

DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR

COMMUNE DE CLENAY



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### **MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2** **approuvée par DCM du 25 septembre 2018**

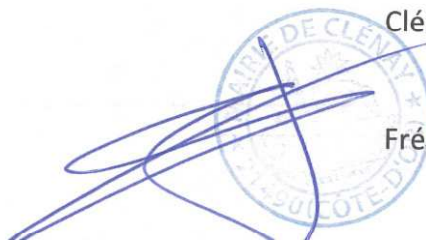
ayant pour objet:

- de modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation notamment sur les secteurs de l'Arpin, Louvières et Fontaine aux lions
- compte tenu des difficultés relevées dans l'application du règlement actuel, de modifier certains points du règlement afin d'en clarifier la lecture et la mise en œuvre. Il s'agit de modifier les articles 6, 7, 8 et 10 des zones UA et UB, notamment les hauteurs et distances par rapport aux limites séparatives.

- PLU approuvé par DCM le 01 Mars 2016
- Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM en date du 07 Mars 2017

Clénay, le 25 septembre 2018

Frédéric IMBERT, Maire de Clénay



**COMMUNE DE CLENAY**  
**DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**1 – RAPPORT DE PRESENTATION**

**P.L.U. DE LA COMMUNE DE CLENAY**  
**PIECE 1/6**

ARRETE LE	APPROUVE LE
Signature et cachet de la commune :	



## SOMMAIRE

<b>G2C TERRITOIRES DELEGATION CENTRE-EST</b> .....	1
<b>PARC D'ACTIVITE LES PORTES DU DAUPHINE</b> .....	1
<b>COMMUNE DE CLENAY</b> .....	1
<b>DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR</b> .....	1
<b>PLAN LOCAL D'URBANISME</b> .....	1
<b>SOMMAIRE</b> .....	3
<b>1 AVANT PROPOS</b> .....	13
1.1 <b>Le Plan Local d'Urbanisme : Aspects généraux</b> .....	14
<b>LA LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS DU 13 DECEMBRE 2000 A PROFONDEMENT REFORME LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE</b> .....	14
<b>DANS CETTE LOGIQUE, LA LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN A SUBSTITUE LES PLANS LOCAUX D'URBANISME (P.L.U) AUX PLANS D'OCCUPATION DES SOLS (P.O.S)</b> .....	14
<b>LE P.L.U. EST UN DOCUMENT D'URBANISME LOCAL DEFINISSANT LE PROJET URBAIN DE LA COLLECTIVITE.</b> .....	14
1.2 <b>Le Plan Local d'Urbanisme de Clénay</b> .....	16
1.2.1 <b>Mode d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme</b> .....	16
<b>LE CONSEIL MUNICIPAL PREND LES DECISIONS LES PLUS MARQUANTES, LE MAIRE ORGANISE LE TRAVAIL ET CONDUIT LES ETUDES.</b> .....	16
1.2.2 <b>Un PLU « grenellien »</b> .....	17
1.2.3 <b>Le rapport de présentation</b> .....	18
<b>2 LE CONTEXTE</b> .....	19
2.1 <b>Les documents supra-communaux</b> .....	20
2.1.1 <b>Le SDAGE Rhône Méditerranée Corse</b> .....	20

<b>LES PAGES CI-APRES SONT EXTRAITES DU GUiTE « SDAGE ET URBANISME » QUI PERMET DE DECLINER LA PRISE EN COMPTE DES DIFFERENTES THEMATIQUES DU SDAGE AU SEIN DES DOCUMENT D'URBANISME .....</b>	<b>20</b>
2.1.2 Le SAGE de la Tille.....	25
2.1.3 Le SRCE de Bourgogne.....	26
<b>OCCUPATION DU SOL (SRCE) .....</b>	<b>27</b>
<b>SOUS-TRAME FORET (SRCE).....</b>	<b>28</b>
<b>SOUS-TRAME PRAIRIES ET BOCAGE (SRCE).....</b>	<b>29</b>
<b>SOUS-TRAME PELOUSE SECHES (SCRE).....</b>	<b>30</b>
<b>PLANS D'EAU ET ZONES HUMIDES (SRCE) .....</b>	<b>31</b>
<b>COURS D'EAU ET MILIEUX HUMIDES ASSOCIES (SRCE) .....</b>	<b>32</b>
2.1.4 Le Plan Climat-Energie Territorial .....	33
2.1.5 Le Schéma de Cohérence Territoriale dijonnais.....	34
2.1.6 La Communauté de Communes du Val de Norge - CCVN.....	39
<b>2.2 Les servitudes d'utilité publique .....</b>	<b>40</b>
<b>3 DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE .....</b>	<b>41</b>
<b>3.1 Analyse démographique .....</b>	<b>42</b>
3.1.1 Analyse de l'évolution de la population.....	42
3.1.2 Analyse comparée de l'évolution démographique communale.....	43
3.1.3 Analyse de la structure de la population .....	44
<b>3.2 Habitat et ménages.....</b>	<b>46</b>
3.2.1 Analyse de la taille des ménages.....	46
3.2.2 Les caractéristiques du parc de logement.....	47
3.2.3 Composition du parc de logements .....	48

3.2.4	Evolution et type des logements.....	49
3.2.5	Evolution des permis de construire.....	51
3.2.6	Ancienneté du parc de logements.....	52
<b>3.3</b>	<b>Activité économique et emplois .....</b>	<b>53</b>
3.3.1	Population et activités .....	53
3.3.2	Le dynamisme particulier de la commune .....	54
3.3.3	Une offre d'emploi faible axée sur les services à la personne.....	55
3.3.4	La dynamique de Clénay face aux territoires de comparaison .....	56
	<b>ETABLISSEMENTS PAR SECTEURS D'ACTIVITE (CLENAY ET TERRITOIRES DE COMPARAISON – EN %).....</b>	<b>56</b>
3.3.5	Un territoire se tournant vers les pôles d'emplois voisins.....	57
3.3.6	Revenus moyens de la population .....	57
3.3.7	L'activité agricole .....	58
	<b>LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE COTE D'OR A REALISE UN DIAGNOSTIC AGRICOLE PRECIS.....</b>	<b>58</b>
<b>4</b>	<b>. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>61</b>
<b>4.1</b>	<b>L'Analyse paysagère .....</b>	<b>62</b>
	<b>LE VILLAGE EST TRAVERSE PAR LA RIVIERE DE LA NORGES, ET LA PARTIE URBANISEE S'ETEND JUSQU'AU RUISSEAU DE LA FONTAINE AUX LIONS.....</b>	<b>62</b>
4.1.1	Le climat .....	63
4.1.2	Le réseau hydrographique.....	65
4.1.3	Les risques naturels sur la commune de Clénay.....	67
	<b>ZONAGE REGLEMENTAIRE EN BOURGOGNE (WWW.PRIM.NET).....</b>	<b>71</b>
4.1.4	Espace d'intérêt écologique : Natura 2000.....	72
	<b>LES TYPES D'HABITATS PRESENTS SUR LA COMMUNE ET LEURS ENJEUX POUR LE SITE NATURA 2000.....</b>	<b>75</b>

<b>LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX PRESENTS SUR LA COMMUNE</b> .....	77
4.1.5 L'occupation du sol .....	79
<b>4.2 Les perceptions paysagères</b> .....	81
4.2.1 Les entités paysagères.....	81
<b>VUE DEPUIS LA LIMITE COMMUNALE NORD, DEPUIS LA RD 3B, HAUTS DES BORDES. LA FORET DOMANIALE DE CLENAY ET LES ESPACES CULTIVES. ORIENTATION SUD-EST. ALTITUDE 317 METRES</b> .....	82
<b>VUE DEPUIS LA LIMITE COMMUNALE NORD, DEPUIS LA RD 3B, HAUTS DES BORDES. LA FORET DOMANIALE DE CLENAY ET LES ESPACES CULTIVES. ORIENTATION SUD. ALTITUDE 317 METRES</b> .....	82
<b>VUE DEPUIS LA LIMITE COMMUNALE NORD, DEPUIS LA RD 3B, HAUTS DES BORDES. LA FORET DOMANIALE DE CLENAY ET LES ESPACES CULTIVES. ORIENTATION SUD-OUEST. ALTITUDE 317 METRES</b> .....	83
<b>LARGE PANORAMIQUE DEPUIS LE CROISEMENT DU CHEMIN DIT DU BAS D'HUY ET DU CHEMIN DU BAS DE L'ALPIN</b> .....	83
<b>VUE SUR LE SECTEUR AGRICOLE DEPUIS LE CHEMIN DIT DU BAS D'HUY ET LISIERE DE LA FORET DOMANIALE</b> .....	83
<b>PANORAMIQUE PRESENTANT LE RUISSEAU DE LA FONTAINE AUX LIONS A GAUCHE, PUIS LES TOITS DES DERNIERES OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET LES VASTES ETENDUES AGRICOLES</b> .....	84
<b>L'ARRIERE DES SECTEURS URBANISES LE LONG DE LA RD 3B ET LA COOPERATIVE DEPUIS LA RUE DE LA FONTAINE AUX LIONS. A DROITE ON DISTINGUE LE CLOCHER ET LA RIPISYLVE DE LA NORGES</b> .....	84
<b>LES ESPACES AGRICOLES DU SUD DU TERRITOIRE COMMUNAL VU DEPUIS LA RUE DES COLVERTS</b> .....	84
<b>NORGES</b> .....	85
<b>LE RUISSEAU DE LA FONTAINE AUX LIONS</b> .....	85
<b>LE POLE URBAIN</b> .....	85
<b>VUE DEPUIS LA FORET DOMANIALE EN DIRECTION DU VAL DE NORGE, DEPUIS LA RD 3B. LES ESPACES CULTIVES ENTRE LA FORET DOMANIALE ET LE VAL DE NORGE. ORIENTATION SUD-EST. ALTITUDE 260 METRES</b> .....	85

<b>VUE DEPUIS LE HANGAR AGRICOLE, DEPUIS LA RD 3B. LA RIPISYLVE DE LA FONTAINE AUX LIONS ET LE VAL DE NORGE. ORIENTATION SUD. ALTITUDE 250 METRES.</b> .....	86
<b>LE VAL DE NORGE ET LES GRANDES TERRES AGRICOLES</b> .....	86
<b>VUE SUR LE LINEAIRE URBAIN DU VAL DE NORGE DEPUIS L'ARRIERE DU DERNIER LOTISSEMENT EN LIMITE DE BRETIGNY</b> .....	86
<b>VUE SUR LE CIMETIERE DE CLENAY DEPUIS LE CHEMIN DES VARENNES, LIMITE ENTRE SAINT JULIEN A DROITE ET CLENAY A GAUCHE.</b> ..	87
<b>LES TOITS DES DERNIERES OPERATIONS D'AMENAGEMENT CONSTRUITES SUR UNE CRETE SE DECOUPANT SUR LE CIEL NUISENT A LA QUALITE DU PAYSAGE. L'ABSENCE DE HAIES RENFORCE CE SENTIMENT.</b> .....	87
<b>VUE DEPUIS LA RUE DES LOUVIERES EN DIRECTION DU RUISSEAU DE LA FONTAINE AUX LIONS ET SA RIPISYLVE QUI PARTICIPENT A LA QUALITE PAYSAGERE DE LA COMMUNE.</b> .....	87
<b>VUE DEPUIS LA RUE DES LOUVIERES VERS LE POLE URBAIN DE CLENAY ENCADRE PAR UNE VEGETATION ABONDANTE</b> .....	88
<b>VUE DEPUIS LA RUE DES LOUVIERES EN DIRECTION D'UNE DES DERNIERES OPERATIONS QUI SE DECOUPE NETTEMENT SUR LES TERRES AGRICOLES</b> .....	88
<b>DEPUIS LA RUE DES DIMES, CE PANORAMA PRESENTE L'ABSENCE DE TRAITEMENT ENTRE LES ESPACES URBANISES ET LES ESPACES AGRICOLES.</b> .....	88
4.2.2 Les trames vertes et bleues : des corridors écologiques.....	89
<b>CES CONTINUITES ECOLOGIQUES SONT INTERROMPUES PAR LE RESEAU ROUTIER ET LA VOIE FERREE. SUR LA COMMUNE, CES COUPURES SONT DE TAILLE MODEREE.</b> .....	90
<b>4.3 Analyse de L'armature urbaine</b> .....	91
4.3.1 Une commune connectée au territoire Dijonnais.....	91
<b>CES DEUX ROUTES DEPARTEMENTALES REJOIGNENT LA RD 974 RELIANT LE NORD DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE A LANGRES EN HAUTE-MARNE.</b> .....	92
4.3.2 Les entrées de ville.....	96
<b>SEQUENCE PAYSAGERE 1 DE L'ENTREE DE VILLE NORD. DES TOITURES VISIBLES AU MILIEU D'UN IMPORTANT TISSU BOCAGER</b> .....	97
4.3.3 Les espaces publics complémentaires.....	98

<b>LA PLACE DE LA MAIRIE, UN ESPACE A REQUALIFIER.....</b>	<b>98</b>
<b>IMPASSE DES CARRES ET DELAISSE PERMETTANT DE REJOINDRE A PIED L'IMPASSE CLAUDE MONET .....</b>	<b>98</b>
<b>IMPASSE CLAUDE MONNET – UN ENROBE ABIME IMPASSE DES CARRES – CHEMINEMENT DOUX LE LONG DE LA RD 3 .....</b>	<b>99</b>
<b>RUE DE CLERVAUX.....</b>	<b>99</b>
<b>JARDINS POTAGERS LE LONG DE LA RD 3.....</b>	<b>100</b>
4.3.4 Les limites entre espaces privés et espaces publics : entre repli sur soi et ouverture.....	102
4.3.5 Les équipements.....	104
4.3.6 La gestion de l'eau .....	106
<b>LE RENDEMENT DU RESEAU EN 2010 EST DE 82,1% .....</b>	<b>107</b>
4.3.7 La couverture numérique .....	108
<b>4.4 Analyse Urbaine et architecturale.....</b>	<b>110</b>
4.4.1 L'histoire de Clénay .....	110
4.4.2 Une évolution en trois temps .....	111
<b>5 LE PLU EN VIGUEUR AVANT REVISION.....</b>	<b>123</b>
<b>5.1 Le Bilan du PLU approuvé en 2008 .....</b>	<b>124</b>
5.1.1 Le PLU de 2008 .....	124
5.1.2 Enjeux pris en compte par le PLU de 2008.....	124
<b>ZONAGE DU PLU APPROUVE LE 3 DECEMBRE 2008 .....</b>	<b>125</b>
5.1.3 L'évolution de la tache urbaine de Clénay entre 2002 et aujourd'hui .....	126
<b>6 LES DYNAMIQUES D'EVOLUTION ET LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT .....</b>	<b>127</b>
<b>6.1 Dynamique et enjeux sur la commune de Clénay.....</b>	<b>128</b>
<b>6.2 Maintenir, Accueillir et Développer .....</b>	<b>132</b>
6.2.1 Calcul des besoins de logements au terme 2025 pour assurer le maintien de la population de 2009 .....	132

<b>RENOUVELLEMENT = AUGMENTATION DU PARC DE LOGEMENTS – NOMBRE DE PERMIS DE CONSTRUIRE = 25 - 18 = 7</b> .....	132
<b>SCENARIO 1 : MAINTIEN DU DESSERREMENT A 2,7 PERSONNES PAR MENAGE</b> .....	132
<b>L'HYPOTHESE 1 MONTRE QUE LA COMMUNE DANS LE CAS D'UN MAINTIEN DU DESSERREMENT A 2,63 PERSONNES PAR MENAGE N'AURA PAS BESOIN DE CREER DE NOUVEAUX LOGEMENTS</b> .....	132
<b>SCENARIO 2 : BAISSSE DU DESSERREMENT A 2,6 PERSONNES PAR MENAGE</b> .....	133
<b>L'HYPOTHESE 2 MONTRE QUE LA COMMUNE DE CLENAY DEVRA CREER 14 LOGEMENTS POUR MAINTENIR LA POPULATION</b> .....	133
<b>LA PART DES RESIDENCES SECONDAIRES N'A DONC PAS D'INCIDENCE POUR MAINTENIR LA POPULATION</b> .....	133
<b>SCENARIO 1, SELON DESSERREMENT A 2,7</b> :.....	133
<b>CETTE HYPOTHESE PREND DONC EN COMPTE 2 LOGEMENTS VACANTS SUPPLEMENTAIRES EN 2025</b> .....	133
<b>SCENARIO 2, SELON DESSERREMENT A 2,6</b> :.....	133
<b>CETTE HYPOTHESE PREND DONC EN COMPTE 3 LOGEMENTS VACANTS SUPPLEMENTAIRES EN 2025</b> .....	134
6.2.2 Récapitulatif – besoin de production en logements pour maintenir la population de 2009.....	134
<b>6.3 Quels scénarios pour la commune de Clénay : Clénay au fil de l'eau, Clénay, croissance médiane, Clénay, Village</b> .....	135
<b>6.4 Estimation des besoins fonciers pour les 10 prochaines années</b> .....	136
<b>LE SCENARIO D'AMENAGEMENT A DONC PORTE SUR UN DIMENSIONNEMENT COMPRIS ENTRE 4 HA ET 5 HA</b> .....	137
<b>7 JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT</b> .....	138
<b>7.1 Explication des choix retenus pour établir le PADD et leur traduction réglementaire</b> .....	139
7.1.1 Orientation 1. Clénay village de vie.....	139
7.1.2 Orientation 2. ... amené à accueillir de nouvelles populations et de nouveaux emplois... ..	141
7.1.3 Orientation 3. ...dans le respect de l'environnement.....	143
<b>7.2 Justification des choix retenus pour la délimitation des zones</b> .....	146
7.2.1 Légende des zones.....	146

7.2.2 Les zones urbaines .....	147
<b>CARACTERISTIQUES ET OBJECTIFS .....</b>	<b>147</b>
<b>ZONAGE .....</b>	<b>147</b>
<b>REGLEMENT .....</b>	<b>148</b>
<b>CARACTERISTIQUES ET OBJECTIFS .....</b>	<b>150</b>
<b>PRINCIPALES EVOLUTIONS APPORTEES A LA DELIMITATION DES ZONES .....</b>	<b>150</b>
<b>REGLEMENT .....</b>	<b>153</b>
<b>CARACTERISTIQUES ET OBJECTIFS .....</b>	<b>156</b>
<b>ZONAGE.....</b>	<b>156</b>
<b>JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE UE.....</b>	<b>158</b>
<b>CARACTERISTIQUES ET OBJECTIFS .....</b>	<b>160</b>
<b>ZONAGE.....</b>	<b>160</b>
<b>JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE UL.....</b>	<b>161</b>
7.2.3 Les zones d'urbanisation future .....	163
<b>CARACTERISTIQUES ET OBJECTIFS .....</b>	<b>163</b>
<b>PRINCIPALES EVOLUTIONS APPORTEES AU ZONAGE.....</b>	<b>163</b>
<b>PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE DES TERRES AGRICOLES (SOURCE : DONNEE COMMUNALE).....</b>	<b>166</b>
<b>UNE DELIMITATION DES ZONES AU STRUCTUREE PAR LE PROJET D'AMENAGEMENT D'UN PARC DE LOISIRS (NATURE, DETENTE, JARDINS FAMILIAUX...)</b> .....	<b>169</b>
<b>JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....</b>	<b>170</b>

<b>JUSTIFICATIONS DE LA ZONE 1AU</b> .....	173
<b>CARACTERISTIQUES, OBJECTIFS ET ZONAGE</b> .....	175
<b>JUSTIFICATIONS DES REGLES DE LA ZONE 1AUE</b> .....	176
7.2.4 La zone Agricole .....	178
<b>CARACTERISTIQUES ET OBJECTIFS</b> .....	178
7.2.5 La zone Naturelle.....	183
<b>CARACTERISTIQUES, OBJECTIFS ET ZONAGE</b> .....	183
<b>PRINCIPALES EVOLUTIONS APORTEES AU ZONAGE</b> .....	184
<b>7.3 Les spécificités du règlement graphique</b> .....	187
7.3.1 Les emplacements réservés .....	187
7.3.2 Les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2°du Code de l'Urbanisme.....	192
7.3.3 Les Espaces Boisés Classés.....	193
7.3.4 Les secteurs de mixité sociale.....	194
7.3.5 Les risques naturels d'inondation .....	195
<b>CARTE DES ALEAS – FEVRIER 2009 (SOURCE : PORTER A CONNAISSANCE)</b> .....	195
7.3.6 Le transport de matière dangereuse par canalisation.....	196
<b>7.4 Le tableau des surfaces du PLU</b> .....	197
<b>7.5 Adéquation de la programmation foncière d'ici à 2026 avec le PADD de Clénay</b> .....	198
<b>BILAN DES DENSITES REALISES PAR LES OAP</b> .....	198
<b>8 ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</b> .....	199
<b>CLENAY EST CONCERNEE PAR UN SITE NATURA 2000 SITUE SUR LA COMMUNE VOISINE DE NORGES-LA-VILLE</b> : .....	200
<b>8.1 Méthodologie appliquée</b> .....	200
<b>8.2 Synthèse des données environnementales</b> .....	203

<b>8.3</b>	<b>Evaluation des incidences du PLU sur le site NATURA 2000.....</b>	<b>209</b>
	<b>LES PRINCIPALES MENACES IDENTIFIEES SONT LIEES A : .....</b>	<b>210</b>
<b>8.4</b>	<b>Prise en compte de l'armature verte et des continuités écologiques .....</b>	<b>211</b>
<b>8.5</b>	<b>Conclusion de l'évaluation environnementale .....</b>	<b>212</b>
	<b>A CE TITRE, LE PLU DE CLENAY N'EMPORTE PAS D'INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT, LES CONTINUITES ECOLOGIQUES OU LE SITE NATURA 2000. ....</b>	<b>212</b>
<b>8.6</b>	<b>Résumé non technique.....</b>	<b>213</b>
	<b>DE PLUS, LA LOCALISATION DES SITES D'URBANISATION FUTURE A PROXIMITE DU VILLAGE CONSTITUE UNE REPONSE POUR AGIR SUR LES BESOINS EN DEPLACEMENT LIES AUX EQUIPEMENTS ET SERVICES DE PROXIMITE. ....</b>	<b>213</b>
<b>8.7</b>	<b>Indicateurs de suivis pour l'évaluation future du plan .....</b>	<b>215</b>

# 1 AVANT PROPOS

---

## 1.1 LE PLAN LOCAL D'URBANISME : ASPECTS GÉNÉRAUX

---

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a profondément réformé les documents de planification urbaine.

Plus de trente ans après la loi d'orientation foncière de 1967, les documents d'urbanisme qui avaient pour vocation d'organiser l'extension urbaine ont été revus pour être adaptés aux enjeux actuels.

Face à une expansion urbaine souvent mal maîtrisée dans les années antérieures, il fallait en effet transformer les outils de planification urbaine pour mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins de la population et l'utilisation économe de l'espace, dans un esprit de développement durable. La recherche d'une meilleure cohérence entre planification urbaine spatiale, environnement, économie, déplacement et habitat était également prioritaire.

Dans cette logique, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) aux Plans d'Occupation des Sols (P.O.S).

Le P.L.U. est un document d'urbanisme local définissant le projet urbain de la collectivité.

Le P.L.U doit permettre de définir une politique locale d'aménagement, tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace. Expression d'un projet urbain, il est l'occasion pour la collectivité de coordonner les différentes actions d'aménagement, de privilégier le renouvellement urbain et de maîtriser l'extension périphérique.

Comme tous les documents d'urbanisme, il trouve son fondement juridique dans les dispositions de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme. Il doit ainsi déterminer les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Outil d'aménagement, le P.L.U expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il présente le projet urbain de la commune, par le biais notamment du projet d'aménagement et de développement durable, qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. La loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat prévoit désormais que le P.A.D.D. a pour seule fonction de présenter le projet communal pour les années à venir, mais n'est pas opposable aux permis de construire.

Il traduit de façon spatiale ces grandes orientations, en déterminant sur chaque partie du territoire communautaire les choix de développement. Dans un souci de mixité urbaine, le P.L.U. définit les vocations des différents espaces de la commune. Des zones sont ainsi déterminées dans les documents graphiques, à l'intérieur desquelles des règles spécifiques fixent les droits à construire.

Le P.L.U. détermine les grands équilibres entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et délimite les espaces d'urbanisation future. Il doit prendre en compte les contraintes limitant l'urbanisation (risques naturels, risques technologiques...), les richesses naturelles et patrimoniales à préserver et à valoriser.

Document juridique opposable aux tiers, il fixe les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, qui doivent respecter toutes les constructions (implantations, hauteurs et formes des bâtiments, raccordements aux différents réseaux...).

Il réserve aussi les espaces devant à terme accueillir des équipements, des espaces publics, des infrastructures, des logements sociaux, dont il faut s'assurer la maîtrise foncière (emplacements réservés). Par ailleurs, il intègre désormais les dispositions applicables dans les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

## 1.2 LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE CLÉNAY

---

### 1.2.1 Mode d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

---

Comme le P.O.S depuis les lois de "décentralisation" de 1983, le P.L.U est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une dizaine d'années. Il est évolutif et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs communautaires.

Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études.

Le Conseil Municipal fixe l'objet de la révision et définit les modalités de la concertation. Le préfet adresse au Maire, sans délai, le « Porter à la Connaissance » (recueil des informations jugées utiles), qui pourra être complété tout au long de la procédure en cas d'éléments nouveaux.

A l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de P.L.U. Le Président du Conseil Régional et celui du Conseil Général, les Chambres d'Agriculture, de Commerces et d'Industrie, des Métiers sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de P.L.U révisé. Il en est de même des Maires des communes voisines ou de leurs représentants.

Le Maire organise librement le travail d'élaboration de la révision. Dans la pratique, il organise des réunions de travail avec les personnes publiques intéressées (Services de l'Etat, Chambre de Commerce et d'industrie, Chambre d'Agriculture, Conseil Général, Conseil Régional, Associations...).

Un débat doit avoir lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de P.L.U.

Le projet de P.L.U est ensuite arrêté par le Conseil Municipal, qui tire en même temps le bilan de la concertation qui a eu lieu pendant la durée des études. Le projet arrêté est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées, qui ont trois mois pour se prononcer.

Après cette consultation des services, le projet est ensuite soumis à enquête publique par le Maire. Le dossier éventuellement modifié au vu des conclusions du commissaire enquêteur est ensuite approuvé par le Conseil Municipal.

Le P.L.U doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat.

Document d'urbanisme opposable aux tiers, il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ huit à dix années. Il est adaptable à l'évolution de la commune et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

### 1.2.2 Un PLU « grenellien »

---

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite **loi « Grenelle II »**, engage un véritable « verdissement » des plans locaux d'urbanisme, accélérant ainsi sensiblement le mouvement amorcé par la loi SRU. Cela se traduit par **quatre objectifs environnementaux à prendre en compte au sein des PLU** :

- **La réduction des émissions de gaz à effet de serre ;**
- **La préservation et la remise en état des continuités écologiques**, l'identification de la trame verte et de la trame bleue, dont l'objectif est d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux biologiques ;
- **La maîtrise de l'énergie** et de la production énergétique à partir de ressources renouvelables ;
- **Le développement des communications électroniques ;**

Le contenu des PLU doit aussi intégrer **les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles**. La loi impose désormais au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de fixer « des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » et une obligation « d'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » dans le rapport de présentation.

Par ailleurs, les **orientations d'aménagement et de programmation, jusque-là facultatives, sont désormais obligatoires** et devront inclure des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

**La loi confère de nouvelles possibilités au règlement** qui pourra désormais imposer une densité minimale de constructions dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés. Le règlement pourra aussi imposer aux nouvelles constructions de respecter des performances énergétiques et environnementales, et de respecter des critères en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques.

De plus, le PLU devra être compatible avec deux nouveaux documents : **les schémas régionaux de cohérence écologiques**, élaborés conjointement par les régions et l'Etat afin d'identifier la trame verte et la trame bleue, et **les plans climat-énergie territoriaux**, élaborés par les collectivités (les régions, les départements, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération ainsi que les communes et les communautés de communes de plus de 50 000 habitants) et qui définissent les objectifs stratégiques et opérationnels de la collectivité afin de lutter efficacement contre le réchauffement climatique.

### 1.2.3 Le rapport de présentation

---

Le présent rapport de présentation constitue un élément du dossier de P.L.U qui comprend en outre :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)
- le plan de zonage avec l'indication des zones urbaines et naturelles, des emplacements réservés (E.R.) pour les équipements publics, des terrains cultivés, et des espaces boisés à protéger.
- le règlement.
- les documents techniques annexes concernant notamment :
  - o les réseaux publics,
  - o les servitudes,
  - o les emplacements réservés,

Conformément à l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation :

« 1 – expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;

2 – analyse l'état initial de l'environnement ;

3 – explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L-121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L.123-2. En cas de modification ou révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles.

4 – évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale sur les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le P.L.U.

## 2 LE CONTEXTE

---

## 2.1 LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

### 2.1.1 Le SDAGE Rhône Méditerranée Corse

Le PLU de la Commune devra être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône-Méditerranée-Corse approuvé le 20 novembre 2009 et entré en vigueur le 21 décembre 2009. Les orientations principales que le PLU devra suivre sont les suivantes :

- Tenir compte de la disponibilité de la ressource et de son évolution qualitative et quantitative lors de l'évaluation de la compatibilité des projets avec le SDAGE ;
- Intégrer les différents enjeux de l'eau dans les projets d'aménagement du territoire ;
- Préserver et/ou restaurer l'espace de bon fonctionnement des milieux aquatiques ;
- Préserver les zones humides en les prenant en compte à l'amont des projets.



Par arrêté préfectoral en date du 25 juin 2010, la commune de Clénay a été intégrée dans la zone de répartition des eaux (ZRE) du bassin de la Tille et des eaux souterraines associées et de la nappe profonde de la Tille. Les règles de répartition sont édictées ou peuvent être mises en place dans le but de concilier les intérêts des diverses catégories d'usagers en vue d'atteindre l'objectif de bon état quantitatif des eaux fixé par le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée.

Les pages ci-après sont extraites du guide « SDAGE et urbanisme » qui permet de décliner la prise en compte des différentes thématiques du SDAGE au sein des document d'urbanisme.

## 1. Documents d'urbanisme et objectif de bon état des eaux à l'échelle du territoire considéré

### Références

OF 2 « Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques »

OF 4 « Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau »

Dispositions évoquant ce thème : 2-01, 2-03, 2-05, 4-07

Programme de mesures, (notamment son chapitre 4 pages 114 et suivantes)

### Message

Il importe que l'application des documents d'urbanisme ne compromette pas l'atteinte des objectifs de bon état des eaux assignés aux différentes masses d'eau et permette d'assurer la non dégradation de l'état des eaux.

En effet, l'orientation fondamentale n°2 du SDAGE indique que la non dégradation implique « la non remise en cause des effets escomptés des actions du programme de mesures pour l'atteinte des objectifs » assignés aux masses d'eau. Elle rappelle que l'objectif de non dégradation s'applique à toutes les masses d'eau, que celles-

Ne pas compromettre l'atteinte des objectifs de bon état des eaux



ci soient aujourd'hui en bon état ou non. A ce titre, les documents d'urbanisme doivent prendre en compte les risques de cumuls d'impacts dus à l'augmentation de l'utilisation de la ressource et l'anthropisation des milieux ainsi que les effets du changement climatique en particulier sur la disponibilité de la ressource.

Par ailleurs, la consultation du programme de mesures permet de disposer d'une vision générale des problématiques liées à l'eau sur le territoire considéré.

### Objectifs visés à l'horizon 2015

Préserver le fonctionnement et donc l'état des milieux en très bon état ou en bon état ;

Ne pas accentuer le niveau des perturbations subies par les milieux qui présentent un état dégradé ;

Intégrer le nécessaire respect des objectifs environnementaux dans les documents d'urbanisme, les projets d'infrastructures et les politiques de développement économique ;

Avoir mis en œuvre les mesures du programme de mesures sur un territoire considéré.

## 2. La préservation des milieux aquatiques

### Références

OF 6 « Préserver et re-développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques »

Dispositions évoquant ce thème : 2-01, 2-03, 6A-01, 6A-02

### Introduction

Le bon état d'un cours d'eau est jugé selon son état chimique (respect de normes) et son état écologique. Ce dernier suppose entre autres un bon fonctionnement des milieux aquatiques. Pour assurer ce bon fonctionnement, il est nécessaire de (re)-donner leur juste place aux milieux aquatiques dans le territoire.

Aussi, le SDAGE met l'accent sur la nécessité de préserver et/ou restaurer les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques. Ces espaces sont les suivants :

- le lit mineur, généralement non concerné par les documents d'urbanisme ;
- les zones d'expansion de crues, traitées dans le volet inondation (§ 4-5 ci-dessous) ;
- les bassins d'alimentation des eaux souterraines, traitées dans le volet eau potable (§ 4-3 ci-dessous) ;
- les zones littorales allant de l'avant plage à l'arrière dune, traitées dans le volet littoral (§ 4-6 ci-dessous) ;
- les réservoirs biologiques, qui concernent principalement les documents d'urbanisme au titre des risques de pollution ou de destruction et sont donc traités dans le volet assainissement (§ 4-4 ci-dessous) ;

- les zones humides (§ 4-2-1 suivant) ;
- les espaces de mobilité des cours d'eau (§ 4-2-2 suivant) ;
- les corridors écologiques (§ 4-2-3 suivant).

L'objectif de non dégradation du SDAGE (OF 2) implique pour chacun de ces milieux de suivre la stratégie suivante lorsqu'un projet est susceptible de les impacter :

- proposer la meilleure option environnementale compatible avec les exigences du développement durable (disposition 2-01) :
  - étudier les solutions alternatives permettant de ne pas impacter le milieu visé ;
  - utiliser les meilleures techniques disponibles pour limiter l'impact ;
- proposer et mettre en place des mesures compensatoires « à l'échelle appropriée et visant la préservation du fonctionnement des milieux aquatiques » (disposition 2-03).

La mise en œuvre de ces éléments contribue à la constitution des trames vertes et bleues prévues par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, puisque ces milieux font partie intégrante des trames.

## 2.1. Zones humides

### Références

OF 6-B « Prendre en compte, préserver et restaurer les zones humides »

Dispositions évoquant ce thème : 2-01, 2-03, 6B-01, 6B-06, 6B-08

### Message

Définies par la loi du 3 janvier 1992, les zones humides jouent un rôle essentiel dans la régulation des eaux, l'auto-épuration et constituent un réservoir de biodiversité. Toutefois, elles sont menacées par l'urbanisation, l'endiguement, les activités (notamment agricoles).

Le SDAGE préconise donc de :

- maintenir la surface en zones humides à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ;
- ne pas dégrader les zones humides et leur bassin d'alimentation, y compris celles de petite taille n'ayant pas forcément fait l'objet d'inventaire, et/ou sans statut de protection réglementaire.

### Objectifs visés à l'horizon 2015

Inverser la tendance à la disparition et à la dégradation des zones humides.

## 2.2. Espaces de mobilité des cours d'eau

### Références

OF 6-A « Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques »

Dispositions évoquant ce thème : 6A-01, 6A-02

### Objectifs visés à l'horizon 2015

Assurer la non dégradation et la préservation durable des espaces de mobilité déjà connus,

Restaurer les espaces de mobilité sur les rivières lorsque le programme de mesures le prévoit.

## 2.3. Contribuer à la préservation et à la restauration des trames verte et bleue

### Références

OF 6-C « Intégrer la gestion des espèces faunistiques et floristiques dans les politiques de gestion de l'eau »

Dispositions principales évoquant ce thème : 2-01, 2-03, 2-05, 6A-01, 6A-02, 6B-01, 6C-03, 6C-04

### 3.1. Eau potable et protection des captages

#### Références

OF 5-E « Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine »

Dispositions évoquant ce thème : 2-05, 5E-02, 5E-04, 5E-05

#### Message

Les dispositions du SDAGE visent à assurer sur le long terme la qualité sanitaire de l'eau destinée à l'alimentation humaine. Pour cela, il convient d'engager des actions pour protéger la qualité de la ressource destinée à la consommation humaine » des pollutions ponctuelles et diffuses (nitrates et pesticides notamment). Le SDAGE privilégie donc des actions de prévention pour réduire les pollutions à la source, tout en maintenant les actions curatives si elles sont nécessaires.

Le SDAGE identifie par ailleurs plus de 200 captages prioritaires. Ces captages sont dégradés par des pollutions diffuses d'origine agricole (nitrates et/ou pesticides) et doivent faire l'objet d'actions de reconquête de la qualité de l'eau à l'échelle de leur aire d'alimentation.

#### Objectifs visés à l'horizon 2015

Garantir l'objectif de non dégradation dès le premier plan de gestion pour les eaux utilisées pour l'alimentation en eau potable.

A l'issue du premier plan de gestion en 2015, obtenir :

- une qualité d'eau brute conforme aux exigences de la directive cadre sur l'eau ;
- une reconquête du bon état des masses d'eau ou portions de masses d'eau dont les ressources doivent être préservées pour la consommation humaine.

### 3.2. Eau potable et préservation des ressources majeures

#### Références

OF 5-E « Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine »

Dispositions évoquant ce thème : 2-05, 5E-01, 5E-03, 5E-05

#### Message

Il s'agit de protéger les ressources majeures d'intérêt départemental ou régional :

- d'ores et déjà fortement sollicitées et dont l'alération poserait des problèmes immédiats pour les importantes populations qui en dépendent ;
- faiblement sollicitées à l'heure actuelle mais à fortes potentialités, et préservées à ce jour du fait de leur faible vulnérabilité naturelle ou de l'absence de pression humaine, et à conserver en l'état pour la satisfaction des besoins futurs à moyen et long terme.

Ces ressources (identifiées par le SDAGE pages 116 à 118), sont des ressources :

- importantes en quantité ;
- d'une qualité chimique conforme ou proche des critères de qualité des eaux distribuées tels que fixés dans la directive 98/83/CE du 3 novembre 1998 ;
- bien situées par rapport aux zones de forte consommation (actuelles ou futures) et à des coûts d'exploitation acceptables.

Pour ces ressources, la satisfaction des besoins pour l'alimentation en eau potable et d'autres usages exigeants en qualité (usages industriels particuliers) est reconnue comme prioritaire.

#### Objectifs visés à l'horizon 2015

Garantir l'objectif de non dégradation dès le premier plan de gestion pour les ressources en eau destinées à un usage « eau potable » futur.

A l'issue du premier plan de gestion en 2015, obtenir :

- une liste des ressources majeures à préserver pour l'alimentation en eau potable actuelle et future, délimitées et approuvées localement ;
- la création de structures de gestion sur ces ressources majeures pour l'eau potable, lorsque c'est pertinent.

### 3.3. Eau potable et gestion quantitative de la ressource

#### Références

OF 7 « Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et anticipant l'avenir »

Dispositions évoquant ce thème : 2-05, 4-07, 7-05, 7-09

#### Message

La gestion quantitative de la ressource en eau est nécessaire à l'atteinte du bon état des eaux superficielles et souterraines. L'objectif de non dégradation passe donc par le respect de l'équilibre prélèvements / ressource disponible. Pour les secteurs en déséquilibre, il s'agit également de « mettre en œuvre les actions de résorption des déséquilibres qui s'opposent à l'atteinte du bon état ».

A ce titre, la stratégie du SDAGE consiste à donner la priorité au partage de la ressource via la concertation locale, aux économies d'eau, au développement de la connaissance des ressources et des besoins, à l'alimentation en eau potable par rapport aux autres usages, à l'optimisation des équipements existants, le recours à de nouvelles ressources étant strictement encadré.

Dans ce cadre, la disposition 4-07 rappelle que « les documents d'urbanisme (...) doivent en particulier (...) préconiser la limitation de développement de l'urbanisation notamment dans les secteurs (...) en déficit chronique de ressource en eau [et] prendre en compte une analyse prévisionnelle des problématiques liées à l'eau potable (...) et la compatibilité des choix d'aménagement avec l'équilibre des usages et ressources en eau correspondantes sur le territoire concerné ».

## 4. Rejets ponctuels et diffus dans le milieu (assainissement et pluvial)

### Références

OF 5-A « Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle ».

OF 5-B « Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques »

OF 5 C « Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses »

Dispositions du SDAGE évoquant ce thème : 3-04, 3-06, 4-07, 5A-01, 5A-02, 5A-04, 5A-05, 5B-01, 5B-02, 5C-05

### Message

Le SDAGE présente un objectif de non dégradation des milieux et de réduction de la pollution des masses d'eau par les collectivités. Il s'agit donc de « renforcer la politique d'assainissement des communes » et « d'adapter les exigences de traitement spécifiques aux enjeux des territoires ».

Le SDAGE exige de prendre en compte l'impact des évolutions démographiques attendues sur le bon état des eaux et à ce titre de s'appuyer sur des schémas d'assainissement à jour.

Le SDAGE exige d'avoir une politique d'assainissement ambitieuse pour les milieux sensibles : milieux eutrophisés (pour lesquels le SDAGE établit des valeurs guides de teneur en phosphate dans le milieu), zones de baignade, zones conchylicoles, cours d'eau alpins, réservoirs biologiques...

Le SDAGE préconise également de prendre en compte les pollutions liées aux eaux pluviales.

### Objectifs visés à l'horizon 2015

Achever la mise en conformité des systèmes d'assainissement des collectivités de plus de 2 000 EH (équivalent habitants), conformément à la directive ERU, dans les plus brefs délais (objectif national pour l'ensemble des collectivités : au plus tard fin 2011) ;

Couvrir l'ensemble du bassin par des schémas directeurs d'assainissement comportant un volet



Une politique d'assainissement ambitieuse pour les milieux sensibles

La disposition 4-07 rappelle que « les documents d'urbanisme (...) doivent en particulier (...) préconiser la limitation du développement de l'urbanisation notamment dans les secteurs saturés ou sous équipés pour ce qui concerne les rejets (...) [et] prendre en compte une analyse prévisionnelle des problématiques liées à l'assainissement et l'imperméabilisation des sols (...) ».

Le SDAGE préconise d'améliorer le fonctionnement des ouvrages et d'assurer une gestion pérenne des équipements par la mise en place de services techniques à la bonne échelle territoriale et de favoriser leur renouvellement par la budgétisation. Il préconise également de privilégier des financements publics efficaces au plan environnemental pour un moindre coût. Cela souligne implicitement l'intérêt du recours (lorsque c'est techniquement possible) d'une part à l'assainissement autonome dans les zones d'habitat dispersé existantes, et d'autre part à la limitation du ruissellement à la source.

pluvial pour les collectivités de plus de 10 000 EH et celles de plus de 2000 EH situées en amont de masses d'eau dont l'objectif de bon état n'est pas atteint au titre des macro polluants ;

Avoir résolu les problèmes d'eutrophisation sur les milieux concernés.

## 5. Le risque inondation

### Références

OF 8 « Gérer les risques d'inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau »

Dispositions évoquant ce thème : 4-07, 8-01, 8-03, 8-05, 8-07

### Message

Suite aux diverses crues survenues dans le bassin, la stratégie du SDAGE privilégie une approche préventive, respectant le fonctionnement naturel des cours d'eau, et prenant en compte en zone littorale les risques de submersion marine. Il s'agit de « réduire la vulnérabilité » (urbaniser en dehors des zones à risque), « réduire l'aléa » (préservé et restaurer les zones d'expansion de crue, limiter les ruissellements à la source), apprendre à « mieux vivre avec le risque » (développer la conscience du risque) et « connaître et planifier » les risques d'inondation.

Par ailleurs, la disposition 4-07 rappelle que « les documents d'urbanisme (...) doivent en particulier organiser les activités de façon pré-réfléchie sur le plan hydraulique et environnemental pour assurer la compatibilité de celles-ci avec les objectifs du SDAGE (...) [et] prendre en compte

une analyse prévisionnelle des problématiques liées (...) à l'occupation des zones inondables ».

A cet effet la disposition 8.07 préconise notamment : « Ainsi, l'objectif central à poursuivre dans l'élaboration et la mise en œuvre des documents d'urbanisme est le maintien en l'état des secteurs non urbanisés situés en zone inondable. »

Certaines collectivités sont couvertes par un PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation). Toutefois, les règles contenues dans ce plan concernent essentiellement la prévention des zones vulnérables (notamment par la réglementation du droit des sols) et la réduction de la vulnérabilité. Il convient donc, même en la présence d'un PPRI, de mener une réflexion particulière sur la réduction de l'aléa lors de l'élaboration des documents d'urbanisme.

### Questions à se poser pour juger de la compatibilité des documents d'urbanisme

Y a-t-il un risque d'inondation sur le secteur concerné et si oui de quel type (crue à montée rapide, crue lente, risque de submersion marine, impluvium local, ruissellement ...) ?

Existe-t-il un PPRI prescrit ou approuvé et annexé au document d'urbanisme (si tel est le cas, ce document vaut alors servitude d'utilité publique) ?

Si ce n'est pas le cas, existe-t-il une carte d'aléas ?

■ Comment cette carte est-elle prise en compte dans le zonage du document d'urbanisme ?

■ Si cette carte n'existe pas :

□ y a-t-il des zones inconstructibles du fait de leur proximité avec un cours d'eau ?

□ y a-t-il des études prévues ou en cours permettant de connaître le risque ?

Les zones d'expansion des crues sont-elles recensées et cartographiées de façon précise (elles peuvent être disponibles via l'atlas des zones inondables par exemple, ou via les études menées dans le cadre des SAGE et contrats de rivière) ?

■ Comment l'objectif de préservation voire de reconquête de ces zones est-il pris en compte dans les documents d'urbanisme ?

■ Sinon, est-il prévu de réaliser une étude permettant de les recenser ?

Y a-t-il des zones protégées par l'existence de digues ?

■ Y a-t-il un diagnostic de l'état de ces digues ?

Comment est menée la réflexion autour de la limitation des ruissellements ? Le zonage « eau pluviale » a-t-il été réalisé et pris en compte dans les documents d'urbanisme ?

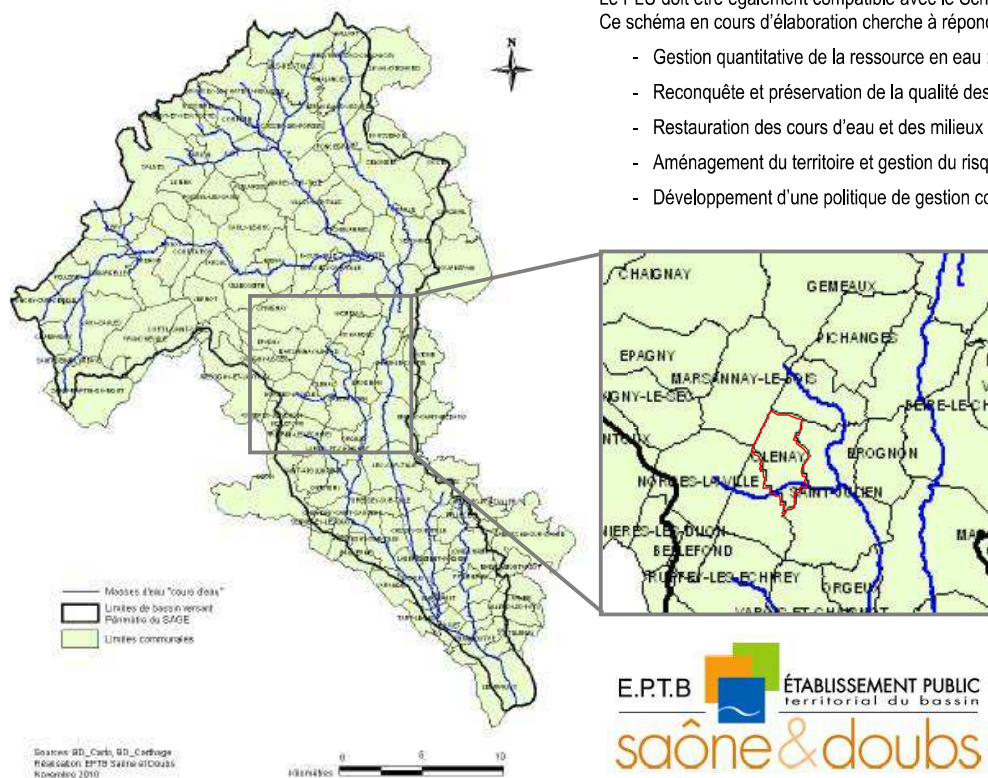
Dans le SCOT, y a-t-il une préconisation d'urbanisation à l'extérieur des zones à risque ?

Les services de l'Etat en charge de la gestion des cours d'eau et les structures porteuses de SAGE et contrats de rivière ont-ils été associés à la démarche ?

## 2.1.2 Le SAGE de la Tille

Le PLU doit être également compatible avec le Schéma d'Aménagement et de gestion des eaux de la Tille. Ce schéma en cours d'élaboration cherche à répondre à différents enjeux :

- Gestion quantitative de la ressource en eau ;
- Reconquête et préservation de la qualité des eaux ;
- Restauration des cours d'eau et des milieux associés ;
- Aménagement du territoire et gestion du risque inondation ;
- Développement d'une politique de gestion concertée à l'échelle du bassin.



Un arrêté préfectoral du 25 juin 2010 classe le bassin de la Tille ainsi que les zones souterraines associées, en zone de répartition des eaux.

Le classement en ZRE vise à :

- favoriser le retour progressif à l'équilibre quantitatif de ces bassins à l'horizon 2015. Ce retour à l'équilibre s'obtiendra par une mise en adéquation des prélèvements autorisés pour les différents usages (alimentation en eau potable, industries et irrigation agricole) avec les ressources disponibles. Le pré-requis est la réalisation d'études de volumes prélevables pour chacun des bassins versants classés en ZRE (ces études sont engagées sur les bassins versant de l'Ouche et de la Vouge) et la répartition de ces volumes entre les différents usages.
- mieux contrôler les prélèvements d'eau afin de restaurer l'équilibre entre la ressource et les prélèvements. Il a pour conséquence principale de renforcer le régime de déclaration et d'autorisation des prélèvements en eau. Ainsi tout prélèvement est soumis à autorisation dès lors qu'il dépasse une capacité de 8 m<sup>3</sup>/h et à déclaration si sa capacité est inférieure à 8 m<sup>3</sup>/h. Cependant, aucun nouveau prélèvement ne pourra être autorisé dans cette zone, sauf pour motif d'intérêt général, tant qu'un meilleur équilibre n'aura pas été durablement restauré entre les ressources en eau et les usages.

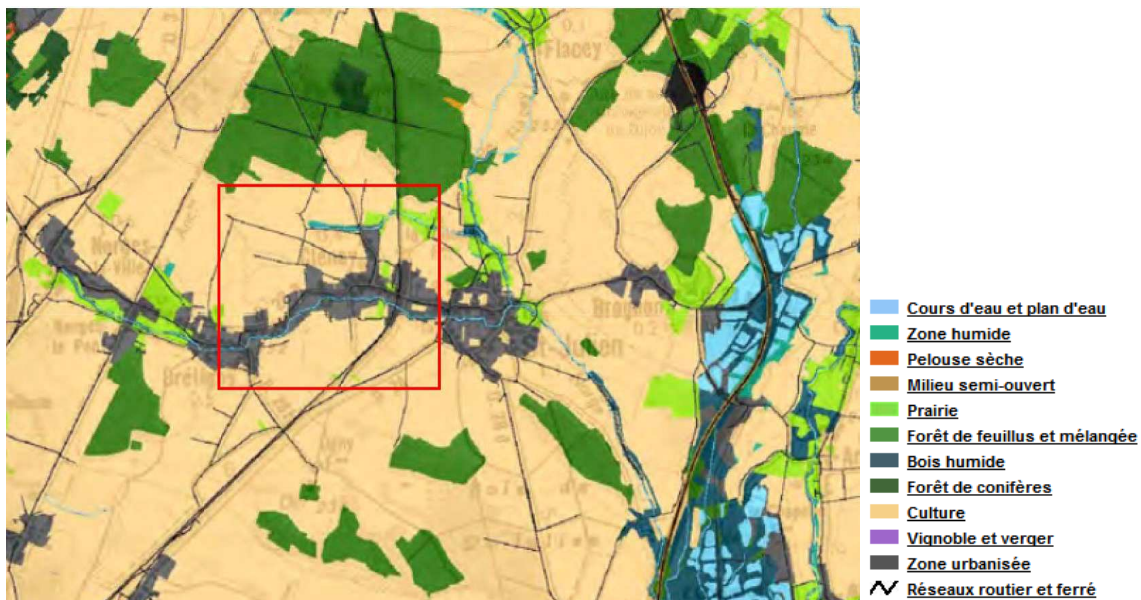
Pour l'ensemble des prélèvements non domestiques soumis à autorisation (capacité supérieure à 8m<sup>3</sup>/h), une consignation mensuelle des volumes prélevés doit être effectuée, et transmise une fois par an aux services de l'Etat.

### 2.1.3 Le SRCE de Bourgogne

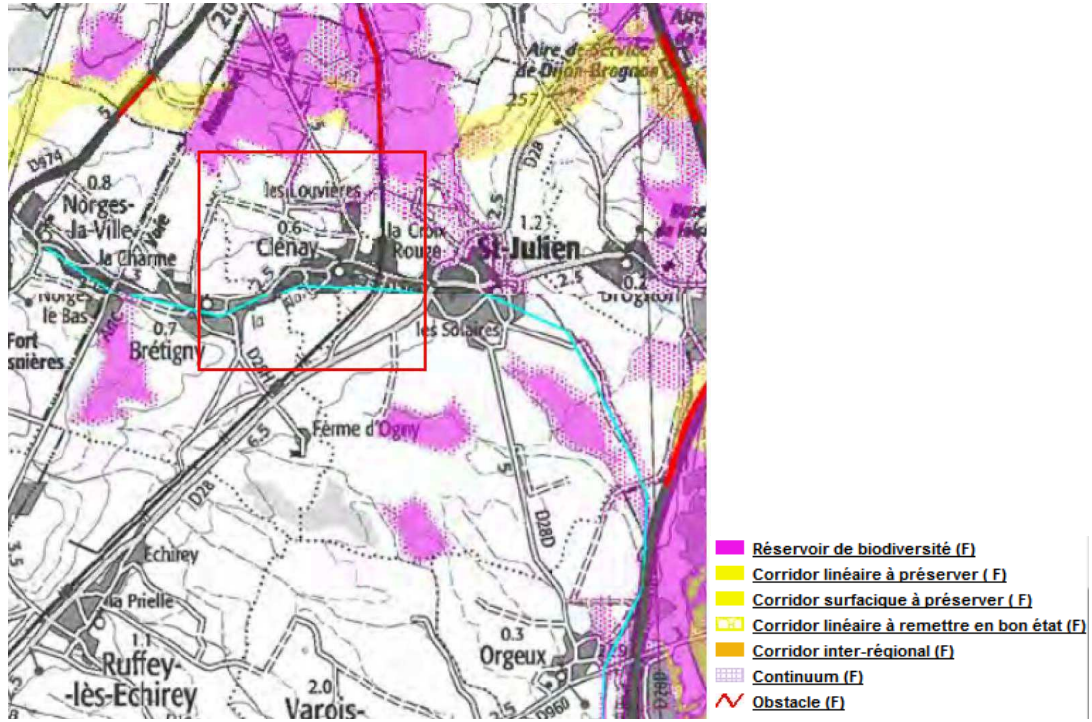
---

Depuis les lois Grenelle, le PLU doit être compatible avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Bourgogne. Ce document a été approuvé par arrêté préfectoral le 06/05/2015. L'objectif de ce document est de définir à l'échelle régionale les continuités écologiques entre les milieux et d'élaborer une trame verte et une trame bleue. La constitution d'une trame écologique est un outil d'aménagement du territoire. Le SRCE est élaboré conjointement entre l'Etat, la Région, et un comité régional Trame verte et bleue.

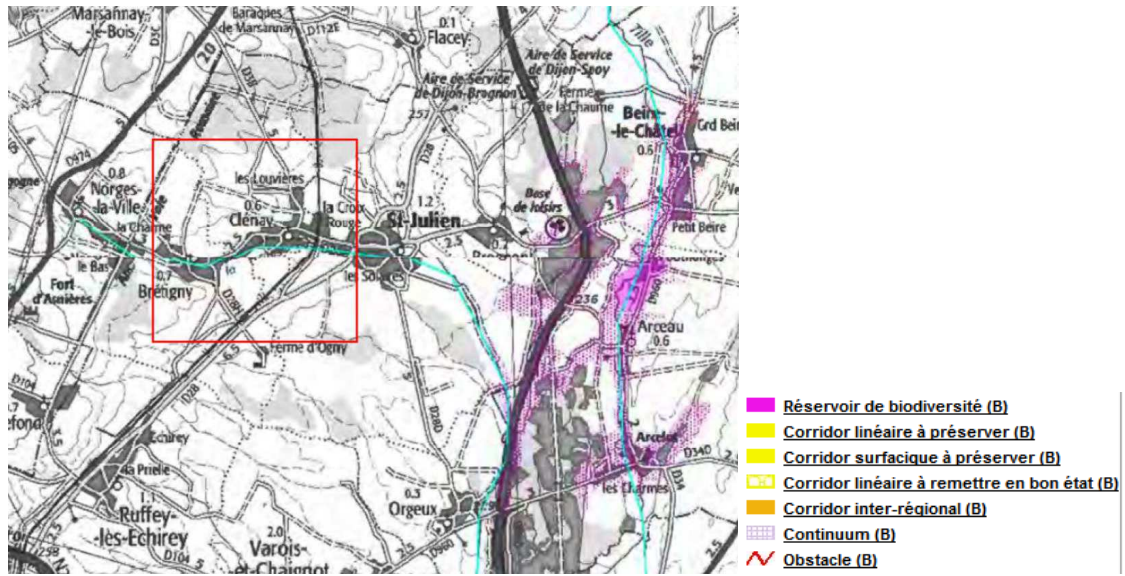
Le SRCE est disponible à l'adresse suivante : <http://www.strategie-biodiversite-bourgogne.fr/le-schema-regional-decoherence-ecologique/elaboration-du-srce-de-bourgogne/consultation-et-enquete-publique>



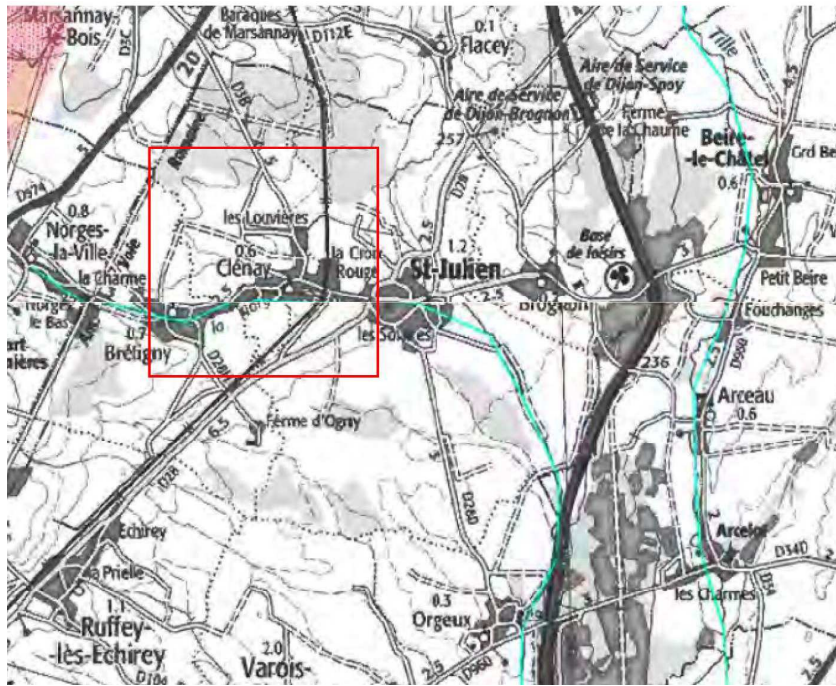
Occupation du sol (SRCE)



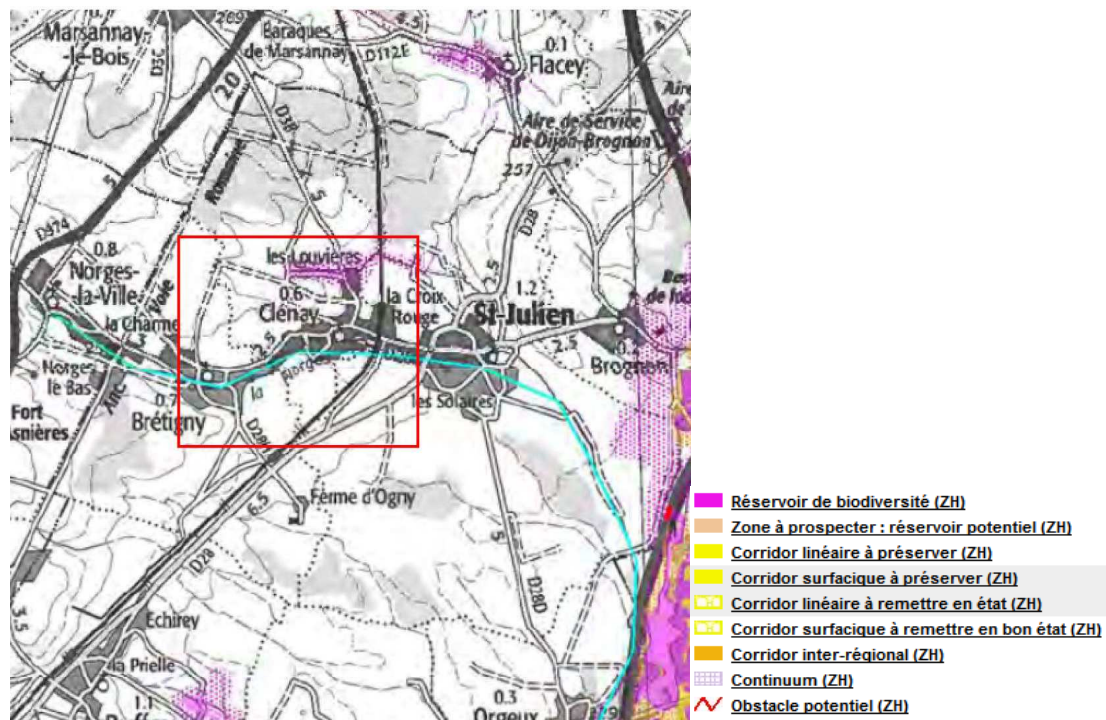
Sous-trame forêt (SRCE)



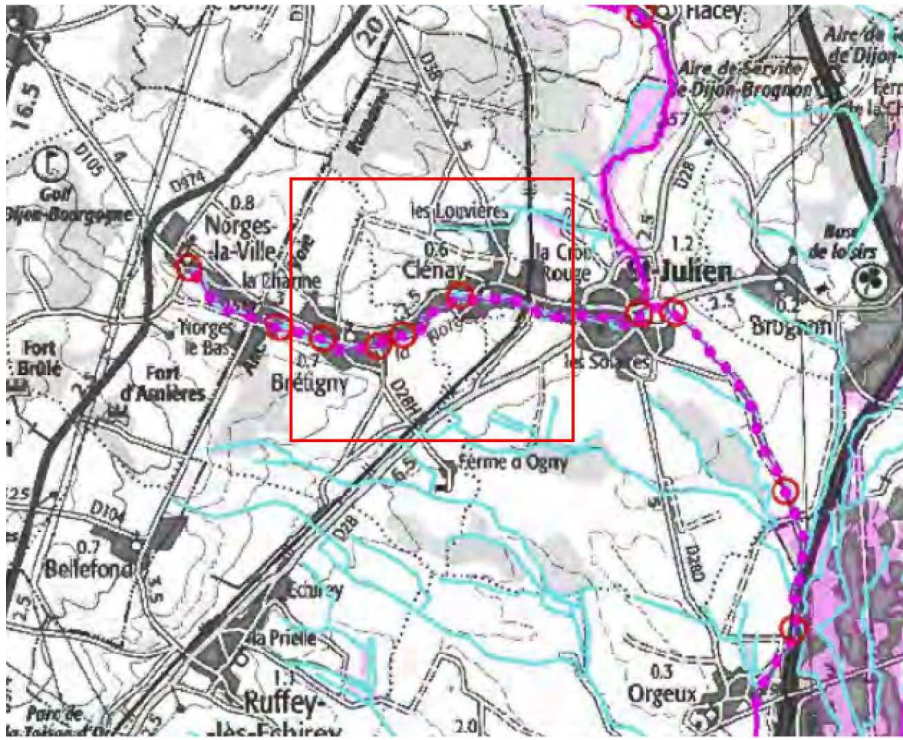
Sous-trame Prairies et bocage (SRCE)



Sous-trame Pelouse sèches (SCRE)



Plans d'eau et zones humides (SRCE)



Cours d'eau et milieux humides associés (SRCE)

## 2.1.4 Le Plan Climat-Energie Territorial

---

Le Plan Climat-Energie 20013-2017 de Bourgogne élaboré par la Région a pour objectif de proposer un cadre cohérent d'interventions pour inverser les tendances et permettre à chacun d'accéder à l'information sur les enjeux et d'agir au quotidien. Il fixe le cadre d'intervention de la Région de Bourgogne en faveur de la maîtrise de la dépense énergétique et de la réduction des émissions de CO<sup>2</sup>. Il s'inscrit dans les démarches internationales, européennes et nationales en la matière. Sur une période de quatre ans, le plan énergie-climat a pour objectifs :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre et contribuer à limiter l'ampleur du changement climatique,
- Réduire la vulnérabilité du territoire et l'adapter aux changements des conditions climatiques

Le PCET est disponible à l'adresse : <http://www.region-bourgogne.fr/La-mise-en-oeuvre-du-Plan-Climat-Energie-Territorial-bourguignon,5,8962>

## 2.1.5 Le Schéma de Cohérence Territoriale dijonnais

---

Depuis sa délimitation en 2002-2003, le périmètre du SCoT a évolué, passant de 110 à 116 puis à 94 communes.

Depuis le 1er juillet 2014, le périmètre du SCoT a été réduit suite à la refonte de la carte intercommunale et ne compte plus que 94 communes et 296 844 habitants (population municipale au 1er janvier 2014). Ce périmètre est découpé en 5 secteurs géographiques et le Syndicat mixte du SCoT du Dijonnais regroupe 6 EPCI :

- la Communauté urbaine Le Grand Dijon (24 communes)
- le Canton de Genlis avec la Communauté de communes de la Plaine dijonnaise (25 communes)
- le Canton de Gevrey-Chambertin avec les Communautés de communes de Gevrey-Chambertin (22 communes) et du Sud Dijonnais (9 communes)
- la Communauté de communes de la Plaine des Tilles (4 communes)
- la Communauté de communes du Val de Norge (10 communes)

Le Scot du Dijonnais avec son Document d'Orientations Générales (DOG) a défini une armature territoriale organisée en pôles. Il vise à mettre en œuvre cette organisation territoriale selon trois grands axes déclinés en objectifs :

- Renforcer l'armature paysagère et préserver les ressources naturelles :
  - o Maintenir la biodiversité et l'identité paysagère du territoire du SCoT du Dijonnais ;
  - o Agir sur la qualité de vie au quotidien ;
  - o Economiser les ressources.
- Articuler déplacements et urbanisation :
  - o Renforcer et développer la place des transports collectifs ;
  - o Assurer une place pour les modes doux afin qu'ils deviennent une réelle alternative à l'automobilité ;
  - o Renforcer le lien entre urbanisme et déplacements.
- Renouveler l'attractivité du territoire du Scot du dijonnais afin de lui donner une nouvelle ambition :
  - o Accueillir les habitants d'aujourd'hui et de demain ;
  - o Consolider une identité et une attractivité économique en utilisant les atouts du territoire.

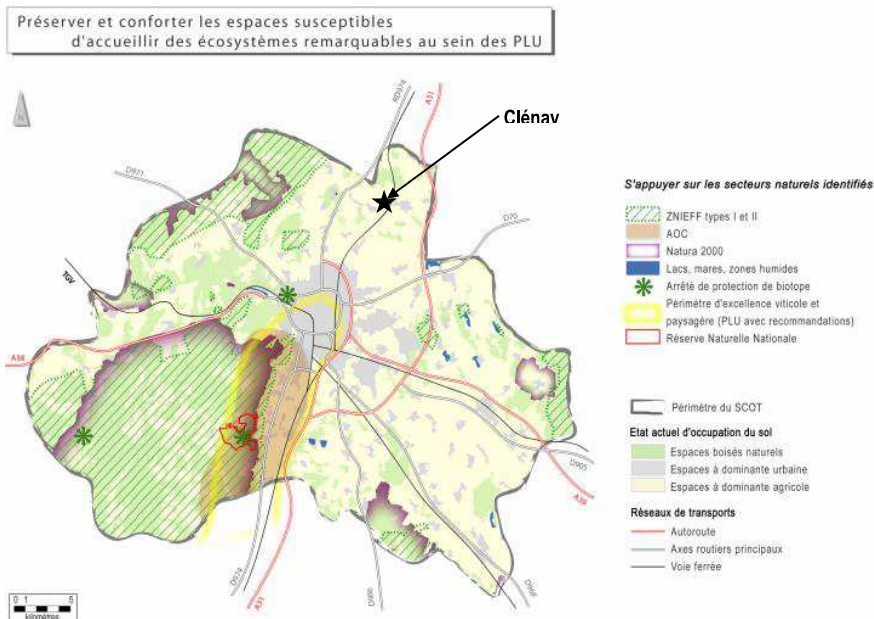
### 2.1.5.1 Axe 1 : Renforcer l'armature paysagère et préserver les ressources naturelles

A l'échelle du Dijonnais, la commune de Clénay se situe sur un espace à dominante agricole et urbaine. Plus précisément sur son territoire, elle présente quatre entités paysagères : la forêt domaniale au Nord, la plaine agricole au centre et au Sud de la commune ainsi que le Val de Norge qui accueille le continuum urbanisé s'étendant de Norges-la-Ville à Saint-Julien.

Le SCoT précise qu'un site Natura 2000 de cavités à chauve-souris (FR2600975) se trouve à moins de 5km de la commune de Clénay à Norges-la-ville.

La ZNIEFF la plus proche de Clénay se situe à 5km sur la commune d'Arceau. On retrouve un certain nombre de ZNIEFF à moins de 10km. Concernant les ZICO et les arrêtés de Biotope, les plus proches se situent à moins de 15km. Une Réserve Naturelle se trouve à plus de 20km au sud de la commune.

Agricole, la commune est intégrée à une trame verte et bleue importante. Ces corridors écologiques sont la Norges pour la trame bleue et les bois comme la forêt domaniale de Clénay et ripisylves de la Norges du ruisseau de la Fontaine aux Lions pour la trame verte. Ils permettent les déplacements et le maintien d'espèces. Ce sont de véritables réservoirs d'écosystèmes qu'il faut préserver et mettre en valeur.



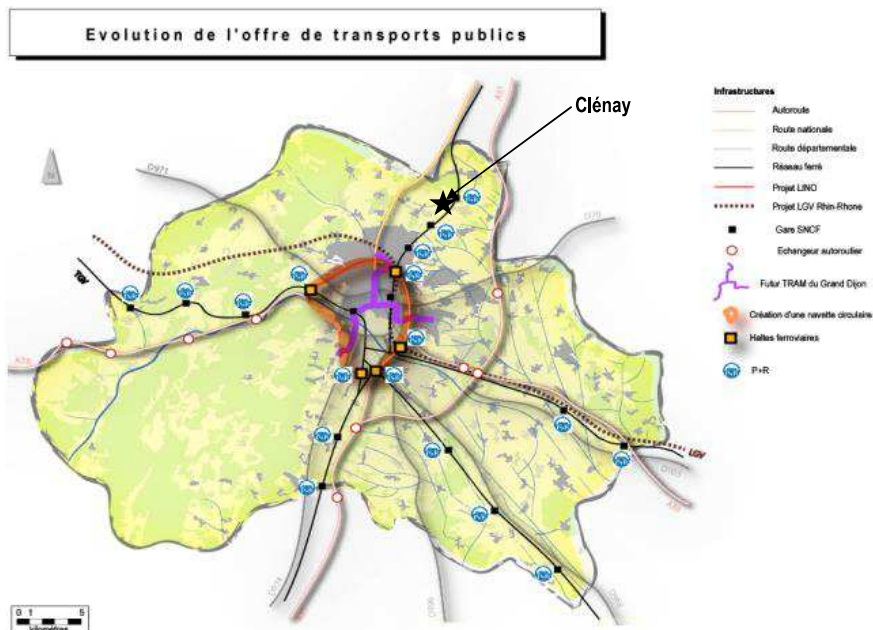
## 2.1.5.2 Axe 2 : Articuler déplacements et urbanisation

La commune de Clénay dispose d'une gare qu'elle partage avec la commune de Saint-Julien. La gare est située sur le territoire de Saint-Julien. Cette gare est située sur le réseau ferré « en étoile » de l'aire dijonnaise. Pour le SCoT, le statut des gares et leur qualité en tant que pôle d'échange doivent évoluer. La gare de Saint-Julien-Clénay dispose d'atouts majeurs : elle est située à proximité (5km) de l'A31, elle se situe avant la congestion due à l'activité de Dijon, enfin elle pourrait constituer un pôle attractif pour les habitants et les activités. Une réflexion sur la desserte par les différents réseaux de transports en commun et le stationnement des différents modes : automobiles et cycles ; doit être menée.

La commune de Clénay devra travailler la connectivité entre les zones urbanisées le long de la RD3 et la gare via le Chemin de la Tuilerie. De plus, la mise en sécurité des déplacements doux est un enjeu majeur pour la commune. Enfin, il faut être conscient que la gare se situe sur la commune de Saint-Julien et qu'une multitude d'acteurs interviennent sur le site : Région, Dijon Céréales, RFF, la commune de Saint-Julien.

Afin de s'articuler avec le SCoT, le P.L.U pourra :

- inscrire des emplacements réservés pour la création de cheminements doux et de stationnements ;
- sécuriser les cheminements doux en approche de gare.



### 2.1.5.3 Axe 3 : Renouveler l'attractivité du territoire du SCoT du Dijonnais afin de donner une nouvelle ambition au territoire

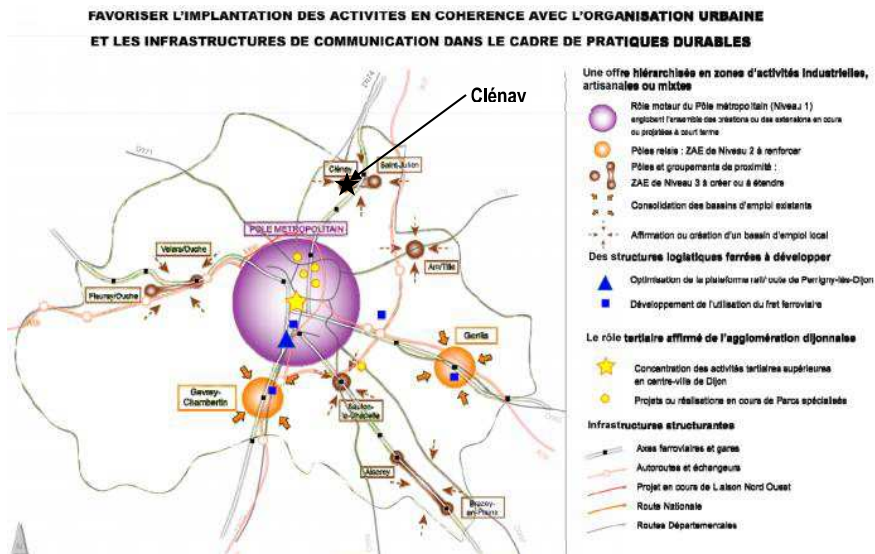
La commune de Clénay et sa voisine Saint Julien sont considérées comme un bi-pôle, pôle de proximité. A ce titre, la commune doit particulièrement respecter les orientations développées dans le DOG :

- Participer avec les autres communes, identifiées comme pôles de proximité, à la production de 3 500 logements (neufs et remis sur le marché) sur la période 2010-2020 ;
- Respecter une densité brute minimale de 25 logements/hectare pour toute ouverture à l'urbanisation de plus de 1 hectare (opération unique ou juxtaposition de plusieurs zones), cette densité pouvant être modulée par secteur sous réserve de garantir un respect global à l'échelle de la commune ;
- Consacrer 20% de la part de production de logements au renouvellement urbain et au renforcement des secteurs déjà urbanisés ;
- Respecter la proportion de 20% de logements aidés dans la production nouvelle.

La commune de Clénay constitue avec celle de Saint-Julien un groupement de Zone d'Activité Economique de niveau 3. Elle est constituée par des activités artisanales, industrielles et de service. La création et l'extension de ces zones devront répondre aux principes d'aménagement visant à leur intégration urbaine et paysagère.

Le SCoT préconise que le P.L.U pourrait prévoir dans une OAP que les ZAE sur le bi-pôle Saint-Julien-Clénay fassent l'objet d'un Plan Directeur d'Aménagement et d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme.

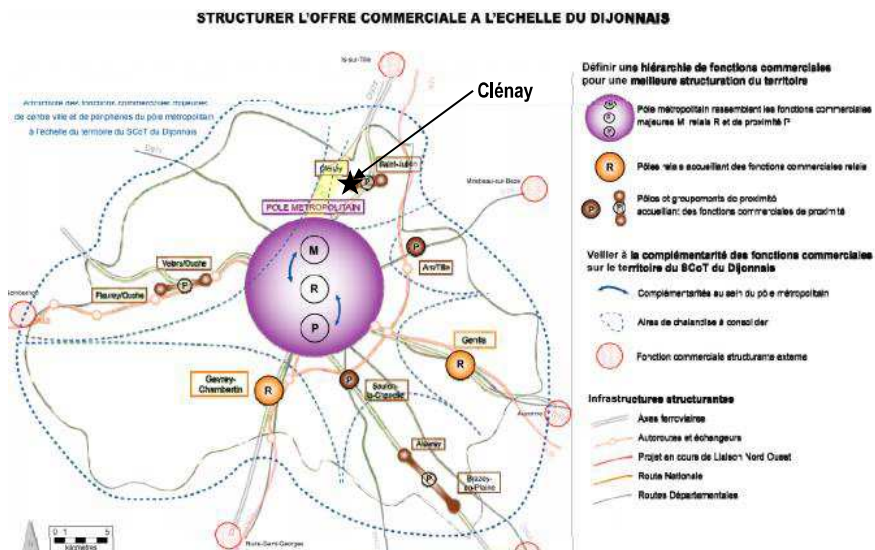
NB : La compétence ZAE appartient à la CC du Val de Norge.



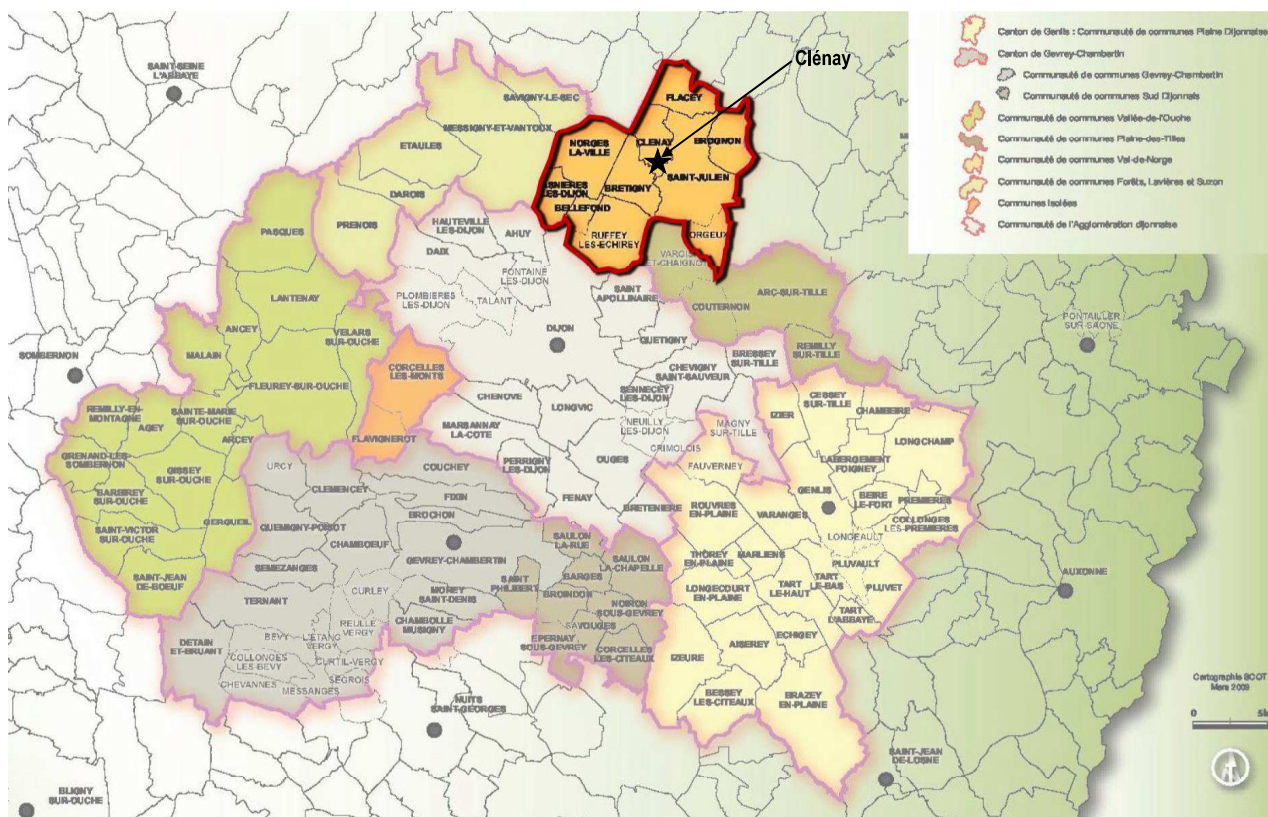
D'après le SCoT du Dijonnais, la commune de Clénay constitue avec celle de Saint-Julien un groupement fonctionnant en bi-pôle qui accueille des fonctions commerciales de proximité. Ces fonctions permettent de répondre à des besoins de consommation de type « dépannages » quotidiens pour la population. Dans le cas de Clénay/Saint-Julien, la surface maximale autorisée est de 1000m<sup>2</sup> de vente correspondant à un commerce « de moyenne surface », type supermarché. De plus, si des études en démontrent la nécessité, un accueil de petites ou moyennes surfaces est possible. Dans la situation de Clénay, qui exerce des fonctions commerciales de proximité, on retrouve habituellement 10 à 20 activités. Ce sont le plus souvent des fonctions alimentaires et de service.

Afin d'être compatible avec les documents supra-communaux et en particulier le SCoT Dijonnais, le P.L.U pourra :

- tenir compte de la préservation des commerces de détail et de proximité (un café présent sur la commune de Clénay) ;
- exposer les besoins répertoriés en matière de commerce ;
- identifier des sites à enjeux permettant de définir plusieurs types de zonage ;



## 2.1.6 La Communauté de Communes du Val de Norge - CCVN



Située au nord-est de Dijon, la Communauté de Communes du "Val de Norge" regroupe 10 communes : Asnières-les-Dijon, Bellefond, Brétigny, Brognon, Clénay, Flacey, Norges-la-Ville, Orgeux, Ruffey-les-Echirey et Saint-Julien, ce qui représente environ 7900 habitants.

Les compétences de la Communauté de Communes du Val de Norges sont :

- **L'aménagement de l'espace communautaire** : schéma de secteur, schéma de cohérence territoriale, aménagement rural d'intérêt communautaire, zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire, acquisition et constitution de réserves foncières nécessaires à l'exercice des seules compétences de la Communauté de Communes.
- **Le développement économique** : aménagement, gestion et entretien des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique d'intérêt communautaire tel que l'entretien de la zone d'activités de Beauregard située à Norges-la-Ville, de la zone d'activités du Breuil et de la future zone d'activités les Nouratons situées à Ruffey-lès-Echirey.
- **Les déchets ménagers** : collecte, valorisation, traitement des déchets ménagers et assimilés, création et gestion des déchèteries.
- **La voirie** : création ou aménagement et entretien du réseau de voirie d'intérêt communautaire.
- **La construction, aménagement, gestion et entretien des équipements sportifs**
- **Les activités culturelles, éducatives, sportives et de loisirs** : gestion et fonctionnement des restaurants scolaires, garderies et le périscolaire, gestion des transports scolaires et périscolaires préélémentaires et élémentaires, création, gestion, fonctionnement : des crèches, haltes-garderies, relais assistantes maternelles, centres aérés, centres de loisirs, ...

## 2.2 LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

---

Les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (État, collectivités locales, établissements publics), des concessionnaires de services ou de travaux publics, (EDF, GDF, etc.), de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires d'énergie hydraulique, de canalisations destinées au transport de produits chimiques, etc.). La commune de Clénay compte 7 SUP :

- A4 : servitude de passage pour l'exécution de travaux, l'exploitation et l'entretien d'ouvrages. Le cours d'eau concerné est la Norge ;
- EL7 : servitude d'alignement sur les voies communales (rue des Dîmes, ruelle de Trémillon, Grande rue, rue de l'Eglise) ;
- I3 : servitude relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz ;
- T1 : servitude relative au chemin de fer. L'ouvrage créant la servitude est la ligne Dijon / Culmont-Chalindrey ;
- T7 : servitude aéronautique à l'extérieur de zones de dégagement concernant des installations particulières ;
- I4 : servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine ;
- PT3 : servitude de protection des réseaux.
- INT1 : servitude liée au cimetière

# 3 DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

---

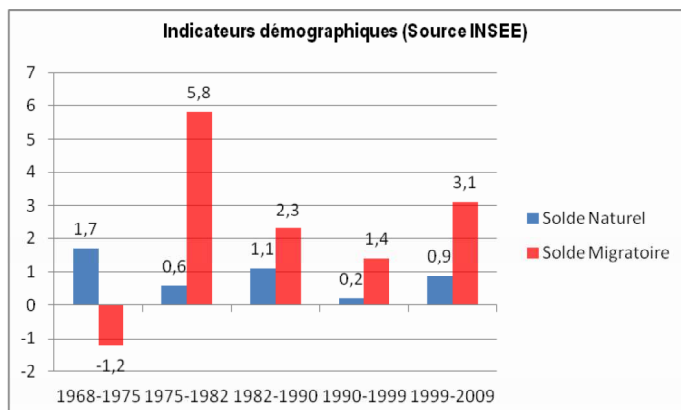
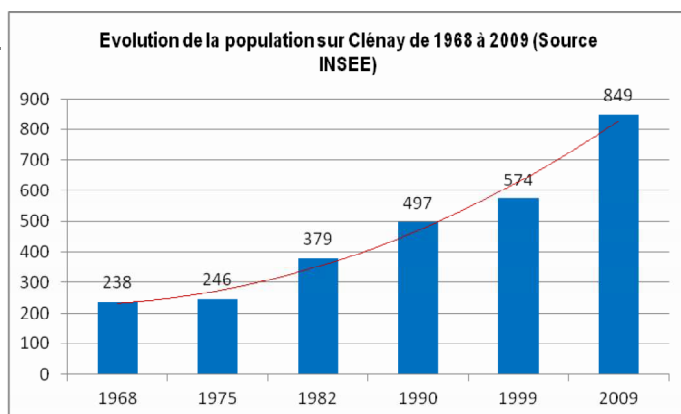
## 3.1 ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE

### 3.1.1 Analyse de l'évolution de la population

**La commune de Clénay est caractérisée par une croissance démographique continue depuis 1968** (+ 611 habitants soit une moyenne de 15 habitants de plus par an). Depuis 1968 et jusqu'à 2009, le taux de croissance annuel est de 3,15% par an. Si la croissance est continue, une forte augmentation de résidents est visible depuis 1975. Entre 1975 et 1982, la commune gagne près du tiers de sa population (133 habitants de plus sur le territoire soit plus de 54%), le taux de croissance annuel étant de 6,3% pour cette période. L'augmentation reste importante jusque dans les années 90 où la croissance démographique de Clénay s'est progressivement ralentie (+77 habitants entre 1990 et 1999 soit une augmentation de 15%). A partir de 1990 et jusqu'à 1999, le taux de croissance annuel est alors de 1,6%. **Dès 2000, Clénay connaît un pic démographique, un taux de croissance annuel de 4%** et une forte augmentation du nombre de ses habitants (+275 soit plus de 47% entre 1999 et 2009).

**Le taux de variation annuel est positif depuis 40 ans.** Les deux pics démographiques alors identifiés entre 1975 à 1982 et entre 1999 à 2009 sont fortement liés à l'arrivée massive de nouveaux résidents extra-communaux (solde migratoire ou solde apparents des entrées sorties). Durant la première période, le taux du solde migratoire est de 5,8%. Il est également élevé lors de la dernière décennie avec 3,1%. **La commune de Clénay est donc très attractive. Les ménages qui viennent s'installer sur le territoire participent également à la croissance démographique** de la commune.

**Le solde naturel est positif depuis 1975**, ce qui n'était pas le cas auparavant (-1,2% entre 1968 et 1975). Les nouvelles naissances participent également à l'évolution démographique de la commune mais dans une proportion moins importante que celle du solde migratoire.

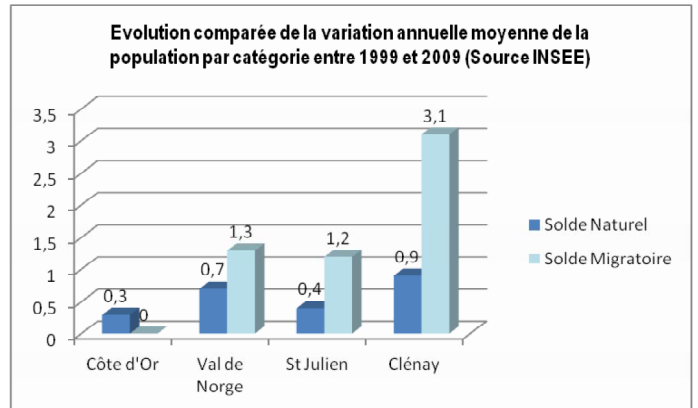
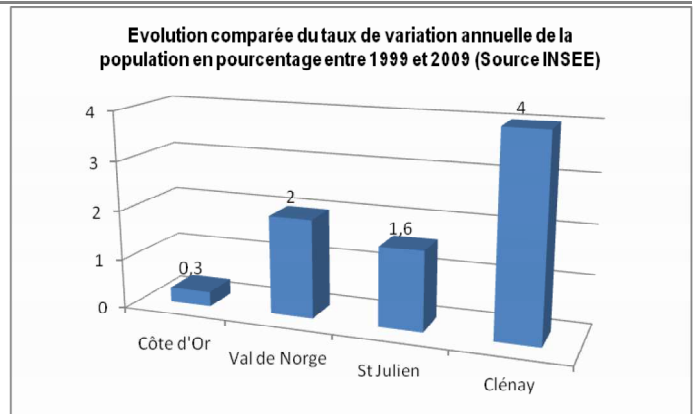


### 3.1.2 Analyse comparée de l'évolution démographique communale

Entre 1999 et 2009, le taux de variation de population annuel à Clénay (4%) est **considérablement supérieur à ceux des territoires de comparaison**. Le Val de Norge connaît également une forte croissance démographique (taux de variation annuel de 2% sur cette période). La commune voisine de St Julien possède un taux de 1,6%. Le territoire est très attractif au regard du département qui possède une évolution démographique plus faible (0,3% en Côte d'Or entre 1999 et 2009).

Les territoires de comparaison possèdent une attractivité moins importante que celle de Clénay. Alors que le département n'a connu qu'une légère croissance de sa population entre 1999 et 2009, **la commune et ses alentours connaissent une augmentation de population plus importante et restent très attractifs**.

En comparaison avec les autres territoires, **la population de Clénay a fortement augmenté au cours de ces 10 dernières années**. Depuis 1982, l'évolution démographique importante du territoire est similaire à celle de la Communauté de Commune du Val de Norge. Au contraire, celle de St Julien se stabilise et se rapproche de l'évolution observée pour le département de la Côte d'Or.



### 3.1.3 Analyse de la structure de la population

**En 2009 Clénay possède une population relativement jeune.** Une grande majorité des habitants ont moins de 60 ans (90%). Les 0-14 ans représentent une part importante des habitants de la commune (26,3% soit 223 habitants). La majorité des résidents (52,2%) sont âgés de 30 à 59 ans. La catégorie des 15-29 ans est très faiblement représentée sur le territoire (11,5% soit 98 résidents).

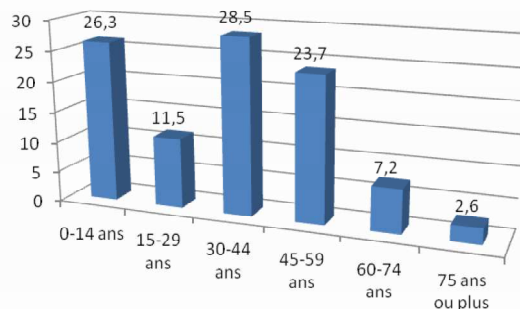
La proportion des 0 à 14 ans et aussi des 30-44 ans est plus importante que sur les territoires de comparaison. Une proportion entre 3 et 5 points supérieure en comparaison avec St Julien ou la communauté de commune du Val de Norge. 26,3% de la population clénoise appartient à la classe des 0 - 14 ans alors que sur la commune de St Julien, cette catégorie représente 23,1% et 22,1% sur l'ensemble du Val de Norge. Le département a une toute autre logique puisque la part des 0-14 ans représente 17%. Ce phénomène est similaire pour les 30-44 ans : Clénay, St Julien, le Val de Norge ont respectivement 28,5 21,8 et 22,5% de leur population dans cette tranche d'âge alors que le département n'en compte que 19,5%.

Dans l'ensemble, la part des 15-29 ans est faible : 11,5% pour Clénay, 13,4% pour St Julien, 13,7% pour le Val de Norge et 20,2 pour le département.

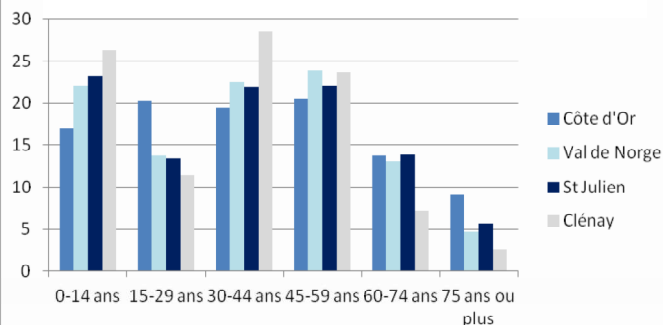
La proportion des 45 à 59 ans est équilibrée sur l'ensemble des territoires de comparaison. A contrario, les plus de 60 ans représentent moins de 10% sur Clénay alors que cette part représente plus de 18% sur les territoires de comparaison.

**La part importante de jeunes dans la population de Clénay prouve l'attractivité des ménages pour le territoire.**

Répartition de la population par tranche d'âge en pourcentage en 2009 (Source INSEE)



Evolution comparée de la population par tranches d'âge en 2009 (Source : INSEE)



L'évolution de la population de Clénay entre 1999 et 2009 montre des tendances différentes suivant les catégories de classes d'âge.

La première progression notable est l'**augmentation distincte des 30-44 ans** (4,5 points de hausse entre 1999 et 2009. L'évolution de cette catégorie (principalement des ménages ou familles monoparentales) **entraîne directement une hausse des 0-14 ans** (6,3 points d'augmentation).

**La tranche des 45-59 ans reste stable entre 1999 et 2009.** Cette stabilisation se fait par le glissement des 30-44 ans vers la catégorie supérieure durant cette période.

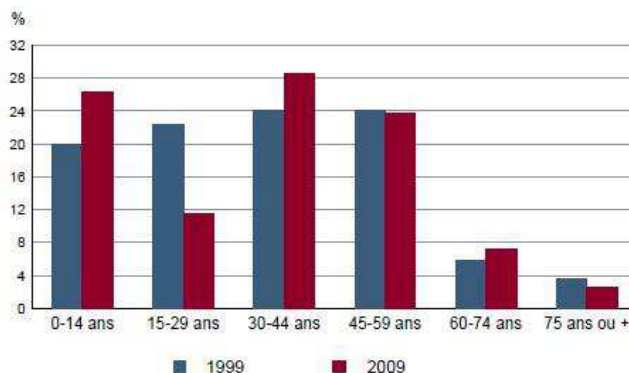
La part des jeunes seniors (60-74 ans) est en légère augmentation. La part des plus de 75 ans, déjà peu nombreux sur le territoire, est en diminution entre 1999 et 2009.

La **diminution notable est celle des 15-29 ans**. Cette diminution est importante : le territoire passe de 23% de 15-29 ans en 1999 à moins de 11,5% en 2009. Cela s'explique par l'**offre d'emplois et de logements peu adaptée à cette catégorie de la population**. Les jeunes adultes se dirigent plus facilement vers les villes (Dijon par exemple).

En 2008, 32% de la population de Clénay habitait dans une autre commune du département 5 ans auparavant. Ces habitants représentent une part importante des nouveaux arrivants sur le territoire, ce qui **prouve l'attractivité de la commune au sein du département de la Côte d'Or**.

6% des résidents de la commune proviennent d'une autre région. 59% ont gardé le même logement lors de ces 5 dernières années.

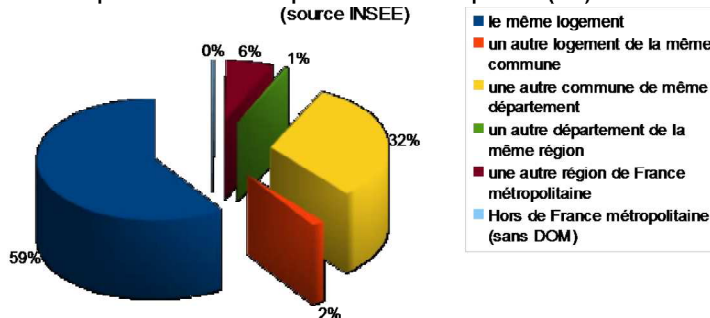
### Evolution de la population par grandes tranches d'âge



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

### Lieu de résidence 5 ans auparavant

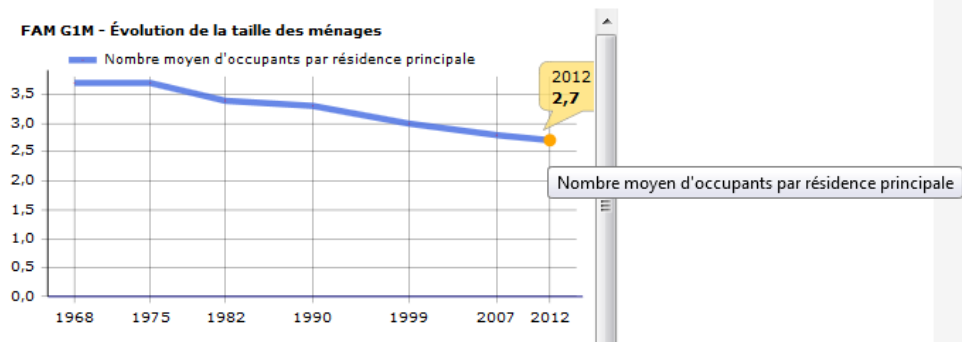
personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant (779)  
(source INSEE)



## 3.2 HABITAT ET MÉNAGES

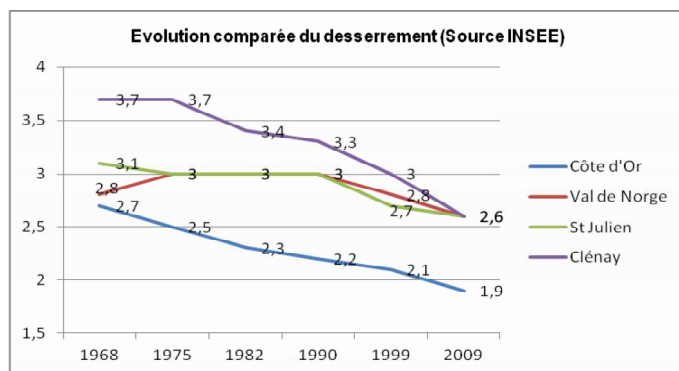
### 3.2.1 Analyse de la taille des ménages

La taille des ménages a connu une baisse progressive depuis 1975 : passant de **3,7 personnes par ménage à 2,7 en 2012** (source INSEE juillet 2015). Ce phénomène de desserrement de la population est observable à l'échelle nationale et est dû aux phénomènes sociétaux actuels (divorces, familles monoparentales, célibat...). Cependant, la baisse reste généralisée à l'échelle du territoire élargi et est à relativiser au regard des chiffres du département (dont les ménages possèdent une moyenne de 2,2). D'après l'évolution des différentes tranches d'âges, **Clénay reste une commune familiale**.



En 1968, la commune de Clénay connaissait un nombre de résidents par ménage bien plus élevé que les territoires de comparaison et notamment celui de la commune voisine de St Julien. La baisse observée au niveau national entraîne une évolution identique depuis 1999 pour Clénay, St Julien et le Val de Norge.

La taille des ménages sur le territoire reste plus élevée que celle observée pour le département. La Côte d'Or possède une moyenne de 1,9 personne par ménage.



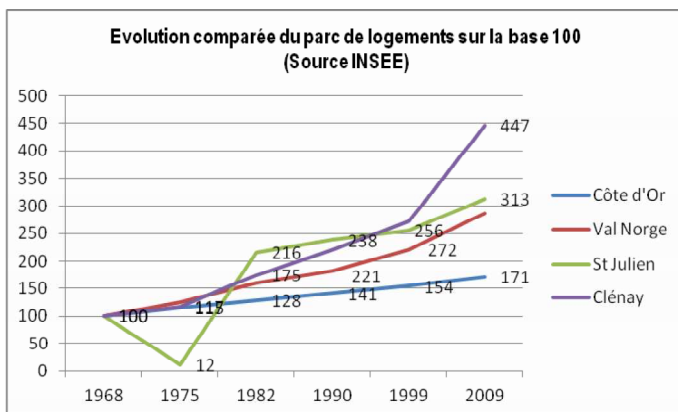
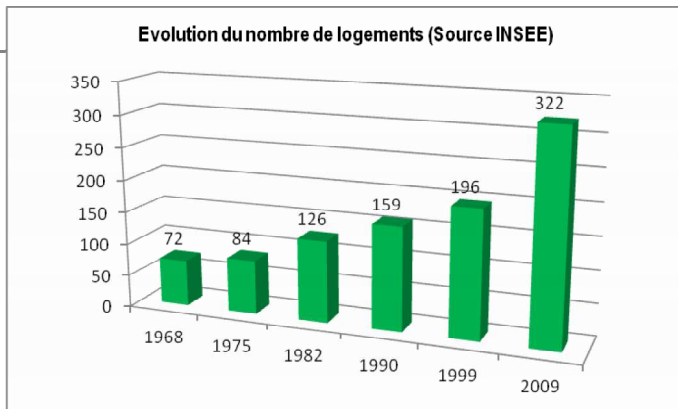
### 3.2.2 Les caractéristiques du parc de logement

L'évolution du parc de logements a été importante et constante **entre 1975 et 1999**. La commune est passée de 84 résidences à 196, un nombre qui a plus que doublé en 25 ans, augmentant de 230%. Cela correspond à **une augmentation d'un peu plus de 4,6 logements par an (taux annuel de 5,63% par an)**.

La croissance récente du parc est bien plus importante. **Entre 1999 et 2009**, il y a eu 126 logements de plus sur la commune soit une augmentation de près de 64% sur 9 ans. Cela correspond à **une augmentation de près de 14 logements par an**. Cette importante augmentation est à mettre en relation avec la forte croissance démographique connue par la commune pendant cette période.

Sur la période 1982-1999, les communes de Clénay et de St Julien connaissent une évolution de leur parc de logement identique. Depuis 1999, l'augmentation sur la commune est bien plus importante que celle observée sur les territoires de comparaison. En effet, St Julien et la communauté de communes connaissent une augmentation moins importante depuis 1982.

Le département dispose d'une évolution de son parc de logements bien plus faible et régulière que Clénay, St Julien et la communauté de commune du Val de Norge. **Ces trois territoires possèdent une certaine attractivité au sein du département, cela depuis les années 90.**



### 3.2.3 Composition du parc de logements

En 2009, le parc de logements de Clénay est composé à 93% de résidences principales et de 1% de résidences secondaires ou logements occasionnels. Les logements vacants représentent 6% du parc. Il est admis qu'une bonne rotation du parc (achat/vente) s'effectue avec un taux de vacance compris entre 6 et 7%.

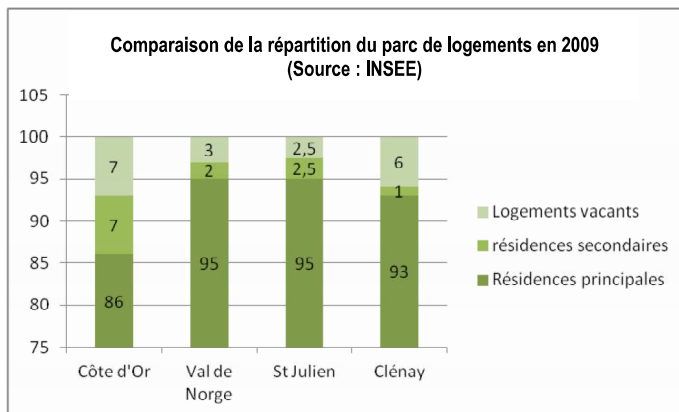
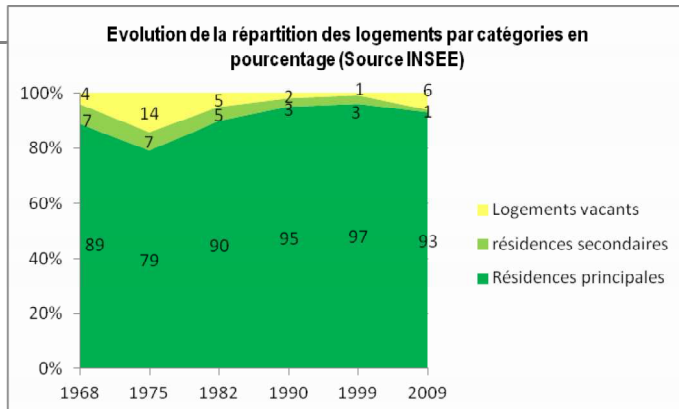
La part des résidences principales a connu une baisse entre 1968 et 1975 passant à 79%. Depuis, la part des résidences secondaires est constante jusqu'en 1999. Entre 1999 et 2009, une légère diminution est observée au profit de ces logements vacants (6% en 2009). **On compte 19 logements vacants en 2009, signe d'un marché immobilier dynamique.**

Le nombre de résidences secondaires est en constante diminution depuis 1968. Elles représentaient durant cette période 7% de l'ensemble du parc de logement. En 2009, on dénombre seulement 1% de résidences secondaires. **Ce phénomène explique un processus de résidentialisation : baisse des résidences secondaires au profit des résidences principales.**

Le parc de logements de Clénay s'inscrit dans la même dynamique que la commune voisine de St Julien ou de la communauté de communes du Val de Norge. En 2009, les résidences principales dans ces territoires représentent 95% du total de parc de logements, un nombre plus important à l'échelle du département (86% de résidences principales en Côte d'Or).

Tout comme à Clénay, le nombre de résidences secondaires est très faible à St Julien (2,5%) et sur le territoire du Val de Norge (2%), proportion bien inférieure à la moyenne départementale (7%). La part des logements vacants est également faible sur ces territoires (3% pour le Val de Norge, 2,5% pour St Julien). A l'échelle départementale, les logements vacants représentent 7% de l'ensemble du parc. Clénay a connu une forte progression de son parc de logements vacants depuis 1999, ce qui lui permet de ne plus avoir un marché immobilier tendu.

La composition du parc de logements de la commune de Clénay s'inscrit dans la dynamique de la communauté de communes. **La grande proportion de résidences principales et, a contrario, le faible nombre de résidences secondaires,** révèle l'investissement d'une population élisant domicile sur le territoire.

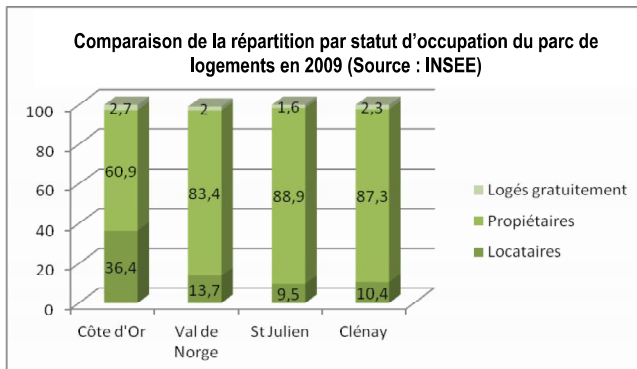
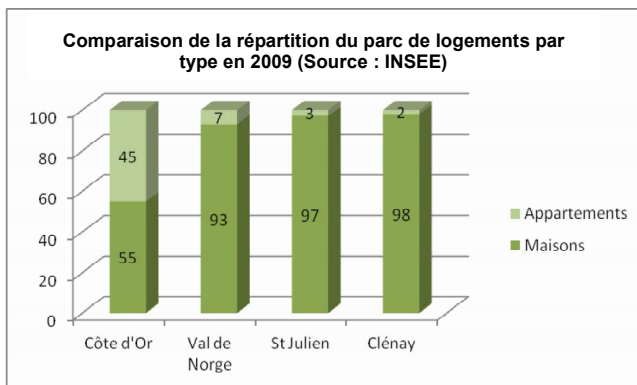


### 3.2.4 Evolution et type des logements

Le parc de logements de la commune de Clénay est essentiellement composé de maisons (98% de l'ensemble du parc de logements). Les appartements représentent seulement 2% du total des logements présents sur le territoire communal. Ces chiffres sont globalement identiques sur la commune de St Julien : 97% de maisons et 3% d'appartements. Le bipôle possède une très faible part d'habitations collectives. La communauté de communes du Val de Norge possède 7,15% de logements collectifs. La moyenne à l'échelle du département est de 44,50%.

La commune possède une grande majorité de propriétaires (87,3%) et très peu de locataires (10,4%). Cela ne facilite pas le parcours résidentiel de Clénay. Les territoires de comparaison que sont St Julien et la communauté de communes sont dans la même dynamique : peu de locataires pour une grande majorité de propriétaires. Cela diffère de la moyenne départementale. La Côte d'Or possède en moyenne 60,9% de propriétaires et 36,4% de locataires.

Les logés gratuitement sont peu significatifs : entre 1,6% et 2,7% sur l'ensemble des territoires.



Le parc de logements de Clénay est essentiellement composé de grandes habitations. **Plus de 95% des résidences principales possèdent au minimum 4 pièces.** Les logements de plus petites tailles, 3 pièces maximum, ne représentent que 5% du parc de logements.

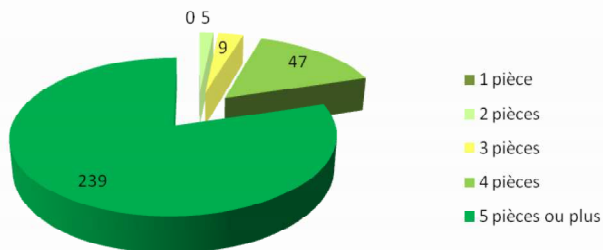
239 des 300 résidences principales du territoire possèdent plus de 5 pièces.

Il est à noter que la commune ne possède aucune habitation principale ne comprenant qu'une pièce.

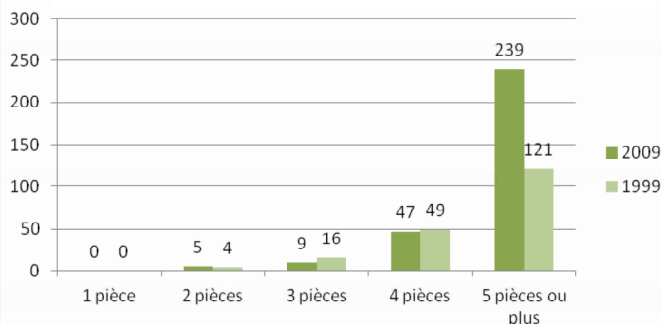
Entre 1999 et 2009, les nouvelles constructions (résidences principales) sur le territoire communal ne concernent que des maisons de plus de 5 pièces. Leur nombre a plus que doublé pendant cette période, passant de 121 à 239. Il n'y a eu aucune construction concernant des habitations d'une, de trois ou de quatre pièces. Une seule nouvelle construction entre 1999 et 2009 est composée de deux pièces. Le nombre de logements de plus petits formats a même diminué lors de ces 10 dernières années. La commune recense un gain de 7 logements de 3 pièces ainsi que 2 de 4 pièces.

**Alors que le nombre de personnes par logement diminue, les nouvelles constructions au sein de la commune sont de taille de plus en plus importante.**

Résidences principales selon le nombre de pièces en 2009  
(Source INSEE)



Evolution du nombre de pièces dans les résidences principales entre 1999 et 2009 (Source : INSEE)



### 3.2.5 Evolution des permis de construire

La délivrance des permis de construire a été très diverse lors de ces 12 dernières années. Entre 2000 et 2005, de nombreux logements ont été autorisés sur la commune. Les années 2001 et 2004 sont les années où l'on compte le plus grand nombre de permis de construire délivrés (respectivement 23 et 32), pour de nouvelles constructions.

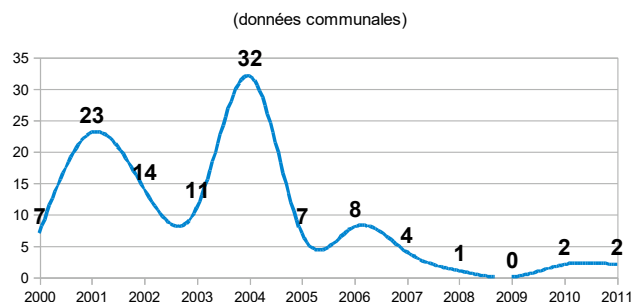
Depuis 2005, la commune délivre peu de permis de construire. **Seulement 4 logements ont été autorisés entre 2008 et 2011.** Ces chiffres s'expliquent également par une conjoncture économique non propice au marché de l'immobilier.

**La surface moyenne des nouvelles constructions lors des 10 dernières années est de 148 m<sup>2</sup>.**

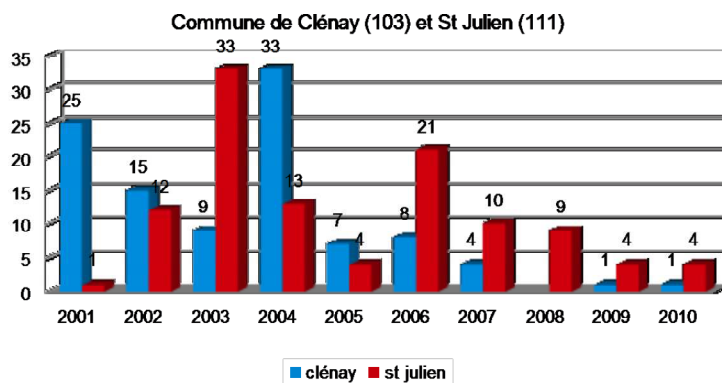
Depuis 2001, il existe une certaine bipolarité entre les communes de Clénay et de St Julien en ce qui concerne les logements autorisés (source [Sit@del](#), Mai 2012). Les années où peu de permis de construire sont délivrés sur une commune, la commune voisine autorise plus de logements. Les années 2003 et 2004 ont vu un nombre important de logements autorisés. En 2003, 9 PC ont été délivrés sur la commune de Clénay contre 33 à St Julien. Phénomène inverse en 2004 avec 33 PC délivrés sur Clénay et 9 sur St Julien.

Depuis 2006, Clénay délivre peu de permis de construire pour de nouvelles habitations. St Julien voit également ces logements autorisés diminuer mais dans une moindre mesure.

**Logements autorisés sur la commune de Clénay**



**Logements autorisés**



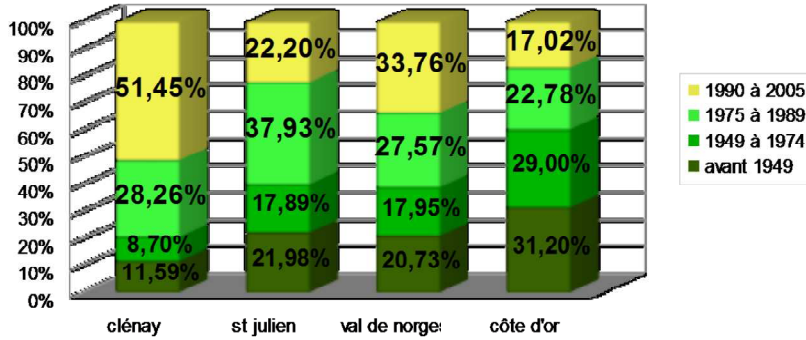
### 3.2.6 Ancienneté du parc de logements

La commune de Clénay possède un parc de logements relativement jeune par rapport aux territoires de comparaison. Plus de la moitié des résidences principales (51,45%) ont été achevées après 1990. St Julien ne possède que 22% de résidences principales achevées après 1990. Seulement 20% des logements de Clénay ont plus de 35 ans.

Les bâtiments âgés de plus de 60 ans ne représentent que 11,59% du total des résidences principales sur le territoire. St Julien, la communauté de communes du Val de Norges ainsi que le département de la Côte d'Or possèdent plus d'1/5 de leur parc de logements datant d'avant 1949.

#### Résidences principales en 2008 selon la période d'achèvement

(source INSEE)



### 3.3 ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET EMPLOIS

#### 3.3.1 Population et activités

Le nombre d'emplois dans la zone a augmenté de près de 15% entre 1999 et 2009. Le nombre d'actifs ayant un emploi et qui résident dans la zone a, quant à lui, augmenté de près de 40% pendant cette même période.

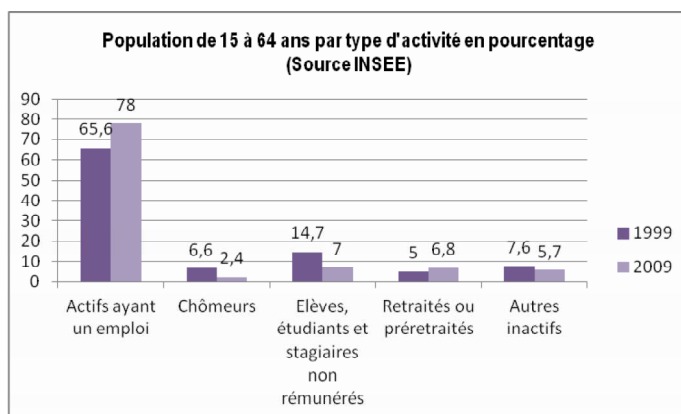
**L'évolution des emplois et des activités entre 1999 et 2009** montre une baisse de la concentration d'emplois sur le territoire. **L'indicateur de la concentration d'emplois** est passé de 33,6% à 24,3%, soit une baisse de plus de 9,3 points.

Le taux d'activité parmi les 15 ans ou plus a également augmenté entre 1999 et 2009.

Emploi et activité (Source INSEE)	1999	2009
Nombre d'emplois dans la zone	93	109
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	277	450
Indicateur de concentration d'emploi	33,6	24,3
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	66,9	74,2

**Entre 1999 et 2009, le nombre d'actifs dans la zone a augmenté de près de 13 points, passant de 65,6% à 78% de la population totale.** Autre fait remarquable, la **diminution du taux de chômage** sur la commune : il passe de 6,6% en 1999 à seulement 2,4%.

On note une **diminution importante du nombre d'élèves, d'étudiants ou de stagiaires non rémunérés**. Le taux était de 14,7% en 1999, il passe à 7% en 2009, soit une diminution de plus de la moitié de cette catégorie de population. Cela s'accorde avec la faible proportion des 15-29 ans présents sur le territoire. **L'économie étant principalement résidentielle, l'offre d'emplois sur le territoire ne correspond pas à cette catégorie.** L'absence de lycée et d'Université engendre la migration de cette catégorie vers les villes plus importantes, notamment Dijon. L'offre de logements est également mal adaptée : la commune propose peu de petits logements susceptibles de convenir aux étudiants ou jeunes actifs.



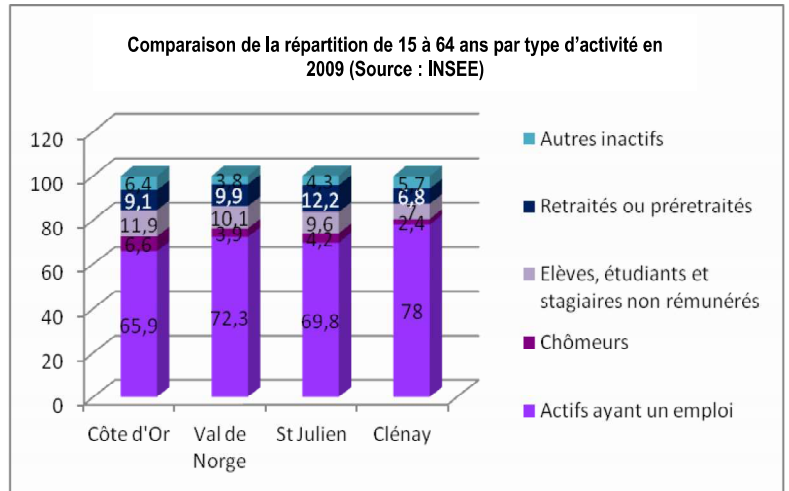
### 3.3.2 Le dynamisme particulier de la commune

En 2009, les actifs ayant un emploi et résidant sur la commune de Clénay sont plus nombreux que sur l'ensemble des territoires de comparaison : 78% pour la commune, 72,3% pour la communauté de communes du Val de Norge et 65,9% sur l'ensemble du département de la Côte d'Or. La commune voisine de St Julien possède un taux d'actifs ayant un emploi de 69,8%, soit une différence de plus de 8 points avec Clénay.

La résultante de ce taux d'actifs élevé est à mettre en corrélation avec le **faible taux de chômage par rapport aux territoires de comparaison**. Alors que St Julien et le Val de Norge possèdent un taux de chômage légèrement supérieur à 5% et que le département présente un taux de 9,1%, la commune de Clénay possède un taux de chômage de 3%.

**Le nombre d'étudiants, élèves, stagiaires (âgés de plus de 15 ans), ainsi que le nombre de retraités présents sur Clénay est moins important que sur l'ensemble des territoires de comparaison.** La commune voisine de St Julien possède un taux de personnes reliées au milieu scolaire supérieur (de 2,6 points supérieur à Clénay) et près du double de retraités ou préretraités (12,2% contre 6,8% à Clénay).

Ces deux catégories sont donc bien présentes sur le territoire. La commune de Clénay ne disposant pas de logements adéquats pour accueillir ces populations, un effort est à envisager dans cette direction.



### 3.3.3 Une offre d'emploi faible axée sur les services à la personne

Au 31 Décembre 2009, le nombre d'entreprises (exploitations agricoles comprises) sur la commune de Clénay est limité. **On compte dans l'ensemble 31 sociétés. La commune voisine de St Julien a un tissu d'entreprises bien plus important avec un total de 77.**

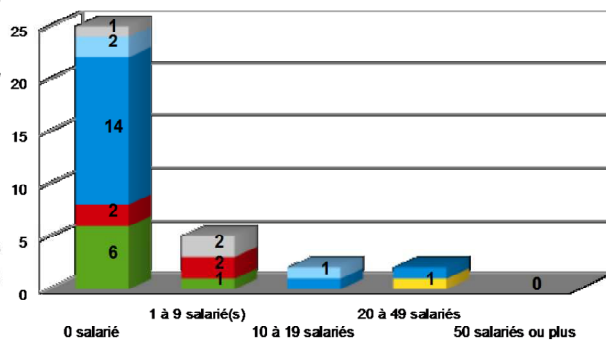
Sur le territoire, le secteur majoritaire de ces entreprises concerne principalement les domaines du **commerce, des transports et des services divers** (16 entreprises sur les 18 recensées). Clénay compte une seule industrie et 4 entreprises de construction.

Le nombre d'établissements dans le secteur de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale est lui aussi peu important en comparaison avec la commune de St Julien (respectivement 3 et 18 entités).

On dénombre également 5 entreprises (1 exploitation agricole, 2 entreprises dans le secteur des BTP ainsi que 2 concernant l'administration publique) qui emploient entre 1 et 9 salariés. Seulement 4 entreprises emploient plus de 10 salariés. **L'activité économique du territoire reste très locale.**

**Etablissements actifs par secteur d'activité au 31 Décembre 2009**

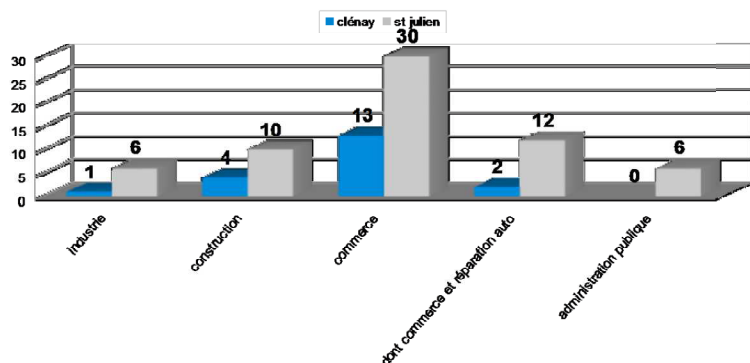
(source INSEE)



- agriculture, sylviculture et pêche
- industrie
- construction
- commerce, transport, services divers
- dont commerce et réparation auto
- administration publique, enseignement, santé, action sociale

**Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 1er Janvier 2010**

(source INSEE)

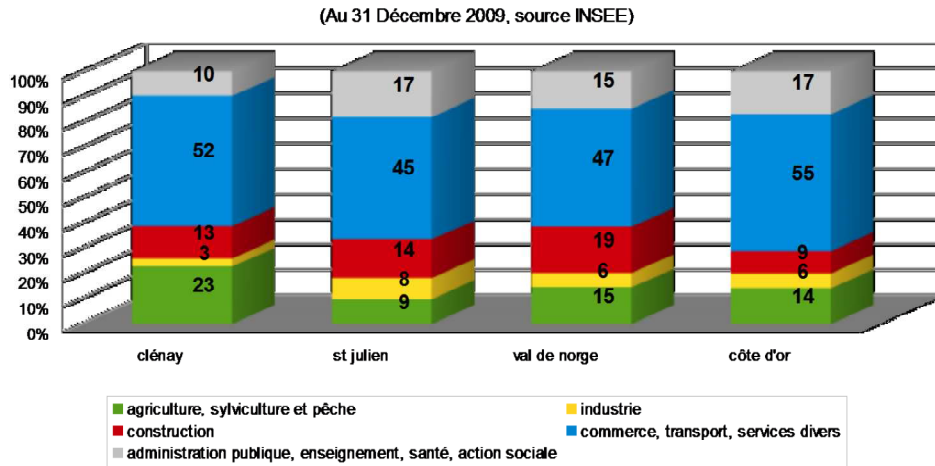


### 3.3.4 La dynamique de Clénay face aux territoires de comparaison

La commune de Clénay est dans une dynamique semblable aux territoires de comparaison : la majorité de l'activité économique est tournée vers le secteur du commerce, transport et services divers.

L'agriculture est encore un élément important de l'activité économique de Clénay (elle représente 23% des entreprises présentes sur le territoire contre seulement 9% à St Julien, 15% sur l'ensemble de la communauté de communes du Val de Norge et 14% au niveau départementale). Au contraire, l'industrie représente une faible part des entreprises sur territoire (1 seule soit 3% de l'ensemble des sociétés). Sur la commune voisine de St Julien, l'industrie, même si la proportion reste faible, représente 8% de l'ensemble des entreprises.

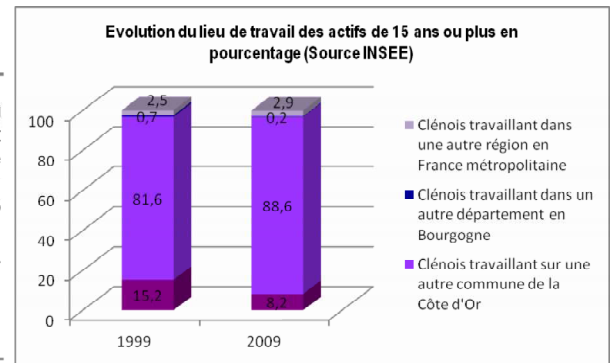
Etablissements par secteurs d'activité (Clénay et territoires de comparaison – en %)



### 3.3.5 Un territoire se tournant vers les pôles d'emplois voisins

L'évolution du lieu de travail des actifs résidant dans la zone entre 1999 et 2009 montre **une diminution du nombre d'actifs travaillant au sein même de la commune**. En 1999, 15,2% des actifs clénois travaillaient sur le territoire. Ils ne sont plus que 8,2% en 2009. La population active de Clénay travaille en grande partie sur une autre commune du département de la Côte d'Or. Les pôles d'emploi les plus proches sont ceux de Dijon Nation (8.6 km), de Dijon-Lac (10.3 km), de Dijon-Toison D'Or (10.3 km) et de Dijon-Voltaire (10.5 km).

0,2% des actifs clénois travaillent dans un autre département de la Bourgogne et 2,9% hors de la région. Il y a peu d'évolution quand à ces chiffres là entre 1999 et 2009 (respectivement 0,7% et 2,5% également).

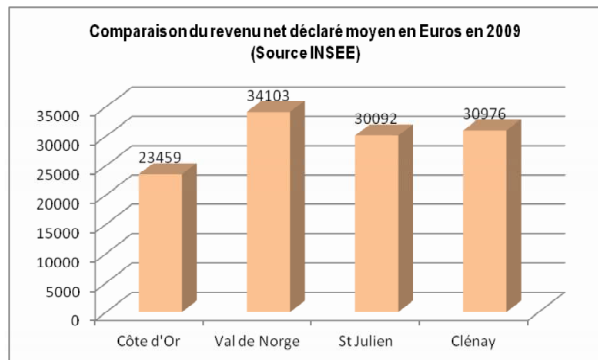
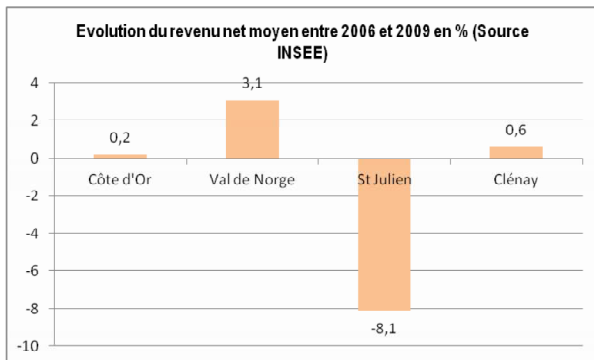


### 3.3.6 Revenus moyens de la population

En 2009, le revenu net déclaré moyen de l'ensemble des foyers fiscaux de Clénay est plus élevé que celui de sa commune voisine de St Julien (30976 € contre 30092 €). Il est également largement supérieur à celui du département de la Côte d'Or qui se situe à 23459 €.

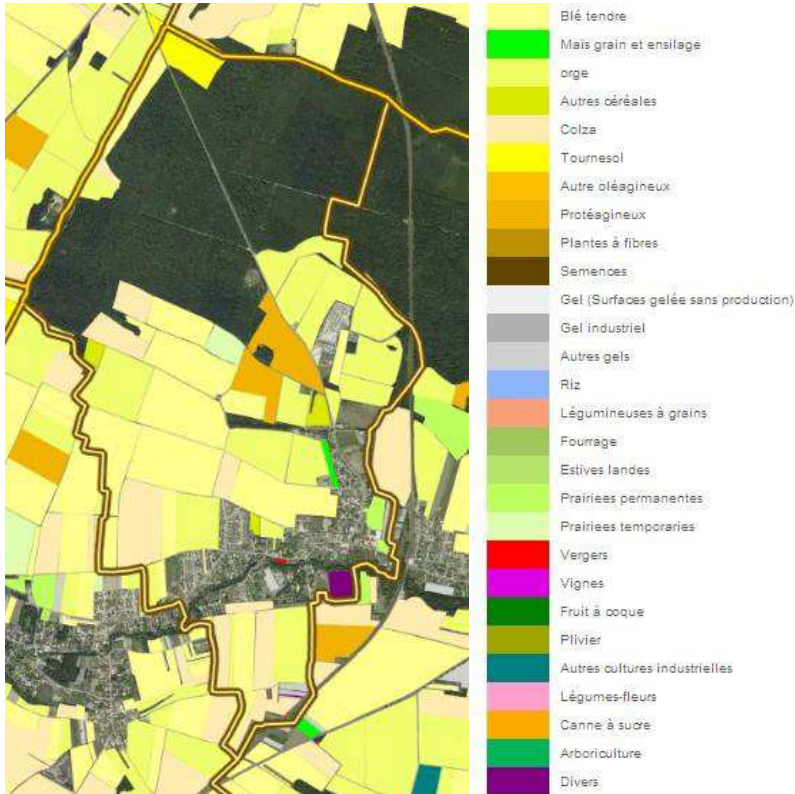
La moyenne des revenus déclarés sur la Communauté de communes du Val de Norge est supérieure à celle de Clénay.

La commune de Clénay a vu le revenu net moyen des ses habitants augmenter légèrement de 0,6% entre 2006 et 2009. En revanche, la commune voisine de St Julien connaît un net recul lors de cette période, voyant le revenu net moyen de ses résidents diminuer de plus de 8%.



### 3.3.7 L'activité agricole

#### 3.3.7.1 Contexte de l'activité agricole de Clénay



Clénay est un territoire agricole céréalier. En effet, l'agriculture est tournée vers les céréales (colza, blé, orge, ...) et oléoprotéagineux. Cette agriculture engendre des paysages vastes et ouverts. La surface utile agricole a augmenté entre 2000 et 2010, passant de 350ha à 454ha. Ces 454 ha se divisent pour 423ha en terres labourables (contre 320 en 2000) et 31ha de terres toujours en herbe.

Il y a seulement 5 exploitations sur la commune, ce qui, au vu de l'étendue de la SAU, présage une agriculture intensive.

De plus, le paysage de Clénay est marqué par des silos, nécessaires à l'activité céréalière.

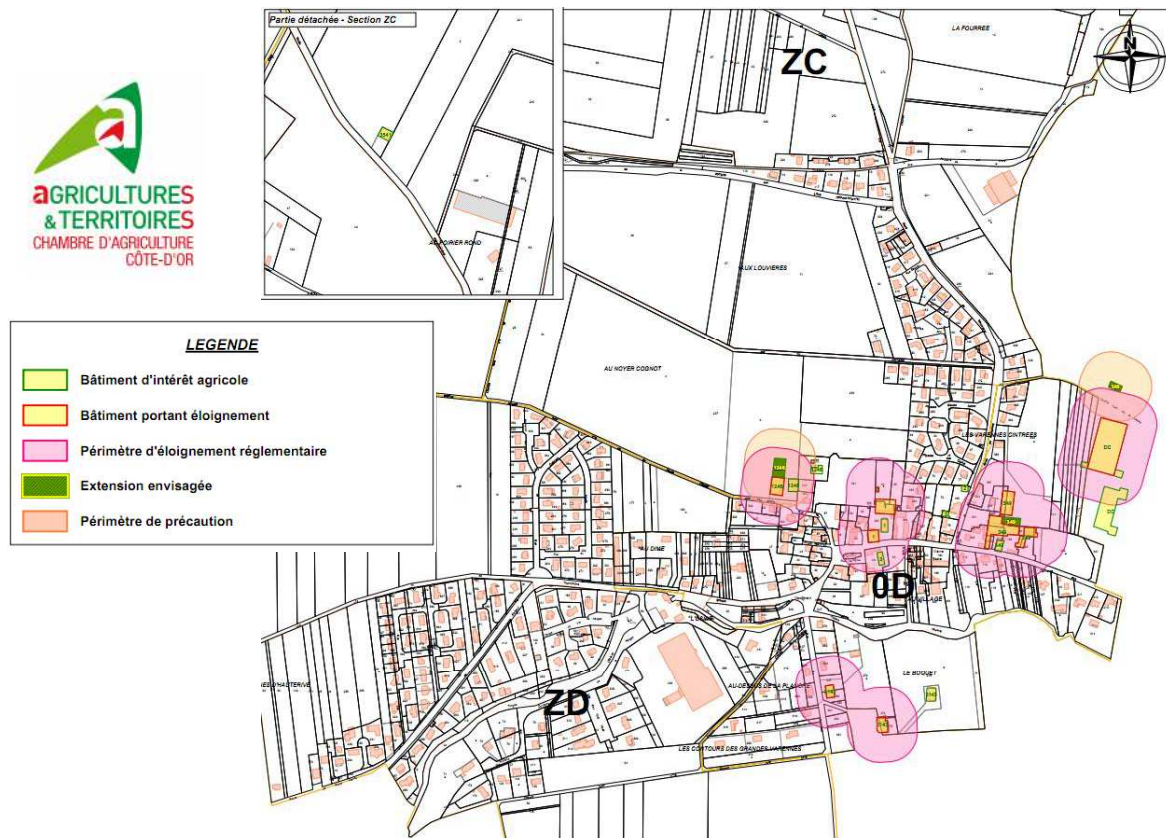
La présence des silos participe au paysage de Clénay.

Leur volumétrie et leur hauteur sont très importantes, ainsi ils constituent des marqueurs du paysage dans la perspective visuelle de Clénay

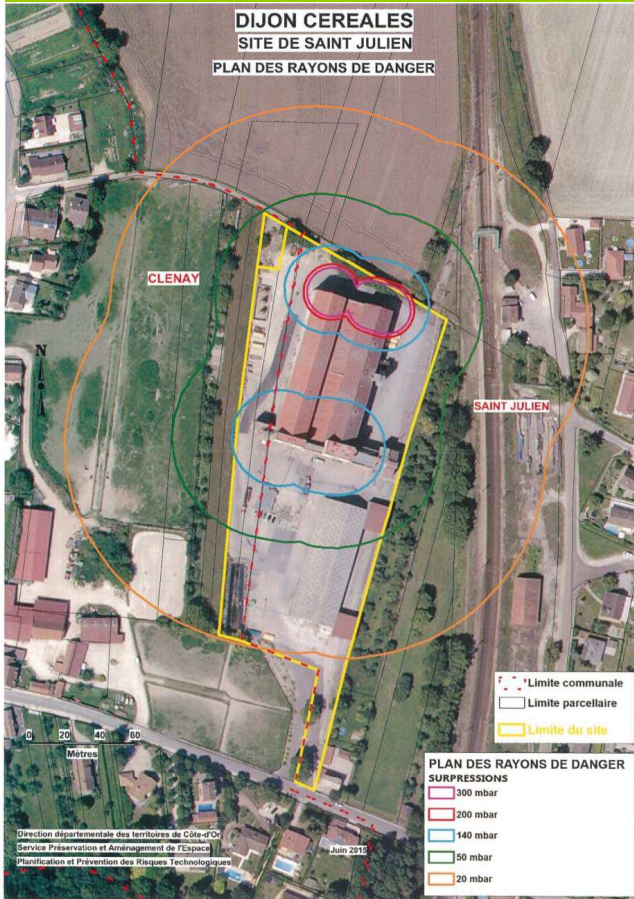
La commune englobe également 26 unités de bétails en 2010 contre 27 en 2000.

La Chambre d'Agriculture de Côte d'Or a réalisé un diagnostic agricole précis.

### 3.3.7.2 Les périmètres de réciprocité applicables générés par les bâtiments agricoles



### 3.3.7.3 Périmètres de risques appliqués au bâtiment ICPE « Dijon Céréales »



Clénay est concernée par les risques technologiques liés à l'établissement de Dijon Céréales, classé ICPE et soumis à autorisation implanté sur la commune limitrophe de Saint-Julien.

Une étude de dangers de juillet 2005 et complétée en juillet 2010 a déterminé des scénarios retenus en cas d'explosion de poussières induisant des effets de surpression et des zones d'aléas sortant des limites de propriété. Les distances d'effets des scénarios établies par cette étude sont représentées sur la cartographie ci-contre.

Ces périmètres ne concernent pas directement les zones d'habitation de Clénay.

A noter que la commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) car les installations de Dijon Céréales ne sont pas classées SEVESO Seuil Haut. Aussi, ce risque n'est pas matérialisé sur le document graphique.

## 4. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

---

## 4.1 L'ANALYSE PAYSAGÈRE



Le territoire est essentiellement agricole ou forestier. La partie urbanisée se situe dans la pointe sud. Le bois est d'un seul bloc, il coiffe le territoire au nord.

Clénay se trouve dans la vallée de la Tille, qui est une vaste plaine alluviale sans relief, à pente faible avec terrasse alluviale surtout bien représentée sur la rive gauche. Son site fait partie du "bas plateau", intermédiaire entre celui dit "de la plaine" ou vallée de la Saône.

Le village est traversé par la rivière de la Norges, et la partie urbanisée s'étend jusqu'au ruisseau de la Fontaine aux lions.

#### 4.1.1 Le climat

Le climat de Côte d'Or est de type océanique à tendance semi-continentale.

L'influence océanique se traduit par des pluies fréquentes en toute saison et un temps changeant. L'influence semi-continentale se traduit par des hivers froids avec des chutes de neige relativement fréquentes et des étés plus chauds que sur les côtes avec, à l'occasion, de violents orages. L'amplitude thermique annuelle est parmi les plus élevées de France : 18°C entre le mois le plus chaud et le mois le plus froid

Données climatiques	Dijon	Moyenne nationale
Ensoleillement	1 831 h/an	1 973 h/an
Pluie	732 mm/an	770 mm/an
Neige	25 j/an	14 j/an
Orage	26 j/an	22 j/an
Brouillard	68 j/an	40 j/an

Source : Météo France

Mois	Janv	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
Températures moyennes (°C)	1,6	3,3	6,7	10,3	14,5	17,6	19,6	19,0	16,1	10,9	5,8	3,1	10,7
Températures maximales moyennes (°C)	5	7	12	14	17	22	26	26	22	16	11	6	15,3
Températures minimales moyennes (°C)	0	1	3	4	9	12	14	14	12	7	3	1	6,7
Précipitations moyennes (mm)	59	50	49	51	88	64	60	59	69	65	70	64	62

Source : Météo France : Dijon-Longvic 1971 2000

## Le relief

Le relief de la commune est assez varié. Deux secteurs se distinguent nettement :

- la partie boisée, située au nord, est assez pentue. Le relief passe de la cote altimétrique +260 à la cote +317.4 en limite de commune sur la route départementale en direction de Marsannay le bois, avec une pente d'environ 7.5%. Cela correspond au point culminant du territoire. A l'ouest, le terrain descend pour remonter immédiatement formant un léger val.
- le surplus de la commune qui comprend :
- la partie cultivée au centre qui est assez plane (entre +260 et +247.5)
- l'espace urbanisé situé à l'extrémité sud du territoire. Le point le plus bas se trouve vers la rivière de la Norges du côté de Saint Julien à l'est à la cote +242.5, l'altimétrie remontant à la cote +247.5 sur le nord et la cote +253 sur l'ouest.

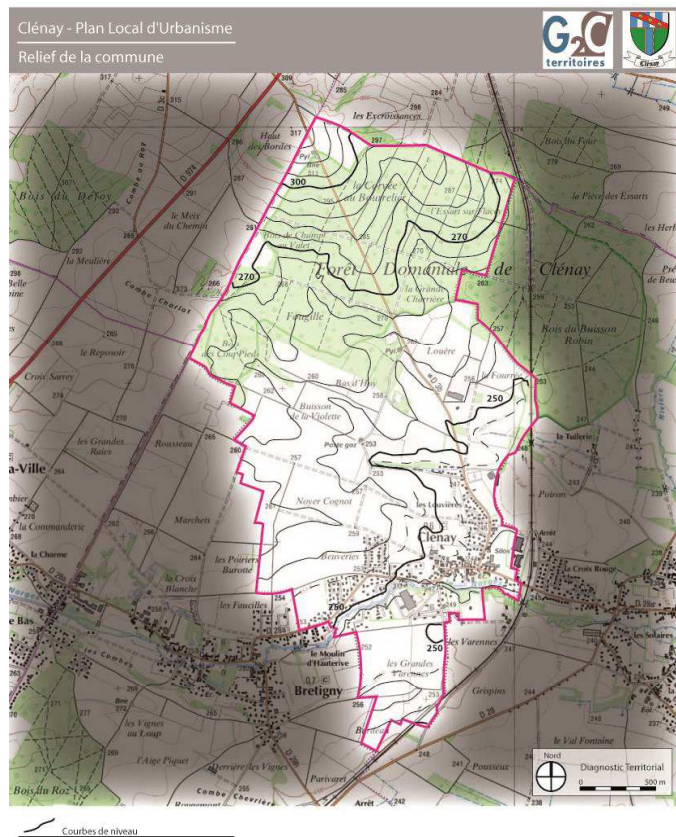
D'un point de vue géologique, le territoire de Clénay se décompose en trois secteurs principaux :

- la partie sud avec des Tufs calcaires, ou des graviers propres,
- la vallée secondaire ou sèche de la Fontaine aux Lions avec du remplissage mixte alluvial et colluvial longé au nord par une langue de formation lacustre de l'ère tertiaire « Chattien ».
- au nord dans la partie géologique interfluve du pliocène quaternaire un complexe argileux superficiel principalement composé d'un complexe argilo limoneux brun-rouge.

Certains secteurs du territoire communal ont une nature humide.

Les eaux proviennent visiblement du coteau amont par ruissellement et la composition du sous-sol (présence de couche d'argile à tendance imperméable) fait que les eaux stagnent, principalement en période d'hiver. La route départementale constitue un obstacle dans le lieu-dit « Aux Varennes d'Hauterive » empêchant les eaux de ruissellement de rejoindre la Norges.

Certains sols et sous-sols ont une teneur en eau très importante qui génère des potentialités d'instabilité des terres du fait du phénomène physique de rétractation en période sèche après une période de gel. La nature du sous-sol n'est pas identique sur l'ensemble du territoire aggloméré, et certains sols peuvent être formés de couches successives comprenant des alluvions qui ne donnent pas une bonne stabilité d'assiette aux constructions.



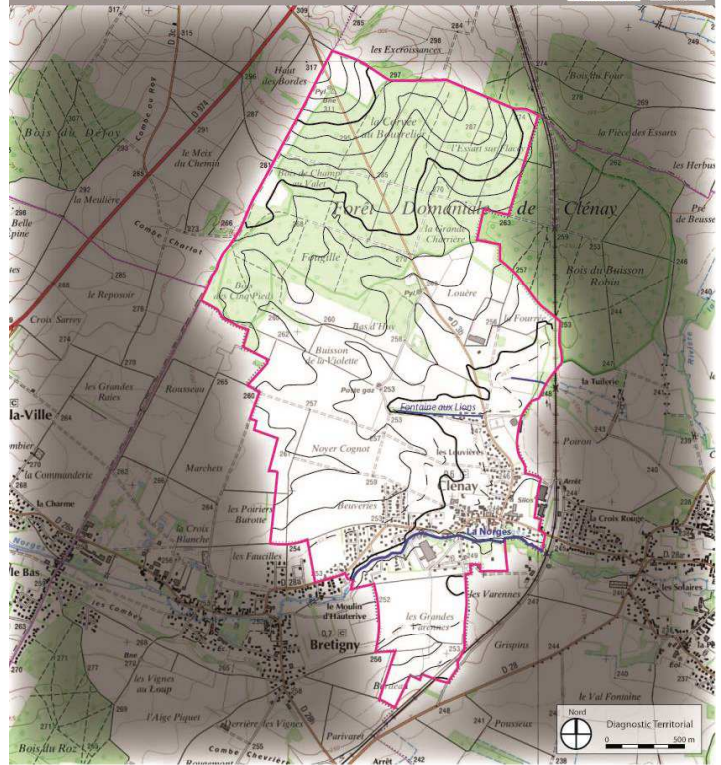
## 4.1.2 Le réseau hydrographique

La présence de l'eau est marquée essentiellement par la Norges.

La présence de l'eau est en proximité avec le pôle urbain puisque la Norges traverse le village et que le ruisseau de la Fontaine aux Lions se situe au nord de la partie urbanisée, à côté du lotissement des "Lochères".

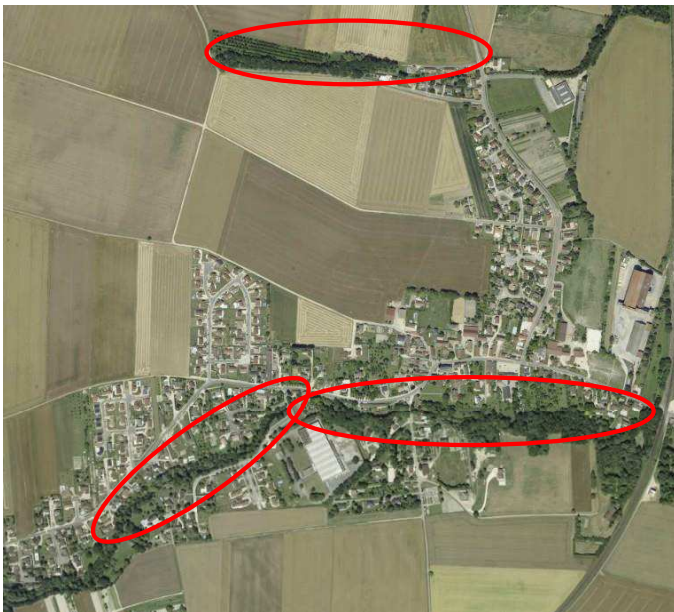
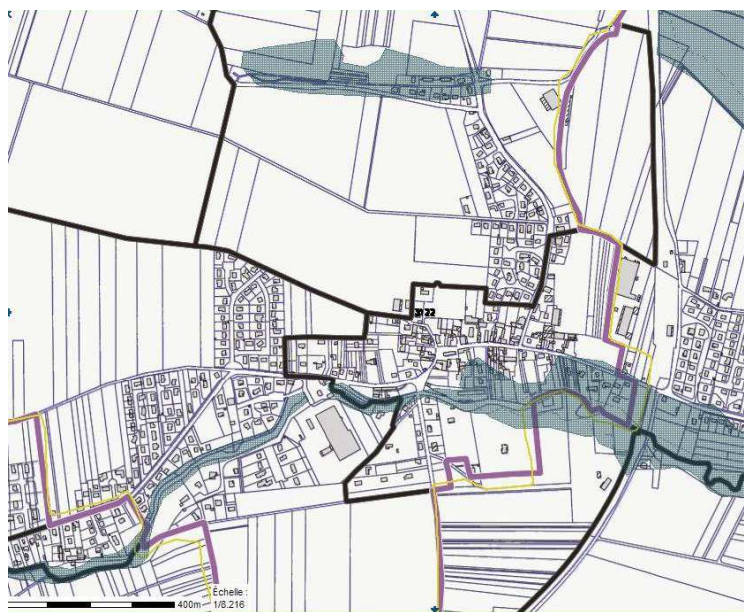
Le territoire de Clénay est traversé par la rivière de la Norges dans son extrémité Sud en bordure de la partie urbanisée. La Norges se jette en rive droite de la Tille qui conflue avec la Saône en plaine des Maillys (altitude : 180 m). La rivière de la Norges se situe dans la partie urbanisée au sud de la grande rue (départementale 28a). Elle n'est pas visible depuis celle-ci, on ne voit que le pont et le couvert végétal qui la longe. On la découvre en allant sur la rue des Varennes ou sur l'impasse des cottages de la Norges.

La présence de l'eau entraîne une végétation typique qui est celle des ripisylves. Cette végétation le long des cours d'eau est encore quelques fois présente. Elle est à préserver du fait de son rôle de réservoir de biodiversité.



Réseau hydrographique

La commune de Clénay n'est concernée que par quelques zones humides répertoriées au niveau de l'inventaire DIREN de 1999-2000 (Etude Université de Bourgogne)



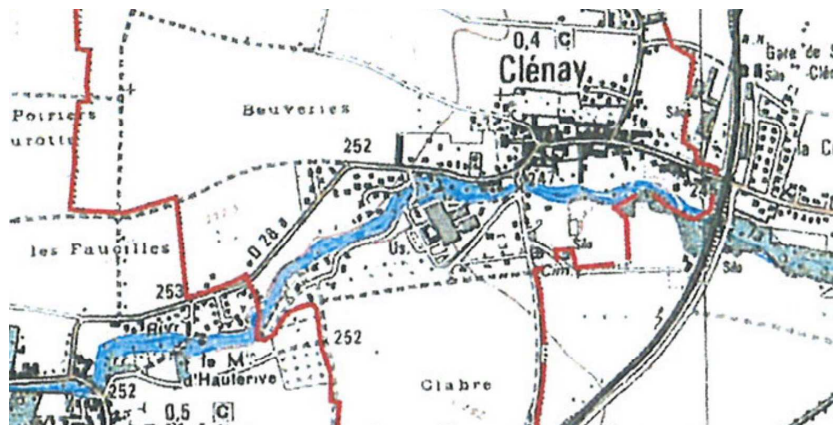
### 4.1.3 Les risques naturels sur la commune de Clénay

La commune ne dispose pas de Plans de Prévention des Risques. L'énumération des risques naturels sur le territoire est seulement informatif, cela n'a pas un caractère opposable. La commune est touchée par le risque inondation (Atlas des Zones Inondables de la Norges), le risque sismique (aléa faible) et le risque transport de marchandises dangereuses.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	11/07/1984	11/07/1984	21/09/1984	18/10/1984
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	09/01/2006	22/01/2006

#### 4.1.3.1 Le risque inondation

La commune compte sur son territoire le périmètre délimité dans le cadre d'une étude réalisée par le bureau d'études **SOGREAH** en 2009. Il faudra tenir compte du risque mais également du cours d'eau comme trame bleue, corridor écologique lorsqu'il s'agira de développer le pôle urbain.



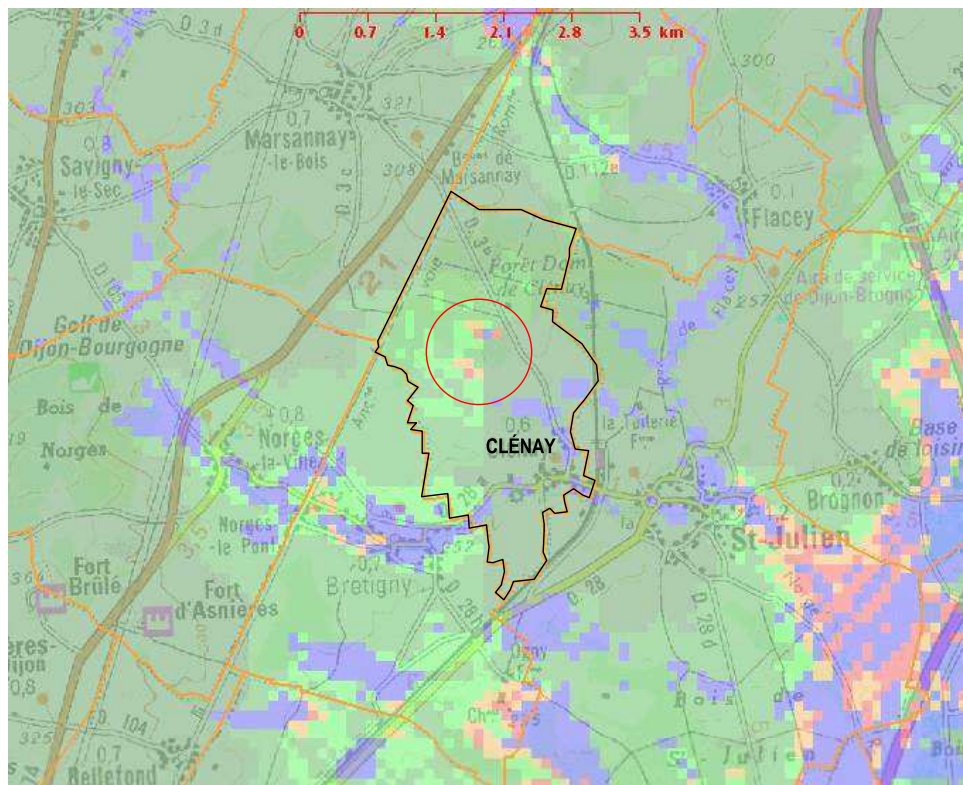


La commune présente des nappes sub-affleurantes sur une partie de son territoire : les cours d'eau. Quant à la sensibilité des nappes souterraines, elle est considérée comme faible à très faible sur la majorité du territoire de la commune. Cependant, on note quelques endroits ponctuels (encadrés en rouge) où la sensibilité des nappes est considérée jusqu'à très forte sur la partie Nord de la commune au milieu des terres agricoles et en lisière de la forêt domaniale. Il faudra être conscient de ces points qui pourraient poser problème.

#### Légende des remontées de nappes

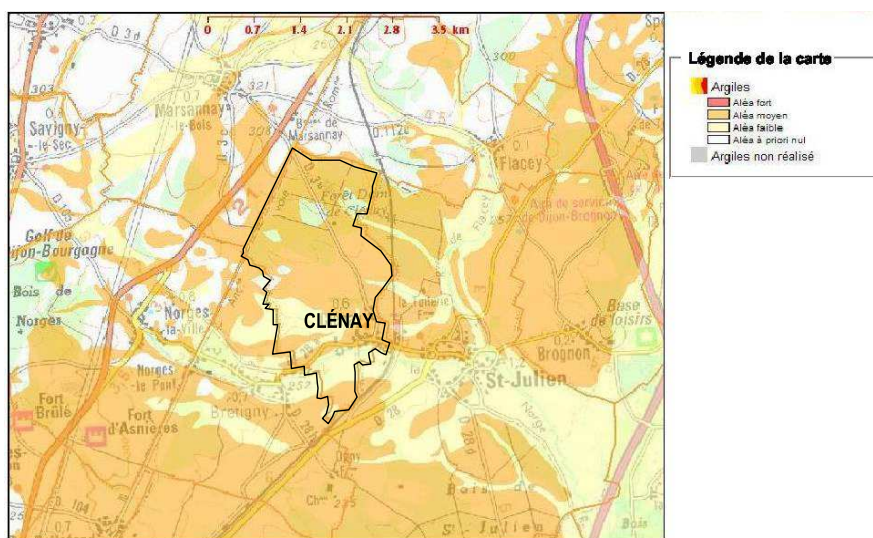
-  Nappe sub-affleurante
-  Sensibilité très forte
-  Sensibilité forte
-  Sensibilité moyenne
-  Sensibilité faible
-  Sensibilité très faible
-  Non réalisé

Source : <http://www.inondationsnappes.fr> consulté le 13/11/2012



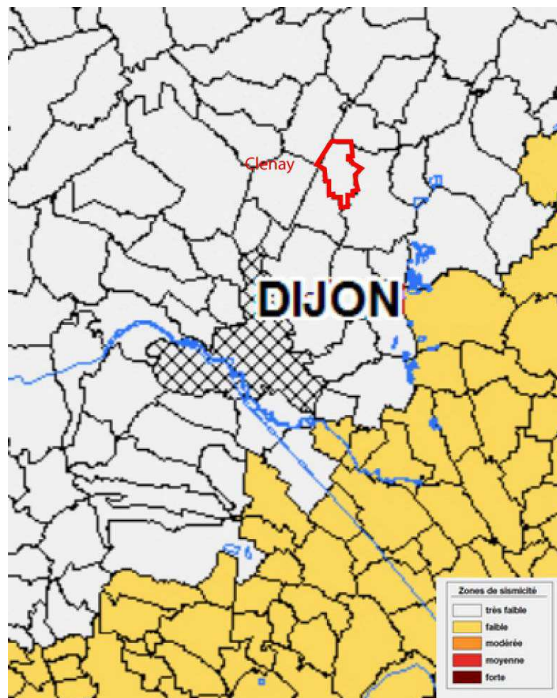
#### 4.1.3.2 Le risque retrait et gonflement des argiles

La commune n'est pas touchée par un Plan de Prévention des Risques retrait gonflement des argiles. La commune est toutefois couverte par un aléa faible et moyen. Cette carte a seulement une valeur informative. Les futures propriétaires devront prendre en compte l'aléa.



### 4.1.3.3 Le risque sismique

La commune de Clénay est répertoriée dans la zone de sismicité très faible.



Zonage réglementaire en Bourgogne ([www.prim.net](http://www.prim.net))

#### 4.1.4 Espace d'intérêt écologique : Natura 2000

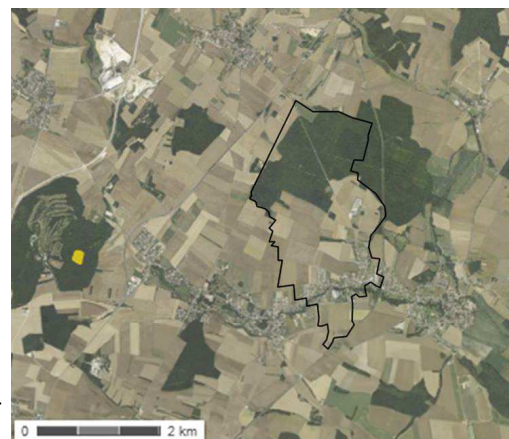
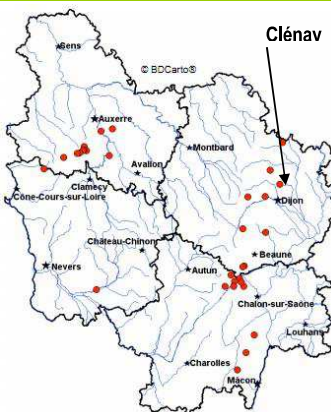
##### 4.1.4.1 Le site Natura 2000 n° FR2600975 « Cavités à chauves-souris en Bourgogne » Evaluation des incidences Natura 2000

Le site Natura 2000 Cavités à chauves-souris en Bourgogne (FR2600975) ne touche pas la commune de Clénay mais celle de Norgès-la-Ville, limitrophe de Clénay. Le document d'objectifs du site Natura 2000 « cavités à chauve-souris en Bourgogne » a été approuvé par arrêté préfectoral le 14/05/2013. Il est disponible à l'adresse : <http://www.bourgogne.developpement-durable.gouv.fr/tableau-de-bord-des-sites-natura-2000-a625.html>. Ce site est constitué d'un ensemble de grottes et de cavités naturelles réparties sur les départements de la Côte d'Or de la Saône-et-Loire et de l'Yonne et de la Nièvre et présentant un très grand intérêt pour la reproduction et l'hibernation de nombreuses espèces de Chiroptères.

Il est composé de 29 " entités " réparties sur 51 communes et ce, sur toute la Bourgogne. Chaque entité présentant une à plusieurs cavités. Au sein des périmètres de ce site Natura 2000 FR2600975, il a été noté la présence de 15 espèces de chauves-souris dont 8 sont d'intérêt européen. Les cavités, les espaces forestiers, les prairies et les milieux aquatiques forment une mosaïque d'habitats indispensable au maintien des populations de chauves-souris. Leur existence apparaît donc comme l'enjeu majeur sur le site Natura 2000.

En état de conservation satisfaisant, l'ensemble de ces habitats plus ou moins naturels à chiroptères est soumis à des menaces à la fois naturelles et anthropiques ; L'effondrement des cavités, naturel ou induit par les activités humaines, et leur aménagement engendrent la dégradation voire la disparition de sites d'accueil pour les chauves-souris. Leur fréquentation, à l'origine de lumière et de bruit, est source de dérangements, particulièrement préjudiciables en période d'hibernation.

L'évolution de l'occupation des sols et l'intensification des pratiques agricoles constituent les principales menaces pour les milieux naturels forestiers, prairiaux et aquatiques. En effet, le développement des monocultures, notamment de



Source : Géoportail, photo aérienne, limites communales et site Natura 2000 au titre de la directive Habitats

conifères, la disparition des linéaires boisés, l'assèchement ou le drainage des zones humides et l'emploi de pesticides tendent à dégrader les habitats naturels et faire diminuer leur intérêt en tant que territoire de chasse et de dispersion pour les chiroptères.

Description du milieu		Richesses patrimoniales	Impacts et activités évalués			Surface couverte à l'échelle communale
			libellé	Influence	intensité	
Forêts caducifoliées	41%	<p>Ce site se caractérise principalement par les cavités, naturelles ou artificielles, occupées par les chiroptères en hibernation, la couverture végétale en projection du réseau souterrain et les abords immédiats de l'entrée des cavités.</p> <p>Ce site est constitué d'un ensemble de grottes et de cavités naturelles réparties sur les départements de la Côte d'Or, de la Saône-et-Loire, de l'Yonne et de la Nièvre et présentant un très grand intérêt pour la reproduction et l'hibernation de nombreuses espèces de Chiroptères. A noter la présence du Rhinolophe euryale en Côte d'Or et du Minioptère de Schreibers. Il est composé de 27 " entités " réparties sur 45 communes et ce, sur toute la Bourgogne. Chaque entité présentant une à plusieurs cavités. En France, toutes les espèces de chauves-souris sont intégralement protégées sur le territoire national et considérées comme prioritaires en Europe. Au sein des périmètres de ce site Natura 2000 FR2600975, il a été noté la présence de 15 espèces de chauves-souris dont 8 sont d'intérêt européen. Toutes sont présentes en hibernation et 5 espèces de chauves-souris sont concernées par des gîtes de mise bas. Concernant les espèces d'intérêt européen, le site proposé prend en compte les populations régionales en hibernation suivantes (compte tenu des connaissances régionales, analyse de 1995 à 2004) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 28% du Petit rhinolophe</li> <li>▪ 67% du Grand rhinolophe</li> <li>▪ 67% du Rhinolophe euryale</li> <li>▪ 77% du Vespertilion à oreilles échancrées</li> <li>▪ 31% du Vespertilion de Bechstein</li> <li>▪ 71% du Grand murin</li> <li>▪ 39% du Barbastelle d'Europe</li> <li>▪ 100% du Minioptère de Schreibers</li> </ul> <p>Le type d'habitat principal du site Natura 2000 FR2600975 est inscrit à l'annexe I de la Directive " Habitats, Faune-Flore " sous l'intitulé " Grottes non exploitées par le tourisme ". Cet habitat est de très grande importance pour la conservation d'espèces d'intérêt européen de la même directive (chauves-souris, amphibiens...).</p>	Alpinisme, escalade, spéléologie	Négative	Forte	La zone Natura 2000 se trouve, au plus près, à 3 km à vol d'oiseau du territoire communal de Clénay.
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	25%		Elimination des arbres morts ou dépérissants	Négative	Forte	
Autres terres arables	15%		Elimination des haies et bosquets ou des broussailles	Négative	Forte	
Forêts mixtes	9%		Mise en culture y compris augmentation de la surface agricole	Négative	Forte	
Forêts de résineux	6%		Piétinement, surfréquentation	Négative	Forte	
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	3%		Plantation forestière en terrain ouvert (espèces allochtones)	Négative	Forte	
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	1%		Pâturage	Positive	Forte	
		Vandalisme	Négative	Forte		

Source : Inventaire National du Patrimoine naturel  
<http://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/>



Petit Rhinolophe  
Source : Office National des Forêts



Grand Rhinolophe  
Source : Trame Verte et Bleue



Rhinolophe Euryale  
Source : Groupe des  
Chiroptères de Provence



Vespertilion à oreilles échancrées  
Source : Lycée Athénée  
Fernand Blum



Vespertilion de Bechstein  
Source : Lycée Athénée  
Fernand Blum



Grand Murin  
Source : Lycée Athénée  
Fernand Blum



Barbarstelle  
Source : Office  
National des Forêts

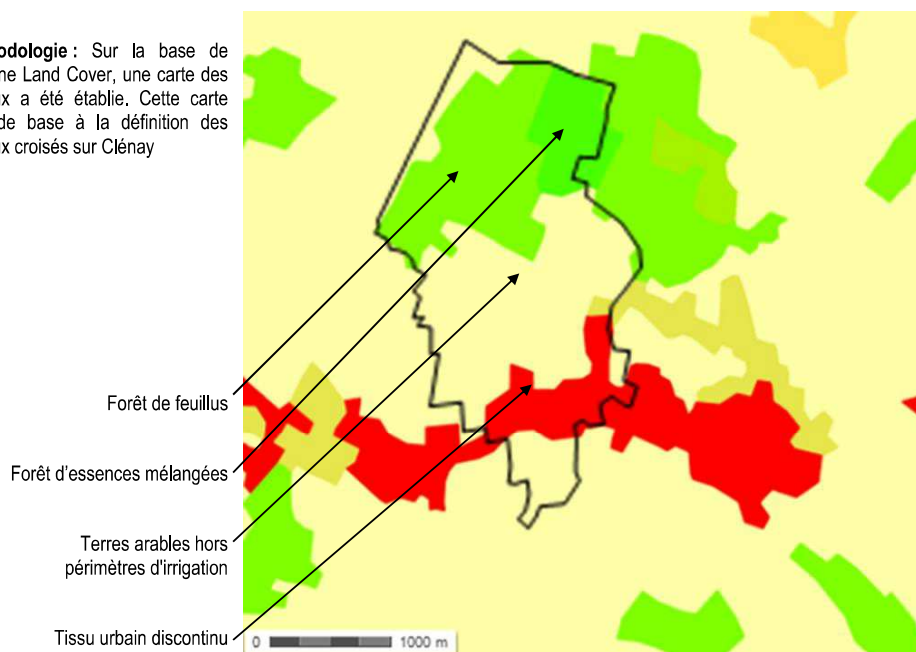


Mioptère  
de Schreibers  
Source : Office  
National des Forêts

#### 4.1.4.2 Evaluation environnementale

##### Les types d'habitats présents sur la commune et leurs enjeux pour le site Natura 2000

**Méthodologie :** Sur la base de Corinne Land Cover, une carte des milieux a été établie. Cette carte sert de base à la définition des milieux croisés sur Clénay



Source : Géoportail, Occupation du Sol, Corinne Land Cover 2006

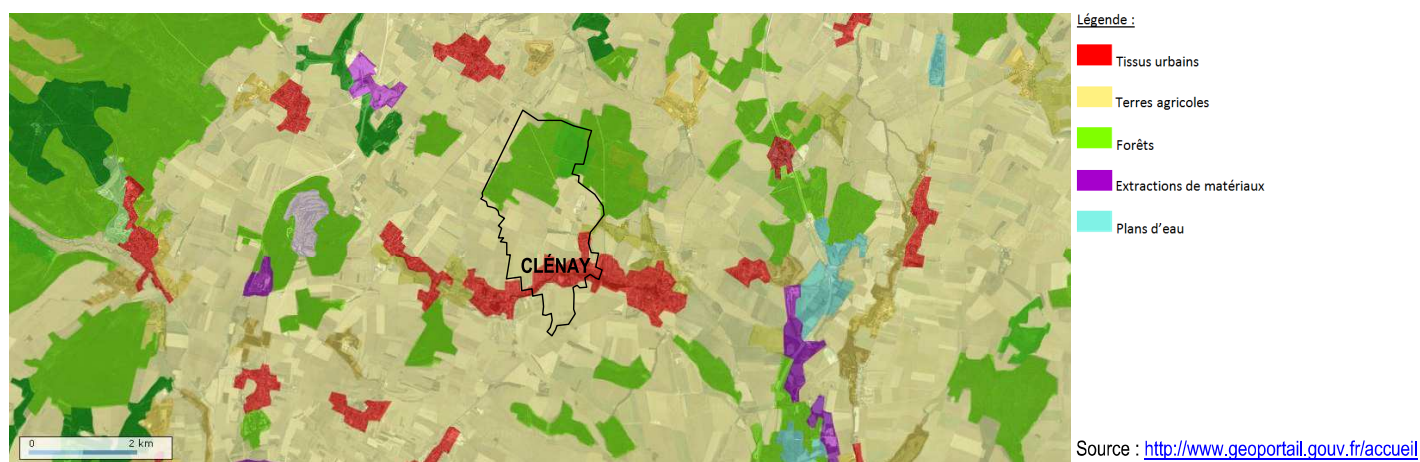
Type physiologique (source Corinne Land Cover)	Descriptif, localisation (source Corinne Land Cover)	Enjeux Natura 2000 (source Inventaire National du Patrimoine Naturel)	Niveau d'enjeu environnemental sur la commune	Niveau d'enjeu sur le site Natura 2000
<b>Forêt de feuillus</b>	Formations végétales principalement constituées par des arbres, mais aussi par des buissons et arbustes, où dominent les espèces forestières feuillues. ⇒ Forêt Domaniale de Clénay	Peut inclure les types d'habitats : 9130 - Hêtraies de l'Asperulo-Fagetum 9150 - Hêtraies calcicoles médio-européennes du Cephalanthero-Fagion	Fort	Néant  Le site Natura 2000 se trouve à plus de 3 km de Clénay en amont de la Norges
<b>Forêt d'essences mélangées</b>	Formations végétales principalement constituées par des arbres, mais aussi par des buissons et arbustes, où ni les feuillus ni les conifères ne dominent. ⇒ Forêt Domaniale de Clénay		Fort	
<b>Terres arables hors périmètres d'irrigation</b>	Céréales, légumineuses de plein champ, cultures fourragères, plantes sarclées et jachères. Y compris les cultures florales, forestières (pépinières) et légumières (maraîchage) de plein champ, sous serre et sous plastique, ainsi que les plantes médicinales, aromatiques et condimentaires. Non compris les prairies ⇒ Haut des Bordes, plaine agricole et les grandes Varennes	Peut inclure les types d'habitats : 4030 - Landes sèches européennes 6110 - Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles de l'Alyssio-Sedion albi 6210 - Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco-Brometalia) (* sites d'orchidées remarquables) 6510 - Prairies maigres de fauche de basse altitude (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)	Moyen	
<b>Tissu urbain discontinu</b>	Espaces structurés par des bâtiments. Les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes coexistent avec des surfaces végétalisées et du sol nu, qui occupent de manière discontinue des surfaces non négligeables. ⇒ Le pôle urbain de Clénay et le Val de Norges	-	Faible	

## Les enjeux environnementaux présents sur la commune

	Description	Enjeux	Enjeux supra communaux	Enjeux environnementaux dans le P.L.U.
Risques, pollutions et nuisances	<b>Atouts</b> Une commune préservée, soumise à peu de nuisances Une bonne qualité de l'air Une gare de St-Julien-Clénay proche ce qui favorise les déplacements doux.	Moyen		<ul style="list-style-type: none"> <li>Prendre en compte les risques dans le cadre du développement de l'urbanisation</li> <li>Limiter l'imperméabilisation des sols</li> <li>Favoriser le ruissellement des eaux de pluies</li> <li>Développer les circulations douces entre les hameaux et à l'intérieur du village</li> <li>Gérer les flux et le stationnement</li> </ul>
	<b>Contraintes</b> Une commune exposée à plusieurs types de risques: <ul style="list-style-type: none"> <li>le risque inondation : la commune ne dispose pas de PPRi mais elle a fait l'objet de deux arrêtés : l'un pour « inondations et coulées de boue » en 1984, le second pour « mouvements de terrain » en 2003 ;</li> <li>le risque de remontée de nappe</li> <li>le risque sismique, il est classé comme aléa faible ;</li> <li>le risque transport de marchandises dangereuses ;</li> <li>un silo à grain qui peut engendrer trois principaux types de dangers : le phénomène d'auto-échauffement, l'incendie et l'explosion.</li> </ul>			
	<b>Opportunités</b> Augmentation des déplacements motorisés dus à la croissance démographique Développement de l'urbanisation sur les zones inondables			
Biodiversité	<b>Atouts</b> Une richesse environnementale : <ul style="list-style-type: none"> <li>une trame verte et bleue ;</li> <li>la forêt domaniale ;</li> <li>des ripisylves bien développées ;</li> <li>quelques zones humides.</li> </ul>	Moyen		<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver la biodiversité locale, source de richesses : forêt ripuaire de la Norges, vieux vergers du village</li> <li>Préserver les corridors écologiques</li> <li>Maintenir les coupures d'urbanisation</li> </ul>
	<b>Contraintes</b> Assurer la non-constructibilité des espaces présentant un intérêt pour la biodiversité et plus largement pour l'environnement			
	<b>Opportunités</b> Le patrimoine écologique local présente un potentiel d'attractivité			
	<b>Menaces</b> Intensification de l'agriculture			
Paysage, patrimoine et occupation du sol	<b>Atouts</b> Clénay entretient un patrimoine culinaire rare : elle restaure des exploitations de Cresson. La commune dispose d'un centre ancien qui accueillait des constructions à usage d'habitation mais aussi des corps de ferme. Richesse de patrimoine notamment dans le centre ancien (sites d'intérêt remarquables)	Moyen		<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoines intéressants</li> <li>Limiter l'étalement urbain et limiter la consommation foncière des extensions urbaines futures, favoriser le renouvellement urbain et la densification</li> <li>Assurer l'intégration paysagère des extensions urbaines</li> </ul>
	<b>Contraintes</b> Présence de pavillons isolés et de poches de lotissements.			

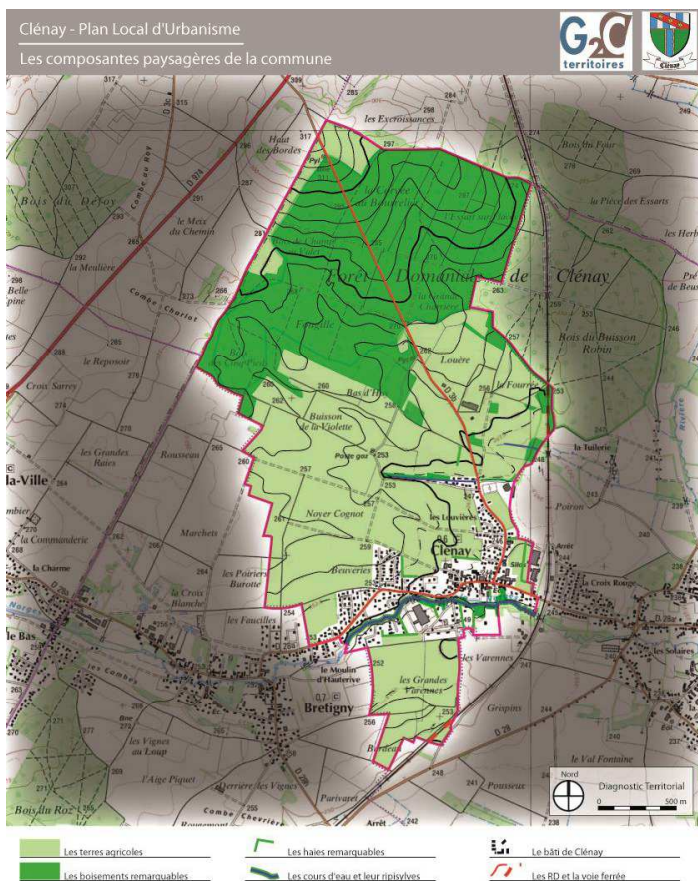
	<p><b>Opportunités</b> Attractivité du territoire (ruralité à proximité de l'agglomération dijonnaise)</p>	<p><b>Menaces</b> Impact paysager des nouvelles constructions</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver les vues sur le village et les grands paysages</li> <li>Protéger les espaces agricoles</li> </ul>	
Ressource en eau	<p><b>Atouts</b> L'infiltration des eaux pluviales dans le sol s'effectue convenablement grâce au caractère rural du territoire communal qui présente peu d'imperméabilisation du sol. De plus, du drainage est effectué sur quelques parcelles</p>	<p><b>Contraintes</b> Le village dépend de deux puits celui de Norges et celui de Fouchanges</p>	Fort	SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse SAGE de la Tille	<ul style="list-style-type: none"> <li>Limiter les occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité des eaux</li> <li>Rappeler les normes réglementaires, la compatibilité avec de SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse et le SAGE de la Tille</li> <li>Assurer la gestion des eaux de ruissellement</li> <li>Préserver les haies, les boisements et les Zones Humides aux rôles hydrologique et écologique</li> </ul>
	<p><b>Opportunités</b> Le SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse et le SAGE de la Tille participeront à l'amélioration de la qualité de l'eau</p>	<p><b>Menaces</b> Imperméabilisation des sols et des berges Risque éventuel de pollution agricole</p>			
Energie et climat	<p><b>Atouts</b> Le climat de Côte d'Or est de type océanique à tendance semi-continentale. L'influence océanique se traduit par des pluies fréquentes en toute saison et un temps changeant. L'influence semi-continentale se traduit par des hivers froids avec des chutes de neige relativement fréquentes et des étés plus chauds que sur les côtes avec, à l'occasion, de violents orages. L'amplitude thermique annuelle est parmi les plus élevées de France : 18°C entre le mois le plus chaud et le mois le plus froid.</p>	<p><b>Contraintes</b></p>	Faible	Plan climat-énergie 2017-2013 de Bourgogne élaboré par la Région	<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser les économies d'énergie</li> <li>Prendre en compte les énergies renouvelables dans le cadre de projets urbains, architecturaux ou paysagers</li> <li>Etudier les énergies les plus pertinentes en fonction des autres problématiques</li> <li>Réfléchir aux conditions d'efficacité et de confort des modes de déplacements doux</li> </ul>
	<p><b>Opportunités</b> Hydraulique, Solaire, Géothermie, Biomasse Développement des énergies renouvelables</p>	<p><b>Menaces</b> Déséquilibres à venir avec le changement climatique</p>			
Sol et topographie	<p><b>Atouts</b> Les sols de bonne qualité sur l'ensemble du territoire communal</p>	<p><b>Contraintes</b></p>	Fort		<ul style="list-style-type: none"> <li>Respecter la topographie naturelle</li> <li>Limiter la pression sur l'agriculture</li> <li>Favoriser le renouvellement urbain</li> <li>Limiter l'imperméabilisation des sols</li> </ul>
	<p><b>Opportunités</b> La distance de réciprocité du Règlement Sanitaire Départemental permet aux exploitations agricoles de fonctionner convenablement</p>	<p><b>Menaces</b> Augmentation de la pression foncière sur les espaces agricoles et naturels</p>			

#### 4.1.5 L'occupation du sol



En mettant en corrélation l'occupation des sols, le relief, l'hydrographie, il est possible de se rendre compte que le territoire peut se découper en plusieurs parties, appelées entités paysagères. Sur ce terrain, ces entités sont aussi perceptibles par la différence de leurs atmosphères, des perceptions et des ressentis qu'elles offrent. Elles permettent, par une approche visuelle, de percevoir le fonctionnement du territoire, son identité, ainsi que ses fonctionnements et ses contraintes.

On remarque ainsi que la commune de Clénay est structurée par trois entités paysagères remarquables : la forêt domaniale au Nord, la plaine agricole au centre et au Sud, ainsi que le Val de Norge qui accueille le continuum urbanisé s'étendant de Norges-la-Ville jusqu'à Saint Julien.



## 4.2 LES PERCEPTIONS PAYSAGÈRES

### 4.2.1 Les entités paysagères

Il se dessine trois entités paysagères majeures sur le territoire de Clénay : la forêt domaniale au Nord, la plaine agricole au centre et au Sud enfin le Val de Norge et le continuum urbanisé de Norges-la-Ville jusqu'à Saint-Julien.

#### 4.2.1.1 La forêt domaniale au Nord

Le versant de la forêt dans le tiers Nord de la commune, dont la topographie est accentuée par la route qui coupe perpendiculairement les courbes de niveaux.

La forêt domaniale représente la totalité des bois sur la commune soit environ 196 ha (soit 35 % de la superficie totale de la commune).

La Forêt Domaniale de Clénay comporte :

- Chênaie-charmaie sessiliflore sur sol limoneux

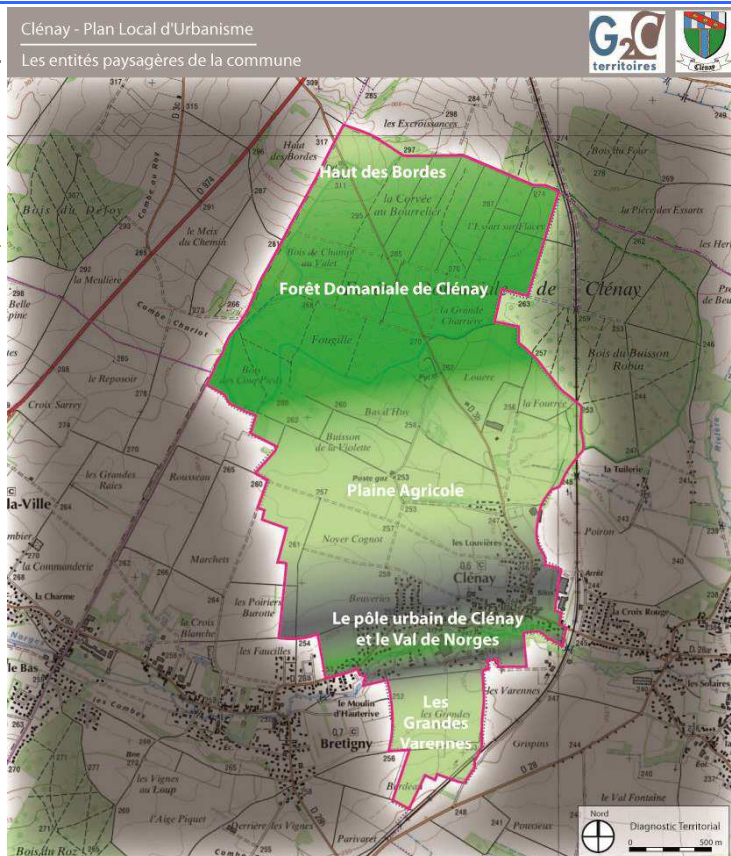
Ce sont des zones à sol profond avec une bonne rétention d'eau. On y trouve du chêne sessile, charme, merisier, alisier torminal et par endroits des bouquets de trembles ou de frênes de mauvaise qualité et quelques hêtres épars. Ces zones sont destinées à la production de bois d'œuvre de qualité (chêne sessile, merisier et alisier torminal).

- Chênaie-charmaie sessiliflore sur sol superficiel

Le sol argileux, peu épais (15-20 cm), est à faible rétention d'eau. Les apports en eau sont limités aux précipitations. On y trouve du chêne sessile, charme, érable champêtre, alisier torminal et cornier. Ces zones sont laissées en taillis simple ou taillis-sous-futaie pauvre à production de bois de feu.

- Chênaie-charmaie sessiliflore sur sol argilo-calcaïque

Le sol est moyennement épais (25 à 50 cm) à faibles réserves en eau. On y trouve les mêmes essences que sur la précédente avec une allure légèrement meilleure. Les zones à sol profond (autour de 50 cm dans les parcelles 9 à 21) seront gérées en conversion. Sur le reste, des plantations d'enrichissement sont prévues quand les coupes font apparaître des vides sans réserves.



- Chêne-charmaie sessiliflore sur sol sablo-argileux

Les réserves en eau sont peu élevées mais néanmoins suffisantes. On y trouve chêne sessile, charme, quelques merisiers de mauvaise qualité et quelques alisiers torminaux (meilleurs). Cette zone a un objectif de production de chêne sessile et alisier terminal.



*Vue depuis la limite communale Nord, depuis la RD 3b, Hauts des Bordes. La forêt domaniale de Clénay et les espaces cultivés. Orientation Sud-Est. Altitude 317 mètres*

#### 4.2.1.2 La plaine agricole

Le secteur cultivé est situé au Sud du territoire. Il est installé sur des terrains enrichis de tufs calcaires ou de limons, alluvions datant du quaternaire.

La plaine agricole est le lieu de vastes exploitations dédiées aux grandes cultures, céréales, oléo-protéagineux et betterave sucrière. Dans ce domaine, et depuis les réformes de la politique agricole commune, les exploitants ont développé une stratégie d'agrandissement. Les exploitations professionnelles ont largement bénéficié des départs d'agriculteurs âgés en reprenant les terres libérées ; de fait, il n'y a pas eu de déprise. La taille moyenne des exploitations est supérieure de 91 hectares en 2010. La SAU totale a augmenté de 23% entre 2000 et 2010.

Toutefois, la forte artificialisation des espaces ouverts de culture intensive a conduit à une uniformisation des biotopes et à un appauvrissement écologique certain. Il ne reste plus de haies et très peu de bosquets d'arbustes ou d'arbres.



*Vue depuis la limite communale Nord, depuis la RD 3b, Hauts des Bordes. La forêt domaniale de Clénay et les espaces cultivés. Orientation Sud. Altitude 317 mètres*



*Vue depuis la limite communale Nord, depuis la RD 3b, Hauts des Bordes. La forêt domaniale de Clénay et les espaces cultivés. Orientation Sud-Ouest. Altitude 317 mètres*



*Vue depuis la forêt domaniale en direction du Val de Norge, depuis la RD 3b. Les espaces cultivés entre la forêt domaniale et le Val de Norge. Orientation Sud-Est. Altitude 270 mètres.*



*Large panoramique depuis le croisement du chemin dit du Bas d'Huy et du chemin du Bas de l'Alpin.*



*Vue sur le secteur agricole depuis le chemin dit du Bas d'Huy et lisière de la forêt domaniale.*



*Panoramique présentant le ruisseau de la Fontaine aux Lions à gauche, puis les toits des dernières opérations d'aménagement et les vastes étendues agricoles.*



*L'arrière des secteurs urbanisés le long de la RD 3B et la Coopérative depuis la rue de La Fontaine aux Lions. A droite on distingue le clocher et la ripisylve de la Norges.*



*Les espaces agricoles du Sud du territoire communal vu depuis la rue des Colverts.*

### 4.2.1.3 Le val de Norge et le continuum urbanisé

#### **Norges**

La Norge traverse le village de Clénay. Des accès sont présents le long de la Norges, ils se composent de bandes enherbées. La Norges passe en souterrain du côté Est de la voie dans l'emprise de l'ancienne propriété du moulin, elle réapparaît un peu plus loin en deux bras. Du côté Ouest elle longe l'impasse des cottages de la Norge, et ce site reçoit la partie la plus large du cours d'eau sur le territoire de Clénay. Les abords sont très végétalisés.

#### **Le ruisseau de la Fontaine aux Lions**

Le ruisseau de la Fontaine aux Lions se situe au nord de la partie urbanisée, à côté du lotissement des "Lochères". L'arrière des propriétés bâties donnent sur chaque côté de ce cours d'eau. Des riverains ont réalisé des ouvrages leur permettant à eux seuls d'accéder à ce ruisseau. Une promenade est dorénavant impossible à concevoir. Les abords sont également très végétalisés.

#### **Le pôle urbain**

Le secteur urbanisé se situe essentiellement de part et d'autre de la route départementale reliant Saint Julien à Brétigny et dont l'extension principale se localise le long de la route de Marsannay le Bois jusqu'à la voie le long du ruisseau de la Fontaine aux Lions.

La partie compacte et dense du village se regroupe autour de l'église, la rue des Dîmes et le long de la grande rue, à l'ouest jusqu'au bord de la Norges et à l'est en direction de Saint Julien. Une petite partie dense se trouve le long de la route de Marsannay jusqu'au niveau de l'accès conduisant à la gare.



*Vue depuis la forêt domaniale en direction du Val de Norge, depuis la RD 3b. Les espaces cultivés entre la forêt domaniale et le Val de Norge. Orientation Sud-Est. Altitude 260 mètres.*



*Vue depuis le hangar agricole, depuis la RD 3b. La ripisylve de la Fontaine aux Lions et le Val de Norge. Orientation Sud. Altitude 250 mètres.*



*Le Val de Norge et les grandes terres agricoles*



*Vue sur le linéaire urbain du Val de Norge depuis l'arrière du dernier lotissement en limite de Brétigny*



*Vue sur le cimetière de Clénay depuis le chemin des Varennes, limite entre Saint Julien à droite et Clénay à gauche.*



*Les toits des dernières opérations d'aménagement construites sur une crête se découpant sur le ciel nuisent à la qualité du paysage. L'absence de haies renforce ce sentiment.*



*Vue depuis la rue des Louvières en direction du ruisseau de la Fontaine aux Lions et sa ripisylve qui participent à la qualité paysagère de la commune.*



*Vue depuis la rue des Louvières vers le pôle urbain de Clénay encadré par une végétation abondante.*



*Vue depuis la rue des Louvières en direction d'une des dernières opérations qui se découpe nettement sur les terres agricoles.*

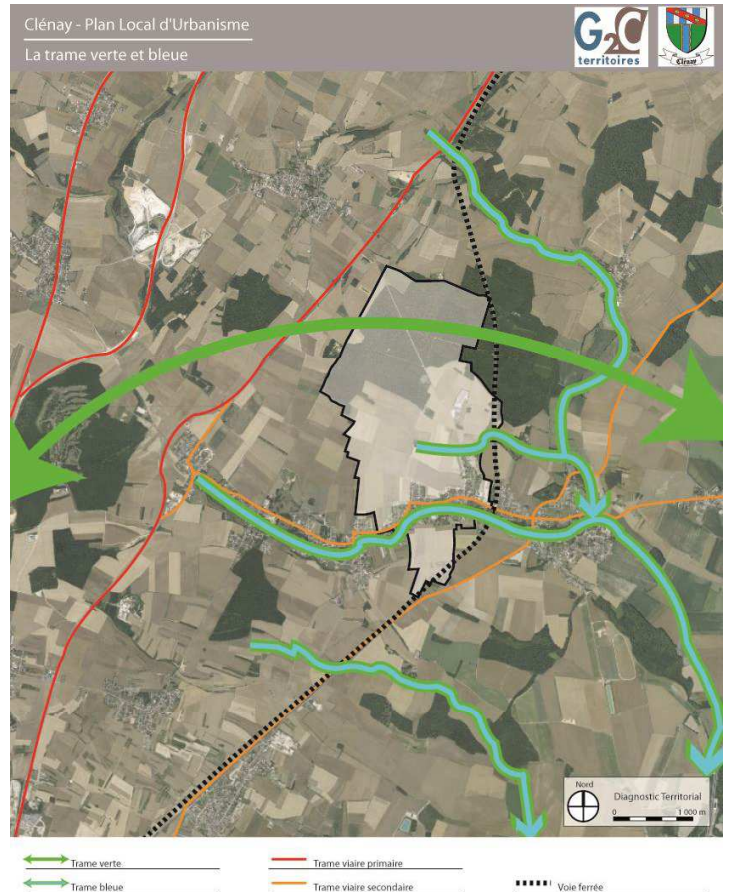


*Depuis la rue des Dîmes, ce panorama présente l'absence de traitement entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles.*

## 4.2.2 Les trames vertes et bleues : des corridors écologiques

Suite à la délimitation des entités paysagères, des structures paysagères remarquables à valoriser se dégagent. Ainsi, le développement urbain de la commune de Clénay doit s'organiser de préférence autour du pôle urbain existant et ceci en s'intégrant au mieux avec les éléments remarquables du paysage. Il s'agit de conserver les ripisylves (végétation des cours d'eau) et de protéger les trames vertes et bleues. Il s'agit également de préserver les haies bocagères, végétation agricole structurante.

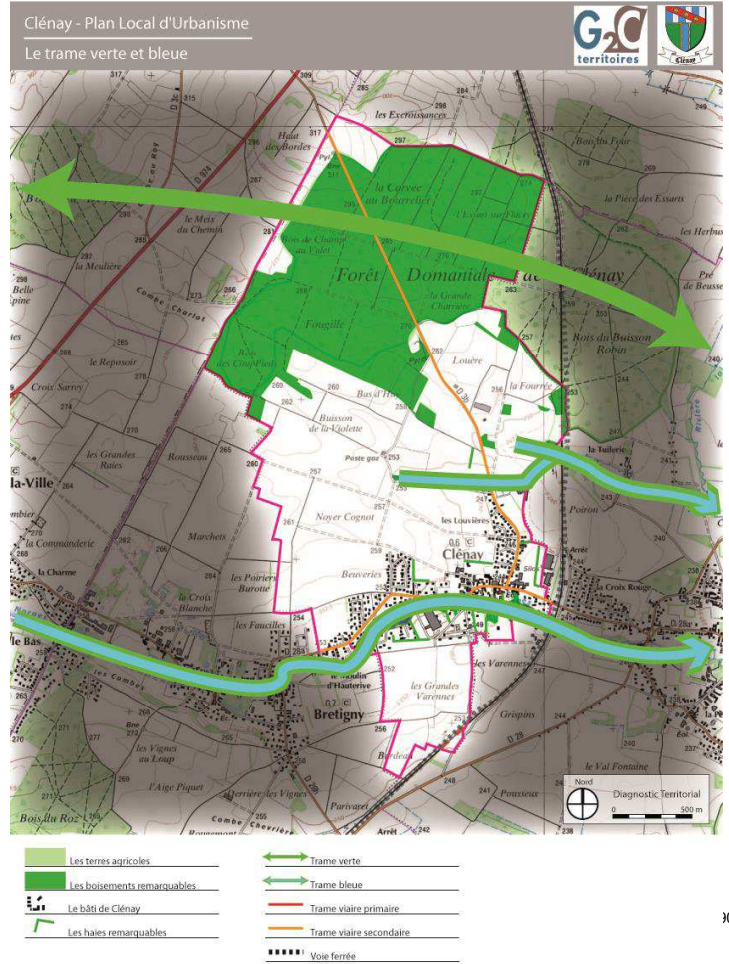
Sur Clénay, la présence de l'eau (la Norges), structure le développement urbain. Ces continuités sont appelées trames bleues. Les trames vertes sont représentées par les ripisylves qui forment également des continuités. Les bois en tant que tels dessinent des trames vertes structurantes. Une continuité boisée existe entre le pôle urbain et la forêt domaniale de Clénay. Cette dernière représente en tant que tel un corridor écologique.



Il s'agit de préserver les continuités écologiques qu'elles soient liées à l'eau ou à la végétation en protégeant l'existant voire en le développant.

Ces corridors écologiques sont de véritables réservoirs de biodiversité pour la faune et la flore sur le territoire communal.

Ces continuités écologiques sont interrompues par le réseau routier et la voie ferrée. Sur la commune, ces coupures sont de taille modérée.

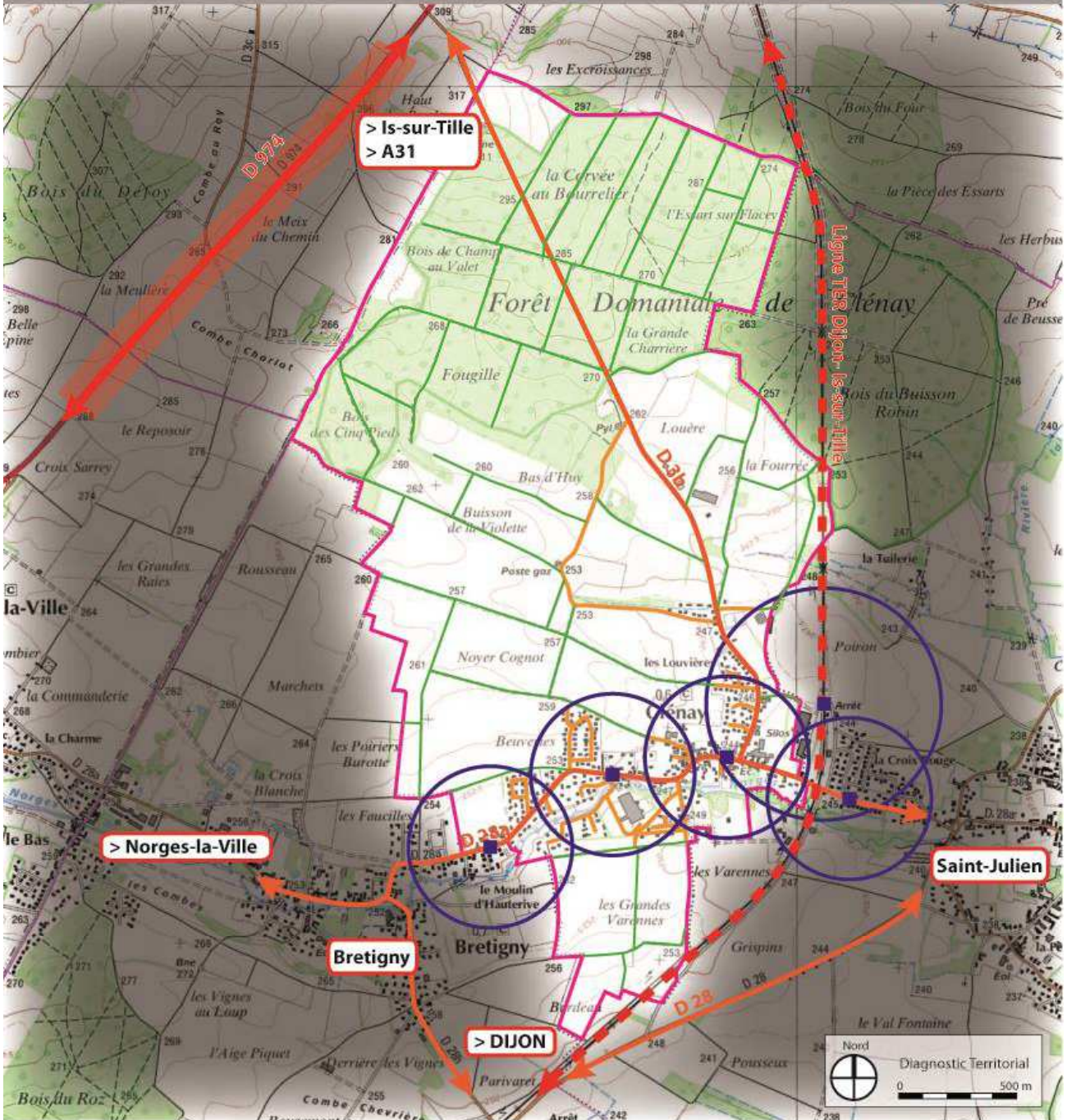


## 4.3 ANALYSE DE L'ARMATURE URBAINE

### 4.3.1 Une commune connectée au territoire Dijonnais

Clénay - Plan Local d'Urbanisme

La desserte de la commune



- |                   |  |   |
|-------------------|--|---|
| Axe structurant   | Cheminement doux   | Ligne TER Dijon/Is-sur-Tille                                    |
| Réseau secondaire | Secteurs affectés par le bruit des axes à grandes circulations | Arrêts de Bus   |
| Réseau tertiaire  |  | Aire d'influence théorique des arrêts des transports collectifs |

La commune de Clénay est traversée par deux axes départementaux :

- la RD 28a d'Est en Ouest traverse le bourg de Clénay et le connecte aux communes de Saint Julien à l'Est et de Bretigny et Norges-la-Ville à l'Ouest ;
- la RD 3b traverse la commune du Nord au Sud et se raccroche à la RD 28a au centre du bourg.



Ces deux routes départementales rejoignent la RD 974 reliant le Nord de l'agglomération dijonnaise à Langres en Haute-Marne.

Ces deux RD desservent un réseau viaire constitué de voies de desserte en impasse et en raquette pour les lotissements les plus anciens (ceux le long de la RD 3b) et circulaire pour les plus récents (principalement à l'Ouest du Bourg).

Le territoire très fortement agricole est également traversé par des chemins ruraux nombreux. Ces chemins utilisés par les exploitants agricoles constituent un réseau de chemin de randonnées dépassant l'échelle de la Commune. La Commune avec la Communauté de Communes participe à l'élaboration d'un plan de chemin de randonnées. Deux sentiers de randonnée situés sur le territoire communal sont inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

En zone urbaine, le maillage de cheminements doux se calque en partie sur la trame du réseau viaire existant. La RD 3 a été doublée de cheminements doux séparés de la chaussée qui sécurisent les déplacements piétons et cyclistes entre le bourg et les extensions pavillonnaires anciennes. Ces extensions sont par ailleurs reliées les unes aux autres par des chemins piétonniers spécifiques et traversants. Dernièrement, un important travail de requalification de la RD 28 a permis de créer un espace de cheminements doux sécurisés et a également favorisé la mise en accessibilité du centre bourg.

**Le chemin de la tuilerie** (photos ci-dessous) reliant les extensions pavillonnaires le long de la RD 3 aux voies de chemin de fer est très employé par les Clénois usagers de la ligne TER reliant Dijon à Is-sur-Tille. Au niveau de la voie de la Coopérative agricole, ce cheminement doux n'est pas sécurisé. Une réflexion avec les gestionnaires serait importante à mener.



En dernier lieu, la ligne TER Dijon-Is-sur-Tille, régulièrement employée par les Clénois, permet de relier la Commune à l'agglomération dijonnaise par un mode de transport en commun lourd.

La ligne de car Transco Pays d'Or 32 dessert la commune et favorise le développement d'une mobilité durable sur la commune mais également à l'échelle du territoire. Deux arrêts sont formalisés sur la commune : l'arrêt Centre puis l'arrêt SBM. Enfin un dernier arrêt, à cheval entre Clénay et Bretigny au niveau du lotissement Hauterive de Bretigny, renforce également la desserte Ouest de la commune.



Plusieurs arrêts de transport en commun desservent la commune de Clénay :

- Tout d'abord la gare de St Julien – Clénay, sur laquelle on applique une aire d'influence théorique de 500m de rayon.
- Puis trois arrêts de bus signalés ci-dessus dont les aires d'influence représentent un cercle de 300m de rayon.

L'ensemble du bourg de Clénay est ainsi desservi par les transports en commun. Seul le secteur du ruisseau de la Fontaine aux Lions est éloigné des arrêts.

### CLENAY - Plan Local d'Urbanisme Le réseau viaire organisé autour de la RD 28



- Routes départementales
- Réseau tertiaire
- Impasse
- Cheminements doux
- Arrêts de Bus et halte ferroviaire
- Aire d'influence théorique des transports en commun

### 4.3.2 Les entrées de ville

L'entrée dans les secteurs urbanisés de la commune se fait par trois entrées de ville situées le long des deux routes départementales. La continuité du bâti le long de la RD 28 entre les différentes communes du Val de Norge limite la perception sur les entrées de ville entre communes.

Le long de la RD 28a, en provenance de la commune de Bretigny, à l'Ouest du bourg de Clénay, l'entrée de ville n'est peu voire pas marquée. Seules quelques parcelles disponibles et les panneaux d'agglomération peuvent signifier le passage entre la commune de Bretigny et la commune de Clénay. De plus, la requalification de la voirie et son doublement par un cheminement doux ont été réalisés sur les deux communes.

L'entrée de ville Est en provenance de Saint Julien est marquée par la voie de la coopérative agricole débouchant sur la RD 28a. Un pré sur le côté Nord de la RD 28 marque physiquement la séparation entre les deux communes. La voie ferrée située sur la commune de Saint Julien marquée par un massif bocager dense au niveau du passage à niveau souligne également l'entrée de ville. L'ancienne maison du garde barrière, isolée par rapport au bourg de Clénay et se trouvant sur Saint Julien, participe à la création de cette entrée de ville Est.



*Entrée de ville Ouest commune avec Bretigny*



*Entrée Est de Clénay commune avec Saint Julien. Entrée de la coopérative.*



*Maison du Garde Barrière sur la commune de Saint Julien*

**L'entrée de ville Nord le long de la RD 3** est l'entrée de ville la plus marquée. En provenance du Nord et au sortir de la forêt domaniale, la coopérative agricole se détache très nettement du ciel. Les arbres et les haies présents au sein du secteur urbanisé et les arbres formant la ripisylve de la Norges sont également visibles. Au milieu de ce « massif », des toits se distinguent très nettement et annoncent le bourg de Clénay. Les maisons d'habitation implantées le long de la rue de la Fontaine aux Lions perpendiculairement à la RD 3 marquent très fortement l'entrée de ville. Contrairement au bourg ancien, l'insertion paysagère de ces quelques maisons est très limitée. En dépassant le panneau d'entrée d'agglomération, les aménagements le long de la RD 3 sont très urbains et formalisent l'entrée en ville : cheminement doux, bande enherbée séparant les circulations, aménagement d'un tourne à gauche.



*Séquence paysagère 1 de l'entrée de ville Nord. Des toitures visibles au milieu d'un important tissu bocager*



*Séquence paysagère 2 de l'entrée de ville Nord. Absence de traitement des limites urbaines entre l'espace urbanisé du ruisseau de la Fontaine aux Lions et les espaces agricoles.*

### 4.3.3 Les espaces publics complémentaires

Les espaces publics correspondent à l'ensemble des espaces de circulation et de rassemblement.

Sur la commune, les voies de circulation jouent un rôle d'espace public structurant et permettent de relier différents espaces plus importants comme la place de la Mairie ou encore la place du monument aux morts. Les espaces de circulation ainsi que les espaces cités ont été l'objet de requalification au cours des dernières années. Les traitements de ces espaces ont permis d'apporter une qualité urbaine à l'ensemble de la zone urbanisée.



**La place de la Mairie, un espace à requalifier**

Les voies de dessertes des lotissements, bien que certaines soient privées, sont également comprises comme des espaces publics. Le plus souvent en impasses, la desserte des lotissements se termine par une placette carrée bitumée. Certains espaces sans vocation, des délaissés, ont reçu un aménagement paysager se réduisant à un carré enherbé.



**Impasse des Carres et délaissé permettant de rejoindre à pied l'impasse Claude Monet**

La différence de qualité de traitement entre les voies structurantes et les voies de dessertes des lotissements anciens est très importante. Alors que les voiries structurantes en zones urbanisées ont reçu un traitement de très bonne qualité, les voiries plus anciennes n'ont pas reçu de nouvel enrobé depuis leur création.



*Impasse Claude Monnet – Un enrobé abimé Impasse des Carres – Cheminement doux le long de la RD 3.*

Dans les nouvelles extensions pavillonnaires, l'espace public correspond aux espaces dédiés à la voirie. Le traitement paysager sur ces secteurs pavillonnaires récents est d'une bonne qualité. Les espaces de circulation sont bien délimités et sont séparés par la formalisation de places de stationnements utilisées par les habitants des lotissements.



*Rue de Clervaux*

Deux espaces « naturels » jouent un rôle d'espace public ou pour le moins d'espace de rencontres fort pour la commune :

- Les jardins maraîchers le long de la RD3 en entrée de ville Nord ;
- Et la source du ruisseau de la Fontaine aux Lions.

Les jardins maraîchers ouverts appartiennent à la commune et sont cultivés par des Clénois. Ces jardins assurent un rôle social important dans la mesure où ils permettent la rencontre entre les Clénois de tous âges.



*Jardins potagers le long de la RD 3*

**Le secteur de la source du ruisseau de la Fontaine** se trouvant au Nord du Bourg est encadré par des terres agricoles cultivées. Ce secteur est marqué par une ripisylve abondante et marquante dans le paysage communal. Ce massif boisé accueille également **d'anciennes cressonnières**.

Une cressonnière se compose de plusieurs fossés parallèles de 50 à 70 cm de long, de 2 à 3 mètres de large et de 50 cm de profondeur avec une pente moyenne de 1 mm pour un mètre permettant à l'eau de s'écouler en permanence. L'eau de source (et non de rivière) arrive en tête des fossés par le coulis de charge, qui communique avec les fossés de culture par des goulottes. Cette eau nourrit le cresson et s'évacue ensuite en pied de fossé vers le coulis de décharge par des goulottes pour ensuite rejoindre la rivière.



*Rue de la Fontaine aux Lions et ruisseau de la Fontaine aux Lions et cressonnière*

La restauration des cressonnières est importante. Elle valorisera cet espace marquant de la commune et assurera ainsi un rôle pédagogique. Cette culture est symbolique dans le sens où elle participe à l'identité et à l'histoire Clénoise.

Les abords de la Norges sont accessibles très ponctuellement dans sa traversée de Clénay. Le développement urbain au Sud de la RD 28 est venu s'appuyer sur cette rivière. Des ponts la traversant et certaines impasses comme la ruelle du Lavoir permettent d'y accéder. Espace paysager de qualité, les abords accessibles de la Norges sont valorisés et entretenus et ils créent des espaces de respiration verts dans le tissu bâti existant. Très humides, les abords de la rivière accueillent une végétation particulière participant à l'équilibre du milieu et à la richesse de la biodiversité locale.

D'autres espaces ouverts comme l'espace derrière l'école rendent la Norges accessible.



#### 4.3.4 Les limites entre espaces privés et espaces publics : entre repli sur soi et ouverture

Le traitement des limites entre espaces publics et espaces privés est un enjeu dans le traitement de la qualité urbaine et surtout paysagère de la commune. Des différences remarquables existent.

**Les limites anciennes** visibles en centre bourg se caractérisent le plus souvent par des murs en pierre et des portails en fer cloisonnant la cour des fermes. Ces murs en pierre peuvent être d'une longueur importante comme celui se trouvant en sortie de ville en direction de Saint Julien. Certains murs anciens ont fait l'objet de restauration et sont bien conservés ils participent à la valorisation patrimoniale du centre ancien.



**Les limites entre les constructions contemporaines** ont reçu différents traitements. Certaines sont végétalisées, d'autres se composent de murs en parpaing plus ou moins haut et enduit, et enfin certaines clôtures mixent les deux formes de clôtures. Une part importante des haies marquant les limites se composent de haies mono-spécifiques de cyprès. Ces haies denses et persistantes forment une enceinte et cloisonnent les espaces. Dans une même haie, la diversification des essences participe à la richesse écologique des milieux et également à la diversité des paysages.



Sur les **dernières extensions pavillonnaires**, les espaces sont plus perméables au regard. Les haies encore jeunes ne sont pas encore constituées, les murs de soubassement sont de taille plus réduites, et certaines parcelles sont même complètement ouvertes.



En centre bourg certaines limites proposent des **secteurs ouverts et paysagers**. La parcelle se trouvant à l'arrière des anciennes pompes à essence le long de la RD3 est totalement ouverte. Le bâtiment de stockage de l'apiculteur l'est également. Un parterre de fleurs le long du mur d'une maison de la Grande Rue anime la rue, pouvant paraître très minérale (photos de droite).



### 4.3.5 Les équipements

En matière d'équipements, la commune possède une salle multi-activités en entrée de ville Nord (l'espace loisirs de Clénay qui regroupe une salle des fêtes et un gymnase). On y trouve également un stade de football.

A noter qu'une ancienne décharge est localisée sur le terrain aujourd'hui utilisé par l'activité de Paint-Ball (à proximité de la RD3b, route de Marsannay).



La commune possède également une école primaire accueillant 56 enfants. Elle a fait l'objet de rénovation et d'agrandissement récents. Cette école est reliée à la mairie. Une bibliothèque est ouverte également. Ces équipements participent à la vie locale et ont un rôle essentiel.







### 4.3.7 La couverture numérique

---

Le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique des Territoires de la Côte d'Or a été adopté le 30 mars 2012. Le conseil général de Côte d'Or a donc décidé d'investir dans le très haut débit.

Les communautés d'agglomération du Grand Dijon et de Beaune Côte et Sud seront raccordées de 2015 à 2019. Cela représente à horizon 2020, 59 % des foyers de Côte-d'Or raccordés. Ces déploiements concernent aussi bien les foyers que les entreprises. Sur ces zones, c'est France Telecom et non le conseil général qui interviendra.

En revanche, sur le reste de la Côte-d'Or, c'est l'assemblée départementale qui prend les choses en main. Les déploiements se feront en trois phases :

- **Phase 1 (2013-2015) :**

Les 200 communes de Côte-d'Or pour lesquelles la couverture actuelle est fragile et ne permet pas de répondre aux besoins seront traitées prioritairement : l'offre dite "tripleplay" pour tous constitue l'objectif. Ainsi, seraient concernées les communes non couvertes ou dont la couverture ADSL est inférieure à 2 Mb/s et pour lesquelles, en particulier du fait de la présence d'un site remarquable, la solution radio n'est pas adaptée.

- **Phase 2 (2016-2020) :**

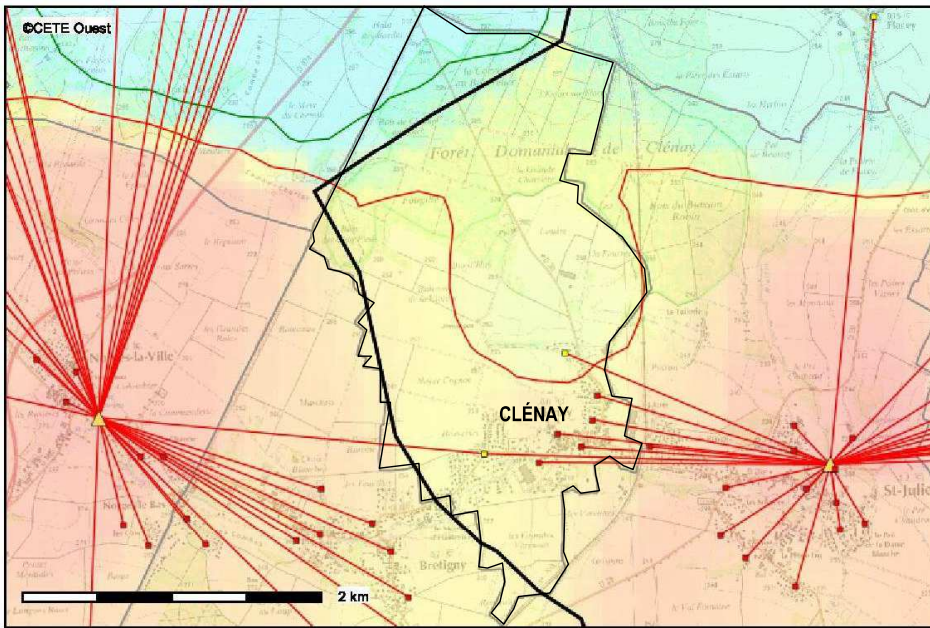
Les 220 communes disposant actuellement d'un débit compris entre 2 et 8 Mb/s seraient concernées.

- **Phase 3 (2020-2025)**

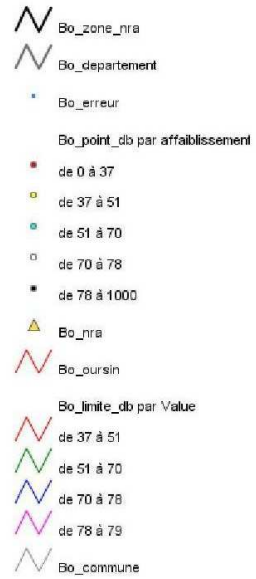
La totalité des communes, ainsi que l'ensemble des sites remarquables et des entreprises de Côte-d'Or seront progressivement couvertes par la fibre optique. C'est le cas de Clénay.

La commune est desservie par l'ADSL, la ReADSL et l'ADSL2+. Clénay est desservi par deux NRA (**Nœud de Raccordement d'Abonnés**) un sur Norges la Ville (NOR21) qui dessert les communes de Bretigny, Clénay, Epagny, Marsannay le Bois, Norges la Ville, Saint Julien et Savigny le Sec et l'autre sur la commune de Saint Julien (SJ121) pour les communes de Beire le Chatel, Brognon, Clénay, Flacey et Saint Julien. Les NRA sont les centraux téléphoniques de l'opérateur historique France Télécom dans lesquels aboutissent les lignes téléphoniques des abonnés, quel que soit leur fournisseur d'accès ADSL.

## Cartographie DSL Bourgogne



Conception : CETE Ouest  
Date d'impression : 31-07-2012



### Description :

**Avertissement :** cette carte, construite par échantillonnage géographique, a pour seul objectif de présenter une localisation des zones sur lesquelles les services DSL utilisant la boucle locale téléphonique ont de fortes probabilités d'être nuls ou dégradés.

Elle représente les performances potentiellement permises par l'atténuation des lignes en cuivre. Les débits indiqués le sont à titre indicatif. Ils supposent un équipement complet des répartiteurs en technologie ADSL.

Carte publiée par l'application CARTELIE  
© Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement  
SG/SPSS/PSI/PSH - CP2I (DOM/ETER)

## 4.4 ANALYSE URBAINE ET ARCHITECTURALE

### 4.4.1 L'histoire de Clénay

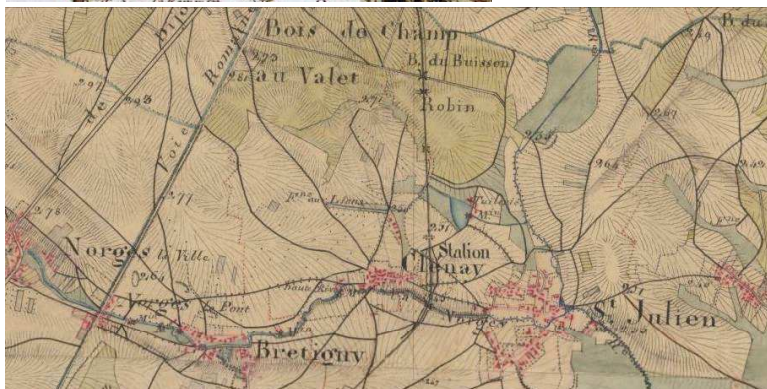


*« De sinople au pal cousu d'or, chargé d'une vergette ondulée d'azur, au chef soutenu d'une triangle d'or, palé de six pièces à la bande de gueules brochant et chargé de trois coquilles d'or dans le sens de la bande. »*

Le premier peuplement sur le Val de Norge daterait du Néolithique. A l'abri des crues, ce territoire devait être peu marécageux ce qui a rendu possible son peuplement. De nombreux vestiges attestent que le Val était occupé à l'époque gallo-romaine par des populations agricoles.

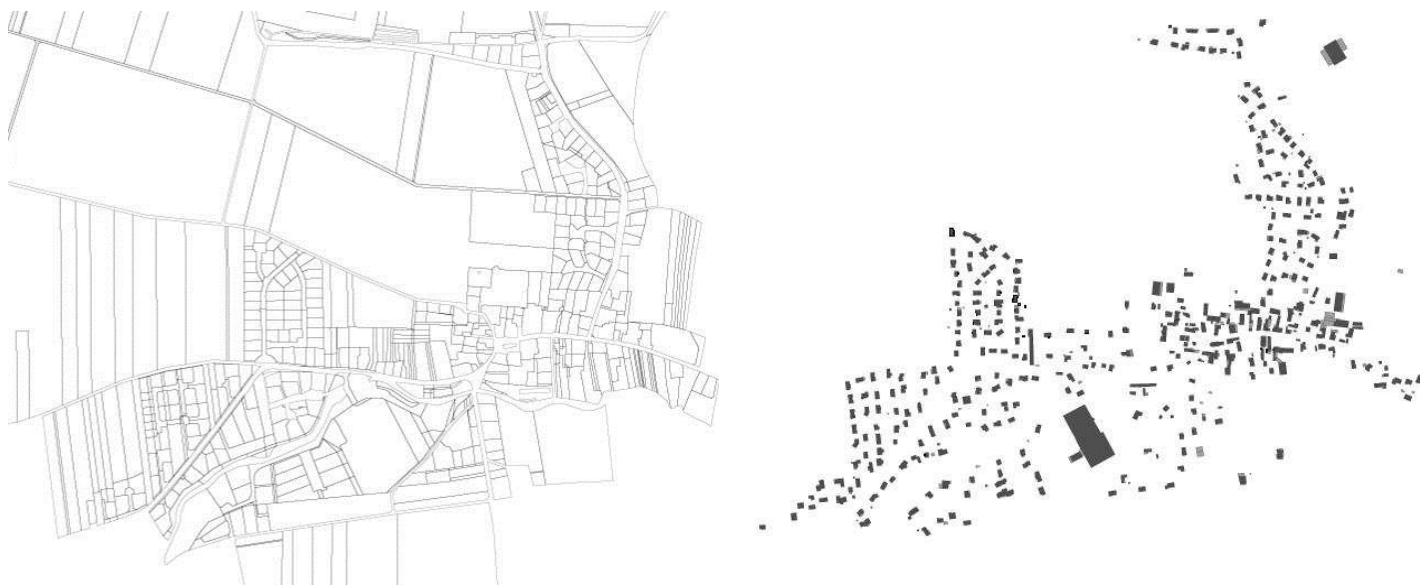
La Carte de Cassini (à gauche) datant du XVIII<sup>e</sup> siècle montre l'occupation du sol (bois, marécages, villages,...) dans le Val de Norges. Il présente également les voies de circulations importantes et les cours d'eau.

Les Cartes d'Etat Major au 1/400 000<sup>e</sup> (ci-dessous) datant du XIX<sup>e</sup> siècle précisent l'occupation des sols. Sur ces cartes, les séparations existantes entre les villages du Val de Norge apparaissent distinctement. La voie ferrée entre Saint Julien et Clénay est distinctement représentée. Le bâti du village de Clénay apparaît distinctement. Quelques constructions se détachent au Nord du village au niveau de la Fontaine aux Lions. Sur Clénay, aucune construction n'est à identifier sur la rive Sud de la Norges.



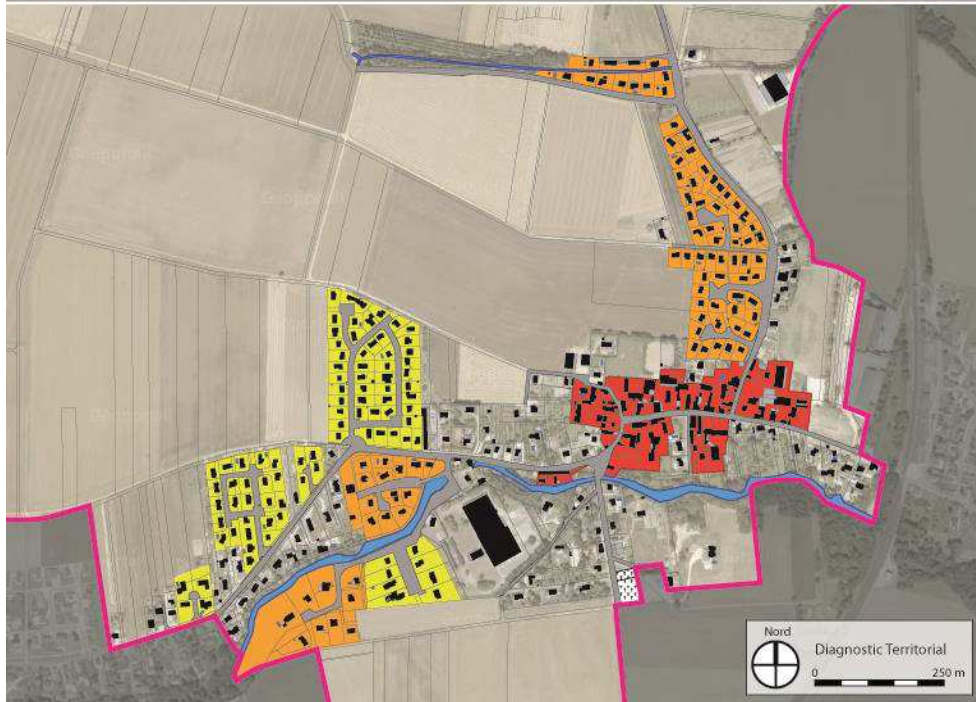
#### 4.4.2 Une évolution en trois temps

L'analyse typo-morphologique permet de comprendre et de saisir le développement de Clénay. Elle tient compte du contexte historique et social. Cette analyse permet d'identifier des unités de paysage homogène ainsi que les règles d'organisation formelle qui leur sont propres. Cette analyse se base sur une lecture du tissu urbain et principalement sur une analyse du cadastre en différenciant le parcellaire, du bâti et des voies.



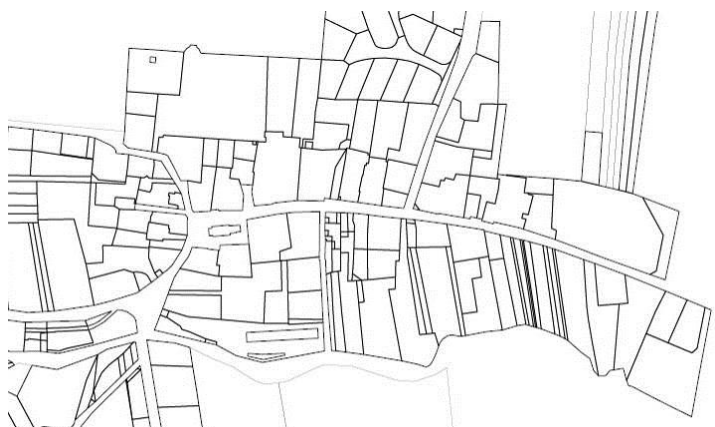
Le parcellaire et l'implantation du bâti actuelle présentent quatre périodes du développement de Clénay. On distingue ainsi différentes unités urbaines marquant des époques différentes. Elles révèlent des modes d'habiter et des techniques constructives diverses.

CLENAY - Plan Local d'Urbanisme  
Les formes urbaines sur la commune de Clénay



- La forme ancienne dense
- Les développements des années 2000
- Les développements des années 80-90
- Les constructions "isolés" (développement linéaire, remplissage de fond de parcelles, dents creuses, ...)

#### 4.4.2.1 Le village ancien



Le cœur de village est le centre historique de la commune. Le parcellaire du bourg se décompose en parcelles allongées mais également avec des parcelles de formes carrées. L'implantation du bâti s'est faite perpendiculairement à l'axe de la route principale (RD 28) desservant les différentes communes du Val de Norge. Hormis la ruelle du Lavoir, aucun chemin ne se distingue du centre village.

Les parcelles carrées accueillent principalement d'anciens corps de ferme. Au Nord de la Grande rue, le bâti s'organise autour des cours des fermes. Les constructions à usage d'habitation sont implantées sur le fond de la parcelle, côté Nord et parallèles par rapport à la voie. Les autres bâtiments, le plus souvent agricoles sont répartis sur les côté Est et Ouest des parcelles et perpendiculairement par rapport à la voie. L'ensemble du bâti formant les corps de ferme est implanté sur la limite séparative et peuvent être joints les uns aux autres. Certains pignons des corps de ferme se trouvent en bordure de voie. Des murs en pierre prolongent ses pignons et ferment les cours.

Ces constructions sont très sobres par leur aspect et simples par leur volume.



#### 4.4.2.2 Les constructions des années 1960-1970

Les premières extensions "récentes" du centre bourg se sont principalement faites le long de la grande rue en direction de Saint Julien et également en direction de Bretigny.

Peu nombreuses, ces extensions se composent de maisons de types individuelles. Ces constructions sont le plus souvent implantées en milieu de parcelles et sont entourées d'un jardin. Une clôture de petite dimension doublée le plus souvent d'une haie enferme les propriétés. Un chemin d'accès permet de rejoindre le garage inséré dans la volumétrie du corps principal. La forme architecturale de ces maisons varie. Par rapport aux constructions anciennes les ouvertures sont plus nombreuses et de taille plus importantes. Alors que la plupart des toitures se composent de deux pans, une maison à un pan est présente en face de la ruelle du Gué.

Ces constructions assurent une vocation d'habitation et ne sont pas en lien avec une quelconque activité. Elles annoncent également la forme urbaine des décennies 80 et 90.



#### 4.4.2.3 Les premières opérations de construction d'habitations pavillonnaires des années 1980-1990



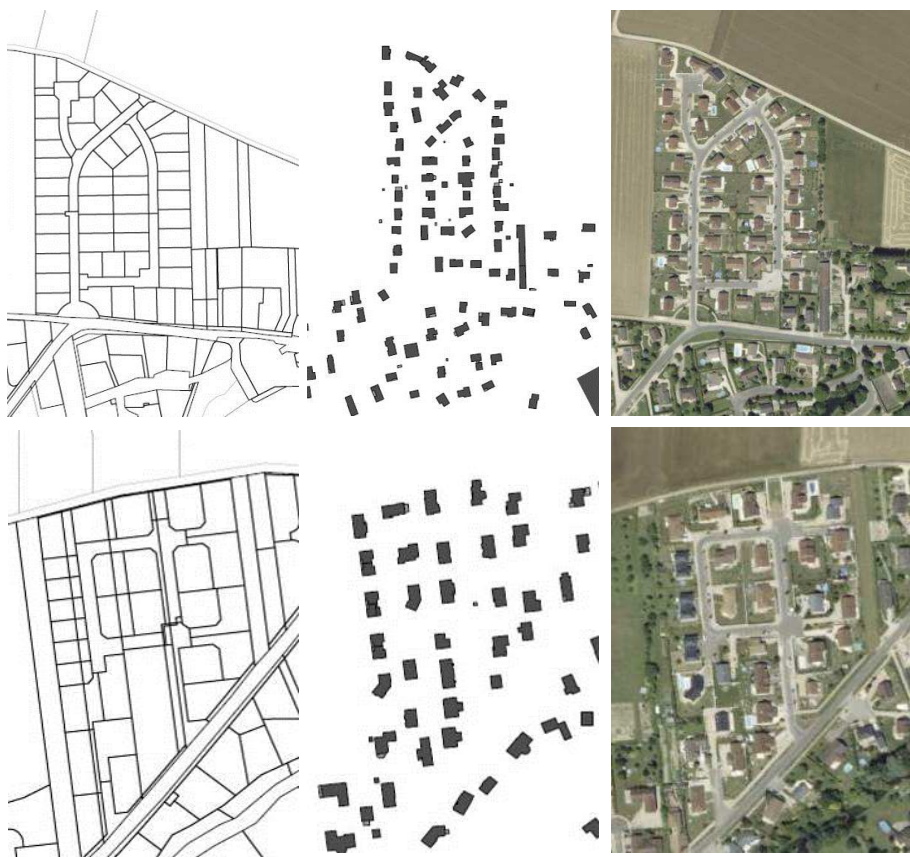
Au cours des années 1980 et 1990, des opérations de logements individuelles se constituent le long de la RD 3 et également entre la Grande rue (RD 28) et la Norges. Ces opérations ont nécessité la création d'un nouveau réseau viarie secondaire de desserte. Ce réseau prend la forme d'impasse. Il correspond à l'impasse des Louvière, à l'impasse Claude Monnet et à l'impasse des Carres pour le secteur au Nord du village et aux impasses du Val de Norge et des Cottages de la Norges. La rue des Louvières a également servi d'armature au développement de ces secteurs. Au bout de chaque impasse, une aire libre permet le retournement des véhicules. Aucune liaison viarie n'existe entre ces poches d'urbanisation alors que certaines opérations avaient prévu des réserves. Des cheminements doux relient les impasses les unes aux autres.

Le découpage parcellaire emploie des formes carrées ou rectangulaire. Les constructions sont implantées au milieu des parcelles et sont parallèles ou perpendiculaires aux voies ou aux limites parcellaires. La forme architecturale est très proche de celles des années antérieures.

La densité globale sur ce secteur Nord est de 10 logements à l'hectare avec 10% d'espaces publics.



#### 4.4.2.4 Les dernières extensions groupées des années 2000



Les dernières opérations se sont faites en lien direct avec la RD 28 en extension Ouest du village de Clénay. Les deux dernières opérations importantes font respectivement 4,59 et 2,95 hectares et ont prélevé autant de terres agricoles.

La desserte des parcelles est organisée par des rues et non plus des impasses, exception faite de l'impasse des Ribolas. On remarque également que des réserves ont été prévues pour prolonger l'urbanisation vers le Nord. Les parcelles restent de formes rectangulaires ou carrées. Une différence notable apparaît dans le lotissement des chardons. **Alors que la surface des parcelles sur les deux opérations avoisine les 800 m<sup>2</sup>**, six parcelles en font moitié moins. Cette différence entraîne un changement de forme urbaine. L'évolution architecturale présente des maisons individuelles de style pavillonnaire et également un habitat individuel groupé.

**La densité moyenne sur ces deux opérations est d'environ 10,5 logements par hectares. Les espaces publics correspondent à 15% des emprises totales des opérations.**



#### 4.4.2.5 Combler les espaces libres

Certains espaces libres et plus contraints notamment par la présence de la Norges ont connu une urbanisation différente. Le parcellaire plus restreint a limité la création d'opérations d'ensemble entre la Grande rue (RD 28) et la Norges. L'urbanisation sur ces secteurs s'est faite au coup par coup, en extension et en comblement des dents creuses. Ce phénomène d'urbanisation a étendu le développement urbain de Clénay vers l'Ouest en direction de Bretigny. Aujourd'hui entre Bretigny et Clénay, quelques dents creuses peu nombreuses sont encore présentes.



#### 4.4.2.6 L'identité et le petit patrimoine

Les éléments du petit patrimoine sont nombreux sur le territoire, on recense notamment :

- Des vieilles maisons traditionnelles bourguignonnes. Les constructions sont en pierre avec une toiture à deux pentes, des ouvertures avec encadrements en pierre de taille ;
- Des enseignes, témoins du passé commerçant du village notamment sur le Café Brion sur la place de la Mairie ;
- Une vieille pompe à essence.

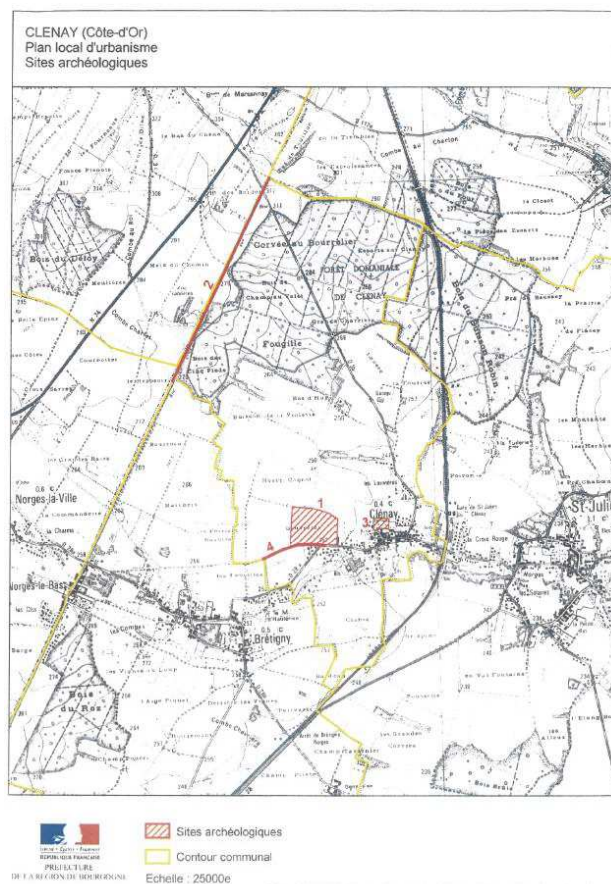


#### 4.4.2.7 Les entités archéologiques

La commune de Clénay est concernée par plusieurs entités archéologiques :

- ✓ 001 : « Beuveries, villa gallo-romaine repérée par prospection aérienne,
- ✓ 002 : Voie gallo-romaine dite d'Agrippa
- ✓ 003 : « Bourg Nord », anomalie parcellaire visible sur fond cadastral,
- ✓ 004 : Voile gallo-romaine.

A noter également, la présence sur la commune de sites dont la localisation reste trop imprécise pour être signalée sur cette carte.



## 5 LE PLU EN VIGUEUR AVANT RÉVISION

---

## 5.1 LE BILAN DU PLU APPROUVÉ EN 2008

### 5.1.1 Le PLU de 2008

Le PLU approuvé en 2008 n'a pas fait l'objet de modification. Ce document d'urbanisme a permis de maîtriser l'étalement urbain et limiter la consommation foncière.

Les zones agricoles (A) représentent plus de 50% de la superficie totale de la commune.

Les zones naturelles (N) représentent 38,5% de la superficie totale de la commune. La zone N comprend des zones NC, NCi et NCe accueillant des constructions. Ces trois zones représentent 6,14 hectares.

Les zones urbanisées (U) représentent 9,3% de la superficie totale de la commune soit 52 hectares. Une zone d'activités (UE) de 2,4 hectares et une zone de loisirs (UL) de 3,3 hectares sont intégrées à cette zone. Depuis 2008, les nouvelles constructions sont toutes implantées en zones urbaines U.

Les zones à urbaniser (AU) mesurent 8,5 ha soit 1,5% de la superficie totale de la commune. Ces zones, aujourd'hui cultivées sur des terres de très bonne qualité, n'ont fait l'objet d'aucune opération d'aménagement en 7 ans, ce qui tend à démontrer que le document d'urbanisme n'a pas engendré les effets escomptés. Les zones existantes présentent des superficies importantes, ce qui, au regard des densités urbaines fixées par le SCoT, soulève un risque de perte de cohésion de l'enveloppe bâtie de Clénay.

### 5.1.2 Enjeux pris en compte par le PLU de 2008

A la lecture du zonage, le PLU approuvé en 2008 intègre les enjeux du développement durable :

- En limitant la consommation des espaces agricoles ;
- En resserant l'urbanisation autour du bourg et au plus proche de la Gare TER Saint-Julien/Clénay ;
- En intégrant les enjeux en matière de déplacements ;
- En protégeant les espaces naturels sensibles ;
- En assurant une opérabilité au projet urbain de la commune par la mise en place d'emplacements réservés.

Zone	Surface en hectare	% du territoire communal
Zone U	39,2 ha	<b>Total U : 9,3 %</b>
Secteur Ui	1 ha	
Zone UC	6,1 ha	
Zone UE	2,4 ha	
Zone UL	3,3 ha	
<b>Total Zones Urbanisées</b>	<b>52 ha</b>	
Zone AU	2,9 ha	<b>Total AU : 1,5%</b>
Zone AUS	5,6 ha	
<b>Total Zones à urbaniser</b>	<b>8,5 ha</b>	
Zone A	282,2 ha	<b>Total A : 50,7%</b>
Secteur Ai	2,4 ha	
<b>Total Zones agricoles</b>	<b>284,6 ha</b>	
Zone N	205,9 ha	<b>Total N : 38,5 %</b>
Dont espaces boisés classés	1,95 ha	
Secteur Ni	3,9 ha	
Zone NC	0,7 ha	
Secteur NCi	0,02 ha	
Secteur NCe	5,4 ha	
<b>Total Zones Naturelles</b>	<b>215,9 ha</b>	
<b>Superficie totale de la commune</b>	<b>561 ha</b>	<b>100%</b>

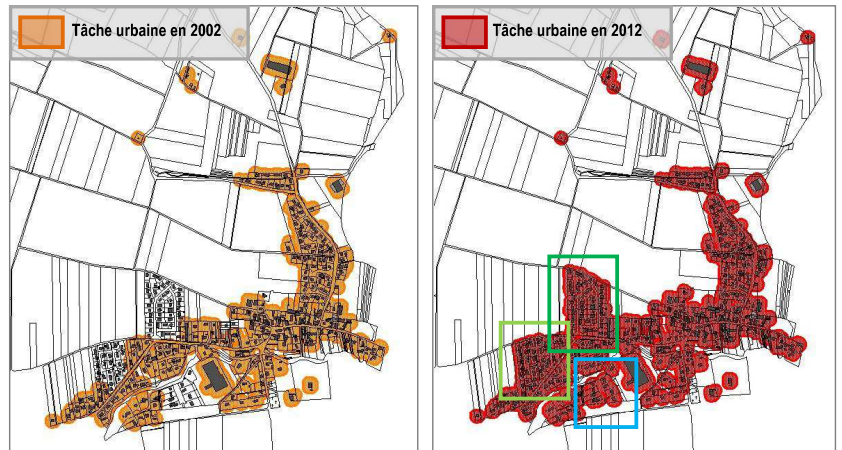


### 5.1.3 L'évolution de la tache urbaine de Clénay entre 2002 et aujourd'hui

Sur la commune de Clénay, entre 2002 et aujourd'hui la tache urbaine a augmenté de **11,41 hectares en dix ans**. Elle est passée de 47,73 hectares à 59,13 hectares. Cette augmentation de la tache urbaine représente un élargissement de **+24%** des terres urbanisées.

Trois secteurs peuvent être compris dans l'évolution de la tache urbaine. Les deux plus importants se trouvent en entrée de ville Ouest. L'opération la plus à l'Ouest, plus proche de Bretigny, a entraîné la consommation de 2,95 ha pour 32 logements. 4,59 ha ont été nécessaires pour la construction des 48 logements de la seconde. L'espace public représente environ 15% des emprises totales de ces opérations. Une opération plus modeste se trouvant au Sud de la Norges accueille 8 logements sur 1,65 hectare.

Des opérations moins importantes ont permis la construction de quelques logements et ont également participé à l'évolution de la tache urbaine.



- ⇒ La commune a consommé 11,41 hectares d'espaces agricoles en dix ans.
- ⇒ L'augmentation de l'urbanisation sur la commune a été de +24%.

# 6 LES DYNAMIQUES D'ÉVOLUTION ET LES ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT

---

## 6.1 DYNAMIQUE ET ENJEUX SUR LA COMMUNE DE CLÉNAY

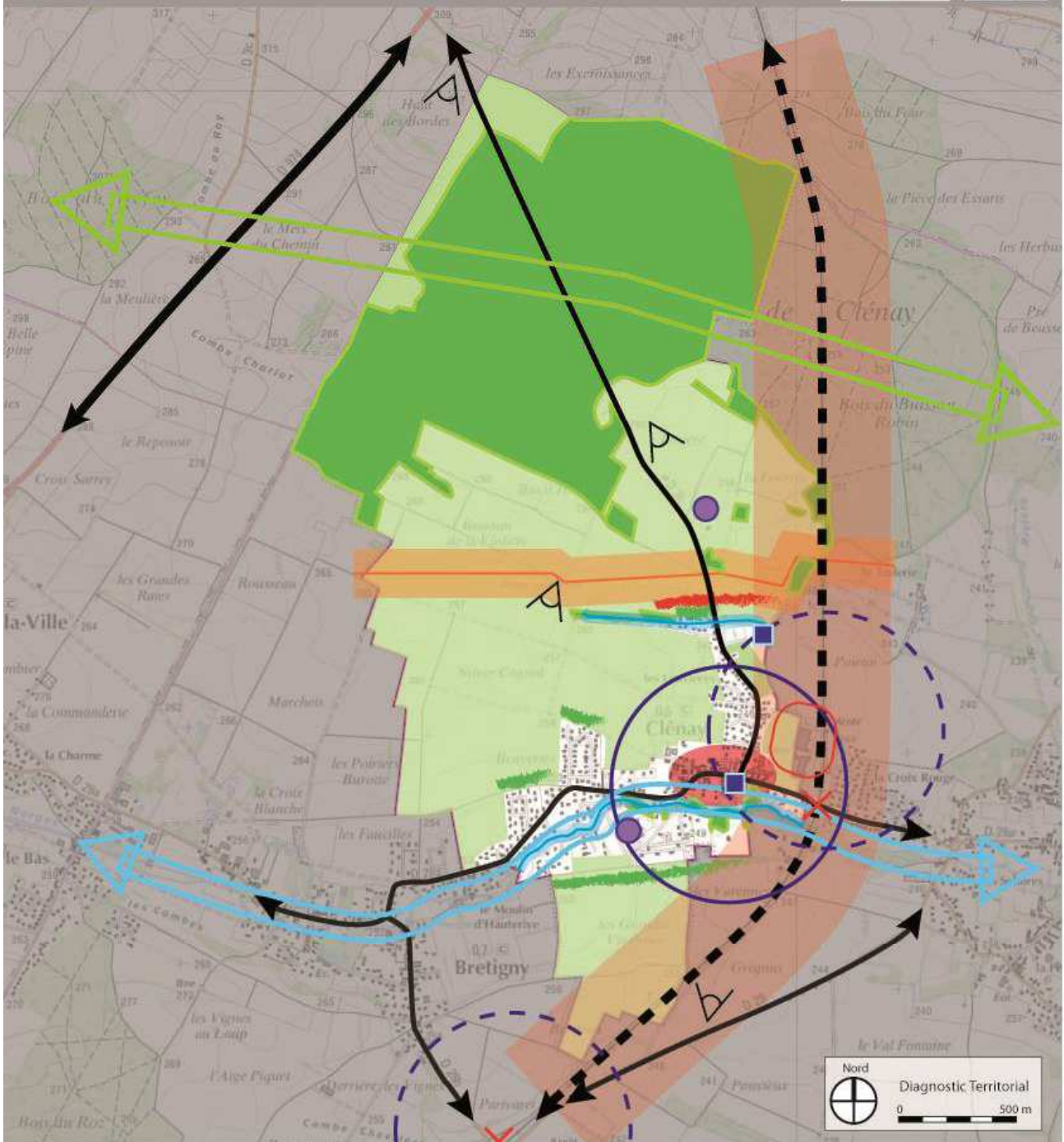
Aujourd'hui les dynamiques et les enjeux sur la commune sont multiples. Ils concernent à la fois des enjeux de développement et de protection, ainsi que des enjeux territoriaux.

Constats et dynamiques	Enjeux
<p><b>Les dynamiques démographiques et résidentielles et la place de Clénay dans le bassin de vie.</b></p> <p>En raison de sa position géographique et de sa bonne accessibilité, Clénay est une commune très attractive dans le bassin d'habitat comme en témoigne la croissance démographique et l'évolution du parc de logements au cours des dernières années.</p> <p>Taux de croissance annuel moyen (TCAM) de la démographie = +4% par an.</p> <p>Toutefois le niveau du marché immobilier très élevé non compensé par un volume suffisant de logements locatifs et de logements sociaux, constitue un facteur d'exclusion du logement des populations à moindre revenus et des très jeunes actifs.</p> <p>L'évolution de la population par grande tranche d'âge montre une baisse importante de la classe d'âge des 15-29 ans, compensée par une hausse importante des classes d'âge des 0-14 ans et des 30-44 ans.</p>	<p><b>Le développement communal</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une commune a forte tendance résidentielle ne répondant pas aux besoins de toutes les catégories de population.</li> <li>- Ou un village diversifié qui renforce la mixité de population, par une diversification de l'offre en logements permettant d'offrir un parcours résidentiel complet sur la commune : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Développement d'une offre en accession sociale et en locatif (social et non social) par la mise en place de réserves foncières.</li> <li>o Développement d'une offre intermédiaire entre logement individuel et le collectif permettant une densification de l'habitat, des constructions sur des petits terrains plus accessibles, et avec des espaces privatifs extérieurs répondant aux aspirations d'une grande partie de la population. Les orientations d'aménagement et de programmation pourront guider ces aménagements.</li> <li>o L'accompagnement d'un développement démographique par de nouveaux équipements publics.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Le développement urbain du centre</b></p> <p>La commune s'est développée dans un premier temps par des extensions urbaines successives le plus souvent linéaires et principalement le long de la RD 28a et de la RD 3b. Ces extensions ont consommé des espaces agricoles et ont pu représenter des coûts importants pour la collectivité (réseaux, voirie, ramassage des déchets...).</p> <p>Les développements urbains des dernières années se sont faits sous la forme d'opérations d'aménagement groupées. Dans une certaine mesure, la consommation foncière a ainsi été limitée.</p> <p>Aujourd'hui, se pose la question de la maîtrise du développement résidentiel et de l'amélioration de la qualité des espaces urbains.</p>	<p><b>Le développement des espaces périphériques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accroissement maîtrisé de l'offre résidentielle s'appuyant sur : <ul style="list-style-type: none"> <li>o La mobilisation des dents « creuses » de l'enveloppe urbaine ;</li> <li>o Une densification des espaces proches du centre et de dessertes TC (gare TER).</li> <li>o Une diversification de la forme urbaine par la création d'une offre en matière d'habitat plus respectueuse du site et plus économe en consommation foncière que celle de la maison individuelle au milieu de sa parcelle ;</li> <li>o Le développement de parcours de circulations douces entre les différents quartiers.</li> </ul> </li> <li>- Valorisation des espaces communs avec création d'espaces publics périphériques dans les futures opérations.</li> </ul>

Constats et dynamiques	Enjeux
<p><b>Le patrimoine</b></p> <p>Clénay bénéficie d'un patrimoine bâti ancien d'une grande richesse.</p> <p>Le patrimoine paysager et naturel est aussi présent avec un caractère particulier lié à la présence de certains éléments naturels de qualité : la Norges, la fontaine aux Lions, la forêt domaniale...</p>	<p><b>Quelle préservation ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place d'une charte de préconisations en matière de réhabilitation du bâti ancien ?</li> <li>- Protection en tant qu'éléments remarquables du paysage du bâti, des maisons bourgeoises, des murs traditionnels, et des éléments végétaux remarquables ?</li> </ul>
<p><b>Les déplacements</b></p> <p>La position de la commune au Nord de Dijon, le long de la ligne TER, son attractivité résidentielle, la proximité à des axes de desserte routiers et surtout ferroviaires en font un secteur stratégique.</p> <p>Les développements de l'habitat et les opérations d'aménagement sur les secteurs Ouest de la commune ont contribué à un accroissement des circulations automobiles sur la RD 28a.</p> <p>Le village est traversé par la RD 28a accueillant une circulation importante.</p> <p>La Gare TER Saint-Julien/Clénay est un atout important pour la commune. La desserte en TC par un mode de transport lourd est ainsi assurée.</p> <p>La commune est traversée par de nombreux chemins ruraux. De plus, les projets de réaménagement des voiries donnent une vraie qualité aux espaces de circulation douce.</p>	<p><b>La hiérarchisation des circulations de l'espace urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuite d'un accroissement des circulations automobiles s'organisant au gré et en fonction des contraintes des urbanisations successives ?</li> <li>- Ou prise en compte en amont de la problématique des déplacements par la mise en place d'un programme d'aménagements pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Mailler les voies des futurs secteurs de développement résidentiel par des voies structurantes améliorant la desserte des espaces résidentiels et leur liaison au centre ;</li> <li>o Aménager des stationnements sur voiries dans les futures opérations ;</li> <li>o Rechercher dans les nouveaux développements urbains résidentiels une continuité des parcours et proscrire les urbanisations en enclave successives.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Le développement des liaisons douces</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Continuer les réaménagements des voiries.</li> <li>- Quelle sécurisation des liaisons douces entre les secteurs résidentiels, le centre et la gare TER. ?</li> </ul>
<p><b>Le développement économique</b></p> <p>Clénay ne dispose pas de potentialités d'accueil économique. La création d'une zone d'activité de rang 3 inscrite au SCoT sur le bi-pôle Saint-Julien-Clénay et sur le sud du territoire communal permettrait un développement économique de la commune.</p> <p>L'absence de commerces dans le centre incite à favoriser une création de zone commerciale et de service.</p>	<p><b>Le positionnement de la commune</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un développement économique « au fil de l'eau » sans nouveaux développements d'activités</li> <li>- Ou une inscription dans les objectifs du SCoT et donc créer une ZAE de rang 3 sur le bi-pôle Saint-Julien-Clénay ? <ul style="list-style-type: none"> <li>o Une maîtrise du développement économique</li> <li>o Un encadrement des opérations en tenant compte des enjeux du développement durable</li> </ul> </li> </ul>

Constats et dynamiques	Enjeux
<p><b>La préservation de l'activité agricole</b></p> <p>L'agriculture reste importante sur la commune pour autant la tache urbaine a augmenté de plus de 11 hectares en une dizaine d'années. Cette augmentation s'est faite au détriment des espaces agricoles.</p> <p>Pour les dix prochaines années, l'activité agricole sera stable.</p> <p>A l'échelle du PLU, l'activité agricole est pérenne. La présence de zones de bonnes aptitudes culturelles souligne le potentiel important de la commune. De plus, cette activité permet le maintien d'un caractère agricole et rural à la commune. Elle contribue ainsi à la qualité de vie de ses habitants et représente un atout à valoriser.</p>	<p><b>La protection des sièges agricoles et des territoires pérennes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuite de l'urbanisation sur la base de la consommation foncière passée ?</li> <li>- Ou préservation du potentiel économique de production agricole pour permettre la mise en œuvre d'éventuelles reconversions futures ? Cette préservation passe par la protection des grands territoires agricoles et surtout des terrains de grande qualité agronomique en limite d'urbanisation actuelle.</li> </ul>
<p><b>Les espaces naturels et les paysages</b></p> <p>Clénay dispose d'espaces naturels de qualité, avec des secteurs à enjeux écologiques forts comportant une diversité floristique et faunistique, avec notamment des secteurs humides.</p> <p>Les enjeux paysagers et naturels se situent principalement sur les franges urbaines.</p>	<p><b>La protection des espaces naturels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation des continuités écologiques et la protection des espaces naturels à haute valeur écologique</li> </ul> <p><b>La valorisation des paysages</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuite de la banalisation des paysages par la consommation foncière passée.</li> <li>- Préservation de l'identité paysagère de la commune : préservation des coulées vertes en limite du bourg, préservation et valorisation des espaces naturels : Norges, bosquet de la Fontaine aux Lions, mise en place de prescriptions d'intégration paysagère pour les futures opérations d'ensemble et mise en place d'espaces collectifs verts dans les futurs développements.</li> <li>- Définition claire et traitement des limites de la zone urbaine.</li> </ul>

Clénay - Plan Local d'Urbanisme  
Les enjeux communaux



ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- Boisements et bosquets
- Terres agricoles
- Trame verte
- Trame bleue
- Interface/limite entre zone urbaine et terre agricole
- Cônes de vue

STRUCTURE URBAINE

- Habitats anciens
- Habitats récents
- Equipements
- Activités
- Entrée de ville structurante

DEPLACEMENTS

- Route départementale
- Ligne TER Dijon/Is-sur-Tille
- Aire d'influence théorique des haltes ferroviaires
- Aire d'influence théorique depuis le centre

NUISANCES ET RISQUES

- Passage à niveaux
- ICPE et risque lié aux silos
- Canalisation de gaz et zone de danger significatives
- Zone de bruit de 300 m liée au passage de la ligne SNCF
- Risques inondation et remontée de nappes : Norges et Fontaine au Lion

## 6.2 MAINTENIR, ACCUEILLIR ET DÉVELOPPER

---

### 6.2.1 Calcul des besoins de logements au terme 2025 pour assurer le maintien de la population de 2009

---

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes sur la commune de Clénay ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements pour assurer le maintien de la population. Ainsi, nous analyserons les besoins en logements au terme 2025 pour assurer le maintien de la population de 2009.

#### 6.2.1.1 Le phénomène de renouvellement

---

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerce, bureaux, ...). Ceci correspond au phénomène de renouvellement. Parfois à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Il y a eu **18 logements autorisés** entre 2006 et 2011 (*source Sitadel*)

Entre 2006 et 2011, le parc de logements a augmenté de **25 logements** (nombre de logements en 2011 – nombre de logements en 2006 = 312 – 277 = 25 (*source INSEE*))

**Renouvellement = augmentation du parc de logements – nombre de permis de construire = 25 - 18 = 7**

Ainsi, 7 logements ont été réinjectés dans le parc de logements.

**Au vu de l'évolution du parc de logements, des disponibilités présentes sur la commune, on peut envisager que le renouvellement va se maintenir à 8 logements entre 2015 et 2025.**

*NB : la période retenue pour calculer le mécanisme de renouvellement sur la commune correspond à la période 2006-2011 (période INSEE).*

#### 6.2.1.2 Le phénomène de desserrement

---

Scénario 1 : maintien du desserrement à 2,7 personnes par ménage

847 (population des résidences principales en 2011) / 2,7 = 314 résidences principales

314 – 312 (résidences principales en 2009) = 2

**L'hypothèse 1 montre que la commune dans le cas d'un maintien du desserrement à 2,63 personnes par ménage n'aura pas besoin de créer de nouveaux logements.**

Scénario 2 : baisse du desserrement à 2,6 personnes par ménage

847 (population des résidences principales en 2011) / 2,6 = 326 résidences principales

326 – 312 (résidences principales en 2011) = 14

**L'hypothèse 2 montre que la Commune de Clénay devra créer 14 logements pour maintenir la population.**

### 6.2.1.3 La variation des résidences secondaires

---

La Commune de Clénay connaît de faibles variations en matière de résidences secondaires. Sur la période 1999-2009, la part des résidences secondaires passe de 2,6% du parc de logements total (5 logements) à 0,9% (3 logements).

Cette part étant très faible, on retient un maintien aux alentours de 0,9% de résidences secondaires sur la commune.

**La part des résidences secondaires n'a donc pas d'incidence pour maintenir la population.**

### 6.2.1.4 La variation des logements vacants

---

Entre 2006 et 2011, la vacance s'est maintenue entre 4% et 5%. L'hypothèse retenue est un maintien de ce pourcentage de vacance.

Scénario 1, selon desserrement à 2,7 :

312 [résidences principales en 2011] + 8 [renouvellement] + 0 [desserrement] + 3 [résidences secondaires] = 323 [parc total sans logements vacants en 2025]

323 \* 1,05 = 339 [parc total avec des logements vacants en 2025]

339 x 5% (taux de vacance en 2025) = 17 logements vacants en 2025

17 – 15 (logements vacants en 2011) = 2 logements

**Cette hypothèse prend donc en compte 2 logements vacants supplémentaires en 2025.**

Scénario 2, selon desserrement à 2,6 :

312 [résidences principales en 2011] + 8 [renouvellement] + 14 [desserrement] + 3 [résidences secondaires] = 337 [parc total sans logements vacants en 2025]

337 (logements non vacants en 2025) \* 1,05 = 353 [parc total avec des logements vacants en 2025]

353 x 5% (taux de vacance en 2025) = 18 logements vacants en 2025

Cette hypothèse prend donc en compte 3 logements vacants supplémentaires en 2025.

## 6.2.2 Récapitulatif – besoin de production en logements pour maintenir la population de 2009

	Hypothèse 1 (H1) Desserrement à 2,63	Hypothèse 2 (H2) Desserrement à 2,5
Renouvellement (taux à 0,25%/an)	- 8	- 8
Vacance (5%)	+ 2	+ 1
Desserrement (deux hypothèses)	+ 2	+ 14
Résidences secondaires (stabilisation de la part des résidences secondaires)	0	0
Total	-4	+7

Au regard du tableau ci-contre, dans le cas du scénario 1, desserrement à 2,7, la commune de Clénay pour maintenir sa population n'aura pas besoin de produire de nouveaux logements.

Dans le cas du scénario 2, desserrement à 2,6 personnes par ménage, la commune de Clénay devra produire 7 logements simplement pour maintenir sa population.

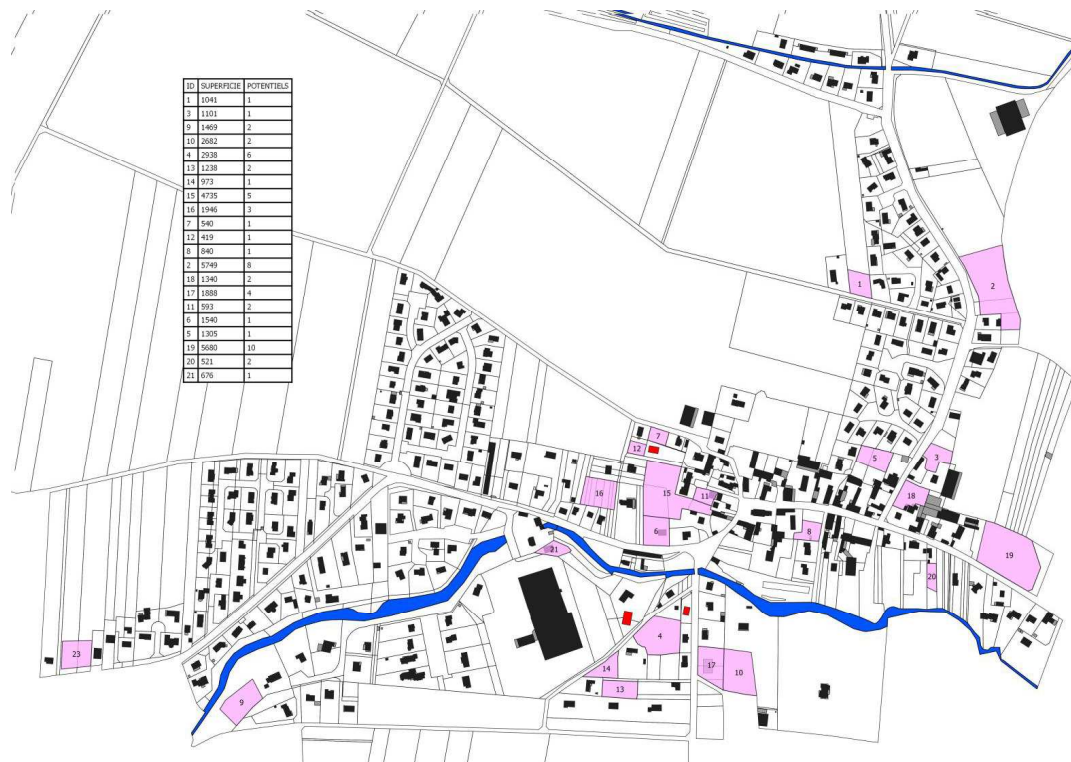
## 6.3 QUELS SCÉNARIOS POUR LA COMMUNE DE CLÉNAY : CLÉNAY AU FIL DE L'EAU, CLENAY, CROISSANCE MÉDIANE, CLÉNAY, VILLAGE

	Scénario 1 : Clénay, au fil de l'eau – 3,99%/an Objectif : <u>1581 habitants d'ici 2025</u>	Scénario 2 : Clénay, croissance médiane – 3,2%/an Objectif : <u>1400 habitants d'ici 2025</u>	Scénario 3 : Clénay, village – 2,7%/an Objectif : <u>1300 habitants d'ici 2025</u>
<b>POPULATION EN 2025.</b>	1581 habitants	1405 habitants	1300 habitants
<b>Besoin en logements pour MAINTENIR LA POPULATION de 2011</b> <b>Suivant deux hypothèses de denserement : 2,7 et 2,6 personnes par ménage.</b>	Hypothèse 1 (H1) : -9 Hypothèse 2 (H2) : +4	H1 : -9 H2 : +4	H1 : -9 H2 : +4
<b>Besoin en logements pour ACCUEILLIR UNE NOUVELLE POPULATION</b> <b>Suivant deux hypothèses de denserement : 2,7 et 2,6 personnes par ménage.</b>	H1' : + 271 logements H2' : + 282 logements	H1' : + 204 logements H2' : + 212 logements	H1' : + 167 logements H2' : + 174 logements
<b>PERMIS DE CONSTRUIRE (PC) entre 2011 et aujourd'hui (Sitadel)</b>	PC = 3 PC maisons individuelles	PC = 3 PC maisons individuelles	PC = 3 PC maisons individuelles
<b>TOTAL = <math>Hx+Hx'</math> - PC</b>	H1+H1'-PC = + 269 logements H2 + H2'-PC = + 292 logements	H1+H1' = + 202 logements H2 + H2' = + 232 logements	H1+H1' = + 165 logements H2 + H2' = + 190 logements

## 6.4 ESTIMATION DES BESOINS FONCIERS POUR LES 10 PROCHAINES ANNÉES

La commune a retenu le scénario « Clénay village » qui prévoit dimensionnement entre 165 et 190 logements.

L'estimation du potentiel de densification au sein de l'enveloppe bâtie existante s'élève à 61 logements, ce qui permettra de couvrir entre 32% et 37% des besoins fonciers.



Par conséquent, l'extension urbaine de l'enveloppe bâtie portera sur une fourchette comprise entre 104 et 129 logements. Le tableau ci-après synthétise les besoins fonciers du PLU de Clénay.

<b>Nombre de logements estimés pour atteindre 1300 habitants (A)</b>	<b>165</b>	<b>190</b>
<b>Nombre de logements estimés en zone urbaine (B)</b>	<b>61</b>	<b>61</b>
<b>Nombre de logements en extension urbaine (A-B)</b>	<b>104</b>	<b>129</b>
<b>Besoin foncier (en ha) sur la base de 25 logements/ha</b>	<b>4,16</b>	<b>5,16</b>

Le scénario d'aménagement a donc porté sur un dimensionnement compris entre 4 ha et 5 ha.

## 7 JUSTIFICATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

---

## 7.1 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD ET LEUR TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

### 7.1.1 Orientation 1. Clénay village de vie...

Besoins relevés dans le diagnostic	Justification de l'orientation du PADD	Traduction réglementaire
<b>Maintenir et renforcer les équipements existants</b>		
<p>La commune dispose d'une offre en équipements suffisantes pour répondre aux besoins de ses habitants.</p> <p>L'offre se structure autour de deux pôles : le pôle loisirs et culture du centre-ville et le pôle sports et culture du Nord du centre-ville.</p> <p>Les équipements scolaires ont été rénovés et reliés à la bibliothèque. L'enjeu pour Clénay est de continuer à connecter ces deux pôles et de les renforcer afin d'affirmer la centralité du centre-bourg.</p>	<p>La commune souhaite <b>maintenir et renforcer l'offre en équipements existants afin de répondre aux besoins des habitants</b>. Pour ce faire, la commune vise à affirmer les polarités du pôle loisirs du centre et celui du Nord de la commune.</p> <p>La commune envisage notamment la création d'une nouvelle cantine, d'une crèche et d'une garderie.</p> <p>La mairie, l'école et la Cure seront également réaménagées.</p> <p>L'urbanisation des 10 à 15 prochaines années doit se structurer autour du pôle loisirs situé à l'entrée Nord de la commune.</p>	<p>Les équipements situés dans le centre-bourg ont été classés en zone UA qui autorise une mixité fonctionnelle.</p> <p>Une zone UL, <b>cette fois dédiée aux équipements collectifs à vocation de loisirs et de sports (UL)</b>, est délimitée au Nord du centre-bourg.</p>
<b>Préserver et conforter le village ancien</b>		
<p>L'état initial de l'environnement recense 4 types de formes urbaines dont celle qui caractérise le centre ancien. L'enjeu déclaré consiste à densifier les dents creuses situées en zone urbaine ancienne et en zone urbaine pavillonnaire (notamment celles qui sont proches de la gare et des arrêts de bus) et de privilégier le renouvellement urbain.</p> <p>Les futures opérations devront comprendre des</p>	<p>Afin de conserver l'identité de son territoire, la municipalité veut <b>préserver et conforter le village ancien</b>. Dans cette perspective, le PADD souligne la nécessité de respecter le patrimoine architectural, veiller à la qualité des espaces publics, aménager la place de la mairie afin d'affirmer la centralité du village, renforcer et développer le maillage doux entre le village et la périphérie mais aussi le long de la Norges et enfin répondre au problème du stationnement en centre-ville.</p>	<p>Une <b>zone UA figure au document graphique. Elle correspond au centre-bourg et aux extensions plus récentes</b>. Dans cette zone, un <b>article 11 dédié à l'aspect extérieur des constructions a été très détaillé</b> afin d'encadrer les futurs projets en vue d'une meilleure intégration paysagère.</p> <p>Les <b>éléments de patrimoine soumis aux prescriptions de l'article L 123-1-5 III 2°</b> du code de l'urbanisme figurent également au document</p>

espaces publics et des cheminements doux allant vers le centre.

Le diagnostic dresse une liste des principaux éléments patrimoniaux du centre ancien à conserver:

- Des vieilles maisons traditionnelles bourguignonnes. Les constructions sont en pierre avec une toiture à deux pentes, des ouvertures avec encadrements en pierre de taille ;
- Des enseignes, témoins du passé commerçant du village notamment sur le Café Brion sur la place de la Mairie ;
- Une vieille pompe à essence.

Enfin, l'exploitation du Cresson a été réhabilitée.

graphique.

**Les articles 6 et 7 de la zone UA laissent la possibilité de choisir l'implantation (de type traditionnel ou pavillonnaire) afin que les pétitionnaires puissent choisir de s'adapter à l'environnement immédiat.**

**L'article 1 et 2 de la zone UA permet la mixité des fonctions afin de dynamiser le centre-ville et renforcer la centralité.**

#### Assurer le maintien des activités économiques présentes sur le territoire

Le SCOT dijonnais classe la zone d'activité de Clénay et Saint Julien en zone d'activité de niveau 3 qui doit faire l'objet d'un développement d'ensemble. L'objectif est de développer ces pôles et de renforcer l'attractivité du territoire en produisant des espaces libres et dédiés aux activités. Le SCOT souligne également la nécessité de préserver le commerce de proximité et de détail qui constitue l'activité la plus importante sur le territoire.

La commune dispose de peu d'industrie et globalement concentre assez peu d'emplois ce qui nuit au maintien des jeunes dans la commune. L'économie communale est principalement résidentielle avec une forte proportion de commerces et services. L'activité de transport et agricole sont les deux seuls autres activités importantes sur le territoire.

Le PADD souligne l'importance d'**assurer le maintien des activités économiques présentes sur le territoire** afin de permettre le développement de Clénay. Il conviendra alors de soutenir l'activité agricole encore dynamique, préserver et développer les secteurs dédiés aux activités, permettre la mixité des fonctions dans les zones urbaines afin de favoriser l'installation d'activités non nuisibles dans les secteurs résidentiels.

**Les zones UA et UB permettent la mixité des fonctions** afin de laisser s'implanter des activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

La zone UE correspondant à l'entreprise SBM a été maintenue dans le PLU révisé.

**La zone Agricole a été tracée sur la base des données d'occupation des sols du Registre Parcellaire Graphique agricole** et proscrit toute construction autres que celles affectées à l'exploitation ou les habitations nécessaires. En outre, pour répondre à l'objectif de limitation de l'étalement urbain et de la consommation de l'espace, **les zones 1AU ont été créées afin de contenir l'urbanisation** dans des secteurs en continuité avec l'enveloppe bâtie existante et en prenant en compte la qualité des terres agricoles.

Enfin, les zones UA et UB favorisent le renouvellement urbain. La zone UA permet un assouplissement de certains articles du règlement lorsqu'il s'agit d'une réhabilitation.

## 7.1.2 Orientation 2. ... amené à accueillir de nouvelles populations et de nouveaux emplois...

Besoins relevés dans le diagnostic	Justification de l'orientation du PADD	Mise en oeuvre réglementaire
<b>Maintenir la population et accueillir de nouveaux habitants</b>		
<p>Les dents creuses du centre-ville sont situées au Sud, au Nord, à l'Ouest et à l'intérieur de l'hyper-centre. Il s'agit des secteurs d'extension prioritaires car ils sont proches des zones d'influences de la gare et des arrêts de bus qui doivent être densifiés en priorité en application du SCOT dijonnais.</p> <p>Le besoin en logement a été déterminé selon la méthode de calcul du point mort qui intègre dans son calcul le potentiel de renouvellement.</p> <p>Le SCOT impose que 20% de la production de logements soit issue du renouvellement et rappelle l'obligation d'assurer 20% de logements sociaux dans le parc communal. Une densité de 25 logements à l'hectare est également imposée pour toute ouverture à l'urbanisation d'un tènement de plus d'1 hectare.</p> <p>L'analyse socio-économique observe que la part d'étudiants</p>	<p>La commune doit pouvoir <b>maintenir dans de bonnes conditions sa population actuelle et accueillir de nouveaux habitants</b>. Pour ce faire, la municipalité prévoit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>De mobiliser les dents creuses et les potentiels de renouvellement.</b> Afin d'éviter l'étalement urbain, la priorité sera donnée au renouvellement urbain et à la densification des dents creuses situées en zone urbaine. 40 à 60 logements pourraient ainsi être produits.</li> <li>• <b>Développer de nouvelles opérations diversifiées</b></li> <li>• <b>Assurer une mixité des formes urbaines et une diversité de typologie de logements</b> afin de consommer moins d'espace et de garantir le parcours résidentiel. Les opérations de 30 logements ou plus devront contenir au minimum 20% de logements sociaux.</li> </ul>	<p>Le <b>règlement de la zone UA favorise le renouvellement</b> en assouplissant certains articles lorsqu'il s'agit d'une réhabilitation comme les articles 6 et 7 régissant l'implantation des bâtiments ou encore l'article 11 relatif à l'aspect extérieur. La <b>zone UA permet une densité des constructions plus importante</b> que dans le reste de la commune (jusqu'à R+2 contre R+1). De plus, l'article 9 relatif à l'emprise au sol n'est pas réglementé afin de favoriser la densification du centre.</p> <p>Les zones 1AU ont été prévues dans la continuité de l'enveloppe bâtie et seront ouvertes à l'urbanisation progressivement en fonction du besoin. Les OAP viennent préciser les partis d'aménagement souhaités (formes urbaines, densité, intégration paysagère, gestion des eaux pluviales...) et une servitude de logement social est imposée pour les projets de plus de 30 logements ainsi que sur certaines disponibilités foncières du centre village.</p>

est extrêmement faible et que les jeunes ont tendance à quitter la commune faute d'emploi et de logement. Le parcours résidentiel n'est pas assuré à Clénay notamment en raison de l'absence de logement locatif et de la taille inappropriée des logements au regard de la taille moyenne des ménages.

4 formes urbaines ont été mises en avant: le centre ancien, les extensions des années 80-90, les extensions des années 2000, et le diffus. Les 3 dernières se sont révélées très consommatrices d'espace. Les opérations futures doivent donc diversifier les formes urbaines et les typologies de logements.

Le projet, dimensionné pour permettre **la réalisation de 180 logements, prévoit la création de 20% de logements aidés** (en plus des logements sociaux qui seront réalisés pour les opérations supérieures à 30 logements).

Le rapport de présentation a procédé à une étude de densification au sein de l'enveloppe bâtie et **a évaluer le potentiel de construction à une soixantaine de logements** en plus des 114 qui seront réalisés au sein des zones d'urbanisation future.

#### Assurer une bonne gestion et une bonne desserte par les réseaux

L'état initial de l'environnement souligne la nécessité de développer un réseau de cheminements doux dans le centre et vers la périphérie.

Des réseaux d'eau potable et assainissement collectif déployés sur l'ensemble des tissus bâtis agglomérés du village.

Dans le souci de garantir l'accueil raisonné des nouveaux habitants, Clénay doit s'assurer de **la bonne gestion et de la bonne desserte des réseaux pour les futurs développements.**

Les nouvelles constructions devront être plus économes en énergie. Les opérations d'ensemble comporteront des espaces publics et des cheminements doux vers le centre.

Enfin, tout développement en extension devra être considéré au regard de la capacité des réseaux existants et la limitation des coûts d'investissement pour la commune.

**La zone 1AU est ouverte à l'urbanisation car les réseaux existent en capacité suffisante.** De plus le choix de la localisation des zones d'urbanisation s'est effectué **en prenant en compte les captages existants en eau potable.** La localisation au Nord du village s'appuie sur la ressource en eau potable apportée par le Puits de Fouchange (La ressource en eau potable du puits de la Norges s'est raréfiée).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient les dessertes et les connexions à réaliser en cheminements doux. A terme, les secteurs des Louvières et de la Fontaine aux Lions seront reliés par une coulée verte jusqu'au village, ce qui permettra de renforcer le réseau de cheminements doux.

**Encourager le développement économique de Clénay**

La commune de Clénay voit sa population augmenter de manière assez stable. Sa position géographique stratégique vis-à-vis de Dijon et le cadre qu'elle offre fait de la commune un territoire attractif.

Le SCOT dijonnais classe la zone d'activité de Clénay et Saint Julien en zone d'activité de niveau 3 qui doit faire l'objet d'un développement d'ensemble. L'objectif est de développer ces pôles et de renforcer l'attractivité du territoire en produisant des espaces libres et dédiés aux activités. Le SCOT souligne également la nécessité de préserver le commerce de proximité et de détail qui constitue l'activité la plus importante sur le territoire.

La commune dispose de peu d'industries et globalement concentre assez peu d'emplois ce qui nuit au maintien des jeunes dans la commune. L'économie communale est principalement résidentielle avec une forte proportion de commerces et services. L'activité de transport et agricole sont les deux seules autres activités importantes sur le territoire.

Clénay constitue un territoire attractif qu'il convient de développer. La commune souhaite donc **soutenir son développement économique** en permettant la **mixité des fonctions en zones urbaines**. Il s'agira également pour certains types d'activités de préserver des zones dédiées aux activités.

Le règlement de la zone **UA** permet la **mixité des fonctions**.

Une zone **1AUE** à vocation de développement économique a été délimitée dans la continuité de la zone **UE** le long de la RD3b à l'entrée Nord de la commune dans l'objectif de rechercher une cohérence avec les réseaux aménagés pour une activité économique existante.

Les **exploitations forestières et agricoles** sont également soutenues grâce aux zonages A et N qui permettent leurs implantations.

7.1.3 Orientation 3. ...dans le respect de l'environnement

Besoins relevés dans le diagnostic	Justification de l'orientation du PADD	Mise en oeuvre réglementaire
	<b>Intégrer les développements à leur environnement</b>	
La commune de Clénay est un territoire rural et agricole. Son attractivité est notamment liée à cette caractéristique. Il convient donc de préserver l'identité paysagère de la commune. Pour ce faire,	Le PADD souhaite <b>intégrer les développements de Clénay à leur environnement</b> . Cet objectif se concrétise par une meilleure gestion des espaces de transition entre zone urbaine et zones agricoles et	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont prévu pour les secteurs d'urbanisation future la création des haies d'essences locales en bordure des secteurs afin de satisfaire des conditions d'intégration

<p>il est important de maintenir une démarcation claire entre les espaces urbains, naturels et agricoles. Le diagnostic recense 3 entrées de ville: à l'Ouest du bourg, à l'Est et au Nord. Celles du Nord et de l'Est du centre-bourg sont d'ores et déjà bien marquées ou ont fait l'objet de requalifications récentes. L'entrée de ville située à l'Ouest reste en revanche mal définie.</p>	<p>naturelles.</p>	<p>paysagère de qualité.</p>
--	--------------------	------------------------------

**Valoriser la trame verte et la trame bleue et respecter les risques**

Le SCOT dijonnais a identifié 3 corridors écologiques majeurs à préserver: la Norges, la forêt domaniale du Nord du territoire et la ripisylve bordant les cours d'eau. L'état initial de l'environnement a identifié une trame verte constituée des forêts domaniales, de la ripisylve et des espaces verts urbains (trame verte urbaine). Il identifie également une trame bleue constituée de la Norges, des ruisseaux de la Fontaine aux lions et de la Fontaine Mélot et de trois zones humides le long de la Norges et au Nord du centre-bourg. La commune de Clénay est soumise à peu de risques. Seul le risque inondation constitue un réel enjeu qui peut être maîtrisé par la préservation des trames vertes et bleues.

La préservation de l'environnement de Clénay doit passer par **la valorisation des trames vertes et bleues et par la prise en compte des risques**. La trame verte est constituée du Val de Norge, de la forêt domaniale du Nord de la commune et de la ripisylve qui borde les cours d'eau. La trame bleue est constituée de la Norges, des ruisseaux de la Fontaine aux Lions et du Mélot et enfin des zones humides des cressonnières. La préservation de ces secteurs doit permettre d'éviter l'augmentation du risque inondation.

La **zone N** enveloppe la forêt domaniale du Nord de la commune et les abords de la Norges, de la Fontaine aux Lions et du Mélot qui forment la trame verte. **Le règlement de la zone N interdit toute nouvelle construction en dehors de celles liées à l'exploitation forestière et celles liées aux services publics.**

Les abords du ruisseau de la Fontaine aux Lions font l'objet d'une préservation au titre des éléments remarquables du paysage et du patrimoine. Dans la continuité de la zone NL, un parc naturel public doit être aménagé, ce qui assurera une consolidation de l'armature verte dans la continuité du cours d'eau.

Les boisements principaux ont été intégrés à la trame d'Espace Boisé Classé.

**Un périmètre spécifique au risque inondation** figure au document graphique. **Des prescriptions spécifiques à ce risque** sont prévues dans toutes les zones impactées. Ces prescriptions imposent notamment la prise en compte du risque dans le projet, la surélévation du premier plancher et enfin il interdit le

**Minimiser l'impact des déplacements**

**Le taux de concentration d'emplois dans la commune est en baisse depuis 1999. Les activités situées dans la commune génèrent peu d'emplois. Ainsi, le nombre d'actifs travaillant sur la commune baisse également. Par conséquent, les déplacements domicile-travail sont importants.**

**Le développement des cheminements doux pour les autres types de déplacements permettrait donc de réduire le recours systématique à la voiture.**

**Le SCOT dijonnais préconise enfin d'articuler l'urbanisation et les transports collectifs (gare et arrêts de bus).**

La commune de Clénay est particulièrement concernée par la problématique du transport au regard de l'activité économique à l'intérieur de la commune. Afin de **minimiser l'impact des déplacements dans la commune** il convient de réduire le recours à la voiture pour les déplacements intra muraux via des cheminements doux en zone urbaine, à urbaniser et le long de la Norges. De plus, afin de réduire le recours à l'automobile pour les déplacements domicile-travail, le projet communal doit prendre en compte la localisation des arrêts de bus et de la gare afin de construire les aménagements futurs autour de ces pôles de transport.

La densité au sein des secteurs d'urbanisation future répond aux prescriptions du SCoT Dijonnais, ce qui permet de consolider la polarité liée à la gare de Saint-Julien/Clénay.

Dans la zone 1AU, les OAP détaillent les partis d'aménagement et notamment le maillage de cheminements doux à réaliser pour chaque opération d'aménagement.

Des emplacements réservés sont également prévus pour la réalisation de cheminements doux.

## 7.2 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES

### 7.2.1 Légende des zones

<b>UA</b>	Zone urbaine à vocation principale résidentielle permettant la mixité des fonctions et correspondant au centre ancien et aux extensions urbaines plus récentes.
<b>UL</b>	Zone urbaine à vocation d'équipement et spécialement destinée aux activités de sports et de loisirs.
<b>UE</b>	Zone urbaine à vocation d'équipement.
<b>1AU</b>	Zone à urbaniser destinée à une urbanisation immédiate sous la forme d'opérations d'aménagement.
<b>1AUE</b>	Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques soumis à orientations d'aménagement et de programmation et sous forme d'opération d'aménagement
<b>A</b>	Zone agricole n'autorisant que les constructions agricoles, les habitations nécessaires à l'exploitation et les constructions liées aux services publics.
<b>N</b>	Zone naturelle à préserver correspondant à la forêt domaniale, aux abords de la Norges, de la Fontaine aux Lions et au Mélot.
<b>NL</b>	Zone naturelle à préserver correspondant à une activité de loisir qu'il convient de maintenir tout en préservant le cadre naturel du secteur.

## 7.2.2 Les zones urbaines

### 7.2.2.1 La zone UA

#### Caractéristiques et objectifs

La zone UA est une zone agglomérée dense s'étendant sur le noyau bâti ancien du bourg centre. Les constructions sont disposées principalement en ordre continu ou semi-continu. La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle et d'équipements publics.

Elle s'appuie sur des constructions anciennes qui participent à l'identité urbaine et architecturale de la commune.

Les objectifs de la zone UA visent à maintenir les caractéristiques urbaines du tissu ancien caractérisé par une densité du bâti plus prononcée que dans les autres secteurs de la commune et une implantation préférentielle en ordre continu. La zone UA concentre les efforts de préservation des éléments du patrimoine bâti réalisée au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

Les dispositions réglementaires de la zone UA visent à permettre une évolution de l'existant tout en recherchant la préservation d'un patrimoine et d'une identité architecturale.

Deux petits secteurs ont été classés en zone UA. Ils correspondent à des organisations bâties anciennes dont les caractéristiques d'implantations et de formes sont cohérentes avec la vocation de la zone UA.

#### Zonage



La zone UA ne connaît pas d'évolutions de sa délimitation dans le cadre de la révision du PLU hormis le déclassement de deux parcelles de jardin en zone naturelle dans un objectif de préservation de la qualité paysagère et de consolidation de la Trame Verte Urbaine. Ce changement de classement de ces parcelles situées à proximité de la Norges s'inscrit dans la volonté de préserver le parc du manoir (faisant l'objet d'une fiche paysage N°12 en annexe du règlement). (●).

La zone ne présente pas de possibilités affirmées d'évolution (quelques dents creuses existent néanmoins au sein de la zone UA).

## Règlement

<b>Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</b>	<p>La zone UA vise à rechercher une mixité fonctionnelle de ses zones. Aussi, les interdictions concernent des occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'environnement de la zone, présentant une dominante d'habitat : industrie, terrains de camping et de caravanage, dépôt...</p>
<b>Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	<p>Les constructions sont autorisées à condition d'être compatibles avec les nuisances et dangers pris en compte de façon satisfaisante.</p> <p>Ces conditions visent à maintenir la qualité du cadre de vie de la zone UA. Il est rappelé que ce qui n'est pas interdit est autorisé.</p> <p>Les éléments remarquables du paysage et du patrimoine au titre de l'article L 123-1-5 III 2° sont soumis à déclaration préalable et permis de démolir en application des articles R 421-17 et R 421-28 du code de l'urbanisme.</p> <p>Enfin l'article 2 réalise des prescriptions afin de prendre en compte les nuisances sonores.</p>
<b>Article 3 - Accès et voirie</b>	<p>L'article 3 rappelle les obligations du pétitionnaire en ce qui concerne l'accès à l'unité foncière et la voirie qu'il est nécessaire d'aménager pour mener à l'accès de l'unité foncière.</p> <p>Le règlement formule les prescriptions qui peuvent être exigées dans le cas de voirie en impasse.</p>
<b>Article 4 - Desserte par les réseaux</b>	<p>L'article 4 rappelle les exigences en ce qui concerne la desserte par les réseaux.</p> <p>De plus, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de l'unité foncière afin de maîtriser les ruissellements qui pourraient être générés par les eaux de pluie. Il s'agit de répondre aux exigences du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse. Il est rappelé par ailleurs que la gestion des eaux pluviales relève de la responsabilité du propriétaire.</p> <p>Enfin la demande de mise en souterrain vise à prendre en compte la qualité paysagère au sein des espaces bâtis. De manière générale, il est recommandé d'enterrer les réseaux divers.</p>
<b>Article 5 - Caractéristiques des terrains</b>	<p>La non réglementation de l'article 5 vise à répondre à l'esprit de la loi SRU, du Grenelle de l'Environnement et de la loi ALUR, afin de permettre une utilisation rationnelle des unités foncières et une modération de la consommation foncière.</p>
<b>Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<p>La règle générale exige que les constructions soient implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un léger retrait de 3 mètres. Cette règle permet donc de larges possibilités d'implantation au sein des unités foncières.</p> <p>Des cas particuliers sont prévus pour les constructions existantes qui ne respecteraient pas la règle générale afin de permettre, si les conditions définies par le règlement sont respectées, les extensions/aménagements/réhabilitations, les</p>

constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les abris de jardins.

**Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En cohérence avec le tissu existant en zone UA, toute construction doit être implantée en contiguïté avec une limite séparative ou en respectant la règle du « h/2 » : le retrait doit alors être égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Des cas particuliers sont prévus pour les constructions existantes qui seraient implantées dans une bande comprise en 0 et 3 mètres par rapport aux limites séparatives afin de permettre leur évolution.

De plus, les piscines doivent obligatoirement respecter un retrait de 3 mètres afin de limiter les nuisances liées au voisinage.

Peuvent s'implanter à 1 mètre : les abris de jardins parce qu'il s'agit de petites constructions annexes à la construction principale ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de ne pas compromettre la réalisation de constructions ou installations d'intérêt général.

**Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il est rappelé que toute construction nouvelle ne doit pas compromettre, par son implantation, l'intervention des véhicules de secours.

**Article 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article 10 - Hauteur maximale des constructions**

Les hauteurs retenues visent à respecter l'environnement existant au sein de la zone UA et d'assurer une bonne intégration des futures constructions dans le tissu urbain existant.

**Article 11 - Aspect extérieur**

L'article 11 a pour objectif de rechercher une bonne intégration des constructions futures dans l'environnement existant. En premier lieu, le règlement fait référence à l'article R 111-21 rappelant ainsi que le projet peut être refusé si les conditions suffisantes d'une bonne intégration dans l'environnement bâti ne sont pas assurées. De façon plus spécifique, le règlement formule des prescriptions pour les toitures, percements, matériaux et couleurs, clôtures.

**Article 12 - Stationnement**

L'article 12 formule des prescriptions modulées selon la destination des constructions (habitation, bureaux, commerces, hôtel, équipements). En ce qui concerne l'habitation, en plus des besoins inhérents à chaque construction, le règlement demande que soit pris en compte l'aménagement de places pour les visiteurs afin d'éviter le stationnement spontané sur des espaces publics non prévus à cet usage.

De plus, des prescriptions particulières sont réalisées pour le stationnement des vélos dans le cadre des immeubles d'habitation et des bureaux en application de l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme.

**Article 13 - Espaces libres**

La réglementation des espaces libres vise à rechercher une aération au sein des unités foncières mais aussi à assurer une qualité des espaces libres. Ces prescriptions sont définies plus spécifiquement pour les opérations d'ensemble afin de rechercher une cohérence des espaces libres au sein des opérations.

**Article 14 - Coefficient d'Occupation du sol**

Le COS est supprimé par la loi ALUR.

**Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

La disposition vise à conjuguer dispositif de production d'énergie renouvelable avec l'intégration dans l'environnement urbain.

**Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

La disposition vise à anticiper l'arrivée des infrastructures de type FTTH (Fiber to the Home),

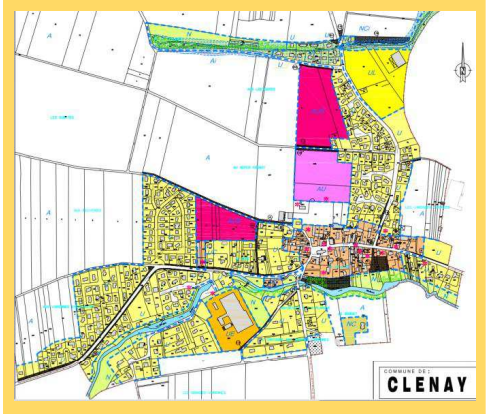
### 7.2.2.2 La zone UB

#### **Caractéristiques et objectifs**

La zone UB correspond aux extensions urbaines du noyau bâti du bourg-centre. Elle regroupe les secteurs principalement résidentiels à caractère pavillonnaire des cinquante dernières années. Outre la fonction résidentielle, la zone UB peut comprendre également quelques activités économiques (artisans).

La zone UB se caractérise par un tissu moins dense et plus aéré que celui de la zone UA ; un des objectifs de la zone demeure le maintien d'un niveau de densité urbaine inférieure permettant de préserver son caractère aéré et verdoyant. Présentant encore des disponibilités, c'est dans ce secteur déjà constitué qu'une partie des besoins en logements devra être satisfaite. Le tissu le plus répandu présente une implantation en retrait des voies et emprises publiques mais aussi des limites séparatives.

#### **Principales évolutions apportées à la délimitation des zones**



La délimitation de la zone UB connaît plusieurs évolutions par rapport au précédent PLU. Le présent chapitre vise à détailler les différentes justifications de ces évolutions.



PLU avant révision



PLU après révision

La zone UB est ici délimitée de façon à suivre la limite des jardins des constructions situées au contact de la zone agricole mais ne présentant pas une vocation agricole. Le précédent zonage avait entrepris une délimitation trop imprécise au regard de l'occupation du sol existante.

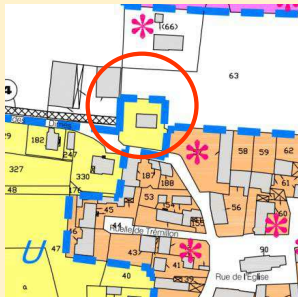


PLU avant révision

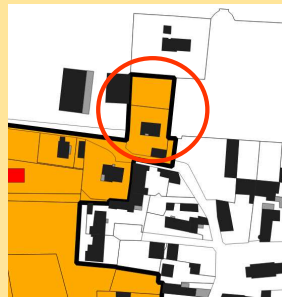


PLU après révision

La délimitation de la zone N en bordure de la Norges est redessinée de façon à mieux respecter la linéarité du cours d'eau. Dans le précédent zonage, la zone N à l'extrémité Ouest de la Norges réalisait un décroché ne correspondant pas au profil de la Norges.

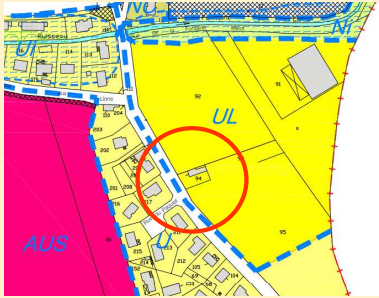


PLU avant révision

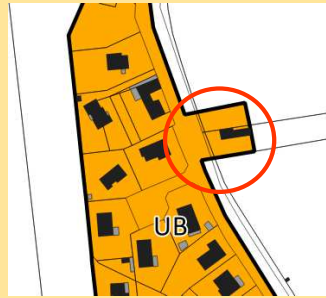


PLU après révision

La zone UB est ici délimitée de façon à suivre la limite du jardin d'une construction située au contact de la zone agricole mais ne présentant pas une vocation agricole. Le précédent zonage avait entrepris une délimitation trop imprécise au regard de l'occupation du sol existante.

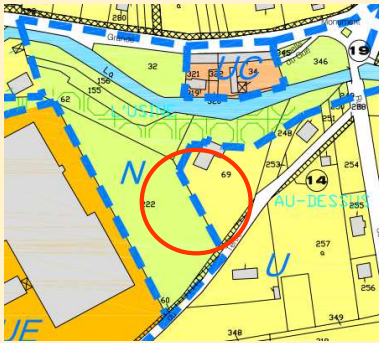


PLU avant révision

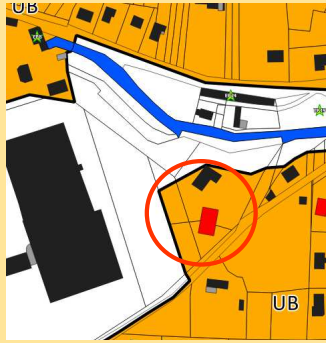


PLU après révision

Cette extension de la zone UB vise à intégrer une construction existante anciennement classée en zone UL. Cette évolution est liée à la diminution de la zone NL à l'espace loisirs existant et au passage en zone NL des espaces verts environnants.



PLU avant révision



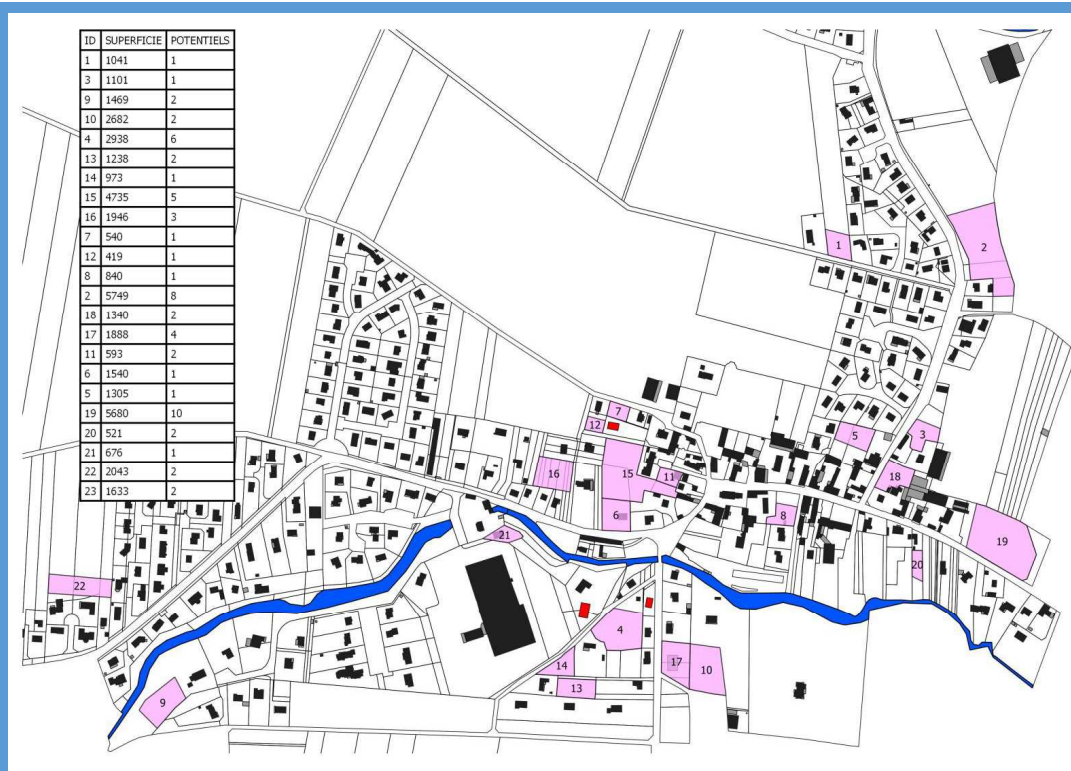
PLU après révision

La zone UB est étendue en bordure de l'entreprise existante afin de mieux délimiter les espaces de jardins liés aux constructions existantes, non liés aux espaces boisés de la vallée de la Norges.

<b>Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</b>	<b>La zone UB vise à rechercher une mixité fonctionnelle de ses zones. Aussi, les interdictions concernent des occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'environnement de la zone, présentant une dominante d'habitat : industrie, terrains de camping et de caravanage, dépôt...</b>
<b>Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	Les constructions autorisées doivent prendre en compte les nuisances et dangers de façon satisfaisante pour la sécurité et la tranquillité de l'environnement villageois. Il est rappelé que ce qui n'est pas interdit est autorisé. Les éléments remarquables du paysage et du patrimoine au titre de l'article L 123-1-5 III 2° sont soumis à déclaration préalable et permis de démolir en application des articles R 421-17 et R 421-28 du code de l'urbanisme. Enfin l'article 2 réalise des prescriptions afin de prendre en compte les nuisances sonores.
<b>Article 3 - Accès et voirie</b>	L'article 3 rappelle les obligations du pétitionnaire en ce qui concerne l'accès à l'unité foncière et la voirie qu'il est nécessaire d'aménager pour mener à l'accès de l'unité foncière. Le règlement formule les prescriptions qui peuvent être exigées dans le cas de voirie en impasse.
<b>Article 4 - Desserte par les réseaux</b>	L'article 4 rappelle les exigences en ce qui concerne la desserte par les réseaux. De plus, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de l'unité foncière afin de maîtriser les ruissellements qui pourraient être générés par les eaux de pluie. Il s'agit de répondre aux exigences du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse. Il est rappelé par ailleurs que la gestion des eaux pluviales relève de la responsabilité du propriétaire. Enfin la demande de mise en souterrain vise à prendre en compte la qualité paysagère au sein des espaces bâtis. De manière générale, il est recommandé d'enterrer les réseaux divers.
<b>Article 5 - Caractéristiques des terrains</b>	La non réglementation de l'article 5 vise à répondre à l'esprit de la loi SRU, du Grenelle de l'Environnement et de la loi ALUR, afin de permettre une utilisation rationnelle des unités foncières et une modération de la consommation foncière.
<b>Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	La règle générale exige que les constructions soient implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un léger retrait de 4 mètres. Cette règle permet donc de larges possibilités d'implantation au sein des unités foncières. Des cas particuliers sont prévus pour les constructions existantes qui ne respecteraient pas la règle générale afin de permettre, si les conditions définies par le règlement sont respectées, les extensions/aménagements/réhabilitations, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les abris de jardins.
<b>Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	En cohérence avec le tissu existant en zone UB, toute construction doit être implantée en contiguïté avec une limite séparative ou en respectant la règle du « h/2 » : le retrait doit alors être égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres. Des cas particuliers sont prévus pour les constructions existantes qui seraient implantées dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres par rapport aux limites séparatives afin de permettre leur évolution. De plus, les piscines doivent obligatoirement respecter un retrait de 3 mètres afin de limiter les nuisances liées au voisinage.

	Peuvent s'implanter à 1 mètre : les abris de jardins parce qu'il s'agit de petites constructions annexes à la construction principale ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de ne pas compromettre la réalisation de constructions ou installations d'intérêt général.
<b>Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	Il est rappelé que toute construction nouvelle ne doit pas compromettre, par son implantation, l'intervention des véhicules de secours.
<b>Article 9 - Emprise au sol</b>	Non réglementé.
<b>Article 10 - Hauteur maximale des constructions</b>	Les hauteurs retenues visent à respecter l'environnement existant au sein de la zone UB et d'assurer une bonne intégration des futures constructions dans le tissu urbain existant.
<b>Article 11 - Aspect extérieur</b>	L'article 11 a pour objectif de rechercher une bonne intégration des constructions futures dans l'environnement existant. En premier lieu, le règlement fait référence à l'article R 111-21 rappelant ainsi que le projet peut être refusé si les conditions suffisantes d'une bonne intégration dans l'environnement bâti ne sont pas assurées. De façon plus spécifique, le règlement formule des prescriptions pour les toitures, percements, matériaux et couleurs, clôtures.
<b>Article 12 - Stationnement</b>	L'article 12 formule des prescriptions modulées selon la destination des constructions (habitation, bureaux, commerces, hôtel, équipements). En ce qui concerne l'habitation, en plus des besoins inhérents à chaque construction, le règlement demande que soit pris en compte l'aménagement de places pour les visiteurs afin d'éviter le stationnement spontanées sur des espaces publics non prévus à cet usage.  De plus, des prescriptions particulières sont réalisées pour le stationnement des vélos dans le cadre des immeubles d'habitation et des bureaux en application de l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme.
<b>Article 13 - Espaces libres</b>	La réglementation des espaces libres vise à rechercher une aération au sein des unités foncières mais aussi à assurer une qualité des espaces libres. Ces prescriptions sont définies plus spécifiquement pour les opérations d'ensemble afin de rechercher une cohérence des espaces libres au sein des opérations.
<b>Article 14 - Coefficient d'Occupation du sol</b>	Le COS est supprimé par la loi ALUR.
<b>Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales</b>	La disposition vise à conjuguer dispositif de production d'énergie renouvelable avec l'intégration dans l'environnement urbain.
<b>Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</b>	La disposition vise à anticiper l'arrivée des infrastructures de type FTTH (Fiber to the Home).

### 7.2.2.3 Bilan des disponibilités identifiées au sein des zones UA et UB



L'étude de densification de l'enveloppe bâtie permet de dégager un potentiel de 61 logements au sein de l'enveloppe bâtie.

C'est donc 35% des logements futurs qui seront pourvus au sein des tissus bâtis existants.

## 7.2.2.4 La zone UE

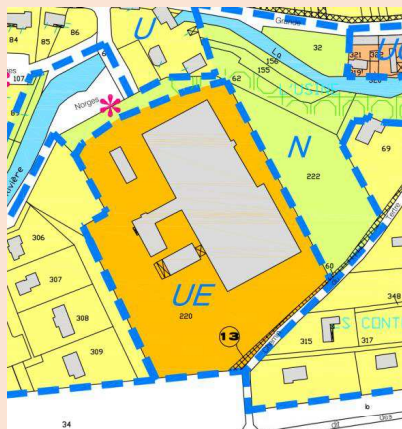
### Caractéristiques et objectifs

La zone UE correspond aux secteurs réservés aux activités économiques incompatibles avec un environnement urbain mixte à vocation résidentielle principalement. Les activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux, de services, d'entrepôts, installations classées pour la protection de l'environnement ou non peuvent s'y installer. Ce zonage spécifique vise à favoriser le maintien et le développement des activités économiques.

La zone UE, déjà existante dans le PLU précédent (accessible depuis le Chemin des Cottages de la Norges), est reconduite dans le PLU révisé. Une autre zone est ajoutée au Nord de l'enveloppe bâtie en bordure de la route départementale RD3E.

La zone UE de Clénay est concentrée sur la partie Sud du territoire

### Zonage

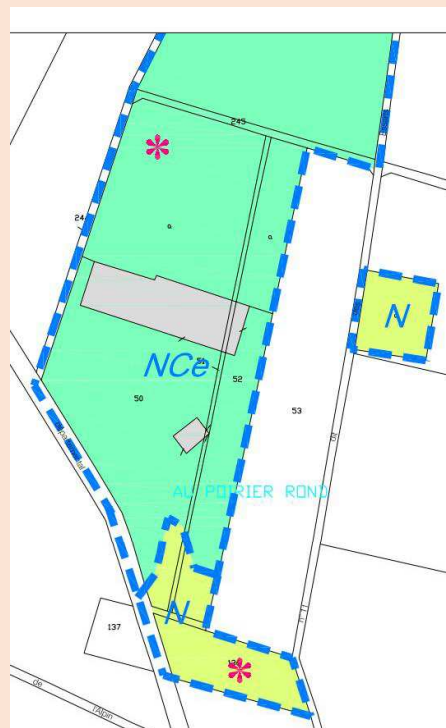


PLU avant révision

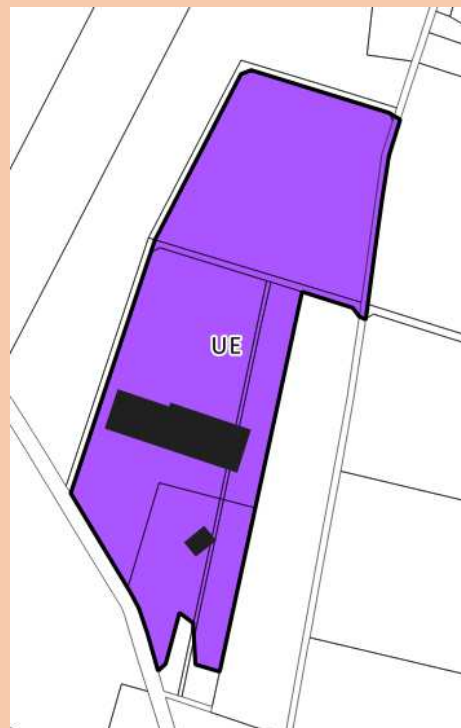


PLU après révision

Cette zone UE ne connaît pas d'évolution suite à la révision du document d'urbanisme.



PLU avant révision



PLU après révision

Classée initialement au sein de la zone naturelle en sous-secteur Ncè (construction économique), ce secteur lié à une activité de garage automobile ne revêt pas de vocation agricole (la photo aérienne permet d'illustrer le propos). L'emprise de ce secteur ne constituait cependant pas un secteur de taille et de capacité limitée qui rendait impossible son maintien au sein de la zone naturelle : un classement en zone UE a donc été préféré.

<b>Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</b>	La zone UE vise à interdire les constructions qui ne sont pas liées avec une vocation d'activités économiques incompatibles avec l'environnement urbain. Ainsi la zone UE interdit l'habitat, le camping, les piscines, les constructions agricoles, les habitations légères de loisirs....
<b>Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	Les constructions autorisées sont soumises à plusieurs conditions qui doivent être satisfaites : nuisances et dangers prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement naturel et urbain. De plus l'article UE2 formule des prescriptions visant à prendre en compte le risque d'inondation.
<b>Article 3 - Accès et voirie</b>	L'article 3 rappelle les obligations du pétitionnaire en ce qui concerne l'accès à l'unité foncière et la voirie qu'il est nécessaire d'aménager pour mener à l'accès de l'unité foncière. Le règlement formule les prescriptions qui peuvent être exigées dans le cas de voirie en impasse.
<b>Article 4 - Desserte par les réseaux</b>	L'article 4 rappelle les exigences en ce qui concerne la desserte par les réseaux. De plus, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de l'unité foncière afin de maîtriser les ruissellements qui pourraient être générés par les eaux de pluie. Il s'agit de répondre aux exigences du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse. Il est rappelé par ailleurs que la gestion des eaux pluviales relève de la responsabilité du propriétaire. Enfin la demande de mise en souterrain vise à prendre en compte la qualité paysagère au sein des espaces bâtis. De manière générale, il est recommandé d'enterrer les réseaux divers.
<b>Article 5 - Caractéristiques des terrains</b>	L'article 5 a été supprimé par la loi ALUR.
<b>Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	Pour la zone UE, le règlement demande un retrait minimal de 12 mètres, ce qui permet de prévoir des espaces libres entre la construction et la voie d'accès (pour les circulations, le stationnement...). Vis-à-vis de la RD3, ce recul de 12 mètres s'inscrit dans un objectif de sécurité routière des accès futurs.
<b>Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Application de la règle du retrait obligatoirement supérieur ou égal 4 mètres. Les cas particuliers visent à définir certaines possibilités en limite séparative : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise et si le projet le justifie.
<b>Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	Il est rappelé que toute construction nouvelle ne doit pas compromettre, par son implantation, l'intervention des véhicules de secours.
<b>Article 9 - Emprise au sol</b>	Cet article est non réglementé afin de permettre une optimisation de la ressource foncière.
<b>Article 10 - Hauteur maximale des constructions</b>	La hauteur définie recherche une cohérence avec le volume des constructions industrielles ou artisanales. A noter que la règle retenue différencie les constructions avec toiture-terrasse ou avec une autre toiture.

<b>Article 11 - Aspect extérieur</b>	L'article 11 a pour objectif de rechercher une bonne intégration des constructions futures dans l'environnement existant. En premier lieu, le règlement fait référence à l'article R 111-21 rappelant ainsi que le projet peut être refusé si les conditions suffisantes d'une bonne intégration dans l'environnement bâti ne sont pas assurées. De façon plus spécifique, le règlement formule des prescriptions pour les clôtures, enseignes.
<b>Article 12 - Stationnement</b>	L'article 12 formule des prescriptions modulées selon la destination des constructions. Les besoins sont en effet différents suivant les activités futures : industrie, artisanat, bureaux, commerces... De plus, des prescriptions particulières sont réalisées pour le stationnement des vélos dans le cadre des bureaux en application de l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme.
<b>Article 13 - Espaces libres</b>	La réglementation des espaces libres vise à rechercher une aération au sein des unités foncières mais aussi à assurer une qualité des espaces libres.
<b>Article 14 - Coefficient d'Occupation du sol</b>	Le COS est supprimé par la loi ALUR.
<b>Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales</b>	La disposition vise à conjuguer dispositif de production d'énergie renouvelable avec l'intégration dans l'environnement urbain.
<b>Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</b>	La disposition vise à anticiper l'arrivée des infrastructures de type FTTH (Fiber to the Home).

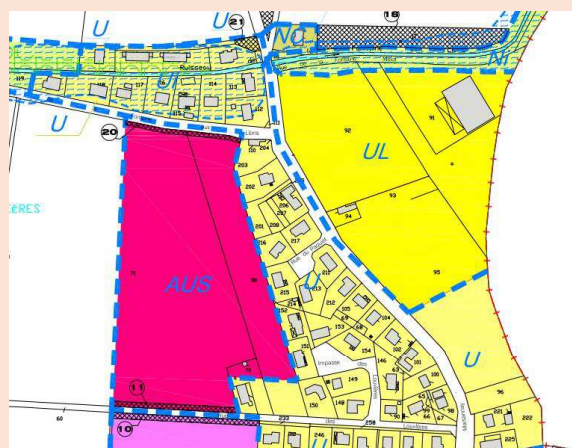
### 7.2.2.5 La zone UL

#### Caractéristiques et objectifs

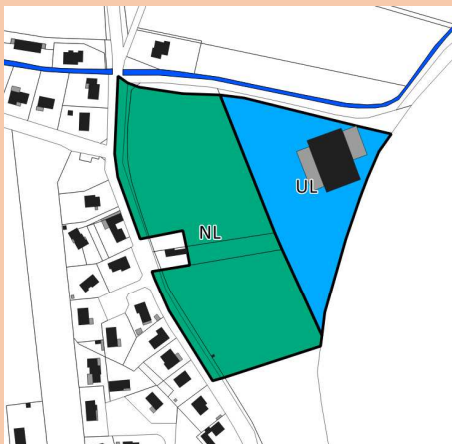
La zone UL, qui présente une vocation d'équipements publics s'applique sur le secteur d'espace loisirs situé au Nord de la commune (accessible depuis la route de Marsannay).

Aux côtés de la zone NL, cette zone vise à créer une nouvelle centralité villageoise autour d'un espace de vie culturel, sportif et nature qui constituera le support de l'urbanisation future.

#### Zonage



PLU avant révision



PLU après révision

Suite à la révision, la zone UL a été fortement réduite puisqu'elle s'applique à présent autour du seul espace loisirs. Le secteur de par cet espace de jardins a été classé en zone NL qui a vocation à préserver des espaces à dominante naturelle.

<b>Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</b>	<p>La zone UL présente une vocation d'équipements publics (à dominante de sports et de loisirs). Aussi, les interdictions concernent la plupart des occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'environnement de la zone : habitat, commerces, artisanat, industrie, bureaux, constructions agricoles.</p> <p>L'interdiction des sous-sols enterrés vise à prendre en compte le risque d'inondation.</p>
<b>Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	<p>Les conditions édictées par l'article 2 sont liées à la vocation d'équipements collectifs de la zone UL (accompagnement des aires de jeux, accueil ou exploitation commerciale de l'équipement, constructions liées aux loisirs/tourisme/sports).</p>
<b>Article 3 - Accès et voirie</b>	<p>L'article 3 rappelle les obligations du pétitionnaire en ce qui concerne l'accès à l'unité foncière et la voirie qu'il est nécessaire d'aménager pour mener à l'accès de l'unité foncière.</p>
<b>Article 4 - Desserte par les réseaux</b>	<p>L'article 4 rappelle les exigences en ce qui concerne la desserte par les réseaux.</p> <p>De plus, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de l'unité foncière afin de maîtriser les ruissellements qui pourraient être générés par les eaux de pluie. Il s'agit de répondre aux exigences du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse. Il est rappelé par ailleurs que la gestion des eaux pluviales relève de la responsabilité du propriétaire.</p> <p>Enfin la demande de mise en souterrain vise à prendre en compte la qualité paysagère au sein des espaces bâtis. De manière générale, il est recommandé d'enterrer les réseaux divers.</p>
<b>Article 5 - Caractéristiques des terrains</b>	<p>La non-réglementation de l'article 5 vise à répondre à l'esprit de la loi SRU, du Grenelle de l'Environnement et de la loi ALUR, afin de permettre une utilisation rationnelle des unités foncières et une modération de la consommation foncière.</p>
<b>Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<p>La règle générale exige que les constructions soient implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un léger retrait de 4 mètres. Cette règle permet donc de larges possibilités d'implantation au sein des unités foncières.</p> <p>Des cas particuliers sont prévus pour les constructions existantes qui ne respecteraient pas la règle générale afin de permettre, si les conditions définies par le règlement sont respectées, les extensions/aménagements/réhabilitations, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les abris de jardins.</p>
<b>Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	<p>Toute construction doit être implantée en contiguïté avec une limite séparative ou en respectant la règle du « h/2 » : le retrait doit alors être égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>L'implantation à 1 mètre des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif vise à ne pas compromettre la réalisation de constructions ou installations d'intérêt général.</p>
<b>Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même</b>	<p>Il est rappelé que toute construction nouvelle ne doit pas compromettre, par son implantation, l'intervention des véhicules de secours.</p>

<b>propriété</b>	
<b>Article 9 - Emprise au sol</b>	Non réglementé.
<b>Article 10 - Hauteur maximale des constructions</b>	Non réglementé.
<b>Article 11 - Aspect extérieur</b>	L'article 11 a pour objectif de rechercher une bonne intégration des constructions futures dans l'environnement existant. En premier lieu, le règlement fait référence à l'article R 111-21 rappelant ainsi que le projet peut être refusé si les conditions suffisantes d'une bonne intégration dans l'environnement bâti ne sont pas assurées.
<b>Article 12 - Stationnement</b>	L'article 12 formule des prescriptions souples puisque la zone est déjà urbanisée et que le stationnement ne constitue pas un enjeu fort.
<b>Article 13 - Espaces libres</b>	La réglementation des espaces libres vise à rechercher une aération au sein des unités foncières mais aussi à assurer une qualité des espaces libres. Ces prescriptions sont définies plus spécifiquement pour les opérations d'ensemble afin de rechercher une cohérence des espaces libres au sein des opérations.
<b>Article 14 - Coefficient d'Occupation du sol</b>	Le COS est supprimé par la loi ALUR.
<b>Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales</b>	La disposition vise à conjuguer dispositif de production d'énergie renouvelable avec l'intégration dans l'environnement urbain.
<b>Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</b>	La disposition vise à anticiper l'arrivée des infrastructures de type FTTH (Fiber to the Home).

## 7.2.3 Les zones d'urbanisation future

### 7.2.3.1 La zone 1AU

#### **Caractéristiques et objectifs**

La délimitation des zones 1AU a été réalisée afin de renforcer l'aire de développement urbain immédiat de la commune. Elle comprend les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation entre 2015 et 2025. Disposant d'une capacité suffisante en matière de voirie et de réseaux en périphérie, son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation cohérente. La zone 1AU se situe dans la continuité de l'espace loisirs pour lequel la commune envisage de créer une nouvelle centralité villageoise autour d'un espace naturel de vie culturelle et sportive.

La délimitation de ces zones vise au renforcement des capacités d'accueil de nouveaux habitants. En effet, ces secteurs ont pour vocation l'accueil de constructions mixtes, associant des habitations, des équipements et des activités compatibles avec l'environnement résidentiel. Le bilan de la programmation s'élève à 114 logements présentant une volonté de mixité sociale (au titre de l'article L 123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme et en application des prescriptions du SCoT du Dijonnais) avec notamment :

- **20% de logements sociaux dans les secteurs dépassant les 30 logements,**
- **20% de logements aidés sur chaque secteur.**

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, l'urbanisation de la zone 1AU constitue une réponse au renforcement et à la redynamisation de la polarité du centre-bourg et de l'espace loisirs. La zone 1AU comporte 5 secteurs : L'Arpin, la Fourée, les Louvières et la Fontaine aux Lions et les Varennes. L'ensemble de ces secteurs, qui seront intégralement desservis par la ressource en eau du puits de Fouchange, ont fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (principe de compatibilité).

#### **Principales évolutions apportées au zonage**

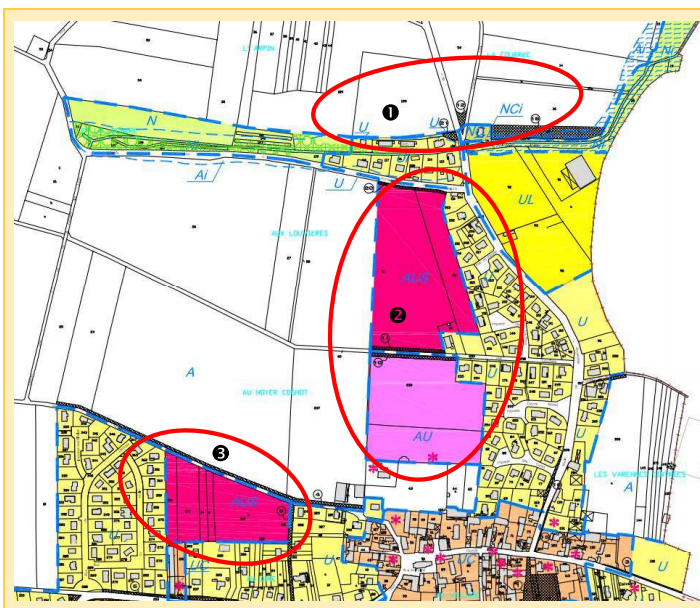
- ❶ La délimitation des zones d'urbanisation future de la Fourée et de l'Arpin est délimitée à l'entrée Nord du village afin de structurer une urbanisation autour d'une nouvelle centralité villageoise valorisant les espaces naturels existants à des fins de sports et de loisirs.
- ❷ Les zones des Louvières et de la Fontaine aux Lions voient leur superficie diminuer, au profit d'un reclassement en zone agricole.
- ❸ La zone de la rue des Dîmes est supprimée et reclassée intégralement en zone agricole, celle-ci ne répondant plus aux orientations fixées par le projet communal. Son accessibilité nécessitait par ailleurs un aménagement (et donc un investissement) trop important d'une voirie depuis la rue des Dîmes.

#### **Synthèse des critères mis en avant par la commune pour définir les choix de délimitation**

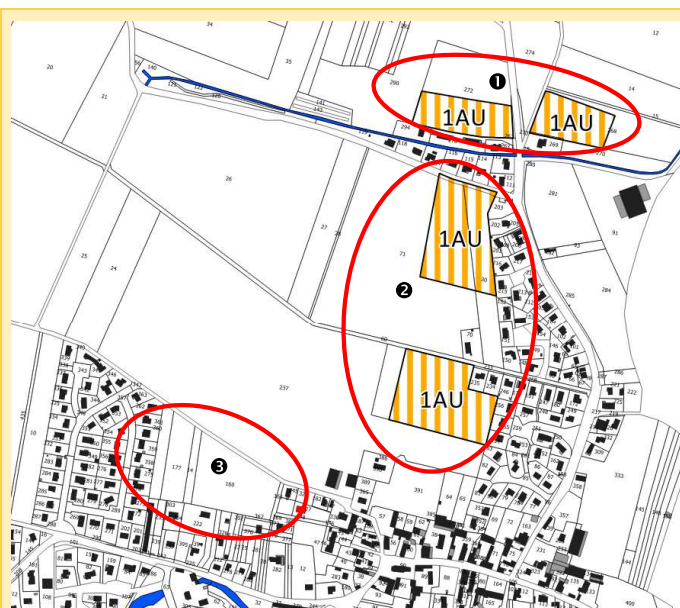
Le choix des zones à urbaniser (AU) a été fait en concertation au sein du conseil municipal selon sept critères :

- La cohérence avec le projet de la Municipalité et notamment sa volonté de créer un pôle de vie au Nord du village,
- La qualité des terres agricoles (en privilégiant les terres de moindre qualité),
- L'accessibilité de la ressource en eau (en privilégiant un rattachement des futures zones à urbaniser sur le puits de Fouchange),

- L'impact financier pour la commune,
- La longueur des voiries ou réseaux à créer pour accéder aux zones AU,
- L'accord des propriétaires fonciers,
- L'impact sur les habitants existants.



PLU avant révision



PLU après révision

Secteurs à urbaniser	Superficie	Intérêt urbanistique	Eau potable, assainissement, voirie	Incidences environnementales	Incidences sur les terres agricoles <i>classement des terres agricoles de 1 (très bonne qualité) à 6 (médiocre)</i>
<b>La Fourée</b>	0,7 ha	Proximité du centre (environ 800 m de l'école, de la mairie et de la bibliothèque), de l'espace loisirs, des jardins communaux, de la gare et de la future zone d'activités.  Don d'une partie des terrains à la commune permettant de créer un « parc naturel » aux abords de l'espace loisirs et de renforcer la trame verte et bleue de ce secteur.	Réseau d'assainissement existant et connecté au puits de Fouchange.  Accessibilité de la zone par la route de Marsannay le Bois.	Incidences limitées sur la trame verte et bleue en raison du projet de revalorisation écologique du ruisseau de la Fontaine aux Lions et de ses abords.  De plus, les OAP ont prévu des prescriptions pour assurer l'intégration paysagère des franges bâties.  Les périmètres PEL et IRE qui s'appliquent sur la canalisation de gaz ont été pris en compte.	Terrain d'agrément non cultivé de classe 2 à 4
<b>L'Arpin</b>	0,8 ha	Disponibilité des terrains : terrain communal  Proximité du centre (environ 800 m de l'école, de la mairie et de la bibliothèque), de l'espace loisirs, des jardins communaux, de la gare et de la future zone d'activités.	Réseau d'assainissement existant et connecté au puits de Fouchange.  Accessibilité de la zone par la route de Marsannay le Bois.	Les OAP ont prévu des prescriptions pour assurer l'intégration paysagère des franges bâties.  Le périmètre IRE qui s'applique sur la canalisation de gaz a été pris en compte.	Terre agricole de classe 6.
<b>La Fontaine aux Lions</b>	1,6 ha	Proximité du centre (environ 550 m de l'école, de la mairie et de la bibliothèque), de l'espace loisirs, des jardins communaux, de la gare.  Disponibilité des terrains : accord du propriétaire pour construire après 2025.	Réseau d'assainissement existant et connecté au puits de Fouchange.  Accès par la rue de la Fontaine aux Lions (coût de voirie limité pour la commune).	Les OAP ont prévu des prescriptions pour assurer l'intégration paysagère des franges bâties.  Prise en compte du risque d'inondation	Terre agricole de classe 1.
<b>Les Louvières</b>	1,6 ha	Proximité du centre (environ 750 m de l'école, de la mairie et de la bibliothèque), de l'espace loisirs, des jardins communaux, de la gare.  Zone déjà ouverte à l'urbanisation dans le PLU en vigueur. Accord des propriétaires même en cas de forte diminution de la surface de la zone (de 3 hectares à 1,3 hectare)	Réseau d'assainissement existant et connecté au puits de Fouchange.  Accès par la rue des Louvières.	Les OAP ont prévu des prescriptions pour assurer l'intégration paysagère des franges bâties.  Prise en compte du risque d'inondation	Terre agricole de classe 1.
<b>Varenes</b>	0,4 ha	Proximité du centre (environ 500 m de l'école, de la mairie et de la bibliothèque)	Réseau d'assainissement existant et connecté au puits de Fouchange.  Accès par la rue des Varenes	Les OAP ont prévu des prescriptions pour assurer l'intégration paysagère des franges bâties.  Prise en compte du risque d'inondation	Terre agricole de classe 6.

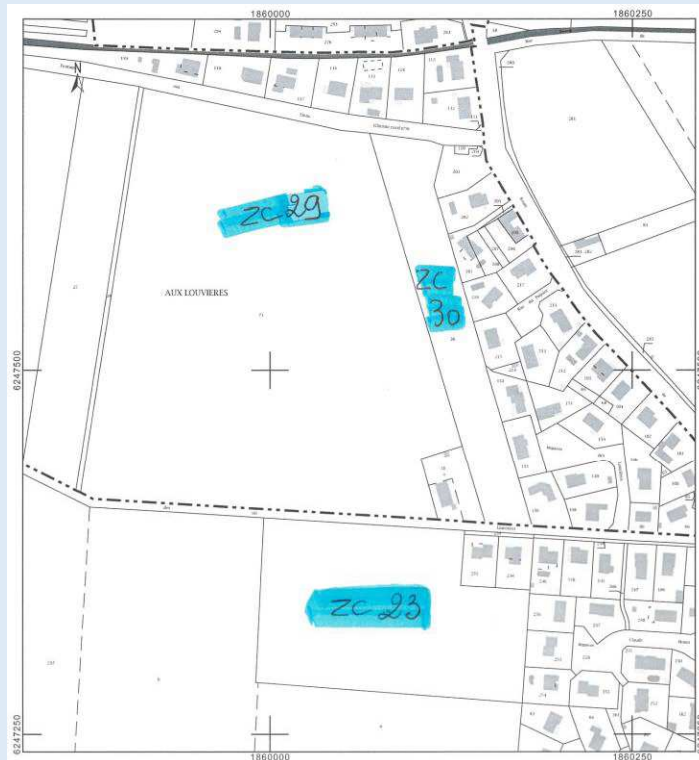
**Prise en compte de la qualité des terres agricoles (source : donnée communale)**

La commune a dans ses choix de délimitation pris en compte la qualité de la terre agricole. Dans le PLU avant révision, l'ensemble des zones d'urbanisation future (8,5 ha) était délimité sur des terres de très bonne qualité agricole. Lors de la révision, la commune a donc décidé d'une part de délimiter les zones d'urbanisation future sur des terres de moindre qualité ou non cultivées et d'autre part de réduire sa consommation de terres présentant une qualité agronomique.

LOTS ATTRIBUÉS A LA SUITE DU REMEMBREMENT													
SECTION	NUMERO de plan	LIEUDIT	CONTENANCE PAR LOT		NATURE DE CULTURE	CLASSE	VALEUR PAR LOT						
8	9	10	11	12	13	14	102,030						
ZC	4	La Loubre	5	99	45	T	3,4						
ZC	8	La Fontaine Mélot	5	61	15	T	5,7						
ZC	23	Au Boyer Cognot	13	39	43	T	1,2						
ZC	35	L'Arpin	2	39	75	T	2,3						
ZC	48	L'Arpin	8	43	50	T	2,3						
BC	54	Au Poirier Rond	9	6	35	T	5,6						
ZD	1	AUX Beuveries	8	24	45	T	3,4						
ZD	46	Le Boquet	I	14	40	TV	3						
ZC	I2	Commune de SAINT JULIEN Le Tombois	I	14	10	TV	3						

LOTS ATTRIBUÉS A LA SUITE DU REMEMBREMENT													
SECTION	NUMERO de plan	LIEUDIT	CONTENANCE PAR LOT		NATURE DE CULTURE	CLASSE	VALEUR PAR LOT						
8	9	10	11	12	13	14	18,200						
ZC	30	Aux Louvrières	9	0	25	T	1,7						
ZC	55	Les Varennes cintrées	I	6	0	T	I						

LOTS ATTRIBUÉS A LA SUITE DU REMEMBREMENT													
SECTION	NUMERO de plan	LIEUDIT	CONTENANCE PAR LOT		NATURE DE CULTURE	CLASSE	VALEUR PAR LOT						
8	9	10	11	12	13	14	70,903						
ZC	I2	La Fourrée	3	77	60	T	2,3						
ZC	29	Aux Louvrières	5	90	80	T	1,2						
			5	45	80		3,7						



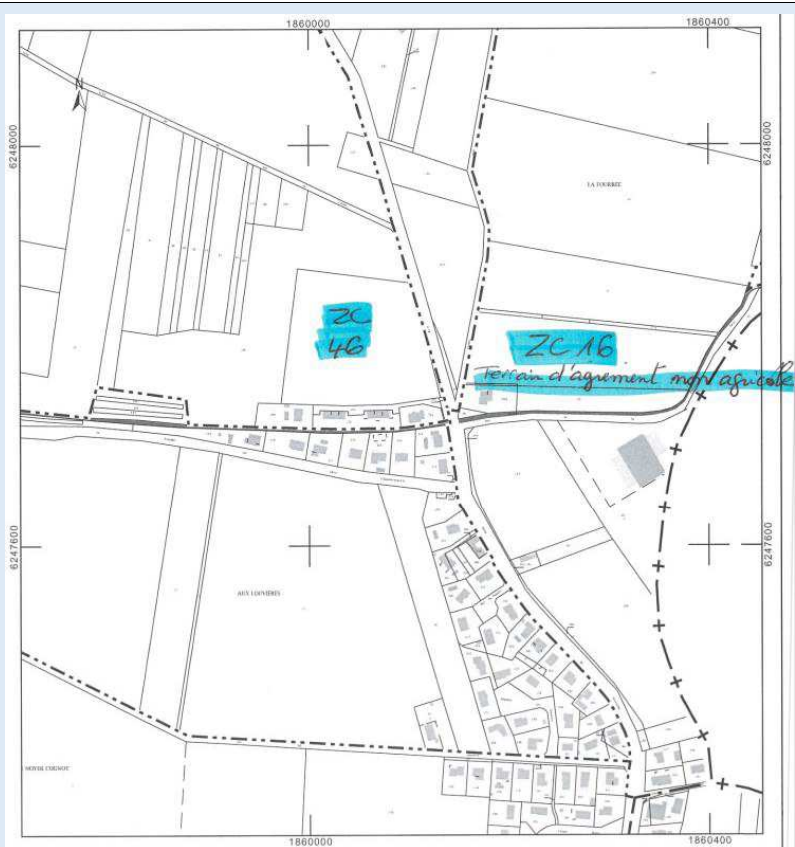
Planches extraites du registre de remembrement de 1963 faisant apparaître les classes de qualité des terres agricoles (1 pour les terres de très bonne qualité jusqu'à 7 pour les mauvaises terres)

ARROIS (Hte-Marne)

LOTS ATTRIBUÉS A LA SUITE DU REMEMBREMENT

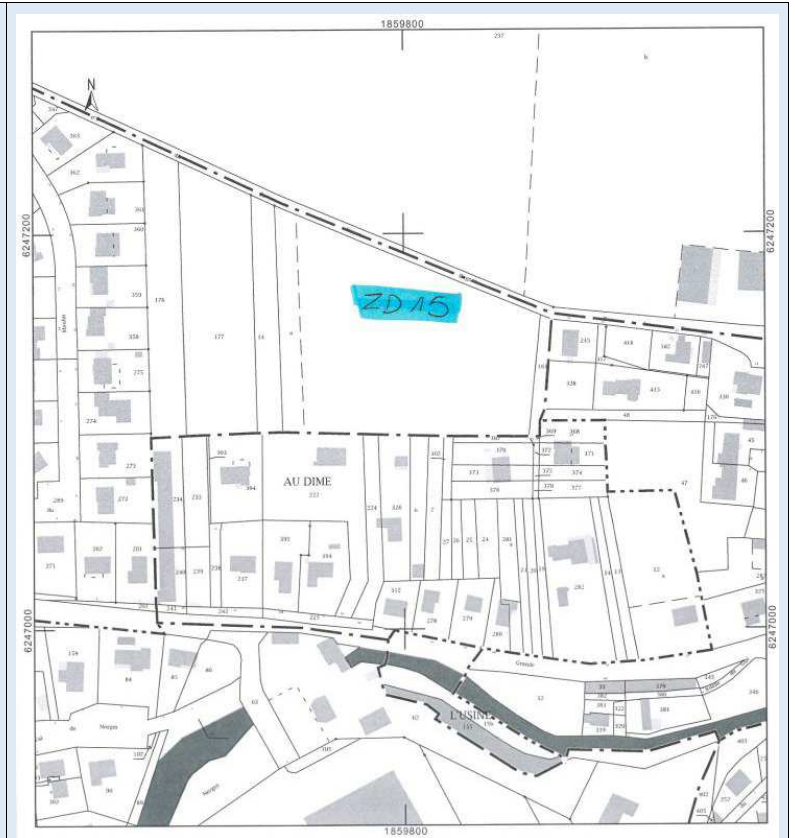
SECTION	NUMÉRO de plan	LIEUDIT	CONTENANCE PAR LOT		NATURE DE CULTURE	CLASSE	VALEUR PAR LOT
			I	II			
ZC	22	Au Moyer Cognot	I	27	65	T I	28,094
ZC	46	L'Arpin	I	51	50	T 3,4	57,840
ZC	45	"	I	II	20	T 3,4	18,909
ZD	41	Les Grandes Varennes	I	94	65	TV 2,3,4 T 6,7	28,870

Planches extraites du registre de remembrement de 1963 faisant apparaître les classes de qualité des terres agricoles (1 pour les terres de très bonne qualité jusqu'à 7 pour les mauvaises terres)



LOTS ATTRIBUÉS A LA SUITE DU REMEMBREMENT								
SECTION	NOMBRE de plots	LIEUDIT	CONTENANCE PAR LOT		NATURE DE CULTURE	CLASSE	VALEUR PAR LOT	
			11	12				
ZB	20	En Bouteney	3	97	55	T	1.2	) 85.100
ZB	31	Les Suottes	14	71	90	T	2.7	
ZC	2	La Louère	6	91	60	T	5.7	
ZC	19	Champ Poiron		4	25	T	3	774
ZC	26	Aux Louviers	6	51	50	T	1.7	140.496
ZD	12	Aux Beuveries	3	75	95	T	1.2	74.183
ZD	15	Comme de SAINT JULIEN	1	19	60	T	1	26.202
ZC	6	Champ Poiron	3	08	30	T	2.3	56.201

Planches extraites du registre de remembrement de 1963 faisant apparaître les classes de qualité des terres agricoles (1 pour les terres de très bonne qualité jusqu'à 7 pour les mauvaises terres)



**Une délimitation des zones AU structurée par le projet d'aménagement d'un parc de loisirs (nature, détente, jardins familiaux...)**



La délimitation des zones de développement futur s'articule autour d'un projet d'aménagement d'un espace de loisirs et de détente qui valorise des espaces de nature (jardin familiaux, parc naturel conservatoire, verger, prairie de détente...). Ce projet met en avant une ambition forte de valoriser le cadre de vie des futures constructions.

## Secteur de l'Arpin et la Fourée



### Gestion des eaux pluviales

Le site étant non imperméabilisé, l'orientation cherche à limiter les incidences potentielles de l'urbanisation future sur le ruissellement des eaux pluviales.

Le principe de gestion des eaux à la parcelle est aussi rappelé.

### Qualité paysagère

Le site présente une sensibilité paysagère de par sa situation entrée Nord de la commune. La prise en compte de l'intégration paysagère est donc primordiale. L'orientation vise à assurer l'intégration paysagère en prévoyant la constitution de haies d'essences variées qui permettra une transition avec la frange agricole.

De plus, ces secteurs bénéficient d'un environnement naturel de qualité avec la présence de la Fontaine aux Lions, du projet de futur parc naturel et de l'espace de jardins et de loisirs au sud.

**La philosophie retenue pour l'urbanisation future est étroitement liée à la volonté d'assurer une qualité du cadre de vie organisé autour d'un parc de loisirs vert, aéré et attractif.**

### Maillage du réseau viaire

Ces orientations visent à assurer une connexion de qualité avec les tissus existants. Il s'agit par ailleurs de faciliter l'usage des modes doux au sein du futur aménagement et d'anticiper les besoins en stationnement.

L'accès aux deux secteurs constitue un enjeu fort à prendre en compte : apaisement des flux et traitement paysager de l'entrée de ville.

### Forme urbaine et architecturale

Il s'agit d'affirmer la polarité du village en définissant une densité favorisant la mixité de la typologie de logements (petits/grands logements, logements aidés/privés) et la valorisation de l'espace.

La volonté de mixité sociale sur ces secteurs est par ailleurs traduite dans le document graphique et le règlement.

## Secteur des Louvières et de la Fontaine aux Lions



### Gestion des eaux pluviales

Le site étant non imperméabilisé, l'orientation cherche à limiter les incidences potentielles de l'urbanisation future.

Le principe de gestion des eaux à la parcelle est aussi rappelé.

### Qualité paysagère

L'orientation vise à assurer l'intégration paysagère en prévoyant la constitution de haies d'essences variées qui permettra une transition avec la frange agricole.

Il s'agit aussi de s'appuyer sur la desserte future pour valoriser les perceptions paysagères du site.

**La philosophie retenue pour l'urbanisation future est étroitement liée à la volonté d'assurer une qualité du cadre de vie organisé autour d'un parc de loisirs vert, aéré et attractif.**

### Maillage du réseau viaire

Ces orientations visent à assurer une connexion de qualité avec les tissus existants. Il s'agit par ailleurs de faciliter l'usage des modes doux au sein du futur aménagement notamment en anticipant la création d'une future coulée verte.

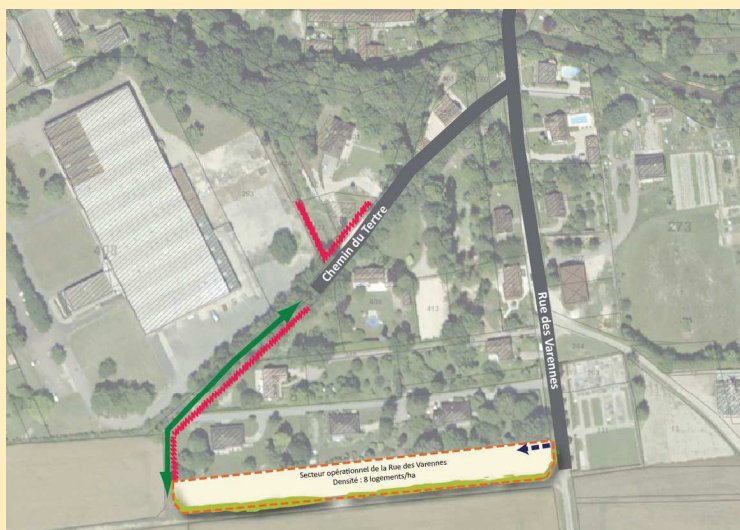
### Forme urbaine et architecturale

Ces secteurs doivent proposer une densité compatible avec le SCoT du Dijonnais permettant de proposer une offre diversifiée en logements tant en terme de forme urbaine (avec un pourcentage minimal de logements groupés) que de typologie (avec un objectif de logements sociaux et de logements aidés)

La volonté de mixité sociale sur ce secteur est par ailleurs traduite dans le document graphique et le règlement.

### Secteur du chemin du Tertre et de la rue des Varennes

Ce secteur vise à répondre à la marge aux besoins en logements. Compte-tenu du profil très lanieré de ce secteur, seuls trois logements sont attendus lors de l'urbanisation.



### Gestion des eaux pluviales

Le site étant non imperméabilisé, l'orientation cherche à limiter les incidences potentielles de l'urbanisation future sur le ruissellement des eaux pluviales.

Le principe de gestion des eaux à la parcelle est aussi rappelé.

### Qualité paysagère

Le site présente une sensibilité paysagère de la limite Sud du secteur opérationnel. La prise en compte de l'intégration paysagère est donc primordiale. L'orientation vise à assurer l'intégration paysagère en prévoyant la constitution de haies d'essences variées qui permettra une transition avec la frange agricole.

### Maillage du réseau viaire

Ces orientations visent à assurer une connexion de qualité avec les tissus existants. Il s'agit par ailleurs de préserver les cheminements doux (et non carrossables) existants.

### Forme urbaine et architecturale

Il s'agit de maîtriser la densité de ce secteur dont le profil très lanieré de l'unité foncière en limite Sud de l'enveloppe bâtie dont la voirie n'est pas dimensionnée pour supporter l'arrivée d'une urbanisation trop importante. Il s'agit ici d'un secteur qui répondra marginalement aux besoins de l'urbanisation future, d'autant plus que le secteur aujourd'hui limite les possibilités de pratiques culturelles.

## Justifications de la zone 1AU

<b>Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</b>	La zone 1AU vise à rechercher une mixité fonctionnelle de ses zones. Aussi, les interdictions concernent des occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'environnement de la zone, présentant une dominante d'habitat : industrie, terrains de camping et de caravanage, dépôt...
<b>Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	Les constructions sont autorisées à condition que les nuisances et dangers prévenues de façon satisfaisante. Ces conditions visent à maintenir la qualité du cadre de vie du village. Il est rappelé les conditions cumulatives pour autoriser les constructions nouvelles : respect de l'article L 123-1-5 II 4° (mixité sociale), respect des orientations d'aménagement et de programmation, réalisation d'une opération d'ensemble et respect de l'environnement résidentiel existant. Enfin l'article 2 réalise des prescriptions afin de prendre en compte les nuisances sonores. L'évolution des capacités en eau potable étant méconnues à moyen/long terme, la mairie souhaite conditionner l'urbanisation de la Fontaine aux Lions, prévue en 2023, par la consolidation des capacités d'adduction en eau potable (aujourd'hui essentiellement apportés par le puits de Fouchanges).
<b>Article 3 - Accès et voirie</b>	L'article 3 rappelle les obligations du pétitionnaire en ce qui concerne l'accès à l'unité foncière et la voirie qu'il est nécessaire d'aménager pour mener à l'accès de l'unité foncière. Le règlement formule les prescriptions qui peuvent être exigées dans le cas de voirie en impasse.
<b>Article 4 - Desserte par les réseaux</b>	L'article 4 rappelle les exigences en ce qui concerne la desserte par les réseaux. De plus, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de l'unité foncière afin de maîtriser les ruissellements qui pourraient être générés par les eaux de pluie. Il s'agit de répondre aux exigences du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse. Il est rappelé par ailleurs que la gestion des eaux pluviales relève de la responsabilité du propriétaire. Enfin la demande de mise en souterrain vise à prendre en compte la qualité paysagère au sein des espaces bâtis. De manière générale, il est recommandé d'enterrer les réseaux divers.
<b>Article 5 - Caractéristiques des terrains</b>	La non réglementation de l'article 5 vise à répondre à l'esprit de la loi SRU, du Grenelle de l'Environnement et de la loi ALUR, afin de permettre une utilisation rationnelle des unités foncières et une modération de la consommation foncière.
<b>Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	La règle générale exige que les constructions soient implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un léger retrait de 1 mètre. Cette règle permet donc de larges possibilités d'implantation au sein des unités foncières.
<b>Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Toute construction doit être implantée en contiguïté avec une limite séparative ou en respectant la règle du « h/2 » : le retrait doit alors être égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

	<p>De plus, les piscines doivent obligatoirement respecter un retrait de 2 mètres afin de limiter les nuisances liées au voisinage.</p> <p>Peuvent s'implanter à 1 mètre : les abris de jardins parce qu'il s'agit de petites constructions annexes à la construction principale ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de ne pas compromettre la réalisation de constructions ou installations d'intérêt général.</p>
<b>Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	Il est appelé que toute construction nouvelle ne doit pas compromettre, par son implantation, l'intervention des véhicules de secours.
<b>Article 9 - Emprise au sol</b>	Non réglementé.
<b>Article 10 - Hauteur maximale des constructions</b>	Les hauteurs retenues visent à limiter des implantations discontinues et déconnectées de l'espace public afin d'assurer une bonne intégration des futures constructions dans le tissu urbain existant.
<b>Article 11 - Aspect extérieur</b>	L'article 11 a pour objectif de rechercher une bonne intégration des constructions futures dans l'environnement existant. En premier lieu, le règlement fait référence à l'article R 111-21 rappelant ainsi que le projet peut être refusé si les conditions suffisantes d'une bonne intégration dans l'environnement bâti ne sont pas assurées. De façon plus spécifique, le règlement formule des prescriptions pour les toitures, percements, matériaux et couleurs, clôtures.
<b>Article 12 - Stationnement</b>	<p>L'article 12 formule des prescriptions modulées selon la destination des constructions (habitation, bureaux, commerces, hôtel, équipements). En ce qui concerne l'habitation, en plus des besoins inhérents à chaque construction, le règlement demande que soit pris en compte l'aménagement de place pour les visiteurs afin d'éviter le stationnement spontané sur des espaces publics non prévus à cet usage.</p> <p>De plus, des prescriptions particulières sont réalisées pour le stationnement des vélos dans le cadre des immeubles d'habitation et des bureaux en application de l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme.</p>
<b>Article 13 - Espaces libres</b>	La réglementation des espaces libres vise à rechercher une aération au sein des unités foncières mais aussi à assurer une qualité des espaces libres. Ces prescriptions sont définies plus spécifiquement pour les opérations d'ensemble afin de rechercher une cohérence des espaces libres au sein des opérations.
<b>Article 14 - Coefficient d'Occupation du sol</b>	Le COS est supprimé par la loi ALUR.
<b>Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales</b>	La disposition vise à conjuguer dispositif de production d'énergie renouvelable avec l'intégration dans l'environnement urbain.
<b>Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</b>	La disposition vise à anticiper l'arrivée des infrastructures de type FTTH (Fiber to the Home).

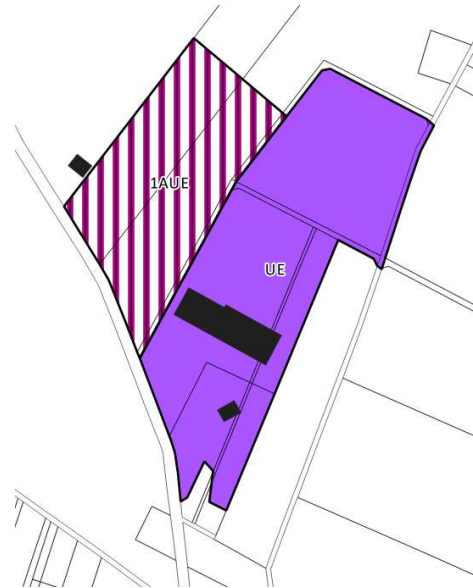
**Caractéristiques, objectifs et zonage**

D'une superficie de 3 ha, la zone 1AUE correspond à une zone d'urbanisation future non équipée ou insuffisamment équipée à vocation d'activités économiques sous forme d'aménagement d'ensemble. Les activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux, de services, d'entrepôts, installations classées pour la protection de l'environnement ou non peuvent notamment s'y installer. La zone 1AUE est attenante à la zone UE situé au Nord de l'enveloppe bâtie en bordure de la RD3b. Une orientation d'aménagement et de programmation a été définie pour cette zone.

Ce zonage spécifique vise à favoriser le maintien et le développement des activités économiques et à contribuer au développement d'un bassin de vie local en matière d'emploi en compatibilité avec le SCoT du Dijonnais.

Création ou extension des zones d'activités économiques					
Niveau territorial et polarités		Surfaces maximales	Activités permises	Localisation	Portage
Niveau 2	Pôles relais	Plusieurs dizaines d'hectares	Industrielles, artisanales, logistiques, technologiques, de services divers n'ayant pas sa place dans le tissu urbain	Localisation dans les zones d'activités existantes ou en continuité de celles-ci	Portage intercommunal de préférence
Niveau 3	Pôles de proximité	Inférieures à 10 hectares	Industrielles, artisanales et de services	Localisation dans les zones d'activités existantes ou en continuité de celles-ci. Localisation en continuité du tissu bâti	Portage intercommunal de préférence
Niveau 4	84 communes du secteur diffus	De taille réduite et à justifier	Activités traditionnelles de services, activités non nuisantes	Localisation dans le tissu existant ou en continuité immédiate	

Extrait du Mémento du SCoT p72



**Outre les facilités d'accès, cette délimitation s'appuie par ailleurs sur la consolidation des réseaux (à court terme) en cours de réalisation le long de la RD2b pour desservir l'activité existante.**

Le dimensionnement permettra l'accueil de nouvelles activités au sein de la zone 1AUE.

Cette délimitation répond en effet **aux besoins en développement** de la société SBM, entreprise existante à Clénay dont l'activité principale vise à la fabrication de panneaux radiants infrarouges à gaz pour les bâtiments industriels et tertiaires (ces technologies permettant de fortes économies d'énergie).

En parallèle de cette activité, cette entreprise a développé **un accélérateur d'entreprises** dans le domaine de **l'énergie et de l'environnement** pour accueillir et faire grandir des jeunes sociétés **innovantes**, en **synergie** avec les compétences de l'entreprise SBM. Une fois développées, ces entreprises auront un **besoin d'une implantation spécifique**.

La zone 1AUE constitue par conséquent **une réponse à un besoin de développement d'un pôle économique** en lien avec l'énergie et l'environnement à proximité de l'entreprise SBM afin de maintenir la synergie existante.

L'hypothèse de l'extension de la zone UE au sein de laquelle est implantée l'entreprise SBM a été abandonnée **compte-tenu de la proximité des quartiers résidentiels (afin de pas générer de nuisances) et du coût des accès à aménager**.

Cette zone 1AUE permet d'isoler les futures activités des habitations du village, au contraire de la zone UE (SBM) qui est enclavée par les habitations.

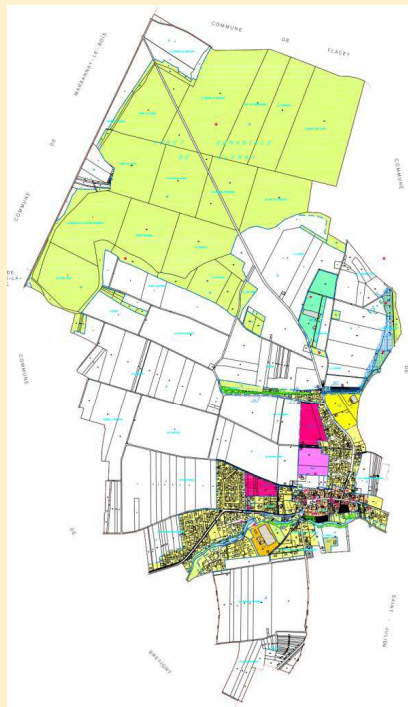
#### Justifications des règles de la zone 1AUE

<b>Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</b>	<b>La zone 1AUE vise à interdire les constructions qui ne sont pas liées avec une vocation d'activités économiques à dominante artisanale et industrielle. Ainsi la zone interdit l'habitat, les constructions agricoles.</b>
<b>Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	Les constructions autorisées sont soumises à plusieurs conditions qui doivent être satisfaites : respect des orientations d'aménagement et de programmation, réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble afin de rationaliser l'aménagement de l'espace.  De plus les habitations sont soumises à une triple condition : être nécessaires et liées aux activités, être intégrées aux bâtiments, ne pas excéder 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Article 3 - Accès et voirie</b>	L'article 3 rappelle les obligations du pétitionnaire en ce qui concerne l'accès à l'unité foncière et la voirie qu'il est nécessaire d'aménager pour mener à l'accès de l'unité foncière.  Le règlement formule les prescriptions qui peuvent être exigés dans le cas de voirie en impasse.
<b>Article 4 - Desserte par les réseaux</b>	L'article 4 rappelle les exigences en ce qui concerne la desserte par les réseaux.  De plus, la gestion des eaux pluviales distingue les eaux pluviales propres et non propres. Ces prescriptions sont adaptées aux usages futurs de la zone 1AU et prend en compte les eaux de ruissellements qui seront générées par les aménagements, et notamment la voirie et les parkings.  Enfin la demande de mise en souterrain vise à prendre en compte la qualité paysagère au sein des espaces bâtis. De manière générale, il est recommandé d'enterrer les réseaux divers.

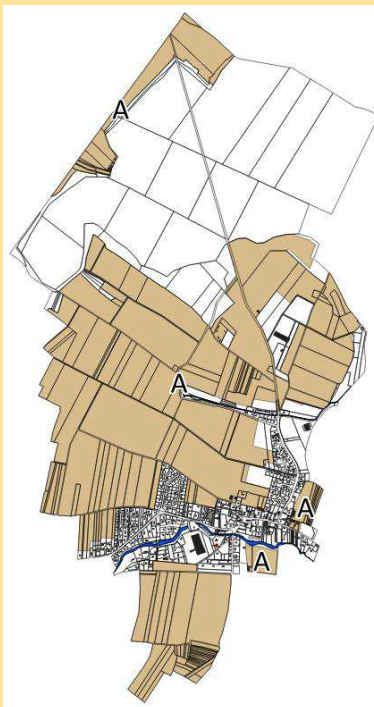
<b>Article 5 - Caractéristiques des terrains</b>	L'article 5 a été supprimé par la loi ALUR.
<b>Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	Pour la zone 1AUE, le règlement demande un retrait minimal de 5 mètres, ce qui permet de prévoir des espaces libres entre la construction et la voie d'accès (pour les circulations, le stationnement...).
<b>Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	<p>A moins que la construction soit en contiguïté avec une limite séparative, il est fait application de la règle du « h/2 » correspondant à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>Les cas particuliers visent à définir certaines possibilités en limite séparative : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise et si le projet le justifie.</p>
<b>Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	Il est rappelé que toute construction nouvelle ne doit pas compromettre, par son implantation, l'intervention des véhicules de secours.
<b>Article 9 - Emprise au sol</b>	Cet article est non réglementé afin de permettre une optimisation de la ressource foncière et de ne pas bloquer les futurs projets de développement économique.
<b>Article 10 - Hauteur maximale des constructions</b>	La hauteur définie recherche une cohérence avec le volume des constructions industrielles ou artisanales. A noter que la règle retenue est différenciée selon la distance retenue pour l'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques / selon la nature de la toiture (toiture-terrasse et autre toiture).
<b>Article 11 - Aspect extérieur</b>	L'article 11 a pour objectif de rechercher une bonne intégration des constructions futures dans l'environnement existant. En premier lieu, le règlement fait référence à l'article R 111-21 rappelant ainsi que le projet peut être refusé si les conditions suffisantes d'une bonne intégration dans l'environnement bâti ne sont pas assurées. De façon plus spécifique, le règlement formule des prescriptions pour les toitures, les façades et les clôtures.
<b>Article 12 - Stationnement</b>	<p>L'article 12 formule des prescriptions modulées selon la destination des constructions. Les besoins sont en effet différents suivant les activités futures : industrie, artisanat, bureaux, commerces...</p> <p>De plus, des prescriptions particulières sont réalisées pour le stationnement des vélos dans le cadre des bureaux en application de l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme.</p>
<b>Article 13 - Espaces libres</b>	<p>La réglementation des espaces libres visent à rechercher une aération au sein des unités foncières mais aussi à assurer une qualité des espaces libres.</p> <p>Il est rappelé les prescriptions fixées par les orientations d'aménagement et de programmation dans le cadre de l'intégration paysagère.</p>
<b>Article 14 - Coefficient d'Occupation du sol</b>	Le COS est supprimé par la loi ALUR.
<b>Article 15 - performances énergétiques et environnementales</b>	La disposition vise à conjuguer dispositif de production d'énergie renouvelable avec l'intégration dans l'environnement urbain.
<b>Article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques</b>	La disposition vise à anticiper l'arrivée des infrastructures de type FTTH (Fiber to the Home).

## 7.2.4 La zone Agricole

### Caractéristiques et objectifs



PLU avant révision



PLU après révision

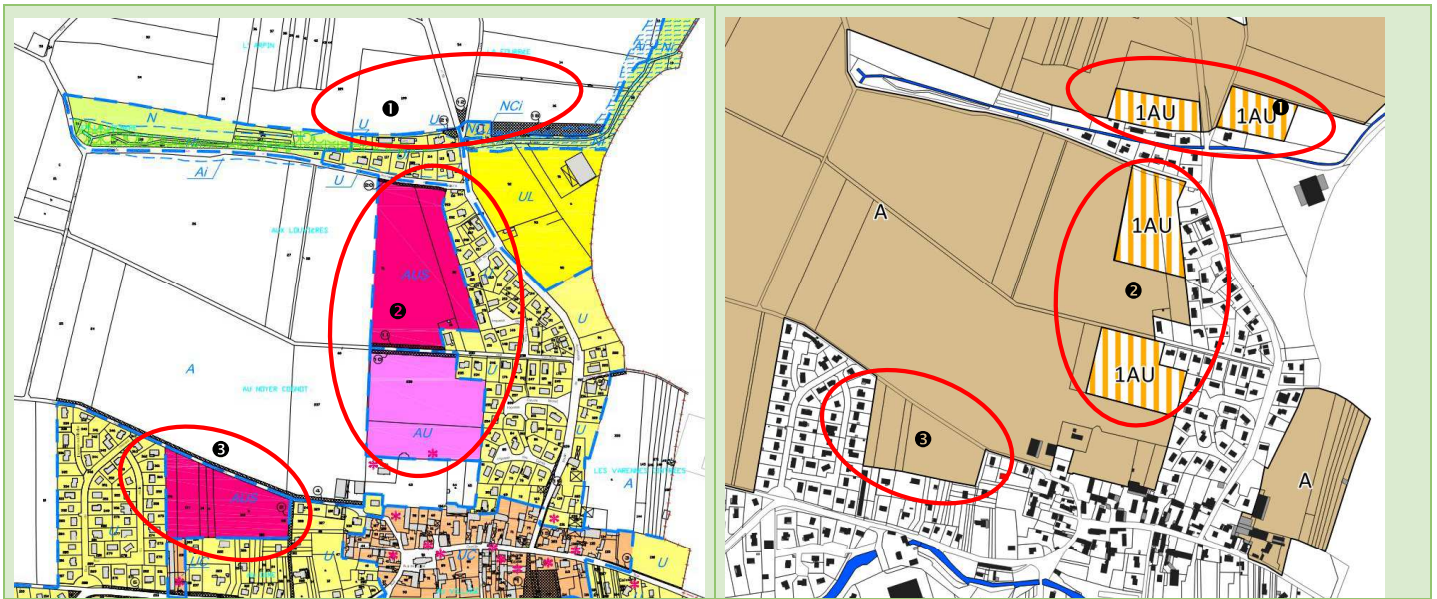
La zone A est composée de terrains qui sont équipés ou non et utilisés à des fins agricoles. Elle est donc destinée à protéger ces sites en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Cette zone n'étant pas desservie par l'ensemble des équipements de viabilité, conformément à la loi SRU, seules les constructions à usage agricole, ainsi que les installations liées et nécessaires à l'activité et les habitations des exploitants sont admises.

L'objectif affirmé de cette zone est de permettre aux exploitations de se développer par la protection des abords des sites d'exploitation et la protection des terres agricoles.

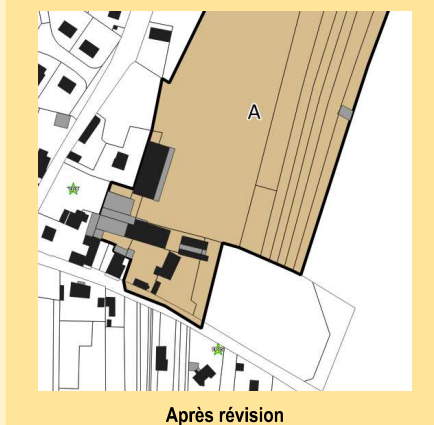
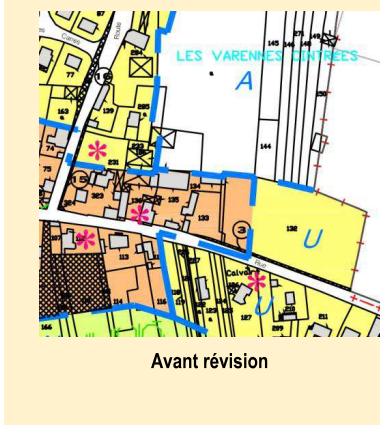
Les principales évolutions de la zone agricole sont liées au repositionnement des zones AU à vocation dominante d'habitat et à la délimitation d'une zone AU à vocation dominante d'activités économiques et l'intégration d'une exploitation agricole.

✓ Repositionnement des zones d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat



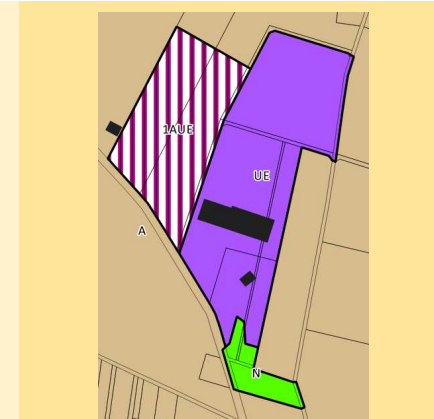
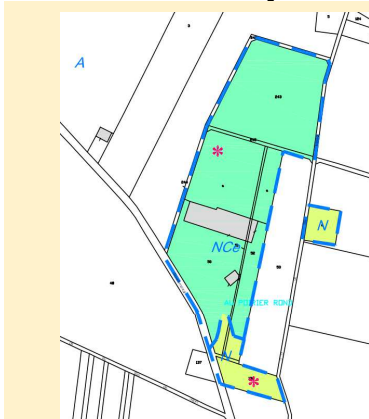
- ❶ La délimitation des zones d'urbanisation future de la Fourée et de l'Arpin est réalisée sur des zones agricoles du précédent document d'urbanisme ; la qualité agronomique des terres est néanmoins identifiée comme moyenne.
- ❷ Les zones des Louvières et de la Fontaine aux Lions voient leur superficie diminuer, au profit d'un reclassement en zone agricole.
- ❸ La zone de la rue des Dîmes est reclassée intégralement en zone agricole, celle-ci ne répondant plus aux orientations du projet communal.

✓ Intégration d'une exploitation agricole au sein de la zone A



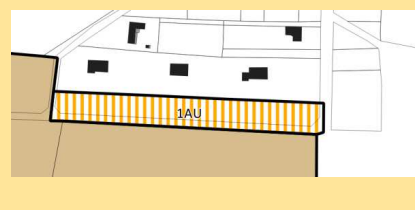
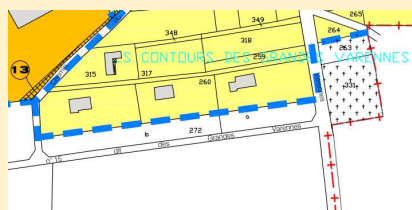
Les bâtiments liés à une exploitation agricole ont été intégrés à la zone agricole afin de tendre vers une plus grande cohérence du document graphique.

✓ Réduction de la zone agricole suite à la délimitation de la zone 1AUE



D'une superficie de 3 ha, la zone 1AUE vise à répondre aux besoins en développement économique et de créations d'emploi. Cette zone s'inscrit en compatibilité avec le SCoT du Dijonnais afin de contribuer à l'émergence d'un bassin de vie locale en matière d'emploi (p71 du Mémento du SCoT).

Cette zone est localisée en continuité de l'activité de garage/casse automobile déjà existante.



Il s'agit ici d'un secteur qui répondra marginalement aux besoins de l'urbanisation future, d'autant plus que le secteur aujourd'hui limite les possibilités de pratiques culturelles. Il a donc été retenu d'intégrer de petit secteur à la zone d'urbanisation future.

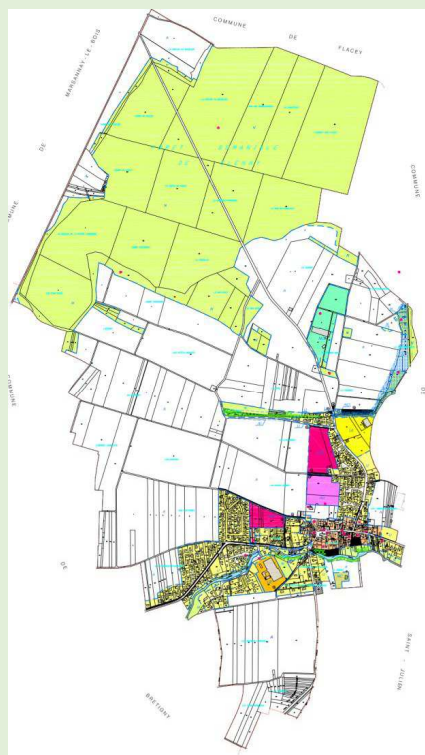
### Règlement

<p><b>Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</b></p>	<p>L'occupation du sol dans la zone agricole est restrictive puisque la zone a vocation à préserver la qualité agronomique des terres à long terme. Aussi tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 est interdit.</p>
<p><b>Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p>	<p>Les constructions autorisées doivent être liées à l'activité agricole : cette zone est délimitée en vue de permettre l'installation, le maintien et le développement des exploitations agricoles. De fait, les autres types de constructions, sauf cas particuliers, n'ont pas vocation à être implantées en zone agricole.</p> <p>Il est précisé qu'une habitation doit être nécessaire et liée au fonctionnement d'une exploitation agricole. Parmi les autres conditions, l'aménagement d'un logement est possible si les réseaux ou une installation individuelle est existante.</p> <p>Par ailleurs en plus des constructions liées à l'activité agricole, le règlement prévoit la possibilité de constructions pour des activités complémentaires à l'activité agricole (centre équestre...), constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
<p><b>Article 3 - Accès et voirie</b></p>	<p>L'article 3 rappelle les obligations du pétitionnaire en ce qui concerne l'accès à l'unité foncière et la voirie qu'il est nécessaire d'aménager pour mener à l'accès de l'unité foncière.</p> <p>Le règlement formule les prescriptions qui peuvent être exigées dans le cas de voirie en impasse.</p>
<p><b>Article 4 - Desserte par les réseaux</b></p>	<p>L'article 4 rappelle les exigences en ce qui concerne la desserte par les réseaux.</p> <p>De plus, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de l'unité foncière afin de maîtriser les ruissellements qui pourraient être générés par les eaux de pluie. Il s'agit de répondre aux exigences du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse. Il est rappelé par ailleurs que la gestion des eaux pluviales relève de la responsabilité du propriétaire.</p> <p>Enfin la demande de mise en souterrain vise à prendre en compte la qualité paysagère au sein des espaces bâtis. De manière générale, il est recommandé d'enterrer les réseaux divers.</p>
<p><b>Article 5 - Caractéristiques des terrains</b></p>	<p>L'article 5 a été supprimé par la loi ALUR.</p>
<p><b>Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p>	<p>La règle générale oblige à un recul de 5 mètres, permettant un recul des constructions par rapport aux voies (et à la circulation routière).</p> <p>Un cas particulier est prévu pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>

<b>Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	<p>Application de la règle de l'implantation en limite séparative ou du retrait obligatoirement supérieur ou égal à 4 mètres si la façade orientée vers la limite séparative ne comporte pas d'ouverture et 6 mètres en cas d'ouvertures.</p> <p>Les cas particuliers visent à définir certaines possibilités en limite séparative notamment pour les annexes ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Des reculs inférieurs à 4 mètres sont possibles pour les piscines, les garages et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>A noter qu'un retrait minimal de 4 mètres est imposé vis-à-vis des zones U ou AU dans l'objectif de mieux gérer développement urbain et activités agricoles.</p>
<b>Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	<p>Il est rappelé que toute construction nouvelle ne doit pas compromettre, par son implantation, l'intervention des véhicules de secours.</p>
<b>Article 9 - Emprise au sol</b>	<p>Non réglementé.</p>
<b>Article 10 - Hauteur maximale des constructions</b>	<p>Les hauteurs retenues sont modulées selon qu'il s'agisse de constructions agricoles (qui requièrent des hauteurs plus élevées) ou de constructions d'habitation.</p>
<b>Article 11 - Aspect extérieur</b>	<p>L'article 11 a pour objectif de rechercher une bonne intégration des constructions futures dans l'environnement existant. En premier lieu, le règlement fait référence à l'article R 111-21 rappelant ainsi que le projet peut être refusé si les conditions suffisantes d'une bonne intégration dans l'environnement bâti ne sont pas assurées. De façon plus spécifique, le règlement formule des prescriptions pour les toitures, percements, matériaux et couleurs, clôtures.</p> <p>Les constructions agricoles peuvent déroger à l'article 11.</p>
<b>Article 12 - Stationnement</b>	<p>L'article 12 formule des prescriptions en ce qui concerne l'habitation, qui est la construction susceptible de générer les besoins les plus importants sur les unités foncières.</p> <p>Pour les activités agricoles, la place accordée au stationnement doit être adaptée et dimensionnée aux besoins.</p>
<b>Article 13 - Espaces libres</b>	<p>La réglementation des espaces libres visent à assurer une qualité des espaces libres.</p>
<b>Article 14 - Coefficient d'Occupation du sol</b>	<p>L'article 14 a été abrogé par la loi ALUR.</p>
<b>Article 15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales</b>	<p>Non réglementé.</p>
<b>Article 16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</b>	<p>Non réglementé.</p>

## 7.2.5 La zone Naturelle

### Caractéristiques, objectifs et zonage



PLU avant révision



PLU après révision

La zone naturelle représente les secteurs, équipés ou non, de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

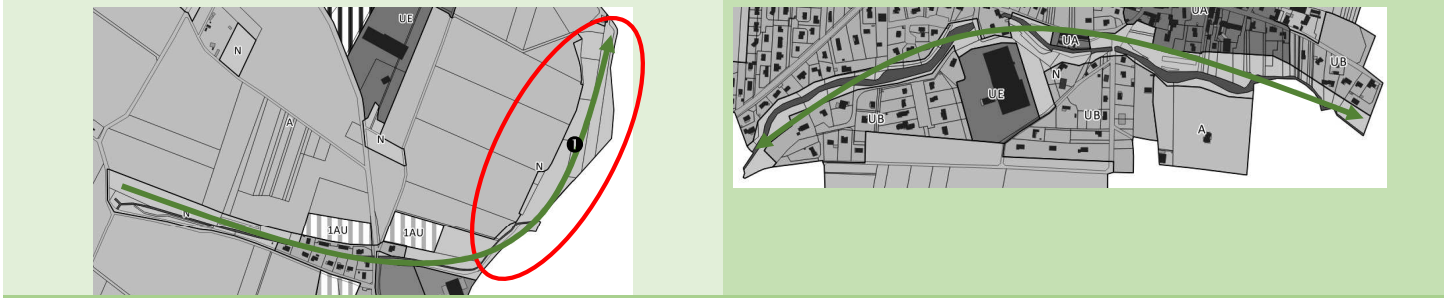
Les objectifs de la zone N est de protéger la diversité des paysages et de maintenir la qualité paysagère du site. C'est une zone qui vise également à préserver de toute urbanisation les secteurs sensibles ou à risques.

La zone N du PLU correspond à la forêt domaniale de Clénay, au cours d'eau de la Fontaine aux Lions ainsi qu'à la Norges qui traverse les espaces bâtis.

La zone N comprend deux secteurs NL visant à permettre les activités de loisirs ou sportives compatibles avec leur caractère d'espaces naturels.

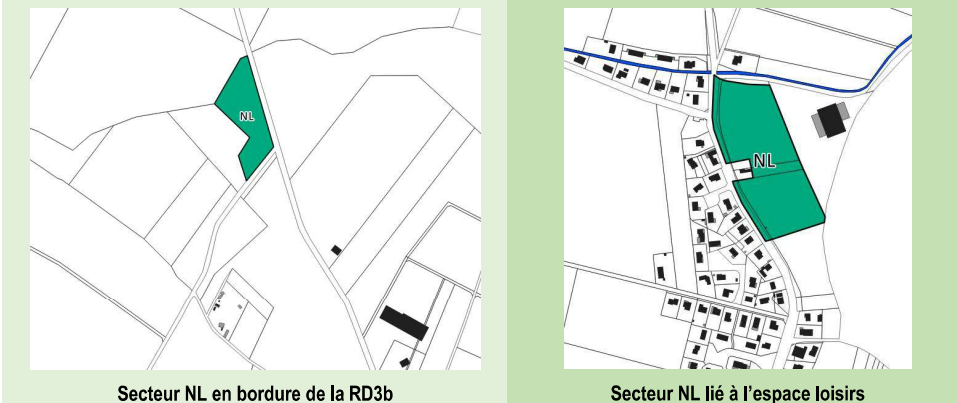
Le classement en zone N des cours d'eau permet de matérialiser les continuités écologiques existantes.

✓ **Matérialisation des continuités écologiques**



Les zones naturelles sont par ailleurs délimitées le long des cours d'eau identifiés sur le territoire : le ruisseau de la Fontaine aux Lions et la Norges. Par rapport au précédent document graphique, la zone N qui borde la Fontaine aux Lions a été élargie dans sa partie Nord afin d'englober l'intégralité de la continuité boisée (●).

✓ **Créations des sous-secteurs NL**



Secteur NL en bordure de la RD3b

Secteur NL lié à l'espace loisirs

Ces secteurs NL présentent une vocation de loisirs et de sport de plein air.

En bordure de la RD3b, le secteur est lié à une activité de paintball.

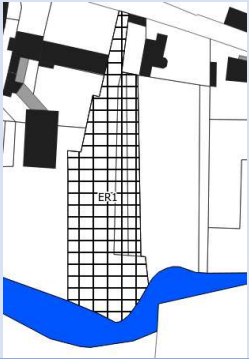
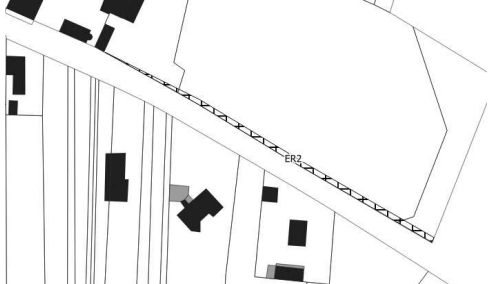
Le secteur NL attenant à l'espace loisirs permettra de constituer une petite centralité dans la continuité du centre-bourg et sur laquelle s'appuiera l'urbanisation future.

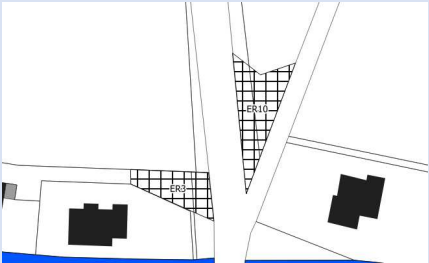
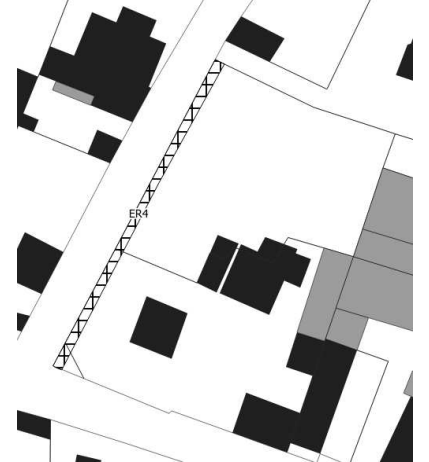
<b>Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</b>	L'occupation du sol dans la zone naturelle est restrictive puisque la zone a vocation à préserver cet état naturel à long terme. Aussi tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 est interdit.
<b>Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	Il est rappelé que la zone naturelle est concernée par un risque d'inondation. Les seules constructions autorisées doivent être liées soit à l'exploitation forestière soit à l'intérêt général ou collectif (à condition de ne pas compromettre l'intérêt naturel du site).
<b>Article 3 - Accès et voirie</b>	L'article 3 rappelle les obligations du pétitionnaire en ce qui concerne l'accès à l'unité foncière et la voirie qu'il est nécessaire d'aménager pour mener à l'accès de l'unité foncière. Le règlement formule les prescriptions qui peuvent être exigés dans le cas de voirie en impasse.
<b>Article 4 - Desserte par les réseaux</b>	L'article 4 rappelle les exigences en ce qui concerne la desserte par les réseaux. De plus, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de l'unité foncière afin de maîtriser les ruissellements qui pourraient être générés par les eaux de pluie. Il s'agit de répondre aux exigences du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse. Il est rappelé par ailleurs que la gestion des eaux pluviales relève de la responsabilité du propriétaire. Enfin la demande de mise en souterrain vise à prendre en compte la qualité paysagère au sein des espaces bâtis. De manière générale, il est recommandé d'enterrer les réseaux divers.
<b>Article 5 - Caractéristiques des terrains</b>	L'article 5 a été supprimé par la loi ALUR.
<b>Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	La règle générale oblige à un recul de 10 mètres, permettant un recul des constructions par rapport aux voies (et à la circulation routière). Un cas particulier est prévu pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
<b>Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Application de la règle du retrait obligatoirement supérieur ou égal à 8 mètres : le retrait est ici volontairement important de façon à éviter l'apparition de constructions en bordure de la zone naturelle. Il est néanmoins prévu une règle spécifique pour le secteur NL qui prévoit la construction d'abris de jardins.
<b>Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	Il est rappelé que toute construction nouvelle ne doit pas compromettre, par son implantation, l'intervention des véhicules de secours.
<b>Article 9 - Emprise au sol</b>	L'emprise au sol est définie pour les petites constructions des secteurs NL qui devront s'inscrire dans la logique des secteurs de taille et de capacité limités.
<b>Article 10 - Hauteur maximale des constructions</b>	Les hauteurs retenues sont modulées selon qu'il s'agisse de la zone N ou des secteurs NL. Au sein des secteurs de loisirs, les hauteurs devront s'inscrire dans la logique des secteurs de taille et de capacité limités en

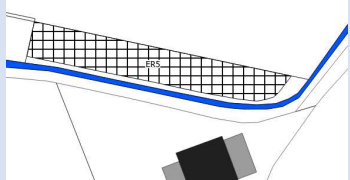
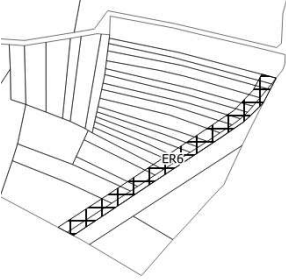
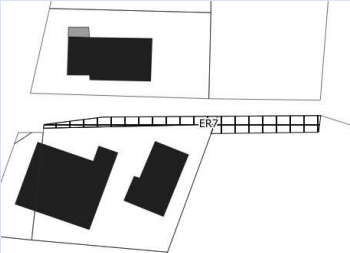
	n'excédant pas 2,6 mètres.
<b>Article 11 - Aspect extérieur</b>	L'article 11 a pour objectif de rechercher une bonne intégration des constructions futures dans l'environnement existant. En premier lieu, le règlement fait référence à l'article R 111-21 rappelant ainsi que le projet peut être refusé si les conditions suffisantes d'une bonne intégration dans l'environnement bâti ne sont pas assurées.
<b>Article 12 - Stationnement</b>	L'article 12 formule des prescriptions en ce qui concerne l'habitation, qui est la construction susceptible de générer les besoins les plus importants sur les unités foncières. Pour les activités agricoles, la place accordée au stationnement doit être adaptée et dimensionnée aux besoins.
<b>Article 13 - Espaces libres</b>	La réglementation des espaces libres vise à assurer une qualité des espaces libres. Il est rappelé la présence d'espaces boisés classés (EBC) sur certains groupements boisés de faible emprise.
<b>Article 14 - Coefficient d'Occupation du sol</b>	L'article 14 a été abrogé par la loi ALUR.
<b>Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales</b>	Non réglementé.
<b>Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</b>	Non réglementé.

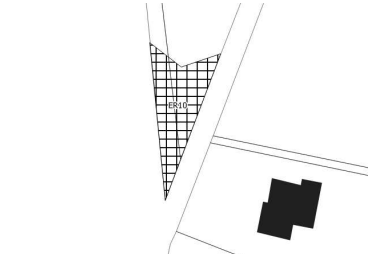
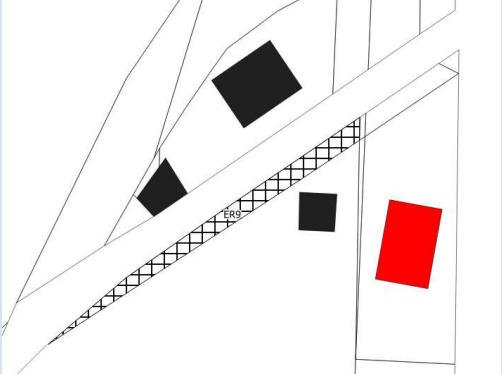
## 7.3 LES SPÉCIFICITÉS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

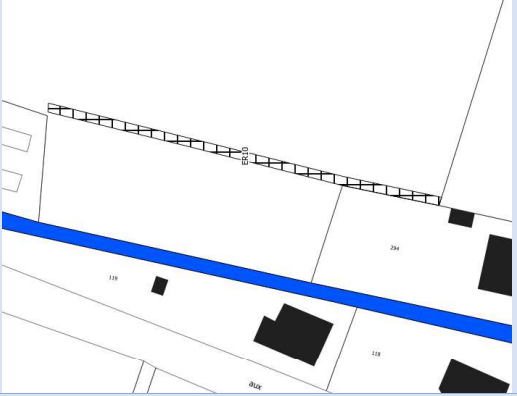
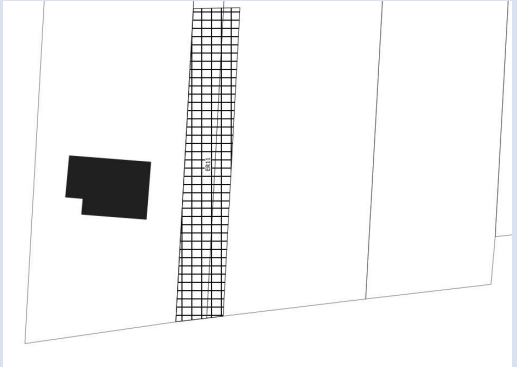
### 7.3.1 Les emplacements réservés

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface approximative (en m <sup>2</sup> )	Localisation
<b>ER1</b>	Stationnement et extension du groupe scolaire (classes et restaurant)  Classement : zones UA et N  Parcelles concernées (en totalité) : D108 – D109 – D166	Commune	2700	
<b>ER2</b>	Liaison piétonne  Classement : zones UB et A  Parcelles concernées (partiellement) : D133 – D400 – D401	Commune	220	

<b>ER3</b>	Création d'un accès Classement : zone UB Parcelles concernées (partiellement) : ZC262 – ZC293	Commune	190	 Plan de zonage ER3 montrant une zone UB (Urbanisation de Biens) avec des parcelles concernées partiellement (ZC262 et ZC293). Le plan illustre la création d'un accès à travers une zone bâtie.
<b>ER4</b>	Aménagement de la voirie Classement : zones UA et UB Parcelles concernées (partiellement) : D231 – D323 – D324	Commune	130	 Plan de zonage ER4 montrant un aménagement de la voirie dans des zones UA (Urbanisation Associative) et UB (Urbanisation de Biens). Le plan illustre la création d'un accès à travers une zone bâtie.

<p><b>ER5</b></p>	<p>Aire de stationnement Classement : zone N Parcelles concernées (en totalité) : ZC270</p>	<p>Commune</p>	<p>3200</p>	 <p>Diagramme illustrant une aire de stationnement (ER5) avec des places marquées par une grille, située à proximité d'une route et d'un bâtiment.</p>
<p><b>ER6</b></p>	<p>Création d'une voirie Classement : zone A Parcelles concernées (en totalité) : ZD142 Parcelles concernées (partiellement) : ZD122 – ZD123 – ZD124 – ZD125 – ZD126 – ZD127 – ZD128 – ZD129 – ZD130 – ZD131 – ZD132 – ZD133 – ZD134 – ZD135 – ZD136 – ZD137 – ZD138 – ZD140 – ZD141 – ZD122 – ZD122</p>	<p>Commune</p>	<p>3890</p>	 <p>Diagramme illustrant la création d'une voirie (ER6) à travers un terrain, montrant des parcelles concernées et des structures existantes.</p>
<p><b>ER7</b></p>	<p>Aménagement de la voirie Classement : zones A et N Parcelles concernées (en totalité) : D219 Parcelles concernées (partiellement) : D333</p>	<p>Commune</p>	<p>170</p>	 <p>Diagramme illustrant l'aménagement d'une voirie (ER7) à proximité de bâtiments, montrant des parcelles concernées et des structures existantes.</p>

<b>ER8</b>	Aménagement paysager du carrefour Classement : zones UB et A Parcelles concernées (partiellement) : D273 – D274	Commune	290	 Plan de zonage ER8 montrant un carrefour avec des parcelles concernées (D273 et D274) indiquées par des hachures et des formes noires.
<b>ER9</b>	Aménagement de la voirie Classement : zones UB Parcelles concernées (partiellement) : D412	Commune	180	 Plan de zonage ER9 montrant un carrefour avec des parcelles concernées (D412) indiquées par des hachures, des formes noires et une forme rouge.

<b>ER 10</b>	Prolongement du cheminement doux existant Parcelles concernées (partiellement) : ZC 290 Classement : zone A	Commune	270	 Plan d'urbanisme montrant le prolongement d'un chemin piétonnier existant. Une ligne bleue épaisse indique le tracé du chemin qui traverse plusieurs parcelles. Des parcelles sont numérotées (290, 291, 292, 293, 294) et certaines contiennent des formes noires représentant des bâtiments.
<b>ER 11</b>	Création d'une voirie Classement : zone UB Parcelles concernées (en totalité) : ZD 456 - 457 Parcelles concernées (partiellement) : ZD 453 - 452	Commune	350	 Plan d'urbanisme montrant la création d'une voirie. Une grille rectangulaire représente le tracé d'une nouvelle voie qui traverse une parcelle. Des parcelles sont numérotées (452, 453, 454, 455, 456, 457) et certaines contiennent des formes noires représentant des bâtiments.

### 7.3.2 Les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme



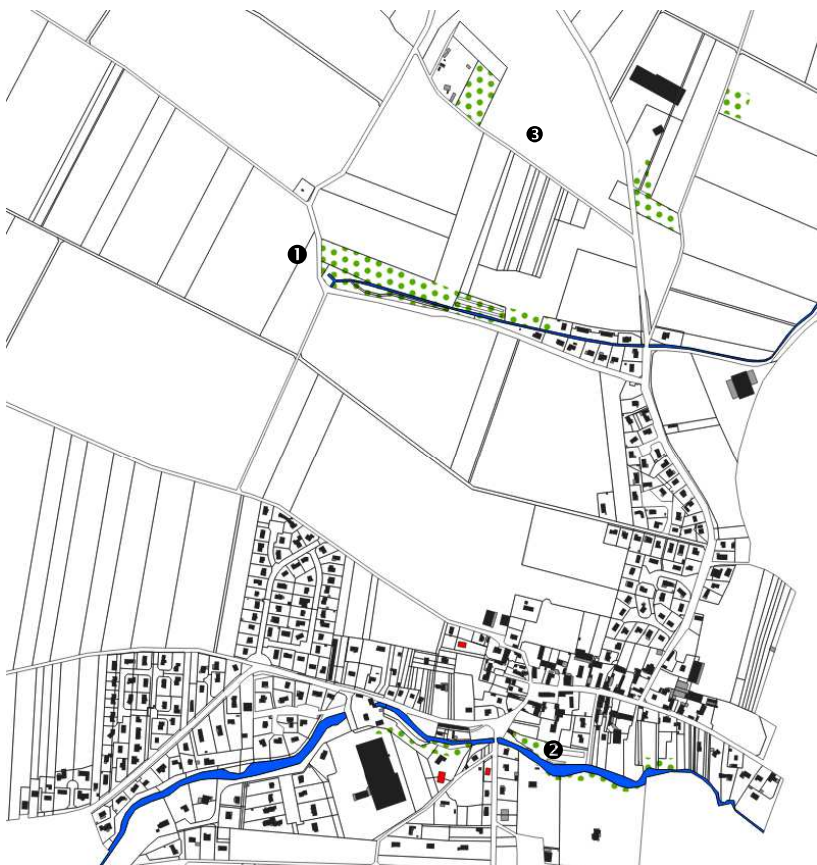
L'article L 123-1-5 III 2° dispose que « III. - Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique : 2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Les éléments remarquables identifiés sur le document graphique de Clénay visent à identifier et préserver les principaux éléments bâtis et naturels constitutifs de l'identité et du passé de la commune.

Des prescriptions sont édictées dans le cadre de fiches situées en annexe du règlement du PLU afin d'assurer la préservation de ces éléments.

A titre indicatif, il est rappelé que « les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager » sont soumis à déclaration préalable (article R 421-23 du code de l'urbanisme) sont soumis à déclaration préalable et permis de démolir en application des articles R 421-17 et R 421-28 du code de l'urbanisme.

### 7.3.3 Les Espaces Boisés Classés



Les Espaces boisés classés représentent une superficie de 14,2 ha sur le territoire de Clénay. Ils ont été délimités :

- les boisements localisés de part et d'autre du ruisseau de la Fontaine aux Lions (❶),
- les boisements localisés de part et d'autre du ruisseau de la Norges (❷),
- quelques petits groupements boisés identifiés au sein de la zone agricole (❸).

Il est rappelé que l'article L130-1 du code de l'urbanisme dispose que « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

*Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

*Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. »*

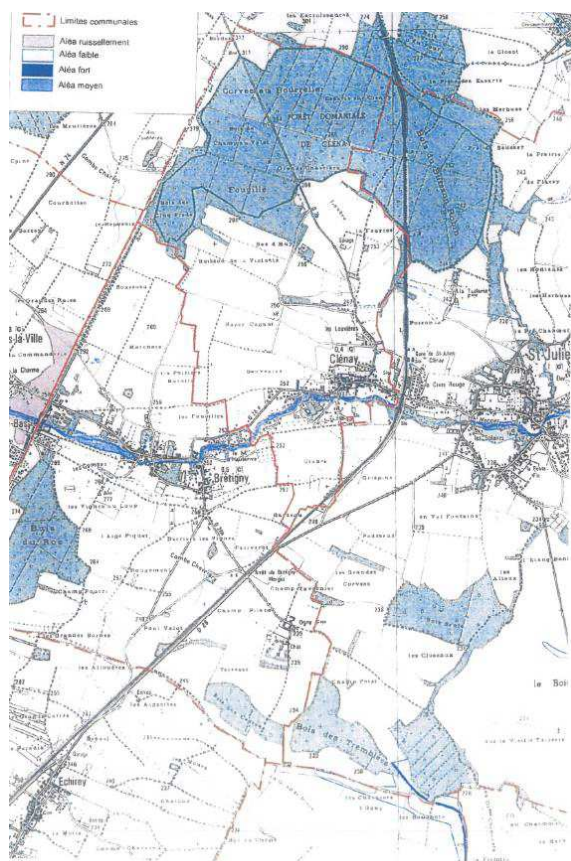
### 7.3.4 Les secteurs de mixité sociale



En application de l'article L 123-1-5 II 4°, le document graphique délimite les secteurs dans lesquels en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. En l'espèce, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation prescrivent que soit réalisés un minimum de 20% de logements sociaux au sein des opérations supérieures à 30 logements et un total de 20% de logements aidés sur les 175 logements que le PLU a prévu dans son scénario d'aménagement.

A noter que la commune estime que les logements aidés en zone urbaine seront réalisés sans qu'il soit nécessaire d'établir une servitude de mixité sociale. En effet, les derniers permis délivrés relèvent très régulièrement d'un dispositif de logements aidés.

### 7.3.5 Les risques naturels d'inondation



Les secteurs inondables sont reportés sur le document graphique sur la base de la cartographie des plus hautes eaux connues. Cette trame vise à prévenir le risque d'inondation en interdisant les sous-sols et en exigeant une surélévation du plancher habitable.

Carte des aléas – Février 2009 (Source : Porter à connaissance)

### 7.3.6 Le transport de matière dangereuse par canalisation

---

La canalisation de gaz qui traverse le territoire de Clénay est représentée sur le document graphique. 3 périmètres s'appliquent réglementairement sur ces canalisations. Les dispositions sont reprises aux articles 2 des zones 1AU et A :

**« La zone est traversée par une canalisation de gaz qui génère les zones de danger suivantes :**

- ✓ A l'intérieur de la zone ELS (Effet Létaux Significatifs) sont proscrits les Etablissements Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes.
- ✓ A l'intérieur de la zone PEL (Premiers Effets Létaux) sont proscrits les Etablissement Recevant du public de 1ère et 3ème catégorie, les Immeubles de Grande Hauteur (IGH) et les installations nucléaires de base.
- ✓ A l'intérieur de la zone IRE (Effets irréversibles), tout projet d'aménagement ou de construction est soumis à la consultation de GRTgaz dès le stade d'avant-projet sommaire. »

## 7.4 LE TABLEAU DES SURFACES DU PLU

PLU avant révision			PLU après révision		
Zones	Ha	%	Zones	Ha	%
UC	6,24	1,12%	UA	5,46	0,98%
U	39,56	7,10%	UB	40,4	7,25%
UE	2,34		UE	7,52	1,35%
UL	3,61		UL	1,19	0,21%
<b>Total U</b>	<b>51,75</b>	<b>9,28%</b>	<b>Total U</b>	<b>54,57</b>	<b>9,79%</b>
AU	2,96	0,53%	1AU	4,8	0,86%
AUS	5,62	1,01%	1AUE	3	0,54%
<b>Total AU</b>	<b>8,58</b>	<b>1,54%</b>	<b>Total AU</b>	<b>7,8</b>	<b>1,40%</b>
A	281,7	50,54%	A	277,7	49,82%
<b>Total A</b>	<b>281,7</b>	<b>50,54%</b>	<b>Total A</b>	<b>277,7</b>	<b>49,82%</b>
N	210,1	37,69%	N	213,5	38,30%
NCE	5,24		NL	3,8	0,68%
<b>Total NB+ND</b>	<b>215,34</b>	<b>38,64%</b>	<b>Total N</b>	<b>217,3</b>	<b>38,99%</b>

<b>Total général des zones</b>	<b>557,37</b>	<b>100,00%</b>	<b>Total général des zones</b>	<b>557,37</b>	<b>100,00%</b>
--------------------------------	---------------	----------------	--------------------------------	---------------	----------------

<b>EBC</b>	<b>1,72</b>	<b>0,31%</b>	<b>EBC</b>	<b>6,5</b>	<b>1,17%</b>
------------	-------------	--------------	------------	------------	--------------

Le tableau comparatif des superficies fait apparaître un léger recul des zones agricoles, qui s'explique principalement par la délimitation de la zone 1AUE.

On notera cependant que la superficie de l'ensemble des zones AU est en diminution suite à la révision du PLU. Si l'on se focalise sur les zones AU à dominante résidentielle, la superficie passe alors de 8,6 ha à 4,8 ha

Les zones urbaines voient leur superficie augmenter avec l'ajout de la zone UE située au Nord du village.

Enfin les zones naturelles sont en légère augmentation liée à la matérialisation d'un corridor écologique en lien avec le ruisseau de la Fontaine aux Lions.

## 7.5 ADÉQUATION DE LA PROGRAMMATION FONCIÈRE D'ICI À 2026 AVEC LE PADD DE CLÉNAY

Le PADD expose dans son orientation 2 que « l'objectif de la commune est de rester un village vivant et surtout de ne pas devenir une cité-dortoir ». Pour se faire, elle souhaite limiter sa croissance démographique en suivant un taux de croissance annuel moyen d'ici à 2025 à 2,7% par an. Cette croissance correspond à la croissance démographique de la période 1990-2009.

A horizon 2020, la commune accueillerait 1138 habitants. L'accueil de 289 habitants supplémentaires nécessite de créer entre 111 et 133 logements d'ici à 2020.

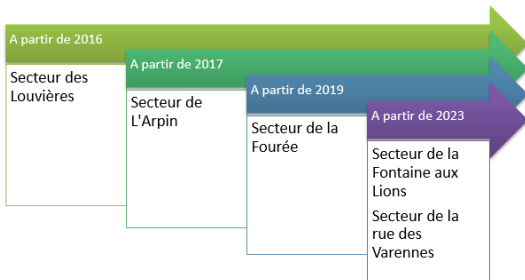
**A horizon 2025, la commune accueillerait 1300 habitants. L'accueil de 450 habitants supplémentaires nécessite la création d'environ 151 à 196 logements d'ici à 2025. Les besoins fonciers estimés se situent entre 6 et 8 hectares.**

Les orientations d'aménagement et de programmation ont traduit cette volonté par le tableau de synthèse suivant :

### Bilan des densités réalisés par les OAP

Secteurs	Superficie	Densité	Nombre de logements attendus
Les Louvières	1,6 ha	25 log/ha	40
L'Arpin	0,8 ha	25 log/ha	20
La Fourée	0,7 ha	15 log/ha	10
La Fontaine aux Lions	1,6 ha	25 log/ha	40
Les Varennes	0,4 ha	8 log/ha	3
Total	5,1 ha	-	113

### Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation



Les dents creuses identifiées en zone urbaine ont abouti à un potentiel de 61 logements.

Jusqu'en 2020, la programmation prévoit la construction de 70 logements auxquels s'ajoute une estimation de 40 logements en dents creuses (sur la base de 7 à 8 logements/an) soit 110 logements.

De 2020 à 2025, le projet prévoit l'urbanisation de la Fontaine aux Lions aboutissant à la construction de 43 logements complétés par une vingtaine de logements en dents creuses soit 63 logements.

**Le projet global s'appuie donc sur un dimensionnement de 173 logements compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.**

# 8 ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

---

**Clénay est concernée par un site Natura 2000 situé sur la commune voisine de Norges-la-ville :**

- ✓ **FR2600975 "Cavités à Chauve-souris en Bourgogne" est identifié sur la commune voisine de Norges-la-Ville**

L'article R.121-14 du code de l'urbanisme, transcrivant la Directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, précise que :

III. — Font l'objet d'une évaluation environnementale, après un examen au cas par cas défini à l'article R. 121-14-1, à l'occasion de leur élaboration :

1° Les plans locaux d'urbanisme ne relevant ni du I ni du II du présent article, s'il est établi qu'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

## 8.1 MÉTHODOLOGIE APPLIQUÉE

La procédure d'évaluation environnementale issue de la directive n'a pas nécessairement d'incidence sur les études environnementales déjà exigées par la loi SRU et n'entraîne donc pas systématiquement la réalisation d'études complémentaires pour l'établissement des documents d'urbanisme concernés.

Le contenu de l'Évaluation environnementale est défini comme suit :

- une perspective d'évolution des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU ;
- une analyse des incidences notables et prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement ;
- une description de l'articulation du document avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale en application du code de l'environnement, avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;
- une justification des choix retenus et des raisons pour lesquelles des projets alternatifs ont été écartés ;
- une présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document d'urbanisme sur l'environnement et le rappel que ce document fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation ;
- un résumé non technique des éléments de l'évaluation environnementale et une description de la manière dont cette évaluation a été effectuée. Lors de l'enquête publique, le public pourra ainsi appréhender plus aisément la démarche d'évaluation environnementale.

La méthodologie suivie s'appuie sur les principes suivants :

- un périmètre d'analyse élargi à l'ensemble du territoire supracommunal (le site NATURA 2000 est situé sur le territoire de Norges-la-Ville),
- un champ d'analyse vaste reprenant l'ensemble des thématiques environnementales,
- l'utilisation de données existantes permettant de « synthétiser » les caractéristiques environnementales de la commune,
- un angle d'approche ciblé au niveau du PLU (évaluation des seules incidences pouvant être imputables au projet et proposition de mesures réalisables dans le cadre du PLU),

- une approche didactique et simplifiée offrant une vision d'ensemble de l'évaluation environnementale (présentation sous forme de tableau, utilisation d'une hiérarchisation par pastillage coloré,...).

Et s'articule en plusieurs temps :

- hiérarchisation des enjeux environnementaux
- évaluation de la marge d'action du PLU face à chacun des enjeux environnementaux
- évaluation des incidences prévisibles du projet de PLU (PADD) sur l'environnement
- identification de mesures (réalisables dans le cadre des outils réglementaires mis à disposition du PLU) permettant d'éviter ou réduire les incidences négatives sur l'environnement.

La première phase d'**analyse environnementale** effectuée dans le cadre du PLU de la commune de Clénay expose les principales caractéristiques environnementales par groupes thématiques:

- incidences sur la santé,
- risques,
- patrimoine et paysage,
- impact climatique,
- biodiversité et ressources naturelles.

Chacun de ces thèmes comportent des sous thèmes permettant d'affiner l'analyse.

Afin de mettre en évidence l'articulation du projet avec les documents supra communaux soumis à évaluation environnementale (notamment) chaque thème a été renseigné au regard de la situation et des enjeux identifiés à l'échelle supra communale, puis à l'échelle de la commune.

A la lecture des données une **hiérarchisation des enjeux** est ainsi proposée à l'échelle communale au regard de l'évolution des données environnementales du territoire.

La hiérarchisation distingue trois niveaux :

- **faible** : état initial épargné ou non concerné sans risque important d'aggravation
- **moyen** : enjeu fort à l'échelle intercommunale mais pas décliné à l'échelle communale
- **fort** : état initial affecté ou de qualité avec un potentiel d'atteinte important ou enjeu de préservation clairement exprimé par ailleurs

Le travail de hiérarchisation réalisé par la commune à ce moment relève inévitablement de critères de valeurs et de jugements qui peuvent paraître subjectifs mais reflétant une vision politique territoriale.

L'analyse des incidences sur l'environnement doit être menée au niveau du PLU (à la hauteur de l'importance des projets et des outils qu'il peut proposer). Il est ainsi nécessaire de définir la **marge d'action du PLU** pour répondre aux enjeux et objectifs révélés :

- **Faible** : le PLU ne permet pas d'intervenir sur l'enjeu, ni de limiter son impact (ex : production de déchets, développement des énergies renouvelables, pratiques agricoles...)

- **Moyenne** : intervention indirecte sur l'enjeu (ex : dans le cadre de la lutte contre les nuisances sonores le PLU peut limiter l'augmentation de la population exposée au bruit sans pour autant proposer de moyen d'action pour limiter les effets nuisibles)
- **Forte** : réponse réglementaire pouvant être apportée par le PLU (ex : la protection des paysages, l'utilisation économe de la ressource foncière,... thèmes pour lesquels le PLU dispose d'outils directs ciblés).

Sur cette base les différentes orientations communales ont pu être analysées au regard de leurs **incidences prévisibles** par rapport aux enjeux environnementaux déterminés.







Cette évaluation s'appuie sur une quadruple gradation :







- Incidence prévisible négative forte (en lien avec les enjeux forts identifiés à l'échelle communale et intercommunale)
- Incidence prévisible négative
- Incidence prévisible positive
- Pas d'incidence prévisible

Lorsque des potentielles incidences négatives ont pu être identifiées, l'évaluation environnementale s'attache à proposer des **mesures d'évitement ou de réduction** limitant les incidences sur l'environnement.




L'ensemble de ces éléments sont présentés sous forme d'un tableau de synthèse reprenant les données développées dans le cadre de l'analyse de l'état initial du PLU. La lecture d'ensemble du contenu de l'évaluation environnementale doit donc être complétée par cette partie tout comme de la partie exposant les justifications des choix du parti d'aménagement réalisée dans le cadre du rapport de présentation du PLU.

## 8.2 SYNTHÈSE DES DONNÉES ENVIRONNEMENTALES




Thème	Description	Enjeux communaux et supra communaux	Niveau de l'enjeu	Marge d'action dans le PLU	Incidences prévisibles	Niveau d'incidences	Mesures d'évitement ou de réduction	
<b>Incidences sur la santé</b>								
<b>Ressource en eau</b>	<p><b>Atouts</b> L'infiltration des eaux pluviales dans le sol s'effectue convenablement grâce au caractère rural du territoire communal qui présente peu d'imperméabilisation du sol. De plus, du drainage est effectué sur quelques parcelles.</p> <p>Conformément au zonage d'assainissement, les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement.</p> <p><b>Opportunités</b> Le SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse et le SAGE de la Tille participeront à l'amélioration de la qualité de l'eau</p>	<p><b>Contraintes</b> Le Puits de la Norge ne présente pas une grande capacité de la ressource en eau</p> <p><b>Menaces</b> Imperméabilisation des sols et des berges Risque éventuel de pollution agricole</p>	<p>Assurer la compatibilité avec de SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse et le SAGE de la Tille</p> <p>Maîtriser les rejets des eaux usées dans le milieu récepteur</p> <p>Assurer l'adéquation de la ressource en eau avec les besoins générés par l'urbanisation future.</p> <p>Economiser et préserver la ressource en eau</p> <p>Assurer la gestion des eaux de ruissellement</p> <p>Maîtriser les rejets des eaux usées dans le milieu récepteur</p> <p>Assurer la gestion des eaux de ruissellements pluviaux</p> <p>Préserver les haies, les boisements et les zones humides qui participent à la régulation des écoulements pluviaux</p>	<b>Fort</b> 	<b>Fort</b> 	<p>A l'échelle du syndicat : stabilisation de la consommation des ménages par la poursuite de l'amélioration de la performance des réseaux, équipements plus économes, récupération des eaux pluviales et des activités économiques.</p> <p>La ressource en eau est suffisante pour supporter une croissance de la population.</p> <p>Pas d'incidences relatives à la qualité des eaux.</p> <p>Augmentation des eaux usées à traiter du fait de l'augmentation de la population.</p> <p>Augmentation de l'imperméabilisation du sol par l'augmentation de la surface bâtie et des terrains imperméabilisés</p>	<b>Faible</b> 	<p>La gestion des eaux de pluies à la parcelle est encouragée par le PLU, notamment en incitant à l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales</p> <p>Localisation des sites d'urbanisation future en prenant en compte un raccordement au puits de Foucentage qui présente une capacité suffisante de sa ressource en eau.</p> <p>La phasage a été établi pour prendre en compte la bonne adéquation de la ressource en eau avec le développement urbain futur.</p>
<b>Bruit</b>	<p>La ligne TER Dijon-Is-sur-Tille, régulièrement employée par les Clénois, permet de relier la Commune à l'agglomération dijonnaise par un mode de transport en commun lourd. Cette ligne génère dans une bande de 300 mètres des nuisances sonores faisant l'objet d'un arrêté préfectoral n°398 du 25/09/2012.</p> <p>La commune de Clénay est traversée par deux axes départementaux :</p>	<p>Maîtriser les nuisances sonores générées par les flux routiers et ferrés</p>	<b>Moyen</b> 	<b>Moyenne</b> 	<p>Le trafic devrait subir une augmentation probable en raison de l'augmentation de l'urbanisation, générant une augmentation des déplacements domicile-travail, mais aussi des déplacements en direction des pôles d'emplois de l'agglomération.</p> <p>Le règlement prend en compte l'arrêté préfectoral n°398 du 25/09/2012 à l'article 2 des zones concernées.</p>	<b>Moyen</b> 	<p>La localisation des zones d'urbanisation future/des dents creuses et le développement des cheminements doux mis en avant dans les OAP permettront l'usage des modes doux dans les usages quotidiens.</p>	







	<p>la RD 28a d'Est en Ouest traverse le bourg de Clénay et le connecte aux communes de Saint Julien à l'Est et de Bretigny et Norges-la-Ville à l'Ouest ;</p> <p>la RD 3b traverse la commune du Nord au Sud et se raccroche à la RD 28a au centre du bourg.</p> <p>Ces deux routes départementales rejoignent la RD 974 reliant le Nord de l'agglomération dijonnaise à Langres en Haute-Marne.</p>						
<b>Air</b>	<p>Sur la commune les émissions occasionnées ne sont pas de nature à entrainé une dégradation significative de l'air dont la qualité est bonne.</p> <p>80% du parc de logements a été construit après 1974, date de la première réglementation thermique.</p> <p>Le transport et le logement sont les deux principaux postes consommateurs d'énergie fossiles.</p> <p>Une offre en transport en commun existante</p>	<p>Assurer la compatibilité du PLU avec le Schéma Régional Climat Air Energie</p> <p>Tendre vers une stratégie de développement urbain qui limite l'accroissement des besoins en énergie et par extension qui limite les impacts négatifs sur la qualité de l'air.</p>	<b>Faible</b> 	<b>Faible</b> 	La poursuite de l'urbanisation induit une augmentation du trafic routier et des besoins en chauffage.	<b>Faible</b> 	<p>Différentes mesures contribuent à agir sur la problématique de la qualité de l'air.</p> <p>Les dispositions réglementaires rendent possibles les techniques de constructions bioclimatiques.</p> <p>La localisation des sites d'urbanisation future au sein de l'enveloppe bâtie et à proximité de la polarité du village vise à rapprocher logements et équipements/services de proximité pour les déplacements quotidiens.</p>
<b>Incidences sur les risques</b>							
<b>Risques naturels</b>	<p>Une commune exposée à plusieurs types de risques: Le risque inondation : la commune ne dispose pas de PPRI mais elle a fait l'objet de deux arrêtés : l'un pour « inondations et coulées de boue » en 1984, le second pour « mouvements de terrain » en 2003 ;</p> <p>le risque sismique, il est classé comme aléa faible ;</p> <p>le risque transport de marchandises dangereuses et la présence d'une canalisation de transport de gaz au Nord de l'enveloppe bâtie</p> <p>un silo à grain qui peut engendrer trois principaux types de dangers : le phénomène d'auto-échauffement, l'incendie et l'explosion.</p>	<p>Prendre en compte les risques dans le cadre du développement de l'urbanisation</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des sols</p> <p>Favoriser le ruissellement des eaux de pluies</p>	<b>Fort</b> 	<b>Forte</b> 	<p>Le développement de constructions devrait accroître l'imperméabilisation du sol et donc aggraver le risque ruissellement.</p> <p>Augmentation du nombre d'habitants exposés au risque d'inondation</p> <p>Les secteurs de l'Arpin et de la Fourée sont légèrement exposés aux périmètres établis vis-à-vis de la canalisation de gaz.</p> <p>Des études sont en cours pour préciser les risques vis-à-vis du silo à grain.</p>	<b>Moyen</b> 	<p>Le document graphique délimite une trame de risque d'inondation à l'intérieur de laquelle le règlement interdit les sous-sols et oblige à la surélévation du plancher habitable.</p> <p>La gestion des eaux de pluies à la parcelle est encouragée par le PLU, notamment en incitant à l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales</p> <p>Le document graphique fait apparaître les 3 périmètres générés par la canalisation de gaz à l'intérieur desquels le règlement réalise des prescriptions au sein des zones 1AU et A.</p>










**Incidences sur les paysages**

<p><b>Paysage et urbanisation</b></p>	<p>Clénay s'appuie sur un cœur de village typique et sur un patrimoine architectural marqué.</p> <p>Les constructions récentes ont pu générer un impact sur le paysage.</p> <p>Une armature urbaine composée par une enveloppe bâtie principale : le développement de Clénay a su éviter une diffusion de l'urbanisation au sein des espaces agricoles.</p> <p>Il se dessine trois entités paysagères majeures sur le territoire de Clénay : la forêt domaniale au Nord, la plaine agricole au centre et au Sud enfin le Val de Norge et le continuum urbanisé de Norges-la-Ville jusqu'à Saint-Julien.</p>	<p>Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine intéressants</p> <p>Limiter l'étalement urbain</p> <p>Assurer l'intégration paysagère des extensions urbaines</p> <p>Préserver les vues sur le village et les grands paysages</p> <p>Protéger les espaces agricoles</p> <p>Un développement urbain à concevoir en élaborant une stratégie de développement urbain favorisant la modération de la consommation foncière et la préservation des terres agricoles de qualité.</p> <p>Valoriser les disponibilités foncières existantes.</p>	<p><b>Fort</b></p> 	<p><b>Forte</b></p> 	<p>Les caractéristiques paysagères sont préservées par la consolidation de l'urbanisation principale dans l'enveloppe bâtie existante, ce qui tend à limiter l'étalement urbain sur le territoire.</p> <p>Néanmoins, des impacts de l'urbanisation future dans le paysage sont possibles. Le développement urbain peut générer notamment des impacts paysagers au contact des franges bâties.</p> <p>Les espaces agricoles cultivés connaissent une faible réduction de leur superficie dans le cadre du développement urbain futur.</p> <p>La stratégie de développement urbain retenue empêche toutes possibilités d'étalement urbain diffus sur le territoire.</p> <p>La stratégie de développement urbain cherche à conforter la polarité du centre-bourg en localisant les sites d'urbanisation future à proximité. Néanmoins le développement urbain engendre une consommation d'espaces agricoles.</p>	<p><b>Moyen</b></p> 	<p>Mise en place de mesures d'intégration paysagère des nouveaux secteurs (définies dans les orientations d'aménagement et de programmation)</p> <p>Le règlement prévoit de préserver les boisements existants sur le territoire</p> <p>Le projet favorise le maintien des exploitations agricoles en préservant notamment leurs abords du développement de l'urbanisation et en permettant la création d'activités agricole nouvelles.</p> <p>Les espaces forestiers sont préservés et maintenus en EBC ou classés en zone naturelle.</p> <p>89% du territoire de Clénay est classé en zones agricoles ou naturelles.</p> <p>La consommation d'espaces agricoles doit être mise en relation avec la volonté de conforter la polarité du centre du village.</p> <p>De surcroît, le PLU a dimensionné les zones de développement futur de manière à tendre vers une optimisation de la superficie consommée des espaces naturels et agricoles.</p>
---------------------------------------	---	--	--	---	---	---	---

**Incidences climatiques**

<p><b>Transport et déplacements</b></p>	<p>Une gare de St-Julien-Clénay favorise les déplacements doux.</p> <p>La ligne de car Transco Pays d'Or 32 dessert la commune et favorise le développement d'une mobilité durable sur la commune mais également à l'échelle du territoire. Deux arrêts sont formalisés sur la commune : l'arrêt Centre puis l'arrêt SBM. Enfin un dernier arrêt, à cheval entre Clénay et Bretigny au niveau du lotissement Hauterive de Bretigny, renforce également la desserte Ouest de la commune.</p>	<p>Améliorer la transversalité du développement alliant urbanisation et transports.</p>	<p><b>Moyen</b></p> 	<p><b>Moyenne</b></p> 	<p>En localisant les sites d'urbanisation future au sein de l'enveloppe bâtie du village et à proximité de la polarité du centre-bourg, la collectivité apporte une réponse sur la réduction des flux de déplacements.</p> <p>Augmentation des flux routiers au sein des espaces bâtis de Clénay, ce qui pourrait entraîner une augmentation du rejet de CO2.</p>	<p><b>Moyenne</b></p> 	<p>Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la réalisation de cheminements doux de qualité dans les futurs quartiers.</p>
---	---	---	---	---	---	---	---

	<p>Le maillage de cheminements doux se calque en partie sur la trame du réseau viaire existant. La RD 3 a été doublée de cheminements doux séparés de la chaussée qui sécurisent les déplacements piétons et cyclistes entre le bourg et les extensions pavillonnaires anciennes. Ces extensions sont par ailleurs reliées les unes aux autres par des chemins piétonniers spécifiques. Dernièrement, un important travail de requalification de la RD 28 a permis de créer un espace de cheminements doux sécurisés et a également favorisé la mise en accessibilité du centre bourg.</p> <p>70% des ménages disposent de 2 voitures ou plus, démontrant une forte dépendance à la voiture individuelle.</p>						
<b>Urbanisation</b>	<p>Un centre village constitué comportant équipements et services autour duquel s'est greffé progressivement une urbanisation résidentielle.</p> <p>Une polarité en voie de consolidation autour de l'espace loisirs au Nord du village</p>	<p>Concevoir une stratégie de développement soucieuse de limiter ses incidences sur le climat qui modère la consommation d'espace par l'urbanisation</p>	<b>Forte</b> 	<b>Forte</b> 	<p>Le développement urbain futur sur des espaces agricoles ou naturels contribue au déstockage progressif du carbone initialement séquestré dans les sols et par la végétation.</p> <p>Hausse de la consommation d'énergie totale du fait de l'augmentation de la population mais réduction de la consommation par logements en raison de l'augmentation de la construction neuve moins consommatrice en énergie (ceux-ci seront, de plus, basse consommation d'énergie).</p>	<b>Moyenne</b> 	<p>Les dispositions réglementaires rendent possibles les techniques de constructions bioclimatiques</p> <p>Le développement urbain futur s'appuie sur une stratégie volontairement économe en espace.</p> <p>Les orientations du PLU privilégient la densification et l'optimisation de la consommation d'espace des futurs quartiers dans une logique de développement durable.</p> <p>La localisation des sites d'urbanisation future au sein de l'enveloppe bâtie et à proximité de la polarité du village vise à rapprocher logements et équipements/services de proximité, et par voie conséquence à réduire le rejet de CO2.</p>
<b>Energies locales et renouvelables</b>	<p>Le territoire ne dispose pas de projets de création de dispositifs de production d'énergie renouvelable.</p> <p>Le parc de logements est composé par 97% de maisons individuelles, plus économes que les logements groupés.</p>	<p>Prendre en compte le développement de la production d'énergies renouvelables ainsi que les dispositifs limitant les déperditions énergétiques voire favorisant les dispositifs d'énergie renouvelable dans les projets d'urbanisation future.</p>	<b>Faible</b> 	<b>Moyenne</b> 	<p>Hausse de la consommation d'énergie totale du fait de l'augmentation de la population mais réduction de la consommation par logements en raison de la création de bâtiments neufs moins consommateurs en énergie ; les projets d'urbanisation future s'appuient sur des normes thermiques très ambitieuses.</p>	<b>Moyenne</b> 	<p>Le règlement permet dans son article 11 la construction d'équipements de production bioclimatiques. Les dispositions réglementaires rendent également possible la réalisation de constructions à basse consommation d'énergie.</p> <p>L'implantation en limite séparative peut encourager la mitoyenneté des constructions, favorable à une</p>

							maîtrise de l'énergie par la limitation des déperditions linéiques ; les orientations d'aménagement formulent des prescriptions pour tendre vers des formes urbaines plus denses, favorables également à la limitation des déperditions énergétiques.
Incidences sur la biodiversité et les ressources naturelles							
<b>Espaces naturels</b>	<p>Une richesse environnementale du territoire constitué par une trame verte et bleue, la forêt domaniale, des ripisylves bien développées et quelques zones humides.</p> <p>Un site NATURA 2000 présent sur la commune de Norge-la-ville et lié à la présence d'un site à Chauve-souris.</p>	<p>S'assurer que la stratégie de développement n'emporte pas les incidences sur les espaces naturels identifiés d'intérêt communautaire.</p> <p>Préservation des écosystèmes de la trame verte et bleue.</p>	<b>Moyen</b> 	<b>Forte</b> 	<p>Le site NATURA 2000 est très localisé, lié à la présence d'un site de caverne</p> <p>Avec une distance estimée à 3,7 km du site NATURA 2000 qui en est le plus rapproché, les sites de développement urbain sont éloignés de ce site NATURA 2000 et n'emportent pas d'incidence sur le site</p> <p>Les corridors écologiques liés à la Norges et au ruisseau de la Fontaine aux Lions ont été classés en zone naturelle.</p> <p>(Se reporter aux développements relatifs à NATURA 2000).</p>	<b>Faible</b> 	<p>Les boisements ont été classés en Espaces Boisés classés et/ou en zone naturelle, assurant ainsi une valorisation des continuités écologiques liées aux cours d'eau.</p> <p>Le bilan des surfaces démontre que la superficie des zones agro-naturelles représentent 90% du territoire.</p> <p>En particulier, le projet a procédé à l'augmentation des surfaces naturelles en lien avec la Norges. Notre objectif est de limiter les impacts des projets et de préserver et mettre en valeur ces corridors</p>
<b>Déchets</b>	<p>Collecte des déchets ménagers en porte à porte et apport volontaire.</p> <p>Tri sélectif appliqué à la commune.</p>	<p>Réduire la production de déchets et poursuivre le recyclage des déchets ménagers.</p> <p>Le PLU, en tant qu'outil, ne peut agir directement sur la réduction des déchets.</p>	<b>Moyen</b> 	<b>Faible</b> 	<p>Hausse de la production de déchets ménagers engendrée par l'augmentation de la population. Cette hausse est à relativiser avec la tendance actuelle à la diminution de la production d'ordures ménagères.</p>	<b>Faible</b> 	<p>Pas de mesures d'évitement ou de réduction.</p>
<b>Eau superficielle</b>	<p>Les eaux usées et pluviales peuvent constituer une source de pollution dans le milieu naturel dans un territoire à dominante rurale.</p>	<p>Réduction des risques de rejets dans le milieu récepteur naturel.</p>	<b>Moyen</b> 	<b>Moyenne</b> 	<p>L'urbanisation de secteurs aujourd'hui perméables devrait accroître les eaux de ruissellement.</p>	<b>Moyenne</b> 	<p>Le règlement oblige à se mettre en conformité avec le zonage d'assainissement : le raccordement réseau d'assainissement collectif est obligatoire.</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation prescrivent des actions de gestion des eaux pluviales.</p> <p>Par ailleurs, les dispositions prévues pour la gestion des eaux</p>

							pluviales doit contribuer à limiter les pollutions chroniques ou accidentelles.
--	--	--	--	--	--	--	---

### 8.3 EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000

Source : Document d'objectifs NATURA 2000 du site n°FR2600975

La commune de Clénay n'est pas directement concernée par le réseau Natura 2000. Néanmoins, le site FR2600975 "Cavités à Chauve-souris en Bourgogne" est identifié sur la commune voisine de Norges-la-Ville.

ENJEUX		21.4 Carrière souterraine du Malpertuis		NORGES – LA – VILLE		
<b>PATRIMOINE NATUREL</b>						
o HABITAT PRÉSENT :						
Habitat n°6310 – 1. Grottes à chauves-souris						
o ESPÈCES PRÉSENTES :						
EFFECTIF DES POPULATIONS DE CHAUVES-SOURIS DE 1985 À 2008						
Commune NORGES-LA-VILLE (21)						
Num 21.4						
Lieu Carrière souterraine du Malpertuis						
Nb de visites hivernales de 1985 à 2008 42						
		Hiver		Transit		
		Effectif moyen de 1985 à 2008	Dernière année d'effectif maximal	Effectif moyen de 1985 à 2008	Dernière année d'effectif maximal	
		Effectif maximal		Effectif maximal		
Liste des espèces contactées dans le site de 1985 à 2008						
Grand rhinolophe - n°1304	0,3	2008	1	0,7	1988	2
Petit rhinolophe - n°1303	0,9	2008	3	0,3	1994	2
Barbastelle d'Europe - n°1308	3,8	2006	15			
Grand murin - n°1324	5,6	2001	14	2,9	1988	7
Minioptère de Schreibers - n°1310	0,06	2002	1			
Sérotine commune	0,06	2008	1			
Vespertilion à moustaches	13,6	2007	39	9,3	1994	28
Vespertilion à oreilles échanquées - n°1321	9,87	2007	20	1	1994	7
Vespertilion d'Alicathoé	0,06	2008	1			
Vespertilion de Bechstein - n°1323	2,56	2007	13	0,57	1988	3
Vespertilion de Daubenton	5,7	2007	25	0,1	1987	1
Vespertilion de Natterer	2,9	2008	10			
Chiroptera sp.	0,06	2008	1			
Oreillard sp.	0,6	2008	3	0,3	1987	2
Vespertilion sp.	0,56	1998	4			
<b>Total effectif moyen</b>	<b>46,6</b>			<b>15,1</b>		
<b>Nb total d'espèces identifiées dans l'année</b>	<b>13</b>					
Les espèces en gras sont celles inscrites à l'annexe II de la Directive Habitats et possèdent un numéro dans les Cahiers d'habitats Natura 2000.						
<b>ACTIVITÉS HUMAINES</b>						
FÊTES ET EXPÉDITION						
Des intrusions ont lieu dans cette carrière par des groupes de personnes venant y faire la fête ou explorer le monde souterrain.						
SPÉLÉOLOGIE						
Il y a peu d'activités spéléologiques dans cette carrière.						
CHIROPTEROLOGIE						
Depuis 1983, un suivi des populations de chauves-souris est entrepris dans la carrière en hiver par M. Régis DESBROSSES et la Société d'histoire naturelle d'Autun. Des visites parfois trop régulières de la carrière par d'autres naturalistes ne sont pas justifiées.						
ANALYSE DES PROJETS						
En 1997, la commune de Norges-la-Ville (Côte-d'Or) avait évoqué le projet de construction d'un lotissement à 250 mètres de la carrière de Malpertuis, dont l'entrée n'est pas sécurisée (avancée du projet non connue).						
ENJEUX		21.4 Carrière souterraine du Malpertuis		NORGES – LA – VILLE		
<b>ETAT DE CONSERVATION</b>						
HABITAT – BON						
Il n'existe pas de risque d'éboulement de l'entrée de la grotte ni de son réseau souterrain. La carrière peut donc être considérée comme stable et pérenne en tant qu'habitat à chauves-souris.						
ESPÈCES – MOYEN						
Dans la cavité, les effectifs de chauves-souris en hibernation ont chuté depuis les années 1960 et 1980, notamment pour le Grand rhinolophe. Le Rhinolophe euryale n'a jamais été recontacté dans le site depuis les années 1960.						
MENACES						
La fréquentation humaine dans la carrière et les dérangements qui en découlent, lors de périodes clés du cycle biologique des chauves-souris (hibernation, transit printanier) sont incompatibles avec leur préservation. La proximité d'un lotissement augmente la probabilité d'intrusion et de vandalisme.						

Le site qui intègre la Natura 2000 « Cavités à chauves-souris en Bourgogne (FR2600975 ») ne touche pas la commune de Clénay mais celle de Norgés-la-Ville : le site est situé à 3,7 km de Clénay. Ce site est constitué d'un ensemble de grottes et de cavités naturelles réparties sur les départements de la Côte d'Or de la Saône-et-Loire, de l'Yonne et de la Nièvre et présentant un très grand intérêt pour la reproduction et l'hibernation de nombreuses espèces de Chiroptères.

Il est composé de 29 " entités " réparties sur 51 communes et ce, sur toute la Bourgogne. Chaque entité présentant une à plusieurs cavités. Au sein des périmètres de ce site Natura 2000 FR2600975, il a été noté la présence de 15 espèces de chauves-souris dont 8 sont d'intérêt européen. Les cavités, les espaces forestiers, les prairies et les milieux aquatiques forment une mosaïque d'habitats indispensable au maintien des populations de chauves-souris. Leur existence apparaît donc comme l'enjeu majeur sur le site Natura 2000.

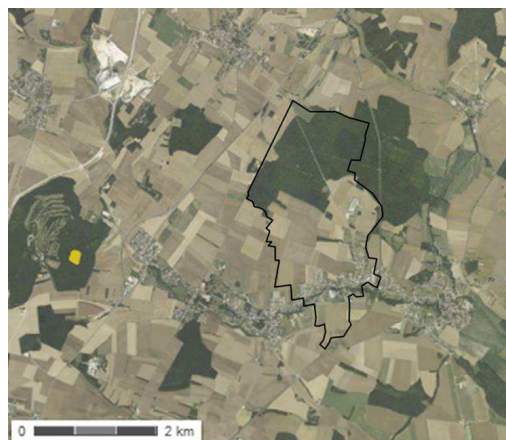
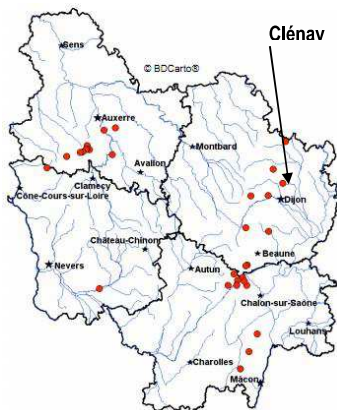
En état de conservation satisfaisant, l'ensemble de ces habitats plus ou moins naturels à chiroptères est soumis à des menaces à la fois naturelles et anthropiques ; l'effondrement des cavités, naturel ou induit par les activités humaines, et leur aménagement engendrent la dégradation voire la disparition de sites d'accueil pour les chauves-souris. Leur fréquentation, à l'origine de lumière et de bruit, est source de dérangements, particulièrement préjudiciables en période d'hibernation.

L'évolution de l'occupation des sols et l'intensification des pratiques agricoles constituent les principales menaces pour les milieux naturels forestiers, prairiaux et aquatiques. En effet, le développement des monocultures, notamment de conifères, la disparition des linéaires boisés, l'assèchement ou le drainage des zones humides et l'emploi de pesticides tendent à dégrader les habitats naturels et faire diminuer leur intérêt en tant que territoire de chasse et de dispersion pour les chiroptères.

Les principales menaces identifiées sont liées à :

- ✓ L'augmentation de la fréquentation humaine
- ✓ La mise en œuvre d'une urbanisation à proximité du site qui augmente la possibilité d'intrusion ou de vandalisme.

Les enjeux sont par conséquent très ponctuels et liés au site de la cavité en lui-même. L'éloignement de l'enveloppe bâtie de Clénay n'engendre pas d'incidences sur ce site NATURA 2000.



Source : Géoportail, photo aérienne, limites communales et site Natura 2000 au titre de la directive Habitats

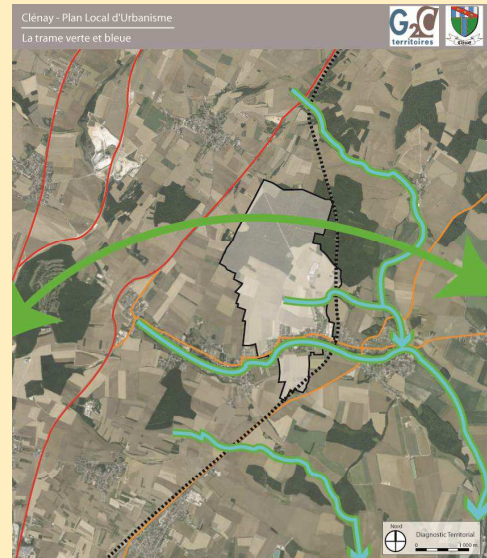
## 8.4 PRISE EN COMPTE DE L'ARMATURE VERTE ET DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES



Traduction réglementaire réalisée pour préserver et valoriser l'armature verte et bleue du territoire :

- ✓ Classement en zone N de la Forêt domaniale de Clénay identifiée comme un réservoir de biodiversité, (●)
- ✓ Classement en zone N de la continuité écologique lié au ruisseau de la Fontaine aux Lions, (●)
- ✓ Classement en zone N de la Norges et de ses abords. (●)

Cette traduction permet de préserver les éléments constitutifs de l'armature verte et bleue de la commune de Clénay mis en avant dans le diagnostic.



## 8.5 CONCLUSION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La commune de Clénay n'est pas soumise à évaluation environnementale au titre de l'article R.121-14 du Code de l'Urbanisme.

En effet, le PLU ne permet pas la réalisation de travaux, ouvrages et aménagements mentionnés à l'article L.414-4 du Code de l'Environnement.

De plus, l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme a été modifié suite à la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010. Il précise que :

« II. — Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue au premier alinéa du I les documents qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local suivants :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ; »

Au regard du diagnostic, qui établit les besoins de la commune, et de l'état initial de l'environnement, ainsi que des choix urbains portés dans les pièces réglementaires, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Clénay n'engendre pas d'impacts environnementaux significatifs :

- Sur le site FR2600975 "Cavités à Chauve-souris en Bourgogne"
- Sur les continuités écologiques identifiées

Les incidences négatives prévisibles sont liées au développement de l'urbanisation future qui entraînera une consommation d'espace, une augmentation des émissions de gaz à effet de serre induite par la poursuite de la croissance démographique, une imperméabilisation des sols, une augmentation des ruissellements liée à cette imperméabilisation et une dégradation des paysages des nouvelles constructions qui seront au contact des espaces agricoles et naturels.

Pour répondre à ces incidences, le PLU a prévu les dispositions suivantes :

- ✓ Le règlement oblige à la gestion des eaux pluviales sur la parcelle support de la construction pour gérer les ruissellements. Les secteurs d'urbanisation future devront être obligatoirement raccordés au réseau d'assainissement collectif.
- ✓ Les orientations d'aménagement réalisent des prescriptions incluant des densités minimales, un phasage tout au long de la durée de vie du PLU permettant d'encadrer la consommation de l'espace.
- ✓ Les OAP fixent par ailleurs les conditions d'une intégration paysagère de qualité au sein des différents sites d'urbanisation future mais aussi en introduisant une palette végétale adaptée aux essences locales.

**A ce titre, le PLU de Clénay n'emporte pas d'incidences sur l'environnement, les continuités écologiques ou le site NATURA 2000.**

## 8.6 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Les enjeux environnementaux principaux qui se posent pour le développement futur sont les suivants :

- Elaborer une stratégie de développement urbain favorisant une maîtrise de la consommation de l'espace et des besoins en déplacements,
- Préservation des espaces naturels, des écosystèmes de la trame verte et bleue, des grands ensembles paysagers,
- Maîtrise des rejets (des eaux usées et des eaux pluviales) dans le milieu récepteur (principalement les cours d'eau).

Les orientations de développement portées par le Plan Local d'Urbanisme de Clénay n'engendrent pas de dégradations de la qualité environnementale du site NATURA 2000. Les raisons principales à évoquer sont les suivantes :

- ✓ L'éloignement des sites d'urbanisation future (localisés à 4 km du site NATURA 2000),
- ✓ L'ajout d'une trame de secteur inondable visant à mieux encadrer et protéger les futures constructions,
- ✓ Le classement en zone N des secteurs de cours d'eau (la Norges, la Fontaine aux Lions),
- ✓ Le classement en zone N de la forêt domaniale de Clénay.

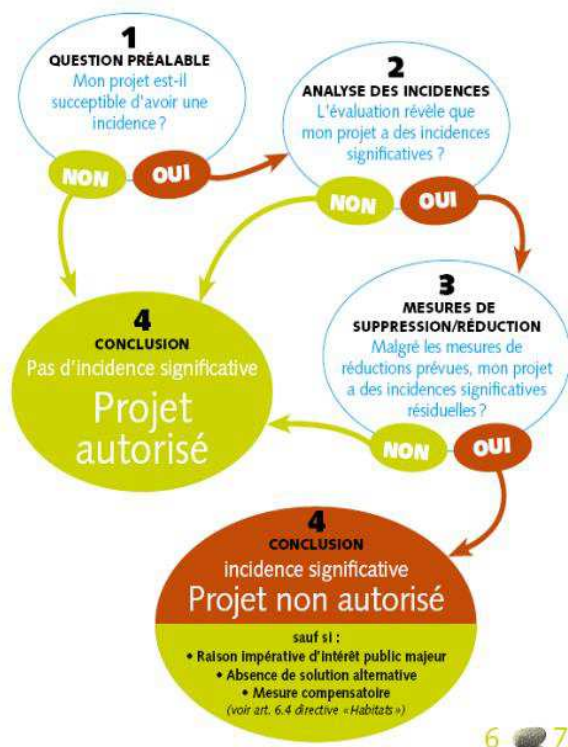
Les incidences négatives prévisibles sont liées au développement de l'urbanisation future qui entraînera une consommation d'espace, une augmentation des émissions de gaz à effet de serre induite par la poursuite de la croissance démographique, une imperméabilisation des sols, une augmentation des ruissellements liée à cette imperméabilisation et une dégradation des paysages des nouvelles constructions qui seront au contact des espaces agricoles et naturels.

Pour répondre à ces incidences, le PLU a prévu les dispositions suivantes :

- ✓ Le règlement oblige à la gestion des eaux pluviales sur la parcelle support de la construction pour gérer les ruissellements. Les secteurs d'urbanisation future devront être obligatoirement raccordés au réseau d'assainissement collectif.
- ✓ Les orientations d'aménagement réalisent des prescriptions incluant des densités minimales, un phasage tout au long de la durée de vie du PLU permettant d'encadrer la consommation de l'espace.
- ✓ Les OAP fixent par ailleurs les conditions d'une intégration paysagère de qualité au sein des différents sites d'urbanisation future mais aussi en introduisant une palette végétale adaptée aux essences locales.

De plus, la localisation des sites d'urbanisation future à proximité du village constitue une réponse pour agir sur les besoins en déplacement liés aux équipements et services de proximité.

### Schéma simplifié du rôle de l'évaluation des incidences sur l'environnement



## 8.7 INDICATEURS DE SUIVIS POUR L'ÉVALUATION FUTURE DU PLAN

Domaine	Indicateurs	Type d'indicateur		Périodicité de suivi	Source
		Résultat	Efficacité		
Ressource en eau	Surfaces de zones humides	X	X	Tous les 5 ans	Commune
	Qualité des cours d'eau	X	X	Annuelle	Agence de l'eau
	Qualité des nappes souterraines	X	X	Tous les 5 ans	Agence de l'eau
	Consommation d'eau par habitant (m <sup>3</sup> /an/hab)	X		Annuelle	Rapport annuel de l'eau
	Consommation d'eau totale (m <sup>3</sup> /an)	X		Annuelle	Rapport annuel de l'eau
	Disponibilité de la ressource en eau (ressource en eau/consommation d'eau)	X		Annuelle	Rapport annuel de l'eau
Biodiversité	Qualité des rejets des stations d'épuration		X	Annuelle	Rapport annuel d'exploitation
	Continuités écologiques repérées et cartographiées		X	Annuelle	Orthophotoplan
	Part des espaces urbanisés par rapport au territoire (%)	X		Tous les 5 ans	Orthophotoplan
	Part des logements produits dans le tissu existant (%)		X	Tous les 5 ans	Autorisations d'urbanisme
	Densité de logements dans les nouveaux quartiers (renouvellement ou nouveau) (log/ha)		X	Tous les 5 ans	Autorisations d'urbanisme
	Surfaces boisées présentes sur le territoire communal (ha)			Tous les 5 ans	Orthophotoplan
Risques	Vulnérabilité (part des permis délivrés dans les zones soumises à aléa)		X	Tous les 5 ans	Autorisations d'urbanisme
	Réalisation d'équipements de sécurisation vis à vis des risques		X	Tous les 5 ans	Commune
Nuisances	Comptage routier des axes principaux de déplacements (nb véhicules/jour)		X	Tous les 5 ans	Autorité gestionnaire de la voirie

Domaine	Indicateurs	Type d'indicateur			Périodicité de suivi	Source
		Etat	Résultat	Efficacité		
Energie / Air / Climat	Part du territoire communal non desservie par un point de transport en commun (aire de 300 m) (%)		X		Tous les 5 ans	PDU (si existant) / autorité gestionnaire des transports en commun
	Linéaire de liaisons douces dédiées (m)		X		Tous les 5 ans	PDU (si existant) / commune / agglomération
	Part des modes non émetteurs dans les déplacements (%)		X		Tous les 5 ans	PDU (si existant) ou enquête déplacement
	Part d'emplois occupés par les habitants de Clénay (%)		X		Tous les 5 ans	INSEE
	Motorisation des ménages (part des ménages ayant au moins 2 véhicules) (%)				Tous les 5 ans	INSEE
	Nombre de jours dans l'année où la qualité de l'air est bonne à très bonne (nb)	X		X	Tous les 5 ans	Indice ATMO ou équivalent
	Part des émissions de GES du secteur « résidentiel/tertiaire » (%)	X		X	Tous les 5 ans	Plan Climat (si existant)
	Part des émissions de GES du secteur « transport » (%)	X		X	Tous les 5 ans	Plan Climat (si existant)
	Nombre de bâtiments équipés d'installations de production d'énergie d'origine renouvelable (installations solaires, éoliennes,...) (nb)		X		Tous les 5 ans	Collectivités concernées (aides attribuées)
Sols	Dépollution/Requalification des sites libérés en milieu urbain existant (nombre de site ou surface de sols réhabilités)			X	Tous les 5 ans	Commune
Déchets	Production de déchets (kg/hab)		X		Annuelle	Rapport annuel d'exploitation
	Part des déchets valorisés dans le traitement total (%)		X		Annuelle	Rapport annuel d'exploitation