

# PLAN LOCAL D'URBANISME

2

## NOTE D'ENQUETE PUBLIQUE



Plan local d'urbanisme

**Arrêté le : 09/05/2023**

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 09/05/2023*

Approbation le : ...

Révisions et modifications :

Référence : 43045



**REALITES**  
Urbanisme et  
Aménagement

**biainsight** .

Bureau d'études REALITES  
34, Rue Georges Plasse  
42300 Roanne

Tél : 04 77 67 83 06 -  
E-mail : [urbanisme@realites-be.fr](mailto:urbanisme@realites-be.fr) [www.realites-be.fr](http://www.realites-be.fr)



## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>2</b>
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>3</b>
LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....	3
LA CREATION D'UN PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS .....	4
<b>LES COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE</b> .....	<b>5</b>
LA REVISION DU PLU .....	5
LA CREATION D'UN PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS .....	5
<b>L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE</b> .....	<b>6</b>
LA REVISION DU PLU .....	6
LA CREATION D'UN PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS .....	8
<b>MENTION DES TEXTES ET INSERTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE</b> .....	<b>9</b>
LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....	9
LA CREATION DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS .....	10
LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	11
<b>LE BILAN DE LA CONCERTATION</b> .....	<b>13</b>
LES MODALITES DEFINIES DANS LE CADRE DE LA DELIBERATION DE PRESCRIPTION DE LA REVISION DU 2 MARS 2016 .....	13
LA CONCERTATION REALISEE DANS LE CADRE DU PROJET DE REVISION DU PLU .....	13
LA CREATION D'UN PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS .....	20
<b>LES CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET DE REVISION DU PLU</b> .....	<b>21</b>
LE RAPPORT DE PRESENTATION .....	21
LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES .....	22
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) .....	27
LE REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT .....	37
LES ANNEXES .....	41
<b>RESUME NON TECHNIQUE</b> .....	<b>42</b>
UNE ORGANISATION SPATIALE SANS PLU QUI SERAIT DOMMAGEABLE AU TERRITOIRE .....	42
UN PLU SOUMIS A UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....	43
UNE DEFINITION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE : ATOUTS ET CONTRAINTES .....	43
UN PROJET DE PLU QUI ENCADRE AUX DIFFERENTES ECHELLES SPATIALES .....	44
PAR UNE DETERMINATION DE MESURES .....	45
<b>LES AVIS EMIS SUR LE PROJET</b> .....	<b>46</b>
LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....	46
LA CREATION D'UN PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS .....	46

## PREAMBULE

L'enquête publique porte sur deux documents :

- La révision du Plan Local d'Urbanisme ;
- La création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA).

### LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La procédure a été prescrite par délibération le 2 mars 2016. Le premier débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a eu lieu le 24 janvier 2019. Le second débat a eu lieu le 24 novembre 2021. L'arrêt de projet a eu lieu lors du Conseil municipal du 9 mai 2023.

Cette présente note de présentation est réalisée conformément à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et plus particulièrement son alinéa 2 :

*« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.*

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis :

- a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;
- b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;
- c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ».

La présente note a vocation à accompagner les habitants dans la lecture et la compréhension des documents constituant le dossier de la révision du PLU de Cluny.

Elle rappelle les différentes pièces constituant le PLU, présente l'enquête publique, ainsi que la procédure de révision du PLU.

Tout en rendant plus accessible la procédure de révision du PLU, cette note vise également à expliquer ce qu'est l'enquête publique et comment les habitants et acteurs de Cluny peuvent participer à la définition du projet, à travers la formulation d'avis.

La révision du Plan Local d'Urbanisme a été menée par les bureaux d'études Réalités et Bioinsight.

## LA CREATION D'UN PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS

L'article L. 621-31 du code du patrimoine prévoit la possibilité de créer des Périimètre Délimité des Abords (PDA) sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) mais également sur proposition de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU) ou de document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale.

Plusieurs monuments de Cluny, du fait de leurs qualités architecturales et patrimoniales sont des édifices protégés au titre des Monuments Historiques et bénéficient ainsi d'une protection renforcée.

Dans le cadre de la révision générale du Plan local d'Urbanisme, une attention particulière est portée à la protection du patrimoine qu'il s'agisse du patrimoine paysager ou naturel mais également du patrimoine bâti de la Commune de Cluny.

Le périmètre initial d'un rayon de 500 m autour de ces monuments n'est plus adapté aux spécificités de ces monuments et du territoire qui les entoure.

Un travail de terrain a été mené afin de mieux adapter ce périmètre aux réalités du territoire, pour :

- Adapter le périmètre aux secteurs les plus sensibles au regard de la préservation des Monuments Historiques classés et aux caractéristiques des lieux
- Tenir compte de la notion de Co visibilité qui désigne deux éléments (bâtiment, élément de paysage, etc.) mis en relation par un même regard
- Prendre en compte sur le terrain les perspectives, les vues lointaines dégagées et les cônes de vues significatifs permettant de découvrir les Monuments Historiques dans leur écrin paysager

Les secteurs alentour, dans un périmètre étudié et délimité par l'Architecte des Bâtiments de France, participent à l'environnement architectural, urbain et paysager avec ces Monuments Historiques. Ils contribuent à leur conservation et à leur mise en valeur. Le périmètre de protection modifié des Monuments Historiques propose une meilleure cohérence avec les paysages urbains et les formes urbaines. Il est présenté à l'avis du public.

## LES COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

### LA REVISION DU PLU

Le responsable du projet de révision du PLU est la commune.

**Mairie de Cluny**  
**Représentée par Madame le Maire**  
**Parc Abbatial**  
**71 250 CLUNY**  
**Tel : 03.85.59.05.87**

### LA CREATION D'UN PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS

Le responsable du projet de création d'un PDA est la commune.

**Mairie de Cluny**  
**Représentée par Madame le Maire**  
**Parc Abbatial**  
**71 250 CLUNY**  
**Tel : 03.85.59.05.87**

## L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique porte sur deux documents.

### LA REVISION DU PLU

La commune de Cluny est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 2 Mars 2006.

Depuis, il a connu plusieurs évolutions :

- Une modification approuvée le 1<sup>er</sup> octobre 2007
- Une modification approuvée le 22 septembre 2010.

Par délibération en date du 2 mars 2016, la commune de Cluny a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme. Cette révision a pour objectif :

- Prendre en compte les évolutions réglementaires et législatives en matière d'urbanismes telles que
  - o La loi portant Engagement National pour l'Environnement du 10 juillet 2010, dite loi ENE ou loi Grenelle II, et mise en œuvre notamment de l'étude environnementale requise,
  - o La loi pour Accès au logement et un Urbanisme Renové du 24 mars 2014, dit loi ALUR
- Ouvrir certaines zones 2AU à l'urbanisation avec l'aménagement urbain lié. L'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme prévoit l'obligation de réviser le PLU pour toute ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de plus de neuf ans.
- Ouvrir une Zone N à l'urbanisation afin de permettre l'accueil d'un projet d'intérêt général (PIG).
- Proposer des schémas de circulation, favoriser les déplacements doux et mixtes
- Requalifier le quartier Saint-Jacques
- Redéfinir les zones d'activités commerciales en évitant le mitage commercial dans les zones urbaines.
- Faire évoluer le règlement, Les Emplacements Réservés (ER) et les Espaces Boisés Classés (EBC).

Le PLU est un document qui, à l'échelle d'une commune, constitue un véritable projet de territoire en termes d'urbanisme et d'aménagement. Il fixe en conséquence les règles générales d'utilisations du sol (nature et forme des constructions, habitat, espaces verts, activités économiques...). Il définit la politique générale de la commune sur les déplacements (transports, voirie), la protection des milieux naturels, le logement...

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) répondra aux principes fondamentaux du code de l'urbanisme (article L. 101-2) en matière de développement durable :

*Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

« 1° L'équilibre entre :

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition*

# Note de présentation d'enquête publique

*géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

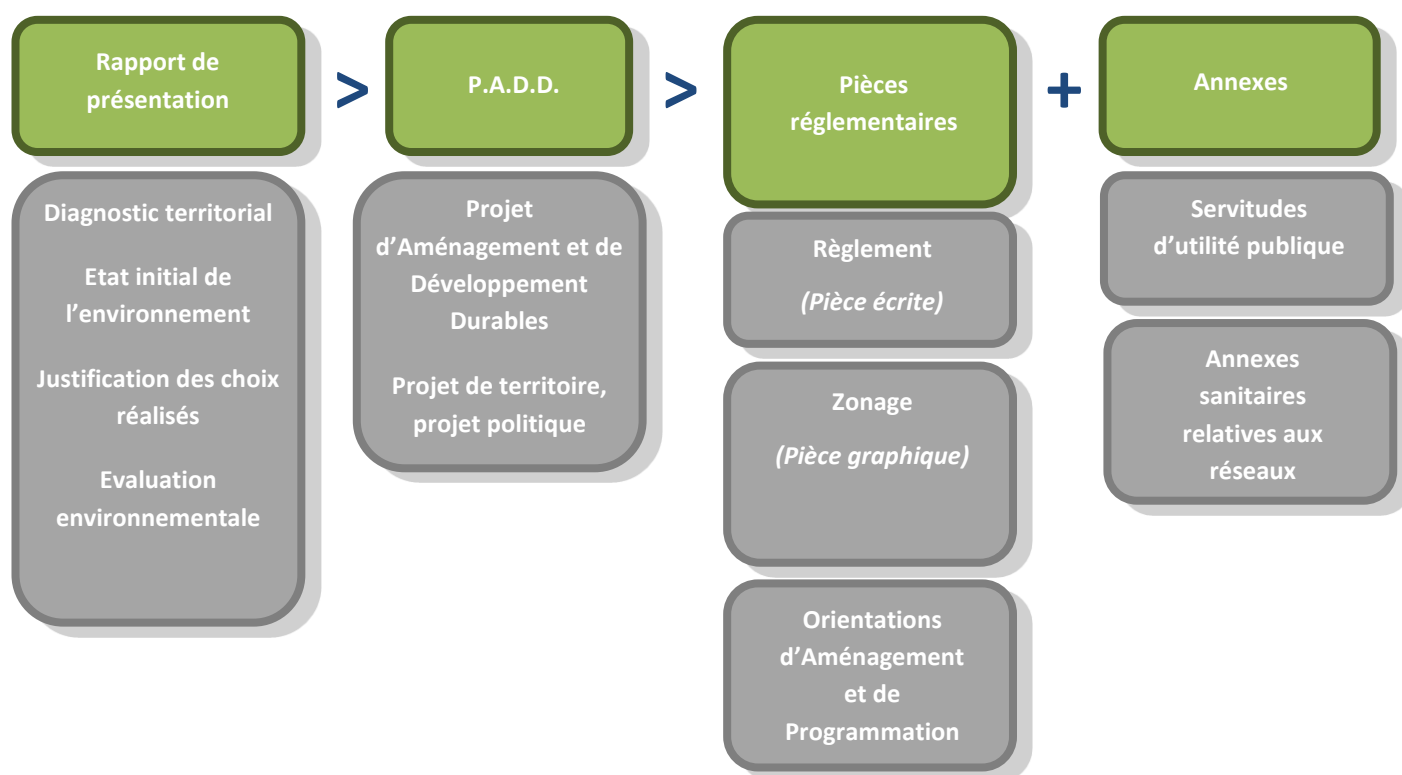
8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales ».

L'objectif est d'aboutir à un développement harmonieux et durable du territoire de la commune.

Les articles R. 104-1 et L. 104-1 soumettent la révision du PLU de Cluny à évaluation environnementale.

Le PLU doit également être compatible avec des documents de portée supérieure.

Défini par le Code de l'Urbanisme, le dossier du PLU comprend plusieurs grandes pièces, pouvant être constituées de pièces écrites et de pièces graphiques :





## **LA CREATION D'UN PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS**

Le PDA concerne la création d'un Périmètre Délimité des Abords qui vise à remplacer les périmètres de protection de 500 mètres qui existaient autour des bâtiments classés ou inscrits au titre des monuments historiques.

La proposition de périmètre se base sur la réalité de co-visibilité entre les monuments à protéger et leur environnement et les paysages qui les entourent.

Ce périmètre est établi avec l'Architecte des Bâtiments de France.

# MENTION DES TEXTES ET INSERTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

## LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme est élaboré conformément aux articles L. 153-1 et suivants du code de l'urbanisme. Les pièces du PLU sont rédigées conformément aux articles L. 151-1 et suivants du code de l'urbanisme. L'enquête publique est réalisée conformément aux articles L. 123-1 et suivants, et R. 123-1 et suivants du code de l'Environnement.

Elle peut engendrer, s'il y a lieu, une modification du projet de PLU. Toutefois, les orientations du PADD ne peuvent être remises en cause à ce stade de la procédure. De plus, les avis des personnes publiques associées devront être pris en compte à la suite de l'enquête publique, engendrant d'éventuelles modifications au projet de PLU, présenté à l'enquête publique.

<b>2 Mars 2016</b>	Délibération du conseil municipal prescrivant la procédure de révision du PLU, définissant les modalités de la concertation et ses objectifs	<i>Articles L. 153-8, L. 153-11 et L. 153-16 du Code de l'urbanisme Article L. 103-2 à L 103-6 et L 600-11 du Code de l'urbanisme</i>
<b>24 Janvier 2019</b>	Premier débat en conseil municipal sur les orientations du PADD	<i>Article L. 153-12 à L. 153-17 du Code de l'urbanisme</i>
<b>24 Novembre 2021</b>	Second débat en conseil municipal sur les orientations du PADD	
<b>9 mai 2023</b>	Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil municipal	<i>Article L. 153-14 du Code de l'urbanisme Article L. 103-6 du Code de l'urbanisme</i>
<b>15 mai 2023</b>	Transmission du projet de PLU pour avis aux personnes publiques associées	<i>Articles L. 153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme</i>
<b>5 juin 2023</b>	Demande de désignation d'un commissaire enquêteur	<i>Article R. 123-5 du code de l'environnement</i>
<b>6 juin 2023</b>	Désignation du commissaire enquêteur	<i>Article R. 123-5 du Code de l'environnement</i>
<b>4 juillet 2023</b>	Arrêté du Maire soumettant le projet de PLU à enquête publique	<i>Article L. 153-19 du code de l'urbanisme Article R. 123-9 du code de l'environnement</i>
<b>15 jours minimum avant l'ouverture de l'enquête publique</b>	Publication d'un avis d'enquête publique dans deux journaux diffusés dans le département	<i>Article R. 123-11 du Code de l'environnement</i>
<b>Mercredi 30 août 2023</b>	Début de l'enquête publique	<i>Article L. 153-19 du code de l'urbanisme Article L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du code de l'environnement</i>
<b>Dans les 8 premiers jours de l'enquête</b>	Publication d'un avis d'enquête publique dans deux journaux diffusés dans le département	<i>Article R. 123-11 du code de l'environnement</i>
<b>Vendredi 29 septembre 2023</b>	Fin de l'enquête publique	<i>Article R. 123-18 du code de l'environnement</i>
<b>Dans un délai d'un mois</b>	Remise du rapport du commissaire enquêteur	<i>Article R. 123-19 du code de l'environnement</i>

## Note de présentation d'enquête publique

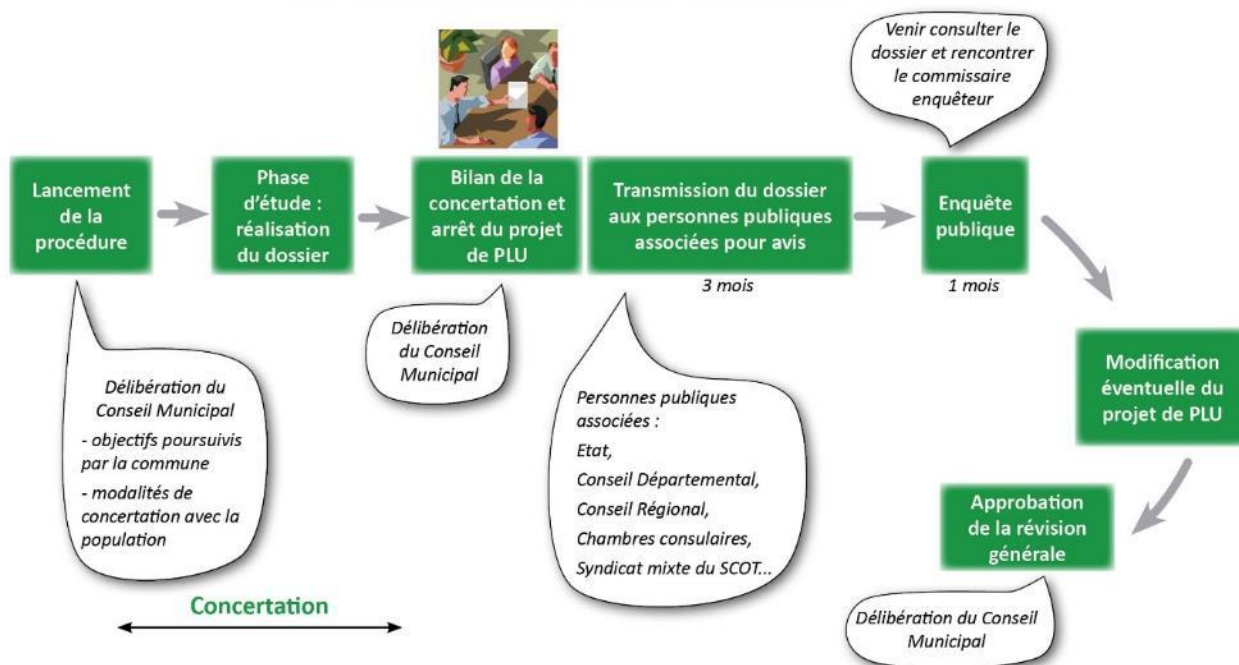
	Modification éventuelle du projet pour prendre en compte les avis issus de l'enquête publique et des Personnes publiques associées"	
	Approbation en Conseil municipal	Article L. 153-21 et L. 153-22 du code de l'urbanisme
	Opposabilité du PLU après transmission en préfecture, affichage de la délibération en mairie et publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département	Article L. 153-23 du code de l'urbanisme



Enquête publique régie par les articles L. 123-1 et suivants, et R. 123-1 et suivants du Code de l'environnement

**Le PLU sera ensuite approuvé par délibération du Conseil municipal.**

### PROCÉDURE DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU



### LA CREATION DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS

L'enquête publique porte sur la création du Périmètre Délimité des Abords de la commune de Cluny.

Après avoir reçu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur, le préfet sollicite l'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale et de l'architecte des Bâtiments de France sur le projet de périmètre délimité des abords, éventuellement modifié pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique.

En cas de modification du projet de périmètre délimité des abords, l'autorité compétente consulte, le cas échéant, à nouveau la ou les communes concernées.

# Note de présentation d'enquête publique

A défaut de réponse dans les trois mois suivant leur saisine, l'autorité compétente et l'architecte des Bâtiments de France sont réputés avoir donné leur accord

En cas d'accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale et de l'architecte des Bâtiments de France, le périmètre délimité des abords est créé par arrêté du préfet de région.

A défaut d'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ou de l'architecte des Bâtiments de France, le périmètre délimité des abords est créé par arrêté du préfet de région ou par décret en Conseil d'Etat dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 621-31 (du code du Patrimoine).

La décision de création d'un périmètre délimité des abords est notifiée par le préfet de région à la commune compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale.

Elle fait l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme. Lorsque le territoire concerné est couvert par un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale, l'autorité compétente annexe le tracé des nouveaux périmètres à ce plan, dans les conditions prévues aux articles L. 153-60 ou L. 163-10 du code de l'urbanisme.

## LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique est l'occasion de présenter le projet arrêté de révision du PLU, dans son intégralité au public ainsi que la création du périmètre délimité des abords. L'enquête publique se déroule pendant une durée de **30 jours minimum**, du **Mercredi 30 août 2023 au Vendredi 29 septembre 2023**.

L'enquête publique est conduite par un spécialiste indépendant, le « commissaire enquêteur ». Son rôle est d'accompagner le public dans la présentation de cette procédure et la compréhension des différents éléments du document d'urbanisme.

Le Tribunal administratif de Lyon a désigné par décision en date du 6 juin 2023, Madame Catherine SECCHI en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Jean-Paul DARPHIN en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

### Où peut-on consulter les pièces du PLU ?

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier à la **Mairie de Cluny (Parc abbatial 71250 CLUNY)**, pendant une durée de 31 jours consécutifs, aux jours et heures habituel d'ouverture de la mairie : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 et le samedi matin de 9h00 à 12h00, sur support papier et sur un poste informatique.

Il sera également consultable à l'adresse suivante : [www.cluny.fr](http://www.cluny.fr)

### Comment donner un avis ?

- **Le registre d'enquête publique** : à disposition en mairie de Cluny, les intéressés peuvent y consigner leurs observations ;
- **Par courrier** : au Commissaire enquêteur, à l'adresse suivante :  
Madame le Commissaire enquêteur  
Enquête publique relative à la révision du PLU de CLUNY  
Mairie de Cluny  
Parc abbatial  
71 250 CLUNY
- **Par courriel** : le public peut transmettre ses observations par courriel à l'adresse suivante : [enquete-publique-plu@cluny.fr](mailto:enquete-publique-plu@cluny.fr)

- **Lors des permanences du commissaire enquêteur** : il se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations aux jours et heures suivants en Mairie de **Cluny, Parc abbatial 71 250 CLUNY** :
  - Mercredi 30 août 2023 de 9h00 à 12h00 ;
  - Samedi 9 septembre 2023 de 9h00 à 12h00 ;
  - Mardi 19 septembre 2023 de 14h00 à 17h00 ;
  - Vendredi 29 septembre de 14h00 à 17h00.

### **Comment est pris en compte un avis ?**

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui-même. Il rédigera son rapport de synthèse et ses conclusions motivées, après analyse des différentes observations et avis. Il le transmettra ensuite à la Commune de Cluny dans le délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions pendant une durée d'un an, à la mairie de **CLUNY**, aux horaires d'ouverture habituels, ainsi qu'à l'adresse suivante : [www.cluny.fr](http://www.cluny.fr)

### **Décision prise à l'issue de l'enquête publique**

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal approuvera le plan local d'urbanisme de la commune de Cluny, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique.

## LE BILAN DE LA CONCERTATION

### LES MODALITES DEFINIES DANS LE CADRE DE LA DELIBERATION DE PRESCRIPTION DE LA REVISION DU 2 MARS 2016

Dès le lancement de la prescription de la révision du PLU, et tout au long de la démarche, la population a pu participer aux réflexions et apporter sa contribution lors de l'ensemble du processus de concertation.

Les modalités de la concertation, ont été définies dans la délibération du 2 Mars 2016, prescrivant la révision du PLU :

- Informer les administrés par le biais du bulletin municipal et du site internet de la ville : cluny.fr
- Publier des annonces par communiqués dans la presse locale
- Organiser une réunion publique d'information à destination notamment des personnes concernées.
- Mettre à disposition du public un registre de concertation

### LA CONCERTATION REALISEE DANS LE CADRE DU PROJET DE REVISION DU PLU

La concertation s'est déroulée tout au long de la procédure de la manière suivante.

#### A. Réunions avec les Personnes Publiques Associées

Cinq réunions ont eu lieu avec des Personnes Publiques Associées afin de leur présenter le projet et de recueillir leurs avis sur les différentes étapes de la procédure.

Le diagnostic a été présenté aux personnes publiques associées en juin 2017.

Le PADD a été présente aux Personnes Publiques Associées le 12 novembre 2018 et il a été débattu en Conseil Municipal le 24 janvier 2019.

Le PADD a fait l'objet d'un nouveau débat le 24 novembre 2021 afin de traduire les orientations politiques des nouveaux élus.

Deux réunions de travail spécifiques ont permis d'échanger avec les services de l'Etat et les services de l'UDAP en octobre 2022 et en février 2023.

Le projet a été présenté à l'ensemble des Personnes Publiques Associées le 10 mars 2023.

#### B. Réunions publiques

**Plusieurs réunions publiques ont eu lieu dans le cadre de la révision du PLU.**

Les habitants ont été informés de ces réunions par différents moyens : articles de presse, site internet avec des articles spécifiques, bulletin municipal, mention dans les articles de presse, affiches ou flyers.

##### ▪ Avant 2020

- Réunion publique du 7 mars 2019 - 8 personnes étaient présentes.
- Réunion publique du 18 mars 2019 - 13 personnes étaient présentes.
- Réunion publique du 2 avril 2019 - 4 personnes étaient présentes.
- Réunion publique du 26 avril 2019 - 4 personnes étaient présentes.

Ont été présentés lors de la réunion publique : les enjeux nécessitant une révision du PLU, le diagnostic, le PADD et le projet de territoire.

Les thématiques abordées lors de ces réunions sont présentées avec la réponse apportée :

- Prise en compte du périmètre de protection autour du puits de captage de la gare

*Impossible de satisfaire aux exigences réglementaires d'un tel périmètre compte-tenu de la configuration des lieux et de leur occupation ; d'autant qu'une étude a montré que le débit, déjà décroissant, continuera à baisser. Il restera en*

# Note de présentation d'enquête publique

*production tant que la qualité de l'eau, attestée par des analyses régulières, d'une part et son coût de maintenance d'autre part, le permettront.*

- Prise en compte des logements étudiants pour tenir compte de l'augmentation du nombre de demandeurs (ENSAM et école ostéopathie animale)

*Habitat diffus est important, encouragé par la ville.*

- Prendre en compte les emplacements réservés pour l'élargissement du chemin de Coigny, déjà prévus dans le précédent PLU pour absorber plus aisément l'accroissement de circulation induit par la création de l'Écoquartier

*Les emplacements réservés existent dans le PLU approuvé.*

- Nécessité de se conformer aux obligations de la loi en matière de révision de PLU : d'informer la population et les personnes associées ; de respecter la notion de concertation, du début du projet jusqu'à la fin de la procédure ; de mettre à disposition du public le registre de concertation ; de permettre l'accès du public à tous les documents du projet etc...

*Le Maire rappelle que tout est accessible au public en Mairie. La publicité a été effectuée par voie de presse, d'affichage en Mairie, d'information dans le journal municipal. Le registre de concertation est à la disposition du public. Ainsi que tous les documents sous forme papier dans un premier temps.*

*Le site internet [cluny.fr](http://cluny.fr) mettra bientôt tous les documents du dossier, sous forme numérique, à disposition du public.*

*L'adresse courriel [revisionPLU@cluny.fr](mailto:revisionPLU@cluny.fr) est à sa disposition pour en recueillir les observations.*

- Demande sur la constructibilité de terrains

*Il est trop tôt pour le dire actuellement. Les plans et règlements n'ont pas encore été abordés. Il faut attendre, notamment l'enquête publique.*

- Existence d'un plan des zones inondables ?

*Elles figurent sur le plan PLU actuel. Il n'existe pas de PPRI.*

- Qu'en est-il de la loi ELAN ? A-t-elle changé les relations avec l'ABF ?

*Rien de changé pour ce qui concerne CLUNY.*

- Qu'en est-il de l'extension urbaine au nord-ouest ? Notamment les CRAS ?

*Les CRAS, ne peuvent plus recevoir, dans le PLU actuel, de nouvelles constructions.*

*Cette disposition sera reconduite dans le futur PLU. Il est rappelé qu'actuellement, seuls sont autorisés certains agrandissements de constructions actuelles et certaines transformations en habitations de constructions existantes.*

- Discussion sur le PSMV

*Il est rappelé au public à l'issue de cette discussion, que, malgré tout l'intérêt incontestable de la matière traitée, elle est hors sujet : le PSMV étant indépendant du PLU qui ne porte que sur CLUNY hors PSMV. En revanche, le PADD, quant à lui, intègre la problématique du PSMV.*

- L'accent est mis sur la nécessité de dévier la D 465, route de Jalogny, sur la dangerosité du carrefour du pont de l'étang. Le dévoiement par la station-service BI1 est envisagé.

- *Préservation des terrains agricoles*

*La note d'enjeu de l'État fixe un maximum de consommation d'espace pour les constructions nouvelles. Il devra être respecté.*

## ▪ **2020-2021**

La crise sanitaire de 2020 a fortement ralenti la procédure de révision du PLU. Les élections municipales ont aussi rebattu les cartes du document avec un nouveau PADD et un nouveau débat en Conseil Municipal.

# Note de présentation d'enquête publique

La concertation est cependant restée active durant la période mais aucune réunion publique n'a eu lieu à cause de la pandémie.

## ▪ Après 2021

- Réunion et atelier citoyen du 1<sup>er</sup> mars 2022 - 60 personnes étaient présentes

Les élus ont présenté les enjeux du projet communal et ont organisé des ateliers de travail.

4 ateliers ont été organisés autour des deux axes du PADD

## Les thématiques abordées lors de cette réunion sont présentées :

- Atelier aménagement : aménagement des berges à partir du bassin de joute jusqu'au bout du chemin de Rochefort, aménagement du bassin de joutes en zone de loisirs, initiation des visiteurs à la biodiversité le long de la rivière
- Atelier ressources : devenir du puits de captage avec possibilité de faire un périmètre de protection, intégrer un périmètre, risques sur la possibilité de fermeture
- Atelier emploi et services : entreprises non délocalisées, revalorisation sur bois (OXXO), espaces pour des nouvelles activités, éviter les friches, manque dans les artisans, médecins, dépannage informatique, vélociste..., passage de la fibre, diversification de l'agriculture, conforter le centre-ville et ses commerces
- Atelier accueil : aménagement des entrées de villes, signalétique, place de l'office du tourisme, accompagnement des jeunes,
- Réunion publique du 12 mai 2022 - 40 personnes étaient présentes

Ont été présentés lors de la réunion publique : la procédure de révision du PLU ainsi que le projet communal.

## Les thématiques abordées lors de ces réunions sont présentées avec la réponse apportée :

- Lien entre Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) concernant le centre bourg ancien de Cluny et le PLU puisque le PSMV s'applique directement aux autorisations d'urbanisme

*Il est ainsi précisé que le projet communal, le PADD, concerne l'ensemble de la commune de Cluny, mais que les traductions réglementaires ne s'appliquent qu'au territoire hors PSMV.*

- Quelle différence avec le projet communal, PADD, élaboré par l'équipe précédente ?

*Ce nouveau projet communal s'est certes inspiré du précédent en reprenant des éléments, mais la philosophie est bien différente, avec une nouvelle approche et des nouvelles thématiques sur la zéro artificialisation, la densification, la limitation de l'imperméabilisation des sols, le recours à des constructions écologiques...*

- Maintenir de la souplesse dans la traduction réglementaire et de faire confiance aux privés dans le cadre économique

Le règlement des zones d'activités est bien différent des zones à vocation résidentielle et permet de prendre en compte les spécificités.

- La thématique touristique et hôtelière a fait l'objet de plusieurs questions / observations :
  - o Une réflexion à approfondir sur la thématique touristique, sur quels touristes souhaite-t-on accueillir ? la politique touristique n'est pas suffisamment ambitieuse et il manque des éléments quantitatifs. Il manque un type d'hôtel comme l'hôtel de Bourgogne (gastronomie, culture...). Un niveau de luxe est nécessaire dans le développement touristique de la ville.
  - o Constat d'un manque de chambres hôtelières à Cluny.
  - o Un non-sens concernant le refus d'accueil d'un hôtel haut de gamme à Cluny.
  - o La réalisation d'hôtels, résidences hôtelières ne représentent pas le même coût en réhabilitation qu'en neuf.
  - o Des personnes sont favorables au fait que le projet hôtelier soit abandonné. En effet, il convient de préserver le patrimoine de la ville, son architecture, dans un cadre paysager remarquable.



# Note de présentation d'enquête publique

*La compétence touristique relève de la communauté de communes. Le tourisme n'a pas diminué dans Cluny durant la crise sanitaire passée, marquant ainsi la présence d'un tourisme fidèle et présent toute l'année, un tourisme vert axé sur la culture, patrimoine, paysage, verdure...*

*Cluny se veut être une ville d'accueil pour tous, touristes, résidents, étudiants...*

*L'ambition est de préserver l'ensemble des hôtels de Cluny et de permettre de nouvelles installations adaptées à la commune et à sa philosophie, sans permettre la réalisation de complexe haut de gamme qui n'est pas dans l'esprit des Clunisois. L'objectif est bien de préserver l'architecture, le patrimoine de la Ville et de ne pas le dénaturer par des projets imposants. La commune ne dispose pas de moyens pour intervenir et faire ouvrir des hôtels.*

*L'importance de la gestion économe de l'espace et donc de la nécessité d'utiliser, optimiser le bâti existant avant de réaliser de nouvelles constructions. Il existe de belles demeures qui pourraient vouées à ce développement touristique de qualité.*

- Une étude sur les retombées touristiques du site clunisien inscrit à l'Unesco a-t-elle été réalisée ?

*Cluny a une vocation touristique de longue durée et déjà reconnue. Ce dossier patrimonial et culturel va permettre de mieux faire vivre l'ensemble des sites clunisiens et d'ancrer leur fonction d'accueil. Les retombées sont estimées entre 10-30% supplémentaires. Aujourd'hui, il reste des possibilités à Cluny pour absorber ce nouvel afflux touristique, tout n'est généralement pas complet.*

- Remarque sur les nuisances sonores liées à la voie ferrée, à prendre en compte dans les projets touristiques et d'habitat. Impact important au niveau du camping...

*L'identification des classement sonores est faite sur le zonage afin d'avoir la meilleure approche possible sur les futures constructions.*

- Politique en matière d'énergie renouvelable ? Le PADD en page 22 évoque le photovoltaïque et le solaire... Désormais depuis la loi 3DS, les éoliennes ne peuvent pas être interdites mais soumises à conditions, quelle politique en la matière ?

*Au niveau du secteur de Cluny, les études ont démontré la présence de vent non suffisant pour mettre en place des éoliennes. Les enjeux paysagers sont également forts à Cluny.*

*Un plan paysage est en cours au niveau intercommunal avec une thématique sur les énergies renouvelables, les énergies solaires, photovoltaïque notamment en toiture, la biomasse, le biogaz, l'hydraulique qui sont à développer, tout en tenant compte des enjeux paysagers et écologiques à préserver.*

- Question de l'eau de plus en plus primordiale, de l'importance de la non-imperméabilisation... Un réel enjeu à prendre en compte.

*La commune souhaite préserver le puits de la Gare, qui constitue un réel enjeu même s'il alimente une faible part de la consommation et préserver les périmètres de protection.*

*De plus, il est primordial d'économiser l'eau et de la récupérer pour la réutiliser. Dans ce cadre, il convient d'imposer la récupération des eaux de pluie et de faire de la pédagogie à ce niveau pour optimiser son utilisation. Des actions sont mises en place comme la récupération des eaux pluviales des surfaces alimentaires, une réutilisation pour le lavage des véhicules...*

- Question relative à la connexion numérique et les impacts sur la santé. Il est important de pouvoir contrôler l'implantation des antennes 5G. L'Etat fixe aux opérateurs des obligations de résultat pour couvrir l'ensemble du territoire. Aucun lien n'est actuellement réalisé entre la couverture fibre et la couverture 5G. Une association a été créée en 2011 pour établir une charte avec le Département, association de consommateurs, représentants des maires... qui a désormais été reprise dans une loi.

*Ce point est indépendant du PLU. Toutefois, la commune est informée des dossiers sur les antennes existantes ou les projets. Il convient de communiquer davantage au public ces projets. Pour l'instant, Cluny est peu sollicitée à ce niveau.*

- Nécessité de replanter des essences locales forestières, des feuillus, et d'éviter le boisement de douglas.

*L'évaluation environnementale de la révision du PLU pourra prendre en compte ces enjeux.*

- Vigilance par rapport à la publicité, aux impacts paysagers et l'encadrer.

# Note de présentation d'enquête publique

*La réglementation nationale s'applique actuellement. La commune a réfléchi à instaurer un règlement local de publicité mais il s'agit d'un coût important qui est reporté dans le temps.*

*Madame le Maire clôt cette réunion, remercie les participants et offre le verre de l'amitié.*

*Il est rappelé que les documents restent consultables en mairie et sur le site internet, notamment le projet communal présenté ainsi que la présentation, avec la mise à disposition d'un registre de concertation pour les demandes d'intérêt général portant sur le développement de la commune. L'exposition est également encore en place.*

## C.Registre de concertation

Mise à disposition d'un **registre de concertation au public** à partir du 13 septembre 2016 aux jours et aux heures d'ouvertures du secrétariat de mairie, présent jusqu'à l'arrêt du PLU en Conseil Municipal. Ce document rappelle le PLU, la concertation et comprend la délibération de prescription de la révision.

Les documents ont été disponibles sur le site internet tout au long de la procédure et mis à disposition lors de l'exposition qui s'est tenue en 2022. Les éléments ont été disponibles sur le site internet tout au long de la procédure sauf lors de la refonte du site internet de la commune, courte période pendant laquelle le dossier n'était pas disponible, mais pendant laquelle les autres modalités de concertation ont permis au public de s'exprimer.

Une trentaine de remarque d'intérêt privée ont été déposées sur le registre. La concertation portant sur l'intérêt général, ces demandes devront être reformulées lors de l'enquête publique.

Le registre de concertation a permis aux habitants de mettre en avant les éléments suivants :

### Sur la concertation elle-même

*Elle a été mise en place tout au long de la procédure. Les habitants ont pu s'exprimer, même en période de crise sanitaire par le biais du registre ou en transmettant mail ou courrier. En plus des éléments inscrits dans la délibération, une adresse mail dédiée a été créé et de nombreuses réunions publiques ont eu lieu afin de présenter le projet et ses changements suivant les évolutions politiques. Une exposition a été mise en place sur plusieurs jours, en 2022, afin de présenter le projet*

### Sur la procédure

*La procédure de révision a été relativement longue et le changement de municipalité a nécessité de faire un nouveau débat de PADD afin de prendre en compte les volontés politiques. Ce nouveau PADD a été présenté à la population au titre de la concertation par une réunion publique, un atelier participatif et une exposition.*

### Sur la prise en compte de l'amendement Dupont

*Le recul des constructions, hors espace urbanisé, lié la présence d'une voie classée à grande est pris en compte dans la révision du PLU. L'étude d'entrée de ville faite dans le cadre de l'article L. 111-10 du code de l'urbanisme a permis de réduire ce recul sur le secteur de la Rue Raymond Jeanniard en 2007.*

*Le futur zonage identifiera le recul imposé aux constructions, hors celles précisées à l'article L. 111-7 du code de l'urbanisme.*

### Sur la constructibilité limitée en l'absence de SCoT applicable

*Le SCoT Mâconnais Sud Bourgogne est en cours d'élaboration, il n'est donc pas opposable aux documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux.*

*L'article L. 142-5 du Code de l'urbanisme permet de déroger à la règle de l'urbanisation limitée « si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ». L'avis est rendu par l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la CDPENAF et de l'établissement public en charge du SCoT.*

*La commune devra constituer un dossier en cas d'ouverture à l'urbanisation d'un ou de plusieurs secteurs.*

# Note de présentation d'enquête publique

Sur l'extension de l'urbanisation notamment sur Saint Clair par rapport à la desserte

*La desserte de la zone de Saint Clair est anticipée. Les accès sont existants à l'Ouest et au Sud. Les réseaux sont situés à proximité immédiate. Pour l'eau potable, le raccordement peut se faire à l'Est par la Rue Marie-Angely, par le Nord avec une canalisation qui vient de la Rue du Commandant Laurent Bazot, par l'Ouest avec une canalisation qui suit la Rue de Brizolles et par le Sud. Trois raccordements en séparatifs sont possibles Rue du Commandant Laurent Bazot au Nord, Rue Marie-Angely Rebillard, à l'Ouest et Rue de Brizolles, au Sud. Un raccordement par le Sud ou par l'Est sont possible aussi. La zone à urbaniser de Saint Clair devrait faire partie des zones avec un échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation (après 2026.)*

Sur le fait de déclasser les zones du plateau de Bel Air (Terre de Foitin)

*Le choix a été fait de conserver seulement une partie des zones constructibles dans le PLU actuel. La commune a bien pris en compte les enjeux de limitation de la consommation de l'espace en réduisant très largement la zone constructible. Un risque lié au sous-sol dont les enjeux ont émergé pendant la procédure, a été pris en compte.*

Sur le classement en zone constructible du secteur situé au Nord du centre-ville, à proximité du cimetière

*La limitation de la consommation foncière imposée par les différentes lois et par le code de l'urbanisme ainsi que l'absence de SCoT opposable induisant une constructibilité limitée dans les secteurs non ouverts à l'urbanisation impactent fortement la commune sur les possibilités d'extension. Le classement de la RD 980 en route à grande circulation impose un recul des constructions de 75 mètres. La topographie du site est relativement contraignante. Ces éléments cumulés n'ont pas permis à la commune de classer ces parcelles en zone constructible.*

Sur le classement de la zone de La Cras

*Ce secteur de la commune n'a pas vocation à se développer notamment avec les enjeux de réduction de la consommation foncière et de limitation des extensions. L'urbanisation est très dispersée et n'a pas vocation à être densifiée. Le classement en zone A ou N permettra aux constructions d'évoluer de manière limitée (annexe, extension des constructions existantes) selon le règlement de ces zones.*

Sur les zones classées en NH et leur développement

*Le développement urbain doit se faire en priorité sur le centre-ville et ses extensions. Comme sur la zone de La Cras, les hameaux devraient être classés en zone A ou en zone N, zones qui permettent de prendre en compte l'existant, parfois urbanisé depuis de nombreuses années. La CDPENAF se prononcera sur les règles liées aux habitations existantes en zone A et en zone N.*

Sur la vacance importante des logements du centre-ville et sa possibilité de densification

*Le centre historique de la ville ne dépend pas du PLU. Il est cependant important de prendre en compte son importance et sa vitalité. Le projet de PLU anticipe une part importante de logements en diminution de la vacance, en réhabilitation et dans la reconquête du centre. Le projet prévoit environ la moitié de ses logements dans l'existant afin de ne pas trop s'étaler. La réduction de la vacance est un enjeu fort pour la commune.*

Sur l'élargissement du Chemin de Coigny

*Le projet n'est pas pris en compte dans le PLU car il est prévu pour 2023. La réfection est programmée sans élargissement notable afin de ne pas accentuer la vitesse.*

Sur l'élargissement du Chemin de Bel Air

*Avec le projet et la zone à urbaniser de Bel Air, le cheminement et son élargissement pourra bien pris en compte par le biais d'emplacements réservés.*

Sur la déviation d'OXXO

*La déviation du site d'OXXO est prévue depuis l'élaboration du PLU actuel. Elle reste d'actualité et est prise en compte par le biais des emplacements réservés.*

Sur le fait de relier la rue Salvador Allende directement à la rue Robert Gandrez, puis par la rue Maurice Lacoque

# Note de présentation d'enquête publique

*La commune ne prévoit pas de développement de l'urbanisation sur ce secteur. La création d'une voirie sans aucun projet de développement semble difficilement réalisable.*

Sur le développement de Cluny à l'Est de la Grosne qui doit rester limité à la zone artisanale des Griottons et à la zone d'activités équestres

*Le projet de révision du PLU a bien pris en compte les risques sur ce secteur, en particulier les risques liés à l'eau. S'il n'y a pas de Plan de Prévention des Risques inondation, l'AZI permet d'informer de la connaissance d'un risque sur le secteur. Un projet était prévu par la municipalité, situé au Nord du boudodrome, il devait accueillir des activités liées au tourisme. Une réflexion importante a été menée sur le sujet.*

*Suite à la demande des services de l'Etat, des investigations permettant de lever le doute sur la présence de zone humide ont été faites. Il s'avère que la zone prévue est en grande partie humide et qu'elle doit être préservée (la préservation des zones humides est inscrite dans le code de l'environnement et notamment traduite dans le SDAGE).*

*A l'Est de la Grosne, il n'y aura pas de zone à urbaniser (AU).*

Sur le réseau d'assainissement et le réseau d'eau potable

*La présence des réseaux a été prise en compte dans la définition des possibilités de constructions futures. A l'exception de l'extension de la zone d'activité, les zones à urbaniser sont des zones actuellement classées zone U ou en zone AU du PLU.*

Sur l'évaluation environnementale

*L'évaluation environnementale est obligatoire en révision de PLU. Elle présentera notamment les incidences du projet sur l'environnement ainsi que ce qui a pu être évité.*

Sur le transfert de compétence PLUi à la Communauté de Communes

*Le transfert de la compétence en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu et de carte communale à la Communauté de Communes a été évoqué mais ne semble plus d'actualité.*

Sur les cheminements le long de la Grosne

*Un projet (hors PLU) est en cours. Des études sont faites afin de prévoir le cheminement le plus adapté sans impacter les berges. Le PLU anticipe les débouchés des études en identifiant des terrains avec des emplacements réservés lorsque la commune n'est pas propriétaire.*

Sur la réduction de la circulation en centre-ville

*Le PLU ne peut pas gérer la circulation. Le projet prévoit tout de même, pour toutes les nouvelles zones, des stationnements pour les deux roues qui pourraient permettre de diminuer l'utilisation de la voiture.*

Sur l'amélioration de la qualité des constructions et le fait d'avoir des constructions différentes

*Le PLU prévoit des constructions avec une organisation plus dense et avec des enjeux de production d'énergies renouvelables. Deux zones sont prévues pour accueillir des constructions légères permettant d'offrir de nouvelles possibilités aux habitants ou aux futurs habitants.*

Sur la prise en compte des nuisances sonores, notamment du TGV

*Le zonage identifie les périmètres de classement sonore des voies ferroviaires et routières. Aucune zone à urbaniser n'est située dans ces périmètres impactés par du bruit.*

## **D. Rencontre avec les exploitants agricoles**

Une réunion agricole a été conduite le 18 octobre 2016 avec l'ensemble des agriculteurs et les éleveurs d'équidés intervenant sur la commune.

Il s'agissait d'une réunion d'échanges et de travail avec les acteurs du monde agricole, afin d'intégrer les problématiques spécifiques à l'agriculture sur la commune de Cluny, de recueillir les informations nécessaires pour établir le zonage du PLU et de réaliser une concertation avec le monde agricole.

# Note de présentation d'enquête publique

La réunion a également permis de présenter la procédure de révision du PLU avec les évolutions réglementaires, de faire le point sur les projets agricoles.

## E. Informations via le bulletin municipal

Exemples de publications dans les bulletins municipaux

- Clunymag', **juin 2016** : informations relatives au lancement de la procédure de révision du PLU.
- Clunymag' : **mars-avril 2019** : informations relatives au déroulement de la procédure de révision du PLU.
- Ensemble n°6, **avril 2022** : dossier sur la procédure de révision du PLU, chiffres clés du diagnostic et présentation du PADD.
- Ensemble n°8, **novembre 2022** : Révision du PLU dans le bilan des action municipales.
- Ensemble n°10, **avril 2023** : article sur le projet d'habitat inclusif et participatif mentionnant le PADD.

## F. Informations via le site internet de la ville

Exemples d'articles publiés sur le site internet de la commune :

- **Avril 2019** : informations relatives à la tenue de réunions publiques dans le cadre de la révision du PLU.
- **Novembre 2021** : informations relatives à l'avancement du PLU et au nouveau PADD débattu par le nouveau conseil municipal.
- **Février-mars 2022** : informations relatives à la réunion publique de présentation du PADD.
- **Mai 2022** : informations relatives à l'exposition réalisée dans le cadre de la concertation de la révision du PLU.

## G. Exemples d'autres moyens de communication mis en œuvre par la commune

- Affiche et flyer annonçant la tenue d'une réunion d'information dans le cadre de la concertation de la révision du PLU sur la PADD le **1<sup>er</sup> Mars 2022**.
- En **mai 2022**, invitation à l'inauguration de l'exposition sur la révision du PLU le 9 mai et information sur la tenue d'une réunion publique le 12 mai par envoi de mail.

## H. Communiqués dans la presse locale

- Article paru le **7 août 2016** dans **Le Journal de Saône-et-Loire** annonçant la prescription de la révision du PLU.
- Article paru le **6 mars 2019** dans **Mâcon Infos** communiquant sur l'avancement de la procédure de révision du PLU et le PADD, les datent de réunions publiques.
- Article paru le **7 mars 2019** dans **Le Journal de Saône-et-Loire** sur l'avancement du PLU et l'invitation aux réunions publiques concernant le PADD.
- Article paru le **18 mai 2022** dans **Le Journal de Saône-et-Loire** suite à la tenue de la réunion publique de présentation du PADD.

## I. Exposition

Une exposition présentant la procédure de révision du PLU et le projet communal s'est tenue du **9 mai au 14 mai 2022**. Des panneaux expliquant la démarche de PLU ont été présentés aux participants.

## LA CREATION D'UN PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS

Aucune concertation n'a été réalisée dans le cadre de la création d'un périmètre délimité des abords. Le document a été établi avec les services de l'UDAP et l'Architecte des Bâtiments de France.

# LES CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET DE REVISION DU PLU

La révision du PLU, comme mentionné dans la délibération du Conseil Municipal du 2 mars 2016, doit permettre :

- Une prise en compte des évolutions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme (loi Grenelle, Alur,...)
- Une ouverture de certaines zones 2AU à l'urbanisation et l'aménagement urbain lié.
- Une ouverture d'une zone N à l'urbanisation afin de permettre l'accueil d'un projet d'intérêt général
- Une proposition de schémas de circulation, une favorisation des déplacements doux ou mixtes
- Une requalification du quartier Saint Jacques
- Une redéfinition des zones d'activités commerciales en évitant le mitage commercial dans les zones urbaines
- Une évolution du règlement, emplacements réservés et espaces boisés classés.

L'ensemble des pièces et orientations du PLU est présenté sommairement en sachant que le projet de PLU est traduit au travers des orientations du PADD.

## LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation contient un diagnostic territorial, environnemental et paysager. Il permet de comprendre l'ensemble du projet et la démarche de réflexion qui a abouti à la formulation du PADD et du règlement.

Il explique les choix effectués, en les justifiant, et analyse la prise en compte de l'environnement dans le document. Il permet d'évaluer les impacts positifs et négatifs de l'application du PLU sur l'environnement. Il intègre l'évaluation environnementale.

### *L'évaluation environnementale*

Parce que Cluny contribue au réseau Natura 2000 (chapitre zonages environnementaux), conformément aux articles L. 104-2 et R. 104-9 du code de l'urbanisme, la révision du PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale, devenant un PLU de type R. 151-3 du code de l'urbanisme. Le PLU est accompagné d'un rapport environnemental comprenant une analyse des incidences en préalable à l'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu.

En outre, dans le cas d'un PLU R. 151-3 du code de l'urbanisme dont l'évaluation reste justifiée par Natura 2000, il s'agit de mettre en œuvre une étude d'environnement ciblée sur la biodiversité, en général, et la biodiversité Natura 2000, en particulier, qui devra, par ailleurs, faire l'objet d'une évaluation des incidences menée « au regard des objectifs de conservation » Natura 2000 (L. 414-4 du code de l'environnement).

Le rapport de présentation accompagné du rapport environnemental constituera le « dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 » comme le précise l'article R. 414-22 du code de l'environnement.

### *Articulation du PLU avec les autres documents de planification*

Le SCoT du PETR Mâconnais Sud Bourgogne est en cours d'élaboration. Lorsqu'il sera approuvé, le PLU devra lui être compatible.

Le PLU doit donc être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée-Corse et le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité du Territoire (SRADDET) de Bourgogne Franche Comté.

## LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD présente **le projet communal, le projet politique, pour les années à venir**, pour répondre aux enjeux du territoire. C'est un document qui a vocation à être simple et accessible.

En se basant sur le diagnostic territorial et environnemental qui a permis de faire ressortir les atouts et les faiblesses du territoire, il définit **les objectifs stratégiques et les axes du projet** en termes d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, d'habitat, de déplacements, développement économique, de modération de la consommation foncière...

Il est accompagné d'une carte de synthèse qui illustre ses propos et qui est à considérer comme un schéma de principes dont les limites restent générales.

Le PADD rédigé dans le cadre de la révision du PLU de Cluny recherche, dans le respect des articles L. 101-1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme :

- Un développement urbain maîtrisé en trouvant un équilibre entre renouvellement urbain et extension dans un souci de gestion économe du sol ;
- La mixité sociale et la mixité des fonctions permettant de répondre à la diversité des besoins et des ressources de la population ;
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel ;
- La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre et la maîtrise de la consommation énergétique notamment par la limitation des déplacements motorisés et la recherche d'une certaine densité.

Le PADD de Cluny a évolué durant la procédure, il a fait l'objet de deux débats, le premier a été organisé le 24 janvier 2019 et le second a été organisé le 24 novembre 2021.

**Le PADD de Cluny s'articule autour de deux thématiques.**

### CLUNY, UNE VILLE INNOVANTE DANS UN BASSIN DE VIE A PRESERVER

#### UN POIDS DEMOGRAPHIQUE A CONSERVER

#### UN ACCES AU LOGEMENT A FACILITER ET DE NOUVELLES FORMES D'HABITAT A INSUFFLER

- Renouveler et faire évoluer le parc de logements existant
- S'inscrire dans l'objectif « zéro artificialisation nette » à horizon 2050
- Proposer un projet d'habitat innovant à Bel Air et à Saint Clair
- Diversifier l'offre de logements
- Développer des logements économes en énergie

#### UN AMENAGEMENT DE LA VILLE AU SEIN DE LA STRUCTURE PAYSAGERE PRESERVEE DU TERRITOIRE

- Insuffler une mutation bâtie au sein de l'espace bâti tout en respectant la morphologie de certains quartiers
- Créer un modèle d'habitat innovant et partagé avec une insertion paysagère réussie
- Aménager des espaces verts

#### VIVRE LA VILLE EN PRESERVANT LES TRAMES VERTES ET BLEUES

- Reconnaître la vallée de la GROSNE comme un corridor écologique
- Recentrer la GROSNE dans la ville et améliorer son accès
- Maintenir un réseau de continuités écologiques

#### UN POLE D'EMPLOIS A PERENNISER

- Agir en faveur d'une reconquête et requalification de certains quartiers et sites
- Développer des espaces de co-working

# Note de présentation d'enquête publique

- Permettre le développement et l'accueil d'entreprises présentes

## 6. UNE ATTRACTIVITE INDENIABLE EN TERMES DE COMMERCES, SERVICES ET D'EQUIPEMENTS A RENFORCER

- Structurer la politique commerciale
- Engager une réflexion sur les équipements multimodaux

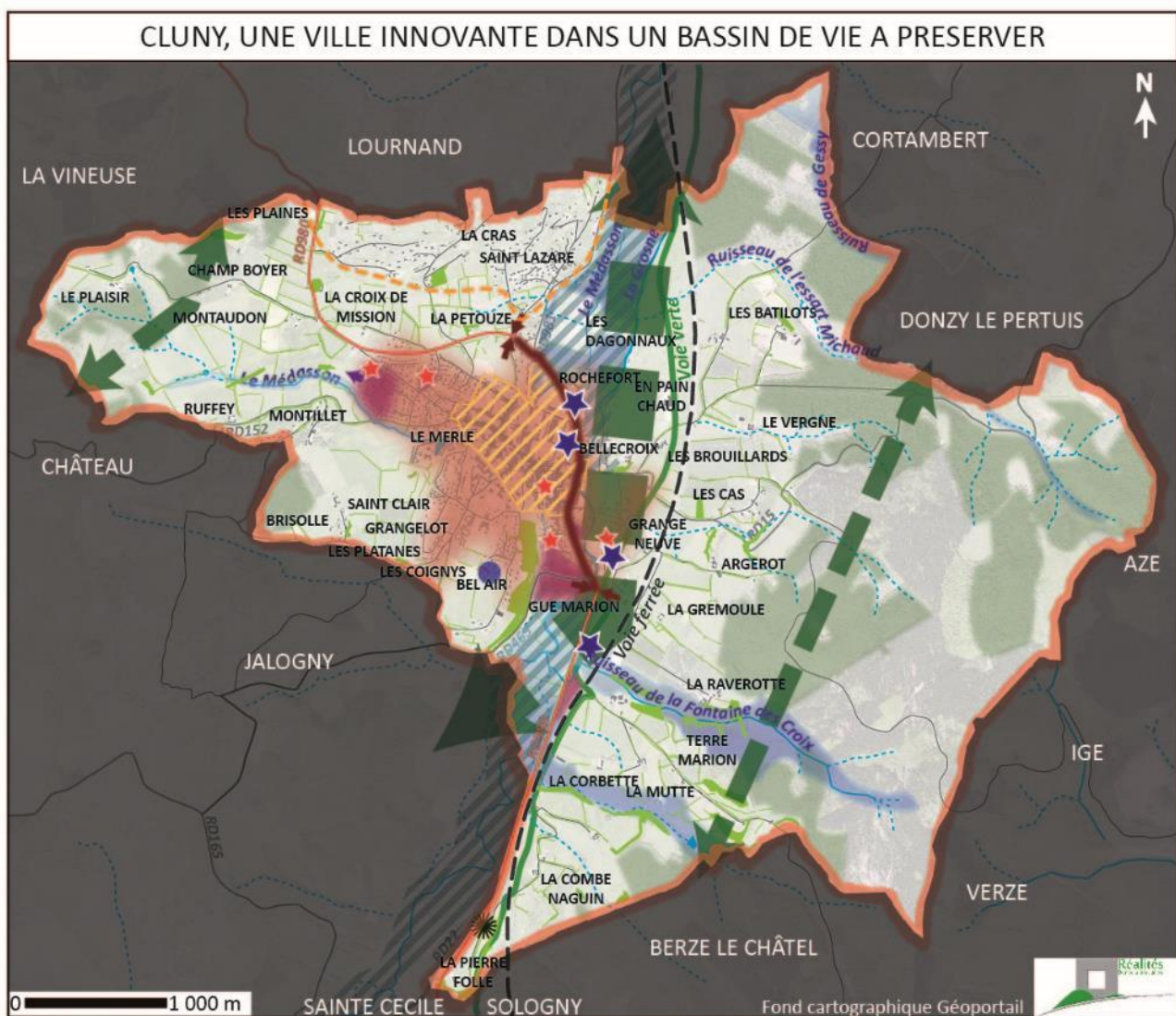
## 7. UNE ORGANISATION DES DEPLACEMENTS A ENGAGER

- Réaliser le maillage des mobilités douces
- Limiter la place de l'automobile et agir pour une mobilité partagée
- Sécuriser les dessertes routières des quartiers

## 8. DES RESSOURCES SUFFISANTES POUR LA VILLE A ASSURER

- L'eau, une ressource à gérer
- Assurer des connections numériques adaptées à la demande
- Développer les énergies renouvelables
- Favoriser le recyclage et le compostage





## DES RISQUES ET NUISANCES A INTEGRER AU PROJET DE TERRITOIRE










## Légende :







### UN ACCES AU LOGEMENT A FACILITER ET UNE NOUVELLE FORME D'HABITAT A INSUFFLER

-  Lutter contre la vacance
-  Autoriser les changements de destination sous conditions
-  Densifier le tissu bâti / Diversifier l'habitat / Permettre des logements économes en énergie
-  Proposer un habitat innovant





### UNE MUTATION DE LA VILLE AU SEIN DE LA STRUCTURE PAYSAGERE PRESERVEE DU TERRITOIRE

-  Insuffler une mutation du bâti existant
-  Préserver l'habitat diffus sans densifier
-  Permettre l'évolution des habitations et éventuellement des activités
-  Créer un modèle d'habitat innovant et partagé
-  Aménager des espaces verts et créer des îlots de fraîcheur


### CONSTRUIRE LA VILLE EN PRESERVANT LA TRAME VERTE ET BLEUE

-  Préserver le corridor écologique de la vallée de la Grosne
-  Assurer les continuités écologiques
-  Maintenir les boisements anciens
-  Préserver les continuités bocagères
-  Valoriser la trame bleue
-  Mettre en valeur et faciliter l'accès à la Grosne dans la ville





### UN POLE D'EMPLOIS A PERENNISER

-  Maintenir l'agriculture et pérenniser les entreprises existantes non polluantes
-  Reconquérir et réfléchir au devenir de certains bâtiments stratégiques
-  Pérenniser et diversifier l'activité économique
-  Permettre une extension modérée de la zone d'activités du Pré Saint Germain pour des activités présentes

### UNE ATTRACTIVITE INDENIABLE EN TERME DE COMMERCES, SERVICES ET D'EQUIPEMENTS

-  Préserver les commerces et services de proximité
-  Faciliter l'accès aux commerces de moyenne surface
-  Interdire le développement commercial
-  Pérenniser les services et équipements



### UNE ORGANISATION DES DEPLACEMENTS A ENGAGER

-  Réaliser un maillage des mobilités douces
-  Sécuriser les dessertes routières des quartiers
-  Assurer une desserte en voirie et réseaux suffisante
-  Interdire les stationnements de longue durée

### DES RESSOURCES SUFFISANTES POUR LA VILLE A ASSURER

-  Agir pour une bonne gestion de l'eau / Développer le numérique / Développer les énergies renouvelables / Assurer une bonne gestion des déchets

### DES RISQUES ET NUISANCES A INTEGRER AU PROJET DE TERRITOIRE

-  Prendre en compte les risques / Lutter contre le réchauffement climatique / Agir pour une meilleure santé
-  Prendre en compte la zone inondable

## CLUNY, UNE VILLE D'ACCUEIL

### UN PATRIMOINE BÂTI EXCEPTIONNEL A VALORISER

- La préservation du centre historique classée « Site Patrimonial Remarquable » de par son Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur (PSMV)
- La préservation du patrimoine aux abords du centre historique
- Le maintien d'une qualité architecturale sur l'ensemble de la commune

### UN PAYSAGE DANS LA VALLEE DE LA GROSNE A PRESERVER

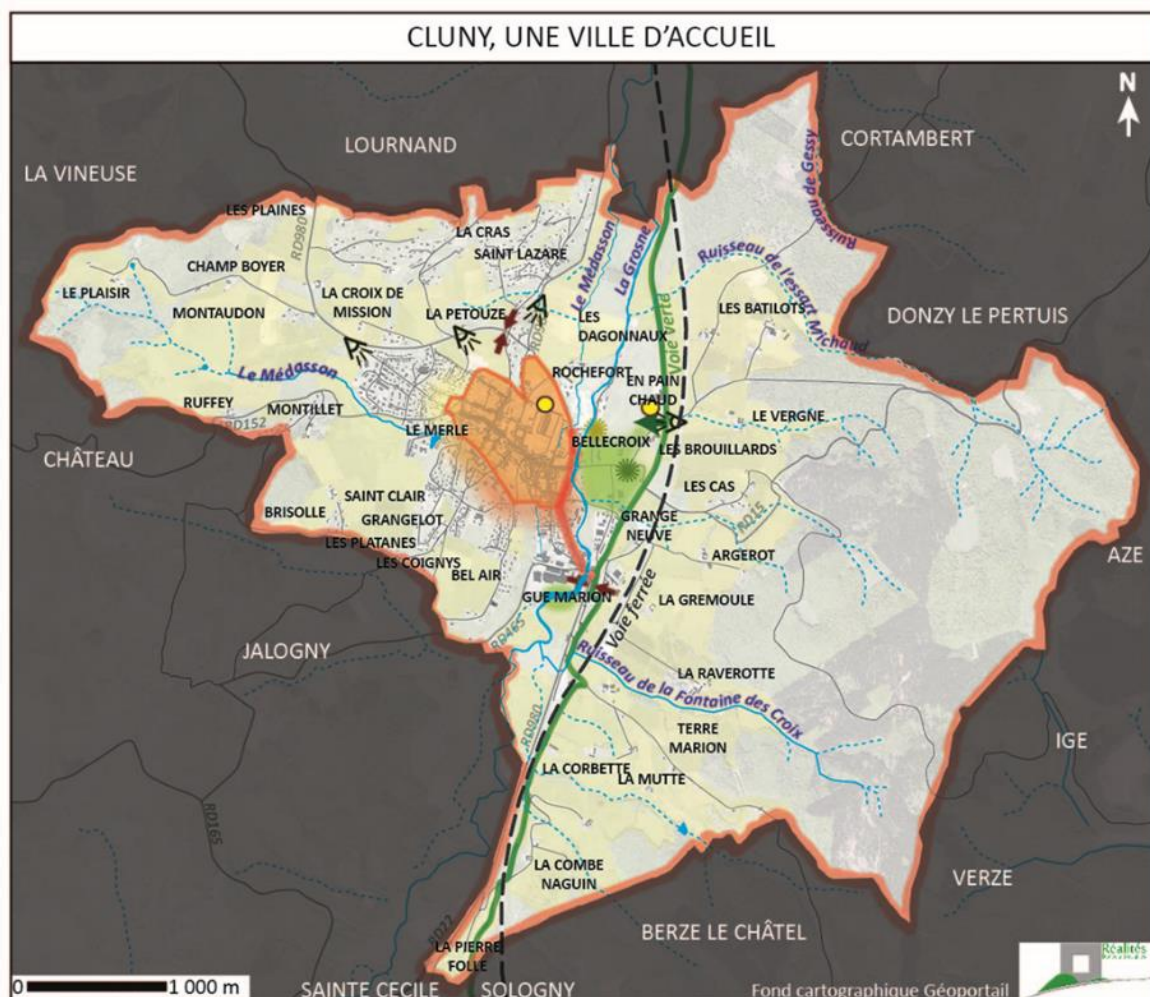
- Faire de la biodiversité de Cluny, un atout en termes d'image de marque
- Développer une agriculture durable et locale
- Végétaliser le centre
- Améliorer les entrées de ville
- Poursuivre les aménagements au niveau de la traversée de Cluny par la RD 980
- Embellir la ville et lutter contre les pollutions visuelles




### LA PRESENCE DU CHEVAL A DEVELOPPER ET DIVERSIFIER

- Développer la culture et la formation autour des métiers du cheval
- Faire évoluer les infrastructures pour laisser – redonner une place au cheval en ville

### DES ATOUTS TOURISTIQUES A METTRE EN VALEUR

- Des espaces touristiques et de loisirs à aménager
- La voie verte, une nouvelle voie de communication et une opportunité touristique à saisir
- Des hébergements touristiques et une restauration à diversifier
- Des projets touristiques à accompagner et encadrer



<u>Légende :</u>	
<b>UN PATRIMOINE BATI EXCEPTIONNEL A VALORISER</b>	
	Préserver le centre historique
	Exiger une qualité architecturale des franges urbaines
	Maintenir une qualité architecturale et autoriser des changements de destination
<b>UN PAYSAGE DANS LA VALLEE DE LA GROSNE A PRESERVER</b>	
	Faire de la biodiversité une image de marque
	Maintenir l'espace agricole et favoriser une agriculture de qualité
	Végétaliser le centre historique
	Améliorer les entrées de ville
	Embellir la traversée de la RD980, améliorer la signalétique et lutter contre les pollutions visuelles
<b>LA PRESENCE DU CHEVAL A DEVELOPPER ET DIVERSIFIER</b>	
	Développer l'évènementiel, le culturel et la formation autour du cheval
<b>DES ATOUS TOURISTIQUES A METTRE EN VALEUR</b>	
	Aménager les secteurs touristiques et de loisirs
	Valoriser la voie verte, aménager ses abords, offrir des services liés
	Préserver des vues sur le centre historique
	Aménager un point d'appel en direction du centre depuis la voie verte
	Restructurer le camping et diversifier les hébergements
	Etendre l'aire d'accueil des camping-cars
	Développer et diversifier l'offre d'hébergement et de restauration

## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de **préciser les orientations du PADD sur des secteurs particuliers**. Elles peuvent définir des **principes de compositions** : conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone, composition fonctionnelle, formes urbaines, desserte et déplacements modes doux, espaces publics et espaces naturels. Elles s'accompagnent de **schémas de principe** qui viennent les illustrer.

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schémas graphiques traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Les OAP sont plus précisément définies par les articles L. 151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme. « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles* ».

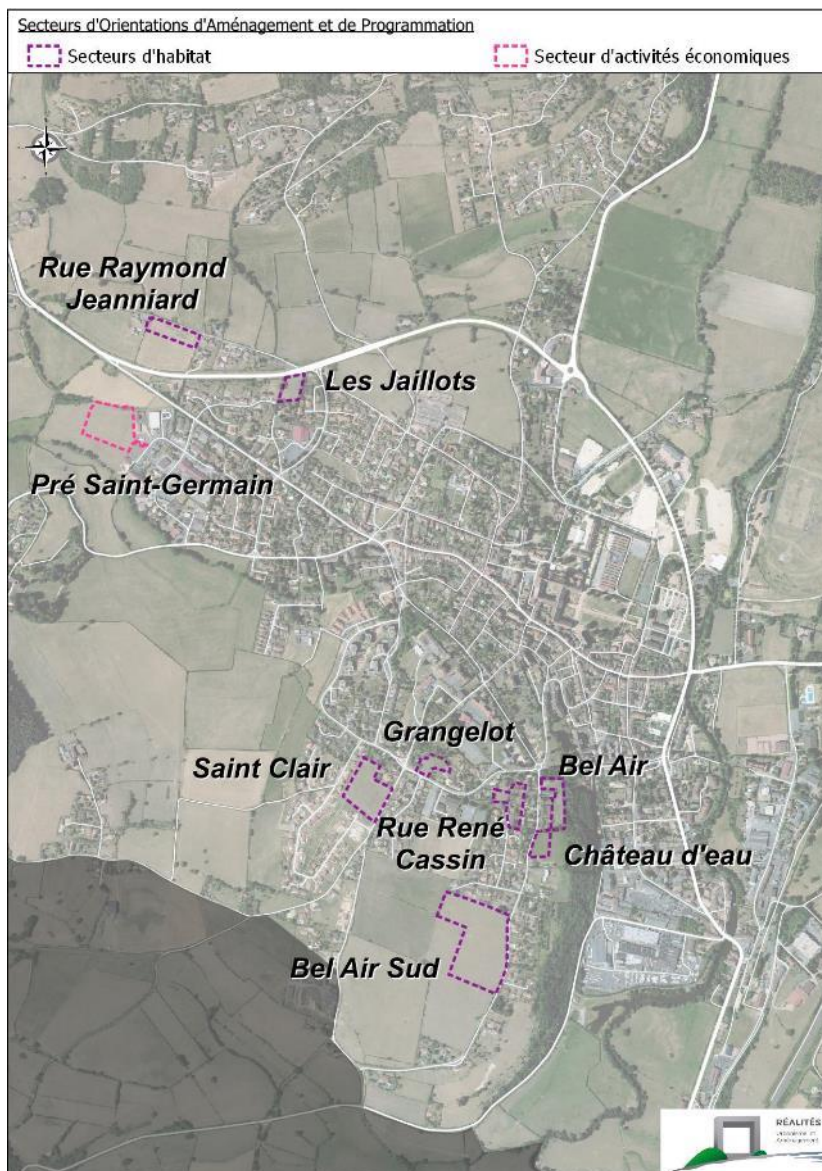
Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en termes de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit. Elles peuvent être thématiques (grandes orientations visées par la collectivité, de l'action publique ou privée, à mener sur une ou plusieurs thématiques relevées par la collectivité) ou spatialisées pour un secteur.

**Cluny dispose de plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées »** décrites ci-après, et qui visent à organiser un développement urbain raisonné, s'inscrivant dans les enjeux du « zéro artificialisation nette » et du dérèglement climatique, en fixant des orientations en réponse aux objectifs du PADD, en termes de maillage modes actifs, de densité, de diversité de l'habitat, ...

**Pour les secteurs de l'habitat**, elles ont été déterminées sur les secteurs suivants :

- Zone UB, Rue René Cassin
- Zone UB, Château d'eau
- Zone UB, Rue Raymond Jeanniard
- Zone 1AUB et secteur 1AUBa, Bel Air Sud
- Zone 1AUC, Rue de Bel Air
- Zone 1AUA, Les Jaillots
- Zone 1AUA, la Grangelot
- Zones 1AUA et 1AUC, Saint Clair.

**Un échancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser a également été défini.**



# Note de présentation d'enquête publique

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est également présente pour l'extension de la zone d'activités du Pré Saint-Germain (zone 1AUX).

Il existe également une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique, valable sur l'ensemble de la commune, l'OAP thématique trame verte et bleue.

Secteurs	Programmation - Conditions d'ouverture à l'urbanisation
<b>ZONE URBAINE</b>	
Zone UB Renée Cassin	Zone ouverte à l'urbanisation
Zone UB Château d'eau	Zone ouverte à l'urbanisation
Zone UB Rue Raymond Jeanniard	Zone ouverte à l'urbanisation
<b>ZONE A URBANISER OPERATIONNELLE A VOCATION D'HABITAT</b>	
Zone 1AUB et secteur 1AUBa Bel Air Sud	Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble* pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches.
Zone 1AUC Rue de Bel Air	Urbanisation immédiate au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone.
Zone 1AUA Impasse des Jaillots	Urbanisation immédiate au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone.
Zone 1AUA La Grangelot	Urbanisation à partir de 2026 sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*.
Zones 1AUA et 1AUC Saint Clair	Urbanisation à partir de 2028 après l'aménagement et le remplissage de la zone 1AUC à Bel Air, et sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble* avec la zone 1AUA.
<b>ZONE A URBANISER NON OPERATIONNELLE A VOCATION ECONOMIQUE</b>	
Zone 1AUX Pré Saint-Germain	Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble* pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches.

## Zone UB, Rue René Cassin

L'OAP prévoit l'aménagement d'un secteur en densification de l'existant. Il s'agit d'anticiper l'organisation du secteur en permettant des constructions collectives ou intermédiaires ou groupés.

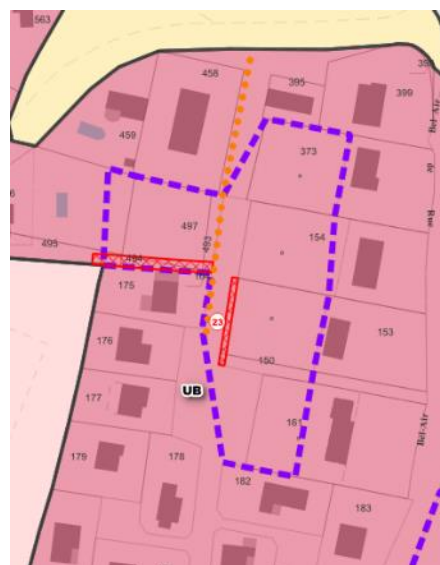
Une liaison modes actifs renforcera le bouclage avec les équipements situés à proximité et améliorera les échanges.

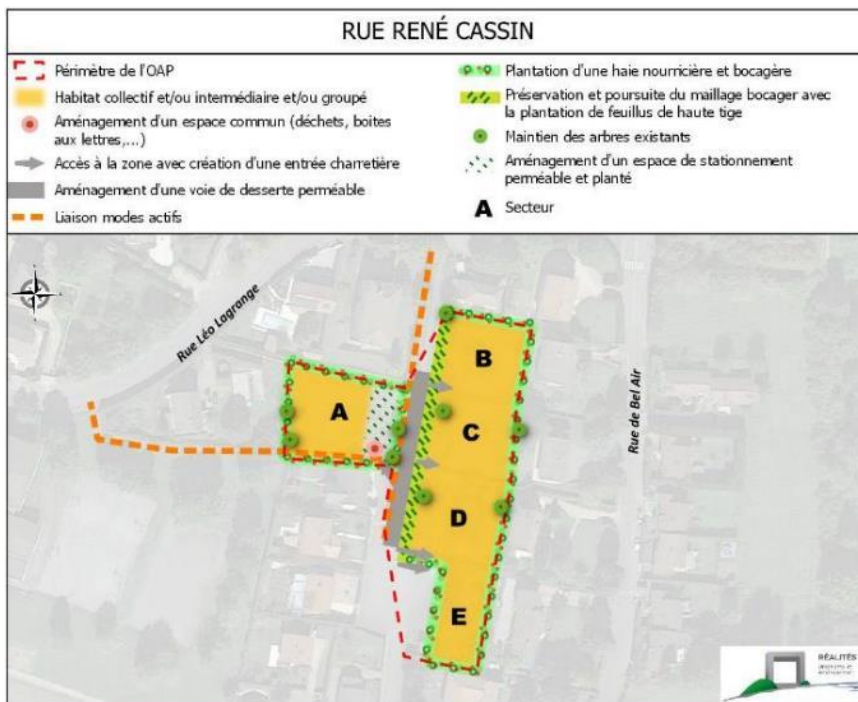
La voie qui desservira le secteur par la Rue Léo Lagrange devra rester perméable.

Il s'agit d'une zone immédiatement constructible située dans la zone UB, d'une superficie de 0,6 hectares.

Le site devra accueillir environ 10 logements répartis par secteur.

Afin d'avoir une bonne intégration dans le secteur, le périmètre de l'OAP sera planté de haies nourricières et bocagères. Les haies existantes seront préservées. L'intérieur des parcelles seront plantées avec des espèces adaptées aux évolutions pédo-climatiques.



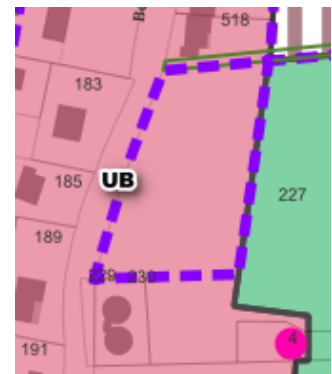


## Zone UB, Château d'eau

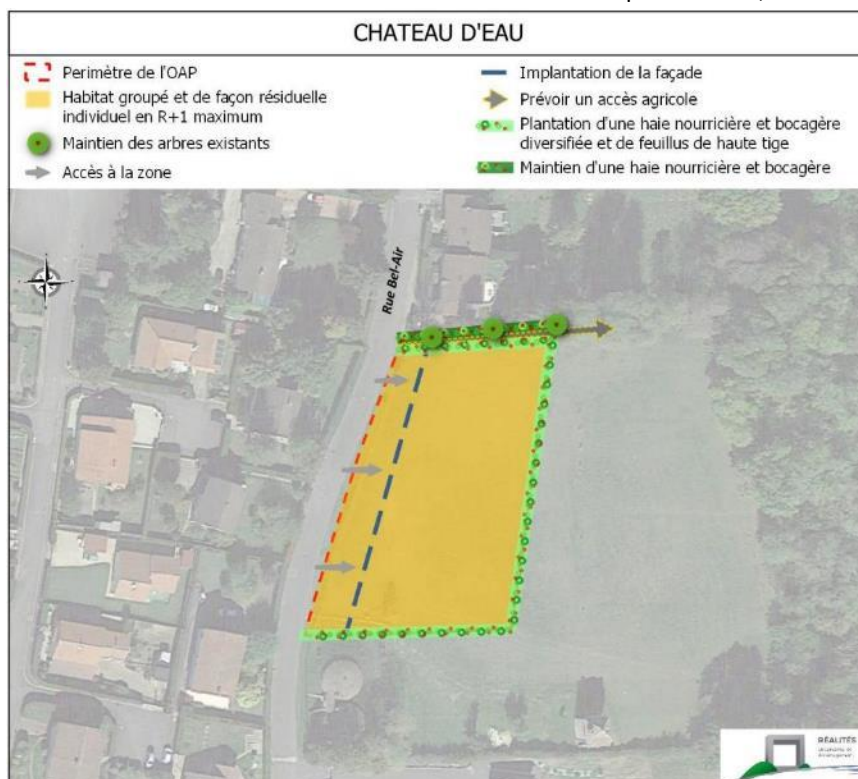
L'OAP prévoit l'aménagement d'un secteur en dent creuse Rue de Bel Air. L'objectif est de combler ce secteur permettant d'avoir un front bâti homogène avec les constructions au Nord.

Les constructions devront être groupées pour s'adapter à la morphologie du bâti environnant avec des accès mutualisés sans espace commun.

Afin d'avoir la meilleure intégration dans l'environnement des haies devront être plantées sur le pourtour de l'opération. Au Nord, la haie et les arbres existants seront conservés et permettront de prévoir l'accès agricole.



Il s'agit d'une zone immédiatement constructible située en zone UB d'une superficie de 0,3 hectares.



## **Zone UB, Rue Raymond Jeanniard**

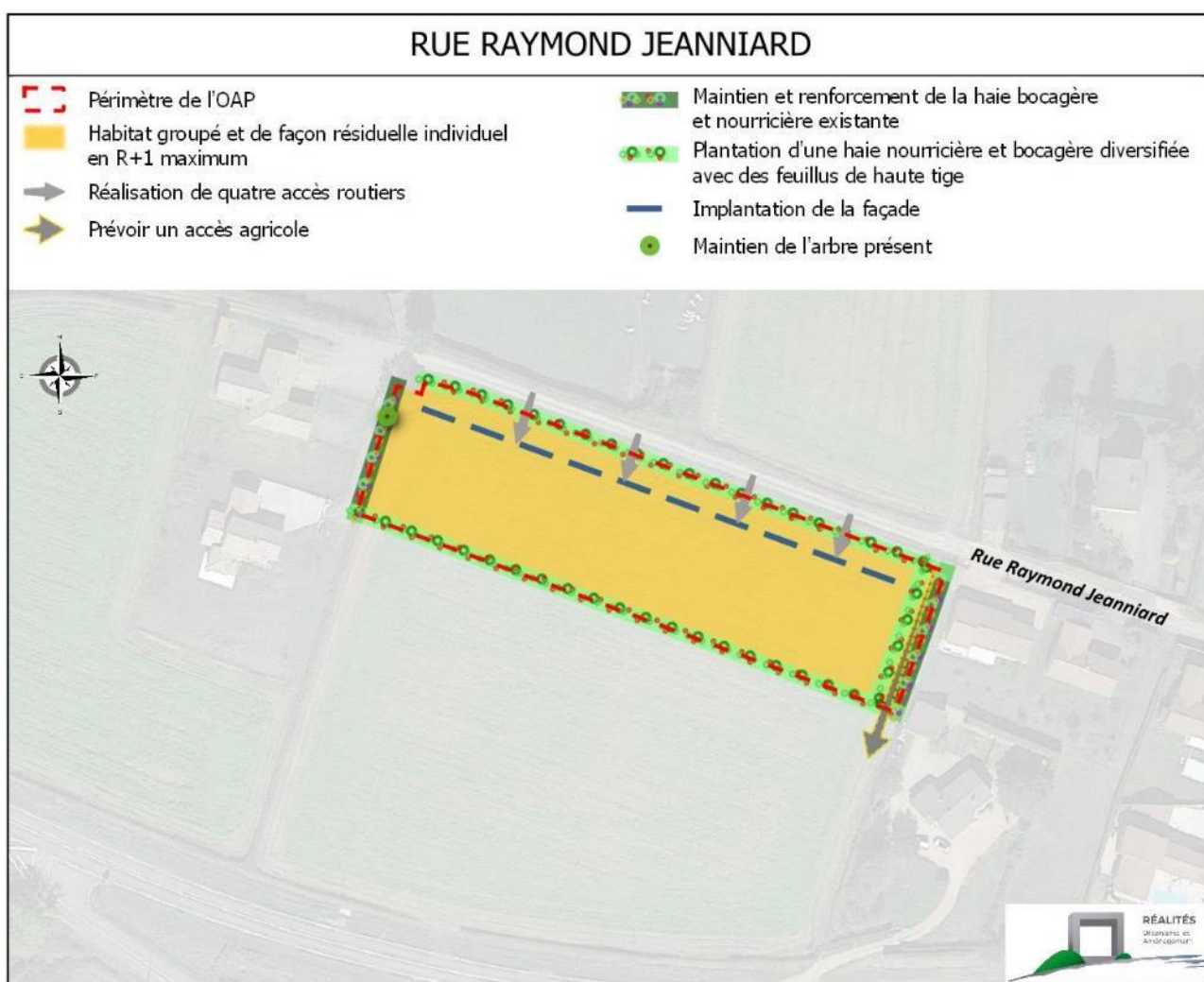
L'OAP prévoit l'aménagement d'un secteur en dent creuse Rue Raymond Jeanniard. L'objectif est de combler ce secteur permettant d'avoir un front bâti homogène avec les constructions à l'Est et à l'Ouest. Les constructions devront être groupées pour s'adapter à la morphologie du bâti environnant avec des accès mutualisés sans espace commun.



Afin d'avoir la meilleure intégration dans l'environnement des haies devront être plantées sur le

pourtour de l'opération. A l'Est et à l'Ouest, les haies bocagères et nourricières existantes seront préservées. La haie créée à l'Est permettra la conservation de l'accès à la parcelle agricole du Sud.

Il s'agit d'une zone immédiatement constructible située en zone UB d'une superficie de 0,58 hectares.



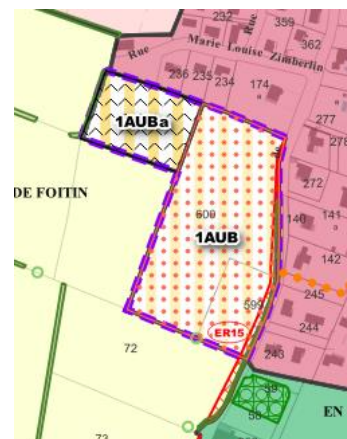
## **Zone 1AUB et secteur 1AUBa, Bel Air Sud**

L'OAP prévoit l'aménagement de la zone 1AUB et de son secteur 1AUBa dans le quartier de Bel Air d'environ 3,2 hectares.

Dans la zone 1AUB, plusieurs projets permettront de répondre à différents objectifs : prévoir un habitat collectif inclusif et participatif au Nord de 16 logements, un hameau au centre et un hébergement pour des enfants au Sud. Le secteur de hameau s'organisera sous la forme d'habitats groupés ou collectifs avec une part importante de logements sociaux (environ 20 des 30 logements prévus sur cette partie de la zone).

Dans les constructions prévoyant un habitat collectif, les rez-de-chaussée seront réversibles permettant d'accueillir des services ou équipements utiles au quartier.

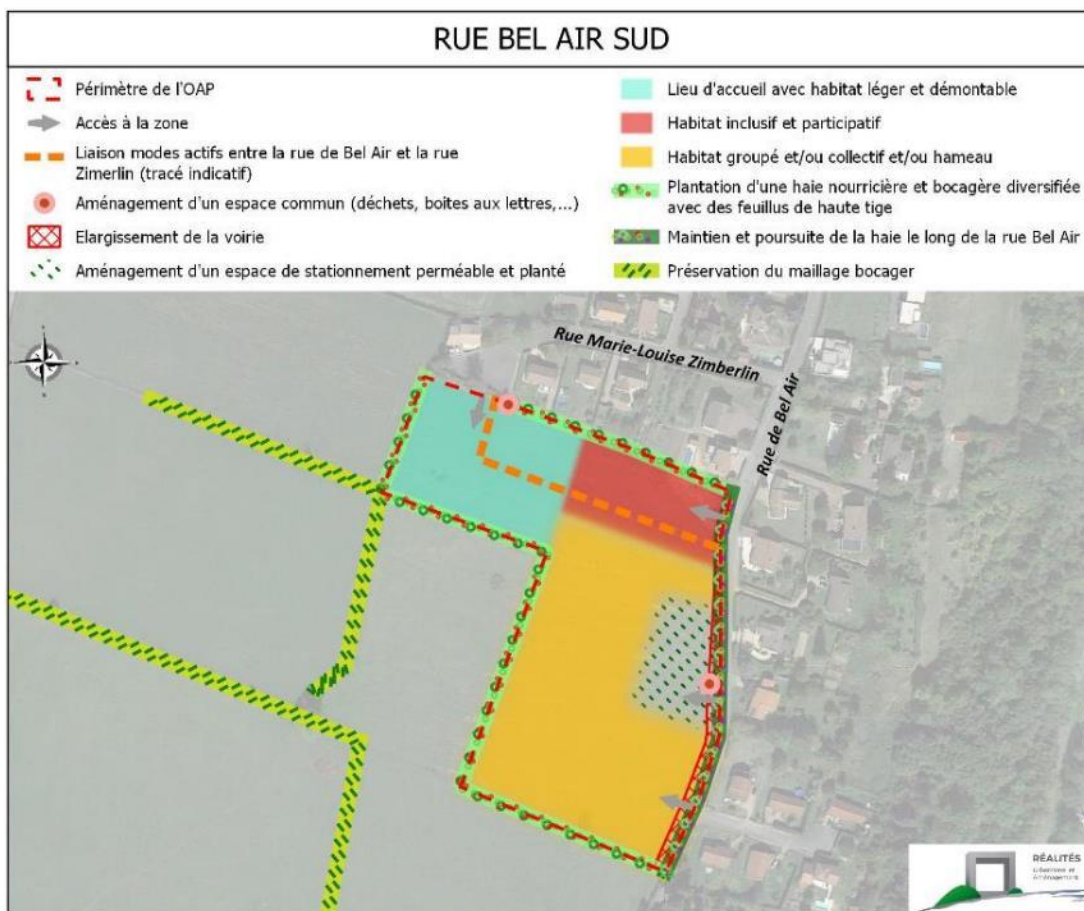
Les hébergements pour l'accueil d'enfants devront permettre de répondre à l'appel à manifestation d'intérêt lancé par le département sous la forme de constructions accueillant plusieurs enfants avec l'idée d'avoir des cellules familiales (environ 12 constructions dont celles dédiées aux espaces collectifs). Si le projet n'aboutissait pas, la zone pourrait être aménagée avec de l'habitat groupé, intermédiaire ou collectif.



Au Nord, en lien avec le projet d'habitat inclusif et participatif, un lieu de répit thérapeutique avec de l'habitat léger et des serres agricoles se situerait dans le secteur 1AUBa. Les constructions et aménagements, légers, prennent en compte le sous-sol karstiques.

L'opération devra s'intégrer dans le quartier en préservant le maillage bocager, la haie existante à l'Est, le long de la Rue de Bel Air et créer de nouvelles haies nourricières et bocagère à proximité des espaces agricoles.

Les accès à la zone seront limités à 3 le long de la Rue de Bel Air et à un par la Rue Marie-Louise Zimberlin. Une liaison douce fera un lien entre les deux rues. D'autres liaisons modes actifs, selon l'organisation de la zone, pourront être créées.





## **Zone 1AUC, Rue de Bel Air**

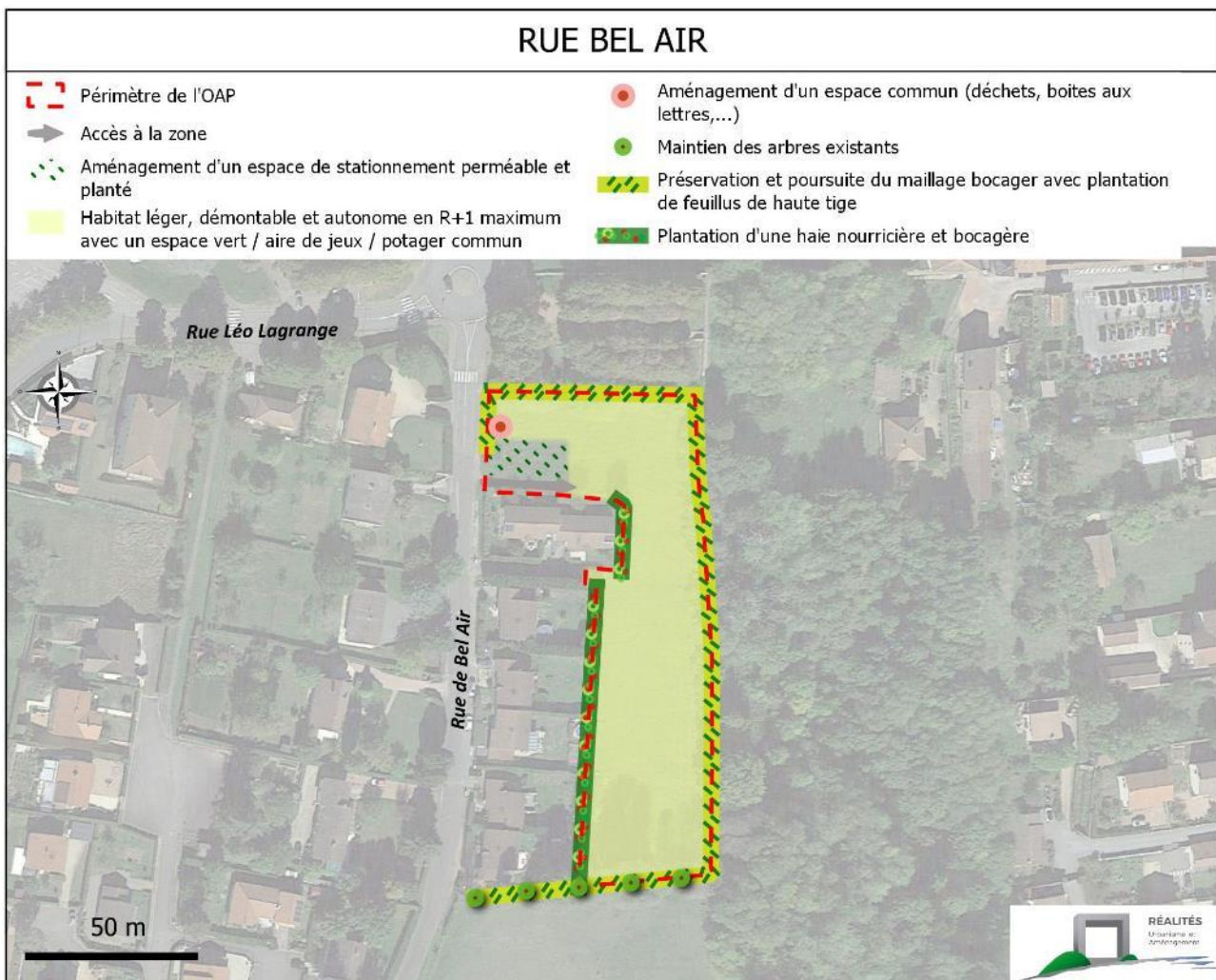
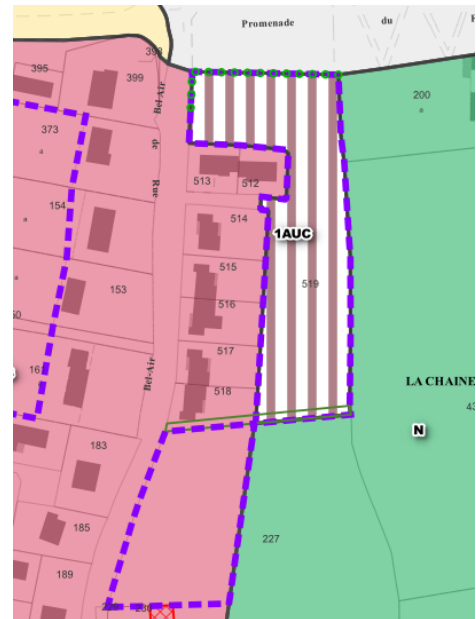
La zone 1AUC de la Rue de Bel Air répond à l'objectif du PADD de proposer un projet d'habitat innovant sur certains secteurs de la commune sur 0,56 hectares.

L'aménagement de la zone se fera par un accès au Nord permettant d'accéder à un secteur d'habitat léger, démontable et autonome. Chaque logement disposera d'un espace d'intimité raisonnable.

L'aménagement, par une haie nourricière et bocagère, à l'Ouest de la zone permettra de limiter l'impact de ces aménagements sur la zone d'habitation existante.

Au Nord et à l'Est, la haie bocagère et les plantations de feuillus de haute tige permettront de préserver la zone naturelle limitrophe.

Suivant les projets, une dizaine de résidences démontables pourront s'implanter dans le secteur.



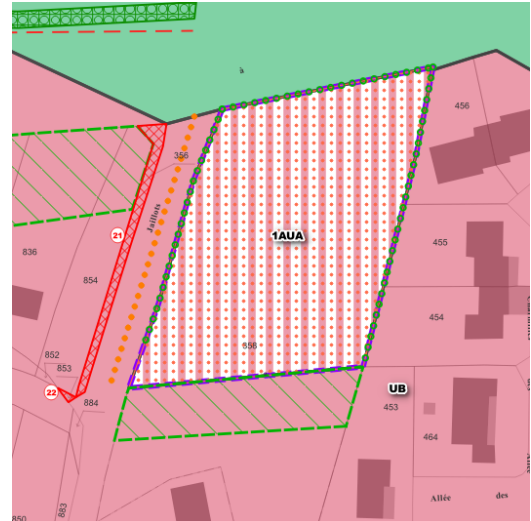
## Zone 1AUA, Les Jallots

La zone 1AUA des Jallots, d'environ 0,37 hectares, est prévue pour accueillir environ 10 logements dont au moins 2 sociaux, dans des constructions d'habitat collectif.

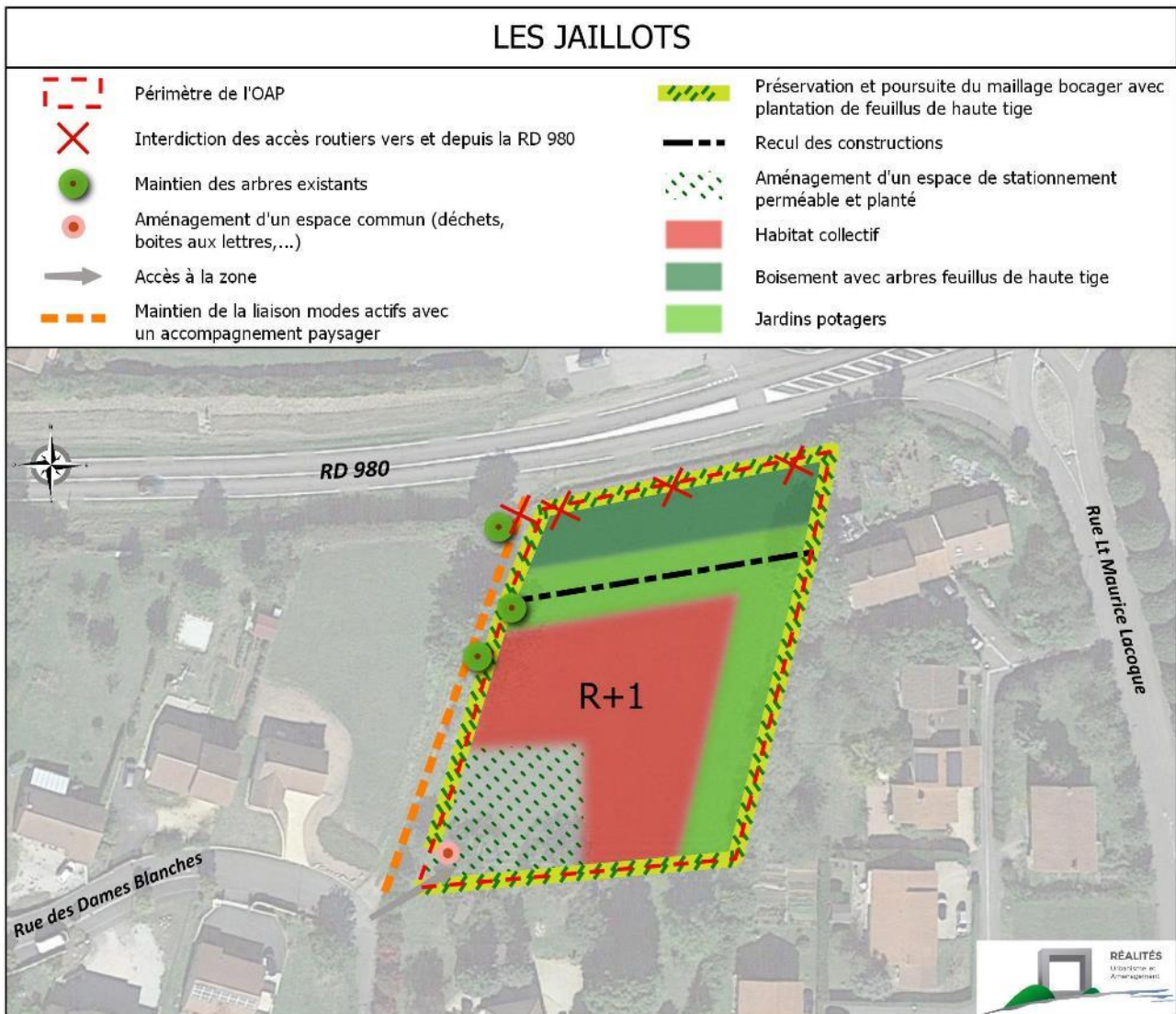
Le but est d'avoir des logements avec des extérieurs pour chacun (jardinet, terrasse, balcon...). Des jardins potagers sont prévus à l'Est et au Nord des collectifs.

Au Nord, afin de limiter l'impact de la route départementale, un espace de boisements avec des arbres de hautes tiges sera créé en conservant les arbres existants. Il prend en compte le recul des constructions imposé par l'identification de la route classée à grande circulation.

Un seul accès à la zone sera aménagé au Sud et permettre d'atteindre un espace de stationnement perméable et planté. Tout accès voiture vers ou depuis la départementale est interdit.



Le maillage bocager devra être préservé sur l'ensemble du pourtour de l'opération.



## **Zone 1AUA, la Grangelot**

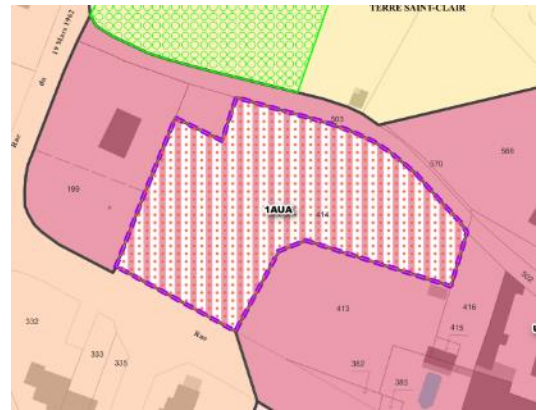
La zone 1AUA de la Grangelot, d'environ 0,34 hectares, est prévue pour accueillir environ 10 logements dont au moins 2 sociaux, dans des constructions d'habitat collectif.

Elle sera ouverte à l'urbanisation à partir de 2026 afin d'échelonner l'arrivée de population sur la commune.

Deux immeubles sont prévus, un perpendiculaire et un parallèle à la Rue Léo Lagrange. Ils prévoiront des extérieurs pour chaque logement (jardinet, terrasse, balcon...).

Au Nord de la zone, les arbres existants seront préservés et des haies seront créées autour de la zone 1AUA. Un espace vert commun avec des espaces de jeux sera aménagé à l'Est de la zone.

Un seul accès permettra l'accès au stationnement perméable de la zone.



# Note de présentation d'enquête publique

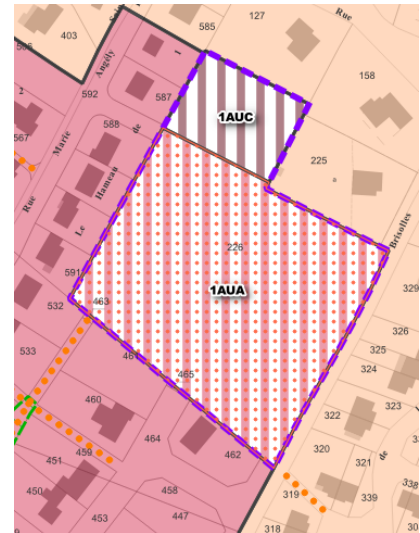
## Zones 1AUA et 1AUC, Saint Clair

L'OAP prévoit l'aménagement des zones 1AUA et 1AUC, dans le quartier de Saint Clair, d'environ 2 hectares.

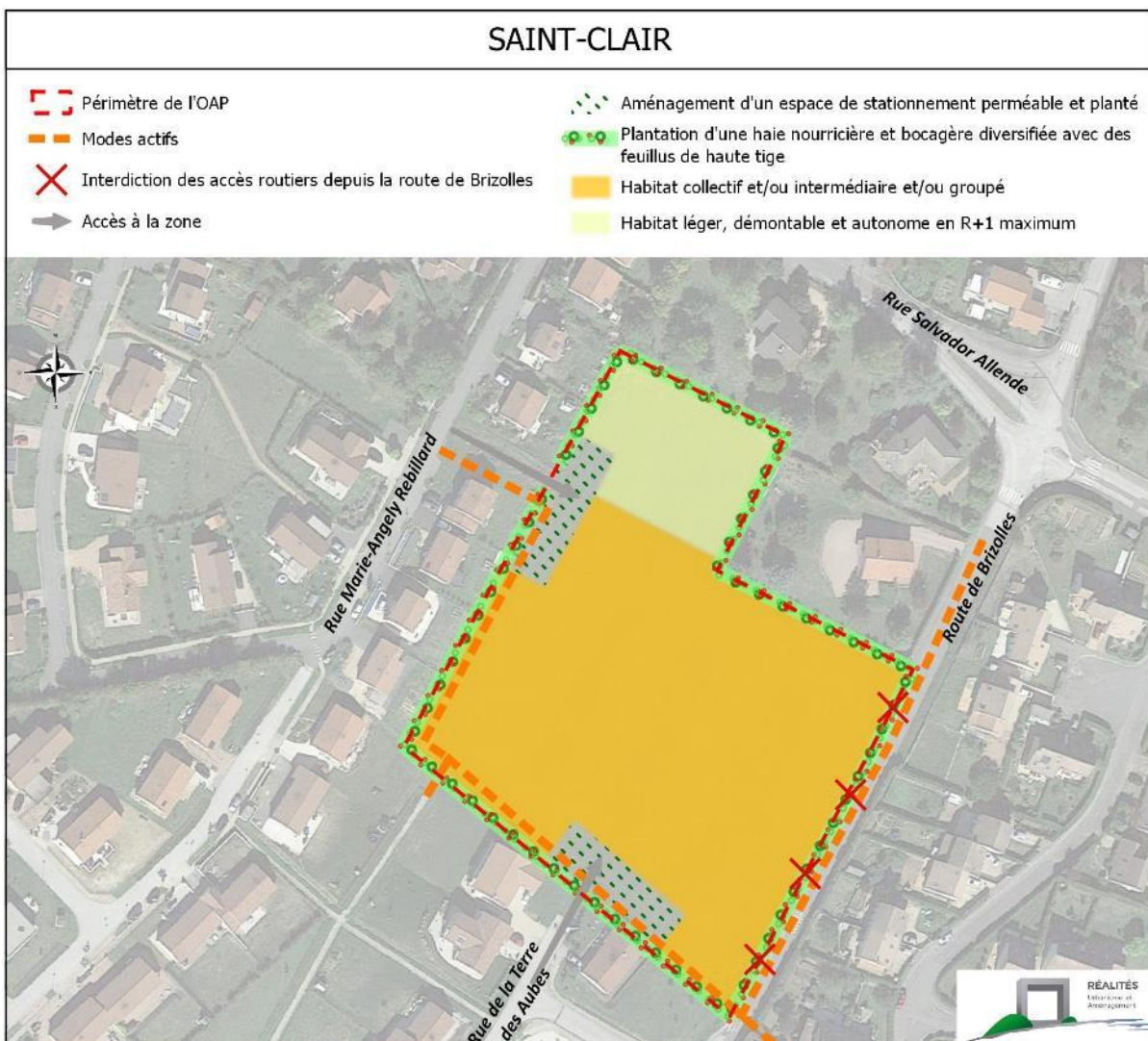
La zone 1AUC répond à l'objectif du PADD de proposer un projet d'habitat innovant sur certains secteurs de la commune, d'environ 5 résidences démontables sur 0,2 hectares.

La zone 1AUA permet d'offrir un habitat plus dense que sur ce secteur, plus partagé avec des formes tournées vers l'intermédiaire ou le collectif. De l'habitat groupé est aussi envisageable. Le but est de créer environ 40 logements dont 75% de logements sociaux. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du terrain avec des logements plus hauts à l'Ouest qu'à l'Est.

Ces zones seront ouvertes à l'urbanisation à partir de 2028 afin d'échelonner l'arrivée de population sur la commune. La zone 1AUC sera aussi conditionnée au remplissage de la zone 1AUA de la Rue de Bel Air.



Un cheminement modes actifs sera créé entre la Rue Marie-Angely Rebillard, la Rue de la Terre des Aubes et la Route de Brizolles. Les accès routiers seront autorisés uniquement depuis la rue Marie-Angely Rebillard et la Rue de la Terre des Aubes. A l'intérieur de la zone, la desserte sera piétonne et végétalisée. Les pourtours de l'opération seront plantés de haies nourricières et bocagères.



## Zone 1AUX, le Pré Saint-Germain

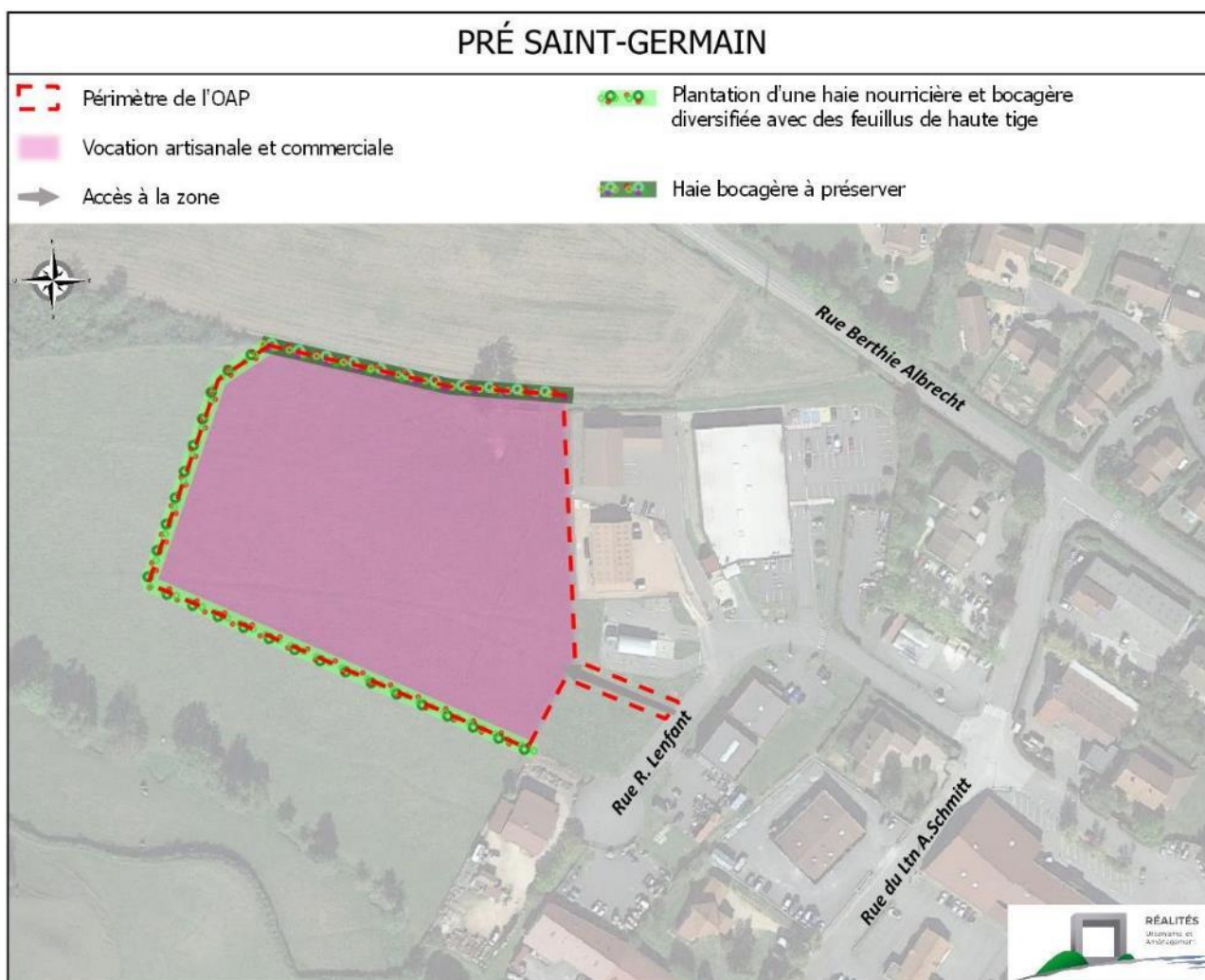
Cette OAP porte sur l'aménagement de l'extension de la zone d'activités du Pré Saint-Germain.

L'objectif est de cadrer la localisation de la zone et de prévoir sa bonne insertion paysagère.

Il s'agit d'une zone à vocation économique urbanisable tout de suite, d'une superficie de 1,3 hectares.

L'extension de la zone d'activités se fera depuis la rue Robert Lenfant par le biais d'une voie à double sens de circulation.

Au Nord de la zone 1AUX, la haie existante sera préservée et à l'Ouest et au Sud, une plantation devra être créée. La localisation de la zone est relativement éloignée du Médasson permettant le moindre impact possible de l'urbanisation.

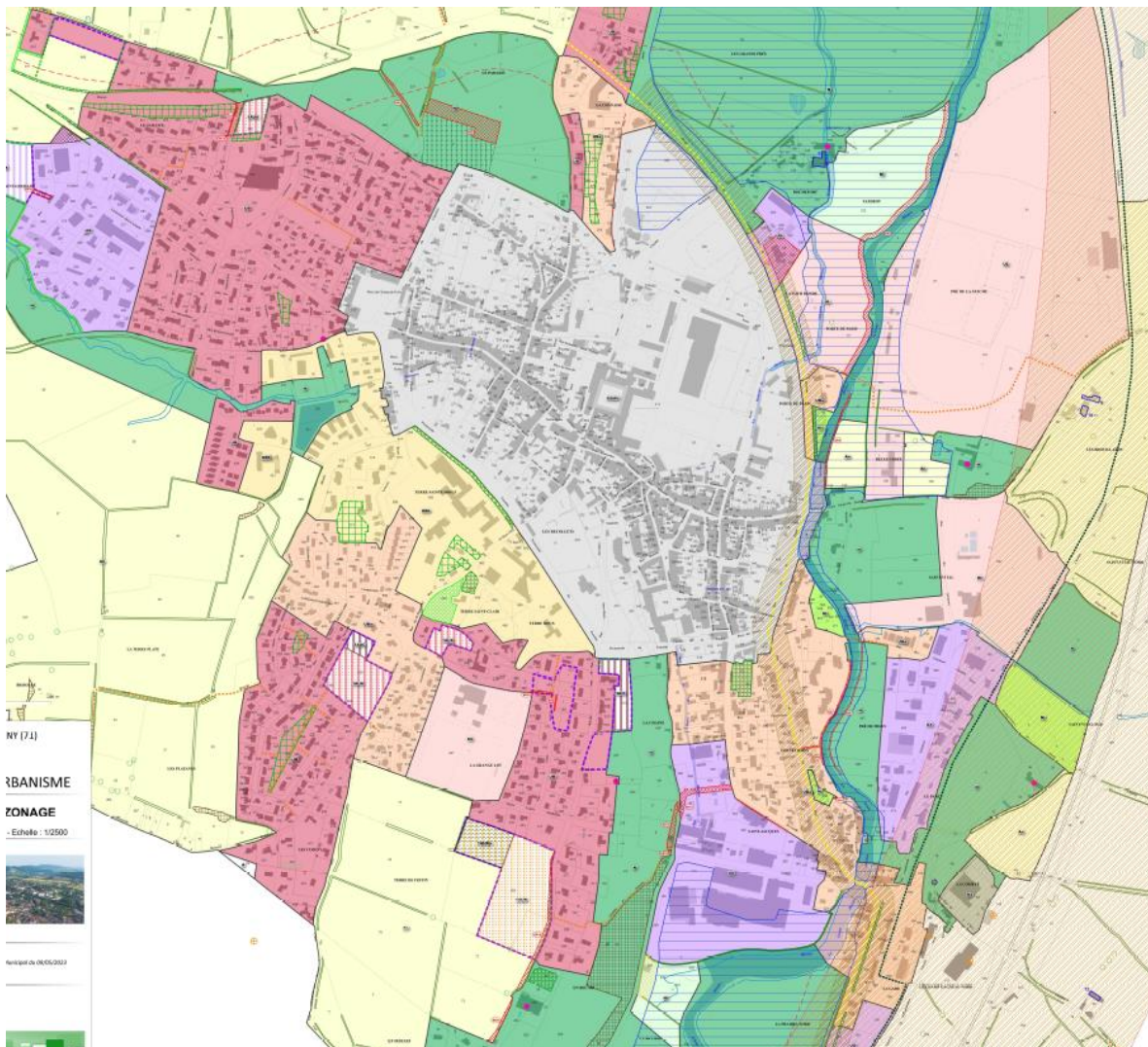


## LE REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT

### *Règlement graphique*

Il précise **les règles de constructibilité et d'aménagement** applicables à chaque parcelle, à travers les dispositions applicables à chaque zone définie.

Les planches graphiques (plan de zonage) qui couvrent l'ensemble du territoire de Cluny, sont la traduction graphique du règlement.



*Extrait du plan de zonage – Zoom sur le centre-ville*

Au centre, en gris sur la représentation ci-dessus, c'est le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur qui est identifié. Dans ce secteur, c'est le règlement du PSMV qui s'applique et non le règlement du PLU. La préservation du patrimoine est assurée puisqu'il protège autant le patrimoine extérieur que l'identité et la fonctionnalité des constructions.

Le zonage se répartit en 4 grands types de zones :

**Les zones urbaines : UB, UBa, UBb, UL et UX.** Ces zones correspondent à des zones déjà urbanisées ou aménagées, les équipements présents suffisent à les desservir et sont en capacité d'accueillir de nouvelles constructions. Des caractéristiques différentes sont définies dans chaque zone, la zone UB et ses secteurs UBa et UBb correspondant à la zone résidentielle et aux extensions périphériques du centre-bourg du PSMV non règlementé par le PLU, les zones UL correspondant aux secteurs d'équipements publics ou d'intérêt collectif et les zones UX sont dédiées aux activités économiques, notamment les zones d'activité de la gare et du Pré Saint-Germain.

# Note de présentation d'enquête publique

**Les zones à urbaniser : 1AUA, 1AUB, 1AUBa, 1AUC et 1AUX.** Ces zones correspondent aux secteurs de développement de l'urbanisation pour des projets résidentiels (1AUA, 1AUB, 1AUBa et 1AUC) ou économiques (AUX). Certaines zones sont opérationnelles immédiatement et d'autres font l'objet d'un échelonnement de leur ouverture à l'urbanisation, 2026 pour la zone 1AUA de la Grangelot et 2028 pour les zones 1AUA et 1AUC de Saint Clair.

**La zone agricole et son secteur An.** La zone A présente un intérêt agronomique et économique important, sa préservation est primordiale pour assurer la pérennité de l'activité agricole. Elle permet aussi aux habitations existantes d'évoluer de manière limitée. Le secteur An prend en compte les activités agricoles mais ne permet pas de construction pour préserver les vues paysagères de la commune.

**La zone naturelle et ses secteurs Nd, Nj, NI et Nx.** Elle représente les espaces à vocation naturelle N comprenant des secteurs à protéger en raison de la présence de milieux et espaces naturels, de la qualité des paysages et de leur intérêt esthétique. Elle permet aussi aux habitations existantes d'évoluer de manière limitée. Le secteur Nd prend en compte l'existence d'une activité liée à un service public déjà implanté sur le secteur. Le secteur Nj prend en compte les jardins et les besoins de stockage liés à leur utilisation. Le secteur NI est réutilisé pour l'activité de loisir liée aux bassins de joutes. Le secteur Nx prend en compte une activité économique existante mais interdit toute nouvelle construction.

Chacune des zones et chacun des secteurs définis au plan de zonage bénéficie d'un règlement propre au sein du règlement du PLU.

Le tableau suivant présente les zones du PLU de Cluny :

Zone	Vocation
PSMV	<i>Zone correspondant au périmètre du Plan de sauvegarde et de Mise en valeur</i>
Zones urbaines U	<i>Art R151-18 du Code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »</i>
UB	Zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat
UBa	Zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat (hauteur différente)
UBb	Zone urbaine mixte avec équipements
UL	Zone touristique, sportive, hippique et de loisirs
UX	Zone d'activités économiques
Zones urbaines AU	<i>Art R151-20 du Code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».</i>

## Note de présentation d'enquête publique

1AUA	Zone à urbaniser à vocation d'habitat
1AUB	Zone à urbaniser mixte
1AUBa	Zone à urbaniser à vocation d'activité de bien-être démontable
1AUC	Zone à urbaniser à vocation d'habitat démontable
1AUX	Zone à urbaniser à vocation économique
<b>Zones agricoles A</b>	<p><b>Art R151-22 « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »</b></p> <p><b>Art R151-23 « Peuvent être autorisées, en zone A :</b></p> <p><b>1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;</b></p> <p><b>2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »</b></p>
A	Zone agricole
An	Secteur agricole donc la constructibilité est limitée
<b>Zones naturelles N</b>	<p><b>Art R 151-24 Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :</b></p> <p><b>1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;</b></p> <p><b>2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;</b></p> <p><b>3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;</b></p> <p><b>4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;</b></p> <p><b>5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.</b></p> <p><b>Art R151-25 « Peuvent être autorisées en zone N :</b></p> <p><b>1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;</b></p> <p><b>2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.</b></p>
N	Zone naturelle
Nd	Secteur naturel liée à un service public
Nj	Secteur naturel de jardins familiaux
NI	Secteur naturel à vocation touristique et de loisirs
Nx	Secteur naturel à vocation économique (sans construction ni extension)



## Règlement écrit

Quelques précisions sur le contenu des articles du règlement de chaque zone.

### Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Articles 1 - 2

> Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, types d'activités interdites, destination et sous-destination

### Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagères

Article 1

> Volumétrie et implantation des constructions

Articles 2 - 3

> Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (aspect des façades, toitures,)  
> Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 4

> Stationnement (nombre de places exigées)

### Equipements et réseaux

Articles 1 - 2

> Desserte par les voies publiques ou privées  
> Desserte par les réseaux (eau potable, assainissement, eaux pluviales)

## LES ANNEXES

Elles comprennent d'autres documents pris en compte dans la révision du PLU et qui s'imposent pour définir les autorisations de construction, ainsi que des documents informatifs.

Les annexes du PLU de Clunuy comptent ainsi :

- Liste et plan des Servitudes d'Utilité Publique
- Atlas des zones
- Atlas des zones inondables de la Grosne
- Information sur les périmètres de protection du puits de captage de la Gare
- Secteur d'Information sur les Sols
- Classement sonore des infrastructures de transport terrestre (information et plan)
- Mémoire des annexes sanitaires
- Plans du réseau d'assainissement
- Schéma directeur d'assainissement
- Plan du réseau d'eau potable
- Schéma directeur d'eau potable
- Plan des forêts publiques
- Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (rapport, plan de zonage et règlement)
- Périmètre du secteur concerné par la taxe d'aménagement
- Zonage d'archéologie préventive
- Projet Urbain Partenarial
- Etude entrée de ville

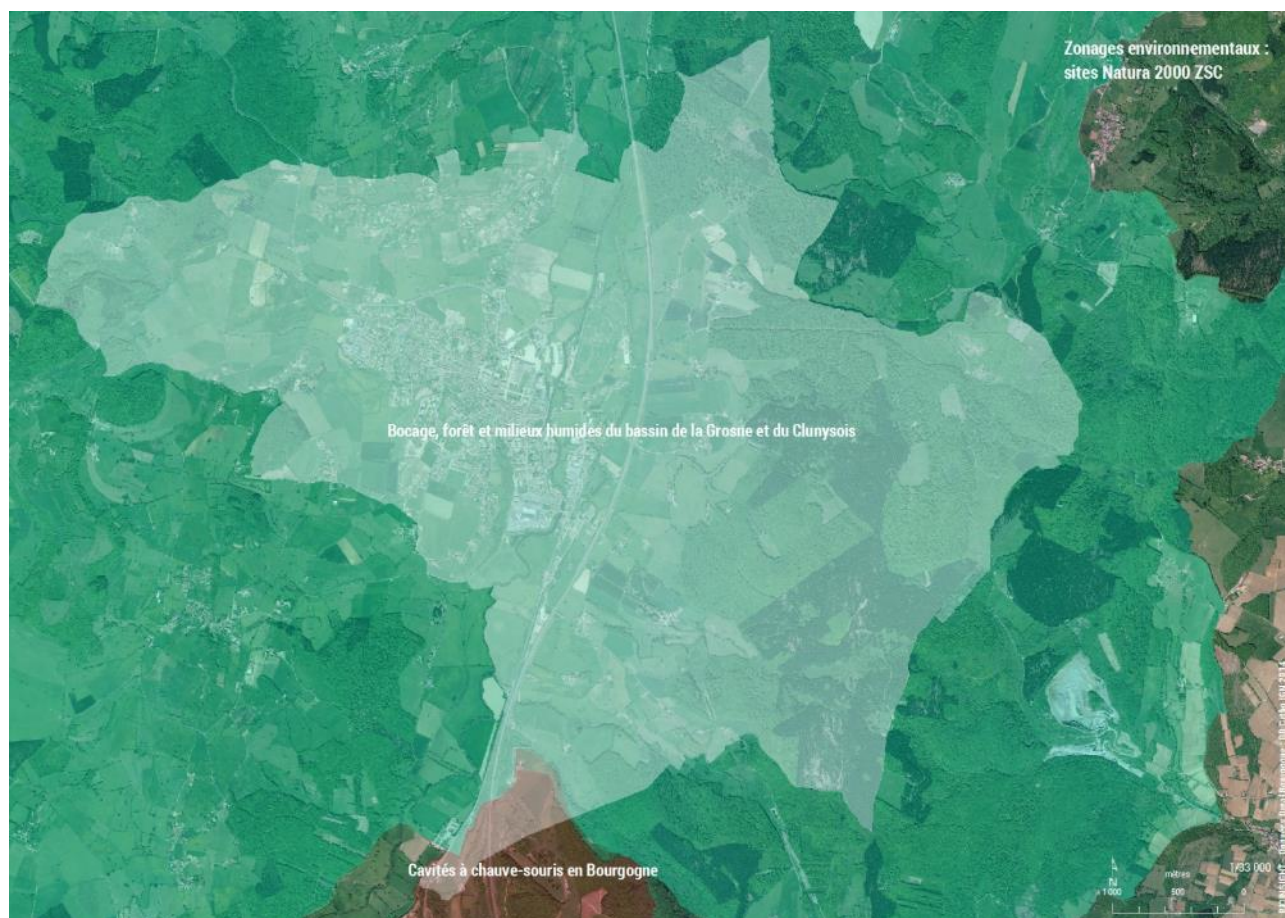
Il est important de consulter **le plan des servitudes d'utilité publique**, document s'imposant directement aux autorisations d'urbanisme (permis de construire et d'aménager).

## RESUME NON TECHNIQUE

### UNE ORGANISATION SPATIALE SANS PLU QUI SERAIT DOMMAGEABLE AU TERRITOIRE

Cluny est un grand territoire de 2 380,10 ha (23,8 km<sup>2</sup>) et une commune urbaine au sens de l'Insee.

Cluny appartient à l'aire d'attraction de Mâcon constituée de 105 communes dont Cluny commune de la couronne de cette aire. L'aire d'attraction d'une ville est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui définit l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi (influence mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail) sur les communes environnantes (sa couronne) dont au moins 15 % des actifs y résidant travaillent dans le pôle.



Les deux sites Natura 2000 (directive Habitats) auxquels Cluny contribue

De cette situation de déplacements domicile/travail peuvent résulter des incidences environnementales. Tout d'abord celles concernant l'artificialisation du territoire (bâtiments et stationnement mais aussi espaces verts, équipements sportifs, terrains vagues...). Cette artificialisation, essentiellement due à l'habitat individuel et touristique, se fait aux dépens de surfaces agricoles et naturelles.

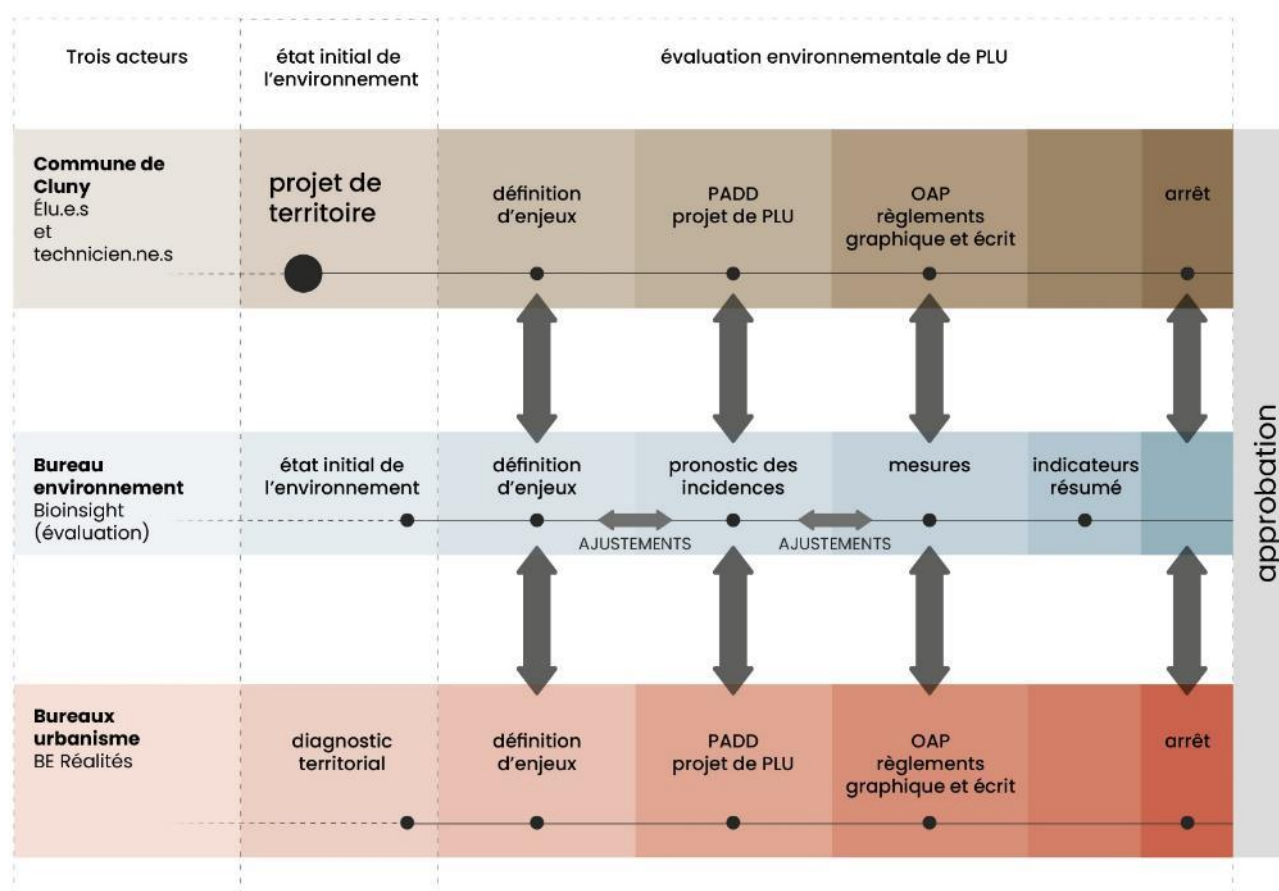
Or, c'est la modalité de cette artificialisation suivant son éparpillement ou sa compacité ainsi que sa localisation qui pourrait présenter d'autres types d'incidences environnementales, par exemple en matière de paysage, de biodiversité (le vivant non humain de Cluny), de transition énergétique (secteurs favorables à l'énergie solaire), de déplacements en voiture (consommation d'énergie donc de gaz à effet de serre), de nuisances et de pollutions...

Il faut noter que cette biodiversité présente non seulement des fonctions (trame verte et bleue) et un intérêt à l'échelle intercommunale et régionale mais aussi communautaire (européen) comme le montre la contribution de Cluny à deux sites Natura 2000.

## UN PLU SOUMIS A UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Soucieuse de son environnement, la commune de Cluny s'est donc investie dans une réflexion sur cette organisation spatiale, réflexion qui s'est traduite par l'élaboration d'un PLU qu'accompagne une évaluation environnementale justifiée par Natura 2000 au titre du Code de l'urbanisme.

Une évaluation environnementale repose sur la qualification précise des incidences puis la mise en œuvre de la séquence ERC, c'est-à-dire la proposition de mesures pour éviter (E), réduire (R) ou compenser (C) les incidences d'un projet de PLU. Elle relève par conséquent d'une approche itérative, c'est-à-dire d'**allers et retours** constants et féconds entre les acteurs conduisant à des **ajustements** entre enjeux, projet, incidences et mesures, cela pendant toute la procédure. L'objectif est d'élaborer un dossier de projet de PLU réduisant au minimum les incidences sur l'environnement. L'évaluation environnementale reste donc une opportunité d'enrichir le projet de PLU pour l'adapter et le consolider, devenant un outil de valorisation du territoire.



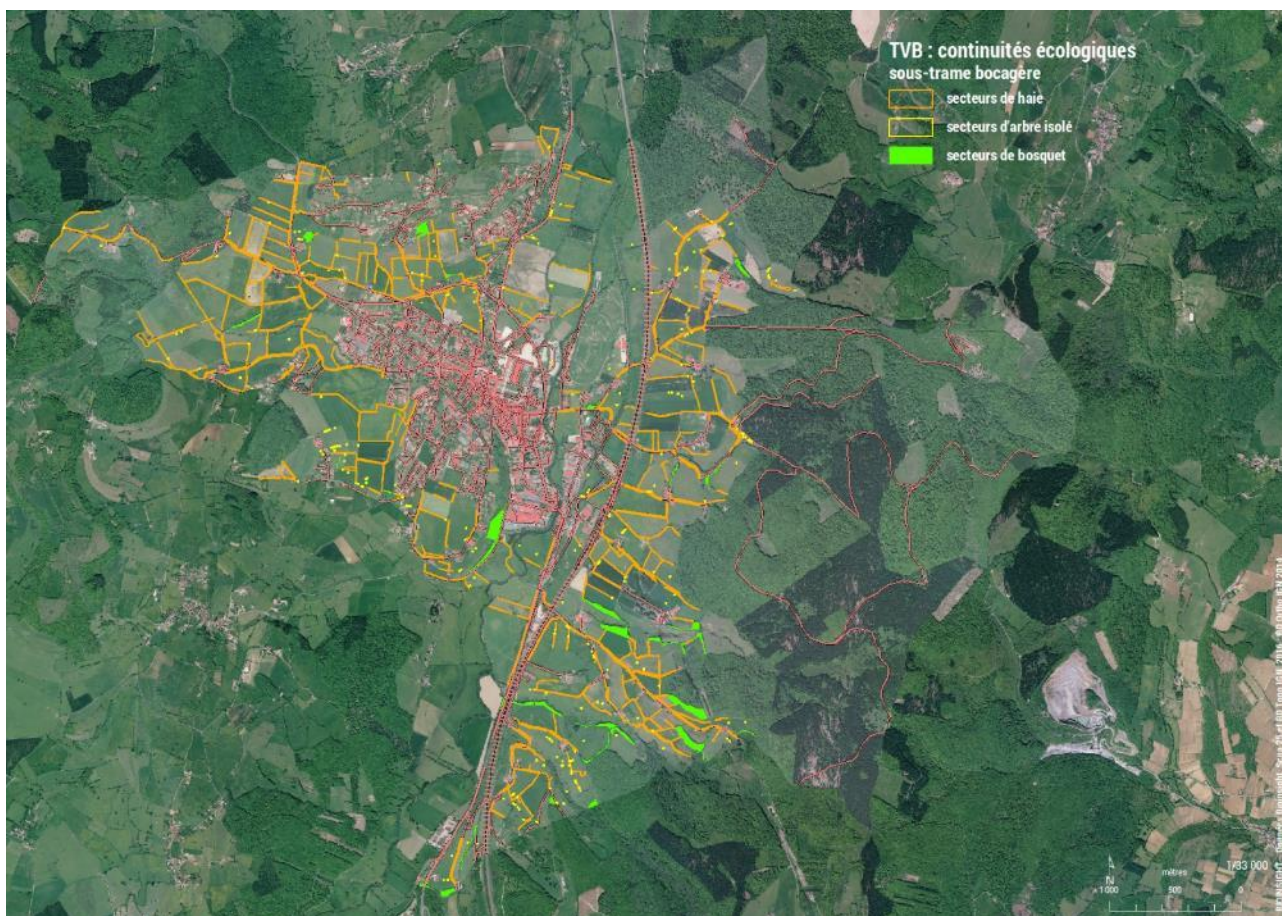
## UNE DEFINITION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE : ATOUTS ET CONTRAINTES

Les enjeux majeurs du territoire ont été définis aux différentes échelles : échelle de territoire et échelle de projet d'aménagement, pour une meilleure traduction réglementaire. Ces enjeux sont des atouts et des contraintes :

- biodiversité qui doit être reconnue et protégée en tant que tel comme faisant partie du collectif ;
- paysage comme outil de valorisation du territoire en lien avec la trame verte et bleue (TVB) ;
- TVB sous la forme de continuités écologiques hiérarchisées et articulées en sous-trames et secteurs : sous-trame humide (secteurs de cours d'eau et de mare), sous-trame forestière (secteurs de forêt présomée ancienne) et sous-trame bocagère (secteurs de haie et d'arbre isolé), comme outil d'aménagement et de valorisation du territoire ;

# Note de présentation d'enquête publique

- adaptation aux changements climatiques en matière de phénomènes météorologiques extrêmes : séquences caniculaires, pluies intenses..., cela en lien avec l'exacerbation des zones humides (des réservoirs d'eau à protéger) ;
- nuisances et pollutions (bruit, qualité de l'air).



Trame verte et bleue (TVB) de Cluny sous la forme de continuités écologiques hiérarchisées et articulées en sous-trames et secteurs : sous-trame bocagère

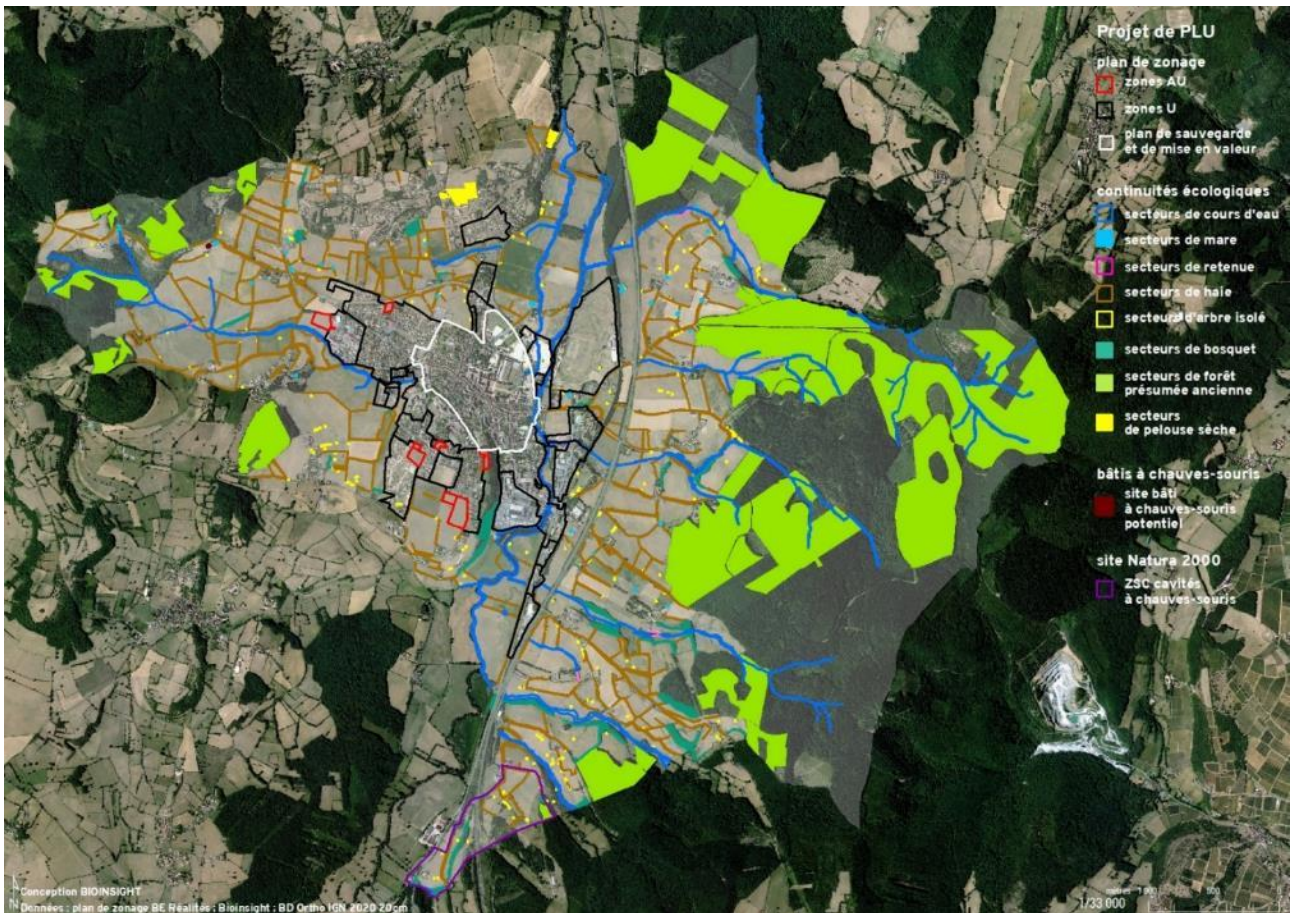
## UN PROJET DE PLU QUI ENCADRE AUX DIFFERENTES ECHELLES SPATIALES

Après la mise en œuvre de la démarche d'évaluation, il s'avère que le projet de PLU, sous la forme d'une division du territoire en quatre zones : AU (à urbaniser), U (urbanisée), A (agricole) et N (naturelle), ne présente pas d'incidences environnementales.

Plus précisément, en matière de zones humides, les zones humides sont définies au titre de la TVB de Cluny sont maintenant repérées sur le plan de zonage et protégée réglementairement par de prescriptions spécifiques.

Des secteurs de pelouse sèche sont de la même manière protégés.

Au regard des sites Natura 2000, grâce à la démarche d'évaluation, des mesures ont visé le très faible degré de constructibilité d'un périmètre Natura 2000 ainsi que la préservation réglementaire de toutes les continuités écologiques. Elles permettent ainsi d'éviter les incidences du projet de PLU tant en matière de classement des périmètres Natura 2000, de règlement de secteurs Nn, qu'au regard des objectifs de conservation Natura 2000. C'est également le cas en matière d'état de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire qui ont désigné ces sites. En effet, le projet de PLU n'a pas d'incidences négatives directes sur l'état de conservation des habitats naturels d'intérêt communautaire... puisque ces habitats naturels sont repérés dans le plan de zonage comme continuités écologiques en bénéficiant de prescriptions de protection.



Projet de plan de zonage avec zones AU (en rouge), zones U (noir) et plan de sauvegarde et de mise en valeur (blanc)

Enfin, en matière d'adaptation aux changements climatiques, celle-ci s'est traduite dans les règlements graphique et écrit par la forte protection réglementaire de la sous-trame humide (réservoirs d'eau).

## PAR UNE DETERMINATION DE MESURES

Dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale du PLU, des mesures ont donc été déterminées pour éviter ou réduire les incidences environnementales du projet de PLU aux différentes échelles spatiales. Des mesures très amples ou juridiques concernent surtout l'échelle de PLU (cas de la traduction réglementaire des continuités écologiques ou du classement des sites Natura 2000) ; d'autres sont propres à un projet, donc plus spécifiques.

Les mesures amples ou très juridiques s'articulent autour de trois orientations majeures :

- 1 protection de la TVB de Cluny sous la forme de continuités écologiques dans les règlements graphique et écrit par des règles ou des prescriptions spécifiques ;
- 2 classement réglementaire des périmètres des sites Natura 2000 ;
- 3 maintien de la connexité du territoire en matière de clôtures.

## LES AVIS EMIS SUR LE PROJET

### LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Conformément à l'article L. 153-16 du Code de l'Urbanisme, le projet de révision du PLU arrêté a été notifié à l'ensemble des personnes publiques associées :

- Préfecture de Saône-et-Loire ;
- Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) ;
- Direction Départementale des Territoires (DDT) de Saône-et-Loire ;
- Autorité environnementale Bourgogne-Franche-Comté ;
- Conseil Départemental de Saône-et-Loire ;
- Conseil Régional de Bourgogne-Franche-Comté ;
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Saône-et-Loire ;
- Chambre des Métier et de l'Artisanat de Saône-et-Loire ;
- Chambre d'Agriculture de Saône-et-Loire ;
- Centre Régional de la Propriété Forestière Bourgogne-Franche-Comté (CRPF) ;
- Office National des Forêts ;
- PETR Mâconnais Sud Bourgogne ;
- La Communauté de Communes du Clusinois ;
- Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO) ;
- Communes limitrophes :
  - o La Vineuse-sur-Fregande ;
  - o Lournand,
  - o Cortambert,
  - o Donzy-le-Pertuis,
  - o Azé,
  - o Igé,
  - o Sologny,
  - o Verzé,
  - o Sainte-Cécile,
  - o Berzé-le-Châtel,
  - o Jalogy,
  - o Château.

Ces personnes ont eu la possibilité de donner leur avis dans la limite de leurs compétences propres, dans le délai des trois mois après la date de transmission du projet de PLU. A défaut, les avis sont considérés comme favorables.

Les avis des personnes publiques associées, qu'elles ont éventuellement émis, font partie des pièces du dossier PLU consultables.

**Ces avis sont importants car les personnes publiques associées formulent des remarques visant à améliorer le PLU et qui sont susceptibles d'induire des modifications au projet de PLU, à la suite de l'enquête publique.**

### LA CREATION D'UN PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS

Aucune consultation n'a été réalisée.