depuis 99 tandis que la classe des plus de 60 ans reste stable. La population « permanente » de Cluny se développe donc pour la classe médiane.

Le déficit naturel peut continuer à se redresser dans les années à venir.

- Une baisse de la taille des ménages

(Source INSEE)	1975	1982	1990	1999	1999	2004
Nombre de ménages	1342	1553	1629	1862	1862	1980
Nbre de personnes moyen/ménage	2.8	2.6	2.4	2.4	2.4	2.1

Le nombre de ménages augmente régulièrement, passant de 1342 en 1975 à 1980 en 2004. Cette évolution est liée pour partie à une baisse importante de la taille des ménages : on comptait 2.8 personnes en moyenne par ménage en 1975, contre 2.1 en 2004.

Les ménages à Cluny sont essentiellement de petits ménages : 41 % des ménages sont composés d'une seule personne.

Cette évolution, observée à l'échelle nationale, est liée au desserrement des ménages existants (décohabitation des jeunes, augmentation des divorces, vieillissement) et à la baisse du taux de natalité. Cluny, avec ses 4543 habitants, est une commune atypique. La présence importante des étudiants pèse sur la taille des ménages.

- Un taux d'activité et un nombre d'étudiants en hausse

(Source INSEE)	1975	1982	1990	1999	2004
Actifs occupés	1 553	1 590	1 579	1 705	1 746
Chômeurs	34 (2.2 %)	126 (7.4 %)	115 (6.8 %)	157 (8.4 %)	160 (8.4 %)
TOTAL ACTIFS	1 587	1 716	1 694	1 860	1906

Globalement, le nombre d'actifs croît. En 2004, on compte 1906 actifs, soit 42.8 % de la population communale, contre 1587 en 1975 (36.5 %). Cette évolution est liée au gonflement de la part des 40-59 ans, tranche d'âge active.

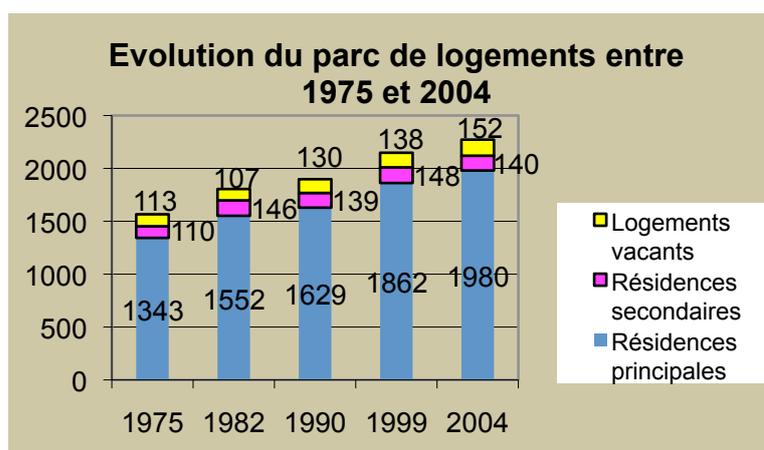
Le taux de chômage augmente à partir des années 80 avec une forte chute des emplois dans le secteur artisanal et sur le site d'OXXO, unique entreprise de relative importance sur la Commune. En 2004, le taux de chômage reste de 8.5 % sur la Commune de Cluny, mais il est largement inférieur à la moyenne départementale et nationale.

Toutes les catégories socioprofessionnelles sont représentées à travers la population. Les classes moyennes sont les plus représentées (24.4 % d'ouvriers et 43.5 % d'employés). On recense tout de même en 1999, 10.3 % de cadres supérieurs (ingénieurs, cadres d'entreprises ou personnels de catégorie A de la fonction publique), 6.6 % d'indépendants et 7 % d'employeurs. (Ces données n'ont pas été réactualisées en 2004)

Pour ce qui concerne les étudiants et les lycéens, il est à remarquer que leur pourcentage est passé de 11,1 % en 1999 à 13,7 % de la population totale en 2004. Ce qui en nombre absolu représente un accroissement 137 élèves et étudiants supplémentaires, leur nombre passant de 485 à 622 soit +28 % !

1.2.2 - Données et diagnostic sur le logement.

- État et évolution du parc de logement



(Source : INSEE)

Parallèlement à la diminution de la taille des ménages et à l'augmentation de leur nombre, le nombre de logements depuis le recensement de 1975 ne cesse de croître. Après un ralentissement de cette croissance entre 1982 et 1990, leur nombre augmente de nouveau fortement.

En quatorze ans, Cluny compte 374 logements supplémentaires. Cette hausse concerne essentiellement les résidences principales qui représentent, en 2004, 87,1 % du parc de logements.

Le nombre de résidences secondaires qui avait légèrement augmenté entre 1975 et 1999 a tendance, maintenant, à diminuer.

Le nombre de logements vacants, quant à lui, augmente depuis 1982, et ceci malgré les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) lancée par le District de Cluny.

L'OPAH réalisée entre 1986 et 1989 a permis de réhabiliter 110 logements locatifs, dont 76 vacants remis sur le marché et 29 logements occupés par des propriétaires. Toutefois, le recensement de 1990 montre un accroissement du nombre de logements vacants. L'OPAH 1996-2000 n'a pas, non plus, permis d'enrayer ce phénomène de vacance.

- Date de création des logements

(Source INSEE 1999)	Avant 1915	1915-1948	1949-1967	1968-1974	1975-1981	1982-1989	1990 et après
Nb de logts	918	127	161	187	326	169	260

Près de la moitié des logements ont été construits il y a plus de cinquante ans (42.7 % des constructions datent d'avant 1915).

Néanmoins, le parc de logements de Cluny se développe assez fortement extra-muros depuis 1975 : plus d'un tiers des logements ont moins de 30 ans.

Le niveau de confort des résidences principales progresse. En effet, le nombre de logements ne possédant ni douche, ni baignoire a diminué : on en comptait 88 en 1990 contre 24 en 1999 (dont 11 ne disposent pas d'un W.C. à l'intérieur).

La part des ménages occupant un logement équipé d'une installation sanitaire est passée de 98,7 % en 1999 à 99,6 % en 2004, reste donc 8 logements sans sanitaires.

En 1999, on en recense 138 vacants. Les 3/5^{ème} de ces logements datent d'avant 1915.

Il semble que soient concernés par cette vacance, de nombreux logements de premier étage au dessus des commerces, loués dans les baux commerciaux, mais inoccupés. Un bon nombre de ceux-ci n'est accessible que par le local commercial.

En 2004 le nombre de logements vacants a augmenté de 10 %, il est passé à 152.

Mais des constructions relativement récentes sont également concernées par ce phénomène de vacance : 22.5 % des logements vacants ont été construits après 1990.

Ce phénomène de vacance touche uniquement le parc de logements privés. Au 1^{er} février 2002, aucun des logements H.L.M. n'était vacant.

Des efforts de réhabilitation ont déjà été entrepris grâce au lancement d'OPAH successive. Le nombre de logements non équipés a fortement diminué, néanmoins, la vacance reste importante.

- Le locatif avait pris de l'importance

Au recensement de 1999, seulement 43.8 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale. Leur part reste stable entre 1990 et 1999. Plus de la moitié des ménages Clunyois sont locataires. Cette tendance a tendance à s'inverser, en 2004 le pourcentage de ménages propriétaires se monte à 45,5 %.

Le parc public H.L.M. de l'OPAC représente seulement 35.3 % du parc locatif total. Plus des 3/5^{ème} ont été construits entre 1968 et 1981. La construction de ces logements locatifs HLM devient moins importante à partir des années 80, mais se poursuit.

Le parc locatif privé est relativement ancien : près des 3/4 des logements privés proposés à la location ont été construits avant 1949, dont 61.7 % avant 1915, c'est dire qu'ils se trouvent essentiellement intra-muros.

- Des conditions plutôt favorables à l'accueil de nouveaux résidents

La demande en terrain à bâtir est difficilement quantifiable. Néanmoins, de 1992 à 2002, 171 certificats d'urbanisme ont été délivrés, soit 17 par an en moyenne et 284 Permis de Construire pour de la construction neuve (152 pavillons et 132 appartements), soit environ 28 par an, ont été autorisés.

De 2002 à 2007, 115 nouveaux logements ont été entrepris (90 logements individuels et 25 appartements) soit 23 par ans.

1.2.3 - Données et diagnostic économique :

Données 1999

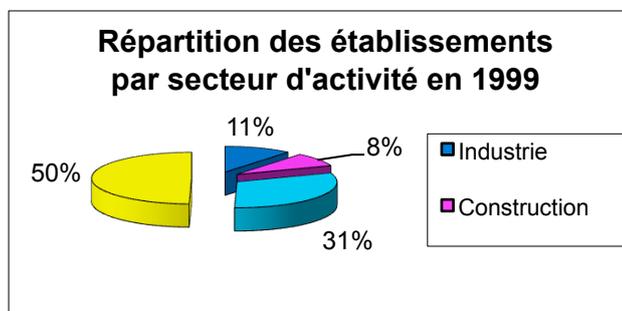
- Un bassin d'emplois relativement important

D'après les recensements INSEE, le nombre d'établissements installés sur la Commune de Cluny diminue légèrement entre 1994 et 1999. En cinq ans, on recense 5 établissements en moins. Des ouvertures d'établissements dans les domaines des services (éducation, santé, action sociale et services aux entreprises) n'ont pas compensé les fermetures dans l'industrie des biens de consommation, la construction et le commerce.

Néanmoins, dans cette même période, le nombre d'effectifs salariés a augmenté (+ 13.5 %). Les fermetures d'entreprises ont occasionné un certain nombre de licenciements largement compensés par de nouvelles embauches dans le secteur des services aux entreprises (x 2.2), dont le nombre d'établissements a augmenté, et dans l'industrie des biens intermédiaires (x 1.5).

À ces emplois du secteur privé, s'ajoutent les emplois du secteur public au nombre de 594 en 1998.

Près des 9/10^{ème} des établissements économiques sont de petits établissements (0 à 5 salariés). Sans passé industriel, l'emploi local se trouve concentré dans quelques entreprises dont l'entreprise fabricante de menuiseries PVC OXXO employant plus de 200 salariés.



En 1999, sur 258 établissements, près de la moitié exercent une activité de services et près d'un tiers une activité commerciale, ce qui explique l'importante de l'emploi féminin.

Cluny n'est bien entendu pas un grand centre industriel, mais dispose de zones réservées à l'activité économique.

- Des disponibilités foncières à vocation économique

Cluny possède des zones d'activité affectées à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services :

Ces zones sont aujourd'hui entièrement saturées. Toutefois, la nouvelle Zone d'activité de la Gare, décidée en 2007, est en cours de réalisation sur 2 hectares environ.

La commune compte également une zone réservée à l'activité hôtelière, de restauration et d'équipements sportifs et de loisirs, située à proximité du centre-ville.

- Une activité touristique importante

Le tourisme est pour Cluny et l'ensemble du Clunysois, une activité économique de premier ordre.

↘ Ville d'art et d'histoire, la présence d'une formation de haut niveau concourt au rayonnement culturel de Cluny.

Les événements culturels sont nombreux :

- exposition d'archéologie au musée Ochier
- exposition d'arts contemporains aux écuries St-Hugues
- concert et stages de jazz.
- Théâtre et cinéma municipal à la programmation annuelle diversifiée.
- ateliers d'arts plastiques
- etc.

↘ Cluny est également un site fédérateur de la filière cheval en Bourgogne.

La vocation hippique de Cluny date du début du XIXe siècle, lorsque, à la demande exprimée par la municipalité de voir créer dans sa ville un établissement d'importance nationale, Napoléon 1^{er} répond en 1806 en attribuant l'un des 23 Haras impériaux que l'on implante sur le site de l'ancienne abbaye.

Depuis cette époque, le Haras national de Cluny -siège du Service régional des Haras de Bourgogne - dynamise avec ses moyens la production du cheval, sa valorisation et sa commercialisation dans la région Bourgogne.

Le site de Cluny comprend également :

- un hippodrome sur lequel sont organisées 7 réunions de courses (plat, trot, obstacles), ayant une capacité d'hébergement de 60 chevaux ;
- un club hippique et poney club constitué d'un manège et de carrières, et hébergeant une quarantaine de chevaux et poneys.

Le pôle hippique national « Equivallée Cluny » a été financé avec l'aide du Département, le Conseil Régional, l'État et l'Europe est à l'étude pour conforter ces équipements. Ce pôle se concrétise par un aménagement de la zone de la Porte des Prés et au-delà de la route départementale 980.

Ainsi que la construction d'un nouveau manège apte à accueillir des manifestations hippiques de niveau internationale.

↘ La proximité de zones de production agricole et viticole attractives (Beaujolais, Mâconnais, Charolais) ainsi que la proximité de sites prestigieux et renommés comme TAIZE, CORMATIN, TOURNUS, Paray-le-Monial..., favorisent également le passage de nombreux visiteurs.

En 2002, le nombre des visiteurs est estimé à 700 000. L'abbaye de Cluny a enregistré une fréquentation en hausse de 11% par rapport à l'année 2001 avec 106 958 visiteurs (60% de

la clientèle était française). Plus de 37 600 demandes au comptoir d'accueil de l'Office du Tourisme de Cluny ont été recensées, soit une augmentation de 18 % par rapport à 2001.

Les demandes pour le tourisme vert sont toujours en forte augmentation autour de la voie verte, les randonnées et les activités loisirs tels que le cheval, l'escalade, la pêche et l'acrobranche. Les visites culturelles sont également à la hausse par rapport à 2001.

- Une commune plutôt bien desservie

Au cœur de la vallée de la Grosne, Cluny est desservie par un important maillage de Routes Départementales. Ce réseau en étoile permet de relier Cluny aux principales villes alentour :

Cluny bénéficie également de la proximité de la R.N.6 et de l'A.6 à environ 25 minutes, sans en subir les contraintes. Ces axes d'intérêt national permettent de rejoindre des centres urbains plus importants que celui de MÂCON.

Les Clunyois disposent à proximité, de deux gares TGV : l'une à MÂCON et l'autre à MONTCHANIN, leur permettant notamment de rejoindre PARIS en deux heures.

- De croissantes migrations alternantes

Des migrations domicile-travail

90 % des Clunyois travaillaient sur la Commune de Cluny en 1975. Leur part n'a cessé de diminuer. Les migrations alternantes se multiplient donc entre la Commune et les communes avoisinantes, mais la part des actifs résidant et travaillant sur Cluny même reste importante.

Cluny est un pôle d'emploi important qui offre du travail à plus des 2/3 de la population active résidente et à bon nombre d'actifs des communes rurales alentour.

Le pôle d'emploi de Cluny exerce son attraction sur les populations actives résidant dans un rayon relativement proche de Cluny. Les déplacements sont donc réduits.

- La voiture, un moyen de transport privilégié

Moyens de transport utilisés	Nombre d'actifs ayant un emploi
Pas de transport	156 (9.2 %)
Marche à pied	348 (20.4 %)
Deux roues	39 (2.3 %)
Voitures particulières	1 029 (60.4 %)
Transport en commun	33 (1.9 %)
Plusieurs modes de transport	98 (5.7 %)

(Source INSEE 1999)

La voiture particulière, pour se rendre au travail, est le mode du déplacement le plus utilisé. 46 % des actifs utilisant la voiture travaillent à l'extérieur de la Commune.

41.7 % des actifs résidant et travaillant à Cluny se déplacent à pied ou n'ont besoin d'aucun mode de déplacement pour aller travailler. Les autres utilisent la voiture.

Les transports en commun sont en voie de développement. Une ligne de bus permet de rejoindre MÂCON et Chalon-sur-Saône.

Les déplacements ferroviaires sont permis grâce à la gare SNCF et TGV de MÂCON, située à 24 km de Cluny.

En 2004, 20,7 % des ménages ne possède aucun véhicule, ils étaient 21.6 % en 1999, et plus d'un quart en 1990 (26.2 %). Plus d'un quart des ménages ont deux voitures ou plus en 1999. Leur part augmente sensiblement par rapport à 1990, passant de 22.6 % à 27.8 % en 1999.

- De nombreux équipements publics et services

Tous les commerces, services et équipements de base nécessaires à la vie quotidienne des Clunyois sont présents sur la commune.

À ces équipements de proximité, s'ajoutent des équipements intermédiaires (collège, école de musique, maison de retraite...) et lourds (hôpital, grande surface de bricolage...) que l'on retrouve respectivement dans les bourgs-centres et centres urbains.

Commerce :

- 3 supermarchés - 1 surface de bricolage - tout les commerces alimentaires et autres

Métiers du bâtiment :

- -Tous les corps de métiers sont présents.

Services publics ou privés :

- Poste – Trésorerie – Gendarmerie – D.D.E. – D.R.I. – S.A.T.A.A. – Pompiers - E.D.F. – G.D.F. – OPAC – Pompes funèbres – Chambre funéraire – S.D.E.I. – B.N.P. – Société Générale – Crédit Agricole Caisse d'Épargne – Banque Populaire – Boutique SNCF

Santé :

- Hôpital (médecine, soins de suite) – Maison de retraite – Laboratoire d'analyses médicales – Cabinets médecins généralistes – Cabinets infirmiers Ambulanciers – Pharmacies – Opticiens – Orthophoniste - Psychologue

Action sociale :

- C.C.A.S. – Centre médico-social – Halte-garderie – A.N.P.E. Relais assistantes maternelles – Résidence de personnes âgées Association d'aide aux personnes âgées – réseau gérontologique.

Transports et déplacements :

- bus régulier entre MÂCON et Chalon-sur-Saône
- 2 taxis

Enseignement :

- 3 écoles maternelles dont une privée – 3 écoles primaires dont 1 privée - Collège – Lycée – École Nationale des Arts et Métiers.

Sports, loisirs, culture :

- 2 stades (foot-rugby) – 1 complexe sportif (sports collectifs, gym, judo...)
- 1 piscine découverte – 1 hippodrome – 1 skate park – voie verte
- 1 boulodrome couvert et découvert – Haras
- Théâtre, cinéma, salles d'exposition – Bibliothèque – École de musique
- Une centaine d'associations sportives et culturelles.

Tourisme accueil :

- La visite de l'Abbaye et du musée Ochier est gérée par le Centre national des monuments (Monum)

- La ville ayant le Label « Ville d'art et d'histoire » des animations et des visites sont organisées sur la ville.
- Office du Tourisme dans la tour des fromages.
- 9 hôtels dont 1 trois étoiles et 7, à l'intérieur du secteur sauvegardé.
- 16 restaurants, dont 10 à l'intérieur du secteur sauvegardé.
- 1 centre d'accueil municipal (groupes) —
- 1 camping municipal
- Peu de gîtes et trois hébergements seulement en chambre d'hôtes à l'intérieur du PSMV sur six sur la commune.

Le niveau d'équipements de la Commune de Cluny est, compte tenu de son niveau de population, très bon, mais c'est surtout dans le domaine de l'enseignement et de l'accueil touristique que Cluny offre un équipement de premier ordre.

- Le traitement des déchets

La commune de Cluny a délégué au Syndicat Intercommunal de Ramassage et de Traitement des Ordures Ménagères (SIRTOM) sa compétence en matière de ramassage et de traitement des déchets.

Il assure également le fonctionnement de la collecte sélective et des 5 déchetteries dont l'une est à Cluny. Le SIRTOM possède à Cluny un quai de transfert des ordures ménagères.

Aujourd'hui les ordures ménagères sont emmenées et traitées au Centre d'Enfouissement technique de St-Aubin dans le Charollais.

La collecte sélective est organisée en points d'apport volontaire pour le papier et pour le verre : 8 colonnes points propres (+ la déchetterie) et en porte-à-porte en ce qui concerne les emballages.

- L'alimentation en eau potable

La gestion de l'alimentation en eau potable de Cluny est affermée à la S.D.E.I.

La Commune de CLUNY est alimentée à partir de deux captages distincts :

- la zone de captage de « La Gare » comprenant un puits
- l'ouvrage de captage de la Source des Moines dans le vallon de Ruffey est abandonné pour l'instant.

En outre, elle reçoit, en complément de ses ressources propres, un appoint d'eau provenant du Syndicat du Clunyois (champ de captages de LOCHE près de MÂCON en bordure de Saône).

L'existence sur la commune de Cluny d'un Schéma directeur d'eau potable est prise en compte.

- L'assainissement : un réseau en cours d'amélioration

Le réseau d'assainissement du centre de Cluny fonctionnait il y a peu de temps sur l'ancien réseau médiéval dont les artères principales suivent le cours du Médasson et du bief des 4 moulins et d'autres « dalots » parcourant la vieille ville suivant des tracés peu reconnus.

La vétusté du réseau et sa méconnaissance, les problèmes d'engorgement et d'inondation de la basse ville, ont conduit la Municipalité à élaborer en 2006, dans le cadre du schéma directeur d'assainissement, un important programme de travaux pour moderniser ses infrastructures.

Ce programme est aujourd'hui pratiquement terminé. Le cours du Médasson a été entièrement assaini ; les branchements EU et EV qui s'y jetaient de façon sauvage, ont été repris dans de nouvelles conduites qui les achemine sur la nouvelle station d'épuration (STEP) dont la construction est entreprise.

1.2.4 - Conclusions :

La ville de Cluny possède pour son évolution de nombreux atouts dont les principaux, outre les qualités patrimoniales de son bâti, sont les suivants :

- Un développement démographique en rebond et un vieillissement de la population ralenti.
- Un parc de logement, certes ancien, mais dont la réhabilitation se poursuit.
- Un bassin d'emploi important et de nouvelles possibilités d'implantation à vocation économique. (Zone d'activité de la Gare, Equivallée)
- Une activité touristique et culturelle en pleine expansion. (Projets Hezelon et Gunzo)
- Un bon niveau d'équipement en matière d'établissements d'enseignement primaire et secondaire.
- La présence d'un établissement d'enseignement supérieur de niveau national (ENSAM) apportant à l'animation de la vie culturelle une population étudiante importante.
- Des équipements publics et commerciaux en nombre important.
- Une infrastructure sanitaire dont la modernisation est en phase d'achèvement.

En conséquence la Ville peut se consacrer maintenant à la programmation d'une évolution qualitative de son cadre de vie.

Celle-ci peut s'appuyer sur les atouts énoncés ci-dessus et sur une bonne intelligence des rapports Ville / Abbaye pour développer un nouvel état d'esprit urbain fondé sur le développement durable et l'écologie patrimoniale.

1.3 - DIAGNOSTIC DES BESOINS D'AMÉNAGEMENT.

- Les intentions de la politique urbaine.

1.3.1. - Le plan de développement durable de Cluny (PADD).

Le PADD de la ville de Cluny est présenté dans le dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cluny révisé le 07/02/2006 puis modifié le 07/10/2007.

En voici les principaux éléments, notamment ceux qui peuvent concerner le secteur sauvegardé :

« Pour les 10 années à venir, la commune souhaite organiser son développement autour des objectifs suivants :

1- Développer la ville au-delà de ses remparts

Il s'avère nécessaire de maintenir et d'accueillir de nouveaux ménages actifs pour éviter les risques de déséquilibres démographiques et un vieillissement de la population, tendances souvent observées dans les bourgs-centres.

Dans le centre ancien, les possibilités d'accueil sont limitées compte tenu de la densité du tissu urbain. De plus, les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) successives n'ont pas permis de résoudre tous les problèmes de vacance (problème d'accès aux logements situés au 1^{er} étage des commerces notamment).

La commune entend donc 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 et répondre aux besoins présents et futurs en matière d'habitat.

La commune entend également 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 des extensions du centre-ville offrant encore des disponibilités foncières ;*
- *l'ouverture à l'urbanisation de secteurs situés en continuité du tissu urbain existant permettant de gérer au mieux les investissements communaux réalisés ou à réaliser ;*
- *le comblement de quelques dents creuses dans les hameaux de manière à conserver leur caractère rural.*

Pour un développement urbain de qualité, sont et devront être pris en compte dans le futur, l'existence et la capacité des réseaux à desservir de manière satisfaisante les zones ouvertes à l'urbanisation (alimentation en eau potable, voirie...), la gestion des eaux pluviales qui pose de nombreux problèmes compte tenu de la localisation de la ville dans son environnement ainsi que l'impact paysager des nouvelles constructions à implanter.

2- Conforter le développement de l'économie locale

Cluny constitue un pôle d'emplois dynamique. 2/3 des actifs résidents à Cluny y travaille. Ce pôle exerce également son pouvoir d'attraction sur les populations actives résidentes des communes alentour.

La commune entend donc maintenir l'équilibre habitat/ emploi de manière à conforter son rôle de centre urbain dans une zone particulièrement rurale. (...)

La commune entend également renforcer l'image de Cluny en tant que cité du cheval en complétant les équipements sportifs, hippiques et de loisirs existants grâce notamment :

- *au projet de pôle hippique, équipement structurant permettant d'organiser des rencontres nationales et internationales ;*
- *au projet de création d'une section sport étude*
- *aux projets d'aménagement d'une carrière et d'un grand hall polyvalent ;*
- *à la rénovation des équipements existants (club hippique et centre équestre) ;*

Il s'agit donc de réaliser un ensemble cohérent d'équipements structurants l'Est de Cluny. (...)

De même, les activités commerciales et de services du centre-ville bénéficieront des journées de rencontres organisées. Celles-ci contribueront à l'animation de la cité.

3- Améliorer le quotidien des Clunyois

Cette amélioration du quotidien pour les Clunyois passe par :

- *la revalorisation des entrées de ville et de la traversée de Cluny, vecteurs d'une image positive de la cité, et une meilleure identification de l'entrée ouest de la ville par la RD980 ;*
- *la maîtrise du développement publicitaire ;*
- *l'élargissement de voies étroites très circulées et l'aménagement de carrefours pour en améliorer la visibilité ;*
- *le maintien et la mise en place de cheminements piétons et cyclables pour sécuriser certains itinéraires très empruntés ;*
- *la sécurisation du pont de la levée ;*
- *la rénovation et le réaménagement de la rue du 11 août, de la rue Municipale et de la place Notre Dame ;*
- *la requalification du quartier des Tanneries pour le transformer en lieu stratégique ouvert à la culture (projet de parking, d'un espace musique et danse, d'un restaurant universitaire et reconstitution du front de rue Porte de Paris...) ;*
- *l'amélioration du stationnement ;*
- *l'amélioration ludique des circuits touristiques ;*
- *l'aménagement pour une mise en valeur de bâtiments et d'équipements publics (piscine municipale (mise en place d'activités ludiques), salle du COSEC (accueil du public, sanitaire...), salle des Griottons (aménagement d'un local traiteur...), théâtre (travaux en vue d'en faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite...).*
- *(...)*

Il s'agit donc de diversifier et d'améliorer la qualité de la palette des équipements offerts à la population clunisienne et des communes alentours, de réaliser des travaux d'embellissement et de sécurité indispensables à l'amélioration de la vie quotidienne des habitants et à la valorisation de l'image de la ville.

4- Préserver l'outil de travail des agriculteurs

Le potentiel agricole de la Commune baisse. Néanmoins, le maintien de surfaces agricoles suffisantes est nécessaire pour permettre à un certain nombre d'exploitants de poursuivre leur activité dans de bonnes conditions. La préservation de leur outil de travail est donc un des objectifs que s'est fixés la commune. (...)

5- Protéger les milieux bâtis et naturels

Cluny dispose d'ensembles bâtis et d'espaces naturels valorisants pour son image. Ce patrimoine est donc à préserver.

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 structurants 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 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 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 dispositions participent également à l'amélioration du cadre de vie des Clunyois et à la mise en valeur de l'image de la ville de Cluny. »

- Extrait du PLU, Rapport de présentation, novembre 2007.

1.3.2. - Le fonctionnement urbain de la ville historique, et son interface avec le domaine de l'Abbaye.

Le grand intérêt de la ville de Cluny et la présence de l'ancienne abbaye qui est à l'origine de sa création et le moteur de son développement.

Dans l'arrêté de classement MH de l'abbaye (liste de 1862) la définition du classement est ainsi libellée : « l'ancienne abbaye et ses dépendances »

Cette description concise et exhaustive a toujours été interprétée dans son sens le plus large. Elle a permis à l'Administration de gérer, avec le maximum de liberté, le dégagement, la protection et la mise en valeur des nombreux vestiges de l'abbaye sur l'ensemble de son ancienne superficie.

Celle-ci est délimitée par son enceinte et représente, en termes de surface, plus du quart de la ville intra-muros.

Après la Révolution, de 1789 à 1823, le domaine abbatial fut démembré et loti en quatre parts inégales et l'abbaye romane détruite en très grande partie.

Aujourd'hui le projet de recomposition urbaine des ingénieurs qui eurent à gérer l'héritage du démembrement de l'abbaye au début du XIX^e, a fortement marqué les différents espaces urbains qui constituent aujourd'hui la ville sur l'emprise de l'ancien enclos abbatial encore bien lisible :

- Le premier quartier comprend le palais Jacques d'Amboise et son parc (l'actuelle Mairie), le palais Jean de Bourbon (musée Ochier) et l'emprise de l'avant-nef détruite avec ses deux tours Baraban partiellement subsistantes.
- Le deuxième quartier comprend l'ancienne hôtellerie de l'abbé Hugues (plus connue sous le nom d'écuries de St. Hugues) les restes de la Malgouverne et la tour des Fromages. De nombreuses constructions urbaines y ont été édifiées. En particulier, à l'occasion des reconstructions d'après-guerre, la rue du 11 août 1944 y a été percée.
- Le troisième quart porte sur l'essentiel de l'emprise de la grande abbatiale détruite et les jardins. c'est, actuellement, le site des Haras nationaux.
- Le dernier quart est constitué par les bâtiments conventuels du XVIII^e conservés, siège actuel de l'ENSAM

Ces deux derniers espaces appartiennent à l'État, Ministère de l'Agriculture pour les haras, et ministère de l'Éducation nationale pour l'ENSAM.

La logique du classement MH aurait pu justifier que l'emprise de l'abbaye soit représentée par une énorme tache noire sur le document graphique du plan de sauvegarde. Dans ce cas, l'ancienne Abbaye aurait été exclue de la délimitation du secteur sauvegardé. Mais la ville ayant investi l'enclos abbatial, avec talent en certains lieux, il est logique que ce développement urbain opéré sur une assise patrimoniale très forte soit aujourd'hui cadré par un plan d'urbanisme patrimonial.

Deux siècles de vie urbaine ont permis un long travail de greffe et de cicatrisation entre la Ville et l'Abbaye. Celui-ci n'est pas achevé, et, à l'image d'une autre ville proche, La CHARITE-SUR-LOIRE, fille aînée de Cluny dont la problématique de recouture de la Ville avec l'ancienne Abbaye est identique, une nouvelle réflexion urbaine et patrimoniale est engagée grâce à la mise en place d'un document d'urbanisme patrimonial.

II - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 - Éléments physiques

2.1.1 - Climatologie

La ville de Cluny, située au pied des monts du Mâconnais et des collines du Clunyois, est installée dans la cuvette de la vallée de la Grosne qui induit un contexte microclimatique particulier.

Les amplitudes de température entre l'hiver et l'été sont relativement importantes du fait de l'influence collinaire des monts du Mâconnais proche et de la relative proximité des reliefs du Morvan. Cette proximité engendre également un nombre de jours de gel est relativement élevé.

Les moyennes mensuelles des précipitations sont relativement homogènes tout au long de l'année, même pendant les trois mois d'été.

Le 2.1.2 - Topographie

Cluny se trouve dans la région du Mâconnais, à l'ouest de la vallée de la Saône à la limite du Clunyois et du Mâconnais dont les monts dominant de 300 mètres la vallée de la Grosne. Celle-ci, d'orientation nord-sud, est relativement large, car elle correspond à un fossé d'effondrement. La Grosne, important affluent de la rive droite de la Saône, n'a donc pas eu à la creuser pour l'occuper.

Ainsi, les altitudes varient entre 232 mètres au niveau de la rivière de la Grosne, et 574 mètres à l'Est, 525 m environ à l'Ouest.

2.1.3 - Géologie

La partie est du territoire de Cluny correspond à la bordure occidentale des Monts du Mâconnais qui dominant le site de 300 m, de formations volcaniques et carbonifères, tandis qu'à l'Ouest, un système collinaire est composé de grès et surtout de calcaire et de marne jurassique, ainsi que de granit affleurant à la faveur d'un dense réseau de failles.

Entre les deux, la vallée de la Grosne, d'orientation nord-sud, est recouverte d'alluvions plus ou moins récentes.

La situation géographique et géologique de Cluny offrait donc aux bâtisseurs une assez grande variété de pierre et de matériaux utilisés pour la construction locale.

La carrière du Bourcier est encore en activité. Son exploitation est autorisée par arrêté préfectoral du 4 juin 1993 pour une durée de dix ans. Son avenir n'est pas certain.

2.1.4 - Hydrologie

CLUNY est traversée par la Grosne, mais également par un de ses affluents : le Regard, appelé Médasson dans son parcours urbain.

La Grosne est une rivière de montagne et la Guye, plus tranquille, une rivière de pays de collines. À leur confluent, la Grosne a une pente moyenne de 1,4 %, et la Guye, une pente de 0,7 %, soit moitié moins importante.

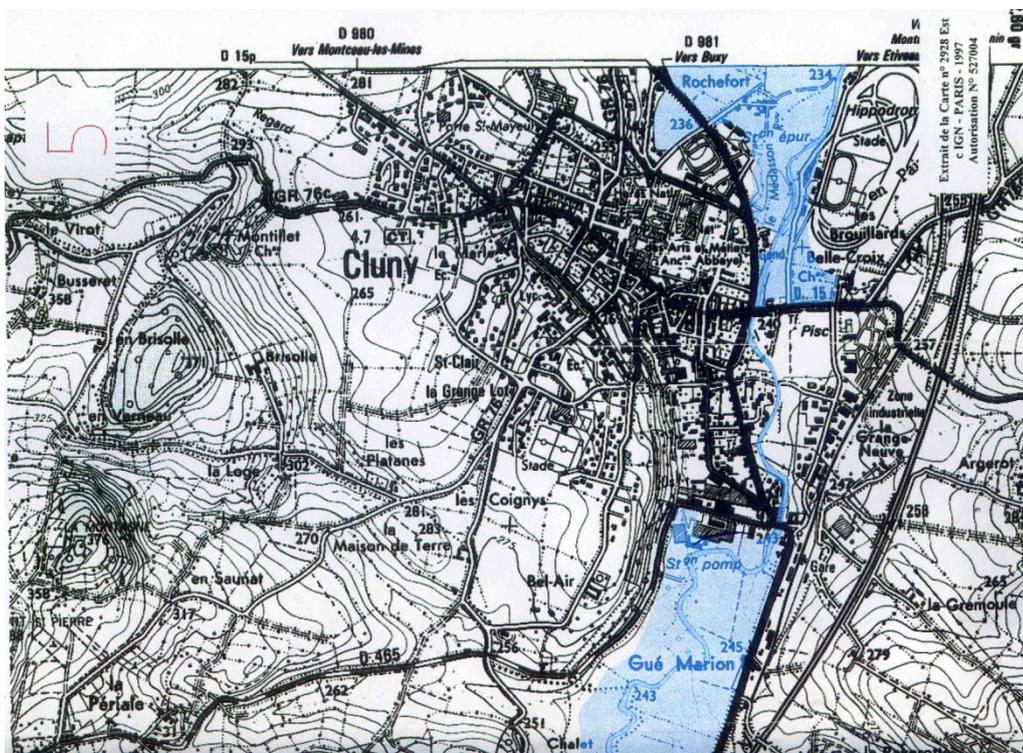
Il semble que les crues de la Grosne aient toujours été redoutées. Très peu de villages sont traversés par cette rivière. Le Bourg de CLUNY, quant à lui, est établi sur une berge très proche de la rivière, mais il est protégé par une levée. Occupant un fossé d'effondrement, la vallée est très plate. Ainsi, les inondations peuvent s'étendre sur de grandes surfaces, des prairies essentiellement.

La Grosne draine l'ensemble du territoire de CLUNY et constitue l'exutoire naturel des eaux de ruissellement des coteaux du Clunysois.

La réalisation d'un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) et des risques concernant les mouvements de terrain est envisagée.

Une étude sur tout le bassin versant de la vallée de la Grosne a été réalisée par la DIREN en mars 1997 : atlas des zones inondables de la région Bourgogne intitulé « Vallée de la Grosne de Germolles à Malay ».

En attendant les résultats de ces études, les terrains situés à proximité de la Grosne et de la Guye font l'objet d'une attention particulière.



Extrait de l'atlas des zones inondables

2.2 ÉLÉMENTS NATURELS

2.2.1 - La faune

Zone humide : La rivière de la Grosne et ses biefs borde une partie de la limite du secteur sauvegardé à l'Est. Compte tenu de la proximité des habitats existants, la présence du ragondin et du rat musqué reste anecdotique.

En revanche, les petits mustélinés sont abondants. Les insectes et batraciens, base de leur nourriture, sont présents.

La commune est riche en oiseaux sédentaires ou migrateurs, mais cela principalement en dehors des zones du centre-ville. Celle-ci est en revanche envahie par les pigeons, source de pollution de toutes sortes.

La zone de bocage des faubourgs ainsi que les jardins des cœurs d'îlots permettent, par la présence de haies, d'arbrisseaux et d'arbustes à baies, de fournir abris et nourriture aux sittelles, mésanges, troglodytes et autres bruants ainsi qu'aux petits rongeurs

Les sites Natura 2000

La commune de Cluny est au cœur du site d'intérêt communautaire Natura 2000 « Bocage, forêts et milieu humide du bassin de la Grosne et du Clunyois » N° du site : FR 2601016.

Ce site qui s'étend sur une quarantaine de kilomètres de long par une dizaine de large, le long de part et d'autre de la vallée de la Grosne, a été déclaré site d'importance communautaire (SIC) en mars 2007.

Le site offre des habitats pour un grand nombre d'espèces animales étroitement liées au milieu aquatique (amphibiens, écrevisses...) d'intérêt européen. Le périmètre intègre notamment 15% des données d'observation et 15% des stations de crapaud sonneur (*Bombina variegata*), actuellement connues en Bourgogne.

Le Bocage et ses forêts présentent en effet un maillage dense de sites favorables à la reproduction de ce crapaud ainsi que des habitats favorables à ses phases de vie hivernales et estivales.

Les lieux de prédilection du crapaud sont les milieux stagnants, les vallées alluviales et les zones de bocage, comme les mares, les ornières forestière ou fossés, ainsi que les sources, suintements et petits ruisseaux de tête de bassin qui constituent ses milieux préférentiels.

La présence avérée de la rare Écrevisse à pattes blanches dans plusieurs cours d'eau renforce l'intérêt de la zone. La zone comprend une grande variété de biotopes d'intérêt européen insérés au sein de la trame bocagère. Les ripisylves de Frênes et d'Aulnes et les ourlets humides à grandes herbes constituent des corridors écologiques favorables au crapaud Sonneur à ventre jaune et à l'Écrevisse à pattes blanches.

En outre, le secteur sauvegardé se trouve à proximité du site N° FR2600975 intitulé « cavités à chauve-souris en Bourgogne »

Pour ce qui concerne le secteur sauvegardé, il englobe une petite partie de la Grosne et des espaces relativement naturels du pôle hippique.

Cela dit, bien que l'Abbaye et le bourg soient limitrophes de la Grosne et traversés par le ruisseau du Médasson, l'urbanisation ancestrale du site et les effets de la densité d'occupation sont peu propices à l'habitat du crapaud sonneur et de l'écrevisse à pattes blanches. Le Médasson comme son nom l'évoque a servi et sert encore de façon sauvage d'émissaire au rejet de toutes sortes du bourg.

2.2.2 - La flore

Les zones humides ne sont présentes que de façon marginale dans le périmètre du plan de sauvegarde et leur végétation est celle, assez large, décrite dans le rapport du PLU. Notons toutefois les espèces traditionnelles qui constituent les haies bocagères : Aubépine, prunellier noisetier, sureau, cornouiller. Les hautes tiges sont représentées par les charmes, les érables, les ormes, les frênes et les chênes.

En milieu urbain, de nombreuses espèces exogènes ont fait leur apparition dans le cadre des plantations d'ornementation. À ce titre on peut remarquer des plantations de haie constituées d'une seule essence d'arbustes de type thuya par exemple. Ces plantations atteignent au bout de quelques années des tailles hors de proportion avec leur environnement. Il en est de même pour certains conifères urbains du type sapin de Noël.

2.2.3 - Le paysage

La qualité du paysage du site de la ville à sans doute contribué, à l'origine du choix de son implantation primitive médiévale. Le versant incliné vers la Grosne et la plaine sédimentaire permet à la silhouette ponctuée de ses principaux édifices de se détacher sur le fond boisé des collines du Clunyois.

Il en est de même aujourd'hui. La conservation et la valorisation du paysage sont au centre des préoccupations qui ont présidé à la création du secteur sauvegardé. Les analyses effectuées par Francis QUENARD dès 1978 ont visé à mettre en évidence les éléments structurants du paysage urbain pour les valoriser et les pérenniser.

Ont été distingués :

- Les repères dominants avec principalement le clocher de l'eau bénite perçue de partout, la tour des Fromages, les églises Notre-Dame et Saint Marcel et les tours qui ponctuent la silhouette urbaine et qui définissent ainsi sa personnalité.
- Les transparences boisées, secteurs qui apparaissent comme des ensembles de transitions entre les grands monuments et les fronts bâtis qu'ils encadrent et mettent en valeur.
- Le profil des toits dont le moutonnement accompagne et accentue les pentes naturelles du socle de la ville. Il présente une silhouette qui assure un paysage sans rupture entre le tissu courant et les grands édifices.

Les alignements d'arbres

Plusieurs alignements d'arbres sont présents autour du centre marquant fortement les limites du secteur sauvegardé et ayant un fort impact visuel.

Il s'agit principalement du double alignement d'arbres de la promenade du Fouettin qui se poursuit en descendant alignement simple (des arbres ont été récemment plantés pour recréer ce double alignement). Il s'agit aussi de celle de l'Avenue du Cimetière et de la promenade des quinconces.

ZNIEFF

Cluny est également concerné par des ZNIEFF de type 2 : « Grosne et Guye » et « Côte mâconnaise »

III - DESCRIPTION DU PLAN DE SAUVEGARDE

Le plan de sauvegarde est constitué, outre le présent rapport de présentation, d'un document graphique légendé et d'un règlement

3.1 – EXPOSE DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU DOCUMENT GRAPHIQUE

3.1.1 - Le plan et sa légende

Le document graphique.

Le document graphique est un document informatisé et sa reproduction, comme sa manipulation est aisée.

Le document se décline en 5 planches tirées au 1/500°, au format A0. Le nouveau. La précision du dessin informatique permet de réaliser le tirage de l'ensemble du plan sur une seule planche au 1/1000°.

Le fond de plan est un relevé topographique de géomètre réalisé pour les besoins du plan de sauvegarde par un géomètre missionné par l'État. Il a été réalisé par photorestitution sur la base de photos aériennes réalisées pour la circonstance et complétées par une campagne de relevé sur le terrain réalisée en 1996. Ces documents topographiques comprennent des cotes d'altimétrie sur les faitages, égouts de toiture et sur les sols.

Il est bien évident que le plan topographique n'est à jour que par rapport à la date des relevés du géomètre en 1996. Il a été complété et mis à jour tant faire se peut par le chargé d'étude, soit à l'occasion de ses propres visites de terrain, soit à l'occasion des prises en compte des permis de construire délivrés et réalisés.

Le plan du cadastre n'a pas la rigueur topographique de ce dernier document. En conséquence, il n'est superposable qu'approximativement au plan de sauvegarde sans qu'il y est toutefois de réelles ambiguïtés quant à l'appartenance de tel ou tel bâtiment à telles ou telles parcelles. Il est à noter à ce sujet que le cadastre napoléonien est beaucoup plus juste sur le plan topographique que le cadastre actuel.

Les dispositions sauvegarde résultent de la politique générale du secteur sauvegardé qui est celle exposée en préambule du présent rapport : il s'agit de tirer parti des composantes patrimoniales de la ville pour développer la qualité du cadre de vie urbain et favoriser la l'activité sociale et économique. Ceci en s'appuyant sur la sauvegarde et la revalorisation des qualités des espaces et du bâti du secteur sauvegardé.

L'outil de gestion de cette politique de sauvegarde est le plan de sauvegarde mis en œuvre par la Ville et le SDAP.

LEGENDE

	Limite du secteur sauvegardé.
	Immeuble ou partie d'immeuble protégé par la législation sur les Monuments Historiques.
	Façade protégée par la législation sur les Monuments Historiques.
	Élément protégé par la législation sur les Monuments Historiques.
	Immeuble ou partie d'immeuble à conserver et à restaurer, dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits.
	Immeuble ou partie d'immeuble appartenant à un tissu urbain cohérent à maintenir dont, soit l'amélioration peut être imposée, soit le remplacement peut être autorisé dans les conditions fixées par le règlement.
	Immeuble non protégé soumis aux seules dispositions réglementaires écrites.
	Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.
	Emprise imposée de construction.
	Superposition des dispositions précédentes.
	Limite imposée d'implantation de construction.
	Espace soumis à prescriptions particulières.
	Espace vert arboré à créer ou à conserver.
	Emplacement réservé pour voie, passage ou ouvrage public, installation d'intérêt général ou espace vert.
	Sous secteur d'aménagement d'ensemble.
	Nouvel alignement.
	Modification, écrêtement.
	Arbres à abattre
	Passage piétonnier à créer ou à conserver.

La légende du plan.

Le plan fait apparaître les éléments suivants :

- La limite du secteur sauvegardé.

Le secteur sauvegardé comprend la ville et l'Abbaye intra-muros et les espaces qui ceinturent les murailles à savoir :

- l'Abbaye dans son enceinte XII^e, agrandie à l'époque classique,
- le bourg roman dans son enceinte XII^e,

- le bourg St Marcel dans son enceinte XV°
- L'emprise des anciens fossés matérialisés par : la place des Fossés et ses riverains – les Quinconces – la promenade du Fouettin – les deux places du champ de foire et leurs riverains – l'avenue du cimetière et le chemin des Trépassés – la rue de la Porte de Paris et les parcelles desservies – le pont de la Levée et la rue de la Digue.
- l'espace depuis la porte des Prés jusqu'à la route départementale 980

Ce dernier îlot a été intégré au secteur sauvegardé pour préserver le « glacis » au pied de l'enceinte abbatial. Depuis la route départementale, le visiteur de passage bénéficie sur la cité monastique d'une vue exceptionnelle que le plan de sauvegarde s'attache à conserver.

- Les édifices protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques.

Le repérage des immeubles, ou des parties d'immeuble classé Monument Historiques (MH), ou inscrit au titre des Monuments Historiques (ISMH), apparait sur le plan où ils sont figurés en noir, en trait tireté noir épais pour les façades seules et par une étoile noire pour les éléments isolés. Ces immeubles relèvent de la législation sur les monuments historiques qui n'est pas affectée par les prescriptions du secteur sauvegardé.

La liste de la quarantaine d'édifices classés ou inscrits est donnée dans le dossier des annexes et servitudes joint au dossier de sauvegarde. Se reporter à ce sujet, à l'annexe d'utilité publique : les servitudes de protection des monuments historiques (AC1).

Cette liste commence par « l'ancienne abbaye et ses dépendances » classées MH en 1862. Il est à noter que dans la dynamique de la mise en place du secteur sauvegardé, un certain nombre d'édifices ont été protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, il s'agit de :

- Ancienne chapelle Saint-Odilon inscrite 08/11/1996
- Maison des Échevins 22, rue de la Barre, inscrit 12/01/2001.
- Maison du Pontet 23, rue Filaterie, inscrit 21/05/2001.
- Maison 3, rue de la Barre 13, place Notre-Dame, inscrit 21/05/2001
- Maison 8, rue de la Barre, inscrit 21/05/2001
- Hôpital-hospice, ancien hôtel-Dieu, inscrit 13/06/2001 et classé 03/05/2002

- Les immeubles figurés en larges hachures obliques et noires.

Le nombre de ces immeubles protégés, extérieurs et intérieurs, au titre du secteur sauvegardé, est de l'ordre de 35% du nombre total des immeubles.

Ce classement résulte de la connaissance fine et systématique qui a été acquise grâce aux visites exhaustives et à l'inventaire patrimonial fait sur tout le bâti du secteur sauvegardé.

Cela permet de confirmer l'intérêt des immeubles dont le classement dans les immeubles protégés figurés en hachures fortes est défini, et de mener une politique de protection et de restauration ciblée et pertinente.

- Les immeubles figurés en hachures alternées fines et larges.

Cette classe d'immeubles protégés représente environ 40 % du nombre total d'immeubles du secteur sauvegardé.

En général, cette classe concerne des immeubles qui, suite à des transformations ou des réhabilitations maladroites, ont perdu leurs qualités patrimoniales à l'intérieur, mais dont les structures internes sont anciennes et dont la volumétrie générale, les façades et les toitures respectent l'harmonie du tissu urbain et contribuent à la bonne qualité générale du secteur.

Ils peuvent faire l'objet de découvertes architecturales et archéologiques à l'occasion de travaux portant sur les structures : planchers, murs de refends, murs mitoyens, notamment à l'occasion de travaux de déshabillage de revêtement ou de faux plafond. De plus, la protection sur les façades et les toitures est la même que pour les immeubles classés en hachures fortes.

Il convient donc de rester vigilant pour les travaux portant sur cette classe d'immeubles qui participent pour une bonne part à la qualité du secteur sauvegardé.

- Les modifications et les écrètements.

Notés par les lettres « M » ou « E » inscrites en surcharge dans une fenêtre ronde sur certains immeubles protégés. Elle concerne principalement des obligations de rétablissement des dispositions d'origine lorsque des modifications malheureuses ont dénaturé l'architecture de qualité d'origine.

- Les immeubles figurés en hachures fines obliques.

Cette catégorie d'immeubles « gris clair » n'est pas protégée, elle représente environ 20% du nombre total d'immeubles du secteur sauvegardé.

La connaissance approfondie du patrimoine au centre des îlots, acquise grâce aux enquêtes parcellaires, permet de moduler profondément les classements d'immeuble.

Ce classement gris clair ne concerne que des immeubles réellement sans intérêt, mais dont la conservation ou la démolition est possible. Il n'en reste pas moins que ces immeubles médiocres sont imbriqués dans le tissu urbain de qualité du secteur sauvegardé et que leur démolition ou leur transformation lourde peut conduire à des découvertes architecturales et archéologiques notamment sur les avoisinants et sur les sols.

- Les immeubles pochés en jaune.

Ces immeubles sont destinés à disparaître à l'occasion à terme. Leur nombre représente moins de 5% du nombre total d'immeubles du secteur sauvegardé.

Ce sont des constructions dont le caractère technique ou architectural est de nature à porter atteinte à la qualité des lieux. Ainsi, ont été portées en jaune des constructions dans les cœurs d'îlots pour permettre un curetage des cours destinés à restituer leur volume, aérer correctement les habitations et dégager les éléments du patrimoine architectural. Dans certains cas, ce classement a été appliqué à des constructions récentes, souvent mineures, qui ont été construites sans autorisation et qui contreviennent aux règles du secteur sauvegardé.

- Les emprises imposées de construction en rouge, ou rouge alterné jaune.

Les emprises de construction imposées, relativement rares au demeurant, sont réduites au seul cas où une cicatrisation urbaine s'impose, dent creuse ou autre.

Cela ne veut pas dire que les constructions neuves ne sont possibles que dans ces seuls cas précisément désignés. La possibilité de construire est gérée par les articles du règlement, et par la trame double hachure verte qui définit des zones non-aedificandi.

- Les limites imposées d'implantation de construction.

Cette disposition est utilisée pour le tracé de nouvel alignement pour la restructuration de l'Hôpital. Cet alignement permet de redimensionner la place de l'Hôpital pour lui donner une composition à l'échelle de l'ancien Hôtel-Dieu. Ce tracé reprend dans ses grandes lignes, l'ancienne disposition urbaine disparue.

Les alignements existants doivent être respectés. Les cas de mises à l'alignement sont traités par des emplacements réservés.

Tous les anciens traités d'alignement sont caducs.

- Les espaces soumis à prescriptions particulières.

Ils sont figurés par de fines hachures vertes obliques, groupées par deux, « doubles hachures biaisées » et représente la majorité des espaces libres privatifs.

Le plan utilise cette protection des espaces non bâtis de façon générale. Qu'ils soient minéraux ou plantés, les espaces libres et privatifs ont été répertoriés et protégés par ce classement lorsque leurs qualités demandaient à être préservées. Il apparaît clairement que la grande qualité des jardins et des cours du centre-ville participe pour beaucoup à la haute qualité environnementale du secteur sauvegardé. Il convenait donc de définir des mesures de protection adaptées à la préservation de ces qualités.

Pour plus de lisibilité, ces hachures ont été dessinées en vert de façon à se distinguer plus clairement de la hachure fine « gris clair » du bâti ordinaire, cela ne signifie pas pour autant

qu'il s'agit « d'espaces verts ». Des cours et des espaces à dominante minérale peuvent être traités à ce titre.

Ils sont non constructibles. Les espaces privatifs restés en blanc peuvent être constructibles dans la mesure où les autres dispositions réglementaires le permettent.

- Les espaces verts arborés à créer ou à conserver.

Ont été classés à ce titre les espaces boisés à conserver et à entretenir. Il s'agit principalement d'ensemble de plantations d'alignements à hautes tiges qui contribuent à l'ordonnement des espaces urbains. Il s'agit, à titre d'exemple, des alignements de la promenade du Fouettin, de ceux des quinconces ou bien de ceux du Champ de Foire.

Ces compositions d'alignement demandent à être complétées et développées sur certaines places dans le cadre des prochains aménagements urbains et paysagers.

- Arbres à abattre.

Au même titre que le bâti, certains arbres en sujet isolés comptent pour beaucoup dans le paysage urbain. Ils peuvent avoir un impact positif ou négatif. C'est le cas, en particulier, de certains conifères qui ont atteint une taille disproportionnée. Leur repérage a été effectué à l'occasion des enquêtes et ils ont été figurés par un rond poché jaune.

- Emplacements réservés.

Ce dispositif à caractère opérationnel est particulièrement appelé à évoluer dans le temps. Représentés par un quadrillage rouge, ces emplacements ont été déterminés en fonction de l'évolution de la cité et de ses projets.

L'exposé cas par cas, en est fait ci-après dans le commentaire du règlement où ils sont listés et répertoriés.

- Nouvel alignement imposé.

Un nouvel alignement est prévu sur le chemin du Prado pour le mettre en cohérence avec la perspective du grand axe de l'Abbaye XVIII°.

- Secteur réglementé.

Un secteur réglementé USR est prévu dans le plan de sauvegarde :

- L'îlot situé latéralement au sud de l'ancien Hôtel-Dieu est prévu pour la restructuration extension de l'Hospice-hôpital. Le plan d'aménagement de cette opération groupé devra faire l'objet de l'approbation de l'Architecte des bâtiments de France. Ce secteur occupe 0,7 hectare environ.

L'article 2 du chapitre 1 généralités du règlement définit les règles spécifiques applicables à ce secteur réglementé.

- Passage piétonnier à créer ou à conserver.

Cette disposition figurée par une succession de points rouges permet de faciliter les liaisons piétonnes et favorise l'agrément des déplacements en offrant des traversées d'îlot dans des quartiers où le maillage des rues est assez large.

3.1.2 - La classification des immeubles, les enquêtes.

Le plan fait donc apparaître un classement des immeubles qui détermine leur avenir patrimonial suivant une échelle qui va de la conservation-restauration à la démolition.

Pour permettre d'en juger et de pouvoir attribuer un degré de protection à un élément du bâti, il a été nécessaire de constituer une base de connaissance exhaustive et détaillée de toutes les parcelles du tissu urbain du secteur sauvegardé. Cette analyse a pris pour forme l'établissement d'un fichier d'immeubles constitué à partir de la visite systématique de la cave au grenier de chaque immeuble concerné.

L'examen détaillé du bâti a donc permis de proposer un classement fin dans la mesure où :

- D'une part, le panel des classements comprend une classe intermédiaire entre la « hachure forte » et le « gris clair » pour chaque immeuble, permettant une protection moyenne entre le tout ou le rien
- D'autre part, la connaissance architecturale acquise à l'occasion des visites et transcrite sur les fiches justifie les choix opérés en matière de protection et de mise en valeur.

Ce fichier n'est pas un fichier figé. Il sera enrichi par l'évolution de la connaissance sur le bâti que pourront acquérir les gestionnaires du secteur sauvegardé soit à l'occasion d'investigation plus poussée réalisée à l'occasion de travaux, par exemple, soit par des recherches historiques et documentaires qui ne manqueront pas d'être effectuées.

Les enquêtes se sont déroulées d'avril 2001 à mars 2006 de façon continue, avec une interruption d'une année, de février 2003 à mars 2004.

Les fiches ont pour objectif de constituer une base de données sur le patrimoine architectural de la Ville. Elles rassemblent pour chaque immeuble les renseignements d'ordre architecturaux relevés par le chargé d'étude lors des enquêtes, ainsi que son appréciation sur la qualité des éléments recensés. De plus, l'ébauche de prescriptions visant à la remise en valeur du patrimoine concerné est notée dans un cadre particulier.

Elles sont réalisées sur support numérique et déposées au Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, à l'usage de l'Architecte des Bâtiments de France chargé de la gestion du secteur sauvegardé.

Une fiche est établie par ensemble architectural. En général, elle ne concerne qu'une seule parcelle. Toutefois, dans certains cas, il peut y avoir plusieurs fiches par parcelle cadastrale ou à l'inverse, encore plus rarement, recouvrir plusieurs parcelles.

Généralement une fiche concerne plusieurs immeubles : Le bâtiment principal, le cas échéant le bâtiment arrière situé en second plan et les annexes.

La fiche est constituée de trois colonnes :

La colonne de droite comprenant l'identification de l'immeuble et les appréciations et les conseils formulés à l'occasion des enquêtes.

La colonne de gauche détaillant le repérage des éléments significatifs extérieurs et intérieurs.

La colonne centrale qui présente le croquis des structures de l'immeuble et qui sert de repérage graphique aux principaux éléments identifiés dans la colonne de gauche.

Parallèlement à ce fichier d'immeubles, une diapotheque a été constituée à l'occasion des enquêtes de terrain. Chaque parcelle est couverte par une moyenne de 6 diapositives qui portent sur les façades extérieures et sur les éléments remarquables répertoriés tant extérieurs qu'intérieurs. C'est pour cette raison que ce fichier de 6 000 diapositives qui comprend des vues des intérieurs privés n'est pas public, et reste à l'usage exclusif du SDAP.

3.2 – JUSTIFICATION DE LA RÉGLEMENTATION.

3.2.1 – Les généralités

Le Chapitre 1 du règlement traite des dispositions générales. À savoir :

1. Du champ d'application.
2. De la portée respective du règlement et d'autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol.
3. De la division du secteur sauvegardé en zones et classification des immeubles.
4. Du régime des autorisations
5. Des adaptations mineures.

À l'exception du sous-chapitre 3, ces sous-chapitres sont des dispositions générales communes à tous les secteurs sauvegardés.

En revanche, l'article concernant la division du secteur sauvegardé en zones porte sur la création d'un sous-secteur réglementé dit de l'hôpital :

Il a été défini en fonction du projet de restructuration et de développement de l'Hôpital de Cluny. Celui-ci doit faire l'objet d'une programmation suivi d'un concours d'architecture. Le plan-masse ne peut donc pas en être fixé à l'avance. Cependant, le cadre urbain peut en être défini. La place de l'Hôpital doit faire l'objet d'un nouvel alignement qui permettra de recomposer l'espace de l'esplanade à l'échelle du quartier et des bâtiments historiques de l'ancien Hôtel-Dieu.

Le Chapitre 2 traite de l'application de la légende du document graphique du PSMV. Cet aspect du plan de sauvegarde est commenté ci-dessus.

3.2.2 - Les articles US

Le Chapitre 3 traite des différents articles US :

Article US 1 - Occupation et utilisation des sols interdites.

Cet article comprend, entre autres, les interdictions suivantes :

- La création ou l'agrandissement des installations classées soumises à déclaration ne sont pas autorisés. Cela pour des raisons liées à la sécurité et à la préservation du caractère patrimonial du secteur.
- La création de piscine extérieure couverte. Ceci pour conserver le caractère des jardins et des espaces plantés du centre-ville.
- La création ou l'agrandissement des entrepôts à l'exception de ceux qui constituent des réserves pour les commerces de détail. Ceci pour conserver le caractère d'occupation dominante du logement et des activités tertiaires du centre-ville.
- Les garages isolés ou non intégrés dans le volume du bâtiment, cela pour préserver du mitage les cœurs d'îlot par les boxes et les appentis.
- La transformation des anciennes boutiques sur rue en garage. Il s'agit de préserver la physionomie des rues commerçantes.
- Sur certains axes touristiques majeurs, la transformation de façon irréversible des anciennes boutiques sur rue est également interdite. En effet, ces transformations des ouvertures commerciales désaffectées, par occultation, pour créer des locaux d'habitation en lieu et place de ces anciens commerces rendent, à terme difficile la redynamisation touristique et commerciale de ces lieux.
- Enfin, la condamnation des accès aux étages au profit des surfaces commerciales et le maintien de ces condamnations, lorsqu'elles existent. Cette mesure a pour objectif de faciliter la réutilisation des logements, dans les étages des immeubles dont les rez-de-chaussée sont occupés par des commerces. Ce problème, récurant aux centres anciens, doit être traité pour permettre la poly fonctionnalité des quartiers. Certains exemples à Autun montrent que ce problème peut être résolu de façon satisfaisante en développant les arrières des commerces sous des dalles de béton qui permettent de créer des cours et des jardins surélevés pour desservir les logements en étage.

En résumé dans cet article ont été rajoutées quelques limitations ciblées afin de favoriser la redynamisation sociale, commerciale et touristique du centre-ville.

Article US 2 - Occupation et utilisation des sols admise.

Sont admises au titre de cet article des aménagements qui permettent le fonctionnement et le développement de l'habitat et des activités commerciales et artisanales dans le respect du caractère patrimonial du secteur sauvegardé.

Article US 3 - Accès et voirie.

Cet article n'appelle pas de commentaires particuliers.

Article US 4 - Desserte par les réseaux.

Le réseau d'assainissement public étant maintenant généralisé, les systèmes d'assainissement individuels ne sont pas autorisés.

D'autre part, le régime des réseaux en aérien est précisé dans la mesure où, à terme, ils seront supprimés. En effet, la pose de réseaux, notamment électriques, qu'ils soient sur potences ou en feston, est incompatible avec la qualité architecturale et patrimoniale des façades du centre-ville.

Article US 5 - Surface et forme des parcelles.

Les dispositions de cet article sont sans objet, la constructibilité d'un terrain est subordonnée au respect des prescriptions des articles suivants.

Article US 6 - Implantation par rapport aux voies.
Seuls les alignements des voies dictent les implantations.

Article US 7 - Implantation par rapport aux limites séparative.
La règle reprend les dispositions usuelles du tissu urbain du centre-ville de Cluny.

Article US 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres.
Règle usuelle du centre-ville.

Article US 9 - Emprise au sol.
Le cas des reconstructions du « gris clair » est précisé.

Article US 10 - Hauteur maximum des constructions.
Cet article définit la règle simple du R + 2 + C maximum avec possibilité de s'adapter, le cas échéant, aux hauteurs supérieures des mitoyens. Ceci pour préserver et harmoniser le cas échéant, le profil existant du « vélum » des toitures de Cluny.

Article US 11 - qualité architecturale des constructions.
Cet article sur l'architecture proprement dite constitue le corps principal du règlement d'un secteur sauvegardé.
L'article comprend deux catégories : les immeubles neufs, et les immeubles existants.

Pour les immeubles à construire, les règles restent très légères de façon à permettre la création architecturale en harmonie avec le tissu ancien dans lequel elle s'insère. Seule la contrainte de la toiture de pente traditionnelle est imposée, avec toutefois possibilité de dérogation exceptionnelle accordée par l'Architecte des bâtiments de France.

Pour ce qui concerne les constructions existantes, l'article détaille les différents éléments de l'architecture clunisoise en donnant des indications précises et claires.

Il s'agit de conserver, de revaloriser ou de rétablir suivant les cas, le caractère de la construction d'origine. :

- Façades et maçonnerie ;

Les rapports des pleins et des vides, la proportion des baies, les matériaux des encadrements comptent pour beaucoup dans la qualité de l'ensemble.

D'une manière générale, on rétablira les dispositions anciennes en supprimant les transformations attentatoires à l'architecture d'origine, intervenues postérieurement.

Dans les remises en état, il est imposé d'utiliser les techniques d'intervention et de mise en œuvre correspondants aux caractéristiques techniques et architecturales du bâtiment ancien :

- Toitures ;

CLUNY comporte essentiellement des toitures couvertes en tuiles creuses en majorité ou en tuiles plates de Bourgogne.

Certains bâtiments XIX^e sc. ont été conçus avec des tuiles mécaniques de Saint Romain des Isles ou avec des ouvrages métalliques comportant des motifs décoratifs.

Les pentes de toitures qui auraient été modifiées depuis le XIX^e siècle seront rétablies dans toute la mesure du possible, suivant leurs dispositions d'origine.

- Menuiseries ;

Les menuiseries en bois sont recommandées. Ceci pour des raisons de cohérence techniques et historiques du bâti traditionnel du bourg de Cluny.

Article US 12 - Stationnement.

Le stationnement est réglementé. Il prévoit, en particulier, la création de 2 places de stationnement par logement créé. Il n'en est pas demandé dans le cas d'une réhabilitation. Ceci, afin de favoriser la réhabilitation, d'une part, et ne pas favoriser l'afflux des automobiles dans le centre historique, d'autre part.

Article US 13 - Espaces libres et espaces verts privés.

Les espaces boisés et espaces verts sont protégés par la double hachure biaise et verte. Cette protection qui interdit toute construction supérieure à 6 m², autorise les mises en valeur et éventuellement, l'aménagement de stationnement paysagé sans revêtements bitumineux.

Article US 14 - Coefficient d'occupation des sols.

Il n'y a pas de coefficient d'occupation des sols, ni de dispositions concernant leur dépassement.

3.2.3 - Les emplacements réservés

Les emplacements réservés du plan sont les suivants :

- 1) - « *Équipement culturel rue Victor Duruy.* » L'objectif est de pouvoir créer un monte-charge pour les besoins du dépôt lapidaire.
- 2) - « *Équipement culturel à la Malgouverne* ». Cette réserve a pour objet de permettre le remembrement de l'emprise de l'ancien bâtiment de la Malgouverne dont les vestiges sont protégés au titre des monuments historiques. À terme, un équipement culturel pourra occuper ce lieu pour permettre la restauration et la réintégration urbaine de ces vestiges particulièrement bien placés au cœur de la ville. Le site pourra se prêter à une intervention contemporaine de réutilisation.
- 3) - « *Aménagement culturel au Baraban Sud.* » Cette tour qui flanque le porche du narthex de la grande Abbaye devra à terme être réintégrée dans le dispositif culturel du grand site de l'Abbaye. La réserve a pour but de le permettre.
- 4) - « *Aménagement culturel rue du 11 août 1944.* » Il en est de même pour la cour et les bâtiments vestiges de l'ancienne Abbaye, accolés au pignon sud des Écuries de Saint Hugues.
- 5) - « *Rue Municipal, aménagement d'espace public.* » À cet angle, un aménagement d'espace public permettra de cicatriser cet emplacement resté inachevé lors de la création de la rue Municipal.
- 6) - « *Passage petite rue de la Barre* » Ce petit cul-de-sac est délaissé et sert de décharge sauvage. La Commune souhaiterait l'acquérir pour en tirer un meilleur parti.
- 7) - « *Aménagement d'espace public avenue du Cimetière* » cette réserve permettra à la Commune d'acquérir la bande de terrain situé entre l'actuel alignement de l'avenue et le tracé de l'ancienne muraille de ville aujourd'hui disparue. Un aménagement d'alignement d'arbres remettra en lecture le tracé de l'enceinte en relation avec la porte et la tour Saint Mayeul.
- 8) - « *Aménagement d'un parc de stationnement.* » Cette opération consiste pour la Commune à aménager un parc de stationnement pour les besoins de la mairie. Ce parc est situé hors de l'enceinte de l'Abbaye. La réouverture d'une ancienne poterne permettra la liaison piétonnière directe entre ce lieu de stationnement et le parc du Palais Jacques d'Amboise où est actuellement installé l'Hôtel de Ville.

3.3 – LES PROJETS DU PSMV

3.3.1 - PSMV et Architecture durable : La protection et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain.

La loi vise, par l'intermédiaire de la création d'un secteur sauvegardé, à associer « sauvegarde » et « mise en valeur » dans une démarche d'urbanisme qualitatif où, tout en préservant architecture et cadre bâti, on permet une évolution harmonieuse des quartiers anciens.

La ville de Cluny s'est engagée, sur tous ces projets, à intégrer la notion de développement durable, et en particulier sur le volet « architecture/urbanisme ».

Une attention particulière est donnée aux questions d'énergies, tant sur la partie « économie d'énergies » que sur le volet « utilisation d'énergies renouvelables ». Elle souhaite être un lieu pilote dans la réhabilitation durable du patrimoine. Cette thématique fait d'ailleurs partie des spécialités enseignées à Cluny au sein de l'École d'Arts et Métiers- Paris Tech.

D'autre part, deux logiques, « faire durer le patrimoine » et « faire la ville sur la ville », peuvent sembler contradictoires. Or le souhait est de concilier, d'un côté, le souci de préserver le patrimoine de plus en plus important numériquement et étendu spatialement, et de l'autre, la volonté que la ville continue de vivre, qu'elle ne « se muséifie » pas, que l'on ne sacrifie pas l'avenir à une préservation stérile du passé.

Enfin, la prise en compte de patrimoines diversifiés apparaît essentielle pour ne pas figer la préservation du bâti et des espaces urbanistiques sur une seule époque de référence.

En résumé, il s'agit bien de conserver, de réparer, de restaurer plutôt que de détruire l'existant, ce qui doit se concevoir dans un esprit d'innovation pour favoriser une économie de la mesure pour une ville durable.

Pour cela, 4 notions doivent être prises en compte :

- l'eau
- la diversité du patrimoine et des paysages
- l'efficacité énergétique
- les risques, pollutions et nuisances

À noter que l'ordonnance N° 2005-864, dans sa version consolidée du 12 janvier 2009, affirme la « nécessaire compatibilité du PSMV avec le projet d'aménagement et de développement durable du PLU ». Ce principe est déjà garanti par le premier alinéa du II de l'article L313-1, qui maintient le principe actuel de mise en révision du PLU dès publication de l'acte créant le secteur sauvegardé.

Mais il faut également ne pas oublier d'être dans l'anticipation et la prospective au regard des prescriptions découlant du Grenelle de l'Environnement et des préconisations liées au Plan Climat, qui n'en sont qu'à leurs prémices : les techniques de bâti, en matière d'isolation et d'énergies renouvelables, sont en constante évolution. La préservation et le renouvellement des logements d'abord, mais aussi le soin porté à l'environnement, les garanties assurées au dynamisme économique et commercial sont des données essentielles à prendre en compte. Il importe également de permettre la remise en état des réseaux (adduction d'eau, assainissement, gaz, électricité) et de permettre la mise en place de réseau de chauffage urbain utilisant le bois et la biomasse.

Protéger le patrimoine, lui faire retrouver toute sa beauté, bien sûr, mais à condition qu'il soit vivant, car pour sauver réellement, et durablement, le patrimoine, il n'y a qu'une solution : le faire vivre, et ce, comme une évidence quotidienne.

3.3.2 - Les espaces publics, les jardins.

La ville de Cluny, en partenariat avec son riche tissu associatif et dans le souci de préserver la qualité des espaces publics, remet à l'honneur les jardins et vergers en milieu urbain.

Trois projets complémentaires :

- les jardins partagés
- les jardins éducatifs
- les vergers.

C'est dans cet esprit d'échange et d'humanisme qui fait la part belle à l'apprentissage et aux savoirs partagés que se créent de nouvelles initiatives locales, respectueuses de la nature, éducatives et ludiques.

Ces différents jardins municipaux ne rentrent pas en concurrence avec les jardins familiaux existants. Ils sont complémentaires et poussent à s'interroger sur la façon de vivre, de se déplacer, de consommer au quotidien, sur le rapport à l'autre, à l'environnement et à l'espace partagé, dit espace public.

En ce qui concerne les vergers, ils sont plantés sous forme de parrainages. Plusieurs expériences de ce genre, notamment à Freiburg, ont démontré l'intérêt pédagogique d'une telle démarche. À Cluny, chaque fruitier planté sera parrainé en commun par un groupe d'enfants et un ou des adultes référents afin de favoriser les échanges intergénérationnels. Il est important de créer une dynamique autour de l'arbre planté, de permettre son suivi, sa mise en valeur. Chaque arbre bénéficiera ainsi d'un carnet de santé, des réunions seront organisées, entre les parrains et les associations impliquées afin de faire le point, de former et informer les personnes intéressées à la taille, aux greffes..., et de proposer toute une réflexion autour de ce thème (l'arbre dans l'histoire, dans la poésie, dans l'art, l'arbre sauvage et l'arbre greffé, la forêt, l'arbre et la ville....)

Enfin, la création de jardins médiévaux à travers la ville : ces jardins font partie du patrimoine de Cluny. Au cours des siècles, ils ont été essentiels à la vie de l'abbaye et de la cité. L'idée est, non seulement de les faire revivre tels qu'ils se présentaient au moyen âge, mais aussi de créer des liens avec les jardins actuels, l'aromathérapie, les arts culinaires, la parfumerie et toutes les sciences et arts qui se rapportent à la pratique du jardin.

Et ce dans les lieux tels que : le jardin du Baraban nord, puis, celui du Baraban sud, une extension dans le parc de l'orangerie (réaménagé). Un autre projet sera de proposer de créer une roseraie conservatrice (rosiers anciens et botaniques) dans le parc de l'Hôtel Dieu.

3.3.3 - L'homme et la voiture

L'émergence considérable de la voiture dans les années 1970 a singulièrement changé les pratiques de circulation dans la ville qui ont dû s'adapter. Outil de déplacement, l'automobile est devenue un objet de consommation de masse, provoquant des problèmes persistants de congestion en ville. Une dégradation de l'environnement urbain pénalise le centre ancien mal adapté à la circulation automobile intensive et au stationnement. La vie du centre-ville dépend de la bonne adéquation des modes de circulation au sein même de ce centre urbain. Indispensable dans une société moderne (et dans un territoire rural) , l'automobile s'intègre mal aux petites rues et ruelles médiévales.

En révisant le plan de circulation, en rénovant trottoirs et chaussées pour intégrer les modes doux de déplacement (marche à pied, bicyclette, cheval) et en améliorant l'offre de stationnement, il s'agit de préserver animation et dynamisme du centre ancien tout en améliorant les conditions de vie des habitant(e)s et des usagers. Les objectifs sont :

- optimiser le fonctionnement urbain en renforçant les liaisons piétonnes entre des zones de stationnement situées à proximité des murs de la ville et le centre,
- relier les quartiers et les harmoniser

- revaloriser les espaces publics aussi bien pour la mise en valeur touristique que pour favoriser la vie des quartiers clunisois
- permettre l'usage raisonné de l'automobile chaque fois que cela est nécessaire (livraison, accès des personnes à mobilité réduite, soins à domicile, etc,...)

Le principe général consiste à réduire le trafic de transit en centre-ville, pour réorganiser l'espace au profit des autres usagers et améliorer la convivialité des lieux publics (rues, places).

L'offre de stationnement sera aussi réorganisée à l'extérieur des remparts de la ville pour accompagner ces changements. Cette réorganisation vise à apporter une meilleure répartition des poches de stationnement.

Dans le but de diminuer son empreinte écologique ainsi que pour améliorer son image, Cluny souhaite la réintroduction du cheval en ville, avec un transport de personnes en véhicule hippomobile. La ville de Cluny est une ville médiévale. Les rues sont étroites et la circulation difficile. Pour résoudre, en partie, ce problème et mettre en évidence que Cluny est une ville du cheval, un nouveau véhicule a été conçu. Il intègre des innovations qui aideront le personnel et donneront une image moderne de ce mode de transport ainsi qu'une utilisation aisée pour les personnes à mobilité réduite, les personnes âgées et les parents avec poussettes. Les trajets doivent donner la possibilité aux chalands et aux touristes de bénéficier d'un transport depuis les parkings extérieurs jusqu'au centre-ville à partir d'une plate forme multimodale (Prado). Cette plate forme sera le lieu de convergence de loueurs de cycles, station de bus de liaisons intercommunales et départementales, voitures hippomobiles ainsi qu'un point d'accueil et d'information touristique.

Cluny sera la première ville de Bourgogne à réintroduire le cheval en ville d'une façon pérenne avec un véhicule hippomobile innovant utilisant des sources d'énergie alternatives, traction animale à assistance électrique, conçue et utilisée sur place.

3.3.4 - Le développement de l'habitat

L'enjeu consiste à inscrire l'évolution du centre ancien dans un projet urbain d'ensemble, à élaborer le projet de restructuration de certains quartiers moins dynamiques en fédérant les acteurs, en utilisant l'ensemble des outils disponibles (ANAH, OPAH,...) et à intégrer la dimension durable dans les projets : rénover des logements, créer de nouveaux services publics, favoriser l'implantation de commerces et d'entreprises (artisanat et métiers d'art particulièrement présents en Clunisois), accompagner les habitant(e)s et recourir aux énergies renouvelables. Le développement urbain de Cluny, et tout particulièrement, de son centre ancien, est une politique publique qui exige des arbitrages nécessitant un cadrage stratégique fort. Le maire est le maillon primordial de ce pilotage pour fixer le cap, la vision du projet de développement. La collectivité est le maître d'ouvrage majeur des projets et de leurs différentes composantes et, par là-même, le responsable vis-à-vis des autres partenaires, publics ou privés, des habitant(e)s du site et de l'ensemble de la population de la ville.

L'OPAC, principal bailleur social, est l'un des acteurs importants. Mais les habitant(e)s et les acteurs privés (propriétaires fonciers et immobiliers, entreprises commerciales et de services, associations) ont de plus en plus la volonté de s'impliquer directement dans des projets concrets (restauration de la Maison des Griffons, par exemple).

Sauvegarde du patrimoine : de l'urbain à l'humain. Pour cela, entre nécessité d'agir vite et volonté de ne pas céder à la précipitation, les actions doivent être guidées selon plusieurs principes :

- la concertation
- la diversification des projets
- l'attachement aux formes architecturales anciennes
- l'ouverture d'esprit aux réalisations contemporaines
- le partenariat
- l'action sociale

Remodelage urbain, création de bâtiments neufs, réhabilitation de logements et des équipements, résidentialisation (aménagement distinct des espaces publics et privés en pied d'immeubles) : toutes ces interventions sont menées dans l'objectif d'améliorer durablement les conditions de vie en ville. Les acteurs s'attachent donc à ce que chaque site reste en contact avec son histoire et son identité patrimoniale.

La qualité environnementale est également un objectif constant, les réhabilitations, devant être l'occasion de contribuer à l'édification d'une ville durable bénéficiant d'une nouvelle reconnaissance inscrite dans un dispositif économique appelé à se développer.

Les travaux de restauration et de rénovation sur le bâti ancien impliquent une vigilance non seulement sur le respect du patrimoine, mais aussi sur l'utilisation de matériaux durables et le traitement de certains déchets issus des chantiers (plomb, amiante, bois infestés par des xylophages,...).

Dans un contexte marqué par la montée du risque du « changement climatique », la question des logements trop énergivores doit être posée. La réalisation d'études puis de travaux de maîtrise de l'énergie permet une réduction des consommations énergétiques et des charges.

Une possibilité de construction d'habitat conçu dans cet esprit est possible dans le secteur dit îlot rue d'Avril/rue Charlieu. Il présente une opportunité d'aménagement et d'urbanisation qu'il n'est pas possible de figer dès à présent par des emprises imposées en rouge, plusieurs possibilités de plan de masse étant possibles. De plus, le site est particulièrement sensible sur le plan de l'intégration urbaine et sur celui des perspectives, notamment celle depuis la promenade du Fouettin. C'est pourquoi une étude fine soumise à l'approbation de l'Architecte des bâtiments de France sera nécessaire. L'idée directrice de l'aménagement sera se créer un petit ensemble de maisons de ville structuré suivant l'organisation parcellaire et typologique du quartier de la rue d'Avril. Une voie parallèle à la rue d'Avril pourra relier l'avenue du Cimetière à la rue de Charlieu.

3.3.5 - Les actions ponctuelles : un schéma directeur des bâtiments communaux au service des Clunisois(es)

Parmi les constats : le mauvais état du patrimoine immobilier de la commune.

Sa remise en valeur doit donc être un axe fort, améliorant ainsi les conditions dans lesquelles le service au public peut être rendu. En accord avec l'esprit d'architecture durable qui prévaut, une attention toute particulière aux économies d'énergie et à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doit être apportée à tous ces projets.

* Les écoles communales :

Un constat : la dispersion des sites (cantine et gymnase compris)

Proposition : la création de bâtiments nouveaux, à construire à proximité du pôle scolaire actuel, tout en gardant le principe de deux groupes scolaires publics autonomes, afin de conserver une taille « humaine ».

* Le centre Victor Duruy, ainsi libéré, verrait sa vocation sociale réaffirmée, avec l'implantation de services actuellement localisés à Bénétin.

* A l'ancienne perception, des travaux de réhabilitation permettront d'accueillir tous les services publics relatifs à l'emploi, à l'économie et à l'entreprise.

* En intégrant à la maison des tanneurs les activités actuellement à la maison romane des Pénitents, la vie des élèves, des familles et du personnel de l'École de Musique sera simplifiée côté déplacements.

* La maison romane des Pénitents, ainsi rendue disponible, pourra accueillir une maison de la solidarité, où les associations caritatives auraient accès à des moyens partagés.

* Le quai de la Gare et les locaux de l'ancienne Gare ont vocation à devenir un pôle « jeunesse », siège des services et des associations.

* Les professionnel(le)s de la santé ont récemment créé, à leur initiative, une association pour lancer une maison pluridisciplinaire de santé située dans l'ancienne maison des sœurs.

* La partie du Palais Jean de Bourbon, libérée par l'École primaire, trouvera une autre destination.

* La maison des Griffons, dans un état lamentable, doit devenir un exemple de réhabilitation intelligente, conjuguant conservation du patrimoine et utilisation de matériaux écologiques et d'énergies renouvelables.

* La maison des Échevins, lieu de résidence pour les chercheurs et de rencontre pour les associations culturelles et citoyennes verra sa rénovation poursuivie.

Les chantiers sont nombreux et devront être abordés avec une vision aussi cohérente que possible.

3.3.6 - Le développement des équipements : l'hôpital, les haras, le CNAM, l'Hôtel de Ville.

Cluny présente la particularité d'une forte intégration entre l'ancienne abbaye et le tissu urbain, ces deux entités s'étant développées en synergie. Il importe de conserver ce modèle de développement intégré en veillant à ce que les principaux services et établissements publics demeurent au cœur de la cité.

Il convient également d'améliorer leur connexion au tissu urbain en permettant, chaque fois que cela est possible, la circulation du public à travers ces espaces.

Le développement de ces établissements suppose que des zones d'expansion soient conçues à proximité, permettant leur réhabilitation et leur extension, sous peine de les voir contraints de délocalisation à l'extérieur.

À plus long terme, il pourrait être envisagé que l'hôtel de ville s'installe dans le bâtiment qui est derrière la façade du Pape Gélase, au cœur de la cité à l'articulation celle-ci et de l'ancienne Abbaye. Cela permettra de libérer le Palais de Jacques d'Amboise pour le développement des activités culturelles du Palais Jean de Bourbon.

Il s'agit là d'un enjeu crucial pour l'équilibre de la cité, sa pérennité et son rayonnement.

3.3.7 - Les actions du schéma directeur de l'Abbaye

Le schéma directeur de l'ancienne abbaye a été conçu dans le double objectif de favoriser la compréhension du site (en dégagant notamment, tant que faire se peut, le plan au sol de l'abbaye) et de sauvegarder et mettre en valeur à la fois l'ancienne abbaye et les bâtiments conventuels en prenant en compte, pour ces derniers, leur adaptation aux activités qu'ils abritent, dans le domaine de la formation et de la recherche. L'aménagement du parc fait également partie des opérations d'envergure comprises dans ce schéma.

Le schéma directeur concerne non seulement l'ancienne clôture abbatiale, mais également les espaces urbains connexes (place et rue du 11 août 1944, Rue Porte des Prés).

Les travaux nécessaires sont financés par le contrat de projets État/Région dans le cadre de l'opération Cluny 2010 (volet Hézelon).

Ce plan de rénovation est étroitement articulé avec le projet de recherche pluridisciplinaire en réalité virtuelle (Gunzo) et avec le volet relatif au développement d'une offre innovante de tourisme durable (Bernon).

Conclusion : une identité historique renouvelée

Contrairement à certaines idées reçues, le centre ancien peut être un support de développement durable : rendre les rues piétonnes, éloigner la voiture, privilégier des modes doux de transport, utiliser la pierre, le bois, gérer la conduite des chantiers en haute qualité environnementale.

Tout en conservant leurs spécificités patrimoniales, architecturales anciennes, les quartiers de la ville intra-muros redeviennent vivants, habités, propres, verts. Ils peuvent afficher une image nouvelle. Les critères rigoureux imposés par le développement durable apportent une qualité dans de nombreux domaines : matériaux, confort, espaces, commerces, économies de charges.

La ville de Cluny, et son centre ancien millénaire s'inscrivent ainsi dans un horizon lointain et... durable.

IV - INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

De toutes les procédures d'urbanisme, celle concernant les Secteurs sauvegardés régis par la loi du 4 août 1962, dite loi Malraux, est certainement l'une des plus favorables au respect et à la protection de l'environnement et au principe de développement durable.

En effet la politique du secteur sauvegardé est fondée sur le sauvetage, la réutilisation et la mise en valeur du patrimoine urbain ancien et de qualité. En conséquence, elle est très économe en matière d'urbanisation d'espaces nouveaux et de production de nuisances nouvelles.

Les mesures préconisées par le plan de sauvegarde se traduisent à plusieurs échelles sur l'environnement :

À l'échelle de la ville, incidences sur l'environnement naturel du site et à l'échelle du bâti, incidences sur l'environnement quotidien de proximité.

4.1 - Les mesures urbaines.

Les dispositions du plan limitent la possibilité de voir se réaliser des opérations immobilières importantes. En revanche, elles favorisent une densification douce du tissu urbain en réutilisant et modernisant les infrastructures existantes.

Sur le plan du trafic automobile, celui-ci est traité, dans le plan de sauvegarde, de façon à ce que, dans le centre-ville, l'automobiliste se sente à l'intérieur du domaine du piéton, et non l'inverse.

Le trafic de transit sera rejeté extra-muros par des aménagements de voirie qui faciliteront le contournement des remparts, et d'autres, qui donneront la priorité aux piétons dans les quartiers intramuros.

D'autre part, le développement de la trame verte « double biaise » a pour objet de protéger les espaces verts et espaces plantés dignes d'intérêt en interdisant les constructions dans des zones reconnues pour leurs qualités environnementales. Cette mesure est étendue à tous les espaces remarquables du secteur sauvegardé qu'ils soient végétalisés ou minéraux.

Enfin, entre les remparts de l'ancienne Abbaye et la limite nord-est du secteur matérialisé par la route départementale 980, la zone de protection de l'environnement naturel, existante dans le PLU, est développée. Ce « glacis » de protection de la muraille, assure la continuité de cet espace naturel avec les zones contiguës classées A ou AN et N au PLU tout en préservant le panorama de l'Abbaye et de la ville depuis la route départementale.

4.2 - Les mesures architecturales.

La réhabilitation, la reconversion et la restauration sont encouragées au détriment des démolitions et reconstructions neuves génératrices de déchets, et de consommation de matériaux gourmands en énergie.

Le réemploi qui est une pratique naturelle, ancestrale et environnementale, a tendance à ne plus être pratiqué dans les processus de construction contemporains. Ceci au profit de la démolition, de l'élimination et du remplacement à neuf des matériaux, des constructions et des îlots urbains. Le plan de Sauvegarde est, par nature, fondé sur le réemploi et la revalorisation.

D'autre part, la typologie traditionnelle des centres-ville en général et celle de Cluny en particulier, est caractérisée par le fait qu'un maximum de bâtiments est raccordé sur un minimum de linéaire de voirie. L'étroitesse et la profondeur du parcellaire ancien permettent une grande densité bâtie sur un réseau de voirie optimisé et par conséquent une bonne économie des infrastructures urbaines. Cette disposition permet, en même temps de générer des espaces libres de cœur d'îlot permettant ainsi aux immeubles cette double ouverture sur l'animation urbaine de la rue, d'une part et sur le calme et l'intimité des cours et des jardins intérieurs d'autre part.

Cette organisation architecturale traditionnelle, génératrice de qualité du cadre de vie et économe en espace et en infrastructure, est protégée et revalorisée par les mesures du plan de sauvegarde.

4.3 - Les mesures techniques.

La réutilisation des techniques de construction traditionnelle peu consommatrice en énergie est plus que recommandée par les mesures et la réglementation du plan de sauvegarde, et en particulier par son article US 11 qui décrit les dispositions architecturales et techniques à respecter pour les travaux à effectuer sur le bâti existant. Il est à noter à ce sujet que l'emploi des matériaux PVC n'est pas recommandé pour les menuiseries, fenêtres, portes, volets.

En ce qui concerne l'assainissement, les quartiers du secteur sauvegardé étant maintenant entièrement équipés d'un assainissement collectif, les assainissements individuels sont interdits dans le règlement.

4.4 – Incidences sur les sites Natura 2000

Pour ce qui concerne le site d'intérêt communautaire Natura 2000 « Bocage, forêts et milieu humide du bassin de la Grosne et du Clunysois » et la préservation de l'habitat du crapaud sonneur à ventre jaune, de l'écrevisse à patte blanche et des chauves-souris, il convient de noter en premier lieu que le secteur concerné par le PSMV est essentiellement urbain. Il ne semble donc pas constituer un habitat privilégié pour les crapauds et les écrevisses hormis dans les milieux encore naturels du secteur : rivières, Médasson et éventuellement Pôle hippique.

Le PSMV ne développe pas de nouvelles zones constructives par rapport au PLU. Au contraire, les possibilités de construire sont plus limitées que dans le PLU. Il n'y a pas d'impact sur la destruction des habitats potentiels.

De plus, les dispositions suivantes du plan de sauvegarde contribueront à leur préservation :

- les cœurs d'îlot à dominante verte et bocagère sont systématiquement préservés par le règlement qui gère les emprises figurées par la double trame biaisée et qui en interdit l'urbanisation
- Les jardins de ces cœurs d'îlot comportent quelque fois, des bassins traditionnels de réserve d'eau appelés « serves ». Ceux-ci sont systématiquement protégés. Leur maintien contribue à la préservation des points d'humidité propices au crapaud.
- Concernant le cours du Médasson et des ses bras et biefs, qui s'effectuent pratiquement entièrement à couvert, comme celui du moulin ou « l'ancienne petite rivière », la campagne d'assainissements menée par la commune en créant un nouvel émissaire général parallèle au Médasson, permet de supprimer les rejets dans cette rivière. Celle-ci retrouve sa qualité et le retour de l'écrevisse à patte blanche n'y est peut-être pas à exclure.

Pour ce qui concerne le site d'intérêt communautaire Natura 2000 « Cavités à chauves-souris en Bourgogne », il concerne, sur le territoire communal, la grotte du Bois Clair qui est en dehors du périmètre du secteur sauvegardé. Néanmoins, les dispositions du plan de qui visent à la préservation du bâti ancien, à ses greniers et à ses caves, sont plutôt favorables à la conservation de l'habitat traditionnel des chauves-souris et à leur préservation.

En conséquence, à l'intérieur du périmètre du PSMV de Cluny, il n'y a que des incidences positives de non-destruction et de préservation des habitats potentiels des espèces protégées des sites Natura 2000.

CONCLUSION

En résumé, l'ensemble des mesures prescrites vise à améliorer, et pour le moins, à maintenir les qualités du paysage urbain des quartiers, des rues, et des bâtis. Par le souci d'une cohérence architecturale générale, par l'interdiction des actions en contradiction avec l'harmonie générale héritée de plusieurs siècles d'amélioration du cadre de vie, et par la réflexion conduite pour conserver et développer de façon durable les qualités du paysage urbain reconnues au niveau national.

Le plan de sauvegarde est un outil exemplaire pour l'amélioration de l'environnement de la ville de Cluny.



Cluny vue générale, dessin Michel Bouillot, musée Ochier

Fin du présent rapport de présentation



Carte de Cassini