



Commune de Cluny (71)



PLAN LOCAL D'URBANISME

5q

ETUDE ENTREE DE VILLE



Plan local d'urbanisme

Approuvé le 22 novembre 2023

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 22 novembre 2023

Révisions et modifications :

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

CLUNY

1bis

Notice
Explicative
Modification n°1 du P.L.U.

Approbation le
7 Février 2006

Modification n°1 le
1er octobre 2007

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
du 1er octobre 2007



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE
Tel. : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr

SOMMAIRE

1.	CONTEXTE LOCAL :	2
2.	OBJECTIF DE LA MODIFICATION	3
3.	JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION	4
3.1.	Redéfinition du projet sur le secteur Le Jaillot	4
3.1.1.	Rappel du contexte	4
3.1.2.	Projet urbain (à caractère informatif – non contractuel), parti d'aménagement retenu et traduction réglementaire	7
3.2.	Le recensement d'un ancien bâtiment agricole dans la zone A au titre du changement de destination	9
3.3.	L'adaptation du règlement	10
3.3.1.	Les modifications du règlement apportées à l'intérieur du périmètre du secteur sauvegardé	10
3.3.2.	Les modifications du règlement apportées à l'extérieur du périmètre du secteur sauvegardé	10
3.4.	Les modifications concernant les emplacements réservés	12
3.4.1.	La suppression de l'emplacement réservé n°6 pour un parking, rue d'Avril	12
3.4.2.	La création d'un emplacement réservé pour l'extension de l'Hôpital local	13
3.5.	L'ajout d'une annexe : le PDIPR	13
4 -	LES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER APRES ENQUETE PUBLIQUE	14
CONCLUSION		15

1. CONTEXTE LOCAL :

CLUNY, commune de 2 371 hectares, est située au Sud du département de la Saône-et-Loire et de la région Bourgogne.

Par sa localisation dans les vallées portant le nom des deux cours d'eau les traversant, la Grosne et la Guye, CLUNY bénéficie de la convergence de tous les accès à partir des collines environnantes (Beaujolais, Mâconnais, Charollais).

CLUNY est proche d'un réseau de petites villes telles que TOURNUS et CHAROLLES, distantes respectivement de 33 et 40 km et de villes plus importantes telles que MACON, MONTCEAU-les-Mines, CHALON-sur-Saône ou encore LYON distantes respectivement de 27, 43, 50 et 89 km.



L'amélioration de la desserte avec la percée routière du Bois Clair (route expresse GENÈVE Océan) et la proximité immédiate de la R.N. 6, de l'autoroute et de deux gares TGV à MÂCON (MÂCON-Loché et MÂCON-Ville), plaçant MÂCON à 1 h 40 de PARIS, confère à CLUNY une accessibilité bien meilleure et conforte les atouts d'un territoire chargé d'histoire dont la renommée attire de nombreux visiteurs.

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

Malgré une évolution démographique négative, CLUNY voit sa fonction résidentielle se développer. La commune reste un pôle d'emplois important, surtout grâce aux activités commerciales, de services et touristiques, qui offre du travail à près des 2/3 des actifs résidents à CLUNY même et à bon nombre d'habitants des communes alentours.

Tous les commerces, services et équipements de base nécessaires à la vie quotidienne des Clunyois sont présents sur la commune. A 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 et qui sont utilisés par les habitants du bassin de vie.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de CLUNY a été approuvé le 7 Février 2006.
Les orientations retenues par la municipalité dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) sont les suivantes:

- un développement de la ville au-delà de ses remparts,
- le confortement du développement de l'économie locale,
- l'amélioration du quotidien des clunisois,
- la préservation de l'outil de travail des agriculteurs,
- la protection des milieux bâtis et naturels.

L'enjeu est de « faire de CLUNY un lieu de vie privilégié ».

2. OBJECTIF DE LA MODIFICATION

La commune souhaite aujourd'hui modifier son Plan Local d'Urbanisme de manière à lui apporter des adaptations mineures et quelques réajustements ne remettant pas en cause les orientations définies dans le P.A.D.D.. La procédure requise pour les adaptations et réajustements envisagés est la procédure de modification dans la mesure où conformément aux dispositions de l'article L. 123.13 du Code de l'Urbanisme, cette modification :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du P.L.U. ;
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisance ;

Ainsi, par délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2006, la commune CLUNY a engagé une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme pour :

- un réajustement des prescriptions concernant l'urbanisation du secteur Le Jaillot qui a amené à créer un sous secteur UCc à la zone UC faisant l'objet d'une réglementation spécifique et adaptée au contexte local et à modifier les orientations d'aménagement mises en place sur ce secteur.
- des adaptations du règlement d'urbanisme sur le secteur sauvegardé et du règlement d'urbanisme hors périmètre de secteur sauvegardé rendues nécessaires suite à des difficultés rencontrées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

La municipalité profite de cette présente modification pour :

- supprimer l'emplacement réservé n°6 rue d'Avril
- créer un emplacement réservé pour l'extension de l'Hôpital
- recenser un nouveau bâtiment (secteur Champ Gagneau) au titre du changement de destination admis en zone Agricole
- annexer le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

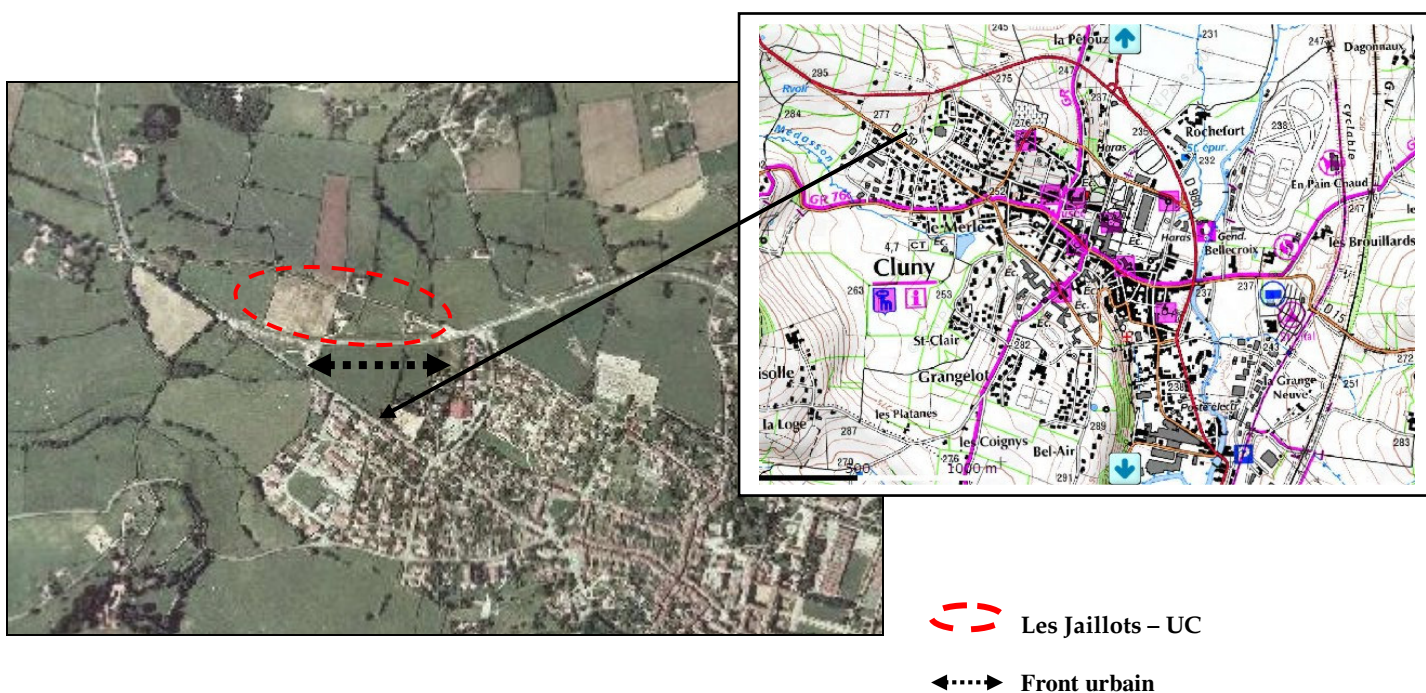
3. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

3.1. Redéfinition du projet sur le secteur Le Jaillot

3.1.1. Rappel du contexte

- Le site

La zone UC Le Jaillot, au Nord de la RD980, reçoit seulement deux constructions. A noter que la partie au sud crée aujourd'hui un front entièrement urbanisé.



Perceptions sur la zone UC Le Jaillot depuis la RD 980



1. Accès unique au secteur



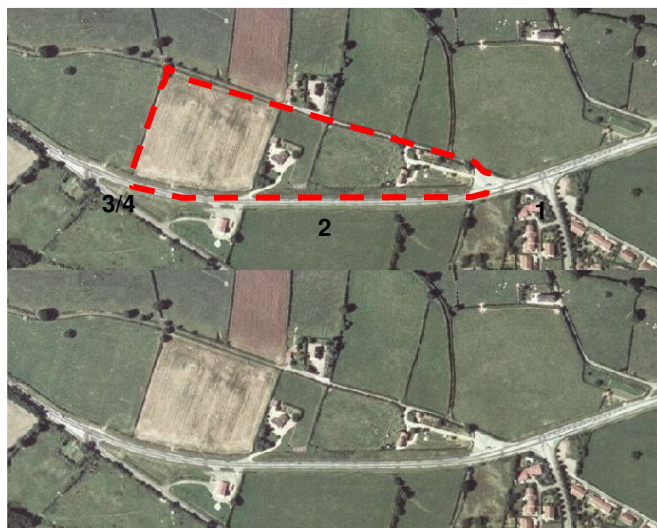
2. Talus, peu d'impact des futures constructions



3. Carrefour D15 – recul de 30 m par rapport à l'alignement



4. Carrefour D15 – Vue large – Haie à maintenir



Les vues directes sur la zone sont peu nombreuses depuis la RD 980, dans la mesure où la première partie est concernée par un talus bloquant ainsi toutes perspectives. Le secteur se découvre à partir du carrefour avec la RD 15.

Les vues lointaines sur la zone sont inexistantes (notamment depuis le secteur de La Cras), ce qui explique l'absence de photos.

- Une inconstructibilité de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 980 liée à son classement en route à grande circulation levée dans le cadre de la révision du P.O.S. approuvée en Conseil Municipal le 7 février 2006

La zone UC Le Jaillot, au Nord de la RD980, recevait seulement deux constructions mais l'objectif sur ce secteur était de créer une entrée Ouest d'agglomération mieux marquée grâce à un tissu urbain constitué de part et d'autre de la RD980.

La RD 980 étant concernée par l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme, il s'est avéré nécessaire, pour atteindre l'objectif fixé sur le secteur, de lever l'inconstructibilité qui s'appliquait sur une largeur de 75 mètres comptée depuis l'axe de la RD980 bordant la zone, compte tenu de son classement comme route à grande circulation.

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

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

De manière à réduire la marge de recul imposée aux constructions et installations, avaient été pris en compte les différents critères évoqués à l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- *la sécurité des usagers sur une route fréquentée :*
 - interdiction de tout accès direct,
 - un seul point de connexion sur un carrefour existant avec desserte par l'arrière du secteur.
 - renforcement de la sécurité du carrefour existant par la mise en place d'une signalétique adaptée.

De plus, la capacité d'accueil de cette zone étant restreinte, les flux ne devaient pas être accrus de manière importante.

- *les nuisances :*

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

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

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

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

De plus, l'urbanisation de cette zone devait être compatible avec les orientations d'aménagement définies en pièce n°3 du dossier P.L.U..

- La problématique rencontrée aujourd'hui

Il est apparu, lors de l'instruction d'autorisations d'urbanisme, que la nouvelle marge d'implantation des constructions et installations définie dans le règlement du P.L.U. approuvé le 7 février 2006 n'est pas applicable.

En effet, la marge de recul des constructions (comprise entre 5 et 8 mètres par rapport à l'alignement), fixée au Plan Local d'Urbanisme suite à la réduction de l'application du recul de 75m par rapport à l'axe de la RD 980, ne permet pas de prendre en compte l'Espace Boisé Classé inscrit au plan (plantation d'une haie bocagère continue) et n'est pas cohérent avec la topographie du terrain (présence d'un talus important).

Aussi, l'adaptation de ce recul a nécessité un complément d'étude pour envisager la mise en place d'un projet urbain cohérent respectueux de l'environnement et du site.

3.1.2. Projet urbain (à caractère informatif – non contractuel), parti d'aménagement retenu et traduction réglementaire

- Le Projet Urbain

- Découpage en lots de surface variable,
- Possibilité d'implanter un bâtiment type équipement (gendarmerie),
- Implantation de bâtiments de type pavillonnaire,
- Préservation des écrans végétaux et création de trames végétales perpendiculaires à la RD 980 pour rythmer la traversée,



Effet de Porte

L'urbanisation projetée répond à l'urbanisation existante sur le Jaillot Sud



Maintien et renforcement de la trame végétale existante



Projet	Objectifs
- Aménager le carrefour d'entrée dans la zone UC de façon qualitative. - Maintenir et renforcer la trame végétale existante	- Sécurisation du carrefour. - Absorber les constructions qui s'implanteront à l'arrière de manière à en limiter l'impact depuis l'axe majeur de communication.
- Mettre en place une zone non-aedificandi.	- Promouvoir le patrimoine bâti communal, les activités, etc. - Ne pas surcharger le paysage.

- Parti d'aménagement retenu et traduction réglementaire

Sur l'ensemble des prescriptions définies au Plan Local d'Urbanisme approuvé en Conseil Municipal en date du 7 février 2006, seule est abandonnée celle concernant le recul des constructions principales compris entre 5 et 8 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, ce recul ne permettant pas l'implantation des constructions au regard des contraintes topographiques et paysagères (talus, EBC) explicitées précédemment. Les autres prescriptions demeurent inchangées.

De manière à assurer une cohérence avec l'urbanisation déjà présente sur Le Jaillot Sud, les nouvelles marges de recul, objet de la modification du P.L.U., sont définies ainsi :

- Recul de 40 mètres par rapport à l'axe de la voie, le long de la RD 980, se terminant en biseau au droit du bâtiment existant sur la parcelle 411, soit :

Parcelles 261 – 262 : 30 m par rapport à l'alignement

Parcelles 322 – 323 : 20 m par rapport à l'alignement

Parcelles 410 – 411 : 8 m par rapport à l'alignement

D'autre part, des règles complémentaires à celles mises en place dans le P.L.U. approuvé le 7 février 2006 ont été introduites :

- Interdiction de dépôts entre les constructions et l'alignement de la RD 980.
- Aucun déblai ou remblai de plus de 1 mètre.
- Identification d'une zone non aedificandi.

La mise en place de règles distinctes de celles applicables dans les autres zones UC que compte la commune a nécessité la création d'un sous secteur UCc sur le secteur Le Jaillot Nord.

Le règlement de la zone UC et les plans de zonage ont été modifiés en conséquence. Les orientations d'aménagement ont également dû être reformulées.

L'accès à la zone s'effectuera à partir du chemin rural existant comme prévu initialement au P.L.U. approuvé le 7 février 2006 mais la desserte de la zone sera améliorée de manière à assurer une circulation aisée pour tout type de véhicule. L'élargissement de cette voie d'accès ne nécessite pas la mise en place d'un emplacement réservé.

Un nouvel Espace Boisé Classé est inscrit au P.L.U. dans le cadre de cette modification et marque la limite Ouest de la zone UCc Le Jaillot. Il va dans le sens d'une meilleure intégration paysagère de ce nouveau tissu urbain.

Ces éléments nouveaux du projet sur Le Jaillot ne remettent pas en cause :

- la sécurité des usagers de la RD 980 et des résidents de ce secteur, l'accès à la zone étant toujours prévu à partir du carrefour existant et les accès directs sur la RD 980 étant de fait interdit par la présence d'un Espace Boisé Classé inscrit au P.L.U.,
- les nuisances notamment sonores n'ont pas évolué,
- la qualité architecturale prédéfinie avec l'Architecte des Bâtiments de France et réglementée à l'article 11 du règlement (Aspect extérieur des constructions) dans le cadre du document approuvé le 7 février 2006 est maintenue,
- les éléments participants à l'insertion paysagère du projet n'ont pas été amenuisés.

Les prescriptions nouvellement introduites dans le règlement de la zone UCc et traduites dans le cadre des orientations d'aménagement sur le secteur vont plutôt dans le sens d'une prise en compte plus importante de l'insertion paysagère des nouvelles constructions à implanter.

3.2. Le recensement d'un ancien bâtiment agricole dans la zone A au titre du changement de destination

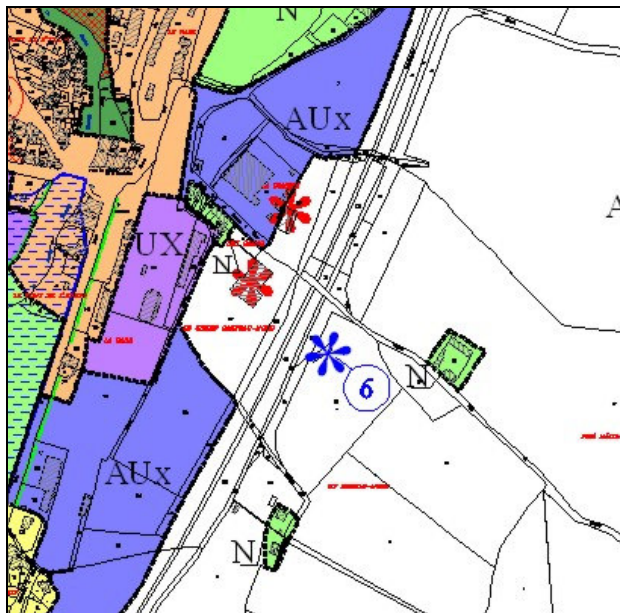
La loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003, dans son article 15, ajoute l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme stipulant que « *dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole* ».

a) **La notion de bâtiments agricoles** recouvre les constructions édifiées pour le besoin de l'agriculture, qu'elles soient utilisées ou non par une exploitation agricole. En effet, on s'intéresse à la destination du bâtiment et non à son usage ; même si il a perdu son usage agricole, il n'en conserve pas moins sa destination. Tous les bâtiments agricoles repérés n'ont plus d'usage agricole.

b) **L'intérêt patrimonial** des bâtiments a été entendu principalement comme un intérêt historique pour les propriétaires privés. Le patrimoine rural doit être préservé et on doit lui permettre d'évoluer pour éviter sa disparition et la formation de ruines.

c) **L'intérêt architectural** permet d'exclure les bâtiments sans intérêt, voire nuisibles en terme de paysage, tels les hangars ou installations en tôle ondulée. La notion de matériaux modernes (tôle ondulée, hangar métallique, fibrociment...) a été introduite pour distinguer les constructions récentes en matériaux modernes des constructions anciennes en pisé, pierres de pays...

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, 5 bâtiments avaient été recensés. L'ancien bâtiment en pierre sur la parcelle n°22 secteur de Champ Gagneau Nord avait été omis. La municipalité profite de la présente modification pour recenser ce bâtiment N°6 n'ayant plus de vocation agricole au titre du changement de destination. Ce bâtiment présente un intérêt architectural et patrimonial. Il est construit en pierres et pisé, avec des tuiles rouges, des encadrements de fenêtres en pierres jaunes...



Ce changement engendre uniquement une modification sur le plan de zonage en repérant cet ancien bâtiment agricole comme pouvant changer de destination.

De plus, la page 86 du rapport de présentation du PLU mentionnant 5 bâtiments recensés, est modifiée par la notice explicative de la présente modification. Désormais 6 bâtiments sont répertoriés au titre du changement de destination.

3.3. L'adaptation du règlement

Depuis son approbation, il s'est avéré quelques problèmes d'application du P.L.U., et plus particulièrement du règlement. Aussi, cette modification vise à effectuer un toilettage de ce document, tant au niveau du périmètre du secteur sauvegardé qu'à l'extérieur.

3.3.1. Les modifications du règlement apportées à l'intérieur du périmètre du secteur sauvegardé

- **uniformiser les règles de stationnement par logement créé :**

En effet, à l'intérieur du secteur sauvegardé, le nombre de places de stationnement par logement s'élève à 1,5 places, au lieu de 2 places à l'extérieur. Aussi, la commune a souhaité uniformiser cette règle, afin de prévoir un nombre de places de stationnement suffisant à l'intérieur de chaque projet pour éviter par la suite des stationnements sur les voies publiques et des problèmes de déplacements et de sécurité routière.

Cette modification de l'article 12 relatif au stationnement est donc effectuée pour les zones UA-S, UB-S et UD-S. Elle s'inscrit dans l'objectif du PADD d'améliorer le stationnement en permettant de ne pas générer des problèmes de stationnement sur des îlots privés.

- **permettre un recul des constructions sur une profondeur plus importante :**

L'article 9 des zones UA-S, UB-S prévoit que les constructions de toute nature seront implantées sur une profondeur maximum de 16 mètres à compter de la limite de l'alignement, le long des voies bordées par des immeubles à conserver et dans le cas où l'alignement est fixé au plan de zonage. Or, il s'avère que cette profondeur n'est pas suffisante et ne correspond pas à la morphologie du bâti existant. Les maisons existantes en bande observent une profondeur plus importante. Il s'agit donc d'adapter le règlement à la situation du bâti présent, à la demande de l'Architecte des Bâtiments de France.

Cet article 9 est modifié en remplaçant le recul de 16 à 25 mètres.

- **réduire le pourcentage des espaces verts imposé :**

Comme dans les autres zones hors secteur sauvegardé, le pourcentage des espaces verts imposés est revu. Il était de 30 % minimum de la surface du terrain en zones UA-S, UB-S et UD-S. Les espaces verts sont des espaces aménagés et plantés inaccessibles aux véhicules et accessibles aux piétons. Ces espaces verts participent, comme stipulé dans le PADD, à un développement urbain de qualité et permet de mieux gérer l'impact paysager des constructions et la gestion des eaux pluviales. Or, ce pourcentage affiché est surdimensionné par rapport à un espace bâti central qui comporte par ailleurs de nombreux espaces verts publics. Il s'agit de ne pas compromettre certains projets urbains avec un pourcentage d'espaces verts surdimensionné et donc difficilement réalisable. L'objectif est de permettre une certaine dynamique de la construction et des réhabilitations dans le bourg, pour lutter contre les logements vacants.

Ainsi, le pourcentage d'espaces verts est abaissé à 20 % pour rendre possible les opérations d'amélioration du centre ville tout en conservant un niveau d'aération et de qualité urbaine acceptable, dans les zones UA-S, UB-S et UD-S.

3.3.2. Les modifications du règlement apportées à l'extérieur du périmètre du secteur sauvegardé

- **augmenter le coefficient d'emprise au sol en zone UCb :**

Une zone UCb est présente dans le secteur de La Cras, sur un replat peu perçu des axes de communication. Cette zone représente une superficie de 4,7 hectares. Lors de l'élaboration du PLU, la densité avait été réduite sur cette zone pour conserver un secteur aéré, prenant la forme d'un hameau. Un permis de lotir est délivré sur la base de 27 lots, avec des lots s'étalant entre 1 000 et 2 000 m² (moyenne de 1 600 m²). Ainsi, le projet est réalisé en tenant compte du CES existant et de la philosophie du PLU.

Cependant, la Municipalité désire augmenter légèrement ce CES, afin d'assurer un meilleur confort des constructions projetées. En effet, sur une parcelle de 1 600 m², il n'est possible de construire seulement 160 m² (avec un CES de 0,10), ce qui laisse peu de marge de manœuvre pour les annexes (garages, abris de jardin,...) et piscines.

Le coefficient d'emprise au sol est donc augmenté de 0,10 à 0,20 pour permettre la construction d'annexes à l'intérieur de chaque lot, sans augmenter la capacité d'accueil de cette zone. Ce CES reste inférieur à celui imposé dans les autres zones UC pour marquer la volonté de conserver un secteur plus aéré par rapport à l'urbanisation du centre ville, du fait de sa situation excentrée. L'économie générale du document n'est ainsi pas bouleversée, étant donné que le nombre de constructions n'est pas augmenté, par conséquent ni le nombre d'habitants, n'engendrant donc pas de flux supplémentaires par rapport à ceux prévus initialement.

- augmenter la hauteur des clôtures :

Les clôtures sont constituées d'une haie taillée, éventuellement doublée d'un grillage. Leur hauteur est revue et augmentée pour passer de 1 à 1,50 mètre. Il s'agit d'une hauteur maximum. L'objectif est de permettre une certaine tranquillité et d'éviter les vis-à-vis, posant des problèmes de voisinage.

Cet article 11 sur la hauteur des clôtures est donc modifié dans les zones UB, UC, AUb, AUc et N.

- réduire le pourcentage des espaces verts imposé :

Comme à l'intérieur du secteur sauvegardé, la commune désire réduire le pourcentage d'espaces verts imposé dans les secteurs déjà bâtis, à savoir les zones UB et UC, zones d'habitat qui possèdent déjà des espaces verts publics ou privés. Aussi, pour toutes nouvelles opérations, le pourcentage imposé des espaces verts communs est désormais de 5 % minimum de la surface totale de l'opération, à la place de 10 % précédemment. Ce pourcentage permet toutefois de conserver un aspect aéré et arboré de la zone bâtie.

- assouplir les possibilités d'évolution des bâtiments et la création d'annexes en zones économique et de loisirs

La zone économique UX et la zone de loisirs UL comportent des maisons d'habitations existantes. Le PLU permet leur évolution. Toutefois, la modification apporte des adaptations supplémentaires concernant les extensions autorisées et les annexes, en limitant toutefois ces dernières étant donné qu'il ne s'agit pas de zones de développement de l'habitat.

Les possibilités d'extension envisagée des bâtiments existants s'élevaient à 25 % de la SHON existante et passe à 30 %. Ce pourcentage reste raisonnable puisqu'il correspond à la définition de l'extension limitée définie par la jurisprudence. Il s'agit de la limite maximale.

En matière de constructions d'annexes, la surface est limitée à 50 m² au total sur l'unité foncière et définie en terme de SHOB, au lieu de 40 m². Ainsi, elle est adaptée aux besoins des constructions en terme d'annexes relatives au garage, abris de jardin, piscine,...

Par conséquent, ces deux adaptations ne remettent pas en cause la vocation principale de ces deux zones et permet uniquement de mieux s'adapter aux contextes actuels en autorisant un développement raisonné des constructions présentes.

- assouplir les possibilités d'adaptations des constructions en zone naturelle :

La zone naturelle N est très disparate et rassemble aussi bien des petites constructions qui nécessitent des aménagements et extensions pour être habitées que des constructions d'une superficie beaucoup plus importante. L'objectif de cette zone naturelle est de permettre de faire vivre les maisons existantes pour éviter qu'elles ne tombent en ruine, étant donné qu'elles participent à l'identité de la commune et à la richesse de son patrimoine, tout en évitant de miter le territoire par des extensions trop importantes.

Le règlement de la zone naturelle en ce qui concerne les extensions autorisées des bâtiments existants est donc difficile à rédiger et son application depuis un an a permis de faire ressortir ses faiblesses. Aussi, le principe établi dans le PLU d'adapter l'étendue de l'extension en fonction du bâti existant est conservé et davantage détaillé pour permettre une extension plus importante pour les petites constructions de moins de 100 m², allant jusqu'à 25 % de la SHON existante au lieu de 20 %.

Par ailleurs, les conditions retenues pour autoriser une réhabilitation des bâtiments existants sont revues. Une nuance est apportée entre le fait d'être desservie par les réseaux et pouvoir l'être. Il est indispensable de rappeler qu'il s'agit d'une zone naturelle, dans laquelle les réhabilitations sont autorisées à condition de pouvoir être desservie en voirie, eau potable, électricité. Cependant, il ne s'agit pas d'une zone urbaine ou à urbaniser, donc la commune n'a pas l'obligation d'apporter les réseaux.

Enfin, la superficie des constructions annexes est revue comme en zone économique et de loisirs, pour faire vivre ses habitations et s'adapter aux demandes des ménages d'aujourd'hui. La superficie des annexes est augmentée de 40 à 50 m².

Néanmoins, pour éviter que des annexes ne s'étendent et se transforment en habitation, le seuil des constructions pouvant changer de destination ou s'étendre est augmenté et passe de 50 m² de SHOB (Surface Hors Œuvre Brute) à 60 m².

- harmoniser les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies :

En zones UB et AUb, l'implantation des constructions par rapport aux voies était libre. Or, il s'avère que dans cette zone bâtie d'extension du centre ville UB et la zone à urbaniser AUb selon la même morphologie que la zone UB, une certaine densification est souhaitée. Cet article 6 du règlement permet de gérer l'implantation des constructions par rapport aux voies et donc de limiter des constructions en fond de parcelle qui bouleverseraient complètement l'image de ce secteur.

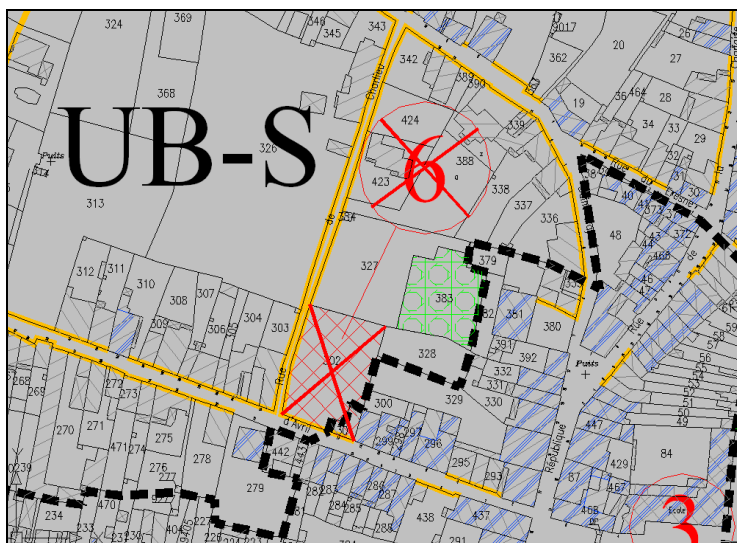
Ainsi, en zone UB le recul des constructions est limitée par rapport aux voies, sur une profondeur de 8 mètres. L'implantation à l'alignement de la voie est autorisée, comme en zone UBs présente à l'intérieur du périmètre du secteur sauvegardé. Il s'agit ainsi d'imposer une implantation des constructions harmonieuse avec la morphologie du secteur bâti à proximité et de réaliser une extension cohérente.

A l'intérieur de la zone AUb, zone d'extension du Bourg, cet article est désormais rédigé comme en zone UC pour imposer une urbanisation dans une bande de 5 à 8 mètres de l'emprise de la voie en vue d'assurer une impression de densité, dans un secteur proche du centre ville.

3.4. Les modifications concernant les emplacements réservés

3.4.1. La suppression de l'emplacement réservé n°6 pour un parking, rue d'Avril

Lors de l'élaboration du P.L.U., la commune avait inscrit un emplacement réservé pour la création d'un parking, rue d'Avril. Il était envisagé sur les parcelles n°301 et 302 de la section AN, pour une superficie approximative de 90 m². Les terrains ont été achetés par la commune et le projet réalisé. Donc, ce projet n'est désormais plus d'actualité et l'emplacement réservé n°6 est donc supprimé.

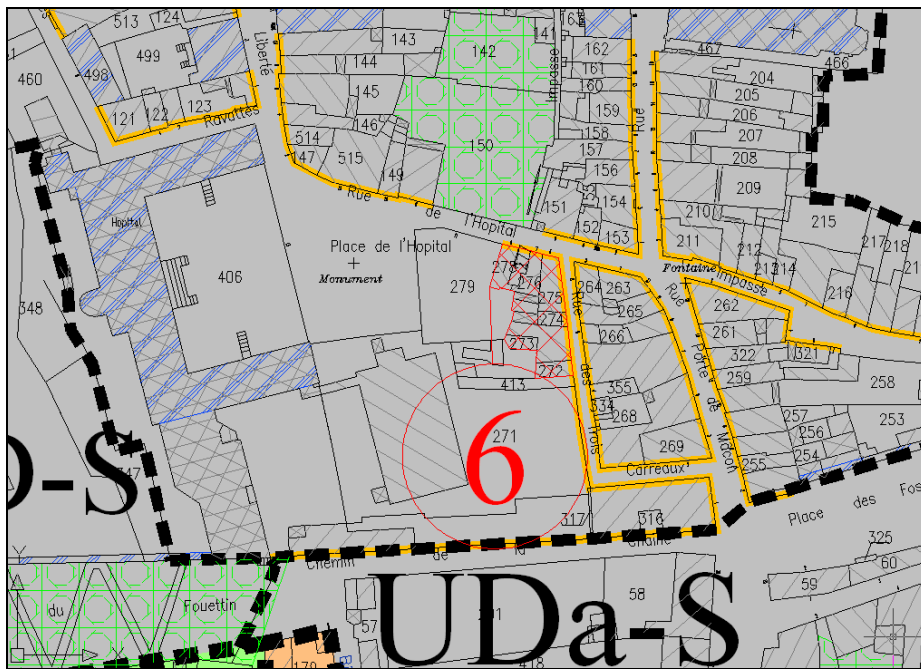


3.4.2. La création d'un emplacement réservé pour l'extension de l'Hôpital local

Un nouvel emplacement réservé est créé pour permettre l'extension de l'Hôpital local.

L'extension de l'hôpital est envisagée à proximité sur des parcelles en partie bâties. Elle s'effectue à l'angle de la rue de l'Hôpital avec la rue des Trois Carreaux sur les parcelles AM 272, 273, 274, 275, 276, 277 et 278 pour une surface de 500 m². Il est créé au bénéfice de la commune.

Etant donné la suppression de l'emplacement réservé n°6, ce nouvel emplacement réservé reprendra le numéro 6, même si il n'existe aucun rapport entre les deux emplacements réservés.



Ces deux modifications des emplacements réservés sont reprises sur le plan de zonage et dans la liste des emplacements réservés qui est actualisée.

3.5. L'ajout d'une annexe : le PDIPR

Une annexe a été ajoutée au dossier de P.L.U., à savoir le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) approuvé le 1^{er} décembre 2000.

Ce document n'a pas entraîné de modification au niveau du zonage ou du règlement du POS, mais est désormais annexé au dossier de P.L.U..

4 - LES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER APRES ENQUETE PUBLIQUE

Modifications suite aux remarques du commissaire-enquêteur

Le Commissaire-Enquêteur fait remarquer qu'un des objets de la modification était l'inclusion du PDIPR dans les pièces annexes du PLU. Or ce document a été omis dans le dossier porté à l'enquête public. La commission précise qu'il s'agit d'un oubli et que le document sera joint au dossier d'approbation.

Modifications suite aux remarques du public :

En accord avec les services de l'Etat, le dossier sera modifié pour prendre en compte la possibilité de réaliser des toitures végétalisées sur les annexes, les éléments de liaison et les extensions.

Modifications suite aux remarques des personnes publiques consultées :

Cohérence du dossier PLU :

De manière à assurer la cohérence du dossier PLU et l'intégration de la modification au dossier PLU, Madame LACOMBE demande que le rapport de présentation de la modification soit renommée *notice explicative* et qu'elle porte le n° 1bis dans le dossier PLU.

Notice de Présentation :

Il devra être intégré dans la rédaction de la notice explicative, le fait que le nombre de bâtiments recensés au titre du changement de destination mentionné à la page 86 du rapport de présentation du PLU est modifié.

Règlement :

A la lecture du règlement du secteur sauvegardé, Madame LACOMBE précise qu'il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements locatifs aidés. Les articles UA-s, UB-s, et UD-s seront corrigés en conséquence.

Concernant la réhabilitation des bâtiments en zone N, il est demandé pour des raisons de légalité, de revenir à la précédente rédaction du règlement. Les bâtiments doivent être desservis et non peuvent être desservis.

Une adaptation mineure de la zone UX est également demandée par les services de l'Etat devant l'impossibilité d'instruire une demande de permis de construire. En effet l'article 6 du règlement de la zone UX préconise un recul de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et ne permet pas l'implantation d'une activité économique présente sur la zone.

Considérant que les zones urbaines voisines à la zone UX n'imposent pas de recul particulier et autorisent l'implantation en limite séparative, la réduction du recul peut être envisageable. Aussi, il est décidé de modifier l'article 6 de la zone UX, par la réglementation suivante : les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport et voies ouvertes à la circulation (hors RD 890).

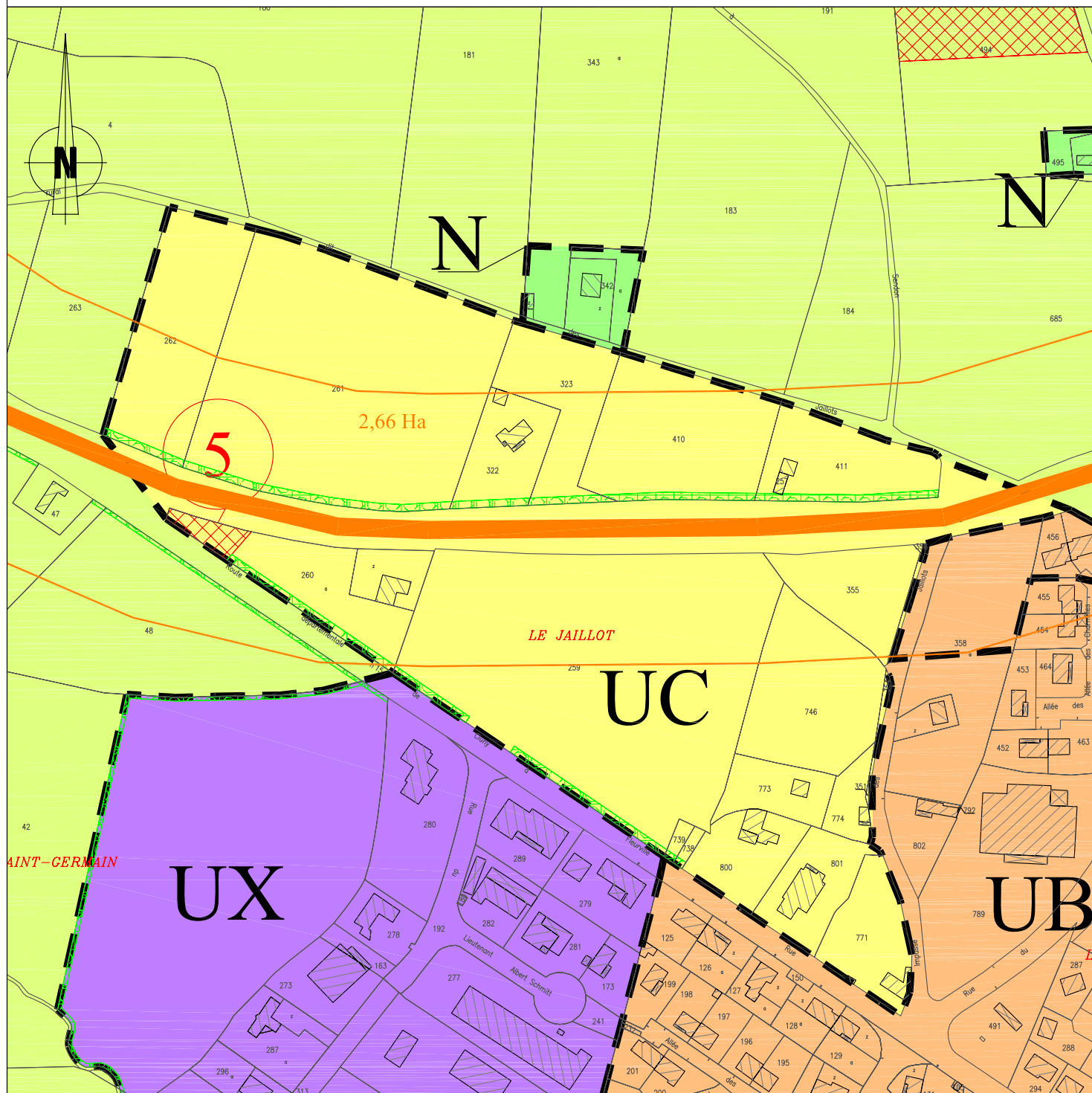
Les modifications apportées après enquête publique ne portent pas atteinte à l'économie générale du document. Elles ont été demandées dans le cadre de l'enquête publique ou dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées.

CONCLUSION

La procédure de modification engendre des modification du zonage, du règlement, des orientations d'aménagement et des emplacements réservés, sans toutefois remettre en cause les orientations d'aménagement définies lors de l'approbation du PLU. Ainsi, conformément aux dispositions de l'article L. 123.13 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du Plan
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels,
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Zonage et Loi Barnier secteur Le Jaillot



Ech : 1 / 3000

Légende

Zones urbaines :

- UA Secteur Sauvegardé
- UB Zone urbaine mixte et dense
- UC Zone urbaine à dominante d'habitat moins dense
- UX Zone d'activités économiques
- UL Zone sportive, hippique et de loisirs

Loi Barnier :

- Route Départementale n°980
- Recul de 75 mètres des constructions principales par rapport à l'axe de la Route départementale (loi Barnier)



Etude relative à l'urbanisation le long de la RD 980

Au titre de l'Article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme

**Secteur UC
Modification du PLU de CLUNY**

mai 2007

RAPPEL : Contexte Juridique

Il s'agit de répondre aux prescriptions de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

Le projet urbain a pour but, d'assurer la qualité de l'urbanisation le long de la RD 980, dans le cadre d'une démarche globale portant non seulement sur le bâti, le long de cette infrastructure, mais également sur le paysage et l'environnement d'une façon générale, y compris le traitement des espaces libres, le long de la voie et la voie elle-même.

Cette volonté de qualité sera traduite sur le plan réglementaire, dans le Plan Local d'Urbanisme.

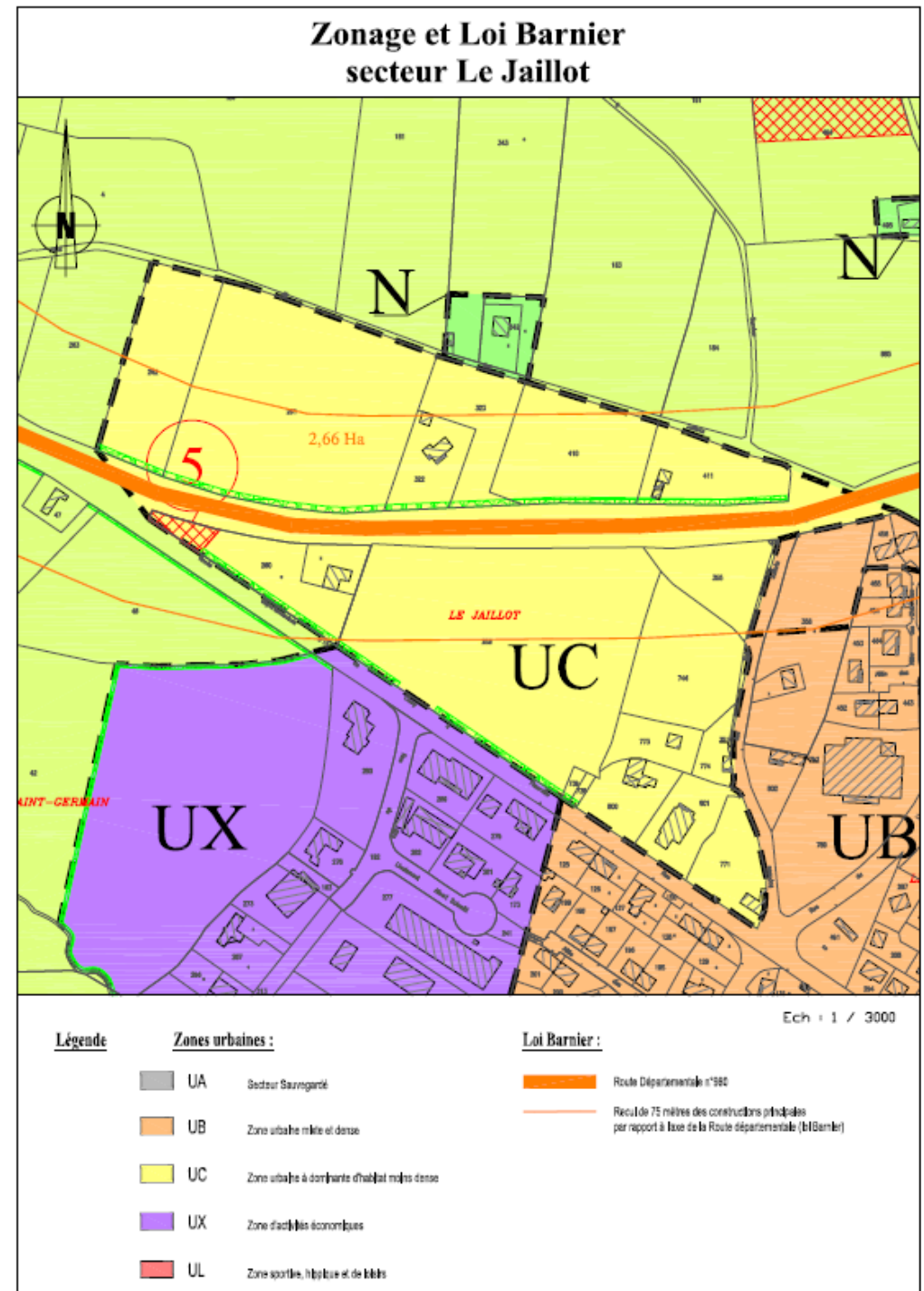
Situation du secteur

Zone UC – Secteur Le Jaillot:

Rappel : Zonage et Loi Barnier

Zone UC au Nord de la RD 980 :

- Superficie de la moitié Nord : 4,24 Ha
- Superficie incluse dans le recul de 75m : 2,66 Ha
- Superficie restante : 1,58 Ha,
- L'application d'un recul de 75m par rapport à l'axe de la RD 980 ne permettrait pas d'accueillir suffisamment de constructions pour répondre aux besoins de la commune.



Impact de l'urbanisation

L'**urbanisation** de la zone UC va avoir une incidence paysagère dans la mesure où elle **va marquer la nouvelle entrée de bourg**. Les usagers de la RD 980 arrivant du côté Ouest (MONTCEAU-LES-MINES) sont concernés par ce changement .

L'étude de l'urbanisation de ce secteur est un atout pour la commune de CLUNY qui va pouvoir identifier et mettre en valeur son entrée de bourg. Il faut veiller à ce que le traitement de cet espace soit cohérent pour qu'il véhicule une image positive de la commune.



Projet urbain

Le découpage des parcelles sera irrégulier, favorisant les lots étroits et profonds plutôt que carrés.

Dans la mesure du possible, la haie existante le long de la RD 980 sera préservée et des plantations complémentaires seront réalisées à l'intérieur de la zone.

On proscritra, par le biais de préconisations à l'attention des futurs acquéreurs, les haies mono-spécifiques à base de résineux ou de lauriers.

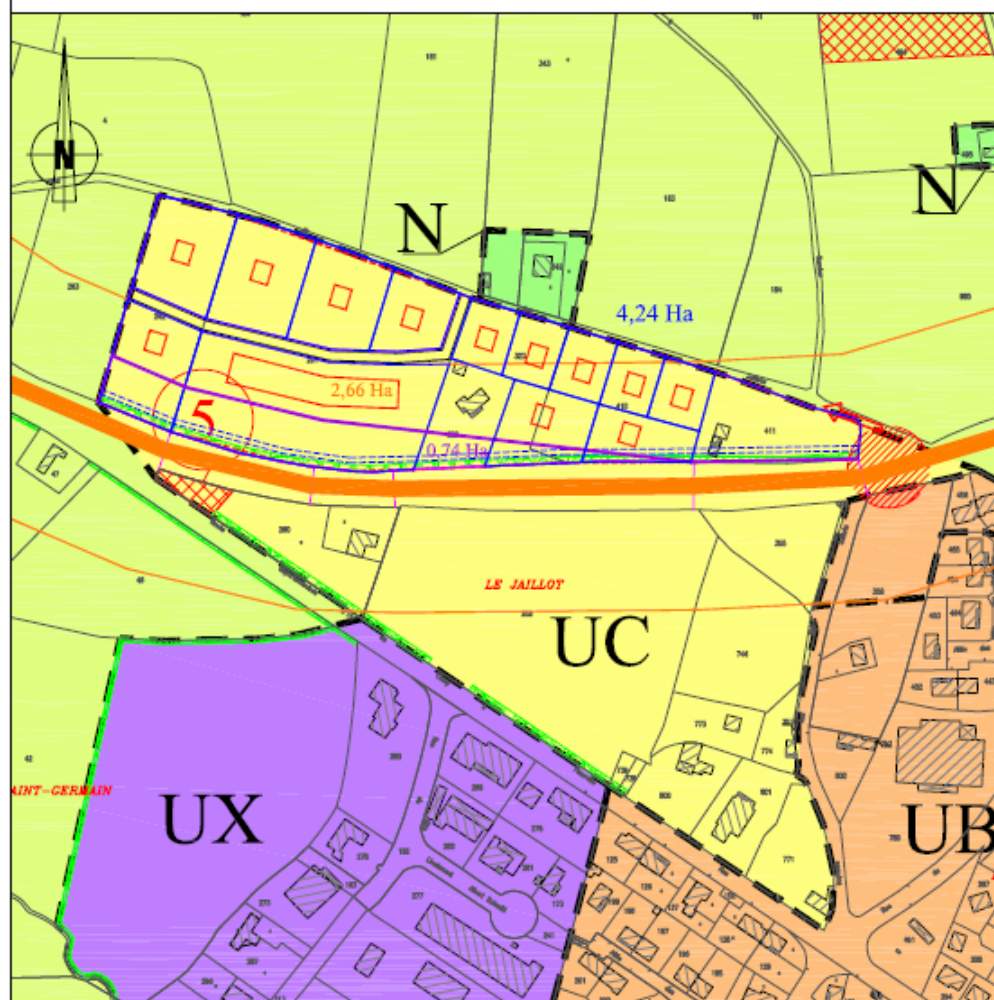
Les voies de desserte seront mixtes, sans séparation piétons-voitures ou avec un trottoir d'un seul côté, avec une emprise inférieure à 6 mètres et des accotements enherbés. L'aspect « voie urbaine » est à proscrire, on privilégiera un traitement simple au caractère rural.

Afin de lancer une dynamique de verdissement, les espaces publics (abords de voies de desserte et aires de stationnement communes) seront végétalisées avant la commercialisation des lots dans la mesure du possible.

Dans le cadre du règlement de la zone, les hauteurs maximales et les rapports entre hauteur et emprise au sol des bâtiments seront fixés, de même que des règles en matière de couleur et matériaux employés pour les façades :

- Hauteur limitée à deux niveaux,
- Toitures à doubles pans,
- Murs de teinte monochrome dans les teintes sélectionnées.

Orientations d'aménagement et projet urbain secteur Le Jaillot



Légende

Orientations d'aménagement :

- Périmètre du secteur concerné
- Carrefour rotatif
- Accès et desserte de l'ensemble de la zone
- Recul entre 5 et 3 mètres des constructions principales le long de la route départementale
- Espace 30km/h

Projet urbain :

- Route Départementale n°980
- Recul de 75 mètres des constructions principales par rapport à l'axe de la Route départementale (bitumée)
- Proposition de recul en biseau
- Proposition de tracé d'une voie de desserte interne
- Proposition de découpage des parcelles
- Proposition d'implantation des bâtiments

Ech : 1 / 3000

Orientations d'aménagement (à caractère obligatoire)

- Recul de 40 mètres par rapport à l'axe de la RD 980 (se terminant en biseau),
- Aménagement d'un carrefour sécurisé,

Préconisations (à titre d'exemple)

- Découpage en lots de surface variable (entre 1200 et 3000 m²),
- Possibilité d'implanter un bâtiment type équipement (gendarmerie),
- Bâtiments de type pavillonnaire,
- Préservation des écrans végétaux et création de trames végétales perpendiculaires à la RD 906 pour rythmer la traversée,
- Possibilité d'étendre la zone constructible vers l'Ouest dans le prochain document d'urbanisme.

Exemple d'implantation des bâtiments



II. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET

Zonage	Localisation
Classement article L.130.1 Des boisements importants ou des boisements à créer	-Haie existante le long de la RD 980
Alignement -Recul des constructions -Interdiction d'accès individuel sur la RD 980	-40 mètres le long de la RD 980, se terminant en biseau au droit du bâtiment existant sur la parcelle 411.
Orientations d'aménagement	
-Schémas d'orientation	-Zone UC
Emplacements réservés	
aucun	aucun

Règlement

- Interdiction de dépôts entre les constructions et l'alignement de la RD 980
- Interdiction de dépôts dans la zone non-aedificandi
- Les murs d'une hauteur supérieure à 1,20 mètres sont interdits, sauf impératif absolu de sécurité
- Stationnement : Les aires de stationnement pourront être situées entre les constructions et l'alignement de la RD 980, sous réserve qu'elles soient arborées (1 arbre pour 4 places de stationnement).
- Aucun déblai ou remblai de plus de 1 m
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit
- Hauteur limitée à deux niveaux, toitures à doubles pans, murs de teinte monochrome dans les teintes sélectionnées
- Les bâtiments d'une longueur supérieure à 50 mètres devront présenter une volumétrie séquencée
- Les teintes de masse (90% des surfaces) devront être de teinte sombre ou neutre, à l'exclusion du blanc
- Les clôtures ou doublement de clôtures réalisés en végétation morte (cannage, etc.) ou en barbelés sont interdits
- Les haies monospécifiques de résineux ou de lauriers sont interdites

Règlement

-Les enseignes seront uniquement limitées à la présentation de la raison sociale de la société. Si les enseignes sont apposées au bâtiment, elles devront être intégrées dans le volume des façades et ne pas dépasser l'acrotère de la terrasse ou de la ligne de faîtage.

-L'espace situé entre les constructions et l'alignement de la RD 980 devra obligatoirement être végétalisé et entretenu.

-Les voies de desserte seront mixtes (sans séparation piétons-voitures) ou avec 1 trottoir d'un seul côté. Leur largeur sera inférieure à 6 mètres. Les accotements seront enherbés.

III. ACTIONS NE RELEVANT PAS DU PLU

Du Nord au Sud	Objectifs
-Aménager le carrefour d'entrée dans la zone UC de façon qualitative -Marquer l'entrée de bourg Ouest -Prévoir un éclairage au niveau des carrefours et des entrées de bourg	-Sécurisation du carrefour -Marquer un véritable seuil d'entrée de bourg pour mettre en évidence la présence du bourg sur la RD 980 - Mettre en valeur les points importants de la traversée et les sécuriser
Signalisation	
-Installer un panneau d'information aux entrées de bourg -Interdire toute forme d'enseignes publicitaires dans la zone non-aedificandi	-Promouvoir le patrimoine bâti communal, les activités, etc. -Ne pas surcharger le paysage
Zone UC	
-Prévoir une opération d'aménagement de façon à concevoir un aménagement cohérent de la zone -La densité des constructions sera inférieure à 10 maisons par hectare.	-Ne pas laisser la zone s'urbaniser au hasard des demandes, ce qui pourrait conduire à une trop grande hétérogénéité -Offrir une zone d'habitation où le végétal domine.