

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Du 30 août 2022 au 29 septembre 2023

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CLUNY (SAONE ET LOIRE)

ET CRÉATION D'UN PERIMETRE DELIMITÉ DES ABORDS (PDA)

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

des observations recueillies dans le registre papier , des courriers et courriels adressés à la commissaire enquêtrice et des réponses des personnes publiques associées

Références:

- Code de l'environnement - article R123.18



Madame le Maire,

L'enquête publique unique relative aux deux projets définis dans votre arrêté n°2023-432-URBA en date du 04 juillet 2023, s'est déroulée du 30 août 2023 à 9 heures au vendredi 29 septembre 2023 à 17 heures soit 31 jours consécutifs. Le registre a été ouvert et clos par mes soins. Cette enquête qui a vu une participation conséquente du public s'est déroulée dans les meilleures conditions grâce à la grande disponibilité de la responsable du service de l'urbanisme de la mairie de Cluny et à la qualité de l'accueil du personnel du secrétariat de mairie qui m'a été réservé lors des permanences. Aucun incident n'est à signaler au cours des 4 permanences.

Un regret cependant : malgré ma demande le choix du registre dématérialisé n'a pas été retenu. Cela aurait permis de quantifier le nombre de personnes ayant consulté le dossier du projet de PLU.

Bilan quantitatif des observations :

38 observations principalement sur le projet du PLU : zonage, règlement et OAP, changement de destination, et une observation concernant le PDA,

- 1 pétition concernant le PLU principalement le passage en zone N des parcelles AD178-187-188-189
- 1 pétition concernant les nuisances engendrées par le TGV
- 2 courriels reçus à l'adresse dédiée
- 1 courrier remis en main propre

Observations des personnes publiques associées

La commissaire enquêtrice souhaite savoir comment la commune de Cluny suivra les recommandations, réserves et observations suivantes :

MRAe

Présentation du territoire et du projet : La MRAE recommande de reprendre la présentation du bilan et de la projection de consommation d'espace pour rendre davantage lisibles les efforts menés en termes de sobriété foncière

Réponse de la commune :

La présentation du bilan et de la projection de la consommation d'espace sera reprise afin d'avoir une meilleure lisibilité.

Captage d'alimentation en eau potable et desserte : La MRAe- recommande de rendre non constructible les parcelles à proximité immédiate du puits de la gare dans le but de le protéger et d'y interdire les affouillements et exhaussements,- recommande de modifier l'article du règlement du PLU, le raccordement au réseau public restant la règle prioritaire, conditionnant par là même les prévisions d'urbanisation, et que la commune évalue les incidences sur la nappe phréatique des prélèvements par les puits privés - recommande de compléter le règlement en imposant l'équipement d'un système de dis-connexion entre les réseaux.

Réponse de la commune :

- Concernant le reclassement des parcelles constructibles à proximité du puits de captage de la gare

Les parcelles 183, 184, 185 et 189 appartiennent à la commune et à la Communauté de Communes.

Ce sont des parcelles qui appartiennent au domaine privé de la Commune et de l'intercommunalité et qui accueillent pour la 185 et pour partie la 189, du stationnement, la voie verte passant à l'Ouest de la parcelle 189 (matérialisée par le linéaire en pointillés).

La parcelle 184 accueille le city stade, la parcelle 183 le skate-park.

La commune travaillant main dans la main avec l'ARS depuis 2020 pour poursuivre la mise en place d'une DUP en vue de la protection du puits de captage de la gare, les terrains cités ne sont pas un risque pour le captage.

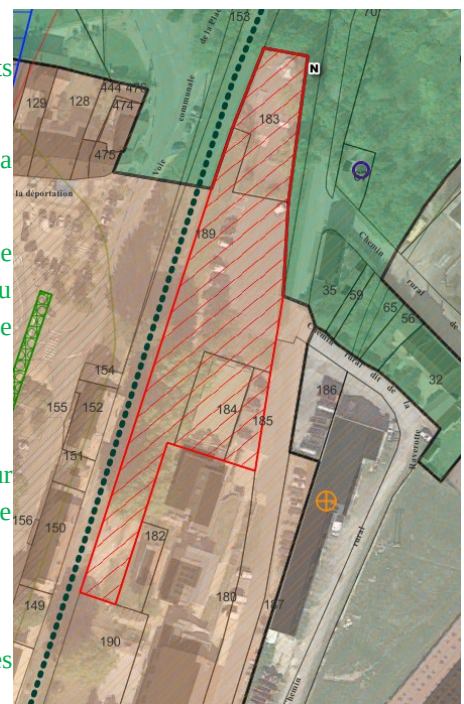
Les parcelles urbanisées ne seront pas reclassées en zone naturelle.

La commune renforcera les prescriptions sur ce secteur en interdisant les affouillements et exhaussements hors ceux liés aux constructions autorisées.

- Concernant le raccordement au réseau d'eau potable

La commune modifiera la règle en demandant un raccordement prioritaire au réseau public. L'utilisation d'un puits privé restera tout de même possible.

Eaux pluviales : La MRAe recommande de prendre en compte l'objectif de compensation de l'imperméabilisation inscrit dans le SDAGE en vigueur



Réponse de la commune :

Il est bien précisé que le SDAGE « incite » et non impose un objectif de compensation de l'imperméabilisation. La commune est tout à fait favorable à travailler sur ce sujet et œuvre à la végétalisation des espaces.

Plusieurs secteurs sont d'ores et déjà prévus ou envisagés pour une dés-imperméabilisation : le parking du COSEC, des cours d'écoles et plusieurs espaces publics en cœur de ville. La démarche de dés-imperméabilisation est présente et ne dépend pas du PLU.

Zones Humides : La MRAe recommande de caractériser les zones humides selon le critère pédagogique ou le critère végétalisation, chacun de ces critères pouvant à lui seul définir une zone humide, recommande d'ajouter la recherche de zones humides systématique sur le secteur UL au sein du règlement du PLU, recommande de prendre en considération la présence de la mare identifiée dans le périmètre concerné par l'OAP du Pré Saint Germain

Réponse de la commune :

L'étude zone humide réalisée sera jointe au dossier.

Concernant la zone UL, des études pourront être imposées suivant les aménagements envisagés dans les projets.

La mare temporaire ou zone de piétinement identifiée dans le périmètre de l'OAP du Pré Saint-Germain (30m²) sera protégée.

Assainissement- recommande de traiter au sein de l'évaluation environnementale, les conséquences de l'urbanisation future sur l'aggravation des déversements, et de phaser l'urbanisation en fonction du calendrier de réalisation des travaux d'amélioration du réseau

Réponse de la commune :

Des travaux ont déjà été réalisés et d'autres sont prévus sur un calendrier pluriannuel. Le phasage de l'urbanisation a été traité en prenant en compte les travaux.

Cours d'eau- recommande de préciser une largeur minimale de protection de part et d'autre des cours d'eau et de compléter la cartographie, le règlement ainsi que l'OAP concernée, recommande de compléter l'OAP « trame verte et bleue » et le règlement pour mieux garantir la préservation des zones humides et de la ripisylve et éviter l'imperméabilisation et les remblais

Réponse de la commune :

La commune complétera le règlement en préservant les zones humides ainsi que les ripisylves.

DDT : avis favorable avec réserves

Réserves d'ordre réglementaire : absence du document concernant le zonage d'assainissement et demande d'ajustement des dispositions du règlement dans le respect du code de l'urbanisme en particulier sur les zones A et N et l'obligation d'exigence de performances énergétiques renforcée qui doit être ciblée sur des secteurs précis

Réponse de la commune :

Le zonage d'assainissement sera annexé au PLU.

L'obligation de performances énergétiques renforcées sera imposée pour les constructions neuves dans les zones U, AU et A.

Réserves juridiques : fragilités relevées sur le périmètre du captage d'eau potable de la gare, demande de prise en compte plus précise sur les risques (inondation et karstique), et concernant l'assainissement prévoir un phasage de l'ouverture à l'urbanisation en fonction de l'avancement du calendrier de réalisation des travaux d'amélioration du réseau.

Réponse de la commune :

- Concernant le reclassement des parcelles constructibles à proximité du puits de captage de la gare

Les parcelles 183, 184, 185 et 189 appartiennent à la commune et à la Communauté de Communes. Ce sont des parcelles qui appartiennent au domaine privé de la Commune et de l'intercommunalité et qui accueillent pour la 185 et pour partie la 189, du stationnement, à proximité immédiate de la voie verte qui passe à l'Ouest de la parcelle 189

(matérialisée par le linéaire en pointillés). La parcelle 184 accueille le city stade, la parcelle 183 le skate-park. La commune travaillant main dans la main avec l'ARS depuis 2020 pour poursuivre la mise en place d'une DUP en vue de la protection du puits de captage de la gare, les terrains cités ne sont pas un risque pour le captage.

Les parcelles, urbanisées ne seront pas reclassées en zone naturelle.

La commune renforcera les prescriptions sur ce secteur en interdisant les affouillements et exhaussements hors ceux liés aux constructions autorisées.

- Prise en compte des risques

La commune prendra en compte le risque lié à l'Atlas des Zones Inondables (AZI) en demandant la réalisation d'une étude hydraulique pour toute nouvelle construction souhaitée dans le périmètre de l'AZI.

Concernant le risque karstique, la commune prendra en compte la cartographie de l'étude commanditée par l'OPAC et présente dans le courrier de demande transmis lors de l'enquête publique. Cette étude fait état de risques fort et très fort liés au sol karstique sur la zone 1AUBa qui sera donc supprimée et reclassée en zone agricole non constructible (An). Le périmètre de la zone 1AUB sera modifié afin de ne classer en zone constructible que le secteur avec un « aléa karstique faible ».

- Assainissement

Des travaux ont déjà été réalisés et d'autres sont prévus sur un calendrier pluriannuel. Le phasage de l'urbanisation a été traité en prenant en compte les travaux.

CDPENAF : avis favorable sauf sur 2 points : avec réserve sur un point et un avis favorable avec une observation sur un autre point .

Réponse de la commune :

La réserve faite par la CDPENAF concernait un point de formulation qui pouvait prêter à confusion.

La volonté de la commune est bien de prévoir un encadrement des annexes et des extensions en zones agricole et naturelle **uniquement pour les habitations existantes**. La volonté de la commune n'est pas de contraindre la construction des bâtiments liés à l'activité agricole. La formulation du règlement sera revue pour lever toute ambiguïté.

L'observation faite par la CDPENAF concernait une demande d'identification de bâtiments existants pour un changement de destination.

La commune ne souhaite pas que les bâtiments puissent changer de destination : sa volonté est de les préserver pour l'activité agricole. Le caractère architectural n'est pas établi et ce sont des bâtiments agricoles qui peuvent réellement continuer à être utilisés dans le cadre d'un usage agricole. Ces bâtiments sont situés en limite d'urbanisation et sont entourés de terrains agricoles, permettant un lien pratique entre terres et bâtiments agricoles.



Chambre d'agriculture : remarques sur le règlement en particulier en zone A

Réponse de la commune :

La volonté de la commune est bien de prévoir un encadrement des annexes et des extensions en zones agricole et naturelle uniquement pour les habitations existantes. La volonté de la commune n'est pas de contraindre la construction des bâtiments liés à l'activité agricole. La formulation du règlement sera revue pour lever toute ambiguïté.

La commune prend en compte la possibilité pour les habitations d'exploitants agricoles de s'éloigner du bâtiment agricole. Elle permet de ne pas intégrer l'habitation au bâtiment et de s'éloigner de 100 mètres au maximum avec des exceptions possibles pour des contraintes techniques ou topographiques. La commune n'autorisera pas plus de dérogation à la règle des 100 mètres.

Les règles par rapport aux « autres voies » et aux limites séparatives permettent de cadrer et de laisser, de fait, la place aux engins agricoles de manœuvrer autour des bâtiments. L'idée n'est pas de contraindre les constructions mais de prendre en compte les enjeux de circulation.

La règle d'implantation des annexes sur une limite séparative sera modifiée pour prendre en compte la remarque. Les annexes ne seront plus obligatoirement implantées en limite séparative.

Les RAL des bâtiments agricoles ont été travaillés par la commune avec l'architecte des bâtiments de France.

La commune souhaite prendre en compte la remarque de la chambre d'agriculture : les serres et tunnels qui ne peuvent pas respecter les règles de RAL et de toiture seront exemptés de ces règles. Les installations liées aux énergies renouvelables sont évidemment autorisées.

Chambre de commerce et d'industrie : avis réservé : incohérences relevées en particulier dans le PADD

Réponse de la commune :

La volonté de la commune est bien de prioriser l'implantation des commerces dans le centre-ville. Le PLU identifie même un linéaire (le long de la RD) sur lequel l'implantation des commerces est interdite pour ne pas concurrencer le centre-ville.

La commune ne peut pas « découper » les sous-destinations du code de l'urbanisme. La sous-destination « artisanat et commerce de détail » regroupe des commerces qui peuvent effectivement concurrencer le centre-ville mais aussi la possibilité d'une offre complémentaire qui ne pourrait pas s'implanter en centre-ville.

La commune ne fera pas évoluer les sous-destinations autorisées ou non dans la zone 1AUX. Le SCoT a vocation à aider les communes dans la préservation des commerces de centre-ville. La règle concernant les surfaces (supérieure à 300m² et inférieure à 1000m²) est issue des éléments de travail du SCoT (qui n'est pas encore opposable).

La commune est d'accord avec la Chambre de Commerce et d'Industrie : il est cohérent que la zone 1AUX puisse accueillir des « activités productives ou servicielles (artisanat, BTP, services aux entreprises...) ».

INAO ; demande prise en compte des observations en particulier sur les OAP

Réponse de la commune :

La liste des Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine sera mise à jour.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent d'imposer une densité de constructions minimale à respecter sur les secteurs de projets. Les plus petites OAP concernent une parcelle ou un tènement d'environ 3 000 m². La commune montre bien sa volonté de densifier l'existant et d'imposer un fort renouvellement urbain.

Les projets de l'OAP de Bel Air sont importants pour la commune. De plus, le foncier est disponible plus facilement et des projets sont en cours d'études. La zone 1AUBa sera supprimée afin de prendre en compte le risque karstique, diminuant par-là la consommation de foncier agricole.

Si elle est bien consciente que la consommation de terres agricoles n'est pas négligeable, la commune a largement limité les possibilités par rapport au document d'urbanisme en vigueur.

La commune comprend les enjeux de consommation de terres agricoles, c'est pourquoi elle a fortement réduit les possibilités de construire, en particulier sur les terres agricoles et naturelles. La programmation n'évoluera pas puisqu'elle permet de prendre en compte les projets sur la commune.


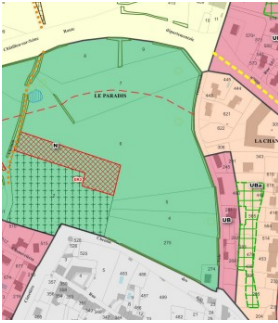
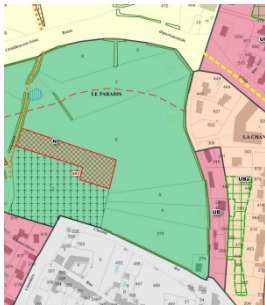
Mairie de JALOGNY : avis défavorable concernant le projet de déviation de la RD 465 , route de Jalogny (emplacement réservé n°14)

Réponse de la commune :

Le projet de déviation de la route départementale doit permettre une meilleure sécurité à l'intérieur de l'entreprise OXXO et peut aussi permettre son développement. Ce projet est porté par le département qui est le bénéficiaire de l'emplacement réservé n°14 inscrit au projet de PLU. La commune comprend les préoccupations de la commune de Jalogny mais le projet s'inscrit dans un cadre plus large que le seul PLU de Cluny. L'emplacement réservé sera maintenu.

Tableau des observations des permanences,

Observations et questions du Commissaire enquêteur – réponses de la communes de Cluny

<p>N° 1 et 35 - 30/08/2023 et 29/09/2023 Mr et Mme LAFOND- Mr Henri belouze représentant les associations CHUT+S et APVLC</p> <p>Demande la prise en compte par la SNCF des nuisances sonores occasionnées par la réduction de la vitesse dans la traversée de Cluny et la construction de mur anti bruit + Pétition signée par 16 personnes</p>	
<p>Commissaire enquêteur : la commune de Cluny peut elle envisager un contact avec la SNCF pour clarifier ce problème ?</p>	
<p><u>Réponse de la commune :</u> La commune est bien au courant de ces nuisances. Elle a déjà échangé avec la SNCF sur ces problématiques. La commune s'engage à faire un courrier à la SNCF pour appuyer les demandes de l'association, au bénéfice des habitants de la commune et de son camping municipal. Elle sollicitera par ailleurs les parlementaires locaux pour tenter d'améliorer la situation.</p>	
<p>N°2 – 30/08/2023 Mr Jean- Marc ROBIN représentant l'indivision ROBIN demande que les parcelles AB 7 et 8 en zone naturelle soit classées en zone constructible</p>	
<p>Commissaire enquêteur : plusieurs propriétaires de ce secteur ont émis le même désir, avis défavorable car cela impliquerait de changer complètement le projet du PLU</p>	
<p><u>Réponse de la commune :</u> La commune suit l'avis de la Commissaire Enquêteur.</p>	
<p>N°3- 30/08/2023 Mr Jean-Yves MALIK représentant l'indivision MALIK demande que la parcelle AB 9 (le Paradis) en Zone N soit classée en zone constructible</p>	

--	--

Commissaire enquêteur : plusieurs propriétaires de ce secteur ont émis le même désir ,avis défavorable car cela impliquerait de changer complètement le projet du PLU

Réponse de la commune :La commune suit l’avis de la Commissaire Enquêteur.

N° 4- 30-08-2023
 Mr Jean Yves MALIK représentant l’indivision MALIK demande que les parcelles AB 0111 et 0113 en zone N soit classées en zone constructible



CE : ces parcelles sont au milieu d’une zone N, avis défavorable

Réponse de la commune : La commune suit l’avis de la Commissaire Enquêteur.

N°5 -09/09/2023 reçu par mail le 31/08/2023
 Mr Vincent AMIOT représentant légal de Mme Micheline AMIOT Demande le classement en zone constructible la parcelle B 184 (Le Cras)



Commissaire enquêteur : avis défavorable, cette parcelle se trouve au milieu d’autres parcelles en zone agricole

Réponse de la commune :La commune suit l’avis de la Commissaire Enquêteur.

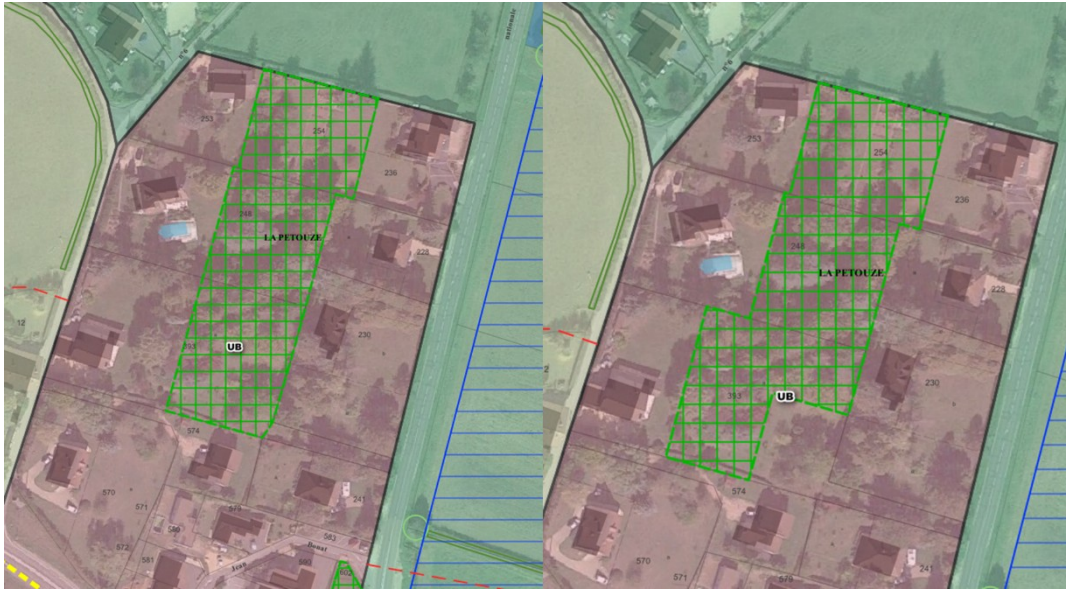
N° 6 ,16 et 29- visites du 09/09/2023 -19/09/2023- 29/09/2023
 Mr GUEUGNEAU J,F–
 Demande de renseignement sur le PDA
 Vérification du zonage en UB de sa parcelle AB 393,
 Une partie des arbres sur la partie basse du terrain étant tombés lors de la dernière tempête, Mr GUEUGNEAU propose de laisser cette partie constructible



--	--

CE : la demande me semble crédible, voir les possibilités éventuelles

Réponse de la commune : La commune prend en compte la remarque et rectifie le zonage en fonction des arbres présents et de ceux touchés par la tempête du 13 août 2023. La surface protégée reste équivalente (environ 6 160m²).



N°7- 09/09/2023

Mde DUFOUR Evelyne

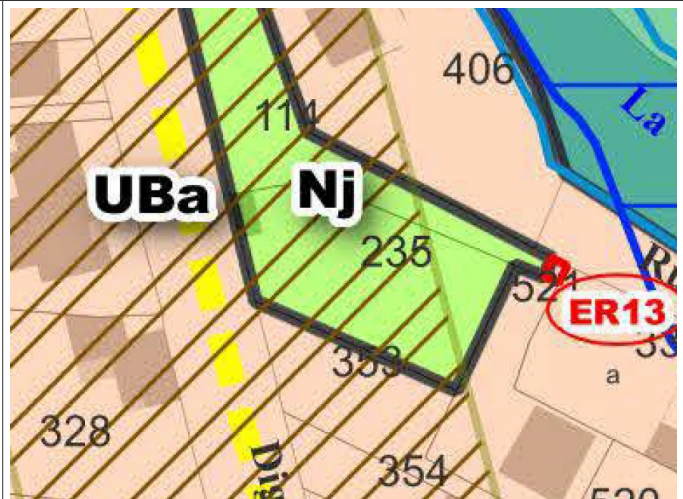
- Demande de renseignements sur la parcelle AB 613
- demande d'aménagement du chemin de Coigny
- demande d'élargissement et ralentisseurs sur ce chemin (bus scolaires)



Commissaire enquêteur : avis favorable pour une étude d'élargissement du chemin et création d'une voie piétonnière

Réponse de la commune : La couche de roulement sera maintenue en l'état pour éviter l'augmentation de la vitesse sur le Chemin de Coigny. Les emplacements réservés existants sur le PLU approuvé en 2006 ont été supprimés. Les accotements seront quant à eux aménagés le plus largement possible pour sécuriser les déplacements piétons, en assurant la préservation des haies existantes. Etant donné que le Chemin d'Assise et le Chemin de randonnée du Clunisois passent par le Chemin de Coigny, les revêtements en dur doivent être limités pour les cheminements piétons. Les travaux d'aménagements piétonniers de gauche et droite doivent débuter en octobre 2023. Concernant les bus scolaires, une réflexion est en cours pour un passage en sens unique. Ce n'est pas l'objet du PLU d'imposer un sens unique.

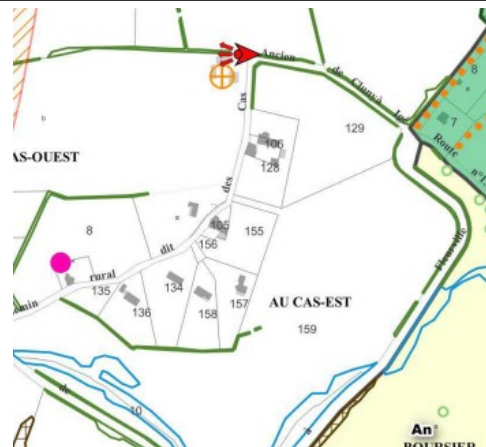
N° 8- - 09/09/2023
 Mde GUILLET Marie Claire (indivision)
 Parcelle AL 235 passe en Nj sur le projet,
 Demande que tout ou une partie de cette parcelle
 redevienne constructible



Commissaire enquêteur : avis favorable pour que soit étudié la possibilité de laisser une partie de la parcelle constructible

Réponse de la commune : La commune suit l'avis de la Commissaire Enquêteur. La parcelle sera reclassée en zone UBa.

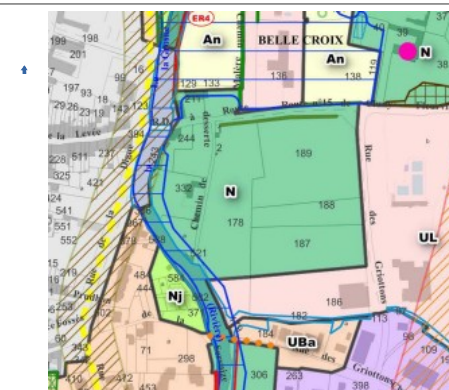
N°9- 09/09/2023
 Mr MOULIN Pierre -
 Demande de renseignements sur l'évolution du
 zonage des parcelles ZD 105 155 actuellement en Nh
 avait évolué,
 Demande à ce que cette parcelle repasse en zone NH



Commissaire enquêteur : cette demande est cohérente, la totalité du hameau pourrait rester en NH mais cette zone n'existe plus sur le nouveau PLU. Étudier éventuellement une nouvelle appellation de cette zone sans incidence sur le projet du PLU

Réponse de la commune : Les zone Nh n'existent plus dans les nouveaux PLU. Elles permettaient, à l'époque, de prévoir des extensions/annexes des constructions existantes ainsi que des nouvelles constructions. Le secteur n'a pas vocation à recevoir de nouvelles constructions, notamment au regard de l'alimentation en eau potable qui ne pourrait pas recevoir plus de constructions. La commune a donc fait le choix d'un classement en zone agricole qui permet, maintenant, de faire évoluer l'existant (extensions, annexes) avec des règles ayant reçu un avis favorable des PPA, notamment de la CDPENAF. Les enjeux de limitation de la consommation foncière doivent nécessairement être prises en compte dans le PLU.

N°10- 09/09/2023 et courrier du 14/09/2023
 Mr BRIDAY Gérard-, indivision parcelles AD 187-188
 Conteste le nouveau zonage de ses parcelles, regrette
 de ne pas avoir été informé qu'une étude sur la
 présence de zones humides sur ses parcelles aient été
 faites sans son accord et que cette étude ne figure pas
 dans le projet du PLU



Commissaire enquêteur : souhaite une réponse précise de la Commune et comme le souligne Mr BRIDAY dans son courrier du 14 septembre 2023 « seule une petite emprise de la zone étudiée remplit les critères d'une zone humide au regard des critères pédologiques » Le CE est favorable à ce que la partie non concernée ne fasse pas partie du changement de zonage en zone N

Réponse de la commune : Durant la phase de travail de la révision du PLU, deux zones à urbaniser, situées à proximité de cours d'eau, avaient été identifiées.

A la demande des services de l'Etat, des diagnostics permettant de lever le doute sur la présence de zones humides ont été réalisés sur ces deux zones. Une des deux zones était constituée des parcelles AD 187 et AD 188, objet de la présente demande.

L'étude réalisée a montré que plus de la moitié (6 370 m² sur 11 745 m² étudiés) des parcelles AD 187 et 188 étaient humides au regard de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 avec la présence de sols hydromorphes.

La commune a donc appliqué la séquence Eviter-Réduire-Compenser. Ce principe implique d'**éviter au maximum les atteintes à la biodiversité et aux services qu'elle fournit** ; à défaut, d'en réduire la portée ; enfin, en dernier lieu, de compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées ni réduites, en tenant compte des espèces, des habitats naturels et des fonctions écologiques affectées. **La commune a donc évité toute atteinte à la zone humide** en reclassant en zone naturelle les parcelles concernées dans le dossier arrêté.

Le classement de l'intégralité des parcelles en zone naturelle permet aussi de supprimer tout impact direct et **indirect** sur la biodiversité et sur les services écosystémiques associés que pourrait avoir un classement partiel de parcelles en zone constructible.

La commune respecte la Convention RAMSAR, traité international relatif à la protection de l'environnement, adoptée le 2 février 1971, visant la préservation des zones humides, milieux parmi les plus menacés au monde.

Le reclassement en zone naturelle permet de prendre en compte le caractère humide de la partie Est mais aussi la conclusion de l'étude réalisée : « *Alors que sur la zone 1AUL¹ Nord-Boulodrome, les sondages ont permis de mettre à jour des sols hydromorphes sur la partie Est de la zone. La rupture d'hydromorphie est-ouest de la zone est probablement due à la présence d'une rigole qui traverse la zone et qui se trouve nettement visible sur le terrain et sur la photographie aérienne. **Cette rigole peut-être la trace d'un réseau sous-terrain ou d'un drain. Celle-ci pourrait être la cause d'un drainage des eaux superficielles dans les premiers horizons du sol, entraînant un abaissement du gradient d'hydromorphie des sols et donc leurs déclassement en tant que Zones Humides sur la partie Ouest.***

La nappe locale s'écoulant en direction de la Grosne qui se retrouve être l'axe de drainage principal.

*La localisation du cours d'eau par rapport à l'emprise d'étude et son encaissement peuvent expliquer le phénomène de drainage de la nappe sur la partie ouest. **Il est à noter que les périodes faibles en précipitations et la sécheresse accrue de ces dernières années ont pu amplifier le phénomène de rabattement. Il est donc probable qu'en réalité l'ensemble de l'emprise de la zone étudiée puisse être classée en totalité en zone humide sur une année classique.*** »

Dans son avis rendu le 18 août 2023, les services de l'Etat soulignent « ces applications de la logique d'évitement des impacts ».

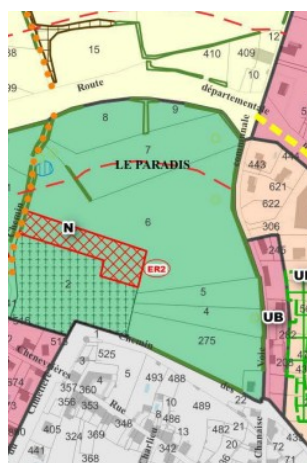
La commune fera réaliser une étude complémentaire sur ces zones humides, en 2024, sur la période la plus adaptée (entre le 1^{er} mai et le 15 juillet), sur un périmètre plus large, en étudiant les parcelles non bâties AD 178 et 189 à l'Ouest et au Nord.

Afin de prendre en compte la remarque pertinente du pétitionnaire, la commune reclassera en zone naturelle, la partie Sud de la parcelle AD 178. Les parcelles déjà urbanisées AD 186 (boulodrome) et AD 180 (camping) restent classées en zone UL.

N° 11- 09/09/2023

Mr GUILLEMIN Jean- Pierre

Parcelle AB 4, souhaite qu'une partie de sa parcelle devienne constructible



Commissaire enquêteur: avis défavorable, plusieurs propriétaires de parcelles limitrophes ont la même demande,

Réponse de la commune : La commune suit l'avis de la Commissaire Enquêteur.

N° 12-33- 09/09/2023-29/09/2023
Mr MIJIEUX Thierry-
est venu constater l'absence de zone constructible près
de la ferme « en Brisolle » et demande
de renseignements



Commissaire enquêteur : Cette zone est effectivement en zone A

Réponse de la commune : La commune n'a pas de remarque à faire.

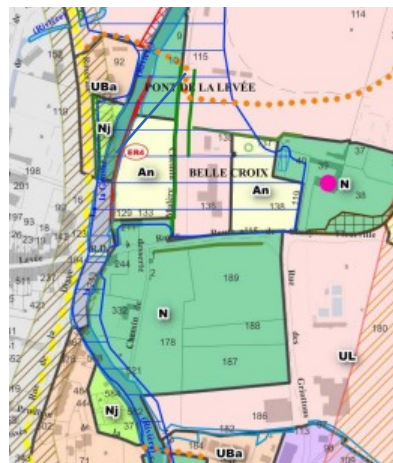
N° 13- 09/09/2023
Mr du MESNIL Luc
Parcelle ZK 46 à Dagonnaux, est venu pour vérifier
que son bâtiment (n°17) est bien dans le projet de
changement de destination



Commissaire enquêteur : Ce bâtiment est bien dans un changement de destination possible sur le projet du PLU

Réponse de la commune : La commune n'a pas de remarque à faire.

N° 14- 09/09/2023
Mme MIDEY Pascale et son avocat Me BOULISSET
Philippe
Dépôt d'un dossier de contestation concernant la
parcelle ZE 117

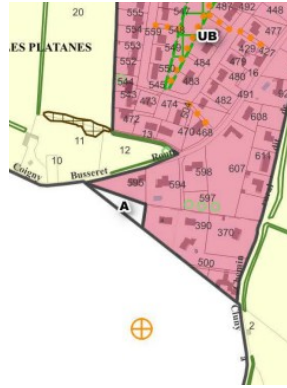


Commissaire enquêteur : Mde MIDEY ayant diligenté un recours au Tribunal Administratif au sujet de cette parcelle,
le CE ne peut pas se prononcer pas sur cette observation,

Réponse de la commune : La commune n'a pas de remarque à faire.

N°15- 09/09/2023
Mme TOUTANT Emilie et Mr PONTVIANNE
Jocelyn
Souhaitent acquérir la parcelle AP 12 actuellement en
zone UC et qui doit passer en zone An. D'après eux,
cette parcelle est une dent creuse et ils ne comprennent

pas ce changement de zonage



Commissaire enquêteur : avis favorable pour un reclassement de zonage sous condition qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation soit créée sur cette parcelle afin d'imposer une densité de construction cohérente avec l'ensemble des autres secteurs sur lesquels une OAP prévoit l'urbanisation .

Réponse de la commune : Cette parcelle est en extension de l'urbanisation mais semble relativement cohérente à la commune pour être maintenue en zone urbaine. La consommation foncière reste limitée et sera encadrée. La commune suit l'avis de la Commissaire Enquêteur est reclasera le terrain en zone constructible et créera une OAP permettant de maintenir une densité minimale, de préserver la trame verte des parcelles, et de prévoir des règles cohérentes avec les autres secteurs de la commune concernés par des OAP.

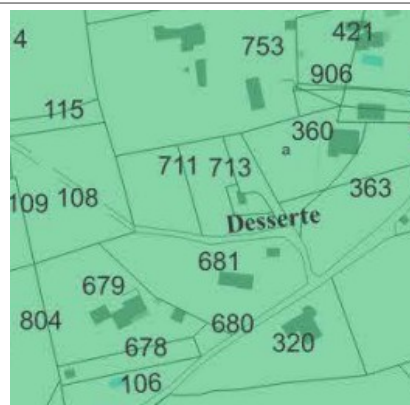
N° 17- 19/09/2023
Mr Pierre MOUTON -société INTERVAL et Mr Bruno BOUCAUD, architecte
Parcelle AD 409
Demande d'extension de zone pour projets de logements collectifs



Commissaire enquêteur: cette demande est cohérente, avis favorable

Réponse de la commune : La commune est favorable à décaler la limite entre les zones UB et UBb afin de prendre en compte le projet de construction de logements collectifs.

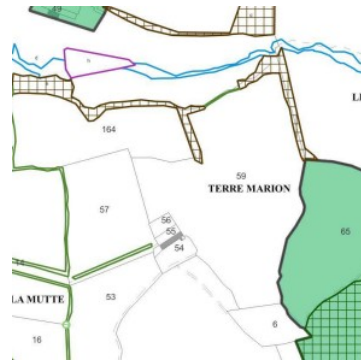
N°18- 19/09/2023
Mr LOUVRIER Marcel- parcelles B124 B711 B713
demande si extension de maison est possible en zone N



Commissaire enquêteur : Une extension limitée est possible en zone N

Réponse de la commune : Les extensions et annexes des constructions régulièrement édifiées sont tout à fait possibles dans la limite des règles fixées par le PLU.

N°19- 19/09/2023
Mr PERMEZEL Bruno- parcelle ? 59 -terre Marion-
demande si une construction de garage est possible



Commissaire enquêteur : la construction d'une annexe est possible en suivant la réglementation de cette zone

Réponse de la commune : Les extensions et annexes (type garage) des constructions régulièrement édifiées sont tout à fait possibles dans la limite des règles fixées par le PLU.

N°20- 19/09/2023
Mr et Mme MERCIER Jean- François et Maryse
« Moutaudon » et « croix picot » demande de
renseignement sur les possibilités d'extension de
bâtiment en zone N



Commissaire enquêteur : une extension limitée est possible en zone N

Réponse de la commune : Les extensions et annexes des constructions régulièrement édifiées sont tout à fait possibles dans la limite des règles fixées par le PLU.

N° 21 et 38 – 29/09/2023- 19/09/2023
Mr Robert ROLLAND, visite pour demande de
renseignements sur certaines zones + courrier remis en
main propre



Commissaire enquêteur : observations concernant principalement les parcelles AD 178-187-188-189 qui passent en zone N sur le nouveau PLU

Réponse de la commune : Un des enjeux de cette révision du PLU, approuvé en 2006, est de limiter la consommation foncière. La commune a montré sa volonté de réduire largement la surface des terrains constructibles. La réponse concernant les parcelles AD 187 et 188 est similaire à celle faite à Monsieur BRIDAY. Les zones humides ont été prises en compte en évitant tout impact sur ces secteurs à forts enjeux en termes de biodiversité. Les parcelles ont été reclassées en zone naturelle. (CF réponse observation n°10).

Concernant les parcelles AD 178 et 189, elles appartiennent à la commune qui a fait le choix de fortement réduire la consommation d'espace et de préserver les espaces naturels et agricoles. La commune montre l'exemple en termes de

diminution des surfaces constructibles.

La commune fera réaliser une étude complémentaire sur ces zones humides, en 2024, sur la période la plus adaptée (entre le 1^{er} mai et le 15 juillet), sur un périmètre plus large, en étudiant les parcelles non bâties AD 178 et 189 à l'Ouest et au Nord.

N° 22- 19/09/2023

Mr FRERE - demande de renseignement sur sa parcelle (futur agrandissement du parking du magasin « NETTO »)



Commissaire enquêteur : demande de plus amples renseignements à la commune

Réponse de la commune : Cette petite surface a vocation à permettre une extension du parking actuel. La commune a souhaité mettre des règles strictes concernant la non-imperméabilisation de ce futur parking et l'installation d'ombrières photovoltaïques.

N° 23-19/09/2023 – 29/09/2023

Indivision CERSOT représentée par Mme de Ceaurriz
demande de changement de zone de leur parcelle
2 courriers remis en main propre



Commissaire enquêteur : ce projet changerait complètement le projet du nouveau PLU, avis défavorable

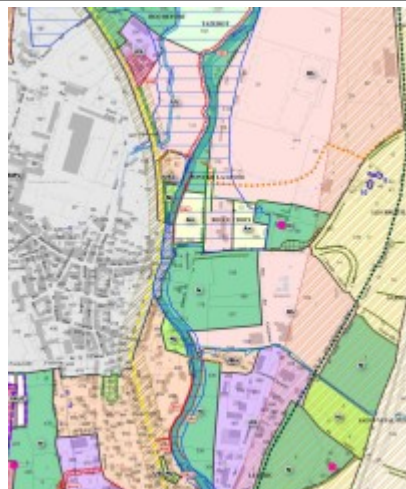
Réponse de la commune : La commune suit l'avis de la Commissaire Enquêteur.

N° 24 – 19/09/2023

Mr JACQUES venu consulter le dossier de projet de PLU

N° 25 et 34 -19/09/2023 et 29/09/2023

Mr ROULON Bernard
-demande de précision sur le règlement concernant les eaux pluviales
- réflexions sur les parcelles AD 178 187 188 189 auparavant en zone de loisirs qui passent en zone naturelle sur le nouveau PLU
+ pétition signée par 24 personnes concernant principalement le devenir des parcelles citées ci-dessus



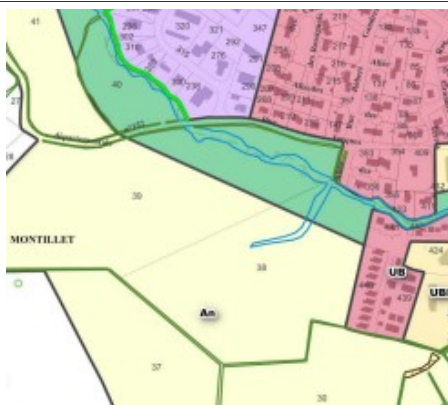
Commissaire enquêteur : demande de précisions concernant les eaux pluviales et interrogations sur le passage en zone N de parcelles sus- mentionnées

Réponse de la commune : Concernant l'infiltration, la commune impose une infiltration des eaux pluviales à la parcelles, infiltration prévue dès la conception des projets afin d'en assurer l'effectivité et la bonne gestion des eaux pluviales. La commune complètera le règlement pour préciser que la méthode de gestion des eaux pluviales peut être

différente lorsque les caractéristiques du sol ne sont pas adaptées à l'infiltration.

Un des enjeux de cette révision du PLU, approuvé en 2006, est de limiter la consommation foncière. La commune a montré sa volonté de réduire largement la surface des terrains constructibles. La réponse concernant les parcelles AD 187 et 188 est similaire à celle faite à Monsieur BRIDAY. Les zones humides ont été prises en compte en évitant tout impact sur ces secteurs à forts enjeux en termes de biodiversité. Les parcelles ont été reclassées en zone naturelle. (CF réponse observation n°10). Concernant les parcelles AD 178 et 189, elles appartiennent à la commune qui a fait le choix de fortement réduire la consommation d'espace et de préserver les espaces naturels et agricoles. La commune montre l'exemple en termes de diminution des surfaces constructibles. La commune fera réaliser une étude complémentaire sur ces zones humides, en 2024, sur la période la plus adaptée (entre le 1^{er} mai et le 15 juillet), sur un périmètre plus large, en étudiant les parcelles non bâties AD 178 et 189 à l'Ouest et au Nord.

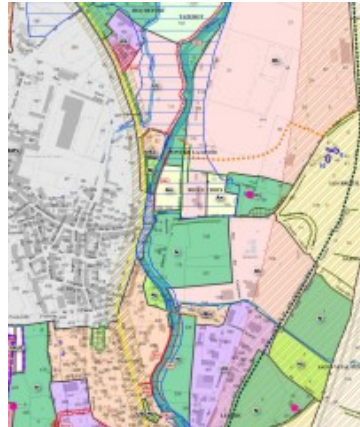
N° 26-19/09/2023 –
Mr BARBIEUX Jean-Raymond
Visite pour renseignements sur certaines zones et demande de prise en compte d'un ancien système hydraulique à partir de 'la Fontaine des Près'



Commissaire enquêteur : remarque pertinente à prendre éventuellement en compte dans le projet du PLU

Réponse de la commune : La commune n'avait pas connaissance de cet ancien système hydraulique. Elle ne dispose pas des éléments pour le prendre en compte. Etant donné le nombre conséquent d'anciens systèmes hydrauliques sur la commune, il apparaît difficile de tous les répertorier sur les plans, au risque de le rendre ces plans illisibles.

N°27- sans date sur le registre
Mr Jean Paul BONIN
Observations concernant le passage des parcelles AD 178-187-188-189 en zone N



Commissaire enquêteur: de nombreuses observations concernant ces parcelles passées en zone N

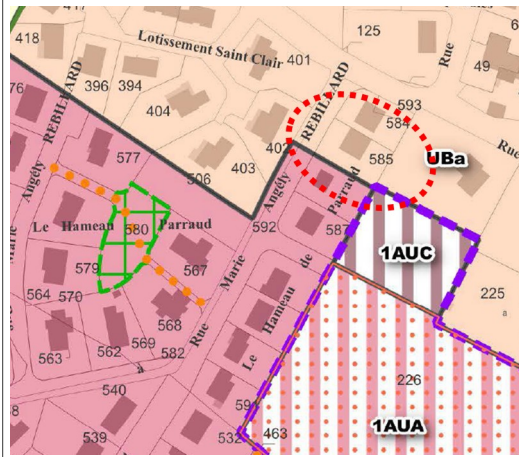
Réponse de la commune : Un des enjeux de cette révision du PLU, approuvé en 2006, est de limiter la consommation foncière. La commune a montré sa volonté de réduire largement la surface des terrains constructibles.

La réponse concernant les parcelles AD 187 et 188 est similaire à celle faite à Monsieur BRIDAY. Les zones humides ont été prises en compte en évitant tout impact sur ces secteurs à forts enjeux en termes de biodiversité. Les parcelles ont été reclassées en zone naturelle. (CF réponse observation n°10).

Concernant les parcelles AD 178 et 189, elles appartiennent à la commune qui a fait le choix de fortement réduire la consommation d'espace et de préserver les espaces naturels et agricoles. La commune montre l'exemple en termes de diminution des surfaces constructibles.

La commune fera réaliser une étude complémentaire sur ces zones humides, en 2024, sur la période la plus adaptée (entre le 1^{er} mai et le 15 juillet), sur un périmètre plus large, en étudiant les parcelles non bâties AD 178 et 189 à l'Ouest et au Nord.

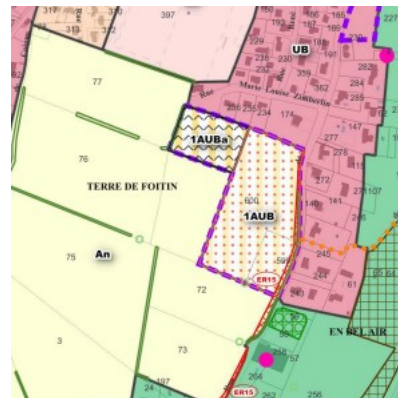
N°28- 27/09/2023
 Gilles et Dominique CHARVET
 Propriétaires d'un parcelle n°585 , lot de Passaud –
 zone Uba
 Demande de changement de CES actuellement de
 20 % dans cette zone



Commissaire enquêteur : le CES n'existant plus dans le nouveau projet, demande de précisions sur les nouvelles règles

Réponse de la commune : Le CES n'existe plus dans le projet de PLU révisé. Les enjeux de limitation de l'artificialisation des sols ont amené la commune à imposer des surfaces perméables par parcelle, pour la zone UBa, les règles sont les suivantes :- Pour les parcelles inférieures à 500m², 20% de surface perméable et 10% de surface de pleine terre ; - Pour les parcelles d'une superficie comprise entre 500 et 1 000 m, 30% de surface perméable et 15% de surface de pleine terre ; - Pour les surfaces supérieures à 1 000 m², 40% de surface perméable et 20% de surface de pleine terre.

N°30 -29/09/2023
 Serge DESCHAMPT – OPAC de Saône et Loire
 Dépôt d'un document faisant état de l'aménagement
 du terrain propriété de l'OPAC



Commissaire enquêteur : certaines observations soulevées par l'OPAC sont en prendre obligatoirement en considération, particulièrement la cartographie de l'aléa karstique sur la zone UBa . Demande de réponse détaillée

Réponse de la commune : La commune prendra en compte la cartographie de l'aléa karstique commanditée par l'OPAC. Cette étude fait état de risques fort et très fort liés au sol karstique sur la zone 1AUBa qui sera donc supprimée et reclassée en zone agricole non constructible (An). Le périmètre de la zone 1AUB sera modifié afin de ne classer en zone constructible que le secteur avec un « aléa karstique faible ».

La commune prend en compte l'étude concernant les préconisations liées à la gestion des eaux pluviales. La gestion ne se fera pas à la parcelle mais par un système collectif avec noue paysagère si possible et bassin.

La règle concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit évoluer en prévoyant la possibilité d'implantation en limite ou à au moins 3 mètres.

La règle concernant le stationnement n'a pas vocation à évoluer. Il s'agit d'inciter à limiter l'utilisation de la voiture. Il sera explicitement précisé dans l'OAP que les garages sont interdits.

La remarque concernant le stationnement couplé à une production d'énergie solaire et à des plantations d'arbres sera prise en compte en prévoyant la possibilité de ne pas planter d'arbres sur la parcelle à hauteur du nombre de places de stationnement si ces plantations nuisent à la production électrique des ombrières photovoltaïques des places de stationnement.

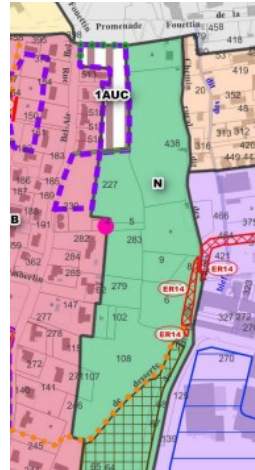
Le fait de laisser des espaces verts communs doit permettre d'offrir des lieux de vie et d'échanges dans le cadre de la création d'un tout nouveau quartier. Les jardins privés ne permettent pas de créer des espaces communs. La règle ne sera pas modifiée.

La mention concernant l'obligation de production d'énergie renouvelable est maintenue.

N°31 29/09/2023

Mr ABD-RABI

Demande de reclassement de zone pour la partie basse des terrains AL8 -AL9- AL181-AL438 en zone UB
Des permis de construire avaient été obtenus sur les parcelles AL 438 (reconstruction) et AL 181 (extension) mais pas amenés à leur terme à cause d'un glissement de terrain où une procédure est en cours



Commissaire enquêteur : en zone N , les extensions et annexes sont possibles sous certaines conditions, cette demande paraît irréalisable,

Réponse de la commune : Ces parcelles sont classées en zone naturelle et étaient déjà classées en zone naturelle dans le PLU approuvé en 2006. Les zones naturelles ont vocation à être préservées. La commune ne reclassera pas les parcelles AL 438 et AL 181 en zone constructible. A noter que, en zone N, les extensions et annexes des constructions régulièrement édifiées sont tout à fait possibles dans la limite des règles fixées par le PLU.

N° 32- 29/09/2023

Monsieur Jean RENAUD

venu déposer un dossier d'observations, de recommandations et de propositions concernant la totalité du dossier du projet du PLU

Commissaire enquêteur : Monsieur RENAUD regrette de ne pas avoir été entendu concernant le projet du PLU ,je souhaite l'avis de la commune de Cluny sur le contenu de ce dossier .

Réponse de la commune : Tout au long de la révision du PLU, plusieurs documents (14) ont été intégrés à la concertation. Le bilan de la concertation a été tiré au moment de l'arrêt du projet de PLU.

Un nouveau document d'observations, recommandations et propositions a été déposé à l'enquête.

Un certain nombre de réponses et d'indications ont été apportées aux points soulevés par les PPA.

Concernant la mention « chaotique » par rapport à la concertation, la commune précise que ce n'est pas parce qu'il n'y avait pas de document à partager avec la population que la concertation n'était pas en cours. La commune a organisé un « Atelier citoyen » dédié au PLU le 01/03/2022, lors duquel les habitants ont été amenés à s'exprimer en particulier sur des points clés tels que l'aménagement et la mobilité. Par la suite, à l'occasion du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables en avril 2022, la commune a organisé une exposition détaillée durant une semaine. Puis, en mai 2022, elle a présenté le projet lors d'une réunion publique.

Concernant les avis des Personnes Publiques Associées, ils ont été mis en ligne lorsqu'ils ont été reçus, au fur et à mesure, pour certains, effectivement, une dizaine de jours avant le début de l'enquête publique.

Quelques précisions :

- La révision du PLU permet de prendre en compte les enjeux de limitation de la consommation foncière en interdisant les nouvelles constructions (hors extension et annexes) dans les hameaux et secteurs isolés (La Cras par exemple)
- Des travaux ont été faits, sont en cours et sont prévus pour les prochaines années afin d'améliorer le réseau d'assainissement collectif.

Concernant le secteur de Bel Air pour lequel il est mentionné qu'« il serait plus raisonnable de renoncer à ces urbanisations en extension » page 8, il est proposé de les remplacer par :

- un secteur d'environ 13 hectares (déclarés à la PAC) entre Montillet et la RD 152 ;
- un autre secteur autour du cimetière d'environ 8,5 hectares (déclarés à la PAC)

Ces deux secteurs sont en complète extension de l'urbanisation actuelle.

Ils ne sont pas compatibles avec le PADD et consomment des surfaces bien trop importantes par rapport aux objectifs chiffrés de limitation de la consommation foncière et de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « climat et résilience », du 24 août 2022.

Concernant les habitats légers, la commune en a fait mention à plusieurs reprises.

Ainsi, dans le PADD, p8, il est indiqué : « Ce secteur, qui concentre des enjeux géologiques, est à même de proposer un habitat innovant, participatif et durable sous forme d'habitat léger atypique et alternatif avec des espaces mutualisés de type Tiny house... », et « De même, la commune soutient les projets d'habitat léger en matériaux recyclés ou recyclables ». Dans le rapport de présentation, il est fait mention suivante : p 155 « Un autre secteur de projet a été créé Rue de Bel Air, il s'agit d'accueillir de l'habitat léger afin d'avoir l'impact le moins important sur l'environnement. » ; p183 « Deux zones spécifiques, 1AUC, sont identifiées pour permettre l'installation d'habitats légers permettant aussi à la commune d'offrir la possibilité de faire des innovations sur ce point. »

Les habitats légers sont considérés comme innovants car ils sont en partie méconnus des élus et habitants, et parce qu'ils offrent une autre manière d'habiter, souvent recherchée par des jeunes (ménages), en limitant fortement l'utilisation de ressources, en utilisant des matériaux biosourcés, en étant partiellement autonomes, en étant démontables, et en évitant un endettement pour l'achat et la construction foncières..., pratiques encore peu développées aujourd'hui.

La commune souhaite limiter fortement le développement des constructions hors de l'enveloppe urbaine, en extension. Elle ne souhaite pas non plus développer de nouveaux aménagements en dehors de l'enveloppe urbaine et a la volonté de maintenir voire développer l'activité agricole sur son territoire.

N° 36- 29/09/2023

Mr GROLL Patrick

Demande de changement de zonage en zone UB de sa parcelle n°108 – Les Pendaines

Demande de déplacement la bouche incendie sur le domaine public (actuellement sur sa parcelle)



CE : avis favorable pour le déplacement de la borne incendie sur le domaine public

Réponse de la commune : Le déplacement de la borne incendie sur le domaine public semble être pertinent. Ce n'est pas le PLU qui règlement l'implantation des bornes incendie.

N° 37 – 29/09/2023

Mr PAILLARD Turenne – Hameau « Les cas »
courrier remis en main propre + mail- demande de reclassement de la parcelle ZH08 en NH , dans le projet cette parcelle doit passer en A,
Demande de reclassement de tout le hameau en zone remplaçant la zone NH précédente,



CE : cette demande est cohérente, la totalité du hameau pourrait rester en NH mais cette zone n'existe plus sur le nouveau PLU. Etudier éventuellement une nouvelle appellation de cette zone sans incidence sur le projet du PLU

Réponse de la commune : Les zones Nh n'existent plus dans les nouveaux PLU. Elles permettaient, à l'époque, de

prévoir des extensions/annexes des constructions existantes ainsi que des nouvelles constructions.

Le secteur des Cas n'a pas vocation à recevoir de nouvelles constructions, notamment au regard de l'alimentation en eau potable qui ne pourrait pas recevoir plus de constructions. La commune a donc fait le choix d'un classement en zone agricole qui permet, maintenant, de faire évoluer l'existant (extensions, annexes) avec des règles ayant reçu un avis favorable des PPA, notamment de la CDPENAF. Les enjeux de limitation de la consommation foncière doivent nécessairement être pris en compte dans le PLU.

Certaines observations d'ordre général ne figurent pas dans le tableau car elles n'ont pas fait l'objet de demande de renseignements de ma part à la commune de Cluny,

Fait le 01/10/2023

Catherine SECCHI

Commissaire enquêtrice