Approbation du PLU de Cluny

- Tableau de synthèse des avis PPA et réponses apportées par la commune
- Tableau de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique, observations et question du Commissaire enquêteur et réponses de la commune

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET REPONSES

PETR Mâconnais Sud Bourgogne: avis favorable

Avis rendu le 22 mai 2023

Pas de remarque

l'Origine et de la Qualité : avis favorable avec des remarques
--

institut National de l'Origine et de la Qualite : avis favorable avec des remarques						
Avis rendu le 3 juillet 2023	Décision de la commune					
La commune de Cluny est située dans les aires géographiques des AOP (Appellations d'Origine Protégées) agroalimentaires « Bœuf de Charolles » et « Mâconnais ». Elle appartient également aux aires de production des IGP (Indications Géographiques Protégées) agroalimentaires « Charolais de Bourgogne », « Moutarde de Bourgogne », « Volailles de Bourgogne », « Volailles du Charolais » ainsi qu'à l'aire de production de l'IGP viticole « Saône-et-Loire » et de l'IG de boisson spiritueuse « Cassis de Bourgogne ».						
Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations suivantes : La liste des Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO) doit être mise à jour dans les documents du projet selon les éléments ci-dessus.	La liste des Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine sera mise à jour.					
L'INAO souligne les efforts consentis afin de contenir la consommation foncière dans l'enve- loppe urbaine limitant ainsi la consommation d'espaces agricoles. Les capacités en renouvelle- ment urbain et en densification ont été prises en compte, tout en respectant les contraintes existantes sur le périmètre communal dont celles liées au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PMSV).						
Cependant, il est regrettable que les Orientations d'Aménagement et de Priorisation (OAP) projetées n'incluent pas de conditions restrictives, notamment des taux minimums d'urbanisation permettant d'assurer l'exploitation complète des surfaces urbanisables, avant le déclenchement d'une nouvelle OAP, et donc l'ouverture à l'urbanisation d'un autre secteur. L'INAO s'interroge et s'étonne quant au séquençage de l'ouverture à l'urbanisation des OAP, tel que présenté. Le rapport de présentation indique l'urbanisation immédiate de l'OAP Bel air,	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 dispo-					

L'OAP Bel Air, située en extension de l'enveloppe urbaine, ampute un grand ténement agricole Si elle est bien consciente que la consommation de terres agricoles n'est pas négligeable, la

nible plus facilement et des projets sont en cours d'études.

commune a largement limité les possibilités par rapport au document d'urbanisme en vigueur.

Délibération approbation PLU - annexe

en 2026 celle de l'OAP La Grangelot puis en 2028 celle de l'OAP Saint Clair.

de 3,2 hectares de parcelles déclarées en prairie permanente.

Afin de réduire la consommation en foncier agricole ainsi que l'extension de l'enveloppe urbaine, l'INAO considère pertinent que la programmation des OAP soit modifiée afin de prévoir à l'urbanisation immédiate l'OAP La Grangelot, en 2026 l'OAP Saint Clair et en 2028 l'OAP Bel Air.

Cette programmation permettrait de mobiliser prioritairement les secteurs présentant un enjeu agricole moindre au regard des contraintes qui s'y appliquent.

Les parcelles ayant aujourd'hui une destination ou vocation agricole, inscrites au RPG ou à la La commune pourra revoir ce classement sur certains points particuliers. PAC, sont susceptibles d'être le support d'une production sous SIQO. Il serait préférable qu'elles soient classées en zone A plutôt qu'en zone N.

L'INAO souhaite vous alerter sur une erreur matérielle qu'il conviendra de corriger sur le rè- L'erreur sera corrigée sur le règlement graphique. glement graphique. La légende associée au pictogramme identifiant les « bâtiments autorisés, sous conditions, à changer de destination » est absente.

Les règlements graphiques de la zone A et N autorisent « les annexes dans la limite de 50 m² ». L'INAO encourage la précision de cette disposition comme suit « dans la limite totale de 50m² » avec détermination du nombre maximal d'annexes autorisées. En effet, sécuriser ainsi l'interprétation de cette disposition permettrait d'éviter toute consommation de foncier agricole représentant un potentiel de production sous SIQO.

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. A noter que le reclassement en secteur An de la zone 1AUBa permet de diminuer la consommation foncière en extension ainsi que l'impact sur des terrains à vocation agricole actuellement.

La commune souhaite autoriser 3 annexes au maximum. La surface totale des 3 annexes ne dépassera pas 50 m² (2x25 m² ou 1x10 et 2x20 m² par exemple).

Chambre de Commerce et d'Industrie : avis réservé

Avis rendu le 24 juillet 2023

réservé à votre projet.

En effet, nous notons des incohérences entre, d'une part :

Les objectifs visés dans votre projet de territoire (PADD), notamment en matière de politique commerciale.

Nous relevons dans le PADD l'objectif suivant : Partie - Cluny, one ville innovante dans un bassin de vie à préserver/ 6- Une attractivité indéniable en termes de commerces, services et d'équipements à renforcer/ 1. Structurer la politique commerciale »:

Dans cet objectif de structuration commerciale, est bien exprimée la volonté de préserver l'offre commerciale du centre-ville, réelle dynamique du territoire, entre attractivité touristique et centralité. Est noté:

« En vue de maintenir cette dynamique commerciale en centre-ville, il convient d'interdire l'implantation de nouveaux commerces aux entrées de ville et sur la traversée de la RD 980. »

Décision de la commune

Après analyse du dossier, je vous informe que la CCI Côte-d'Or Saône-et-Loire donne un avis La volonté de la Commune est bien de prioriser l'implantation des commerces dans le centreville. 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-destination du code de l'urbanisme. La sousdestination « 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 pourraient 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).

- Les enjeux de revitalisation en matière de commerce dans le cadre du programme Petites villes de Demain (convention d'adhésion signée le 27 juillet 2021) : « maintenir la dynamique commerciale existante et lutter contre la vacance commerciale ». et, d'autre part, la retranscription réglementaire de ces enjeux (règlement écrit du PLU), qui permet d'autoriser les implantations commerciales en entrée de ville.

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...) ».

Effectivement, sur le secteur classé en zone 1AUX, zonage de 1,3 ha correspondant à l'extension de la zone économique du Pré Saint Germain sur la partie Ouest, est autorisé « l'artisanat et le commerce de détail à condition que la surface plancher soit supérieure à 300 m^2 et inférieure à 1000 m^2 ». Ce type d'implantation est susceptible de venir concurrencer directement l'offre de centre-bourg, notamment dans le secteur alimentaire.

Pour autant, il nous paraît cohérent que cette extension permette l'accueil d'entreprises pour des activités productives ou servicielles (artisanat, BTP, services aux entreprises...).

<u>La CDPENAF – au titre de l'article L. 153-16 et L. 153-33 du code de l'urbanisme sur l'objectif de modération de l'espace : avis favorable rendu le 25 juillet 2023</u>

Avis rendu le 25 juillet 2023

Avis favorable sur la consommation des espaces agricoles, naturels et forestier

<u>La CDPENAF – au titre de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme sur la délimitation de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités : avis favorable rendu le 25 juillet 2023</u>

Avis rendu le 25 juillet 2023

Avis favorable sur l'ensemble des STECAL prévus dans le projet de PLU

<u>La CDPENAF – au titre de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme sur l'autorisation d'extensions et annexes sur les bâtiments d'habitation en zones agricole et naturelle : avis favorable avec une réserve</u>

Avis rendu le 25 juillet 2023 Avis favorable sous réserve que cette autorisation s'applique uniquement aux « bâtiments d'habitation existants » et non à toutes les constructions existantes 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 les constructions des bâtiments liés à l'agriculture. La formulation du règlement sera revue pour lever tout ambiguïté.

<u>La CDPENAF – au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme sur la désignation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination : avis favorable avec une observation</u>

Avis rendu le 25 juillet 2023

Avis favorable avec une observation portant sur le changement de destination n°17 permettant d'ouvrir la possibilité d'identifier les bâtiments situés à proximité afin qu'ils puissent changer de destination.

Décision de la commune

La commune ne souhaite pas que les bâtiments puissent changer de destination afin qu'ils soient préservés pour l'activité agricole.



Le caractère architectural n'est pas établi et ce sont des bâtiments qui peuvent réellement être réutilisés pour l'activité agricoles.

Chambre d'agriculture : avis favorable avec observations

Avis rendu le 24 juillet 2023

[Dans les plans de zonage], les bâtiments pouvant changer de destination (entourés en bleu avec un numéro) sont également bien repérés sur les cartes. D'ailleurs, s'il est confirmé que les bâtiments situés à côté du numéro 17 (route de Cortambert) n'ont et n'auront plus d'usage agricole, il pourrait être intéressant de les repérer en changement de destination possible pour des activités économiques.

Décision de la commune

La commune ne souhaite pas que les bâtiments puissent changer de destination afin qu'ils soient préservés pour l'activité agricoles.

Ils pourraient être réutilisés sans nouvelle consommation d'espace.

Le règlement de la zone A appelle quelques remarques de notre part. Dans l'article A1.1 (page | La volonté de la commune est bien de prévoir un encadrement des annexes et des extensions 48), les extensions et annexes sont admises avec plusieurs conditions cumulatives qui nous conviennent. Nous demandons cependant qu'il soit précisé que ces critères s'appliquent uniquement à ce qui est lié l'habitation principale.

en zones agricole et naturelle uniquement pour les habitations existantes. La volonté de la commune n'est pas de contraindre les constructions des bâtiments liés à l'agriculture. La formulation du règlement sera revue pour lever tout ambiguïté.

Dans le même article A1.1, à la page 47, nous souhaitons qu'il soit rajouté après la phrase « moins de 100 mètres sauf en cas de contraintes techniques ou topographiques » : ou tout autre motif argumenté.

La commune prend en compte la possibilité pour les habitations d'exploitants agricole de s'éloigner du bâtiment agricole. Elle permet de ne pas intégrer l'habitation au bâtiment et de s'éloiquer 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.

Dans l'article A2.1 (p.49), nous préférons que les distances d'implantation des bâtiments agricoles par rapport aux « autres voies » ou limites séparatives ne soient pas réglementées, car i y aura toujours des contraintes particulières difficiles à anticiper (petite parcelle, topographie, etc...), ou sinon de prévoir 3 mètres comme en zone N.

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.

Par ailleurs, dans le même article, nous ne comprenons pas l'intérêt d'obliger l'implantation des annexes sur une limite séparative, puisqu'elles ne peuvent pas être implantées à plus de 20 mètres de l'habitation.

La règle sera modifiée pour prendre en compte la remarque.

Dans les dispositions générales, au chapitre 3 — Façades (p.9), la liste des couleurs pour les ments de France. bâtiments à usage agricole se résume à 5 RAL. De même, au chapitre suivant sur les toitures, le choix des couleurs, au risque de bloquer tous les projets.

Les RAL des bâtiments agricoles ont été travaillés par la commune avec l'architecte des bâti-

Pour terminer, dans ce même chapitre 4 — Toitures, il nous semble qu'il est important de rajouter les toitures arrondies, afin de ne pas exclure les tunnels ou serres agricoles, utiles pour le maraîchage ou pour diminuer le coût des bâtiments.

La commune souhaite prendre en compte la remarque de la chambre d'agriculture : les serres la couleur imposée est uniquement la teinte rouge nuancé. Il nous semble nécessaire d'étoffer et tunnels qui ne peuvent pas respecter les règles de RAL et de toiture seront exemptés de ces rèales. Les installations liées aux éneraies renouvelables sont évidemment autorisées.

Commune du Conseil Départemental : avis favorable avec des observations

Avis rendu le 27 juillet 2023	Décision de la commune
THEMATIQUE: VOIRIES DEPARTEMENTALES	
Prise en compte du règlement départemental de voirie et impacts: Au-delà des préconisations issues des Codes de l'urbanisme et de l'environnement, le Code de la voirie routière, et plus particulièrement la police de conservation, s'impose à chacun. Il conviendrait donc d'inviter les administrés et les autorités locales à se reporter au règlement départemental de voirie (https://www.saoneetloire71.fr/que-peut-on-faire-pour-vous/vous-	

etes-une-collectivite/voirie) pour tout aménagement situé en bordure d'une route départementale.

[L'ensemble des règles du règlement départemental de voirie sont précisés dans l'avis].

THEMATIQUE: EAU/ASSAINISSEMENT

Concernant l'assainissement

A la page 14 du rapport de présentation, la station est indiquée comme conforme. Il conviendrait de préciser que le réseau ne l'est pas.

Concernant l'eau potable :

Les pièces listées dans les annexes comprennent le rapport du schéma directeur d'eau potable. Or le document joint ne correspond pas au schéma directeur mais au schéma de distribution d'eau potable. Il conviendrait de modifier l'intitulé. La Ville de Cluny dispose d'un schéma directeur d'eau potable ancien, qui n'est pas joint. Un nouveau schéma directeur est en cours de réalisation.

A la page 22 du rapport de présentation, il est indiqué l'existence des périmètres de protection autour des captages de la source des moines et du Regard. Or ces sources ne sont plus utilisées pour l'eau potable. Une procédure de protection est en cours sur le Puits de la gare, seule ressource locale utilisée pour l'eau potable.

THEMATIQUE: AMENAGEMENT NUMERIQUE / SCHEMA DIRECTEUR TERRITORIAL D'AMENAGEMENT NUMERIQUE

Concernant le réseau internet fixe (réseau de fibre optique)

1/ Les opérations de constructions nouvelles devront prévoir la création par le propriétaire des infrastructures souterraines (fourreaux, chambres de raccordement et de tirage) nécessaires au raccordement des locaux au réseau de fibre optique, et ce depuis le logement jusqu'au point d'accès au réseau (PAR) qui se situe en domaine public. La localisation du PAR sera indiqué par l'exploitant du réseau sur demande du propriétaire au moment de la constitution du permis de construire ou du permis de lotir.

Il revient au propriétaire de prendre contact avec l'exploitant de réseau qui opère dans sa commune (Orange et SFR en zone AMII, Saône-et-Loire THD en zone AMEL, BFC Fibre en zone d'initiative publique dite RIP). Le périmètre d'action de chacun des opérateurs précités est disponible sur le site du Département de Saône-et-Loire.

Cette procédure remplace les anciennes démarches effectuées auprès d'Orange pour le raccordement téléphonique, qui n'est plus assuré par ce dernier.

2/ Les opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir les infrastructures souterraines nécessaires à l'extension du réseau de fibre optique. Sur demande de l'aménageur, l'exploitant du réseau indiquera le(les) point(s) d'accès au réseau et l'emplacement des chambres de tirage et de raccordement. Le dossier technique devra être validé par l'exploitant du réseau. Il revient à l'aménageur de prendre contact avec l'exploitant de réseau qui opère sur le secteur (Orange et SFR en zone AMII, Saône-et-Loire THD en zone AMEL, BFC Fibre en zone d'initiative publique

Le réseau d'assainissement fait l'objet de travaux qui ont été prévus sur la base d'un calendrier pluriannuel en fonction du schéma directeur d'assainissement. La précision sera apportée dans le rapport de présentation.

Le schéma directeur (ancien) est joint au PLU. Lorsque le schéma, en cours de réalisation, sera approuvé, les annexes seront mises à jour par arrêté de Madame le Maire.

Le rapport de présentation sera complété.

Le rapport de présentation sera complété avec ces informations.

Le règlement sera complété avec ces éléments.

dite RIP). Le périmètre d'action de chacun des opérateurs précités est disponible sur le site du Département de Saône-et-Loire.

THEMATIQUE: RANDONNEE

Il convient de mentionner que la commune de Cluny est inscrite au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée de Saône-et-Loire (PDIPR 71), de par délibération communale initiale du 1^{er} octobre 2000. Puis a complété son plan communal par les délibérations du 4 octobre 2011 et du 03 octobre 2002. Qu'à ce titre, un total de 50,9 km de chemins est recensé et répertorié au plan dont 33 km de chemins ruraux et assimilés.

Que le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée de Saône-et-Loire, compétence obligatoire des départements par la loi du 22 juillet 1983 - articles 56 et 57 permet de répertorier, protéger et inscrire les chemins du domaine public au plan départemental afin de préserver et sauvegarder le patrimoine rural.

Que cette procédure est encadrée par le Code rural et de la pêche maritime, le code des communes, le Code de l'environnement, et le Code général des collectivités territoriales, s'inscrivant également dans le cadre de la Trame Verte et Bleue et dont la priorité réglementaire est la préservation des chemins ruraux des territoires.

Que les dispositions liées aux documents d'urbanisme tels que le Plan local d'urbanisme (PLU) et PLU Intercommunal (PLUi) ne doivent pas entraver l'application du PDIPR : ce dernier étant juridiquement opposable aux tiers.

Que ce plan permet également de créer une cohésion entre les hameaux et valoriser les richesses patrimoniales, culturelles et paysagères de la collectivité.

Qu'au travers du Diagnostic territorial - Annexe 3 - item 1.2 « les coopérations intercommunales » (page 341), il convient de rectifier parmi les compétences de l'intercommunalité que celle-ci ne possède pas la compétence « signalétique des sentiers inscrits au PDIPR et promotion des Balades vertes ». Aucune compétence en lien avec la thématique randonnée (référence Banatic, base nationale sur l'intercommunalité — Ministère de l'intérieur).

Cette dernière a dans ses compétences obligatoires, la promotion du tourisme dont la création d'offices de tourisme.

Qu'au chapitre 5 - Les déplacements - 5.5 « une offre alternative de plus en plus attractive » (page 384). Pour le paragraphe « circuits de randonnée », il convient de corriger la première phrase

« le territoire propose de nombreux sentiers de randonnée, balisés par le Département ou l'intercommunalité » par « le territoire Clunisois propose un réseau de circuits en carrefour dans le cadre du nouveau schéma directeur randonnées de la Communauté de communes du Clunisois. Celui-ci ne s'appuie pas sur une labellisation randonnée départementale ».

- D'ajouter par ailleurs dans ce même chapitre, que la ville de Cluny est le carrefour névralgique du regroupement des itinéraires de Saint-Jacques de Compostelle en Saône-et-Loire,
- Qu'en son sein démarre l'itinérance jacquaire, à savoir le GR 765 voie de Compostelle pour rejoindre le Puy-en Velay,

Le rapport de présentation sera complété en prenant en compte l'ensemble des éléments cités par le département.

- Qu'elle est également traversée par les chemins culturels clunisiens, itinérance pédestre labellisée itinérance culturelle du Conseil de l'Europe, en provenance de la ville de Payern en Suisse,
- ... mais aussi, par la future itinérance équestre européenne Route de Madame D'Artagnan.
- Qu'au chapitre « le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée de Saône- et-Loire », il convient de préciser que le Département de Saône-et-Loire, instructeur et garant de l'application de la loi sur le PDIPR, n'a pas eu écho de la révision du PDIPR, en date du 18 février 2016.

Qu'à ce titre, tout acte validé en Conseil municipal n'a pas été transmis au Département afin que le plan communal soit mis à jour.

Nota: depuis le 1^{er} janvier 2022, le Département de Saône-et-Loire a mis en libre-service sur son site internet, l'accès à une carte interactive relative aux données PDIPR que je vous invite à consulter: https://www.saoneetloire71.fr/üue-peut-on-faire-pour-vous/pour-tous-les-publics/chemins-inscrits-au-pdipr

- Qu'ainsi, les chiffres mentionnés au dernier paragraphe ne sont pas corrects et n'identifient pas la réalité de ces voies et chemins répertoriés et inscrits au PDIPR 71.

Le document sera transmis au Conseil Départemental.

Dérogation à l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT applicable : pas de remarque

Arrêté n°71-2023-07-31-00001 du 31 juillet 2023

Les demande de dérogation présentée par la commune sont accordées.

Chambre des Métiers et de l'Artisanat : pas de remarque

Avis rendu le 9 aout 2023

Pas de remarque

Commune de Jalogny: avis défavorable sur le projet de déviation RD 465

Avis rendu le 10 aout 2023 Décision de la commune Je vous informe que nous n'avons pas d'observation à apporter sauf concernant le projet de déviation doit permettre une meilleure sécurité à l'intérieur de l'entreprise OXXO et peut aussi permettre son développement. Cette étude est menée par le département qui est le bénéficiaire de l'emplacement réservé n°14 inscrit au projet de PLU.

En effet cette départementale est empruntée régulièrement par les agriculteurs avec du matériel de gros gabarit, par tous les bus scolaires.

Le projet ne semble pas tenir compte de ce trafic quotidien, nous ne donnons dont pas un avis favorable sur ce projet.

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.

Mission Régionale d'Autorité Environnementale

Décision de la commune Avis rendu le 16 aout 2023 **Consommations d'espaces** Le dossier présente une réduction des consommations d'espace naturels et forestiers (ENAF) d'environ 59 %, respectant l'objectif de -50 % fixé par le SRADDET et la loi Climat – Résilience. Le projet traduit une prise en compte des objectifs de sobriété foncière en privilégiant l'utilisation des « dents creuses » et en augmentant la densité moyenne par rapport à la période de référence. De plus, le projet de PLU prévoit de reclasser 58,5 ha de zone à urbaniser en zone agricole et forestière. Le diagnostic présenté traduit un travail approfondi d'analyse et de mise en lumière des enjeux du territoire. L'analyse des consommations d'espace distingue bien la consommation d'espace forestiers, naturels ou agricoles de la consommation « en dents creuses », au sein de l'enveloppe bâtie. Cependant, les conclusions sont disséminées au fil du texte, sans bilan clair, ce qui apporte de la confusion dans la lecture. De même, le choix de limiter la consommation d'espace à une enveloppe de 10 ha environ au sein de l'enveloppe urbaine et en extension pour l'habitat et les activités économiques est énoncé dans le rapport et le PADD, mais n'est pas clairement expliqué. La MRAe recommande de reprendre la présentation du bilan et de la projection de consom-La présentation du bilan et de la projection de la consommation d'espace sera reprise afin d'avoir une meilleure lisibilité. mation d'espace pour rendre davantage lisibles les efforts menés en termes de sobriété foncière. Eau Captage d'alimentation en eau potable et desserte Le rapport de présentation présente les aires d'alimentation de captage de la source des Moines et du Regard et leurs périmètres de protection. Cependant, le territoire communal est également concerné par un captage d'alimentation en eau potable, le puits de la gare, dont la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP), définissant les périmètres de protection du captage, est en cours. Le PADD manifeste la volonté de protéger ce puits, traduite au sein du projet de PLU par la limitation des activités aux alentours, notamment sur le secteur « la comète », où les projets devront se faire au sein de l'existant. Cependant, le maintien en zonage

UB des parcelles 183, 189, 184 et 185 du quartier de la gare, à proximité immédiate du puits, interroge. En effet, ces parcelles sont actuellement vierges de construction, au sein d'un secteur constructible, permettant des affouillements et exhaussements.

La MRAe recommande de rendre non constructibles les parcelles à proximité immédiate du puits de la gare dans le but de le protéger et d'y interdire les affouillements et exhaussements.

Par ailleurs, le règlement, dans son article 4, laisse le choix soit d'être raccordé au réseau public | l'ARS depuis 2020 pour mettre en place une DUP, d'alimentation d'eau potable, soit d'avoir recours à un puits privé, dans le but de limiter la consommation en eau potable pour des usages ne le nécessitant pas. La MRAe recommande tage. de modifier l'article 4 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.

Par ailleurs, il convient que les réseaux (puits et adduction en eau potable) soient physiquement séparés afin de garantir la préservation de l'eau issue du réseau public en évitant les phénomènes de pollution par retour d'eau. La MRAe recommande de compléter le règlement en imposant l'équipement d'un système de dis-connexion entre les réseaux.

Eaux pluviales

Le projet de PLU prévoit d'imposer la récupération des eaux de pluie avant infiltration à la Le règlement sera modifié. parcelle pour l'ensemble des nouveaux projets. Cependant, le dossier ne donne pas de règle sur les débits en sortie des dispositifs de rétentions là où les sols sont peu perméables.

Par ailleurs, si le projet de PLU identifie avec justesse l'enjeu de limiter l'imperméabilisation des sols lors de l'urbanisation et le traduit au sein du règlement, il ne présente pas de travaux de désimperméabilisation associés. L'objectif de la disposition 5A-04 du SDAGE Rhône-Méditerranée de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées par la désimperméabilisassions de l'existant, à hauteur de 150 % des surfaces nouvellement imperméabilisées, n'est donc pas respecté. La MRAe recommande de prendre en compte l'objectif de compensation de l'imperméabilisation inscrit dans le SDAGE en vigueur.

Zones humides

Le projet de PLU repère sur le plan de zonage des zones humides définies au titre de la Trame Verte et Bleue et les protège par des prescriptions spécifiques. Néanmoins, des précisions seront à apporter quant à l'identification et la préservation d'autres zones humides. Le dossier

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

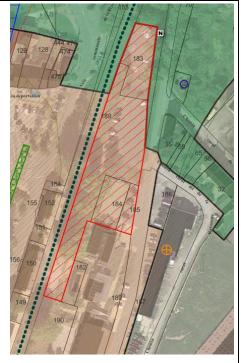
Ce sont des parcelles qui appartiennent au domaine public et qui accueillent pour la 185 et pour partie la 189, du stationnement, le stationnement de la voie verte qui passe à l'Ouest de la parcelle 189 (matérialisée par la linaire en pointillés).

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

La commune travaillant main dans la main avec les terrains cités ne sont pas un risque pour le cap-

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

La commune modifiera la règle en demandant un raccordement prioritaire au réseau public. L'utilisation d'un puits privé restera tout de même possible. Les prélèvements liés à l'augmentation de population ne remettent pas en cause la capacité de la nappe.



Ces éléments pourront être ajoutés au règlement si un schéma de gestion des eaux pluviales est réalisé par la commune.

Dans la disposition 5A-04, le SDAGE « incite à ce que les documents de planification d'urbanisme (SCoT et PLU(i)) prévoient, en compensation de l'ouverture de zones à l'urbanisation, la désimperméabilisation de surfaces déjà aménagées. Sous réserve de capacités techniques suffisantes en matière d'infiltration des sols, la surface cumulée des projets de désimperméabilisation visera à atteindre 150% de la nouvelle surface imperméabilisée suite aux décisions d'ouverture à l'urbanisation prévues dans le document de planification. »

La commune est favorable au renouvellement urbain comme la MRAE le souligne elle-même. Plusieurs secteurs sont d'ores et déjà prévus ou envisagés pour une désimperméabilisation : le parking du COSEC, des cours d'écoles et plusieurs espaces publics en cœur de ville. La démarche de désimperméabilisation est présente et ne dépend pas du PLU.

indique notamment un recensement de zones humides pour des projets en zone AU, selon le critère pédologique. La MRAe recommande de caractériser les zones humides selon le critère pédologique ou le critère végétalisation, chacun de ces critères pouvant à lui seul définir une zone humide.

Une étude a été faite. Le rapport sera joint au dossier d'approbation.

Un diagnostic des zones humides a été également mené sur les secteurs régis par des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) à proximité de la Grosne et du Médasson. Une zone humide a été caractérisée au nord du boulodrome, conduisant à un déclassement du secteur UI vers un reclassement en zone N, non constructible.

Cependant, des secteurs encore non aménagés situés au sein de l'enveloppe urbaine ont été classés en zone UI (zone urbaine à vocation touristique, sportive, hippique et de loisirs). Ils concernent majoritairement des équipements existants (hippodrome, terrain de foot, ...). Dans le cas où des opérations d'aménagement seraient envisagées sur les secteurs relictuels, il conviendra de vérifier en préalable si les terrains concernés abritent ou non des zones humides. La MRAe recommande d'ajouter la recherche de zones humides systématique sur le secteur UI au sein du règlement du PLU.

Enfin, une mare est identifiée sur le secteur concerné par l'OAP du Pré Saint-Germain, sans pour autant être prise en compte dans la description de l'OAP, ni au sein du zonage (aucune sous-trame humide identifiée). La MRAe recommande de prendre en considération la présence de la mare identifiée dans le périmètre concerné par l'OAP du Pré Saint-Germain et de prévoir les mesures E/R/C adéquates pour la préserver et maintenir son bon fonctionnement.

<u>Assainissement</u>

Le réseau fait l'objet d'améliorations dans le but de réduire les déversements d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel. La plupart des zones d'urbanisation future se situent à l'amont de ville, et donc à l'amont des secteurs où des améliorations du réseau ont été jugées nécessaires. La MRAe 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.

Cours d'eau

Le PLU prévoit des mesures de protection aux abords des cours d'eau, mais l'échelle du plan de zonage ne permet pas de visualiser le secteur concerné. Afin de positionner précisément les secteurs protégés, la MRAe 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.

Le PLU prévoyant également des emplacements réservés pour l'aménagement de cheminements en bord de la Grosne, il serait pertinent de vérifier la présence éventuelle de zone humide, de préserver, voire renforcer la ripisylve là où elle est présente. La MRAe 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.

classés en zone UI (zone urbaine à vocation touristique, sportive, hippique et de loisirs). Ils concernent majoritairement des équipements existants (hippodrome, terrain de foot, ...). Dans seront complétées avec les règles concernant la loi sur l'eau.

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

Des travaux ont été réalisés et son prévus pour les prochaines années. Le phasage de l'urbanisation a été traité en fonction des enjeux liés à l'assainissement.

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

Direction Départementale des Territoires : avis favorable avec réserves et remarques					
Avis rendu le 18 aout 2023	Décision de la commune				
Réserves règlementaires					
Le zonage d'assainissement, attendu au titre de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités locales, doit être annexé au PLU.	Le zonage d'assainissement sera annexé.				
Une mise à jour des plans des réseaux d'assainissement, figurant en annexe du PLU, est à réaliser pour intégrer les travaux d'amélioration du réseau qui ont été mis en œuvre.	La dernière version des plans en possession de la commune sera annexée au PLU.				
Les annexes liées aux servitudes d'utilité publique doivent être complétées et mises à jour :	Les annexes liées au Servitudes d'Utilité Publiques seront complétées avec les éléments trans-				
Servitude AC1 : suppression de • La Ferme Saint-Odile - 2 chapiteaux de l'abbaye » (suite à l'arrêté de radiation de 2016).	mis dans l'avis.				
La réglementation des zones agricoles et naturelles doit être adaptée afin de respecter les dispositions du code de l'urbanisme :					
Les constructions et installations autorisées en zone agricole sont définies par l'article L. 151-					
11 du code de l'urbanisme et non l'article L. 525-1 du code rural et de la pèche maritime. Le					
règlement doit être corrigé dans ce sens.					
Ainsi la construction nouvelle de bâtiments à destination d'hébergement touristique ne peut					
pas être autorisée en zone agricole, excepté dans le cadre de changements de destination de	cadre d'un changement de destination identifié sur le plan de zonage.				
bâtiments existants ou de la création de secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STE-CAL).					
La possibilité de créer des extensions et des annexes doit être réservée aux constructions d'ha-	La commune corrigera le règlement sur ce point pour prendre en compte les remarques de la				
bitation existantes en zone N et A et non à toutes les constructions existantes (R. 151-12). Il	CDPENAF, de la Chambre d'agriculture et de la DDT.				
conviendra également de limiter le nombre d'annexes et leur superficie globale.	Concernant les annexes, il s'agit de préciser qu'il sera possible de réaliser 3 annexes limitées à				
	50m² au maximum (2x25 m² ou 1x10 et 2x20 m² par exemple).				
Les constructions autorisées doivent être « liées et nécessaires » à l'exploitation agricole et pas seulement « liées »	La règle sera modifiée pour compléter « liées et nécessaires ».				
Le PADD vise le développement des logements économes en énergie. Pour atteindre cet ob-	Il sera précisé que la règle concerne toutes les constructions neuves dans les zones urbaines, à				
jectif, la collectivité a choisi d'imposer des constructions intégrant les principes des bâtiments					
à énergie positive, de type BEPOS, dans toutes les zones de développement (habitat et activité)					
à travers ses OAP, mais cette volonté est également retranscrite dans les dispositions générales					
du règlement (DG12) qui s'imposent à l'ensemble des zones du PLU.					
Cependant l'article L. 151-21 du code de l'urbanisme, s'il permet au règlement du PLU de défi-					
nir des secteurs dans lesquels il impose de respecter des performances énergétiques et envi-					
ronnementales renforcées, il ne peut pas l'imposer sur tout son territoire.					
Ainsi la commune, tout en maintenant son ambition, doit cibler les secteurs dans lesquels une					

exigence de performance énergétique est demandée.

En outre, la règle édictée (DG12 et OAP) est très imprécise et difficilement applicable au niveau des autorisations d'urbanisme. Si elle est conservée sur des secteurs ciblés, il conviendra de préciser :

- le type de construction visé (existante, neuve, principale, annexe) et sa vocation (habitation, activité),
- les principes concourant au déploiement de « bâtiments à énergie positive »,
- les contraintes techniques ou réglementaires qui peuvent permettre de déroger à la règle,
- l'ampleur des dispositifs imposés en toiture : un seul panneau ou un minimum de surface.

Concernant la prise en compte du futur périmètre de protection d'eau potable de la gare

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) vise la sécurisation et la protection des puits de captage de la gare. Ceci s'est traduit dans le zonage du PLU par une réduction des zones ouvertes à l'urbanisation limitée à l'existant au sein du PLU.

Dans l'attente de la mise en place de la déclaration d'utilité publique et de la servitude d'utilité | Les seules parcelles non construites sur le secteur de la gare appartiennent à la commune ou à publique correspondante, il conviendrait de renforcer les mécanismes de protection plus fortement sur ce secteur sensible (ex: limitation des constructions possibles sur la zone de loisir et interdiction des exhaussements et affouillements). Une trame spécifique pourrait, par exemple, apparaître sur le plan de zonage pour édicter ces règles sur le périmètre de La DUP devrait être mise en place en 2024. protection envisagé.

Concernant la prise en compte des risques naturels

L'Atlas des zones inondables (AZI) de la Grosne implique une prise en compte du risque inondation sur les terrains situés dans le lit majeur du cours d'eau. Pour chaque zone du PLU concernée, le règlement doit indiquer l'existence de l'AZI et édicter des règles en cohérence. Dans les zones inondables et déjà urbanisées, l'implantation de nouveaux bâtiments est envisageable mais doit s'accompagner de prescriptions de réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes, telles que la surélévation des premiers planchers d'au moins 50 cm par rapport au terrain naturel. L'implantation de bâtiment recevant des personnes sensibles (enfants en bas âge, maison de retraite, centre hospitalier) est cependant à proscrire. Dans le cadre de certains projets, une étude hydraulique pourrait également être demandée afin de préciser le niveau de risque plus localement.

Dans les zones inondables et non urbanisées, il convient de limiter au maximum toute nouvelle implantation de bâtiment afin de ne pas impacter le champ d'expansion des crues.

L'atlas des zones inondables est annexé au projet de PLU arrêté. Il indique qu'« aucune zone à urbaniser du PLU n'est située dans ces périmètres des plus hautes eaux connues. ». Or:

- l'AZI de la Grosne est assez ancien et présente des imprécisions. Il ne présente que l'enveloppe du lit majeur sans indication des hauteurs d'eau et des vitesses ;
- Le plan de zonage identifie l'enveloppe de l'AZI. Il recoupe certains secteurs où des constructions sont possibles : zones UL (zone urbaine, à vocation touristique, sportive,

La commune fait le choix de maintenir sur le territoire à l'exception de la zone naturelle. La règle concernera uniquement des constructions neuves.

Il s'agira des constructions neuves. Il faudra implanter une production minimale d'énergies renouvelables.

l'intercommunalités.

La commune travaillant avec l'ARS à la mise en place de la DUP, elle ne fera pas de construction pouvant impacter le puit de captage.

La commune interdira les exhaussements et affouillements hors ceux liés aux constructions autorisées.

La commune imposera dans le règlement la réalisation d'une étude hydraulique pour toute nouvelle construction située dans le périmètre de l'AZI (hors extension de l'existant et annexes de moins de 20m²).

hippique et de loisirs), UX (zone urbaine, à vocation économique) et dans une moindre mesure zones An (zone agricole avec enjeux paysager), N et NJ (zones naturelles et secteur de jardins partagés). Une petite partie du centre ancien sous PSNV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) est également concernée.

Aucune prescription liée à la prise en compte du risque inondation n'est prévue dans le règlement du PLU (excepté des règles pour les clôtures en zones UX et UL). Ceci doit être rectifié.

Une étude spécifique a été menée sur le risque karstique sur le secteur de « Bel Air ». Cette étude mérite d'être annexée au PLU, mentionnée au règlement et ses conclusions ont vocation à trouver une traduction dans le règlement (zone 1AUB et 1AUBa).

La commune se base sur le document transmis par les services de l'Etat même s'il est ancien. Le règlement sera complété concernant l'étude hydraulique.

Concernant l'étude sur le risque karstique réalisée sur le secteur de Bel Air, la commune en a eu connaissance mais elle ne lui appartient pas. Elle ne pourra pas être annexée au PLU. Dans le cadre de l'enquête publique, l'OPAC a fait un courrier très détaillé avec des demandes et des remarques. Dans ce courrier, il a transmis certains points de l'étude et notamment les cartes des risques.

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 ».

Concernant les enjeux « eau et milieux aquatiques » : assainissement

La plupart des zones d'urbanisation future se situent à l'amont de la ville, et donc à l'amont des Des travaux ont été réalisés et sont prévus pour les prochaines années. Le phasage de l'urbanisecteurs où des améliorations du réseau ont été jugées nécessaires. Par conséquent, si ces zones sont urbanisées avant les travaux d'assainissement, les déversements d'effluents non traités seront aggravés. Il conviendrait que les conséquences de l'urbanisation future sur le système d'assainissement soient examinées et, le cas échéant, que les OAP prévoient un phasage de l'ouverture à l'urbanisation en fonction de l'avancement du calendrier de réalisation des travaux d'amélioration du réseau.

sation a été traité en fonction des enjeux liés à l'assainissement.

Il faut aussi noter que la compétence en matière d'assainissement va être transférée à la Communauté de Communes à partir du 1^{er} janvier 2024.

Autres remarques

Concernant la politique commerciale

Le PADD vise la préservation des commerces implantés dans les rues du centre-ville et l'interdiction de nouveaux commerces aux entrées de ville et sur la traversée de la RD 980. Cette ambition gagnerait à être complétée dans le règlement :

- Une interdiction est édictée en zone UB, mais elle ne figure pas aux zones UL, ou UX qui elle ne vise pas les changements de destinations des bâtiments existants.
- La représentation graphique intitulée « linéaire de la RD980 » est incomplète (devrait s'étendre av Nord et au Sud) et doit renvoyer à des dispositions précises dans le règlement

Le règlement (écrit et graphique) mérite d'être complété afin de rendre cette ambition opérationnelle.

Dans cette même logique, la commune doit s'interroger sur la possibilité laissée ouverte dans le règlement de la création de restaurants en zone UL. Ceci risque de nuire à la préservation

Le linéaire sera rallongé sur le Sud. Au Nord, les zones A et N ne sont pas concernées. bordent également la RD980, elle ne détermine pas sur quelle largeur elle s'applique et L'interdiction ne figurera pas dans la zone UX puisqu'un restaurant existe déjà le long de la RD 980.

> La représentation graphique « linéaire de la RD 980 » renvoie bien à la disposition du règlement de la page 90 : « le long du linéaire de la RD 980, les constructions entrant dans la sous-destination « commerces et activités de service » et « restauration » sont interdites sauf s'il s'agit de l'extension de bâtiments existants. »

de ceux du centre-ville. Elle doit également s'interroger sur la hauteur de 15 mètres autorisée pour les restaurants et les hébergements hôteliers et touristiques en zone UL, qui peut favoriser la création de constructions importantes, potentiellement disproportionnées par rapport aux besoins et au paysage.

Le PLU classe la parcelle d'un restaurant « le forum » (211 à 244) en zone N, celle-ci n'autorise pas les commerces et activités de service. Il conviendra donc de vérifier si ce zonage est adapté.

Concernant la mixité sociale

La commune de Cluny n'est pas soumise à l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) concernant la production de logements sociaux. Actuellement, son taux de logements locatifs sociaux (LLS) est de 16,6%.

Les OAP prévoient la réalisation de 54 LLS, dont 30 seraient réalisés dans le cadre d'un programme sur la zone 1AUA Saint Clair; dans une zone d'habitat groupé concentrant 75% de LLS. La répartition des logements locatifs sociaux sur plusieurs secteurs et non au sein d'une unique zone serait de nature à mieux répondre à l'objectif de mixité sociale au sein de la commune.

Concernant l'aménagement d'ensemble du secteur « Saint Clair »

Sur le secteur de Saint Clair, deux zones distinctes (1AUA et 1AUC) sont définies. Elles répondent à des objectifs très différents : habitat léger (Tiny House) et logements collectifs comprenant 75 % de logements sociaux. L'échéancier impose une opération d'aménagement d'ensemble sur ces deux zones.

Au regard des typologies de constructions demandées, les porteurs de projets éventuels seront distincts sur ces deux zones et l'obligation d'une opération d'aménagement d'ensemble risque de bloquer l'émergence de projets.

Il pourrait être envisagé des opérations distinctes sur ces deux zones, avec également une réalisation possible par tranches sur la zone 1AUA, tout en restant dans la cohérence d'aménagement globale précisée dans l'OAP.

Concernant les enjeux « eau et milieux aquatiques »

Eaux pluviales

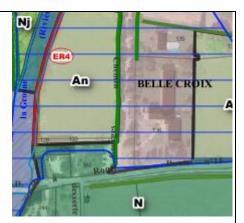
En matière d'eaux pluviales, le PLU privilégie, à juste titre, la récupération, puis l'infiltration. Toutefois, la récupération permet en général de ne gérer qu'un volume limité. Selon la nature du sol et du sous-sol, l'infiltration peut aussi être insuffisante. Dans ce cas, il serait utile que le PLU prescrive les mesures de limitation des débits d'eaux pluviales rejetées, en s'appuyant sur un schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

Zones humides

La commune, afin d'avoir une cohérence sur le secteur et laisser des activités économiques se développer reclassera le restaurant existant « le forum » ainsi que l'hôtel en zone UB.

En effet, l'ensemble de la zone UL appartient à la Commune ou au Groupement d'intérêt Public Equivallée. Les projets qui pourraient voir le jour seraient nécessairement maitrisés par des structures publiques.

L'hôtel est privé, il n'a pas à être classé en zone UL. Le zonage UB est plus adapté.



En prenant en compte l'ensemble du quartier de Saint Clair, l'implantation de logements sociaux dans l'OAP permettra de diversifier l'offre sur un secteur qui ne compte aucun logement de ce type.

La diversification de la typologie de logements est une volonté forte de la commune affichée dans le PADD.

La commune prend en compte la remarque et permettra deux projets distincts en maintenant l'aménagement d'ensemble uniquement sur la zone 1AUA.

La commune ne dispose pas, actuellement, de schéma directeur de gestion des eaux pluviales. Une réflexion est en cours pour réaliser un schéma. Les règles concernant les débits rejetés seront adaptées suivant les prescriptions du futur schéma.

Le diagnostic zone humide a été établi sur les deux OAP à proximité de la Grosne ou du Médasson. Suite à l'identification d'une zone humide, la zone 1AUL à proximité du boulodrome a été reclassée en zone N. De même, la zone UC située Pont de la levée, en bordure de Grosne, a été reclassée en zone naturelle pour préserver les abords de la Grosne. Il convient de souligner ces applications de la logique d'évitement des impacts.

Pour l'OAP du Pré Saint-Germain, le rapport de présentation (page 310) identifie la présence d'une mare. Cette mare n'est toutefois pas prise en compte, ni dans le zonage (pas de soustrame humide), ni dans la description de l'OAP. Le devenir de cette mare serait à expliciter.

Par ailleurs, le zonage classe en zone UL de vastes secteurs en partie non aménagés actuellement. La présence de zone humide au sein de ces zones étendues n'a pas été étudiée. Ces secteurs correspondent en grande majorité à des équipements existants (hippodrome, terrain de foot, zone de stationnement lors des manifestations Equivallée). Cependant, si des opérations d'aménagements devaient voir le jour sur les secteurs relictuels , il conviendra de vérifier au préalable si les terrains concernés abritent ou non des zones humides. Ce point pourrait être rappelé dans le règlement, au niveau des dispositions générales, comme on rappel des dispositions de la « loi sur l'eau ».

Cours d'eau

Le PLU prévoit des mesures de protection aux abords des cours d'eau. La délimitation du secteur protégé se réfère à la cartographie du zonage. L'échelle du plan de zonage ne permettra toutefois pas de positionner précisément le secteur protégé, par nature étroit car limité aux abords. Par conséquent, il serait utile de compléter la cartographie en précisant une largeur minimale de protection de part et d'autre du cours d'eau (dans le règlement ou dans l'OAP TVB).

Le PLU prévoit des emplacements réservés pour aménager des cheminements le long de la Grosne. L'OAP TVB ou le règlement pourrait cadrer la conception de ces aménagements en demandant de :

- Vérifier la présence éventuelle de zone humide de manière à éviter de les impacter :
- Préserver la ripisylve là où elle est présente (notamment les emplacements 3, 4, 7), voire la renforcer là où elle est peu présente (emplacements 5 et 6),
- Ne pas remblayer, ni imperméabiliser.

L'imperméabilisation

Concernant la limitation de l'imperméabilisation des sols, le SDAGE Rhône-Méditerranée incite à prévoir des mesures de désimperméabilisation. Le PLU prévoit d'aménager de nouvelles surfaces, mais ne présente aucun projet de désimperméabilisation. Il conviendrait d'identifier des secteurs susceptibles d'être désimperméabilisés.

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

Les dispositions de la loi sur l'eau seront rappelées dans les dispositions générales du règlement.

La commune prend en compte la remarque et modifiera le règlement.

Les aménagements prévus par la commune ont vocation à préserver la ripisylve dans son ensemble. Une étude spécifique sur l'aménagement des berges de Grosne, est en cours de réalisation permettant ainsi, à la commune, d'identifier les enjeux et de préserver les secteurs les plus sensibles.

Cette étude permettra d'aboutir à un projet qui rendra les berges en partie accessibles tout en les protégeant.

Dans la disposition 5A-04, le SDAGE « <u>incite</u> à ce que les documents de planification d'urbanisme (SCoT et PLU(i)) prévoient, en compensation de l'ouverture de zones à l'urbanisation, la

Concernant les enjeux de biodiversité

La préservation des éléments remarquables de la trame verte et bleue

Si certains milieux humides à préserver ont pu être identifiés dans deux OAP à proximité de la Grosne ou du Médasson ; de façon plus générale les milieux humides (excepté les mares, retenues d'eau et berges de cours d'eau) n'ont pas fait l'objet d'inventaire exhaustif particulier et ne sont pas protégés par le règlement ou par l'OAP TVB. Pourtant, le SRCE identifie des milieux humides à préserver (cf rapport de présentation p.30).

Concernant les pelouses sèches, le règlement écrit prévoit des mesures pour les des zones humides. préserver(p.16). Les pelouses sèches sont identifiées au niveau de l'OAP TVB, mais pas du La commune a fait faire des études sur les zones à enjeux (OAP) à proximité de la Grosne et du règlement graphique. Elles semblent classées en zone A pour partie et N. Il sera pertinent de les classer en zone N sans possibilité de construction.

L'évaluation des incidences Natura 2000

Début 2022, une partie de la ZSC « cavités à chauve-souris en Bourgogne » (FR2600975) a été intégrée dans le site Natura 2000 du Clunisois. Cela représentait 1,6% de la surface communale (territoire de chasse des chiroptères autour du tunnel du bois clair). Le rapport environnemental ne tient pas compte de cette évolution.

Concernant les incidences du projet sur la ZSC, les remarques formulées précédemment en lien | Le rapport environnemental sera complété. avec les milieux humides sont à prendre en compte pour la bonne préservation du site.

Concernant la ressource en eau potable

La desserte par les réseaux d'eau potable

Cette remarque concerne l'article « Eau potable » (dispositions générales, p17 du rapport de présentation) de toutes les zones du PLU.

Le raccordement au réseau public doit rester la règle prioritaire et le PLU doit prévoir en conséquence l'approvisionnement en eau tant en termes de qualité que de capacité en tenant | Le règlement sera corrigé afin d'avoir, prioritairement, un raccordement au réseau public d'eau compte de la situation actuelle et des prévisions d'urbanisation.

Le recours à d'autres sources d'alimentation en eau doit donc rester marginale, uniquement en l'absence de réseau public et est soumise à des règles strictes nécessitant des autorisations préalables dont les aspects réglementaires sont rappelés ci-après [...].

désimperméabilisation de surfaces déjà aménagées. Sous réserve de capacités techniques suffisantes en matière d'infiltration des sols, la surface cumulée des projets de désimperméabilisation visera à atteindre 150% de la nouvelle surface imperméabilisée suite aux décisions d'ouverture à l'urbanisation prévues dans le document de planification. »

La commune est favorable au renouvellement urbain comme l'a souligné la MRAe dans son avis. Plusieurs secteurs sont d'ores et déjà prévus ou envisagés pour une désimperméabilisation : le parking du COSEC, des cours d'écoles et plusieurs espaces publics en cœur de ville. La démarche de désimperméabilisation est présente et ne dépend pas du PLU.

Il semble difficile à l'échelle d'un PLU (et donc d'une commune) de faire un inventaire exhaustif

Médasson.

Les pelouses sèches seront reclassées en zone naturelle.

potable. L'utilisation d'un puits privé reste possible.

Le règlement sera complété avec la règle concernant les sources privées.

Ressources d'eau privées

Les prescriptions du décret n°2008-652 du 2 juillet 2008 relatif à la déclaration des dispositifs de prélèvement, puits ou forages réalisés à des fins d'utilisation domestique de l'eau et à leur contrôle ainsi qu'à celui des installations privatives de distribution d'eau potable devront être respectées.

Toute utilisation de puits privés pour l'usage d'une famille doit faire l'objet d'une déclaration en mairie.

Si l'installation est utilisée pour des usages autres qu'unifamilial, le captage (locatifs, ferme auberge, gîtes, plusieurs habitations alimentées par un puits commun, centre d'accueil, campings...) doit faire l'objet d'une autorisation délivrée

Délibération approbation PLU - annexe

Par ailleurs, il conviendra de compléter cet article en ce qui concerne la protection du réseau d'eau potable contre les risques de pollution par des phénomènes de retour d'eau, à l'aide de la rédaction suivante :

« Les installations présentant un risque de pollution du réseau d'eau potable par des phénomènes de retour d'eau devront être équipées d'un système de disconnexion ».

Concernant la prise en compte des entités archéologiques

Le dossier de PLU ne présente pas les sites et zonages archéologiques présents sur la commune et il ne rappelle pas les règles associées en matière d'archéologie préventive au sein des dispositions générales du règlement. Le dossier de PLU doit être complété :

- Au niveau du rapport de présentation, une présentation des éléments de connaissance en matière de patrimoine archéologique doit être intégrée, en reprenant les éléments fournis lors du porter à connaissance de 2017 (arrêté préfectoral du Préfet de Région Bourgogne n°2004-263 du 30 novembre 2004 délimitant le zonage archéologique de la commune de Cluny), en ajoutant la liste des sites archéologiques fournie en annexe et en demandant le plan des sites archéologiques auprès de la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Franche-Comté (DRAC).
- Au niveau des dispositions générales du règlement, les rappels législatifs suivants doivent être ajoutés [...]

Le « zonage archéologique » pris au titre de l'article L. 522-5 du code du patrimoine -arrêté préfectoral n°2004/263"- doit être annexé au PLU.

par le préfet au titre de l'article L. 1321-7-1 du code de la santé publique, après avis d'un hydrogéologue agréé et analyse complète de l'eau (type RP) réalisée par un laboratoire agréé pour le contrôle des eaux.

En cas d'usage d'un puits pour tous les usages externes à la maison (arrosages, lavages extérieurs...), les deux réseaux (puits i adduction d'eau potable) devront être physiquement séparés.

L'article sera corrigé.

Le rapport de présentation sera complété.

Le règlement sera complété dans les dispositions générales pour intégrer les éléments suivants (donnés par l'Etat).

Les aménagements de type ZAC ou permis de lotir d'une superficie égale ou supérieure à 3 hectares doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Franche-Comté (Service régional de l'archéologie), en application de l'article R. 523-4 du code du patrimoine. Il en va de même pour les projets d'aménagements précédés d'une étude d'impact, les projets de travaux sur monument historique classé et les projets de travaux d'affouillement ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 hectare qui doivent faire l'objet d'une saisine de la DRAC, en application des articles R. 523-4 et R. 523-5 du Code du patrimoine. Dans tous ces cas, il est également recommandé aux pétitionnaires de consulter la DRAC par anticipation.

En application des articles L. 531-14 à 16 et R. 531-8 à 10 du code du patrimoine, réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Franche-Comté (Service régional de l'archéologie, 39 rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.81.65.72.00), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L. 544-1 à L. 544-13 du code du Patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

L'article R. 523-1 du code du patrimoine prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou, de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R.523-8 du code du patrimoine : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation do « patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Par ailleurs, un arrêté préfectoral a été émis au titre des articles L. 522-5 et R. 523-6 du code du patrimoine. Il définit une ou plusieurs zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Ces projets doivent faire l'objet d'une saisine préalable du préfet de région.

Le zonage archéologique pris au titre de l'arrêté préfectoral n°2004-263 ainsi que l'arrêté lui même sont déjà annexé au PLU (pièce 5n).

Concernant le règlement du PLU

Le décret N° 2023-195 du 22 mars 2023 modifie la liste des destinations et sous- destinations, la révision du PLU ayant été engagée avant le 1^{er} juillet 2023, mais son approbation intervenant après, la collectivité compétente peut décider de faire application des articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction issue du décret et ainsi réglementer « les lieux de culte » et les « autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire », dont « les cuisines dédiées à la vente en ligne ».

Dans le préambule de chaque zone, il conviendrait d'indiquer des informations utiles :

- secteurs soumis à OAP,
- secteurs soumis aux risques,
- préciser que les dispositions générales s'appliquent,
- etc.

Dans les dispositions générales :

- P12 :-Dans la cadre d'un projet global bioclimatique.... Type BEPOS « ou similaire » à risques et des dispositions générales. ajouter.
- p12 : au niveau du stationnement, il conviendrait de préciser le type d'arbre imposé (arbre de hautes tiges) et le type de production ENR associé (possibilité sur bâtiment associé, un seul panneau photovoltaïque ou une surface, définir les contre-indications ou contraintes réglementaires).
- P13 : 6ème onglet : Le prolongement des murs en pierre uniquement est autorisée « dans le même matériau pierre » à ajouter.

Article 1 de chaque zone :

Pour une meilleure lecture, les conditions d'autorisations de certaines constructions pourraient être numérotées. La validation actuelle par une croix dans le tableau complique le renvoi au texte définissant les conditions applicables.

Dans le règlement de la zone UB :

- article UB1.1 : indiquer que dans les 3 secteurs soumis à OAP, seules des constructions à vocation d'habitat sont autorisées.

Les dispositions générales du règlement seront complétées pour intégrer les éléments suivants (donnés par l'Etat) :

Le territoire de la commune de Cluny est concerné, dans sa totalité, par une zone de présomption de prescription archéologique dont le seuil est fixé à 300 m² d'emprise au sol.

Dans les conditions fixées par l'arrêté du 30/11/2004, la Direction régionale des affaires culturelles (service régional de l'archéologie) doit être consultée pour toute demande de permis de construire, de démolir, d'aménager et pour la réalisation de travaux dans le cadre d'une zone d'aménagement concertée (Z.A.C.).

Afin d'optimiser l'intégration des opérations archéologiques dans les programmes de travaux et pour éviter une éventuelle situation de blocage, il est recommandé aux pétitionnaires de consulter la DRAC au moins 6 mois avant le dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme (article L. 522-4 du Code du patrimoine). Le dossier de consultation devra comporter un plan parcellaire, les références cadastrales, un rapide descriptif du projet et son emplacement sur le terrain d'assiette, ainsi que, le cas échéant, une notice précisant les modalités techniques envisagées pour l'exécution des travaux. Dans un délai deux mois maximum, le service régional de l'archéologie de la DRAC indiquera si le projet donnera lieu ou non à prescription. Dans l'affirmative, les pétitionnaires pourront lui adresser une demande de réalisation anticipée de diagnostic. L'aménageur qui sollicite la réalisation anticipée d'un diagnostic est redevable de la redevance prévue à l'article L. 524-2, si les aménagements concernent un terrain de plus de 3 000 m².

La commune mettra à jour les tableaux de destinations et sous-destinations.

Les préambules seront complétés avec mention des OAP, des secteurs soumis à des enjeux de risques et des dispositions générales.

La commune complètera la règle.

Le règlement sera modifié pour prévoit 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 règlement sera modifié pour intégrer la remarque.

Dans le règlement de la zone UL :

article UL2.1, hauteur: la phrase « la hauteur maximum(...) pour les autres constructions » est à préciser. De qu'elles autres constructions s'agit-il?

Dans le règlement de la zone 1AUC :

article 1AUC1.1: le tableau n'est pas totalement rempli et ne permet pas de savoir ce qui est autorisé ou pas au niveau des équipements collectifs et services publics et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Il doit être complété.

La numérotation de semble pas faciliter la lecture. Une évolution sera possible par la suite suivant les retours qui seront fait par le service instructeur et à l'usage par la commune.

La vocation d'accueil d'habitat est bien précisée dans l'OAP. Les projets qui seront réalisés devront être compatible avec l'orientation de l'OAP. Seules des constructions à vocation d'habitat seront possibles.

La phrase mérite d'être corrigée. La hauteur est limitée à 15 mètres pour toutes les constructions.

Patrimoine:

Pour une meilleure lecture, il conviendra de préciser la légende des extraits de plan. Ceci permettra notamment d'identifier les éléments de bâtis remarquables (point rose) et de les différencier des changements de destinations présents sur les mêmes extraits.

Concernant les orientations d'aménagement et de programmation

Zone UB - Château d'eau

Une incohérence est relevée entre le texte et le schéma, sur la localisation de l'accès agricole(Sud ou Nord). Elle doit être rectifiée.

Zone 1AUB et 1AUBa

Il conviendra de préciser la phrase « le reste de la zone bénéficie d'une desserte minimale et perméable sans espace de stationnement » (p13). De quel reste s'agit-il?

Zone 1AUA - La Grangelot

Une incohérence est relevée entre le texte et le schéma, sur la hauteur des constructions : R+2 | L'OAP sera corrigée. dans les texte et R+2 et R+1 dans schéma. Elle doit être rectifiée.

Zone 1AUA et 1AUC - Saint Clair

A l'intérieur de la zone, la desserte sera piétonne et végétalisée. Ce mode de desserte semble peu adapté à la superficie du terrain (plus de 1 hectare) et au nombre de logements envisagés (40), il pourrait être réévalué.

Zone 1AUX - Pré Saint germain

L'OAP envisage une bande tampon le long du Medasson, cependant ce dernier ne fait pas partie du périmètre de l'OAP.

L'OAP impose la plantation d'une haie bocagère sur une distance de 3 mètres. Cette distance L'OAP sera corrigée comme il suit. est à remplacer par une largeur ou une épaisseur.

Une mare a été repérée, elle mérite d'être préservée et prise en compte dans l'OAP.

Le tableau sera complété.

Le règlement sera corrigé.

L'OAP sera corrigée comme il suit.

Toutes les constructions seront desservies par une voie perméable et sans stationnement. Ce stationnement sera prévu sur le secteur dédié, à proximité de la Rue de Bel Air.

L'OAP prévoit la possibilité de constructions en R+1 et/ou R+2. Il est précisé que la hauteur maximum est du R+2.

Toutes les constructions seront desservies par une voie perméable et sans stationnement.

Les OAP prévoient la création d'espace de compostage et l'obligation de récupération des eaux pluviales pour les usages non alimentaires. Ces deux éléments ne figurant pas dans les informations à fournir lors de la demande de permis de construire, ils ne pourront pas être vérifiés au sein de l'autorisation d'urbanisme. Il convient de noter que l'obligation de compostage sera imposée de manière réglementaire à compter du 01/01/2024.

Concernant la liste des emplacements réservés

Il conviendrait de préciser la largeur des aménagements des différentes liaisons modes actifs ou des élargissements de voiries et chemins définis en emplacements réservés.

Concernant les annexes du PLU

Les documents concernant les servitudes d'utilité publique (SUP) ne prennent pas en compte les évolutions de certaines SUP. Il conviendra de les modifier.

Le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 modifie la liste des annexes au PLU. Il conviendra de Les largeurs seront précisées. rajouter aux annexes, le cas échéant :

- les périmètres où la pose de clôtures est soumise à déclaration préalable ;
- les périmètres où le ravalement des façades est soumis à déclaration préalable ;
- les périmètres où le permis de démolir a été institué.
- Les annexes du PLU doivent également comporter, s'il y a lieu :
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé;
- Les bois ou forêts relevant du régime forestier.

Concernant le rapport de présentation du PLU

La commune de Cluny est concernée par « l'atlas des zones inondables de la Grosne réalisé en 1997 par la DIREN Bourgogne » et non par un « plan des zones inondables mis en œuvre par le département » (p94).

Il conviendrait de mentionner les études disponibles sur le risque karstique au niveau du paragraphe dédié aux risques (p95).

Concernant le plan de zonage

Il convient de compléter la légende, afin qu'elle soit plus explicite :

- de manière générale indiquer les articles du code de l'urbanisme permettant d'édicter des prescriptions. Par exemple: Recul d'implantation des nouvelles constructions (en application de l'article L. 111-6 du CU)
- Linéaire de la RD 980 (limitant l'implantation de certaines constructions à ses abords)
- la légende et la représentation des haies sont à mettre en cohérence (cercles ou lignes)

L'OAP sera corrigée.

C'est une largeur dont il s'agit. Le texte sera corrigé.

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

Effectivement, ce ne sont pas des informations qui sont demandées. La commune souhaite donner des grandes orientations pour le futur et la prise en compte de la préservation de l'eau.

Les délibérations prises par la commune seront annexées.

Le rapport de présentation sera corrigé.

Concernant l'étude sur le risque karstique réalisée sur le secteur de Bel Air, la commune en a eu connaissance mais elle ne lui appartient pas. Elle ne pourra pas être annexée au PLU. La commune l'a prise en compte en limitant fortement les possibilités de construire (interdiction des constructions en dur) sur la partie de Bel Air concernée par des enjeux liés au sous-sol.

Il manque dans la légende, la signification des points roses qui semblent correspondre aux bâtiments ou arbres remarquables. Il convient d'être vigilant sur la précision de leur Les articles du code de l'urbanisme évoluent au cours du temps. L'article concerné par la règle localisation au plan de zonage.

Il conviendrait de supprimer le secteur de parking du plan de zonage et de lui appliquer un sous-secteur de la zone UX ou de rendre sa représentation plus lisible (et différente des emplacements réservés).

sont précisés dans le rapport de présentation.

Le linéaire de la RD980 est bien traduit dans le règlement. Son appellation pourra être complé-

La légende sera complétée.

Le zonage sera adapté.

Tableau de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique, observations et question du Commissaire enquêteur et réponses de la commune

Tableau des observations des permanences

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

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



CE: la commune de Cluny peut elle envisager un contact avec la SNCF pour clarifier ce problème?

Réponse de la commune :

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.

 $N^{\circ}2 - 30/08/2023$

Mr Jean- Marc ROBIN représentant l'indivision ROBIN

demande que les parcelles AB 7 et 8 en zone naturelle soit classées en zone constructible



CE : 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°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



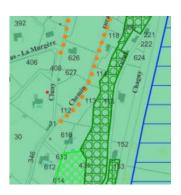
CE : avis défavorable, plusieurs propriétaires de parcelles limitrophes ont la même demande

Réponse de la commune :

La commune suit l'avis de la Commissaire Enquêteur.

N° 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)





CE: avis défavorable

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, demande d'avis à la CC

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 (compostelle)
- demande d'élargissement et ralentisseurs sur ce chemin (bus scolaires)



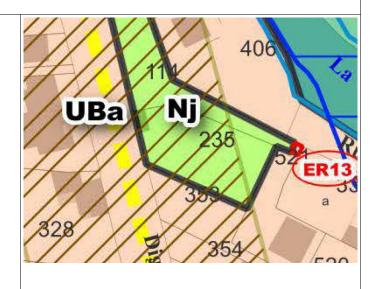
CE : avis favorable pour une étude d'élargissement du chemin et création d'une voie piétonnière

Réponse de la commune :

redevienne constructible

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 limitées 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



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

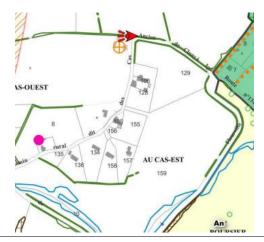
Réponse de la commune :

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'évoluation du zonage des parcelles ZD 105 155 actuellement en Nh avait évolué,

Demande à ce que cette parcelle repasse en zone NH



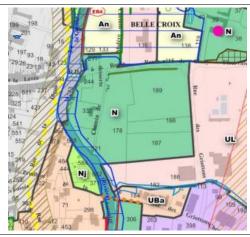
CE: cette parcelle passe en zone A sur le nouveau PLU,. Même réponse que l'observation n°37

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 A déposé un courrier pour contester le nouveau zonage des parcelles



CE: Comme le souligne Mr BRIDAY dans son courrier du 14 septembre 2023 « seule une petite emprise de la zone étudiée remplie 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 réalisées 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 tout 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, entrainant un abaissement du gradient d'hydromorphie des sols et donc leurs déclassification 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 aout 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 urbanisée AD 186 (boulodrome) et AD 180 (camping) restent classée en zone UL.

N° 11- 09/09/2023 Mr GUILLEMIN Jean- Pierre Parcelle AB 4, souhaite qu'une partie de sa parcelle devienne constructible



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

Réponse de la commune :

La commune suit l'avis de la Commissaire Enquêteur.

¹ Lors de la phase de travail sur la révision du PLU, les parcelles AD 187 et AD 188 avaient été classées en zone 1AUL.

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



CE: Cette zone est effectivement en zone A

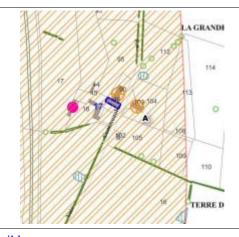
Réponse de la commune :

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



CE : Ce bâtiment est bien dans un changement de destination possible

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



CE : 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. Cette parcelle est une dent creuse et ils ne comprennent pas ce changement de zonage



CE: avis favorable à cette demande, il s'agit effectivement d'une dent creuse

Le Commissaire enquêteur souhaite 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 (temporalité de l'ouverture à l'urbanisation, type d'habitat, accès, préservation des sous-trames identifiées dans le cadre de l'évaluation environnementale...)

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 est reste limitée et sera encadrée.

La commune suit l'avis de la Commissaire Enquêteur est reclassera 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



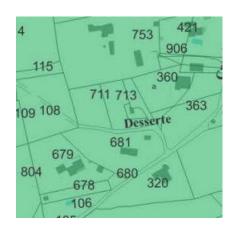
CE: cette demande est cohérente, avis favorable

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



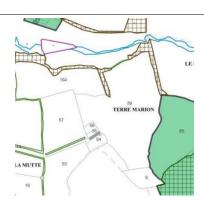
CE: Une extension limitée est possible en zone N

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



CE: à voir

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



CE: 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



CE : 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 »)



CE :RAS

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



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

Réponse de la commune :

La commune suit l'avis de la Commissaire Enquêteur.

 $N^{\circ} 24 - 19/09/2023$

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



CE: voir registre, demande d'explication à la CC

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).

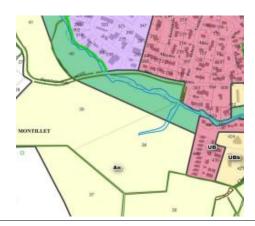
Concernant les parcelles AD 178 et 189, elles appartiennent à la commune qui a fait le choix de fortement réduire la consommation d'espace et de préserver les espaces naturels et agricoles. La commune montre l'exemple en termes de diminution des surfaces constructibles.

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'



CE: remarque pertinente à prendre 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



CE : 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.

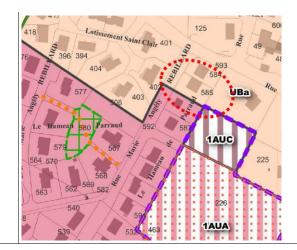
La commune fera réaliser une étude complémentaire sur ces zones humides, en 2024, sur la période la plus adaptée (entre le 1^{er} mai et le 15 juillet), sur un périmètre plus large, en étudiant les parcelles non bâties AD 178 et 189 à l'Ouest et au Nord.

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



CE: demande d'avis à la CC

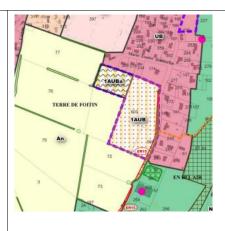
Réponse de la commune :

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



CE : certaines observations soulevées par l'OPAC sont en prendre obligatoirement en considération, voir courrier et demande de réponse à la CC

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 privatifs 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



CE: cette demande paraît irréalisable, demande d'avis à la CC

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

CE : 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)

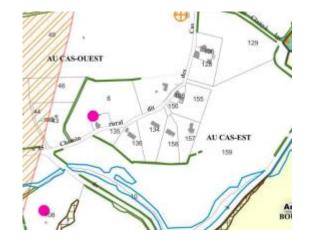
CE : avis favorable pour le déplacement de la borne incendie sur le domaine public



Réponse de la commune :

Le déplacement de la borne incendie sur le domaine public semble être pertinent. Ce n'est pas le PLU qui règlemente 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.