

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

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

<b>P.L.U. DE LA COMMUNE DE CLENAY</b>	
<b>ARRETE LE</b>	<b>APPROUVE LE</b>
<b>Signature et cachet de la Commune :</b>	

## Sommaire

Le Projet de territoire de Clénay .....	3
Orientation 1 : .....	4
Clénay, un Village de vie.....	4
Maintenir et renforcer les équipements existants .....	4
Préserver et conforter le village ancien .....	5
Assurer le maintien des activités économiques présentes sur le territoire .....	5
Orientation 2 : .....	6
... amené à accueillir de nouvelles populations et de nouveaux emplois... ..	6
Maintenir la population et accueillir de nouveaux habitants .....	6
Assurer une bonne gestion et une bonne desserte par les réseaux .....	7
Encourager le développement économique de Clénay .....	8
Orientation 3 .....	9
... dans le respect de son environnement .....	9
Intégrer les développements à leur environnement.....	9
Valoriser la trame verte et la trame bleue et respecter les risques .....	10
Minimiser l'impact des déplacements.....	10

## LE PROJET DE TERRITOIRE DE CLENAY

---

### *Clénay, un Village de vie...*

- Maintenir et renforcer les équipements existants
- Préserver et conforter le village ancien
- Assurer le maintien des activités économiques présentes sur le territoire

### *... amené à accueillir de nouvelles populations et de nouveaux emplois...*

- Maintenir la population et accueillir de nouveaux habitants
  - Renouveler le bâti existant et mobiliser les dents creuses
  - Développer de nouvelles opérations
- Assurer une bonne gestion et une bonne desserte par les réseaux des futurs développements
- Encourager le développement économique de Clénay

### *... dans le respect de son environnement*

- Intégrer les développements à leur environnement
- Valoriser la trame verte et la trame bleue et respecter les risques
- Minimiser l'impact des déplacements

## Orientation 1 :

### Clénay, un Village de vie...

La commune de Clénay comptait en 2009 849 habitants. Située à seulement une quinzaine de minutes au Nord de Dijon, la commune de par son cadre paysager est très attractive.

Aujourd'hui, le tissu associatif très dynamique fait vivre la commune et participe même au développement des loisirs aux niveaux de l'intercommunalité. Ce tissu associatif existe en partie grâce aux équipements présents sur la commune. La vie associative et les échanges entre les habitants sont un enjeu fort pour la commune de Clénay.

Le projet communal doit ainsi dans un premier temps s'assurer que les équipements, les espaces publics mais également les emplois assurent la vie du territoire et favorisent le lien social existant.

## Maintenir et renforcer les équipements existants

La commune dispose d'une offre en équipements collectifs suffisante qui lui permet de répondre à la plupart des besoins de la population. En effet, ces équipements participent pleinement à la vie communale.

Les équipements se répartissent autour de deux pôles :

- le pôle Loisirs et culture en plein centre village. Il se compose de la Mairie, de l'école, de la Bibliothèque et des salles pour les associations ;
- et le pôle sport et loisirs au Nord le long de la Route de Marsannay (RD 3b) qui accueille une salle multi-activité et des terrains de sport.

Le projet communal vise à affirmer ces polarités et assurer également leur développement pour maintenir le niveau d'équipement de Clénay et étoffer son offre de loisirs qui participe à son attractivité.

Au niveau du pôle loisirs et cultures, le projet communal cherche notamment à assurer la réalisation :

- de l'aménagement de la Cure en gîte communal mobilisable par la commune au besoin pour la fête du pain par exemple.
- Du réaménagement du bâtiment de la Mairie, de l'école et de leurs annexes ;
- De la construction d'une nouvelle cantine scolaire et d'une garderie scolaire.
- De la création d'une micro-crèche afin de répondre aux besoins en accueil pour la petite enfance.

## Préserver et conforter le village ancien

---

Le village ancien de par sa position centrale au croisement des routes de Marsannay (RD 3b) et Grande rue/Route de Breigny (RD 28a) reste le cœur de vie. Le patrimoine architectural riche du centre village doit ainsi être préservé et protégé

De plus, la qualité des espaces publics est primordiale pour assurer l'attractivité du centre village. La commune a engagé un important travail d'aménagement de sa traversée de bourg. Ce réaménagement doit permettre d'organiser les circulations, de les sécuriser et doit redonner une place aux piétons en centre village mais également en destination des extensions urbaines plus récentes le long des deux routes principales de Clénay.

Dans la continuité de ce projet d'aménagement, la municipalité souhaite aménager la place de la Mairie afin de créer un vrai lieu de vie qui puisse accueillir des manifestations, des marchés temporaires, ...

Le projet communal se fixe un objectif de création de liaisons douces le long de la Norges en arrière des constructions existantes. Le cheminement créé permettra de relier le pôle Mairie-Ecole au pont de la Norges à proximité du monument aux morts.

La réalisation des aménagements en centre village doit permettre de limiter les déplacements automobiles de courte distance et ainsi limiter les besoins en stationnement.

Pour autant, le manque de stationnements autour de la Mairie-Ecole et également autour de l'espace de Loisirs reste une problématique importante auquel devra répondre le projet communal.

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

---

La vie et le dynamisme de Clénay sont également rendus possibles de par les activités économiques présentes sur le territoire communal.

En premier lieu l'activité agricole, moins présente que par le passé reste une activité dynamique sur le territoire. Aujourd'hui la municipalité souhaite soutenir cette activité. Ce soutien passe notamment par la réalisation d'études propres au territoire communal. L'émergence de projet agricole est prise en compte par le projet communal. Plus largement, l'urbanisation sur la commune doit être maîtrisée en vue de conserver les terres agricoles du territoire.

En second lieu, le projet doit permettre l'évolution des entreprises présentes sur le territoire. Ces entreprises sont créatrices d'emplois et ainsi de dynamiques. Elles permettent à la commune d'assurer son rôle dans le développement économique intercommunal. Les secteurs où sont présents ces entreprises doivent être maintenus et préservés.

Plus ponctuellement, des entreprises plus modestes peuvent exister au sein même du tissu bâti existant. Ces activités doivent pouvoir exister afin de répondre à l'enjeu de mixité des fonctions urbaines dans la mesure où elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat de certains secteurs.

En cœur de village, la municipalité souhaite que la présence du café soit maintenue. A terme, elle envisage soit le réaménagement du site actuel en café de pays, soit l'aménagement du café Brion.

## Orientation 2 :

### ... amené à accueillir de nouvelles populations et de nouveaux emplois...

Clénay, aujourd'hui village de vie doit pouvoir assurer son statut dans le futur et doit chercher à se projeter. Aussi, le projet communal répond à l'impératif d'un développement raisonné et cohérent. **L'impact du développement communal sur l'existant ne peut être que modéré. Ainsi, les problématiques techniques en matière de réseaux d'eau potable, d'assainissement, mais également de voirie et de réseaux de télécommunication sont primordiales.**

Le renforcement du lien social, le maintien des équipements et des activités passent dans un premier temps par l'accueil de nouvelles populations, puis dans un deuxième temps par l'accueil de nouvelles activités économiques créatrices d'emplois et donc de dynamiques.

*En matière de prospective démographique, de production de logements, et de développement économique, Clénay a souhaité se concerter avec Saint Julien (commune du bi-pôle) et la Communauté de Communes du Val de Norges.*

## Maintenir la population et accueillir de nouveaux habitants

---

La croissance démographique de Clénay a été très soutenue sur la période entre 1999 et 2009. La commune comptait 849 habitants en 2009 contre 574 habitants en 1999. Le taux de croissance annuelle moyen sur cette période était ainsi de 3.99%. La commune a consommé plus de 11 hectares en l'espace de 10 ans.

Au regard des évolutions passées en matière de renouvellement urbain, de densification de la population, de variation des résidences secondaires et des logements vacants, le projet communal a pour objectif d'une part de maintenir sa population et également d'accueillir de nouvelles populations.

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 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.**

L'objectif démographique et l'objectif de création de logements montrent la volonté de la part de la municipalité de réduire la consommation foncière entre 47% et 29% par rapport aux dix dernières années (consommation de 11,41 hectares entre 2002 et 2012).

L'accueil de cette nouvelle population sera possible grâce au renouvellement du bâti existant, à la mobilisation des dents creuses et également grâce à la création de nouvelles opérations.

## Renouveler le bâti existant et mobiliser les dents creuses

---

La commune a identifié un certain nombre de secteurs mobilisables pour répondre aux besoins fonciers. Elle a évalué un potentiel entre 42 à 60 logements potentiellement constructibles au sein même de la tache urbaine existante. Le comblement des dents creuses répond à un objectif de densification des espaces déjà bâtis et participe au renouvellement urbain.

La part du renouvellement pourrait ainsi avoisiner les 30% des futurs logements à créer. Cependant, en matière de renouvellement urbain, la commune ne dispose que de peu de moyens d'intervention. Aussi, la part du renouvellement sera bien inférieure.

## Développer de nouvelles opérations et diversifier l'offre en matière de logements

---

Afin d'accueillir de nouvelles populations, le projet communal projette l'urbanisation de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

**La consommation foncière induite par les nouveaux développements devra être limitée.** Les développements prendront la forme d'opérations d'ensemble cohérentes en lien avec l'existant. Les aménagements des espaces publics devront assurer une qualité aux sites de projet.

Alors que les derniers développements ont privilégié la forme urbaine d'un tissu pavillonnaire composé de maisons individuelles implantées en milieu de parcelle, les futurs développements devront favoriser **la mixité des formes urbaines**. Cette recherche de mixité des formes urbaines permettra de traduire l'enjeu de diversification de l'offre en matière de logements. **La diversification de l'offre en matière de logements permet de répondre au parcours résidentiel de tous les Clénois.** La réalisation de logements intermédiaires voire de collectifs ira dans ce sens. De la même manière, il convient de renforcer l'offre en logements groupés et de favoriser la mitoyenneté entre constructions dans les opérations.

Cette mixité des formes urbaines favorisera la mixité sociale que la commune souhaite assurer sur son territoire. Ainsi les opérations de plus de 30 logements comprendront

20% de logements sociaux.

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

---

Le projet souhaite aussi **valoriser la qualité environnementale dans les futures opérations et ainsi limiter les rejets de gaz à effet de serre.** Une densité de bâti plus importante répondra en partie à cet objectif en créant des logements plus économes en énergie.

La qualité environnementale doit s'accompagner d'un travail sur **l'environnement** et les espaces publics des futures opérations. La **création d'espaces publics** complétera le maillage existant. Les espaces de circulations compris comme espaces publics donneront une place importante **aux modes de déplacements doux.**

La **gestion des eaux pluviales** devra se faire à l'intérieur même de chaque opération par la création de bassins de rétention paysagers ou de noues. L'imperméabilisation des sols sera limitée.

**L'impact des nouveaux déplacements induits** par l'arrivée de nouvelles populations est un enjeu majeur du futur développement communal.

De la même manière, la **capacité des réseaux d'eau et d'assainissement** devra être prise en compte dans les futurs aménagements. Elle conditionnera la dimension et l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de développement.

En matière d'assainissement, une deuxième station d'épuration a été réalisée par le syndicat des eaux Clénay-Saint-Julien.

Le **développement des communications numériques** sera intégré et devra correspondre aux critères de qualité qui font de Clénay un site prioritaire du développement du très haut débit dans le cadre du Schéma départemental d'Aménagement du Numérique des Territoires.

## Encourager le développement économique de Clénay

---

Le maintien des activités économiques existantes favorise la vie Clénoise. Pour autant, la Commune aujourd'hui très résidentielle souhaite **affirmer une vocation économique à son territoire**. C'est pourquoi, le projet envisage d'accueillir de nouvelles activités sans restriction.

La commune veut **permettre l'accueil de services, de commerces et d'artisans dans les secteurs urbanisés pour assurer la mixité des fonctions urbaines**. Cet accueil sera surtout encouragé en centre village et dans les futurs développements.

De plus, la municipalité projette **la réalisation d'une zone d'activités**. Cette zone doit permettre de répondre aux besoins de tous types d'activités.

Afin d'assurer un développement économique cohérent à une échelle plus large, la Commune de Clénay mène une **concertation** avec la communauté de communes du Val de Norges et sa voisine, Saint Julien.



## Orientation 3

### ... dans le respect de son environnement

Clénay en tant que village vivant doit asseoir son développement démographique et économique par le respect de son cadre de vie et de son identité rurale.

Les opérations de logements et de bâtiments d'activités projetées devront ainsi s'intégrer à leur environnement proche.

A une échelle dépassant celle des développements à venir, le projet communal cherche à valoriser la richesse écologique de son territoire et à minimiser l'impact des déplacements.

### Intégrer les développements à leur environnement

Il s'agit dans un premier temps **d'intégrer les développements à venir à leur environnement immédiat** et principalement à l'environnement naturel et agricole de la commune. Il convient ainsi **de gérer les limites urbaines en contact avec les terres agricoles**. La création d'espaces de transition entre espaces agricoles et espaces urbanisés soutiendra la maîtrise du développement urbain souhaitée par la commune. Ces espaces de transition pourront s'appuyer sur les chemins agricoles existants par exemple. La limitation de l'implantation des constructions à usage d'habitation à proximité des secteurs agricoles peut répondre également à cet objectif.

La gestion des limites peut participer à la création d'un bocage aujourd'hui en partie disparu et également à l'animation du paysage en étoffant la trame verte qu'il convient de valoriser.

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

---

Le Val de Norges et la Forêt domaniale composent une partie de la Trame Verte du territoire. Ces deux ensembles accueillent **une richesse en matière de biodiversité à protéger**. Traversant le territoire communal d'Est en Ouest, ils apparaissent à l'échelle supra communale comme des **corridors écologiques** essentiels au fonctionnement écologique et aux migrations des espèces.

A une échelle plus localisée, la bande boisée du ruisseau de la Fontaine aux Lions, les haies et les plantations présentes dans le tissu urbain existant font parties de la trame verte de la commune.

La Trame Bleue se compose principalement de la Norges, du ruisseau de la Fontaine aux Lions, du ruisseau de la Fontaine Mélot et des zones humides accueillant les cressionnières. Elle joue le même rôle que la Trame Verte et doit ainsi être préservée.

Par ailleurs, un projet de reconstruction de la forêt a vu le jour sur le secteur non boisé du ruisseau de la Fontaine Mélot. Ce projet de reconstruction de la trame verte est réalisé par les enfants de l'école soutenu par l'organisation *Forestiers du monde*.

La préservation de la trame bleue doit également permettre de prévenir les risques et notamment les risques d'inondations.

## Minimiser l'impact des déplacements

---

Le respect de l'environnement et de la qualité de vie passe aussi par une recherche de gestion des déplacements.

Pour **les petits déplacements**, le projet cherche à renforcer le maillage de cheminements doux à l'intérieur du centre village, dans les futurs secteurs à urbaniser et également entre les différents secteurs de la commune.

En matière de déplacement doux, à l'échelle supra-communale, le projet cherche à développer une liaison Est-Ouest entre Bretigny, Clénay et Saint Julien au Sud de la Norges.

Un cheminement le long de la Norges pourrait être envisagé sur des secteurs aujourd'hui fermés à toute circulation piétonne.

Pour **des déplacements de plus grande distance** et les migrations pendulaires en direction de Dijon notamment, le projet doit intégrer la halte ferroviaire de Clénay-Saint Julien comme un pôle participant au fonctionnement de la commune. La Gare Saint-Julien - Clénay est un atout indéniable pour Clénay. La Gare et son environnement proche doivent être compris comme un espace de projet urbain devant permettre la mixité des fonctions urbaines.

La présence d'arrêt de bus Trans-Co sur la commune doit être soulignée et valorisée par le projet communal.