

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH) Valant Schéma de Cohérence Territoriale

Rapport de présentation 1-6 Justification du projet

<p>PLUi Approuvé</p>	<p>Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant PLH et SCoT approuvé le : 18 juin 2020 Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022</p> <p>La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine</p> 
---------------------------------	---

Préambule	4
Partie 1 : Choix retenus pour le projet d'aménagement	6
A) Orientations du PADD (débattu le 13 avril 2017 en conseil communautaire)	7
1 Choix du scénario démographique	7
2 Les 5 ambitions du PADD	13
B) Les choix d'aménagement au regard des objectifs de consommation foncière	18
1 L'évaluation des besoins en logements et leur déclinaison territoriale	18
2 Evaluation des besoins en foncier économique	25
Partie 2 : Analyse des disponibilités foncières (méthodologie et résultats)	29
A) Les disponibilités en « dents creuses » dans les zones résidentielles	30
1 Identification du foncier libre	30
2 Calcul des disponibilités en « dents creuses » dans la V0	33
B) Les disponibilités totales sur foncier vierge dans la version V0 :	34
C) Calcul des surfaces nécessaires à la production des logements	35
Partie 3 : Justification des choix du projet	38
A) Evolution de l'enveloppe urbaine	39
1 Première phase de réduction	39
2 Deuxième phase de réduction après évaluation environnementale	41
3 Troisième phase : « projet arrêté » juin 2019 (après prise en compte des avis des personnes publiques associées et de la commission d'enquête)	47
B) Choix règlementaires	59
1 Les dispositions générales	59
2 Les zones urbaines résidentielles	60
3 Les zones urbaines à vocation économique	64
4 Les zones à urbaniser	65
5 Les zones agricoles	66
6 Les zones naturelles	73
7 Bilan surfacique	75
C) Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	78
1 Les OAP « sectorielles »	78
2 L'OAP de secteur CORIOLIS	90
3 L'OAP « commerce »	91
4 Le Plan d'actions « déplacements »	95
5 Le POA Habitat	95
D) Zones à procédure spécifique	97
1 Entrée d'agglomération Jeanne Rose	97
2 Accueil des gens du voyage	101
E) Servitudes d'utilité publiques et Sites archéologiques	104
F) La gestion des risques	104
1 Le risque inondation	104
2 Le risque sismique	104
3 Le risque de rupture de barrages	105
4 Les risques miniers	105
5 Les risques industriels	108
6 Les nuisances sonores	108
7 Aéroport de Pouilloux	110
Partie 4 Résumé non technique de l'évaluation environnementale	111

Synthèse de l'état initial de l'environnement et hiérarchisation des enjeux thématiques	112
A) Une ressource en eau fragilisée	113
B) Une biodiversité présente sur l'ensemble du territoire, mais à renforcer au niveau de la vallée de la Bourbince	113
C) Un territoire vulnérable sur le plan énergétique mais des potentialités énergétiques locales à mettre à profit	114
D) Un paysage à valoriser marqué par un passé industriel et minier	114
E) Des secteurs de risques cumulés, globalement connus et maîtrisés, à prendre en compte	114
F) Des nuisances sonores concentrées au niveau de la RCEA	114
Les principales composantes du projet	116
Les principales incidences du projet sur l'environnement	119
Synthèse des incidences des OAP sur l'environnement	126
synthèse des incidences du plan d'actions déplacements	127
Synthèse des incidences du PLUiH sur le site natura 2000	128
Synthèse de l'articulation avec les schémas, plans et programmes	129
A) Analyse de la compatibilité avec les documents supérieurs	129
B) Analyse de la prise en compte des autres documents	130
Indicateurs et méthodes employées	131
A) Indicateurs	132
B) La démarche générale d'évaluation environnementale	132



PREAMBULE



Motifs de l'élaboration d'un PLU.I.H valant SCOT et comportant un volet « déplacements » :

En 2014, la CUCM devait réviser son PLU intercommunal (approuvé en 2011) pour, d'une part, intégrer les nouvelles dispositions réglementaires établies depuis les lois dites « Grenelle 1 et 2 » et, d'autre part, couvrir l'intégralité de son nouveau territoire élargi à 27 communes depuis le 1er janvier 2014 (nouveau contexte de coopération intercommunale).

Par ailleurs, la CUCM n'était plus couverte par un SCoT depuis 2010 (caducité de l'ancien Schéma Directeur). Etant donné l'avancement des procédures de SCoT des territoires voisins, la CUCM (élargie) se voyait contrainte d'élaborer un SCoT à l'échelle de son territoire.

Ces deux procédures étant rendues obligatoires dans un temps très court, la CUCM a alors envisagé l'application de l'article L 123.1.7 du code de l'urbanisme permettant d'élaborer un PLUI ayant les effets d'un SCOT.

Et enfin, la loi nous permettant d'élaborer un PLU.I. tenant lieu de PLH et comportant un volet déplacements urbains, la CUCM a souhaité prescrire l'élaboration d'un PLUiH valant Scot et comportant un volet « déplacements ».

Ce choix permettait d'éviter la succession de procédures longues et redondantes, de résoudre l'équation de l'articulation des délais réglementaires imposés alors pour chacun des documents, et enfin de renforcer les liens de compatibilité ou conformité entre les documents SCoT/PLU.I./PLH.

En 2017, la CUCM s'est encore agrandie de 7 nouvelles communes. Elle a alors délibéré pour étendre la procédure d'élaboration du PLUiH valant SCoT au territoire de ses 34 communes.

C'est ainsi que le document approuvé comprend les pièces spécifiques suivantes :

- Une OAP « commerce », obligatoire dans un PLUi ayant valeur de SCoT,
- Un POA « habitat » tenant lieu de volet programmatique du PLH,
- Un Plan d'actions « déplacements » qui n'a pas les effets d'un PDU. La CUCM n'atteignant pas 100 000 habitants, elle n'a pas d'obligation réglementaire à élaborer un PDU.

Ce PLUi.H, une fois exécutoire, se substituera aux documents d'urbanisme en vigueur avant son approbation :

- Substitution automatique aux PLU communaux et au PLU intercommunal préexistants
- Substitution aux cartes communales préexistantes après procédure d'abrogation de ces dernières.

En effet, les cartes communales étant co-approuvées par un arrêté préfectoral, l'approbation du PLUi n'emporte pas abrogation automatique de ces dernières. Pour ce faire, il faut prescrire leur abrogation (délibération communautaire du 27 juin 2019), puis en soumettre le principe à enquête publique (conjointement à l'enquête publique portant sur l'approbation du PLUi) et enfin approuver leur abrogation en même temps qu'on approuve le PLUi. Les communes concernées sont Essertenne, Perreuil, Saint-Romain sous Gourdon, Morey, Saint Firmin et Marigny.



Partie 1 : Choix retenus pour le projet d'aménagement



Orientations du PADD (débattu le 13 avril 2017 en conseil communautaire)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se décline en 5 axes répondant à **l'enjeu majeur de renforcement de l'attractivité résidentielle du territoire communautaire**, dans un contexte d'élargissement de la communauté urbaine à 34 communes, qui lui confère un caractère rural plus affirmé. Le diagnostic du territoire a en effet montré que si la communauté urbaine connaît une dynamique favorable en matière d'emplois (6^{ème} zone d'emploi régionale avec 36 000 emplois), grâce notamment à sa force industrielle et son fort potentiel d'innovation (3^{ème} pôle industriel régional), elle peine néanmoins à être attractive sur le plan résidentiel. Les analyses des migrations domicile/travail montrent que 6 000 actifs ayant un emploi sur le territoire n'y résident pas.

Plusieurs facteurs concourent à cette situation :

- Un territoire organisé en deux bassins de vie de taille moyenne, plus difficiles à animer et dynamiser,
- Une histoire industrielle et minière qui laisse encore une empreinte en termes d'image,
- Un habitat ancien qui ne correspond plus aux modes d'habiter contemporains.
-

Par contre, le territoire offre de nombreux atouts sur lesquels s'appuyer pour renforcer son attractivité résidentielle:

- Deux agglomérations qui offrent un niveau d'équipements très satisfaisant : université, IUT, centres culturels majeurs, accueil petite enfance, nombreux équipements sportifs...
- Une situation géographique au carrefour d'infrastructures de desserte majeures : gares TGV et TER, Autoroute A6, Route Centre Europe Atlantique, Canal du centre.
- Des atouts touristiques à développer et mieux faire connaître : Ecomusée, Patrimoine industriel et urbain, Eurovélo6 et canal, Parc des Combes...
- Un cadre de vie très ouvert sur la nature, permettant un accès privilégié à des parcs urbains, à la campagne et à l'eau (nombreux plans d'eau de loisirs et de pêche, canal et haltes nautiques, rivières).
- Un prix du foncier très accessible.
-

Dans un contexte économique favorable conjugué à un contexte démographique qui laisse présager un fort besoin de renouvellement des départs à la retraite dans les années qui viennent, la communauté urbaine se fixe donc comme priorité d'attirer et de fixer une population nouvelle en travaillant au renouveau de son territoire.

Choix du scénario démographique

Après une période d'érosion démographique entre les années 1990 et 2010, consécutive aux crises industrielle et minière, la communauté urbaine connaît une nette atténuation de sa perte de population (avec

un solde migratoire qui se redresse). Ce retour vers la stabilité s'explique par le dynamisme économique retrouvé grâce aux efforts soutenus des politiques publiques en faveur de la reconversion industrielle et de la diversification des activités.

Les alternatives d'évolution du territoire

Un exercice prospectif a été mené pour permettre aux élus de d'arrêter un scénario démographique à la fois ambitieux et réaliste au regard des capacités à mener les politiques publiques à même de renouer avec la croissance démographique.

Le tableau ci-après synthétise les trois scénarios alternatifs étudiés :

	SCENARIO 1 Poursuite des tendances (baisse démographique)	SCENARIO 2 Equilibre démographique	SCENARIO 3 Croissance démographique
Taux de croissance annuel de la population 2015-2030	-0,30%	0%	+0,30%
Population à l'horizon 2030	≈ 89 700	≈ 94 600	≈ 99 200
Hypothèses	<ul style="list-style-type: none"> > Maintien rythme construction observé depuis 2007 > Pas de diversification de l'offre en logements > Jeunes ménages et actifs ne trouvent pas la réponse à leurs besoins en logt sur le territoire > Poursuite du NPRU > Action limitée sur reconquête parc privé existant > Absence d'outils de maîtrise foncière 	<ul style="list-style-type: none"> > Contexte économique favorable > Rythme de construction de logements plus important, plus diversifié et plus maîtrisé > Jeunes ménages, actifs et familles trouvent réponse à leurs besoins en logt sur le territoire > Poursuite NPRU > Actions fortes pour requalification parc privé existant > Politique de maîtrise foncière affirmée 	<ul style="list-style-type: none"> > Croissance économique > "Marketing territorial" pour améliorer l'image du territoire > Amélioration de l'offre commerciale, culturelle et de loisirs > Rythme de production de logts accéléré, diversifié et maîtrisé > Poursuite RU parc public > Actions forte pour requalification parc privé existant > Politique de maîtrise foncière affirmée

Source : INSEE, RGP 1999-2012 sur 27 communes.

Le 1er scénario correspond au scénario « fil de l'eau » (poursuite des tendances) :

Les hypothèses :

- Maintien du rythme de production de logements observé ces dernières années (période 2007-2014)
- Manque d'offre adaptée aux jeunes ménages et aux actifs qui ne se logent actuellement pas sur le territoire
- Construction neuve peu diversifiée
- Poursuite de la politique de renouvellement du parc public (NPRU)
- Action limitée pour la reconquête du parc privé existant
- Pas d'outils de maîtrise foncière.

Les conséquences pour le territoire

Jeunes ménages, actifs	Démographie	Viellissement de la population	Taille des ménages	Parc privé existant	Vacance
				déqualifié	

La baisse démographique s'atténue mais reste négative car la construction neuve ne permet pas de satisfaire les besoins en logements pour maintenir la population.

Tendances passées		Projection 2015 - 2030	
Taux de croissance annuel de la population 1999-2012	-0,57%	Taux de croissance annuel de la population 2015-2030	-0,3%
2006-2012	-0,33%	Population à l'horizon 2030	≈ 89 700
Population 2012	94 633	Taille moyenne des ménages 2030	1,92
Taille moyenne des ménages 2012	2,10	Taux de vacance 2030	11 %
Taux de vacance 2012	10,6%	Construction neuve 2015-2030	≈ 2 800
Construction neuve 1999-2012	3 000	Logements construits par an (15 ans)	≈ 185
dont 2007-2012	1 107	Reconquête parc vacant (par an)	0
Logements construits par an sur la période 2007-2012 (6 ans)	185		
Reconquête parc vacant	0		

Le 2ème scénario vise le retour à l'équilibre démographique :

Les hypothèses :

- Une meilleure adéquation entre le marché de l'habitat et le marché de l'emploi, avec l'installation de davantage d'actifs au sein de la CCM
- Un rythme de production de logement en légère hausse par rapport à la période 2007-2012 et une diversification des typologies permettant de capter des jeunes ménages, des familles et des actifs
- Poursuite du renouvellement urbain dans le parc public (NPRU)
- Actions fortes en faveur de la requalification du parc privé existant
- Mise en place d'une politique de maîtrise foncière

Les conséquences pour le territoire

Rythme de construction	Jeunes ménages, actifs	Démographie	Vieillessement de la population	Taille des ménages	Parc privé existant	Vacance
					requalifié	

Dans ce scénario, le territoire ne perd plus d'habitants du fait d'une augmentation du rythme de logements produits, d'une diversification de l'offre et d'une action forte sur le parc existant, lui permettant de capter des actifs et des jeunes ménages.

Tendances passées	
Taux de croissance annuel de la population 1999-2012	-0,57%
2006-2012	-0,33%
Population 2012	94 633
Taille moyenne des ménages 2012	2,10
Taux de vacance 2012	10,6%
Construction neuve 1999-2012	3 000
dont 2007-2012	1 107
Logements construits par an sur la période 2007-2012	185
Reconquête parc vacant	0

Nouveaux logements 2007-2012 = 185 par an

Projection 2015 - 2030	
Taux de croissance annuel de la population 2015-2030	0,0%
Population à l'horizon 2030	≈ 94 600
Taille moyenne des ménages 2030	1,97
Taux de vacance 2030	9%
Construction neuve 2015-2030	≈ 3 200
Logements construits par an	≈ 210
Reconquête parc vacant (par an)	≈ 30 logts

Logements mis sur le marché ≈ 240 logts par an

Le 3ème scénario vise une croissance démographique retrouvée :

Les hypothèses :

- Attractivité résidentielle portée par une attractivité économique de la CCM (lien habitat / emploi renforcé dans un scénario de croissance économique)
- Politique active en matière de « marketing territorial » pour améliorer l'image du territoire
- Amélioration de l'offre commerciale, culturelle et de loisirs
- Accélération du rythme de production de logements et diversification des typologies de logements neufs produits permettant de capter davantage de jeunes ménages, de familles et d'actifs
- Poursuite du renouvellement urbain dans le parc public (NPRU)
- Actions fortes en faveur de la requalification du parc privé existant
- Mise en place d'une véritable politique de maîtrise foncière

Les conséquences pour le territoire

Rythme de construction	Jeunes ménages, actifs	Démographie	Viellissement de la population	Taille des ménages	Parc privé existant	Vacance
					requalifié	

Ce scénario permet :

- de reconquérir une trentaine de logements vacants par an
- de satisfaire les besoins issus du desserrement des ménages et du renouvellement du parc de logements
- de retrouver une croissance démographique positive sur le territoire

Tendances passées	
Taux de croissance annuel de la population 1999-2012 2006-2012	-0,57% -0,33%
Population 2012	94 633
Taille moyenne des ménages 2012	2,10
Taux de vacance 2012	10,6%
Construction neuve 1999-2012 dont 2007-2012	3 000 1 107
Logements construits par an sur la période 2007-2012	185
Reconquête parc vacant	0

Nouveaux logements 2007-2012 = 185 par an

Projection 2015 - 2030	
Taux de croissance annuel de la population 2015-2030	0,3%
Population à l'horizon 2030	≈ 99 200
Taille moyenne des ménages 2030	2,03
Taux de vacance 2030	9%
Construction neuve 2015-2030	≈ 4 000
Logements construits par an	≈ 270
Reconquête parc vacant (par an)	≈ 30 logts

Logements mis sur le marché ≈ 300 logts par an

Le scénario démographique retenu

Le choix des élus s'est porté vers un scénario intermédiaire entre le deuxième et le troisième, en se fixant comme ambition de renouer avec une croissance démographique à l'horizon « 12 ans », mais de manière progressive et plus modérée que dans le scénario n° 3 :

- Avec une première phase de stabilisation démographique pour les 6 prochaines années (durée du PLH) : +0% par an à l'horizon 2024 (94600 habitants)
- Et une deuxième phase de croissance démographique modérée pour les 6 années suivantes : +0,20% par an sur la période 2024-2030 (95800 habitants en 2030)

Ce scénario a été jugé plus réaliste au regard :

- des capacités à mettre en place les études, les outils et l'ingénierie nécessaires pour engager les opérations de renouvellement urbain et de résorption de la vacance. En effet, intervenir sur le parc privé demande du temps et il serait illusoire d'atteindre dans les 6 premières années du PLH, le rythme de croisière attendu pour inverser la tendance démographique.
- de la difficulté à préjuger de la dynamique de croissance économique à un horizon 6 à 12 ans.

C'est donc sur cette base qu'est construit le PADD, traduisant la volonté de passer d'une action prioritaire de reconversion des espaces économiques à un projet plus global de **renouvellement urbain**: agir sur les leviers habitat, économie, enseignement supérieur, mobilités, espaces publics et nature en ville, patrimoine, tourisme...

- Suite aux remarques émises lors de l'enquête publique le scénario démographique a été mis à jour. En prenant les chiffres disponibles en 2016 et en appliquant la même méthode de calcul (dite du point mort) nous estimons le besoin théorique en logements à 3957 au lieu des 3930 initiaux. Soit une différence de 0.6%. La mise à jour des données ne remet donc pas en cause l'économie générale du document et n'entraîne pas de redéfinition des surfaces constructibles.
-

Les 5 ambitions du PADD

- La transition écologique : une opportunité de changement, un moteur pour le développement du territoire.
- Assurer l'attractivité du 3ème pôle économique de la Bourgogne Franche Comté.
- Organiser un territoire urbain et rural
- Embellir et profiter d'un cadre de vie agréable
- Requalifier le parc de logement pour améliorer son attractivité.

La stratégie territoriale développée dans ce PADD à partir de ces 5 ambitions est de décliner des actions et des choix d'aménagement qui interagissent pour mettre le renouvellement urbain au cœur du développement territorial qui a besoin d'un fort renversement d'image des villes du territoire. Renouveler et recycler pour redynamiser tout en cessant de consommer des espaces vierges alors que la population baisse, en optimisant les équipements et réseaux existants, en agissant sur la réduction des consommations énergétiques et en améliorant la qualité et le cadre de vie des habitants.

La transition écologique

L'élaboration du PLUi est un bon levier d'action pour penser le développement territorial selon un modèle qui prend en compte la nécessaire transition écologique dans nos manières de vivre. L'objectif est de planifier les espaces et infrastructures de développement en protégeant les ressources « existentielles » du territoire et en l'organisant selon un modèle plus adapté aux enjeux de développement durable.

Cela passe par :

- Une réduction de la consommation foncière à des fins d'urbanisation: l'objectif fixé à l'horizon 2030 est de limiter :
 - à environ 220 ha l'enveloppe des terrains disponibles pour le développement résidentiel (ce qui représente une réduction de 34% par rapport aux documents d'urbanisme précédents).
 - Et à environ 200 ha l'enveloppe des zones disponibles à vocation d'activités (ce qui représente une réduction de 10% par rapport au PLUi précédent).
-
- Un objectif de sobriété énergétique:
 - Penser l'armature territoriale pour limiter les besoins en déplacements, développer la multimodalité, favoriser la densification, mettre en œuvre toute action en faveur de la rénovation énergétique du parc immobilier, favoriser les énergies renouvelables... (cf le PCET, l'OAP « déplacements », l'OAP « habitat »).
-
- La protection de la ressource en eau:
 - Protéger les espaces stratégiques pour améliorer la qualité des eaux superficielles et notamment la ressource en eau potable, préserver les zones humides (toutes inventoriées) et les champs

d'expansion des crues, optimiser l'assainissement des eaux usées et rationaliser les réseaux (regroupement de l'urbanisation au sein des enveloppes bâties existantes).

-
- La préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques:
 - Protéger les espaces naturels remarquables et les réservoirs de biodiversité (Trame verte et bleue déclinée finement à la parcelle dans les secteurs de « confrontation » avec l'urbain ou les infrastructures : cf l'évaluation environnementale).
- Un objectif de valorisation des ressources locales -agriculture, énergie, déchets :
 - Préserver les capacités de production agricole, engager une réflexion autour d'une production alimentaire locale (élaboration d'un projet alimentaire territorial), protéger les espaces forestiers, produire de l'énergie renouvelable à partir des ressources locales, mettre les déchets au cœur de l'économie circulaire (« Territoire zéro déchet, zéro gaspillage »).
- La prévention contre les risques et les nuisances :
 - Protéger la population contre les risques d'inondation et de rupture de barrage, les risques miniers, industriels, de transport de matières dangereuses, d'exposition au radon, de gonflement/retrait des argiles. Le PLUi cartographie tous ces risques et en informe les citoyens.

Assurer l'attractivité du 3^{ème} pôle économique de Bourgogne Franche-Comté

Grâce à 25 ans d'efforts orientés majoritairement vers la reconversion industrielle et la diversification économique, la CUCM a su garder sa place de 3^{ème} pôle économique régional : c'est par l'emploi (36 000 en 2012) que ce territoire est et restera encore attractif demain, grâce à son socle industriel et son positionnement géographique.

Deux objectifs sont déclinés dans le chapitre économique :

Renforcer l'accessibilité européenne ferroviaire et routière :

- Positionner la gare TGV en tant que futur Hub régional (interconnexion TGV/TER)
- Faire de Coriolis un nœud multimodal : restructurer le site pour y intégrer l'ensemble des modes de déplacement et irriguer tout le territoire. Mettre en liaison le TGV et l'Eurovélo6.
- Favoriser l'utilisation du TER qui dessert 9 gares sur le territoire.
- Faire de la mise à 2X2 voies de la RCEA un véritable projet urbain : connexions travaillées pour faciliter les échanges depuis et vers l'extérieur, identification des territoires traversés, vitrine touristique et aires de repos, offre TC, aires de co-voiturage, traversées pour les modes doux, travail sur le paysage et la signalétique, intégration des questions environnementales.

•

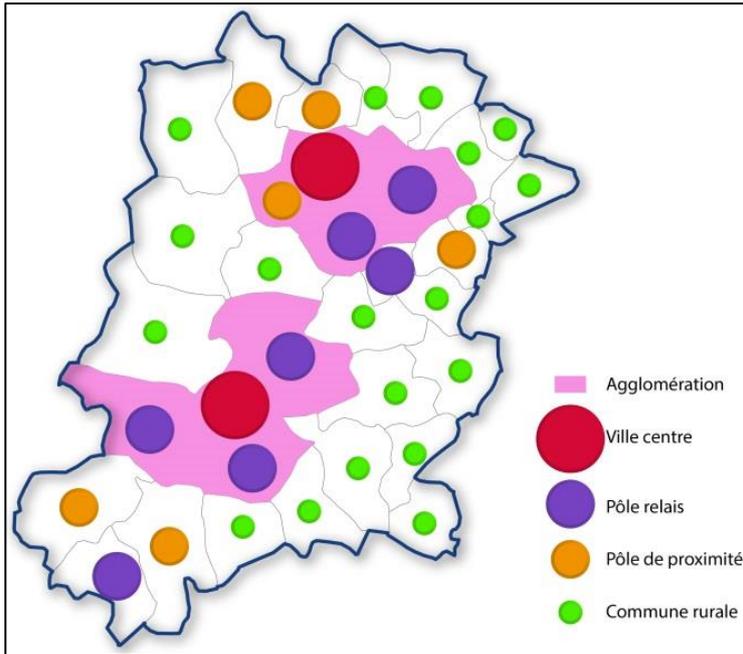
Accueillir des activités de formation, recherche-développement, incubation et services pointus aux entreprises et promouvoir les 3 sites d'accueil d'intérêt régional :

- Au Creusot, création du « site technopolitain » (reconversion de l'ancien Lycée Jean Jaurès) et poursuite de la reconversion du site industriel : projet Mach2 dans la plaine des Riaux, secteur d'Harfleur, Porte Magenta...
- A Montceau et plus largement sur le bassin minier, développement du « Mecateam Cluster » sur le site des Chavannes avec des extensions possibles vers l'Essertot et Barrat/Lucy, achèvement du quartier des Equipages.
- Sur la Zone CORIOLIS, finalisation de l'aménagement pour l'accueil d'activités mixtes : tertiaire (à proximité de la gare), services aux entreprises, activités industrielles et activités nécessitant des surfaces foncières conséquentes et bien desservies.
- Les autres zones d'activités communautaires (Le Monay, la ZI de Torcy, La Fiole, Ste Elizabeth, L'Essertot) ont également des capacités d'accueil suffisantes à l'horizon 2030.

Organiser un territoire urbain et rural

L'ensemble des politiques d'habitat, de déplacements, de développement économique, commercial et touristique, de services et équipements doit concourir à maintenir les équilibres territoriaux existants (hiérarchie des strates communales) et à respecter les objectifs de développement durable du territoire (préservation des espaces naturels et agricoles, protection de la ressource en eau, limitation des déplacements). Pour cela, le PLUi affirme une organisation territoriale hiérarchisée autour des deux agglomérations du Creusot et de Montceau, avec :

- Les deux villes centres qui concentrent les équipements et les administrations majeurs du territoire, l'offre commerciale toutes gammes confondues, les services à la population, les grands quartiers d'habitat social, les zones d'emplois principales.
- Les pôles relais (Le Breuil, Torcy, Montchanin, Blanzay, St Vallier, Sanvignes, Génélard) qui ont aussi un niveau de services, d'équipement, de commerces et d'emplois d'un niveau supérieur du fait de leur appartenance à l'une des deux agglomérations ou du fait de leur rôle de centralité secondaire hors agglomération centre (Montchanin, Génélard).
- Les pôles de proximité (St Sernin, Marmagne, Montcenis, Ecuisses, Perrecy les Forges, Ciry le Noble) qui sont un troisième niveau d'offre de services et de commerce.
- Les communes rurales, peu équipées.



L'objectif principal, dans un contexte de baisse démographique des deux villes-centre et de diminution des ressources financières des collectivités, est d'orienter les politiques publiques vers un renforcement et un renouvellement des centralités existantes, permettant ainsi de leur redonner une attractivité résidentielle conforme aux nouvelles attentes sociétales et de rentabiliser les réseaux et équipements existants, tout en stoppant tout étalement urbain contraire au développement durable.

Cet objectif se décline dans les choix de localisation et de répartition de l'offre résidentielle, de l'offre commerciale, de l'offre économique (pour lesquelles le renouvellement urbain et la densification des tissus existants sont privilégiés), en cohérence avec les orientations et actions en matière de déplacements (TER, réseau de TC urbain réadapté, schéma vélo) et d'aménagement urbain (revitalisation des centres villes, espaces publics repensés pour un meilleur partage de la voirie, rénovation urbaine et travail sur les îlots urbains dégradés).

Cet objectif se décline également à l'échelle des communes rurales dans lesquelles l'offre résidentielle est concentrée dans les bourgs, en articulation avec le maintien des commerces de proximité, le renouvellement de l'habitat ancien et le transport à la demande.

L'adhésion de la Communauté Urbaine à l'Etablissement Public Foncier Doubs Bourgogne Franche-Comté est le levier foncier qui va permettre la montée en puissance du renouvellement urbain largement affirmé dans le PADD comme moyen de retrouver une attractivité des villes du territoire en les « modernisant » tant dans les usages et l'offre d'habitat que dans l'image.

Embellir et profiter d'un cadre de vie agréable

Il s'agit là de s'appuyer sur les éléments structurants du paysage pour offrir un cadre de vie attrayant, tant dans l'urbain que dans le rural, en privilégiant les usages touristiques et de loisirs qu'offrent le patrimoine naturel et urbain de la communauté :

- Plans d'eau, canal, rivières
- Système bocager, forêts, monts et lignes de crêtes
- Parcs urbains et « coulée des découvertes »
- Patrimoine architectural industriel et minier
- Villages de caractère.

Il faut donc à la fois protéger, préserver, mais aussi renouveler (cités minières et ouvrières, espaces publics de centralité, entrées de ville) et mettre en valeur pour développer les usages touristiques (qui contribueront au changement d'image et à l'attractivité du territoire) et les usages de loisirs pour la population.

Il faut notamment penser les mobilités douces en ville, par un meilleur partage de la voirie, et en s'appuyant sur les espaces de respiration existants (places, parcs, jardins, plans d'eau) ; il faut également créer des liaisons avec les itinéraires de randonnée ou voies vertes existants, ainsi qu'avec d'autres générateurs de déplacement (aires de covoiturage, gares TER et TGV).

Requalifier le parc de logement pour améliorer son attractivité

Les logements de la CUCM sont majoritairement anciens (68% du parc construit avant 1975) et l'offre de centres villes et centres bourgs et pour partie inadaptée à la demande actuelle des ménages. Dans les secteurs périurbains et ruraux, les constructions récentes ont accompagné le développement résidentiel du territoire, mais elles ne couvrent pas l'ensemble des besoins et sont consommatrices d'espace ; souvent en extension urbaine, elles induisent toujours plus d'infrastructures et de développement de services publics.

Les attentes en matière d'habitat ont évolué et les ménages sont de plus en plus attentifs à la qualité thermique, au confort d'usage et à l'accessibilité aux services et aux commerces. Notamment, les villes-centres ne retiennent pas certaines catégories de ménages comme les jeunes actifs ou les cadres en mobilité dont les attentes ne sont pas satisfaites par l'offre actuelle, ou comme les personnes vieillissantes qui veulent quitter leur habitat individuel et revenir en ville.

Dans un contexte de marché dit « détendu », la demande disqualifie les biens les moins qualitatifs, qui ne trouvent plus preneurs. La vacance touche 13 % des logements de la Communauté urbaine ; une vacance longue durée s'installe et affecte des logements anciens et vétustes, boudés par la demande (14% des logements vacants en 2015 l'étaient depuis plus de 10 ans). Si le territoire ne manque pas de logements, il manque de logements de qualité.

La Communauté urbaine souhaite donc enclencher une dynamique globale de requalification de son parc de logements, en mettant l'accent sur le réinvestissement du parc privé ancien et dégradé après plus de 10 années consacrées aux grands quartiers d'habitat social reconnus prioritaires au titre de la politique de la ville (Grand Projet de Rénovation Urbaine).

Les choix d'aménagement au regard des objectifs de consommation foncière

L'évaluation des besoins en logements et leur déclinaison territoriale

A l'échelle de la CUCM

Les besoins en logements à l'échelle de la CUCM à l'horizon 2030 ont été définis avec la méthode du point mort, sur la base du scénario démographique explicité au §1, et en prenant les hypothèses suivantes :

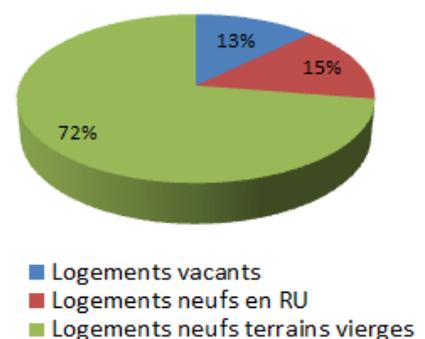
- Pour le desserrement des ménages, c'est-à-dire l'évolution du taux d'occupation des logements, l'hypothèse retenue est une diminution moins rapide de la taille moyenne des ménages, compte tenu des évolutions récentes (-0,35% par an entre 2013 et 2030, soit une taille moyenne des ménages passant de 2,10 à 2,00).
- Pour le renouvellement du parc, l'hypothèse retenue est un taux annuel de 0,2% par an, soit un taux comparable aux dernières années où des opérations de renouvellement urbain ont été menées. Ce taux prend en compte les orientations fortes en matière de renouvellement du parc public et privé définies ci-après.

Le besoin ainsi retenu est de 3930 logements en 12 ans (2 PLH). Ceci équivaut à une moyenne de 330 logements produits par an : ce chiffre de production annuel a été atteint dans la période du GPV et du GPRU (données SITADEL : 333 logements autorisés en 2003, 363 en 2006, 399 en 2007), ce qui signifie qu'il est atteignable lorsque l'on met en place des politiques volontaristes (PNRU, Îlots urbains dégradés, OPAH RU, Bimby...).

Ce besoin global a ensuite été décliné de la manière suivante :

- Logements vacants remis sur le marché : 500 logements.
- Logements neufs construits sur terrain déjà bâti suite à des opérations de démolition-reconstruction : 580 logements.
- Logements neufs construits sur terrain vierge (dent creuse ou extension urbaine) : 2850 logements.

Besoin global en logements

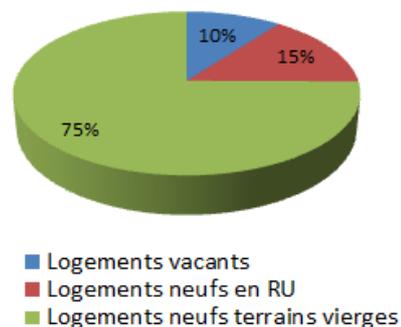


Mais cette production n'est pas linéaire ; elle soutient les deux phases de développement du scénario démographique :

A l'horizon 2024 : stabilisation de la démographie – 1890 logements produits soit 315 par an.

- Objectif de remise sur le marché de 195 logements vacants soit 10% des besoins sur la période : objectif modeste au départ car il faut le temps que les dispositifs opérationnels à mettre en place produisent leurs effets.
- Objectif de 280 logements neufs construits sur terrain déjà bâti suite à des opérations de démolition/reconstruction soit 15% des besoins : reconstitution d'une partie de l'offre démolie sur le parc public et enclenchement d'une politique volontariste de renouvellement du parc privé (objectif fixé en fonction des ambitions du territoire sur le sujet).
- Objectif de 1415 logements construits en « dent creuses » ou en extension urbaine (soit 75% des besoins) : objectif fixé par déduction de l'objectif de remise sur le marché de logements vacants et de l'objectif de production de logements neufs sur terrain déjà bâti au besoin global.
-

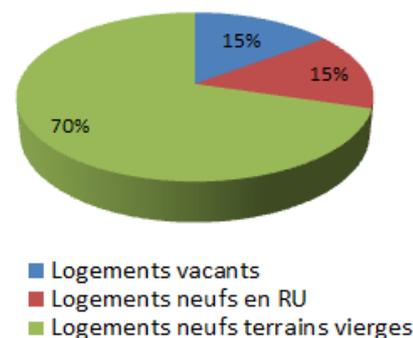
Besoin global en logements - Horizon 2024



A l'horizon 2028 : croissance démographique de +0,2 % par an – 2040 logements produits soit 340 par an.

- Objectif de remise sur le marché de 300 logements vacants soit 15% des besoins sur la période : montée en puissance progressive.
- Objectif de 300 logements neufs construits sur terrain déjà bâti suite à des opérations de démolition/reconstruction soit 15% des besoins : le renouvellement urbain s'amplifie dans le parc privé (démolition et reconstruction d'une partie de l'offre sur les villes centres (îlots ou immeubles dégradés / « obsolètes »). Objectif fixé en fonction des ambitions du territoire sur le sujet.
- Objectif de 1400 logements construits en « dents creuses » ou en extension urbaine (soit 70% des besoins) : objectif fixé par déduction de l'objectif de remise sur le marché de logements vacants et de l'objectif de production de logements neufs sur terrain déjà bâti au besoin global.
-
-
-

Besoin global en logements - Horizon 2028

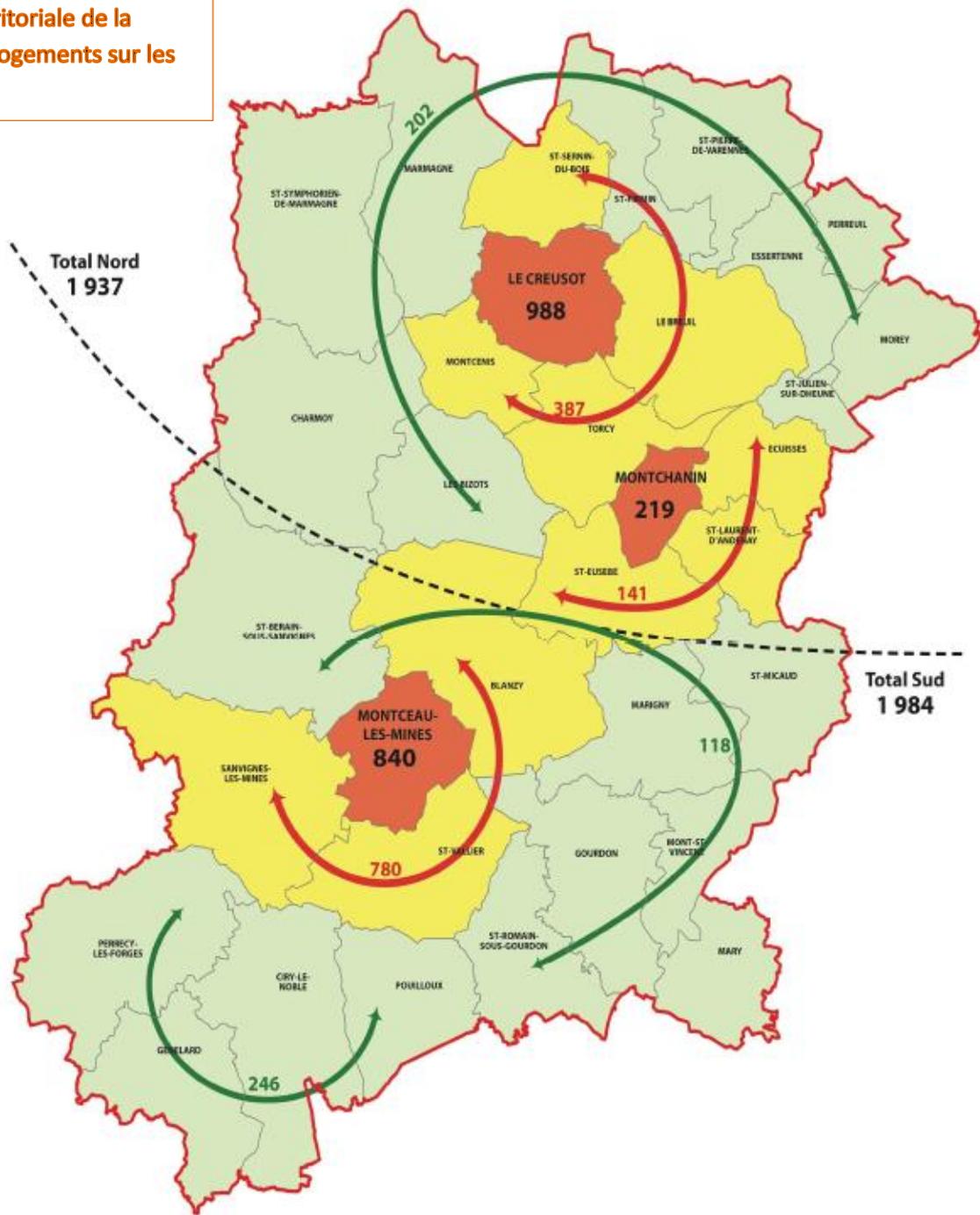


Déclinaison par sous-secteurs au prorata du poids démographique

(Données 2012)

Afin d'amorcer un rééquilibrage entre le développement des villes centres (en déclin ces dernières années) et les communes rurales (en plus fort développement), on répartit la production de logement de manière à conserver le poids démographique (constaté en 2012) de chacune des communes, **respectant ainsi la cohérence avec l'armature urbaine affirmée dans le PADD** : ainsi plus de 70% de la production totale se fera dans les 2 agglomérations* du Creusot et de Montceau, et près de la moitié de la production totale se fera dans les deux villes centres.

Répartition territoriale de la production de logements sur les 12 ans du PLUi



Ventilation de la production par type de « filière » et par commune

(Les couleurs des communes correspondent à la carte ci-avant)

Territoire	Horizon 2024				Horizon 2030			
	Besoin total 2018-2024 (6 ans)	dont remise sur marché logts vacants	dont reconstructions suite à démolitions (opérations RU)	dont construction sur terrain vierge (dents creuses ou extension)	Besoin total 2024-2030 (6 ans)	dont remise sur marché logts vacants	dont reconstructions suite à démolitions (opérations RU)	dont construction sur terrain vierge (dents creuses ou extension)
Agglomération Creusot	661	121	131	409	714	172	141	401
Le Creusot	475	90	100	285	513	128	108	277
Torcy	50	9	11	30	55	14	11	30
Le Breuil	64	13	13	38	67	17	14	36
Montcenis	41	8	6	27	45	11	7	27
St Sernin	31	1	1	29	34	2	1	31
Agglomération Montceau	780	50	120	610	840	90	130	620
Montceau	405	28	61	316	435	48	67	320
Blanzay	120	7	19	94	130	14	20	96
Saint Vallier	170	10	27	133	185	18	30	137
Sanvignes	85	5	13	67	90	10	14	67
Secteur de Montchanin	170	10	20	140	190	20	20	150
Montchanin	104	6	13	85	115	12	12	91
Ecuisses	30	2	3	25	34	4	4	26
Saint Eusèbe	18	1	2	15	21	2	2	17
Saint Laurent d'Andenav	18	1	2	15	20	2	2	16
Reste de la CUCM	279	12	11	256	296	20	11	265
St Pierre	15	1	0	14	15	1	0	14
St Firmin	14	1	0	13	15	1	0	14
Marmagne	22	1	1	20	25	2	1	22
St Symphorien	15	0	1	14	17	1	1	15
Charmoy	5	0	0	5	5	0	0	5
Les Bizots	8	0	1	7	9	1	0	8
St Berain	18	0	1	17	20	1	1	18
Gourdon	16	1	1	15	17	1	1	15
Marigny	3	0	0	3	3	0	0	3
Pouilloux	16	1	1	14	17	1	1	15
Ciry	43	2	1	40	46	4	2	40
Génelard	29	1	1	27	30	2	1	27
Perrecy	31	1	1	29	34	3	1	30
St Julien sur Dheune	4	0	0	3	3	0	0	3
Essertenne	7	0	1	7	7	0	1	6
Marv	4	0	0	3	4	0	0	4
Mont-Saint-Vincent	5	1	0	5	5	1	0	5
Morev	3	0	0	3	4	0	0	3
Perreuil	8	1	1	6	8	1	1	6
Saint-Micaud	4	0	0	4	5	0	0	5
Saint-Romain-sous-Gourdon	8	1	0	7	8	0	0	7
Total CUCM	1890	193	282	1415	2040	302	302	1436

On retrouve logiquement :

- Sur l'agglomération du Creusot : une plus forte ambition en matière de reconquête du parc existant (taux de vacance plus important que sur l'agglomération de Montceau) et de renouvellement urbain (besoins plus importants et projets de démolition de l'OPAC à compléter par des reconstructions) d'où une part consacrée à la construction neuve sur terrain vierge moins importante que sur les autres secteurs.

Tableau 4 : Taux de vacance (source : Filocom 2009 et 2013)

	2009			2013		
	Nbre logts vacants	Taux de vacance	Indice de dureté ⁵	Nbre logts vacants	Taux de vacance	Indice de dureté
CUCM	5 513	11%	1,12	6 703	13%	0,78
Le Creusot	1 725	12%	0,91	2 324	16%	0,61
Montceau-les-Mines	1 477	13%	1,12	1 653	14%	0,79
CUCM hors villes centres	2 311	9%	1,30	2 726	10%	0,95

Sur l'agglomération de Montceau : la part consacrée à la reconquête du parc existant est moins importante que sur l'agglomération du Creusot car la vacance y est moins élevée. La part consacrée au renouvellement urbain est également moins importante sur l'agglomération de Montceau car les projets des bailleurs publics sont moins nombreux que sur celle du Creusot.

Sur le secteur de Montchanin : des hypothèses proches de celles de l'agglomération de Montceau (intervention sur le parc existant mesurée du fait d'un taux de vacance moins élevé que sur l'agglomération du Creusot et renouvellement urbain moins important du fait d'enjeux plus limités que sur les agglomérations).

Sur les communes rurales : la remise sur le marché du parc existant et le renouvellement urbain sont beaucoup plus limités que sur les agglomérations et le secteur de Montchanin. Le parc ancien est limité et plus difficile à revaloriser du fait de l'éloignement des services / équipements et emplois. 93% des besoins seront absorbés par la construction neuve mais celle-ci sera davantage maîtrisée que par le passé (urbanisation des dents creuses, limitation des extensions urbaines...)

La part des logements aidés :

20% de cette production sera consacrée à la création de logements aidés, dont 80% en locatif et 20% en accession; ceux-ci seront majoritairement localisés dans l'agglomération du Creusot pour 47% (avec notamment la commune du Breuil soumise aux obligations de la Loi SRU), dans celle de Montceau pour 45% (avec notamment la commune de St Vallier soumise aux obligations de la Loi SRU), la ville de Montchanin pour 4% et le secteur rural pour les 4% restant.

Taux de logement social constaté en 2014 :

24% sur la CUCM

34 % sur Le Creusot

43% sur Montceau les Mines

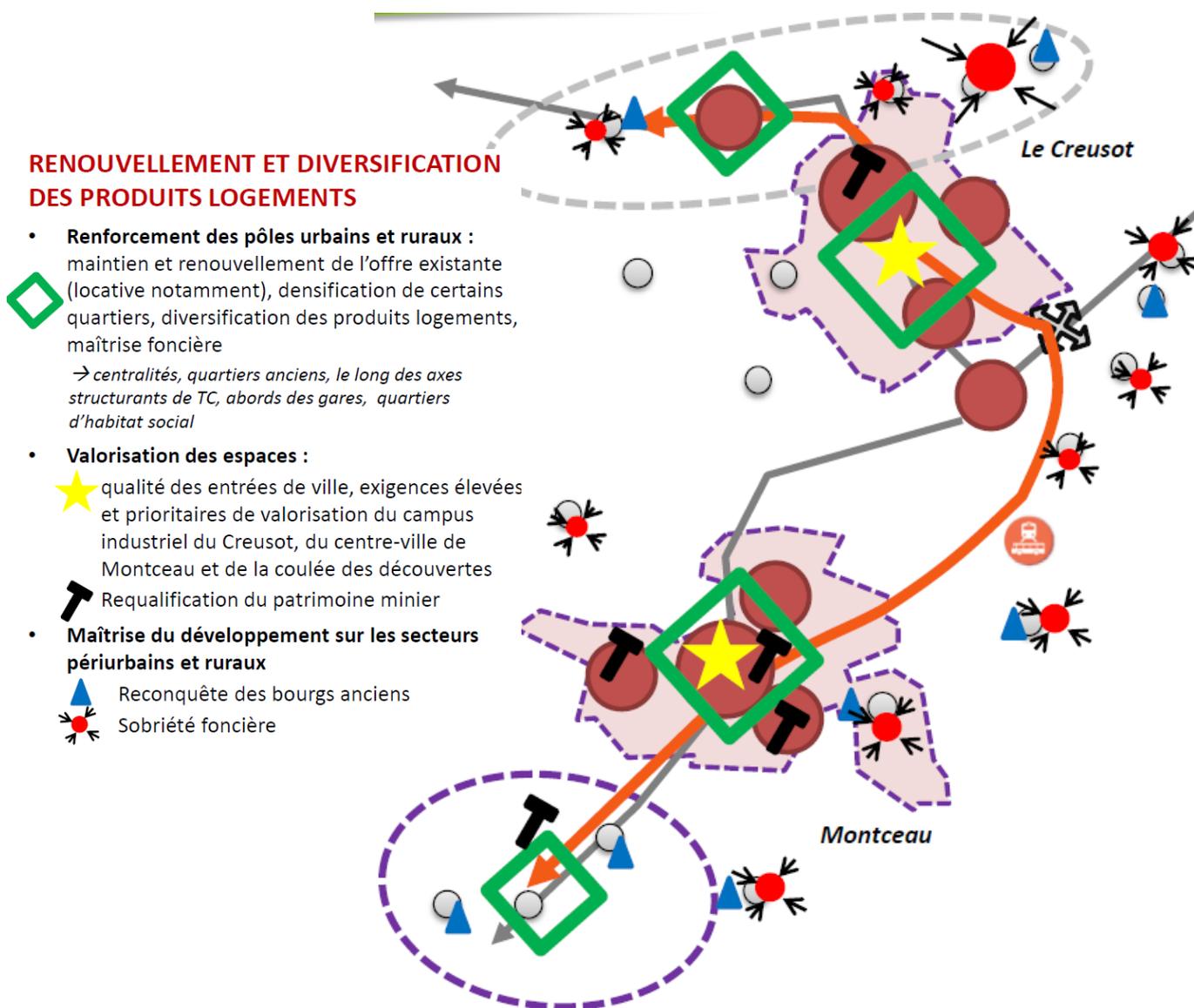
Deux communes soumises à la loi SRU :

9% au Breuil (manquent 179 logements pour atteindre 20%)

19,7% à St Vallier (manquent 17 logements pour atteindre 20%)

Ainsi les principes de préservation de l'armature urbaine du PADD sont respectés puisque les villes centres concentrent 55% de l'effort de production des logements aidés et leurs agglomérations (villes centres + pôles relais + pôles de proximité) en concentrent 92%.

La concentration du logement social ne se fera pas sur une seule ville mais il s'agira d'une répartition équilibrée entre les deux agglomérations et la commune de Montchanin.



Evaluation des besoins en foncier économique

Zones d'activités

Foncier existant et disponibilités

Les zones d'activités du territoire sont issues dans leur grande majorité de l'acquisition par la Communauté Urbaine des friches industrielles et minières en vue de leur reconversion industrielle :

- Plaine des Riaux (site sidérurgique): acquisition en 1986 après le dépôt de bilan de Creusot-Loire.
- Site industriel du Creusot : reprise des espaces communs et des terrains libres dans le cadre de l'arrêt de l'indivision Industeel/Areva (2001-2002).
- CORIOLIS (ancienne zone d'exploitation minière): acquisition en 1990 pour développer une zone d'activité autour de la Gare TGV.
- Site Minier de Montceau (de Ste Elizabeth aux Chavannes) et zone de l'Essertot à Sanvignes: acquisition échelonnée entre 1980 et 2006 au gré des arrêts d'exploitation de Charbonnages de France.
- Zones de la Tuilerie et Henri Paul à Montchanin.
- La zone de la Fiole à Blanzay (Michelin)
-

Seules les ZI de Torcy (années 70), de la Saule à St Vallier (années 70) et du Monay à St Eusèbe (année 90) ont été aménagées sur des terrains naturels pour répondre à leur époque aux besoins d'accueil de grandes entreprises, hors agglomération et à proximité de la RCEA.

Aujourd'hui, l'ensemble des zones d'activité représente une surface d'environ 1400 ha (comprenant à la fois l'industrie et le commerce) dont 270 ha sont aujourd'hui inoccupés : essentiellement à Coriolis (45 ha), au Monay (16 ha), dans la ZI de Torcy (6 ha), et sur la totalité du site minier (62 ha). Mais sur ces 270 ha zonés, seuls 183 ha sont réellement urbanisables : en effet, il existe dans ces zones des contraintes diverses (puits de mine, voies ferrées, réseaux, talus, servitudes, bassins, zone inondable...) qui limitent les capacités foncières mobilisables.

Estimation des besoins économiques

Il est particulièrement difficile d'estimer les besoins en foncier économique en raison de l'imprévisibilité et de la diversité des demandes (de 2000 m² pour une PME à 18 ha pour de la logistique, comme LIDL par exemple).

En effet, selon la conjoncture le besoin peut varier sensiblement. Il y a des périodes de crises qui génèrent très peu de demandes et d'autres périodes qui nécessitent de vastes surfaces (après un creux dans les années passées, on constate que le nombre d'implantations et de demandes est reparti à la hausse). D'autre part, il y a une évolution dans la nature même des demandes : la logistique prend une place prépondérante et nécessite des emprises foncières qui n'ont rien à voir avec une entreprise classique. Ainsi, il faut prévoir non seulement une capacité d'accueil suffisante pour répondre aux variations de la demande mais aussi une variété de l'offre en surface et en localisation.

On peut néanmoins approcher le besoin par quantification de la consommation foncière passée. Le diagnostic de consommation foncière a montré que dans la période 2001/2013, 115 ha ont été consommés pour le développement économique.

Aujourd'hui, toutes les grandes zones d'activités industrielles classées UX au PLUi sont issues d'anciens sites industriels ou miniers ou ferroviaires ou de zones d'activités créées entre les années 1975 à 1990 le long de la route de centre à centre.

La poursuite de leur aménagement relève du renouvellement urbain de friches ou de zones existantes et non pas d'extension en emprise sur des zones à vocation agricole ou naturelle déclassées pour le développement économique.

Le potentiel réel qu'elles offrent, est à minorer par rapport à leur surface cadastrale en tenant compte de la réalité du terrain. En effet, ces zones anciennement exploitées sont grevées de servitudes soit règlementaires, soit techniques (voies ferrées, talus, réseaux, bassins...) qui diminuent les surfaces réellement disponibles.

Aménagement commercial

Foncier existant

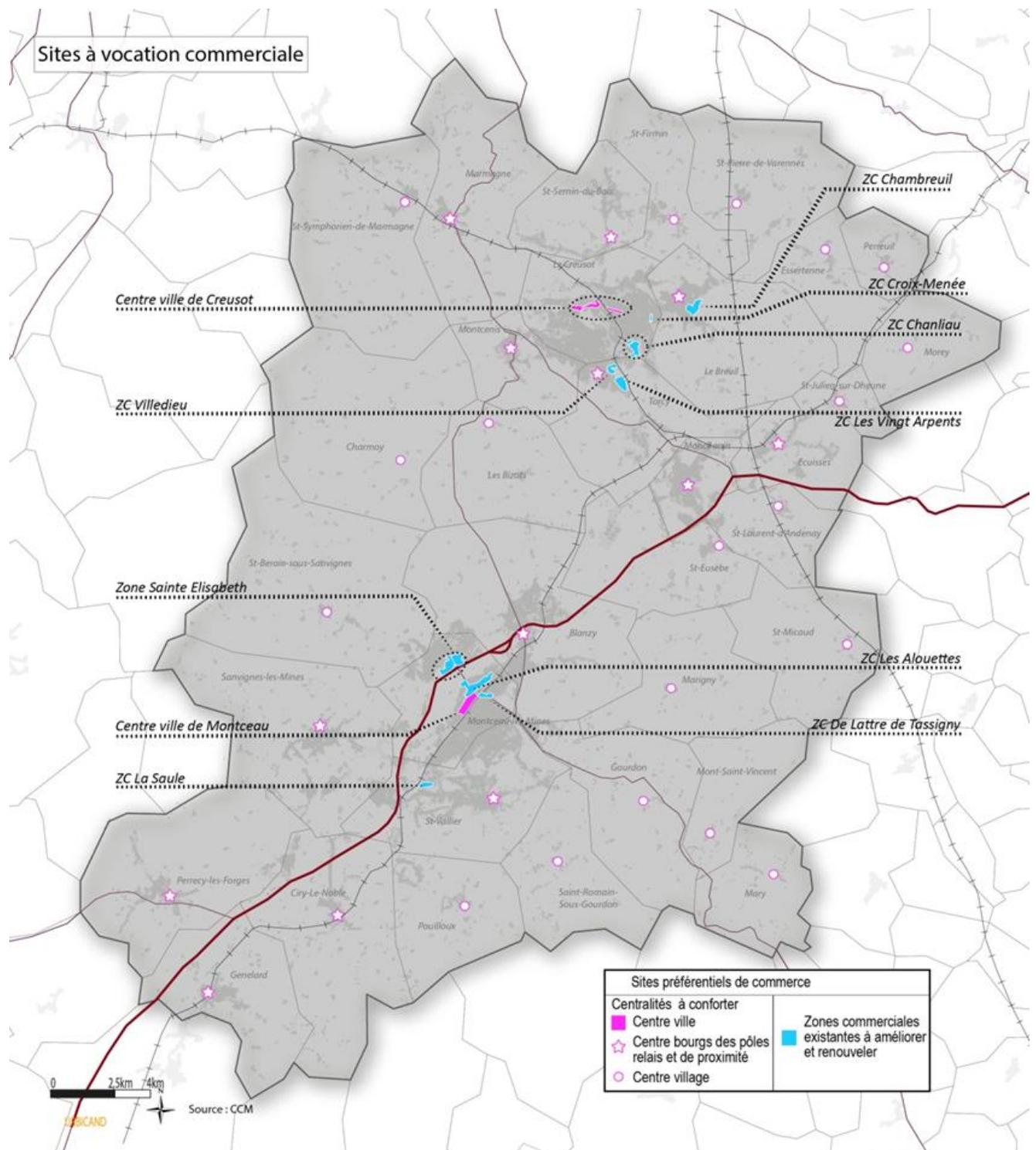
Dans les 2 agglomérations principales, en dehors du commerce de centre-ville ou de quartier, les zones commerciales accueillant les grandes et moyennes surfaces se sont développées :

- soit aux franges des centres villes (Les Alouettes et Bd de Tassigny à Montceau, L'arche au Creusot),
- soit aux franges des agglomérations, le long des axes de communication.
-

Dans les pôles relais et pôles de proximité, l'offre s'est développée en un maillage plus fin pour desservir les habitants :

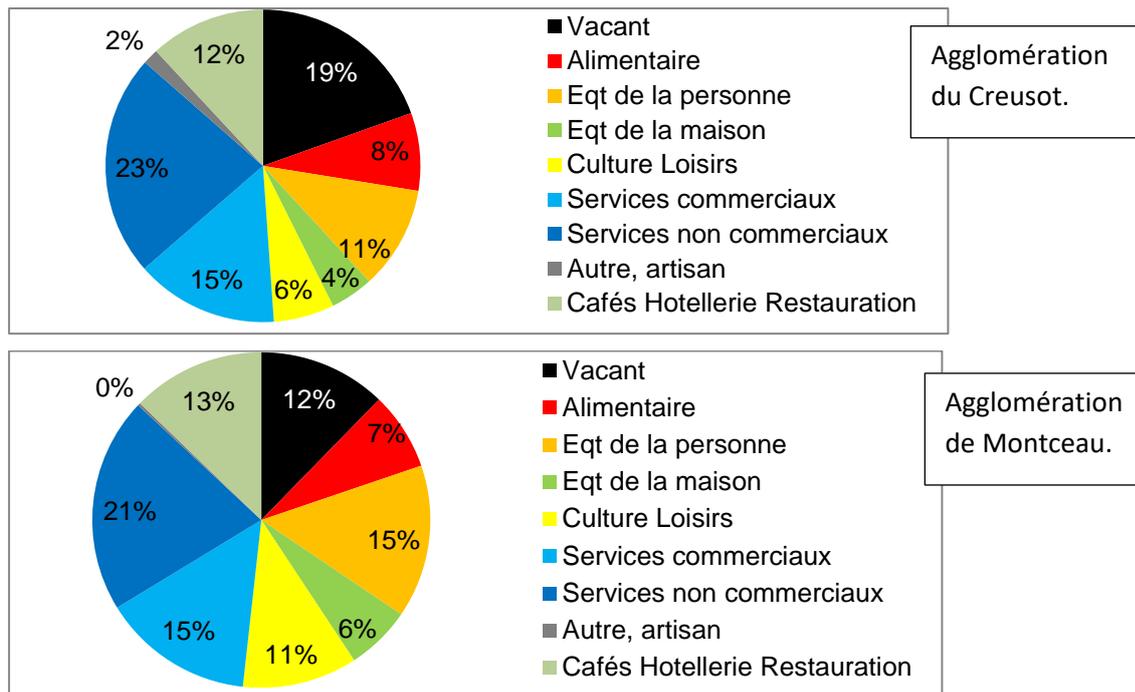
- Montchanin avec son centre-ville (environ 70 cellules) et son supermarché.
- Génelard avec son centre-ville (environ 25 cellules) et son supermarché auquel s'ajoute le supermarché limitrophe de Perrecy les Forges.
- Montcenis, Ecuisses, Marmagne (entre 15 et vingt cellules)

L'offre commerciale est donc largement concentrée sur les pôles urbains dans lesquels on dénombre aujourd'hui 105 ha de zones commerciales (en bleu sur la carte). Mais les implantations récentes dans des zones aux franges des agglomérations, même si elles contribuent à la diversification et au renforcement de l'offre sur le territoire (limitation de l'évasion commerciale), risquent d'accentuer la dévitalisation commerciale des centres villes.



Répartition des cellules commerciales de centre-ville par famille de produits en 2011

Source : AID Observatoire 2011



D'autre part, dans les zones commerciales « périphériques », on dénombre également plusieurs cellules ou bâtiments vacants. Cette vacance est due, soit à des fermetures, soit à des délocalisations d'enseignes qui reconstruisent des locaux ailleurs et laissent des bâtiments vacants.

Ainsi, l'offre foncière existante est considérée aujourd'hui comme suffisante pour répondre aux besoins en matière développement commercial, à condition d'en encadrer les conditions d'aménagement et de privilégier le renouvellement de l'existant.

Encadrer le commerce

La CUCM a donc décidé de produire une OAP « commerce » (cf. page 81) pour :

« Fixer les équilibres et limiter les risques de concurrence entre les cœurs commerçants des centres villes, des quartiers et des bourgs, et les zones commerciales périphériques existantes, une Orientation d'Aménagement et Programmation Commerce sera élaborée dans le cadre de ce PLUi valant SCOT et s'imposera aux aménageurs.

Les axes retenus pour la construire sont :

- Limiter l'extension des zones commerciales dans leur périmètre existant.
- Interdire le commerce de grande distribution dans toutes les autres zones d'activités existantes, à vocation industrielle, artisanale, logistique. A Coriolis, n'autoriser que les activités commerciales de petites surfaces pour les services liés aux entreprises et aux besoins des voyageurs.

Encadrer les conditions de transfert d'entreprises commerciales d'un site à l'autre : trop de locaux sont laissés à l'abandon et deviennent des friches commerciales très négatives pour l'image des centres villes et centralités urbaines. La modernisation sur place sera incitée autant que faire se peut, en limitant les offres foncières dans le PLUi, et en insistant auprès des entreprises concernées pour qu'elles présentent un projet de réemploi de leurs locaux.



Partie 2 : Analyse des disponibilités foncières (méthodologie et résultats)



Les disponibilités en « dents creuses » dans les zones résidentielles

Identification du foncier libre

Afin de répondre aux besoins de production de logements (qui doit se faire majoritairement en construction neuve) tout en respectant les orientations du PADD, à savoir limiter la consommation foncière en extension urbaine et ne plus allonger les réseaux, **la première étape d'élaboration du projet de zonage a été l'analyse fine des potentialités foncières existantes dans les enveloppes urbaines constituées afin de les comparer aux besoins.**

Méthodologie employée

1. **Etablissement d'une version zéro (V0) du zonage du PLUi** à élaborer sur les 34 communes à partir des documents d'urbanisme existants (PLUi communautaire en vigueur + PLU de Gourdon, Marmagne, Mary, Mt St Vincent, St Pierre de Varennes, St Symphorien de Marmagne + Cartes communales de Essertenne, Marigny, Morey, Perreuil, St Firmin, St Romain) et du RNU pour Charmoy, St Julien sur Dheune et St Micaud.
2. Repérage de tout le foncier non bâti inclus dans les enveloppes urbaines : en ne retenant que les superficies supérieures à 600m² (à partir du plan cadastral + l'ortho photo plan de l'IGN + le zonage « V0 » du PLUi).
3. Elimination des surfaces jugées non constructibles : occupation par une piscine ou des annexes, forme ou topographie inadéquate pour la construction, accès impossible...
4. Le potentiel foncier ainsi repéré a ensuite été classé en 4 types de de disponibilités, selon le caractère plus ou moins facile de « la mise sur le marché » :
 - a. T1 : parcelle libre en front de rue déjà cadastrée et immédiatement raccordable aux réseaux.
 - b. T2 : terrain libre en front de rue nécessitant une division parcellaire (DP).
 - c. T3 : parcelle libre en « deuxième rideau » avec accès possible depuis la rue.
 - d. T4 : terrain libre en « deuxième rideau » nécessitant une division parcellaire et la création d'un accès.
5. Application d'un coefficient de rétention foncière différencié par type : 0,6 pour le T1 ; 0,1 pour le T2 ; 0,5 pour le T3 et 0,05 pour le T4.
6. Déduction du potentiel foncier en « dent creuse » exprimé en hectares et par communes, sur la base duquel on pourra mesurer le nombre de logements susceptibles d'être produits dans les enveloppes urbaines existantes.

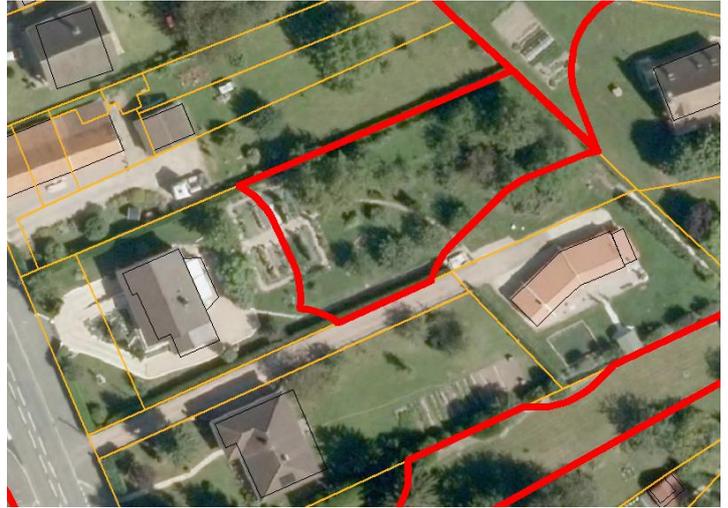
Illustration du repérage du foncier disponible :

L'image ci-contre illustre le résultat de la méthode utilisée:

- en rouge deux parcelles sélectionnées suivant les critères définis.
- Entre les deux, une parcelle déjà bâtie en « 2ème rideau » non comptabilisée en disponible.

Il a été ensuite procédé à une analyse plus fine des parcelles en leur ajoutant un attribut

« Type » qui définit leur position par rapport à la voie publique et leur degré d'urbanisation possible :



- Type 1 : Parcelle libre en front de rue, donc facile à raccorder aux différents réseaux.



- Type 2 : Parcelle en front de rue qui pourrait être lotie après division de la parcelle bâtie d'origine.



- Type 3 : Parcelle libre en deuxième rideau, qui a nécessité la création d'un accès pour être lotie.



- Type 4 : Parcelle constructible en deuxième rideau qui nécessite une division foncière et un accès pour être bâtie.



1 Calcul des disponibilités en « dents creuses » dans la V0

Le choix des coefficients de rétention foncière : 0,6 pour le T1 ; 0,1 pour le T2 ; 0,5 pour le T3 et 0,05 pour le T4.

Ce choix résulte des facteurs observés suivants, dans un marché de l'immobilier très détendu :

- Peu de cessions de terrain par division foncière constatée à travers l'analyse des DIA (déclarations d'intention d'aliéner). Ceci s'explique sans doute par un coût du foncier très peu élevé qui n'incite pas les propriétaires à se séparer d'un jardin d'agrément ou d'un potager ou d'un espace de respiration par rapport aux voisins (T2 et T4).
- Des difficultés de viabilisation (accès et réseaux) pour les terrains enclavés en 2^{ème} rideau (T4).
- Une offre très importante de maisons à vendre (la grande majorité du millier de DIA instruit par an par la CUCM), à des coûts très concurrentiels par rapport à la construction neuve.
- Un territoire dans lequel on n'est pas habitué à la densité et où la taille moyenne des parcelles à bâtir se situe encore autour de 1 500m².

Résultat obtenu :

Le tableau ci-contre donne par commune :

- en 1^{ère} colonne les surfaces disponibles en « dent creuse » identifiées suivant la méthode décrite ci-avant.
- en 2^{ème} colonne les surfaces minorées par les coefficients de rétention foncière.
-

Au total, on dénombre 180 ha de disponibilités foncières en « dents creuses » sur les 34 communes du territoire après application des coefficients de rétention foncière.

C'est cette surface qui a été retenue pour analyser le potentiel de production de logements neufs dans les enveloppes urbaines constituées.

Commune	Total U libre	Total S minorées Zones U
Les-Bizots	3,00	1,19
Blanzay	48,71	15,98
Le-Breuil	21,51	6,27
Charmoy	2,96	1,24
Ciry-le-Noble	10,14	3,02
Le-Creusot	43,88	14,65
Ecuisses	19,70	5,94
Essertenne	16,39	6,82
Genelard	3,26	1,32
Gourdon	17,38	5,19
Marigny	0,38	0,02
Marmagne	12,47	3,94
Mary	8,57	3,81
Montceau	25,84	8,48
Montcenis	18,51	5,17
Montchanin	18,85	6,94
Mont-St-Vincent	3,00	0,40
Morey	0,44	0,19
Perrecy	12,40	4,79
Perreuil	3,86	1,76
Pouilloux	11,90	3,43
Saint-Berain	16,68	6,40
Saint-Eusebe	12,83	4,71
Saint-Firmin	31,16	13,39
Saint-Julien	0,86	0,05
Saint-Laurent	4,22	1,45
Saint-Micaud	4,20	0,81
Saint-Pierre	5,88	1,73
Saint-Romain	15,39	7,03
Saint-Sernin	26,02	6,70
Saint-Symphorien	11,95	5,24
Saint-Vallier	67,59	16,04
Sanvignes	43,96	13,86
Torcy	8,13	2,04
Total général	552,02	179,98

Les disponibilités totales sur foncier vierge dans la version V0 :

Zones AU et U libres :

Il s'agit là de quantifier les surfaces disponibles pour la construction de logements neufs dans les documents d'urbanisme en vigueur (voir page 21 la méthode d'élaboration de la version V0).

Puis, par comparaison avec les surfaces nécessaires pour répondre aux besoins théoriques de logements calculés dans le PADD, cette photographie de l'existant permettra de corriger la V0 pour élaborer un plan de zonage du PLUi en cohérence avec l'objectif global de limitation de la consommation foncière.

Résultat obtenu :

Le tableau ci-contre donne par commune :

- En 1^{ère} colonne la surface disponible en zone AU dans les documents d'urbanisme existants.
- En 2^{ème} colonne, l'addition des surfaces disponibles minorées en zone U (tableau précédent) et des surfaces en zone AU.
-

Au total, on dénombre 335 ha de disponibilités sur foncier vierge pour les 34 communes du territoire dont 155 ha en zone AU.

A noter que les zones AUD (zones d'urbanisation différées) ne sont pas comptabilisées à ce stade d'analyse du potentiel foncier nécessaire aux besoins en logements: en effet, on considère qu'elles ne peuvent pas être ouvertes à l'urbanisation sans délibération motivée par un besoin supplémentaire de logements.

Par contre, elles sont bien prises en compte dans l'analyse de la consommation foncière de zones naturelles ou agricoles.

Commune	Total S dispo AU avant réduction	Total S dispo U & AU avant réduction
Les-Bizots	3,51	4,71
Blanzay	5,77	21,75
Le-Breuil	8,53	14,80
Charmoy	0,00	1,24
Ciry-le-Noble	6,67	9,69
Le-Creusot	25,73	40,38
Ecuisses	4,59	10,53
Essertenne	0,00	6,82
Genelard	3,08	4,40
Gourdon	5,12	10,32
Marigny	0,00	0,02
Marmagne	1,81	5,75
Mary	1,70	5,51
Montceau	19,61	28,09
Montcenis	4,03	9,20
Montchanin	14,68	21,63
Mont-St-Vincent	3,70	4,09
Morey	0,00	0,19
Perrecy	3,79	8,58
Perreuil	0,00	1,76
Pouilloux	0,00	3,43
Saint-Berain	2,12	8,52
Saint-Eusebe	3,66	8,37
Saint-Firmin	0,00	13,39
Saint-Julien	0,00	0,05
Saint-Laurent	3,64	5,09
Saint-Micaud	0,00	0,81
Saint-Pierre	2,80	4,53
Saint-Romain	0,00	7,03
Saint-Sernin	6,48	13,18
Saint-Symphorien	3,71	8,95
Saint-Vallier	2,41	18,45
Sanvignes	10,97	24,83
Torcy	6,50	8,54
Total général	154,63	334,62

Calcul des surfaces nécessaires à la production des logements Production des besoins en logements sur foncier vierge et comparaison

Méthodologie employée :

1- Application d'une densité différenciée selon les communes:

Dans la logique de l'armature urbaine (hiérarchie des communes), et au regard de la réalité de la construction neuve sur le territoire, trois densités ont été appliquées pour calculer le potentiel de production de logements par commune :

- Communes centre : 20 logements à l'hectare
- Pôles relai: 15 logements à l'hectare.
- Pôles de proximité et communes rurales : 10 logements à l'hectare

Sur la commune de Gévelard (pôle relai), la densité appliquée est de 10 logements à l'hectare : en effet, son tissu urbain s'apparente plus aux communes rurales qu'aux pôles relai d'agglomération.

2- Calcul de la surface nécessaire pour répondre aux besoins de logements sur foncier vierge défini dans le PADD :

Nombre de logements / densité.

3- Comparaison avec le foncier vierge disponible de la V0 .

Résultat obtenu :

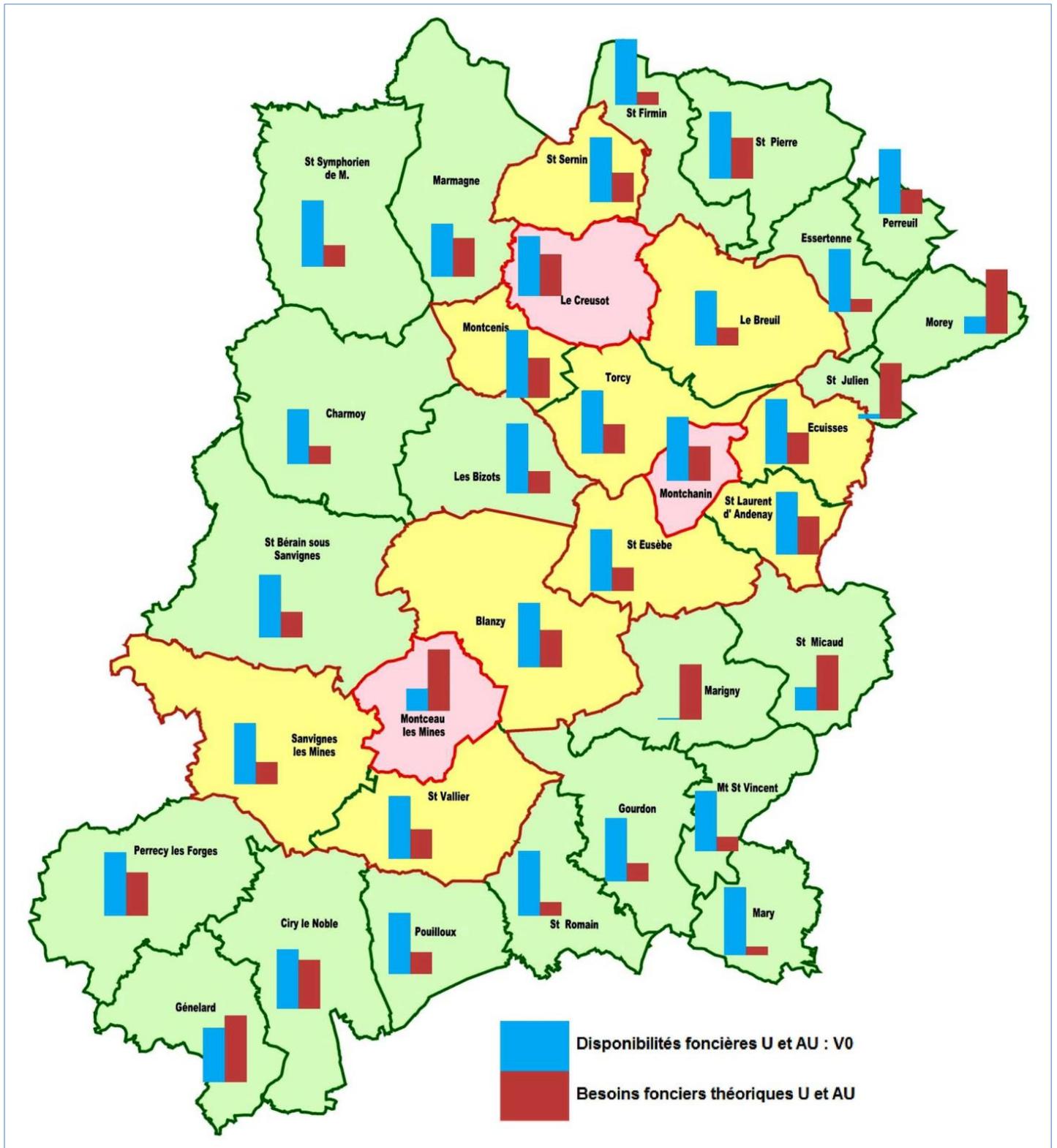
Le tableau ci-contre donne par commune :

- En 1^{ère} colonne, l'addition des surfaces disponibles minorées en zone U et des surfaces en zone AU (V0).
- En 4^{ème} colonne, la surface nécessaire pour répondre aux besoins théoriques de production de logements.
- On constate que les documents d'urbanisme en vigueur (V0) offrent 335 ha de disponibilités pour un besoin de 196 ha.

Commune	Total S dispo U & AU avant réduction	N logts /ha	Besoins logts sur foncier vierge (Théorique)	Surface nécessaire pour besoins théoriques
Les-Bizots	4,71	10	15	1,50
Blanzay	21,75	15	190	12,67
Le-Breuil	14,80	15	74	4,93
Charmoy	1,24	10	10	1,00
Ciry-le-Noble	9,69	10	80	8,00
Le-Creusot	40,38	20	562	28,10
Ecuisses	10,53	10	51	5,10
Essertenne	6,82	10	14	1,40
Genelard	4,40	10	54	5,40
Gourdon	10,32	10	30	3,00
Marigny	0,02	10	6	0,60
Marmagne	5,75	10	42	4,20
Mary	5,51	10	7	0,70
Montceau	28,09	20	636	31,80
Montcenis	9,20	10	54	5,40
Montchanin	21,63	15	176	11,73
Mont-St-Vincent	4,09	10	10	1,00
Morey	0,19	10	7	0,70
Perrecy	8,58	10	59	5,90
Perreuil	1,76	10	16	1,60
Pouilloux	3,43	10	29	2,90
Saint-Berain	8,52	10	35	3,50
Saint-Eusebe	8,37	10	32	3,20
Saint-Firmin	13,39	10	27	2,70
Saint-Julien	0,05	10	6	0,60
Saint-Laurent	5,09	10	31	3,10
Saint-Micaud	0,81	10	9	0,90
Saint-Pierre	4,53	10	28	2,80
Saint-Romain	7,03	10	15	1,50
Saint-Sernin	13,18	10	60	6,00
Saint-Symphorien	8,95	10	29	2,90
Saint-Vallier	18,45	15	270	18,00
Sanvignes	24,83	15	134	8,93
Torcy	8,54	15	60	4,00
Total général	334,62		2858	195,77

Illustration de la comparaison entre foncier disponible (V0) et besoins théoriques

(A noter que la hauteur des graphiques n'est pas proportionnelle aux surfaces de foncier disponibles par communes)



Constats :

La grande majorité des communes présentent des capacités à construire du logement bien supérieures aux besoins évalués.

Néanmoins, parmi celles-ci, quelques communes sont un peu plus proches de l'équilibre : Le Creusot (des besoins importants pour un territoire géographiquement limité), Marmagne, Ciry le Noble, Perrecy les Forges (PLU mieux cadrés).

•

Quelques communes sont à contrario en « déficit » d'offre :

- Deux communes soumises au règlement national d'urbanisme : St Julien/Dheune et St Micaud.
- Deux communes couvertes par une carte communale restrictive : Marigny et Morey.
- Une commune couverte par un PLU bien cadré : Gévelard.
- Et enfin Montceau-les Mines qui, en tant que ville-centre, se voit attribuer un objectif de construction neuve élevé, alors qu'elle dispose d'un territoire relativement restreint et de surcroît grevé de zones inconstructibles issues de l'exploitation minière.

L'enjeu de ce nouveau PLU intercommunal est donc d'établir un plan de zonage offrant une meilleure adéquation entre l'offre foncière constructible et les besoins du territoire à 12 ans, afin de respecter l'objectif de sobriété foncière énoncé dans le PADD.

L'autre enjeu est de tendre au renforcement des villes centres et de leur agglomération pour respecter l'armature territoriale définie.

Dans le rural, l'objectif est de concentrer la construction neuve autour des bourgs (renforcement des centralités, maintien des commerces et services de proximité, limitation des déplacements et des extensions de réseaux et services publics).



Partie 3 : Justification des choix du projet



Evolution de l'enveloppe urbaine

Au regard du constat ci-dessus, et conformément aux objectifs énoncés au PADD de :

- Renforcement des centralités (tant urbaines que rurales)
- Réduction des consommations foncière et énergétique
- Et préservation des ressources agricoles et naturelles,

Le travail a consisté, en collaboration étroite avec les communes, à analyser la version V0 du plan de zonage dans le but d'arriver à l'équilibre entre l'offre de foncier constructible et les besoins évalués.

Première phase de réduction

Zones résidentielles

Méthodologie

Pour chaque commune, a été établie :

- une carte des disponibilités foncières en zones U (selon la méthodologie explicitée page 26) et AU, reportées sur le plan de zonage V0.
- un tableau de comparaison entre ces surfaces disponibles et les besoins théoriques issus du PADD permettant de quantifier les nécessités de réduction des zones constructibles.
- une superposition des zones humides, des réservoirs de biodiversité, des servitudes existantes
- une superposition des contraintes agricoles (notamment les périmètres d'éloignement autour des exploitations et les parcelles relevant de la PAC)
- une analyse des capacités en réseaux.
-

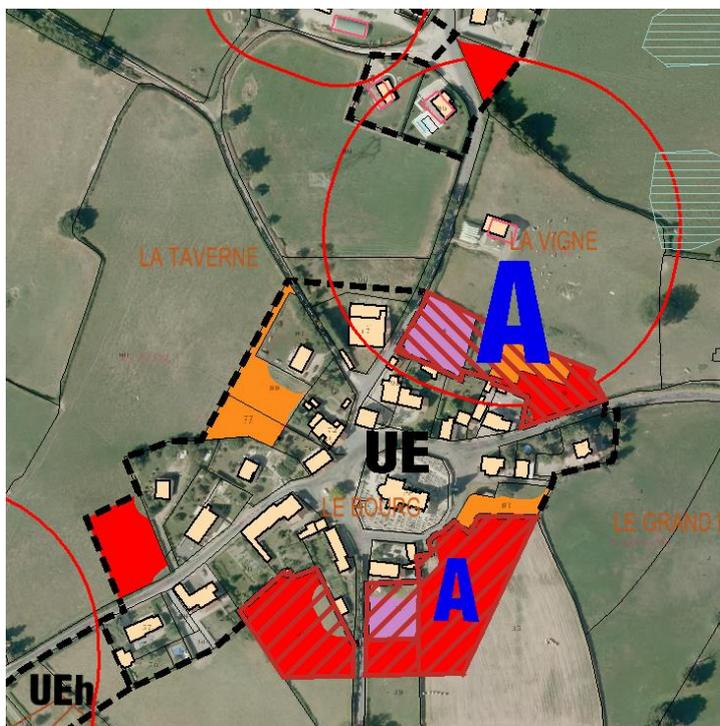


Illustration de la méthodologie :

Les disponibilités foncières initiales apparaissent en couleur. Les zones hachurées correspondent aux propositions de suppression de la constructibilité :

- Au nord du bourg, au titre des périmètres d'éloignement agricole.
- Au sud du bourg, au titre de la protection du paysage, de la réduction de l'impact sur les tenements agricoles et de l'équilibre offre/ besoins sur cette commune.

A partir de cette base, le plan de zonage a été retravaillé pour être cohérent avec les critères de choix suivants :

- Privilégier les zones rattachées aux bourgs et stopper l'étalement urbain éloigné des centres.
- Stopper l'urbanisation en « doigts de gant » le long des routes qui engendre des problèmes de sécurité routière, d'altération des paysages (entrées de villes ou de bourgs), d'extension des réseaux...
- Préserver les conditions de l'exploitation agricole : accessibilité des terres, éviter le morcellement et l'impact sur les parcelles relevant de la PAC, éloignement des bâtiments d'élevage.
- Eviter l'impact sur les zones humides et les réservoirs de biodiversité.
- Veiller à préserver les corridors écologiques permettant la migration de la faune et de la flore.
- Tenir compte des difficultés techniques d'aménage des réseaux (topographie, secteurs déjà saturés ou absence de réseaux, coûts engendrés).
- Eviter les secteurs impactés par des servitudes ou nuisances (zones inondables, zones de bruit, risque de rupture de barrage, contraintes minières, servitudes de transport de gaz et électricité...).

Zones d'activités

Les zones d'activités économiques, dans lesquelles le potentiel foncier de développement est entièrement maîtrisé par la collectivité (en majorité des réserves foncières anciennes acquises des grands groupes propriétaires après dépôt de bilan ou arrêt d'exploitation) ne sont pas revues dans leur périmètre au titre de la consommation foncière. Néanmoins, elles ont été analysées à travers un filtre « environnemental » afin de préserver les zones humides et les réservoirs de biodiversité, ce qui a entraîné des réductions de surface potentiellement urbanisables.

Suite à cette première étape de réduction du potentiel constructible, la somme des surfaces disponibles s'est établie à :

- 232 ha de zones U et AU disponibles, pour un besoin estimé de 196 ha.
- 35 ha de zones AUD (zones d'urbanisation différées non comptabilisées pour la réponse au besoin en logements mais comptabilisées pour la consommation foncière)
- 183 ha de zones à vocation d'activité disponibles (sur 270 zonées).

Résultat : version V1 du plan de zonage

C'est cette version qui a fait l'objet d'une première évaluation environnementale qui a mis en évidence :

- Une consommation foncière potentielle encore supérieure aux objectifs de réduction : au total, on aboutit dans cette version V1 à 537 ha de consommation foncière potentielle globale (avec les zones AUD), à comparer à un objectif de 500 ha.
- Un potentiel de production de logements sur foncier libre de 11 % supérieur aux besoins (sans les zones AUD) :
- Avec les 2 villes-centre en déficit de potentiel constructible de 6 à 7ha,

- 2 pôles de proximité (Montcenis et Perrecy) en déficit de potentiel constructible de 2ha,
- 27 autres communes en excédent moyen de 3,5 ha (jusqu'à 5 ha pour St Firmin et Gourdon, jusqu'à une dizaine d'hectares pour Sanvignes et St Vallier).
- Des effets d'emprise sur les espaces stratégiques pour la ressource en eau, sur les zones humides, sur les réservoirs à statut et les réservoirs de biodiversité à corriger.
- Des coupures d'urbanisation à préserver pour la fonctionnalité écologique.
- Des zones de contrainte minière (aléa faible) en zone constructible.
-

Deuxième phase de réduction après évaluation environnementale

Suite à cette première évaluation environnementale, de nouvelles propositions de réduction de zones constructibles ont été entérinées par le groupe de travail en charge de l'élaboration du PLU.i.

Réductions supplémentaires

Réduction de zones U, UX, AU et AUD au titre de la consommation foncière

Commune	Type de réduction	Surface réduite en ha
St Vallier	Réduction de la zone AUD du sud de la ZAC des Goujons au profit d'une zone A	-5
	Les Gautherets : classement en A d'une parcelle exploitée qui donne accès à tout un secteur agricole et sur laquelle existe un passage de collecteurs d'assainissement	-1
	centre : partie sud d'une parcelle non desservie en assainissement	
Sanvignes	les Loges : réduction de la zone UE à l'existant pour privilégier la construction au bourg (UE en A	-1
	le Tartre : La zone AU est supprimée car surdimensionnée : il reste 17 lots à commercialiser dans le lotissement voisin	-3,25
	zone AU « les Bas » : cette zone AU n'est pas raccordable gravitairement à l'assainissement avec un collecteur principal très éloigné (coûts d'aménagement rédhibitoires)	
St Sernin	au bord du Mesvrin : classement en N du hameau situé près de l'étang du Moulin, ce qui interdira toute nouvelle construction	-0,85
	« la Planche » : suppression d'une zone AU difficile à aménager car traversée par plusieurs réseaux	-2
St Eusèbe	Bourg : classement en A de petites parcelles situées dans le périmètre d'éloignement d'une exploitation agricole	-0,6

	les Combes: réduction de la constructibilité pour 2 parcelles en linéaire le long des voies	-1,3
Le Breuil	les Voisottes : Classement en A de tout le hameau	-0,31
Ecuisses	route entre le Bourg et Bondilly : arrêt de l'étalement linéaire le long de la rue -	-2
	le Monetois : réduction de la zone UA en emprise sur l'agricole	
Gourdon-	Les Grivaux : réduction de la zone AU pour mieux coller aux objectifs de production de logements	-1,6
	Hameau situé en limite de Marigny : réduction de la zone UE à son enveloppe existante	-0,28
Mary	Classement en A le secteur à l'Est du Bourg	-0,58
Perreuil	Bourg : limiter l'étalement urbain le long des voies secondaires en classant en A le secteur bâti à l'Est	-0,37
	Etevoux : classement du secteur en A	
St Micaud	zone AU réduite au profit d'une zone AUD pour coller aux objectifs de production de logement	-1
St Romain	Matrat (le long de route de Cluny): 2 parcelles UE reclassée en A pour éviter l'urbanisation de secteurs éloignés du centre-bourg sans assainissement collectif, et pour l'une d'entre elles située en plein carrefour sur la départementale (sécurité)	-1,2
	Bourg : deux parcelles UE reclassées en A (à la « Croix Jobin » et la « terre ») pour coller aux objectifs de production de logement	-0,85

Réduction de zones constructibles en emprise sur des zones humides

Commune	Type de réduction	Surface réduite en ha
St Vallier	Les goujons : Préservation de la zone humide au nord de l'ancien périmètre de la ZAC	-2,7
St Symphorien	la Halte: préservation d'un corridor écologique et de la zone humide par limitation de la zone UE– Avis favorable. Suppression de la zone AUD : reclassement en zone A de la plus grande partie et reclassement en AU de la bande inférieure	

Réduction de zones constructibles au titre de de la ressource en eau

Commune	Type de réduction	Surface réduite en ha
---------	-------------------	-----------------------

Les Bizots	les Garcherys : Ne plus autoriser de nouvelles constructions sur le secteur pour préserver la ressource en eau (La Sorme) qui peut être impactée par l'assainissement non-collectif	-0,31
------------	---	-------

Réduction de zones constructibles au titre de la biodiversité

Commune	Type de réduction	Surface réduite en ha
Le Creusot	secteur du Moulin Miroir : limitation de la zone UE aux constructions existantes et déclassement des fonds de parcelles boisés pour les classer en N – secteur situé dans la ZNIEFF des Chaumes du Creusot	-1,4
	le long du Mesvrin : zone UE reclassée en N sur les parcelles situées dans l'emprise de la zone boisée faisant office de réserve de biodiversité locale. De plus on développerait ici une urbanisation linéaire de long de la RD non souhaitable	-2,2
Ecuisses	Bourg : 1 parcelle classée en A à côté de l'église pour conserver un corridor entre deux zones A	-1,8
Marmagne	Vaumartin : Classement en N de tout le hameau, situé dans une ZNIEFF	-0,21
Ciry le Noble	Entre les Sacrevains et le linéaire bâti du plateau de Coère, préserver la seule continuité écologique encore possible entre les zones naturelles existantes au Nord du Bourg : Zone AUD reclassée en N Zone AU réduite et classée en UE et N Zone UH correspondant aux terrains acquis par Intermarché (projet abandonné) reclassée en AUD pour geler la constructibilité	-6,4
St Firmin	secteur de Bouvier : préservation d'un corridor écologique + zone humide	-1,36
St Pierre de Varennes	le Haut des Chagnots: maintenir un corridor écologique en classant en N une zone initialement classée en A : on évite ainsi le risque de construction d'un bâtiment agricole	neutre
St Vallier	La Croix Racot : maintenir un corridor écologique en classant en N une zone initialement classée en A : on évite ainsi le risque de construction d'un bâtiment agricole – Avis favorable.	neutre
Torcy	Entre Westfalen et la décharge de la SITA: classement en zone N de tout le bois existant pour permet préserver un Torcy corridor écologique entre les deux étangs – Avis favorable.	-3
St Eusèbe	Zone du Monay- le Grattoux : réduction de la zone UX au profit d'une continuité écologique boisée	

Résultat : version premier « projet arrêté »

Suite à cette deuxième étape de réduction du potentiel constructible, la somme des surfaces disponibles s'établit à :

- 205 ha de zones U et AU disponibles, pour un besoin estimé de 196 ha.
- 28,6 ha de zones AUD dont 1,7 ha à vocation commerciale (zones d'urbanisation différées non comptabilisées pour la réponse au besoin en logements mais comptabilisées pour la consommation foncière)
- 170 ha de zones à vocation d'activité disponibles.

Ainsi, ces dernières réductions des surfaces constructibles pour l'habitat nous permettent, à l'échelle du territoire, d'arriver à l'équilibre entre les disponibilités foncières de terrain à bâtir et les besoins en logements estimés. On est même légèrement en deçà des besoins théoriques (voir tableaux ci-dessous).

Périmètre	Besoin théorique de logements sur foncier libre	Potentiel offert par le plan de zonage	Ecart constaté en logements	Ecart constaté en %
Total communes 34	2851	2811	-40	-1,4 %
Total Secteur Nord	1287	1278	-9	-0,7 %
Total Secteur Sud	1564	1533	-31	-2 %

Si l'on analyse les résultats par agglomération et par ville, et au regard de la répartition territoriale affichée dans le PADD, on constate que :

- Les deux villes centre sont en déficit relativement important de potentiel constructible sur foncier vierge (- 277 au Creusot et -128 à Montceau) : en nombre de logements cela représente un déficit de 23 logements/an au Creusot et de 6 logements/an à Montceau. Ceci s'explique par le fait que les deux villes centres (érigées en commune au XVIII^e siècle en « prenant » sur les territoires respectifs de Montcenis et Blanzey) sont, d'une part, fortement contraintes géographiquement et, d'autre part, déjà largement urbanisées. Les seuls secteurs encore vierges correspondent à des zones naturelles à préserver du point de vue agricole ou environnemental, ou à des zones dont la viabilisation est techniquement et financièrement non soutenable.
-
- Par contre, si l'on raisonne à l'échelle des deux agglomérations du Creusot et de Montceau, ce qui est plus logique dans le cadre d'un PLU intercommunal, on retrouve un potentiel de production de logements sur terrains vierges beaucoup plus proche des besoins théoriques, même s'il reste

déficitaire : - 142 logements pour le Secteur Nord (soit -12 logements/an sur les communes du Creusot, Le Breuil, Torcy, Montcenis et St Sernin) et - 74 logements pour le secteur Sud (soit - 6 logements/an sur les communes de Montceau, Blanzy Sanvignes et St Vallier).

- Le secteur de Montchanin, quant à lui, est bénéficiaire puisqu'il offre un potentiel de 19% supérieur aux besoins estimés : + 55 logements soit 4,5 logements/an sur les communes de Montchanin, Ecuisses, St Laurent d'Andenay et St Eusèbe.
- Quant au secteur rural, on constate un potentiel foncier moyen supérieur de 18% aux besoins estimés : + 47 logements sur le secteur Nord (soit 4 logements/an sur 10 communes) et + 58 logements sur le secteur Sud (soit 5 logements /an sur 11 communes).

•

Périmètre Nord	Besoin théorique de logements sur foncier libre	Potentiel offert par le plan de zonage	Ecart constaté en logements	Ecart constaté en %
Agglomération du Creusot	810	668	-142	-17 %
Le Creusot	562	285	-277	-50 %
Secteur Montchanin	290	345	+ 55	+ 19 %
Le rural Nord	225	272	+ 47	+ 20 %

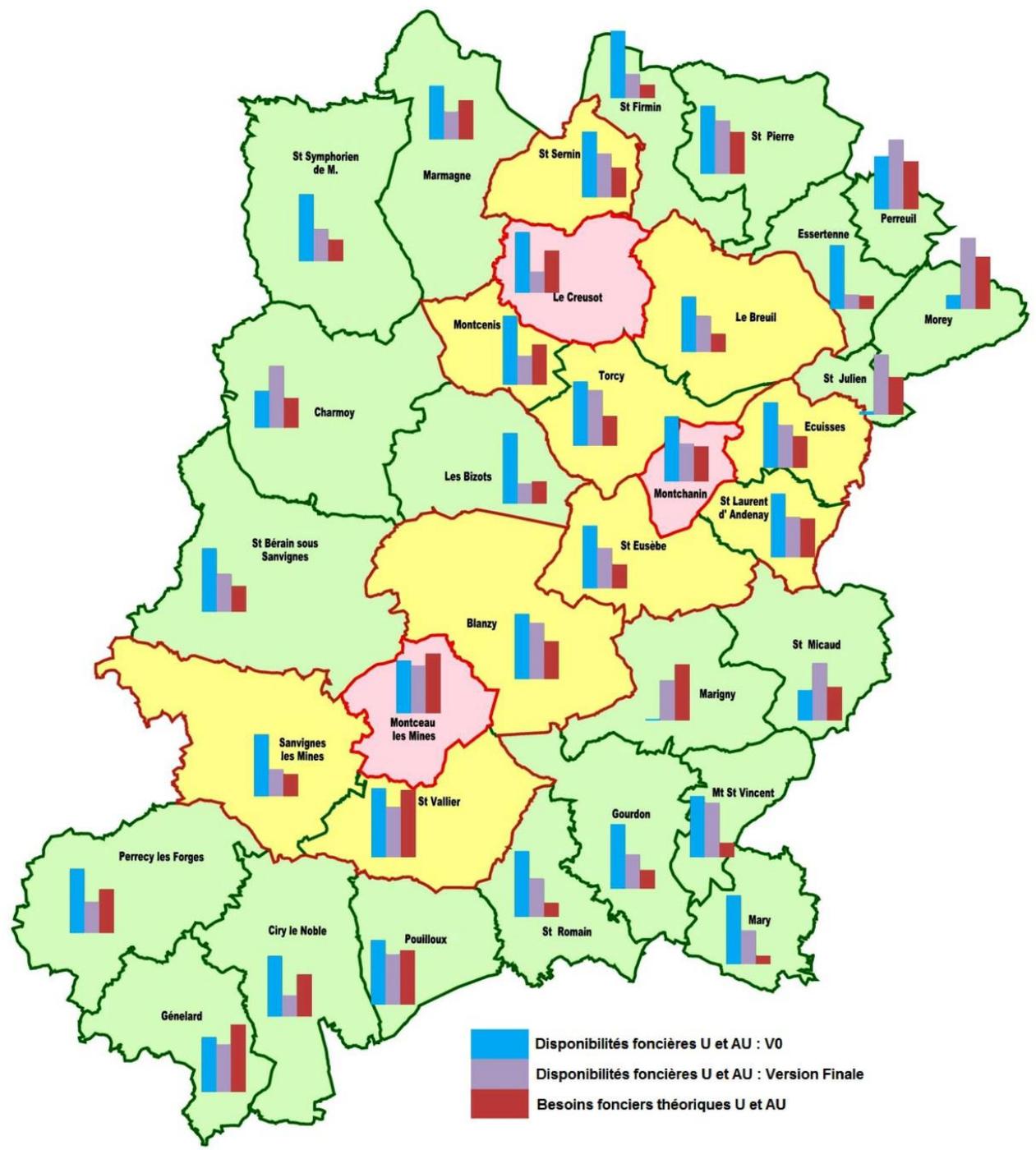
Périmètre Sud	Besoin théorique de logements sur foncier libre	Potentiel offert par le plan de zonage	Ecart constaté en logements	Ecart constaté en %
Agglomération de Montceau	1230	1156	-74	-6 %
Montceau	636	508	-128	-20 %
Rural Sud	334	392	+ 58	+17 %

En conclusion, le projet de PLUi dans son ensemble respecte l'objectif global de consommation foncière énoncé dans le PADD. Mais, de par le caractère bipolaire du territoire communautaire qui, par ailleurs, s'est encore étendu à 7 communes rurales supplémentaires, il s'est avéré difficile de conserver avec exactitude la répartition théorique de la production de logements sur foncier vierge, calculée arithmétiquement pour préserver l'équilibre démographique entre les agglomérations et le rural d'une part, et les villes-centres et leur périphérie d'autre part. Ceci confirme la nécessité de renforcer encore la politique de renouvellement urbain des centres d'agglomérations.

Si l'on ajoute les zones d'urbanisation différées à vocation résidentielle, le PLUi dépasse l'objectif de consommation foncière de 27 ha, soit 13% : cela représente une « suroffre » de 0,8 ha par commune.

Il faut également noter l'effort très significatif réalisé entre la version V0 du PLUi (à partir des documents d'urbanisme en vigueur) et la version définitive du projet puisque l'on passe de 335 ha disponibles pour la construction neuve à 205 ha (soit une baisse de 39%)

Illustration de la comparaison entre le foncier disponible et les besoins théoriques, dans la V0 et dans le projet arrêté



Troisième phase : « projet arrêté » juin 2019 (après prise en compte des avis des personnes publiques associées et de la commission d'enquête)

Le projet arrêté en avril 2018 ayant fait l'objet d'un avis défavorable de la part de la commission d'enquête (février 2019) au regard des remarques soulevées par les personnes publiques associées. La Communauté Urbaine a alors fait le choix de modifier le projet et de l'arrêter à nouveau (27 juin 2019) pour le soumettre à une deuxième enquête publique.

Suite à cette troisième étape de réduction du potentiel constructible, la somme des surfaces disponibles s'établit à :

- 204 ha de zones U et AU disponibles, pour un besoin estimé de 196 ha.
- 24,7 ha de zones AUD dont 1,7 ha à vocation commerciale (zones d'urbanisation différées non comptabilisées pour la réponse au besoin en logements mais comptabilisées pour la consommation foncière)
- 186 ha de zones à vocation d'activité disponibles.
- 150 ha de zones naturelles à vocation de loisir reclassés en zone agricole.

L'essentiel des modifications a porté sur :

- Les zones AU classées en UE suivant l'avancement des projets : cela concerne les lotissements de Marmagne et Saint-Julien-sur-Dheune. Sur ces deux zones les permis d'aménager ont été délivrés et les travaux ont débuté.
- Les zones supprimées ou modifiées : la suppression totale de la zone AU de la Marolle au Creusot, la réduction de deux tiers de la zone AU de Mont-Saint-Vincent, la suppression de la zone AU « Les Vies » de Saint-Symphorien-de-Marmagne située à proximité d'un milieu humide, le classement de la zone AUD en zone AU à Marmagne au vu de l'avancement de l'urbanisation et le classement d'une nouvelle zone AU (totalement desservie par les réseaux) située le long de la rue du Bois du Ruault, l'inversion des zones AU et AUD à Saint-Firmin suite aux problèmes d'acquisition foncière.
- Les zones d'activités : la réduction de moitié de la zone d'activités située sur les communes de Mont-Saint-Vincent et de Mary et l'agrandissement de la zone d'activité de Torcy (retour au périmètre du PLUi de 2011) pour suivre l'évolution de l'entreprise Westfalen (mise en cohérence de l'entreprise avec les exigences environnementales).
- Les zones naturelles de loisir reclassées en zone agricole : les zones NL situées à proximité de l'étang de Montaubry au Breuil ainsi que les parcelles toujours exploitées situées à proximité du parc des découvertes à Sanvignes ont été reclassées en zone agricole.

L'ensemble de ces modifications répond aux différentes remarques et réserves formulées par les personnes publiques associées, notamment les services de l'Etat, l'Autorité environnementale et la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (zone d'activité de Mary et Mont-Saint-Vincent, zone à urbaniser de Mont-Saint-Vincent, zone de la Marolles au Creusot, clarification de la zone naturelle de loisir...).

Ces nouvelles réductions de surfaces constructibles pour l'habitat permettent de diminuer la suroffre de potentiel foncier constatée au paragraphe précédent dans le secteur rural. Ainsi d'une suroffre de 47 logements sur le rural nord on passe à une suroffre de 28 logements et d'une suroffre de 58 logements sur le rural sud on passe à une suroffre de 42 logements.

Périmètre	Besoin théorique de logements sur foncier libre	Potentiel offert par le plan de zonage	Ecart constaté en logements	Ecart constaté en %
Total 34 communes	2851	2755	-96	-3,3%
Total Secteur Nord	1287	1232	-55	-4,2%
Total Secteur Sud	1564	1523	-41	-2,6%

Périmètre Nord	Besoin théorique de logements sur foncier libre	Potentiel offert par le plan de zonage	Ecart constaté en logements	Ecart constaté en %
Agglomération du Creusot	810	637	-173	-21%
Le Creusot	562	269	-293	-52%
Secteur Montchanin	290	341	+51	+17%
Le rural Nord	225	254	+28	+12%

Périmètre Sud	Besoin théorique de logements sur foncier libre	Potentiel offert par le plan de zonage	Ecart constaté en logements	Ecart constaté en %
Agglomération de Montceau	1230	1147	-83	-6%
Montceau	636	499	-137	-21%
Rural Sud	334	376	+42	+12,5%

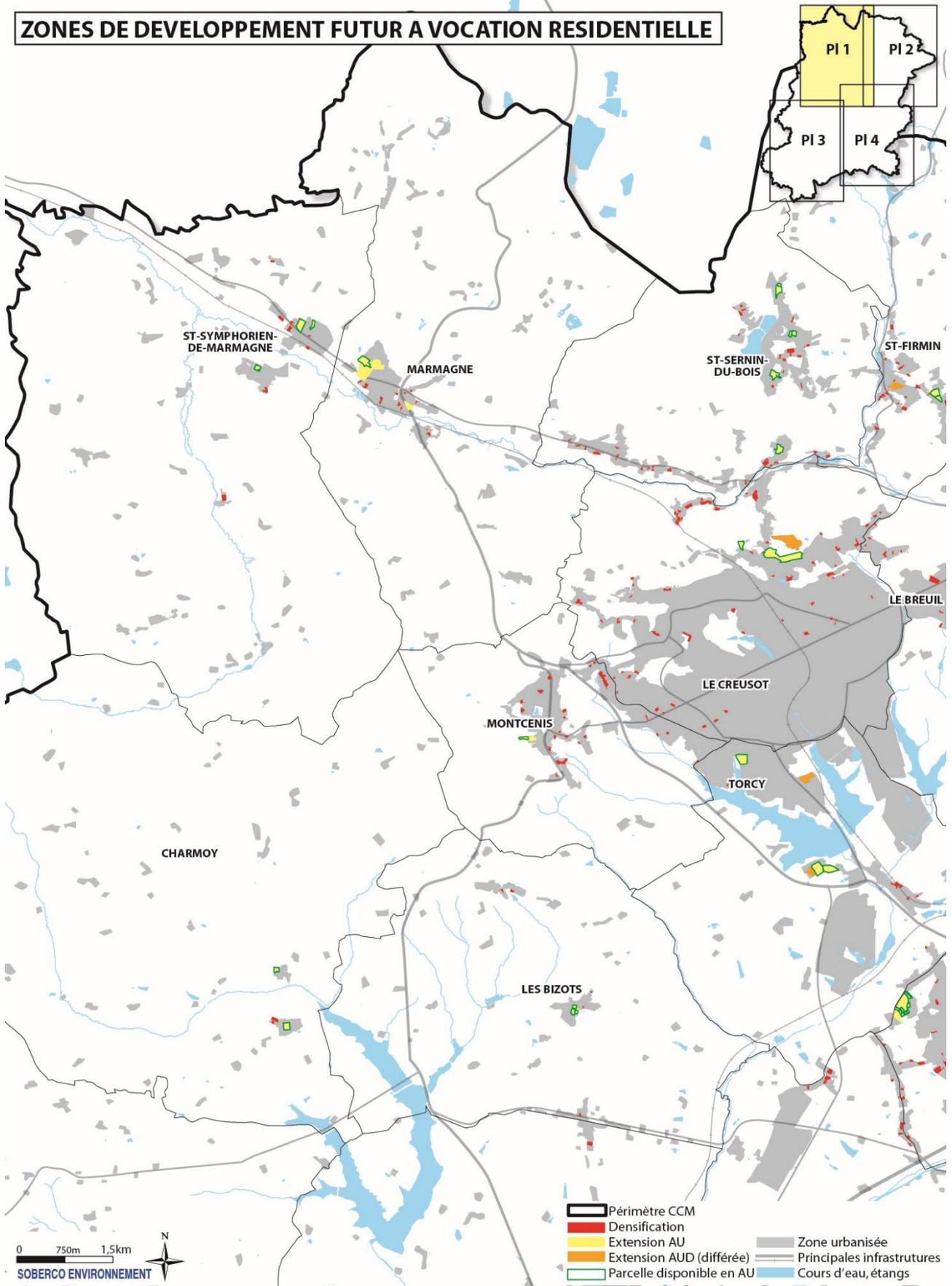
En conclusion, le projet de PLUi dans son ensemble respecte l'objectif global de consommation foncière énoncé dans le PADD. Mais, de par le caractère bipolaire du territoire communautaire qui, par ailleurs, s'est encore étendu à 7 communes rurales supplémentaires, il s'est avéré difficile de conserver avec exactitude la répartition théorique de la production de logements sur foncier vierge, calculée arithmétiquement pour préserver l'équilibre démographique entre les agglomérations et le rural d'une part, et les villes-centres et leur périphérie d'autre part. Ceci confirme la nécessité de renforcer encore la politique de renouvellement urbain des centres d'agglomérations.

Si l'on ajoute les zones d'urbanisation différées à vocation résidentielle, le PLUi dépasse l'objectif de consommation foncière de 26 ha, soit 13% : cela représente une « suroffre » de 0,8 ha par commune.

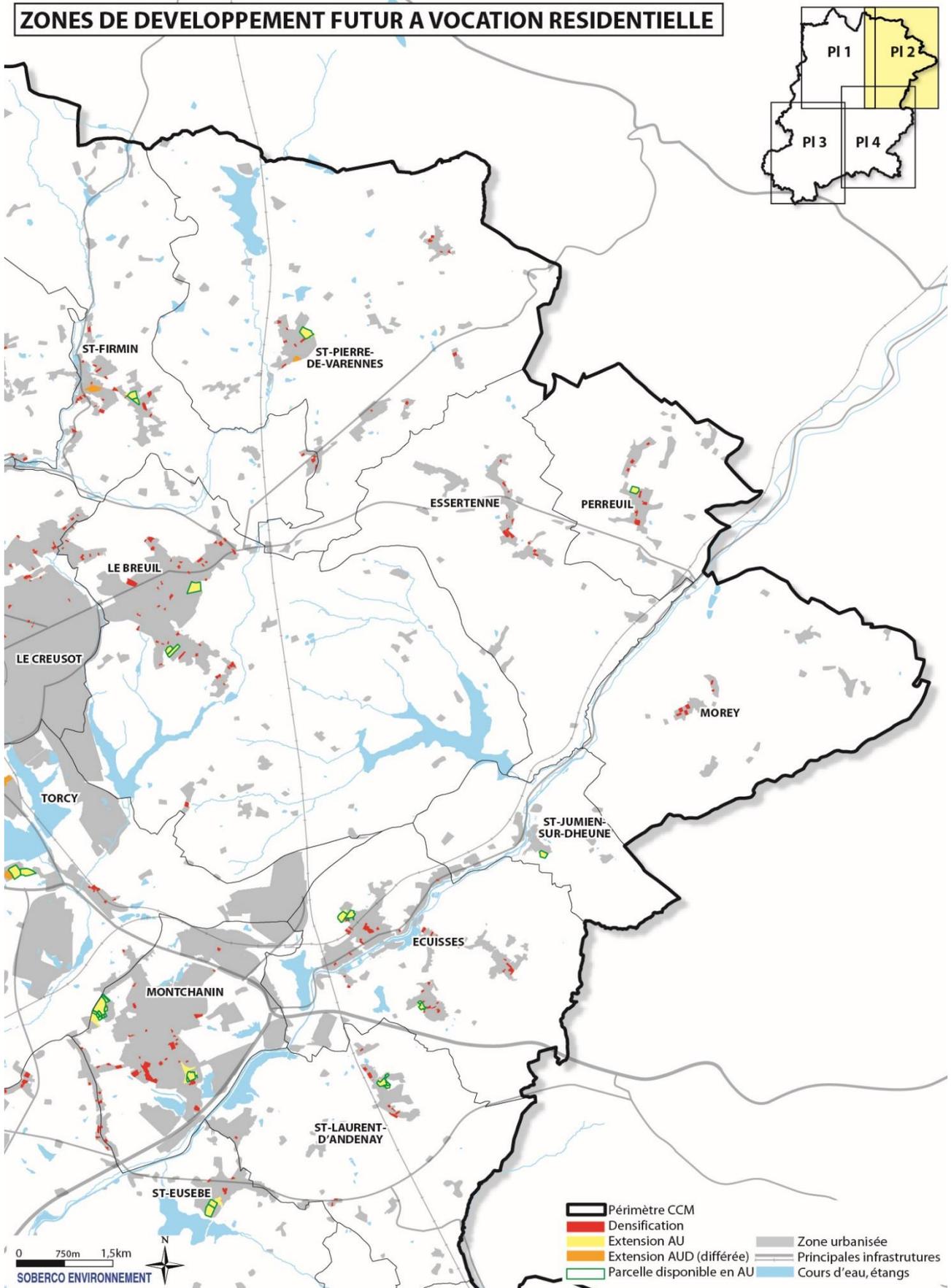
Il faut également noter l'effort très significatif réalisé entre la version V0 du PLUi (à partir des documents d'urbanisme en vigueur) et la version définitive du projet puisque l'on passe de 335 ha disponibles pour la construction neuve à 204 ha (soit une baisse de 40%).

Par ailleurs, il faut également noter l'effort fait en matière de répartition des zones urbanisables. En plus, d'avoir pris en compte l'ensemble des remarques des personnes publiques associées, la Communauté Urbaine a également rééquilibré son offre de logements et a retiré l'ensemble des parcelles qui pouvaient être concernées par des prescriptions environnementales (zones humides et cours d'eau notamment).

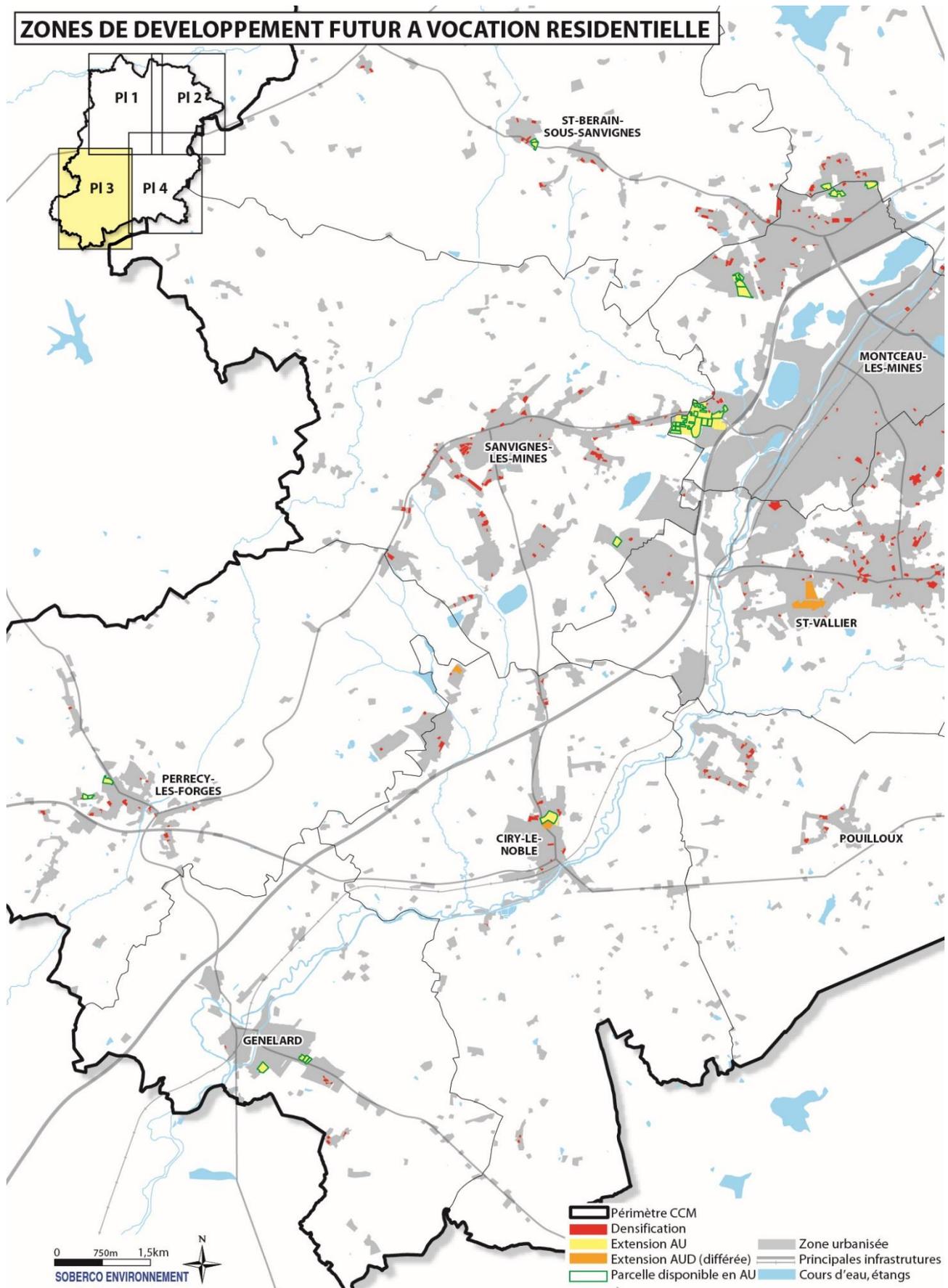
ZONES DE DEVELOPPEMENT FUTUR A VOCATION RESIDENTIELLE



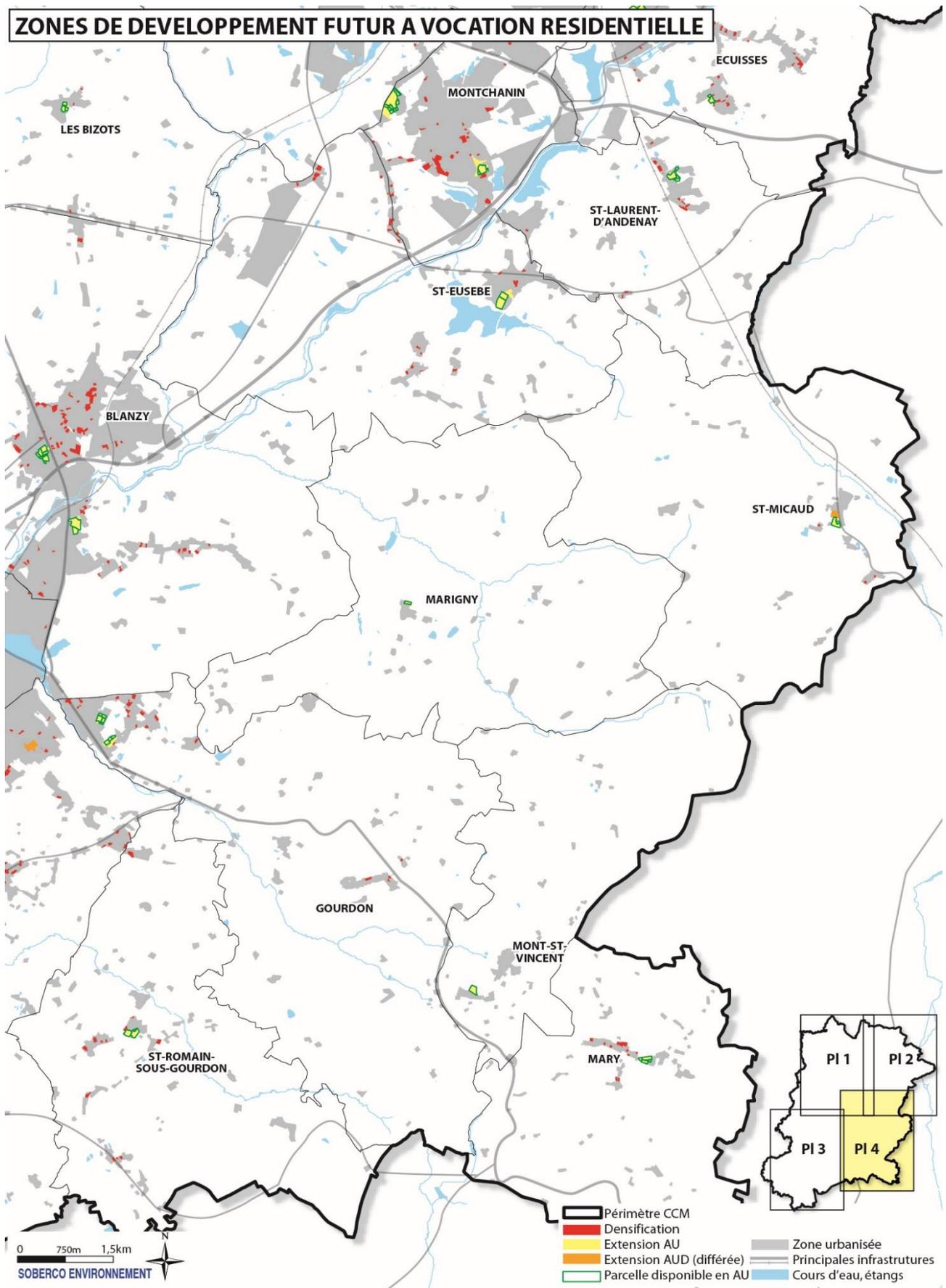
ZONES DE DEVELOPPEMENT FUTUR A VOCATION RESIDENTIELLE



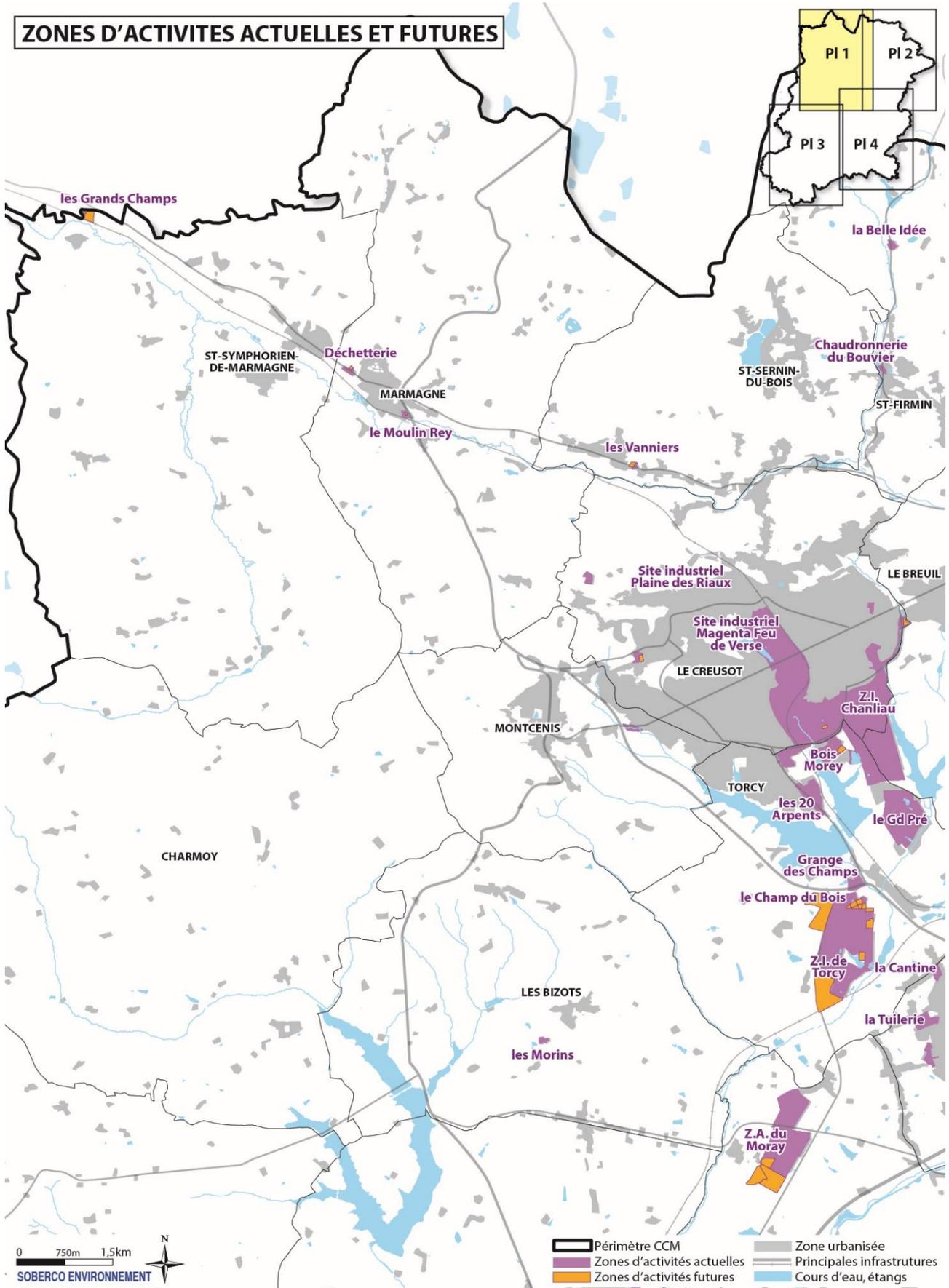
ZONES DE DEVELOPPEMENT FUTUR A VOCATION RESIDENTIELLE



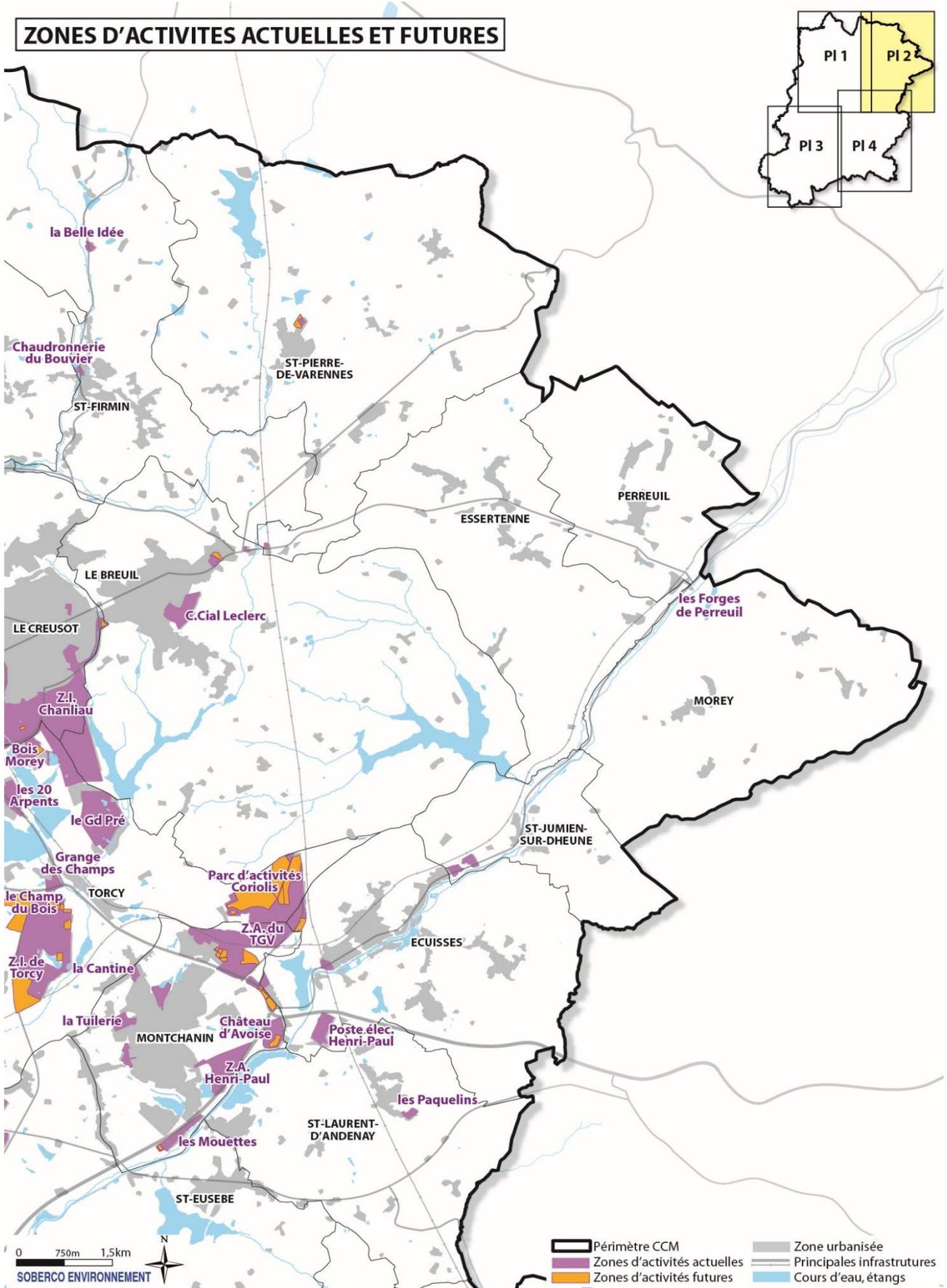
ZONES DE DEVELOPPEMENT FUTUR A VOCATION RESIDENTIELLE



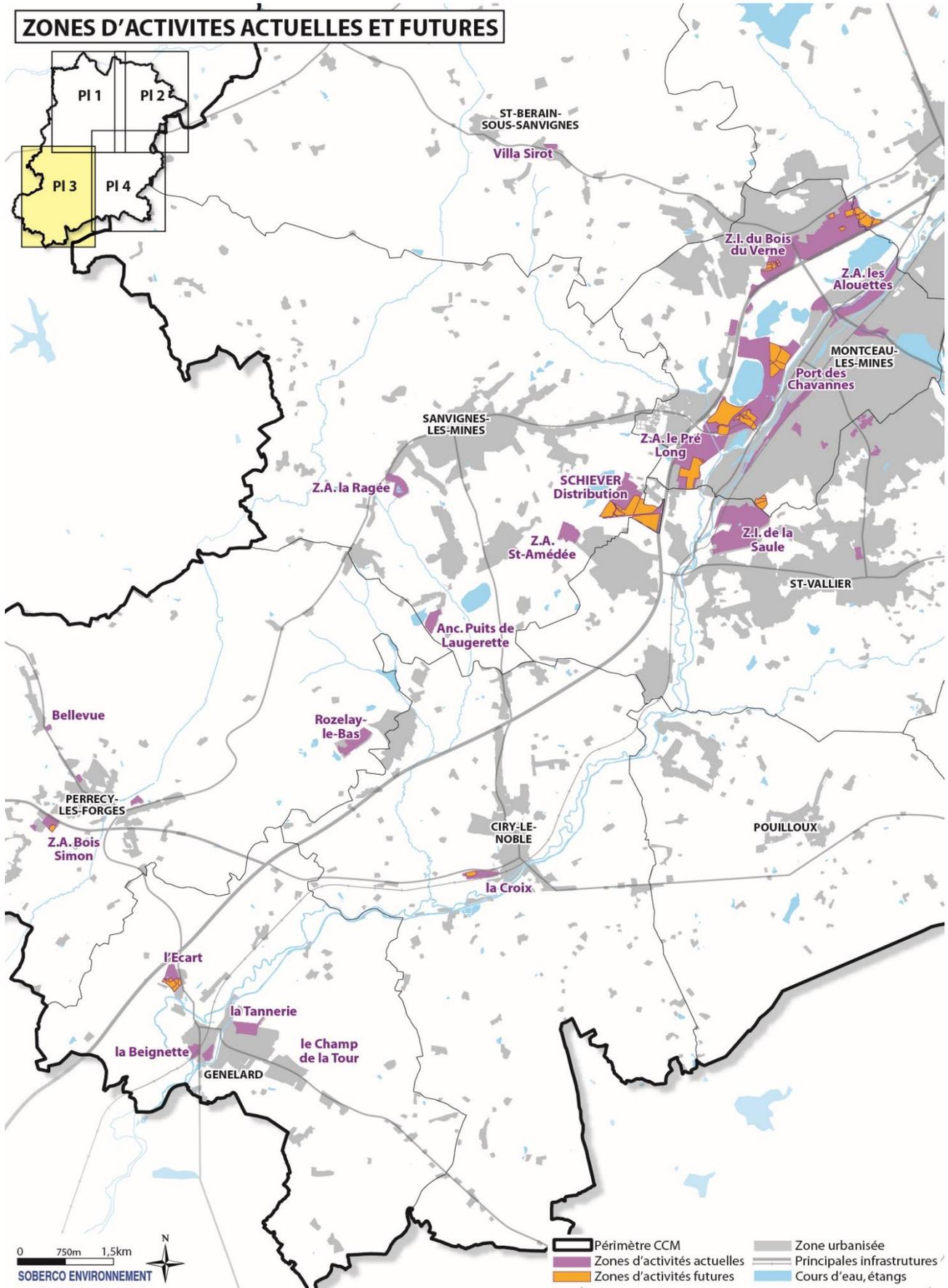
Foncier disponible pour les activités économiques



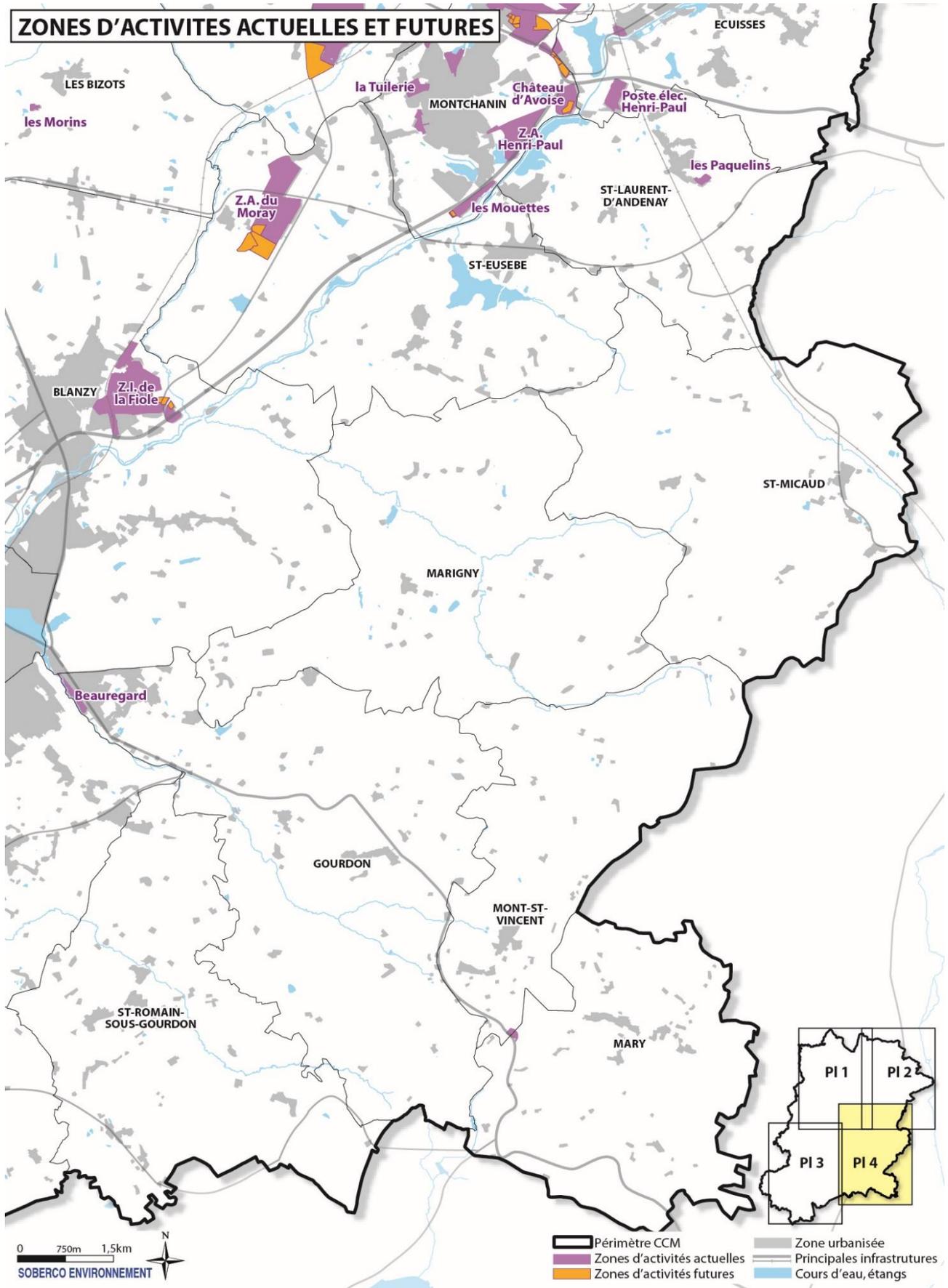
ZONES D'ACTIVITES ACTUELLES ET FUTURES



ZONES D'ACTIVITES ACTUELLES ET FUTURES



ZONES D'ACTIVITES ACTUELLES ET FUTURES



Pour ce qui concerne le développement économique, le PLUi ne prévoit l'ouverture d'aucune nouvelle zone à vocation d'activités en dehors des réserves foncières existantes (acquises de longue date et correspondant majoritairement à des friches en reconversion). Ainsi, le potentiel foncier pour les 12 ans du PLUi est supérieur de 65 ha (soit 5,4 ha/an) à la consommation réelle passée (période 2001/2013) : ceci reste très cohérent sachant que les indicateurs locaux montrent les signes d'une reprise économique, avec notamment le « décollage » de la zone CORIOLIS, le développement de la société Westphalen, les projets de centrale photovoltaïque à Montchanin et Montceau-les-Mines (Barrat-Lucy).

Le plan de zonage arrêté aboutit à une réduction globale des zones à vocation économique (UF, UX, UXz et UY) de 78 ha par rapport à la V0.

Réductions les plus notables opérées :

- Réduction de 18,5 ha de la zone UX au nord de l'étang Leduc et à l'Est de la décharge de la SITA, à Torcy, pour reclasser les bois et le ruisseau en zone naturelle.
- Réduction de 5,5 ha au sud de la zone UX du Monay pour préserver un corridor écologique.
- Coriolis - classement en N des zones de compensation définies dans le cadre de l'aménagement global de la zone d'activité: soit 25 ha
- Réduction de 3ha de la ZA de la Saule pour préserver une zone humide.
- Réduction de 2,7 ha de la zone d'activité de Gourdon (proche de Montceau) pour préserver une zone humide.
- Réduction de 1,7 ha de la zone d'activité de Mary et de Mont-Saint-Vincent qui impactait une zone boisée.

Conformément à l'OAP « commerce » :

- les zones préférentielles de commerce ont été reclassées en zone UY, zone créée spécifiquement pour les activités de commerce et de services, avec un règlement associé spécifique.
- Et dans les zones UX, les implantations commerciales sont interdites.

Choix réglementaires

La loi ALUR du 24 mars 2014 et le décret du 28 décembre 2015 codifiant la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme a fait évoluer le contenu des plans locaux d'urbanisme et a modernisé les règlements afférents.

Ainsi la CUCM a eu l'opportunité d'utiliser un droit d'option pour intégrer les dispositions du règlement modernisé à son PLUI, ce qu'elle a acté par délibération du 02/02/2017.

Le zonage et le règlement, tantôt écrit, tantôt graphique, sont complétés par des OAP « sectorielles » (Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui traduisent, par le biais de schémas d'aménagement pour chaque zone à urbaniser AU, les principales caractéristiques d'organisation spatiale à prendre en compte pour l'implantation des constructions sur la zone (dans un rapport de compatibilité et non pas de conformité).

Ces OAP « sectorielles » sont elles-mêmes chapeautées par une OAP « cadre » (voir document 5-1 du PLUi) qui traite des préconisations générales en matière de qualité urbaine et fonctionnelle des projets de lotissements. De plus, la charte de qualité des lotissements établie par la CUCM est annexée au règlement pour permettre aux concepteurs de prendre en compte les attentes de la collectivité en matière de domanialité publique.

Le nouveau règlement écrit est élaboré suivant la nomenclature recommandée par le code de l'urbanisme dans ses articles R 151-30 à 151-50.

Dans un premier temps, les appellations de zones des documents d'urbanisme des nouvelles communes ont été traduites au « standard » CUCM.

Puis certaines zones ont été regroupées, notamment pour simplifier les règles d'implantation des constructions par rapport au domaine public. Et enfin, de nouvelles zones ont été créées en correspondance avec les destinations et sous-destinations données par le code de l'urbanisme, pour répondre aux orientations du PADD et de l'OAP « commerce ».

Le classement des espaces boisés a été remplacé par une protection au titre de l'art L 151-23 du CU, élargie au bocage et ripisylves. Tous travaux qui portent atteinte à ces boisements doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

Les dispositions générales

Le règlement comprend un 1^{er} chapitre qui comprend les dispositions générales et communes à toutes les zones, auxquelles il convient de se reporter pour ce qui concerne :

- Les servitudes d'utilité publique (paragraphe B page 5)
- Les règles de lotissement (paragraphe C page 7)
- Les conditions de prise en charge d'équipements propres et d'extensions de réseaux (paragraphe D page 7)
- Protection des réservoirs de biodiversité, des cours d'eau, des zones humides, des bois, des bocages et des ripisylves (paragraphe E page 8)

- Les constructions et travaux soumis à autorisation d'urbanisme (paragraphe A1 page 9)
- Le droit de reconstruire à l'identique après démolition
- Les constructions en zone particulières (bruit, zone inondable, contraintes minières, risques technologiques et protection du patrimoine)
- Les adaptations mineures
- Les travaux d'isolation thermique des constructions existantes
- Les recommandations concernant l'architecture bioclimatique
- La desserte par les réseaux, la voirie, la collecte des ordures ménagères.

Les zones urbaines résidentielles

Intitulé et vocation de la zone	Éléments réglementaires	Lien avec le PADD
<p>Zone UA</p> <p>Zone urbaine mixte de moyenne à forte densité correspondant aux centres urbains, aux centres bourg et à leurs quartiers périphériques.</p>	<p>Accueil de l'habitat, des services, des commerces, des équipements et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires qui en sont le complément normal.</p> <p>Les activités agricoles et industrielles y sont interdites.</p>	<p>La mixité des fonctions répond à l'objectif de renforcement et de revitalisation des centres.</p> <p>Le commerce, l'artisanat et les services doivent trouver leur place dans les centralités repérées dans l'OAP commerce.</p>
<p>Secteur UAa</p> <p>Quartiers de la Cornue et Saint Charles sur la commune du Creusot : zone centrale à forte densité.</p>	<p>Dans ces quartiers et dans ces bourgs anciens, des prescriptions réglementaires particulières sont édictées concernant les matériaux, les toitures, les proportions des façades et des ouvertures, les couleurs... pour préserver le caractère des lieux et du bâti existant par une qualité d'intégration des constructions dans leur environnement urbain.</p>	<p>La densité est encouragée par les implantations mitoyennes en front de rue et l'absence de hauteur maximale.</p>
<p>Secteur UAb</p> <p>Centres bourg anciens de caractère.</p>		<p>L'attractivité et la préservation du cadre de vie passent également par le maintien de la qualité architecturale des bourgs et quartiers de caractère.</p> <p>Les constructions doivent prévoir le stationnement des deux roues pour ne pas freiner le développement des mobilités « douces ».</p>

Les centres villes classés en UA :

Le Creusot (avec 2 quartiers en UAa), Montceau, Montchanin, Blanzay, St Vallier, Sanvignes, Torcy et St Eusèbe.

Les centres bourg classés en UA :

Ecuisses, Génelard, Ciry-le-Noble, St Eusèbe, St Laurent d'Andenay, St Symphorien de Marmagne,

Les centres bourg de caractère classés en UAb :

Montcenis, Marmagne, Mont-St-Vincent, Gourdon, Marigny, Perrecy-les-Forges, St Pierre de Varennes, St Sernin, Charmoy.

Les bâtiments sont en majorité mitoyens et forment des alignements sur rue homogènes, que les nouvelles constructions doivent respecter. La hauteur maximale n'est pas limitée, sauf pour l'habitat (R+7). Le stationnement en dehors des voies publiques doit être dimensionné pour répondre aux besoins de l'activité et une part doit être réservée aux deux roues.

Intitulé et vocation de la zone	Eléments réglementaires	Lien avec le PADD
<p>Zone UE</p> <p>Zone urbaine mixte à dominante d'habitat de faible densité qui recouvre les quartiers pavillonnaires de faible densité des villes et les centres bourgs peu denses.</p>	<p>Accueil de l'habitat, des services, des commerces, des équipements et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires qui en sont le complément normal.</p> <p>Les activités agricoles et industrielles y sont interdites.</p>	<p>La mixité des fonctions répond à l'objectif de renforcement et de revitalisation des villes et des centres bourgs.</p> <p>Le commerce, l'artisanat et les services doivent trouver leur place dans les tissus urbains résidentiels.</p>
<p>Secteur UEc</p> <p>Cités minières des communes de Montceau, Sanvignes, St Vallier, Ciry-le-Noble et Perrecy-les-Forges.</p>	<p>Prescription particulières concernant les toitures, les modifications des bâtiments et des ouvertures, les couleurs, les constructions neuves...pour préserver le caractère historique des cités par une qualité d'intégration au site.</p>	<p>L'attractivité et la préservation du cadre de vie passent également par le maintien de la qualité architecturale des cités minières, éléments du patrimoine social et culturel.</p>

Les centres bourgs classés en UE :

Le Breuil, Les Bizots, Essertenne, Mary, Morey, Perreuil, Pouilloux, St Bérain-sous-Sanvignes, St Firmin, St Julien-sur-Dheune, St Micaud, St Romain-sous-Gourdon.

Les zones pavillonnaires classées en UE :

on en retrouve dans toutes les communes hormis Marigny.

Les cités minières classées en UEc :

- La Sablière, le Bois du Verne, La Saule, La Lande, Les Cours à Montceau les Mines
- Les Gautherets à St Vallier et Sanvignes les Mines,
- Les Essarts, les Baudras à Sanvignes les Mines,
- Rozelay à Perrecy les Forges et Ciry le Noble,
- Les Porrots à Ciry le Noble.

Intitulé et vocation de la zone	Eléments réglementaires	Lien avec le PADD
<p>Zone UF</p> <p>Zone mixte correspondant à des friches industrielles centrales en voie de mutation ou à des secteurs de renouvellement urbain. Le foncier y est maîtrisé par la collectivité qui développe des projets urbains d'ensemble.</p>	<p>Zone de renouvellement urbain destinée à recevoir tout type d'activité : équipements, bureaux, commerces, services, entreprises ou habitat. Elle est aménagée sous maîtrise d'ouvrage publique après acquisition des terrains et élaboration d'un plan urbain d'ensemble.</p>	<p>Privilégier le renouvellement urbain et la mixité des fonctions pour revitaliser et requalifier les villes-centres. Produire un urbanisme et des architectures de qualité pour changer l'image des centres villes.</p> <p>Offrir des produits immobiliers conformes aux normes actuelles (notamment du point de vue énergétique).</p> <p>Intégrer les déplacements doux et la nature en ville.</p> <p>Mutualiser le stationnement</p>

La zone UF correspond aux quartiers suivants :

Plaine des Riaux au Creusot et Quartier des Equipages à Montceau :

Ces deux quartiers étaient à l'origine des friches industrielles de centre-ville, acquise par la CUCM de Creusot-Loire Industrie et de Charbonnages de France. Après libération des sols et dépollution, la collectivité a lancé des études d'urbanisme pour définir des schémas directeurs de développement et d'aménagement. L'objectif était de renforcer et diversifier les deux cœurs de ville par en développant de nouvelles activités créatrices d'emplois: services, équipements, logements, bureaux, entreprises... Les opérations encore en cours sont le développement de Mach 2 au Creusot et le Sud du quartier des Equipages et le secteur de l'Embarcadère à Montceau.

Quartier d'Harfleur au Creusot (NPRU) :

Ce quartier d'habitat social a été classé « quartier d'intérêt régional » par le Conseil régional Bourgogne Franche-Comté, l'Etat et l'ANRU au titre de la politique de la Ville (Contrat de ville signé le 23 octobre 2015). Le projet de renouvellement urbain (décrit dans le protocole de préfiguration du PNRU2 et porté par la CUCM, l'OPAC71 et la commune du Creusot) vise donc, après démolition des immeubles actuels, à reconstruire une cinquantaine de logements individuels et intermédiaires en PLS et PSLA et à aménager des terrains à vocation économique dans la continuité géographique du site industriel du Creusot.

Secteur des Chavannes à Montceau et St Vallier :

Ce site correspond à l'ancienne zone logistique ferroviaire de Charbonnages de France, liée au lavoir des Chavannes. Entièrement restructurée par la CUCM, elle accueille aujourd'hui le cluster d'entreprises

« MECATEAM », sur un foncier géré par une SEM (la SEMCIB). Il reste des terrains communautaires à aménager le long de la RD119, au Nord du lavoir.

Zone d'activités et d'habitat de Gévelard, à l'Est du Bourg :

Il s'agit d'un secteur où se côtoient une zone d'habitat OPAC (en cours de démolition) et des entreprises, et qui est appelé à évoluer. Le choix a donc été fait de classer l'ensemble en UF afin d'accueillir une mixité de fonctions.

Site des Forges à Perreuil :

Il s'agit d'une friche industrielle privée (bâtiments en ruine), en partie occupée par un locataire, pour laquelle les collectivités envisagent de lancer une réflexion sur les usages futurs potentiels.

Intitulé et vocation de la zone	Éléments réglementaires	Lien avec le PADD
<p>Zone UR</p> <p>Zone à vocation d'habitat de faible superficie correspondant à des secteurs bâtis isolés, à la capacité d'accueil limitée.</p>	<p>Le choix a été fait pour cette zone d'appliquer le RNU (règlement national d'urbanisme), bien adapté pour encadrer le faible potentiel de constructibilité lié au nombre limité de dents creuses et de demandes observées ces dernières années.</p> <p>Ce choix permet d'éviter de recourir, à titre exceptionnel, à la délimitation de « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) dans les zones agricoles et naturelles (art. L151-13 du code de l'urbanisme).</p>	<p>Eviter le « pastillage » urbain en zone agricole.</p> <p>Stopper l'urbanisation dispersée éloignée des bourgs, consommatrice de foncier agricole ou naturel, entraînant des extensions de réseaux et de services et multipliant les déplacements automobiles.</p> <p>Préservation des paysages ruraux.</p>

Sur les 34 communes, on dénombre neuf zones UR correspondant à des secteurs où quelques constructions ont été implantées le long d'une route et où il subsiste une ou deux parcelles libres entre les habitations existantes (ce qui représente un potentiel maximum de 25 maisons):

- A Charmoy, une zone UR de 0,8ha, au lieu-dit « le Closeau »,
- A Gourdon, une zone UR de 1,25ha, au Nord du Bourg, (lieu-dit « la mouille à la dame »),
- A St Bérain sous Sanvignes, une zone UR de 3,5ha à la Coudraie,
- A St Laurent d'Andenay, deux zones UR de 3ha au total, le long de la RD 977,
- A St Micaud, deux zones UR de 4,3ha au total, l'une au sud-ouest du Bourg, l'autre au lieu-dit « la Vozelle »,
- A St Symphorien de Marmagne, deux zones UR de 3,72ha au total, l'une au lieu-dit « Champ de la Bruyère », l'autre au lieu-dit « les Fontaines ».
-

Les zones urbaines à vocation économique

Intitulé et vocation de la zone	Eléments réglementaires	Lien avec le PADD
<p>Zone UX</p> <p>zone réservée aux activités industrielles, artisanales, de bureaux et de services.</p>	<p>L'habitat y est interdit, sauf s'il est lié au fonctionnement ou à la surveillance des activités.</p> <p>Les surfaces commerciales nouvelles y sont interdites.</p> <p>Prise en compte de la gestion des risques industriels (installations classées, SEVESO, incendie).</p>	<p>Prévoir les capacités d'accueil pour accompagner et permettre le développement, l'arrivée ou la création de nouvelles entreprises et services .</p> <p>Promouvoir les 3 sites d'accueil d'intérêt régional et maintenir le tissu de zones d'activités existantes pour diversifier le tissu économique.</p>
<p>Secteur UXa</p> <p>Activités déjà existantes en milieu résidentiel.</p>	<p>Construction neuve, modification ou extension compatibles avec la zone urbaine: autorisées si pas d'augmentation des nuisances, inconvénients ou dangers.</p>	<p>Pas de création de nouvelles zones d'activité : priorité au renouvellement de l'existant.</p> <p>Interdire le commerce de grande distribution dans toutes les autres zones d'activités existantes, à vocation industrielle et artisanale (OAP commerce).</p>

Intitulé et vocation de la zone	Eléments réglementaires	Lien avec le PADD
<p>Zone UXh</p> <p>Zone réservée aux activités de bureaux et de services.</p> <p>Elle correspond aux secteurs d'entrée de territoire que sont la Gare TGV et le Rond-Point Jeanne Rose.</p>	<p>Accueil de restauration, hôtellerie, bureaux, services avec accueil de clientèle.</p> <p>L'habitat y est interdit, sauf s'il est lié au fonctionnement ou à la surveillance des activités.</p> <p>Les activités industrielles et artisanales y sont interdites.</p> <p>Les surfaces commerciales y sont interdites.</p>	<p>Renforcer l'attractivité touristique du territoire : valoriser les entrées du territoire en développant l'offre d'accueil touristique.</p> <p>Capter les flux des grandes infrastructures de transport (TGV et RCEA).</p> <p>Prévoir les capacités d'accueil pour accompagner et permettre le développement du tertiaire, et des services.</p>

Le secteur Jeanne-Rose est concerné par les articles L 111-6 à L 111-8 du code de l'urbanisme (inconstructibilité le long des routes à grande circulation hors agglomération).

Se référer au chapitre « zones à procédures spécifiques » page 91.

Intitulé et vocation de la zone	Éléments réglementaires	Lien avec le PADD et l'OAP commerce.
<p>Zone UY</p> <p>zone réservée aux activités commerciales et de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.</p>	<p>Zones préférentielles de commerce accueillant les grandes et moyennes surfaces alimentaires et spécialisées, et les ensembles commerciaux : <i>Voir l'OAP commerce.</i></p> <p>Les constructions à usage d'habitat et d'activités industrielles y sont interdites.</p> <p>Prescriptions réglementaires particulières et préconisations concernant leur aménagement (notamment mutualisation du stationnement, perméabilisation des sols, modes doux).</p>	<p>Identification des zones préférentielles de commerce existantes pouvant accueillir les GMS et les GSS : pas de création de nouvelles zones (voir OAP « commerce »).</p> <p>Amélioration de leur insertion urbaine et environnementale (stationnement, paysagement, gestion des eaux pluviales, photovoltaïque).</p> <p>Toutes ces zones sont desservies par les transports en commun.</p>

Les zones à urbaniser

Intitulé et vocation de la zone	Éléments réglementaires	Lien avec le PADD
<p>Zone AU</p> <p>Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter.</p>	<p>Zone résidentielle mixte pouvant accueillir de l'habitat, des équipements, des bureaux et services, du commerce de proximité ou de l'artisanat compatibles avec la zone.</p> <p>Chaque zone AU est encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définie au PLUiH : <i>voir chapitre « orientations d'aménagement » page 71 et documents n°5.1 et 5.2 afférents.</i></p>	<p>Les zones AU sont quantifiées pour répondre aux besoins de logements en construction neuve estimés dans le PADD (voir pages 41 à 46) en complément de la densification des « dents creuses ».</p> <p><u>Pour éviter l'habitat dispersé</u>, elles sont positionnées en continuité des enveloppes urbaines existantes. Dans les communes rurales, elles sont rattachées aux Bourgs.</p>

Intitulé et vocation de la zone	Éléments réglementaires	Lien avec le PADD
<p>Zone AUD</p> <p>Zone à urbaniser « différée » dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure de révision du PLUi.</p>	<p>Elle n'est donc pas constructible en l'état.</p> <p>La majorité des zones AUD est à vocation d'habitat, sauf une, à Torcy, qui est une réserve foncière de l'hypermarché existant, pour l'instant gelée.</p>	<p>Les AUD correspondent généralement à une prévision de deuxième phase d'aménagement d'une zone AU. La prévoir au PLUi dès à présent permet de réfléchir globalement à l'urbanisation future, notamment pour dimensionner les voiries et réseaux dès</p>

		l'aménagement de la première phase.
--	--	-------------------------------------

Intitulé et vocation de la zone	Éléments réglementaires	Lien avec le PADD
<p>Zone AUX</p> <p>Zone à urbaniser « différée » dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure de révision du PLUi.</p>	<p>Elle n'est donc pas constructible en l'état.</p> <p>La zone AUX est à vocation économique, pour l'instant gelée en l'absence de projets connus.</p>	<p>La zone AUX correspond à une prévision de deuxième phase d'aménagement d'une zone UX. La prévoir au PLUi dès à présent permet de réfléchir globalement à l'urbanisation future, notamment pour dimensionner les voiries et réseaux.</p>

Les zones AU et AUD représentent une superficie globale de 147 ha, soit un peu plus de 3% de l'ensemble des zones U déjà urbanisées.

Par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur (V0), cela représente une diminution de 161 ha (- 52%).

Une partie (15 ha) s'explique par le fait que certaines zones AU sont aujourd'hui urbanisées et reclassées en U. Mais pour l'essentiel, la diminution s'explique par l'orientation forte énoncée dans le PADD de répondre aux besoins du territoire en matière de développement résidentiel en privilégiant le renouvellement et la densification urbaine.

La modification n°1 a créé la zone AUX à Montchanin. Elle représente une superficie de 17,4 ha.

Les surfaces principales supprimées sont situées :

- au nord du Creusot (-17ha) pour des questions de coût de viabilisation,
- à Sanvignes (-17ha), à Gourdon (-13ha), aux Bizots (-2ha), pour surcapacité par rapport aux besoins,
- à Ciry le Noble (-5ha), à Montceau (-24ha) en façade de la RCEA, à Montcenis (-3 ha), à St Sernin (-2ha) pour des raisons environnementales,
- à St Symphorien (-14ha) pour surcapacité et raisons environnementales,
- à St Vallier (-18ha) correspondant à la réduction de la ZAC des Goujons.
- Au Mont-Saint-Vincent (-2.7ha) pour surcapacité et raisons environnementales.

Les zones agricoles

Intitulé et vocation de la zone	Éléments réglementaires	Lien avec le PADD
<p>Zone A</p> <p>Zone agricole qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p>	<p>Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions liées à l'exploitation agricole ainsi que les installations classées nécessaires à l'exploitation. -Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes fonctionnelles à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole, et implantées à une distance maximale de 150 m par rapport 	<p>Protection des espaces agricoles et forestiers par la limitation de l'emprise des zones urbaines sur les terrains exploités : choix du zonage en cohérence avec le diagnostic agricole fourni par la Chambre d'agriculture.</p> <p>Réduction de la consommation foncière au</p>

	<p>aux bâtiments d'exploitation regroupant l'activité principale.</p> <p>-Le changement de destination des locaux de l'exploitation et les constructions suivantes dans la mesure où elles sont directement liées à l'exploitation et en demeurent l'accessoire : les locaux de vente de produits à la ferme, les gîtes ruraux, les chambres d'hôtes, les gîtes de groupes, les fermes auberges, les fermes et centres équestres, les installations de camping à la ferme.</p> <p>-le changement de destination des bâtiments non agricoles existants repérés en « rouge » au plan de zonage.</p> <p>- Les constructions directement liées et nécessaires à l'exploitation forestière sans changement de destination possible des locaux.</p> <p>-les serres horticoles.</p>	<p>profit des parcelles impactées par la PAC.</p> <p>Prise en compte systématique des périmètres d'éloignement des bâtiments d'élevage.</p> <p>Protection des haies bocagères dans un souci de préservation de la biodiversité, du paysage de bocage et des possibilités de valorisation économique des haies (bois de chauffage).</p>
<p>Secteur Am</p> <p>Zone maraichère existante en milieu urbain : au Creusot et à St Sernin.</p>	<p>Autorisation de construction de serres horticoles et abris de jardin.</p>	<p>Permettre le développement d'une agriculture maraichère de proximité, y compris dans des enveloppes urbaines.</p>

Le PLUiH permet la préservation de la grande majorité des espaces agricoles sur le territoire, et classe 44 097 ha (soit environ 60% du territoire) en zone Agricole.

D'autres espaces agricoles, notamment au niveau des prairies alluviales, pour certaines inondables bordant la Bourbince (à Blanzay, Ciry-le-Noble, Gévelard), à proximité de l'étang de la Sorme ou en marge d'espaces boisés (Saint-Symphorien-de-Marmagne, Saint-Pierre-de-Varennes) font l'objet d'un classement en zone naturelle, ne remettant aucunement en cause la vocation agricole des espaces, mais ne permettant pas la construction de bâtiments ou d'installations à vocation agricole, comme autorisé en zone A.

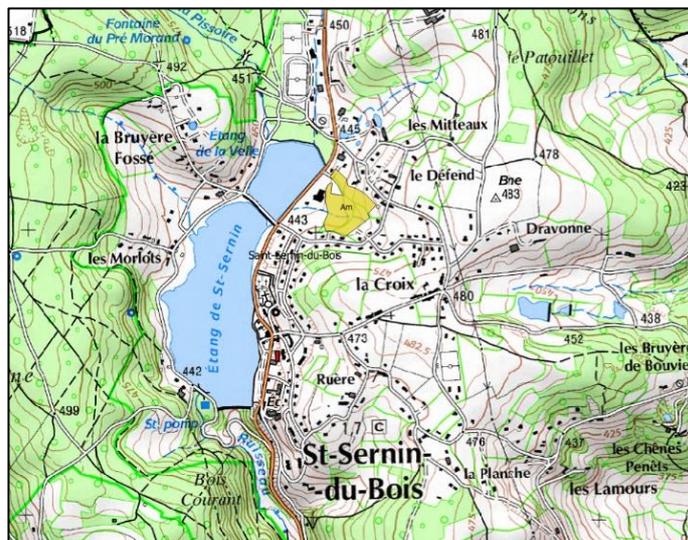
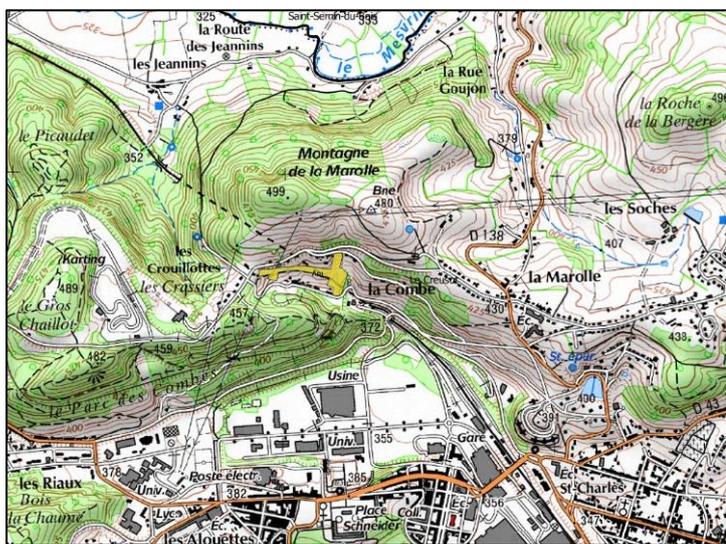
Les zonages A et N restent ainsi favorables à la pérennité de l'activité agricole sur le territoire.

L'effet d'emprise potentiel de l'urbanisation sur la zone agricole est estimé à 377 ha, soit 0,8% de la surface agricole utile (SAU) du territoire. Ces effets d'emprise sont localisés principalement dans la continuité des zones urbaines ou juste en périphérie. Ils concernent à plus de 80% des espaces agricoles de type prairies/bocages. Les cultures représentent moins de 10% de ces effets d'emprises potentiels.

Sur 313 exploitations agricoles, 253 sont potentiellement impactées par le projet de zonage. Parmi celles-ci 89 % ont une SAU impactée de moins de 1 ha.

Seules 28 exploitations sont impactées de plus de 1 hectare représentant plus de 2 % de leur SAU totale.

Un zonage spécifique Am, correspondant aux zones maraichères en milieu urbain, a été mis en place, sur 1 ha au Nord-Ouest du Creusot à « La Combe » et 25 ha à Saint-Sernin à « La Croix », afin de pouvoir y implanter des serres horticoles et abris de jardins.



Changement de destination des bâtiments agricoles

L'article L151-11 du code de l'urbanisme permet, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières la désignation « des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Les bâtiments en question doivent être repérés au plan de zonage, afin d'être identifiables lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Cette possibilité donnée par la Loi ALUR va tout à fait dans le sens de ce que souhaitent les Maires des communes rurales, à savoir éviter l'abandon ou la ruine des bâtiments en pierre, issus d'anciennes exploitations agricoles, en autorisant leur rénovation en maisons d'habitations ou équipements collectifs, sans attendre une révision du document d'urbanisme.

Le changement de destination des bâtiments agricoles dont on parle plus loin ne pourra donc s'appliquer qu'en cas d'arrêt de l'exploitation agricole sur les tenements concernés.

Le parti pris a donc été d'autoriser le changement de destination uniquement des bâtiments méritant d'être pérennisés en raison de leur typologie; c'est-à-dire : les bâtiments en pierre structurant la partie historique du corps de ferme, sans dissocier la partie « longère ».

Par contre, les hangars métalliques, stabulations ou annexes ont été écartés.

Sur ces bases, le repérage a été fait en liaison avec les maires de chaque commune, qui ont une bonne connaissance du terrain et de la pérennité des exploitations. Il a été complété à partir de la vue aérienne haute définition et de l'outil « street-view ».

A partir de cette base ont été retirés les bâtiments non desservis par les réseaux publics d'eau potable et d'électricité (situés à plus de 100m de ces réseaux).



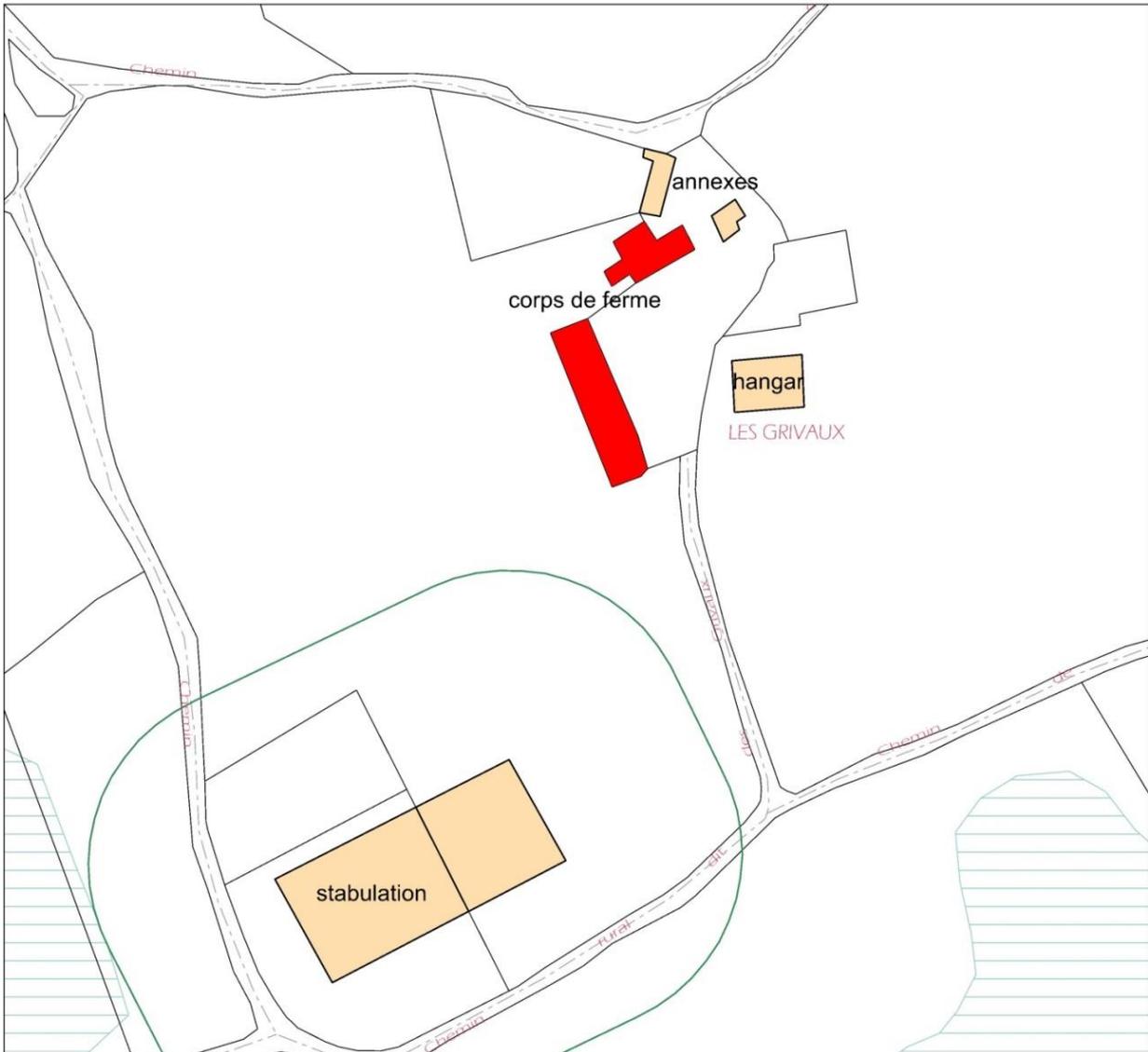
Bâtiments en pierre : corps de ferme et longère



Hangar

Stabulations

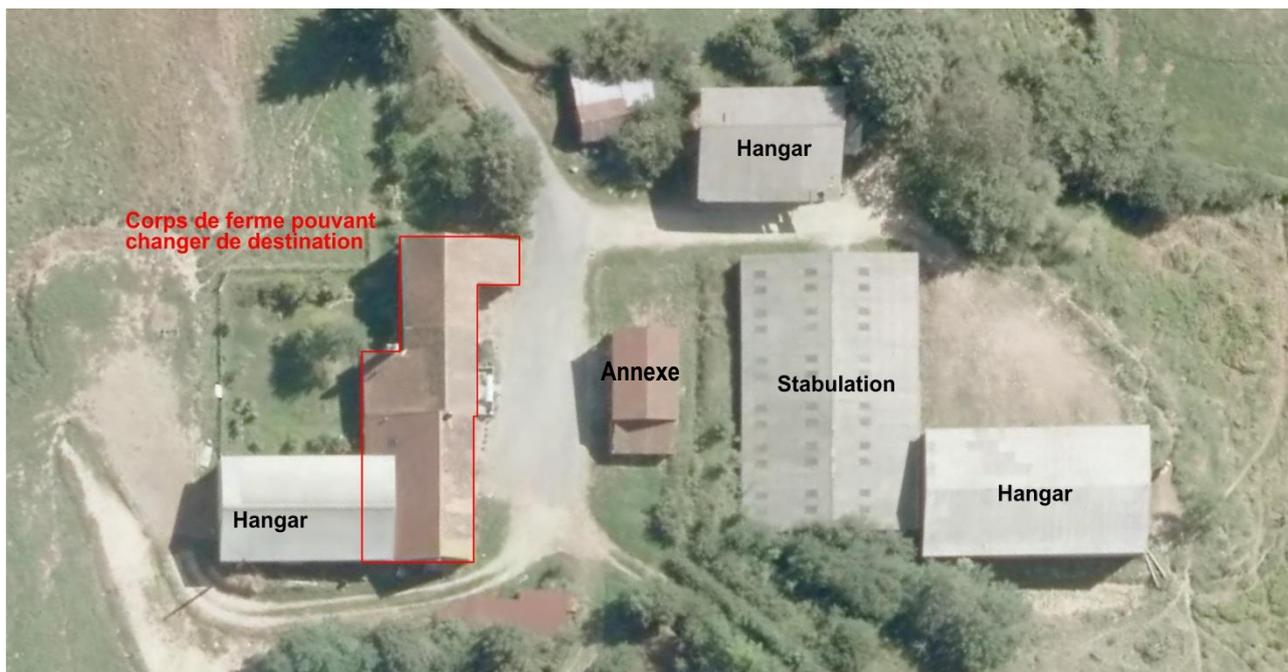




Changement de destination hors exploitations agricoles

Ce même mode opératoire a été utilisé pour identifier les bâtiments non liés à une exploitation agricole (qui étaient dans un « pastillage » de zones « N » au précédent PLU et qui n'ont pas muté en habitation) et qui se retrouvent classé en « A » au nouveau PLUiH. Pour autoriser leur changement de destination, ils sont également repérés au plan de zonage.

Vue aérienne Haute Définition



Street View



La carte ci-après, montre la répartition des changements de destination autorisés sur le territoire :



•
Au plan de zonage, tous ces bâtiments sont repérés de la même façon : coloration rouge du bâti cadastré concerné. Lors du dépôt du permis de construire, le changement de destination est subordonné à l'avis conforme de la CDPENAF en zone A et à celui de la CDNPS en zone N.

Les bâtiments repérés lors de la modification n°1 apparaissent en vert au plan ci-dessus.

Les zones naturelles

Intitulé et vocation de la zone	Éléments réglementaires	Lien avec le PADD
<p>Zone N</p> <p>Elle recouvre des secteurs naturels du territoire, équipés ou non, qui sont à protéger en raison de la qualité des sites (protection de l'environnement et des paysages) ou de l'exploitation forestière ou de l'existence de risques ou de nuisances ou encore d'usage spécifique.</p>	<p>Ne sont autorisés que :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Les changements de destination des constructions repérées au plan de zonage (toutes celles de la carte ci-avant). -l'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes. -les locaux nécessaires à l'exploitation forestière et maraîchère (tunnel, serre). -les annexes fonctionnelles, les abris pour animaux. -les éoliennes. 	<p><u>Intégration de la trame verte et bleue par la protection de tous les réservoirs de biodiversité :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -les espaces naturels à statut de type ZNIEFF I et Natura 2000 sont en grande partie classés en zone N, et sont ainsi protégés de toute construction et installation susceptible de dégrader les habitats présents. - l'ensemble des réservoirs de biodiversité de type forêts sont classés en N et protégés au titre de l'article L.151-23 du CU. - les secteurs humides en contexte forestier ainsi que les lacs et étangs sont classés en N et protégés au titre de l'article L.151-23 du CU. - une bande tampon de 20 m de part et d'autre du bord du lit des cours d'eau et plan d'eau est rendue inconstructible en N. - Les corridors écologiques permettant la liaison entre les espaces boisés sont classés en zone N. <p><u>Prise en compte des risques et nuisances :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -les secteurs soumis à des risques (inondation, rupture de barrage, contraintes minières) sont très majoritairement classés en N. -les carrières et les décharges sont identifiées. -les nuisances sonores liées aux voies à grande circulation et à l'aérodrome sont prises en compte. <p><u>Favoriser le développement des énergies nouvelles :</u></p> <p>2 projets identifiés en zone Ne à Sanvignes et à St Eusèbe.</p>
<p>Secteur Nd</p> <p>zone naturelle d'ancienne décharge</p>	<p>Ne sont autorisés que :</p> <ul style="list-style-type: none"> -les installations et constructions nécessaires aux projets de réhabilitation des décharges ; -la création de centre de traitement de déchets autorisés par la DREAL. 	
<p>Secteur Ne</p> <p>zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques : sur les communes de Sanvignes (19.7ha) et Saint-Eusèbe (24.7ha)</p>	<p>Ne sont autorisés que les constructions ou installations nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque.</p>	
<p>Secteur Nf</p> <p>Cette zone correspond, sur Pouilloux, à l'emprise d'une casse automobile qui doit être mise aux normes au titre des installations classées.</p>	<p>Ne sont autorisées que les installations et constructions nécessaires à cette mise aux normes.</p>	
<p>Secteur Nj</p> <p>zone naturelle de jardins dans les bourgs de Mont-Saint-Vincent et de Gourdon.</p>	<p>Ne sont autorisés que les abris de jardins limités à 9 m².</p>	
<p>Secteur Np</p> <p>zone d'emprise de l'aérodrome de Pouilloux.</p>	<p>Ne sont autorisées que les constructions nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome.</p>	
<p>Secteur Nx</p> <p>Zone de la carrière de Marmagne.</p>	<p>Ne sont autorisées que les constructions nécessaires au fonctionnement de la carrière.</p>	

Intitulé et vocation de la zone	Éléments réglementaires	Lien avec le PADD
<p>Zone NL</p> <p>Il s'agit d'une zone naturelle de loisirs. Elle recouvre notamment les parcs urbains, les parcs de loisirs et d'attraction et les équipements sportifs.</p>	<p>Zone destinée à l'implantation d'activités de sport, de loisirs et de plein air, d'hébergement touristique et de restauration. L'aménagement de terrain de camping et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont autorisés.</p>	<p><u>Favoriser l'attractivité touristique du territoire et améliorer le cadre de vie :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -permettre la mise en valeur des plans d'eau, des découvertes de Sanvignes, des parcs urbains, du parc des Combes, du golf... -favoriser le développement de l'hébergement touristique (exemple des cabanes dans les arbres à St Sernin). -développer les activités sportives et de loisirs.
<p>Secteur NLU</p> <p>Zone naturelle de loisirs destinée aux parcs urbains</p>	<p>Ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	
<p>Secteur NLS</p> <p>Zone naturelle de loisirs destinée aux équipements sportifs et de loisirs</p>	<p>Ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements sportifs</p>	
<p>Secteur NLt</p> <p>Zone naturelle de loisirs destinée aux équipements touristiques (par exemple le Parc des Combes du Creusot et le golf de Montchanin)</p>	<p>Ne sont autorisées que les constructions liées aux activités touristiques : restauration, hébergement hôtelier, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve que ces activités soient compatibles avec le caractère de la zone.</p>	
<p>Secteur NLh</p> <p>Zone naturelle de loisirs destinée à l'hébergement touristique</p>	<p>Ne sont autorisées que les constructions nécessaires aux terrains de camping et à l'hébergement touristique.</p>	

Le projet de PLUiH classe en zone naturelle près de 23 960 ha (N, Nj, NL), soit environ 32% du territoire. Cela représente, par rapport aux documents d'urbanisme précédents, une augmentation de 432 ha (dont environ 130 ha issus de la zone A et correspondant au reclassement systématique des réservoirs de biodiversité en zone naturelle pour les protéger y compris des constructions agricoles).

Au global, 610 ha ont été déclassés des zones urbanisables (U, AU, AUD, UX, NL) au profit des zones agricoles et naturelles qui représentent maintenant une superficie de 68 000 ha soit 91% du territoire.

Bilan surfacique

Analyse surfacique du projet de zonage arrêté (juin 2019)

	INSEE	A	AU	AUD	N	UX	U	UEh_UR	Total général
LES BIZOTS	71038	1737,30	1,20		402,00	1,10	30,40		2172,00
BLANZY	71040	1959,77	7,87		1609,33	80,94	354,77	6,18	4018,86
LE BREUIL	71059	1768,51	4,59		860,77	50,54	200,68	8,81	2893,90
CHARMOY	71103	3019,23	1,62		920,87	0,00	10,61	0,88	3953,21
CIRY-LE-NOBLE	71132	2016,39	3,54	2,42	1161,37	4,78	112,81	20,84	3322,15
LE CREUSOT	71153	133,45	5,89	5,23	657,91	261,37	746,61	4,49	1814,95
ECUISSES	71187	780,83	3,86		420,85	22,71	111,27	2,75	1342,27
ESSERTENNE	71191	1077,11			172,00	0,00	37,37	6,20	1292,68
GENELARD	71212	1508,33	3,29		609,58	27,51	72,38	8,17	2229,26
GOURDON	71222	2062,34	3,85		418,23	5,88	69,67	5,80	2565,77
MARIGNY	71278	1726,57	0,45		518,45	0,00	2,99	1,95	2250,41
MARMAGNE	71282	1624,10	4,81		1398,01	2,50	58,70	24,00	3112,12
MARY	71286	924,01	0,92		523,09	1,14	17,26		1466,42
MONTCEAU	71306	254,05	34,44		364,49	308,61	707,15	7,16	1675,90
MONTCENIS	71309	737,64	1,50		363,58	2,06	132,61		1237,39
MONTCHANIN	71310	76,53	10,62		366,85	129,96	224,15		808,11
MT-ST-VINCENT	71320	684,53	1,11		667,06	0,78	15,95		1369,43
MOREY	71321	1099,98			230,66	0,00	13,34	3,14	1347,12
PERRECY	71346	2126,11	2,33		1160,27	15,34	85,28	10,50	3399,83
PERREUIL	71347	572,17	1,10		161,08	2,64	22,78	4,15	763,92
POUILLOUX	71356	960,00			828,60	0,00	64,80	3,50	1856,90
SAINT-BERAIN	71390	3490,64	1,10		963,86	1,17	59,33	13,03	4529,13
SAINT-EUSEBE	71412	1538,91	3,82		441,61	70,27	71,65	5,22	2131,48
SAINT-FIRMIN	71413	938,60	2,01	1,52	573,83	2,95	61,44	4,04	1584,39
SAINT-JULIEN	71435	412,59			114,72	5,39	11,88		544,58
SAINT-LAURENT	71436	933,51	2,03		150,31	2,22	48,30	6,53	1142,90
SAINT-MICAUD	71465	1691,11	1,39	1,08	392,96	0,00	9,82	7,73	2104,09
SAINT-PIERRE	71468	932,47	2,37	0,64	1361,56	2,83	55,03		2354,90
SAINT-ROMAIN	71477	1402,21	1,88		449,46	0,00	33,63	2,31	1889,49
SAINT-SERNIN	71479	367,01	5,11		966,20	1,08	130,72	4,14	1474,26
SAINT-SYMPHORIEN	71482	1708,51	2,02		1977,96	3,58	39,89	30,97	3762,93
SAINT-VALLIER	71486	779,32		10,50	996,00	51,00	546,90	50,00	2433,72
SANVIGNES	71499	2243,00	1,22		976,00	55,00	259,00	15,80	3550,02
TORCY	71540	750,00	6,70	3,31	780,00	297,34	126,36	1,30	1965,01
Total général		44036,83	122,64	24,70	23959,52	1410,69	4545,53	259,59	74359,50

Comparaison surfacique entre projet arrêté et V0

	INSEE	A	AU	AUD	N	UX	U	UEh
LES BIZOTS	71038	42,7	-2,3	0,0	-38,4	0,0	-2,0	
BLANZY	71040	-4,0	1,9	-4,0	17,1	0,0	-17,3	6,18
LE BREUIL	71059	25,8	-4,3	0,0	-21,4	-4,1	-4,7	8,81
CHARMOY	71103	18,4	1,6	0,0	-20,5	0,0	-0,4	0,88
CIRY-LE-NOBLE	71132	40,4	-3,3	-2,1	-42,1	-1,5	-12,2	20,84
LE CREUSOT	71153	8,5	-22,0	5,2	56,9	-6,1	-47,0	4,49
ECUISSSES	71187	9,3	-0,8	0,0	-2,0	-2,9	-6,4	2,75
ESSERTENNE	71191	11,5	0,0	0,0	-7,3	0,0	-10,4	6,20
GENELARD	71212	-127,0	0,0	-8,5	127,8	1,6	-2,1	8,17
GOURDON	71222	38,8	-6,6	-6,9	-25,3	-2,8	-3,1	5,80
MARIGNY	71278	-11,9	0,5	0,0	9,9	0,0	-0,5	1,95
MARMAGNE	71282	18,4	0,6	-5,4	-25,6	0,0	-12,0	24,00
MARY	71286	13,7	-0,8	-1,1	7,9	-0,6	-19,1	
MONTCEAU	71306	16,8	4,7	-29,4	7,7	7,1	-13,9	7,16
MONTCENS	71309	0,2	-3,0	0,0	6,7	0,0	-3,9	
MONTCHANIN	71310	-23,8	-5,0	-12,6	60,9	-12,8	-6,8	
MT-ST-VINCENT	71320	-230,6	-2,6	0,0	233,9	-1,2	0,5	
MOREY	71321	35,4	0,0	0,0	-44,7	0,0	6,1	3,14
PERRECY	71346	-116,9	-1,6	0,0	115,6	-2,3	-5,3	10,50
PERREUIL	71347	0,5	1,1	0,0	0,7	2,6	-9,1	4,15
POUILLOUX	71356	82,6	0,0	0,0	-85,6	0,0	-0,4	3,50
SAINT-BERAIN	71390	43,2	-1,0	0,0	-35,7	0,0	-19,5	13,03
SAINT-EUSEBE	71412	-34,9	-1,2	0,0	67,0	-30,2	-5,9	5,22
SAINT-FIRMIN	71413	7,9	2,0	1,5	6,6	0,0	-22,1	4,04
SAINT-JULIEN	71435	-2,0	0,0	0,0	-1,3	2,6	0,7	
SAINT-LAURENT	71436	-14,1	-1,7	0,0	15,2	0,0	-6,0	6,53
SAINT-MICAUD	71465	19,5	1,4	1,1	-27,6	0,0	-2,1	7,73
SAINT-PIERRE	71468	-45,9	-0,6	0,6	46,5	0,0	-0,6	
SAINT-ROMAIN	71477	0,2	1,9	0,0	1,3	0,0	-5,7	2,31
SAINT-SERNIN	71479	-11,4	-1,9	0,0	23,0	0,0	-13,9	4,14
SAINT-SYMPHORIEN	71482	20,4	-1,8	-12,3	-18,5	-9,6	-9,1	30,97
SAINT-VALLIER	71486	-53,7	-6,2	-12,0	32,0	-3,5	-6,6	50,00
SANVIGNES	71499	90,3	-10,9	-6,0	-69,6	0,0	-19,8	15,80
TORCY	71540	85,0	0,0	-7,2	-68,0	-0,3	-10,8	1,30
	Total général	-46,55	-62,09	-98,89	303,05	-63,71	-291,4	259,6

451 ha ont été déclassés des zones urbanisables (AU, AUD, UX et U) au profit des zones A et N.

La zone A diminue néanmoins de 48 hectares car de nombreux réservoirs de biodiversité sont classés en N (pour éviter y compris les constructions agricoles) : ils étaient classés en zone A dans les précédents documents d'urbanisme.

84 ha de Nc ou UE et 176 ha de N (ancien « pastillage ») sont dorénavant classées en A ou N

Comparaison surfacique entre PLU approuvé et PLU modifié

Zone	Commune	Surface zonage				Surface totale	Synthèse
		Zonage actuel	m ²	Zonage créé ou modifié	m ²		
Zone 1	Saint Symphorien de Marmagne	Uxz	35 743	UX	35 743		Surface zonage UX identique à l'ancien zonage Uxz
Zone 2	ZA Le Creusot	Uxz	19 437	UX	19 437		Surface zonage UX identique à l'ancien zonage Uxz
Zone 3	ZA Montchanin	UXz	207 797	AUX	174 278		Surface de l'ancien zonage Uxz 207797,203 m ² après déduction des deux zonages Uxa de 33519,272 la surface AUX est de 174277,931 m ²
Zone 3	ZA Montchanin			UXa	33 519		Création de deux nouvelles zones UXa à l'intérieur du zonage AUX
Zone 3	ZA Montchanin	UA	163 079	UA	3 440	166 518	Ajout de deux parcelles en zone UA soit 3439,857 m ² emprise totale de la zone UA après modification 166518,436 m ²
Zone 4	ZA Montchanin (Jeanne Rose)	UXz	101 636	UX	101 636	122 142	Après suppression de la zone Uxz d'une surface de 101636,405 m ² l'emprise totale de la zone UX est de 122141,84 m ² (fusion de la nouvelle zone UX de 101636,405 m ² avec la zone UX existante de 20505,435 m ²)
Zone 5	ZA Saint Eusèbe 1	UXz	173 107	UX	173 107	702 743	Emprise totale de la zone UX après fusion des trois zones 702742,988 m ² , soit 1731107,381m ² de zone Uxz St Eusèbe 1, 137207,457 m ² de zone Uxz St Eusèbe 2 et 392428,150 m ² de zone UX d'origine
Zone 6	ZA Saint Eusèbe 2	UXz	137 207	UX	137 207		
Zone 7	ZA Les Bizots	Uxz	11 139	UX	11 139		Surface zonage UX identique à l'ancien zonage Uxz
Zone 8	ZA Blanzay	Uxz	46 890	UX	46 890		Surface zonage UX identique à l'ancien zonage Uxz
Zone 9	Aires de la RCEA	Uxz	30 289	UX	30 289		Surface zonage UX identique à l'ancien zonage Uxz
Zone 10	ZA Montceau les Mines	Uxz	516 893				
Zone 10	ZA Montceau les Mines	Ux	254 312	UX	496 465	496 465	Agrandissement du zonage UX dont la superficie est de 254311,678m ² au PLUi actuel, repartit sur trois zones zone 1 (180303,524 m ²) zone 2 (40127,899m ²) zone 3 (33880,255m ²) après fusion et modifications l'emprise totale de la zone UX est de 496465,401m ²
Zone 10	ZA Montceau les Mines			N	55 450		Création de deux zonages N de 55450,216 m ² et fusion avec le zonage N adjacent
Zone 10	ZA Montceau les Mines			Ne	253 395		Création de deux zonages Ne et agrandissement du troisième
Zone 11	ZA Sanvignes les Mines	UXz	71 397	UX	71 397	374 598	Après suppression de la zone Uxz d'une surface de 71396,687 m ² fusion avec la zone UX adjacente. Emprise totale de la zone UX est de 374597,711m ²
Zone 12	ZA Génelard	UXz	67 981	UX	67 981		Surface zonage UX identique à l'ancien zonage Uxz
Zone 13	Mary_Mont-Saint-Vincent	UXz	19 172	UX	19 172		Surface zonage UX identique à l'ancien zonage Uxz
Zone 14	Saint Julien-sur-Dheune	UXz	25 868	UX	25 868		Surface zonage UX identique à l'ancien zonage Uxz

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP « sectorielles »

(Définies dans les documents 5.1 et 5.2)

Les O.A.P sectorielles s'attachent essentiellement aux zones d'urbanisation futures à caractère résidentiel (zones AU) et à la zone d'activité « CORIOLIS » liée à la gare TGV.

Les OAP n'ont vocation qu'à définir des principes d'aménagements qui s'exercent dans un rapport de compatibilité avec les permis d'aménager. Les règles qui s'imposent, sont du ressort du règlement de la zone correspondante.

Une pré-étude de chaque zone d'urbanisation futures (AU) a été réalisée pour répondre aux contraintes techniques et environnementales du lieu, liées à la mise en œuvre concrète de constructions sur la zone.

Les points systématiquement abordés ont été :

- Le repérage des points bas pour l'écoulement des eaux usées et pluviales, grâce aux courbes de niveaux.
- Le repérage des accès possibles et sécurisés en termes de visibilité.
- Le tracé de principe des principales voiries internes et liaisons piétonnes, en cohérence avec l'assainissement gravitaire des parcelles.
- Le positionnement de placettes ou aires de retournement permettant de desservir plusieurs parcelles.
- L'aspect paysager de la zone, surtout en termes de transition entre le milieu urbain et rural.
-

Ces différentes analyses se traduisent par des représentations schématiques génériques qui apparaissent en « orientations » sur chaque OAP (légende) et s'appliquent à chaque zone AU. En complément du schéma, d'autres orientations écrites, spécifiques à la zone, sont rajoutées dans chaque OAP.

Une fourchette de nombres de logements indique la densité recherchée en rapport avec l'armature urbaine définie dans le PADD soit :

- 20 logts/ha pour les deux villes centres : Le Creusot et Montceau
- 15 logts/ha pour les pôles relais
- 10 logts/ha pour les autres communes

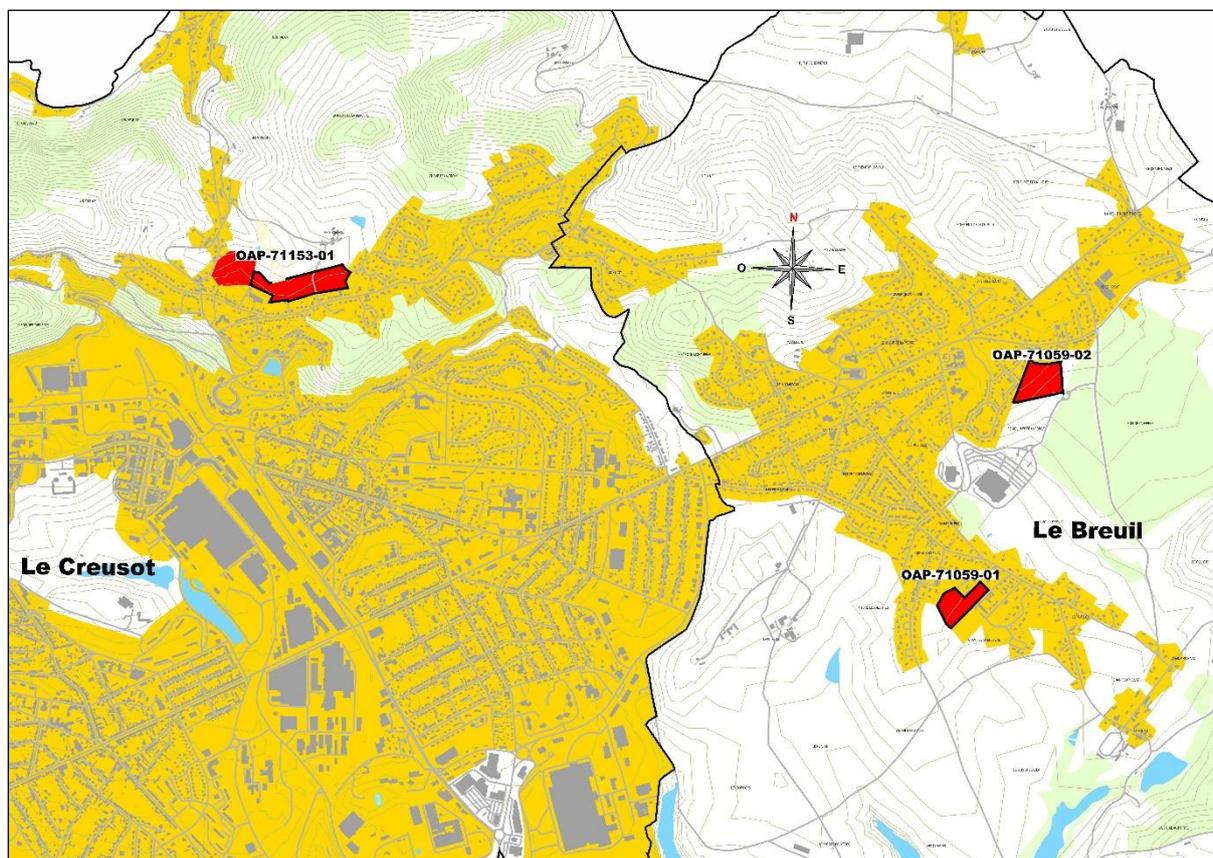
Une OAP « cadre » vient chapeauter l'ensemble des OAP sectorielles : elle traite des dispositions générales concernant la conception des espaces publics ainsi que des constructions, dans un objectif de qualité de l'aménagement et du fonctionnement (hiérarchie des voies, paysage, gestion des eaux pluviales, clôtures, zones de retournement et de stationnement...). Cette « OAP cadre » reprend les

principes généraux de la charte communautaire d'aménagement des lotissements que pourront se procurer les aménageurs et concepteurs des projets futurs. Elle est ainsi porteuse d'éléments permettant de réaliser le projet de territoire présenté par le PADD. Les références et orientations présentées dans cette OAP devront permettre une transition écologique, en protégeant les ressources naturelles (l'eau, la terre) ; de qualifier les espaces publics afin de proposer un cadre de vie agréable ; de proposer des aménagements permettant le développement d'offre alternative à la voiture en privilégiant les modes doux ; de qualifier l'offre de logement en fonction de son insertion dans l'environnement. Elle comporte également un volet de préconisations pour les acquéreurs de terrains à bâtir (biodiversité sur la parcelle, eaux pluviales, haies et clôtures, etc.).

Localisation des zones d'urbanisation futures (AU)

(Parmi les zones AU localisées ci-après en rouge, celles qui disposent d'un permis d'aménager, ne font pas l'objet d'une OAP).

Creusot-Breuil

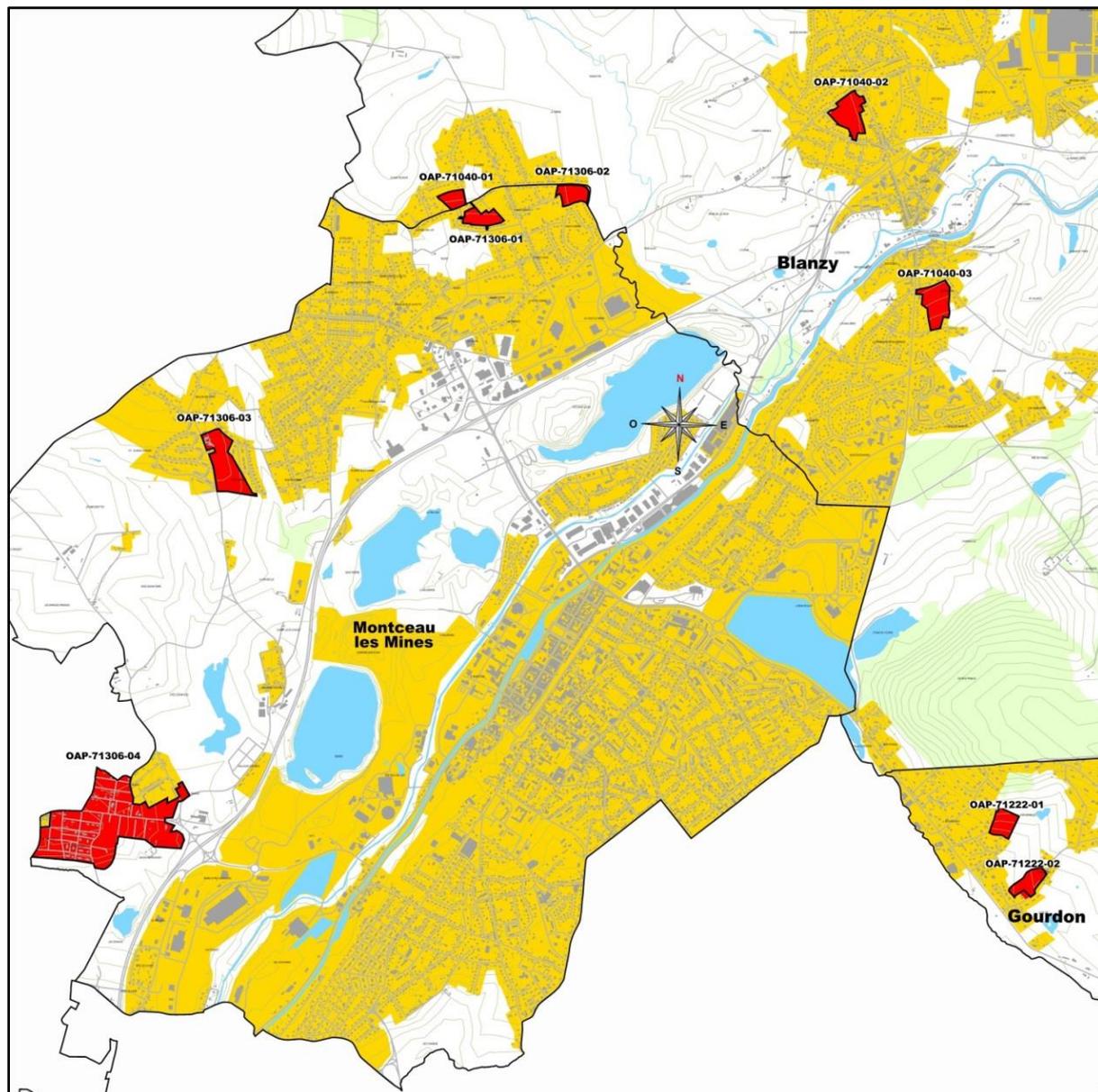


Le Creusot : Les seuls terrains disponibles en foncier vierge sur la commune, se situent au nord, à la frange du quartier de la Marolle.

L'OAP 01 est en continuité d'un lotissement en cours de commercialisation et en liaison directe avec une école primaire. Une étude d'urbanisme a été menée, montrant l'intérêt d'une mixité de constructions permettant d'atteindre les objectifs de densification et la nécessité d'équipements propres à l'opération en matière d'assainissement.

Le Breuil : les deux OAP sont dans l'enveloppe urbaine, pour l'une à proximité d'un grand centre commercial et d'autres équipements de centralité, pour l'autre en continuité d'une opération de renouvellement urbain d'un équipement sportif.

Montceau-Blanzy-Gourdon



Blanzy : l'OAP 01 à vocation résidentielle, correspond à un tènement libre inséré dans le tissu résidentiel touchant Montceau. Elle participe à la densification urbaine, tout comme les OAP 02 et 03, derniers îlots disponibles à la construction à l'intérieur de la zone urbaine existante.

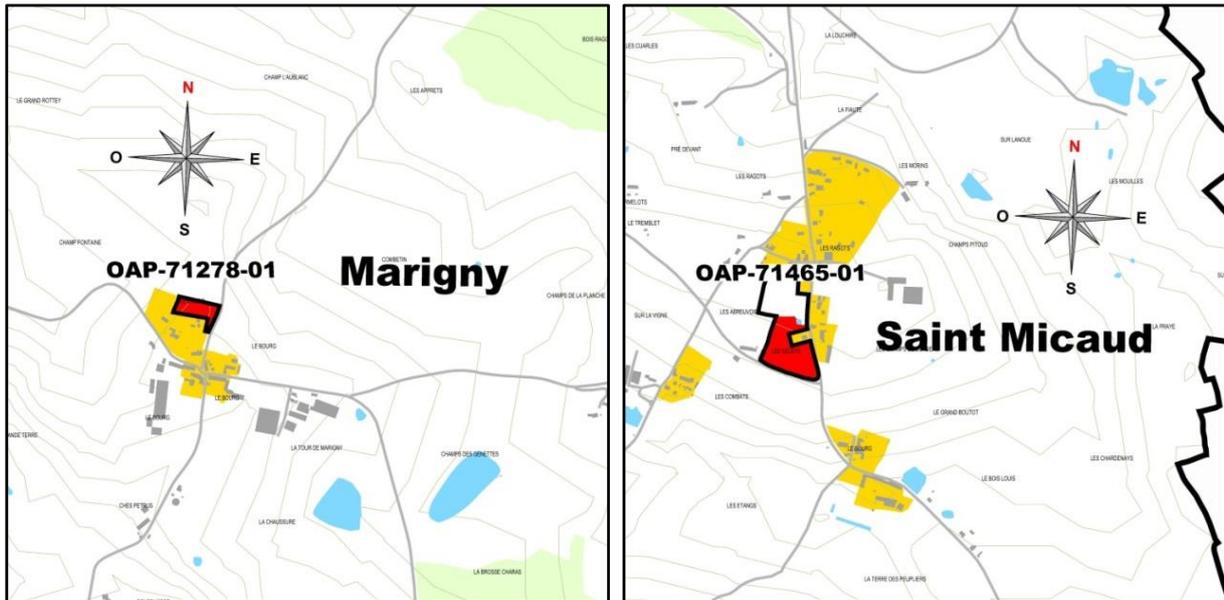
Montceau les mines : les OAP 01/02/03 à vocation résidentielle sont en « dent creuse » dans la partie nord de l'agglomération Montcellienne et participent à la densification urbaine.

L'OAP 04 du Magny à proximité de la RCEA, est une ancienne cité minière sur laquelle la CUCM, la commune et le bailleur Villeo ont la volonté de définir un projet global de renouvellement urbain. Des études stratégiques et de programmation sont en cours.

La communauté urbaine, la commune et le bailleur social ont à eux trois la maîtrise foncière de l'ensemble de la zone AU.

Gourdon : au Sud-Ouest de Montceau les mines, les OAP 01 et 02 à vocation résidentielle sont en continuité de l'agglomération Montcellienne et participent à la densification urbaine. Ces secteurs sont proches des équipements commerciaux et d'un pôle scolaire le long de la route de Mâcon,

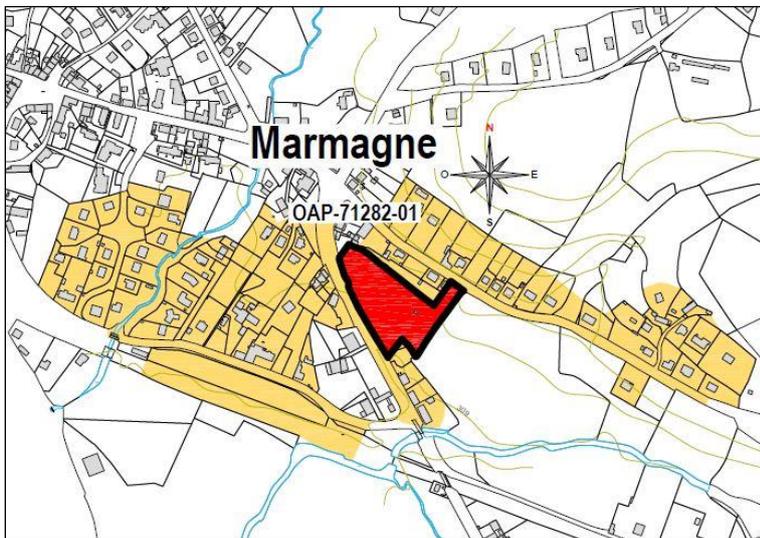
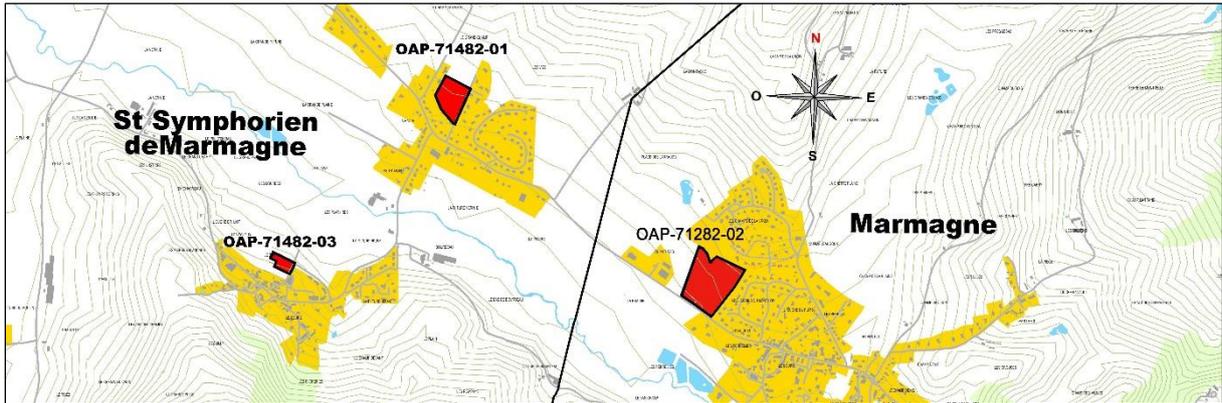
Marigny-St Micaud



Marigny : L'OAP 01 est en continuité directe du bourg ; sa localisation prend en compte les cônes de vues lointains sur le village et plus rapproché par rapport à l'église. C'est la seule possibilité de quelques nouvelles constructions à Marigny.

St Micaud : L'OAP 01 est en continuité avec le bourg, dans le prolongement d'une zone à urbanisation différée (2^{ème} phase future de l'opération). Elle vient équilibrer l'urbanisation de part et d'autre de la rue principale et marquer l'extrémité sud du bourg. Ainsi, sur le long terme, toutes les capacités de développement de St Micaud sont concentrées au niveau du bourg.

Marmagne – St Symphorien de Marmagne



Marmagne : L'OAP 01 concerne les parcelles situées Route du Bois du Ruault, à l'entrée du bourg de Marmagne. Desservie par les réseaux et en continuité du bourg, elle vient compléter l'urbanisation située entre les deux routes départementales.

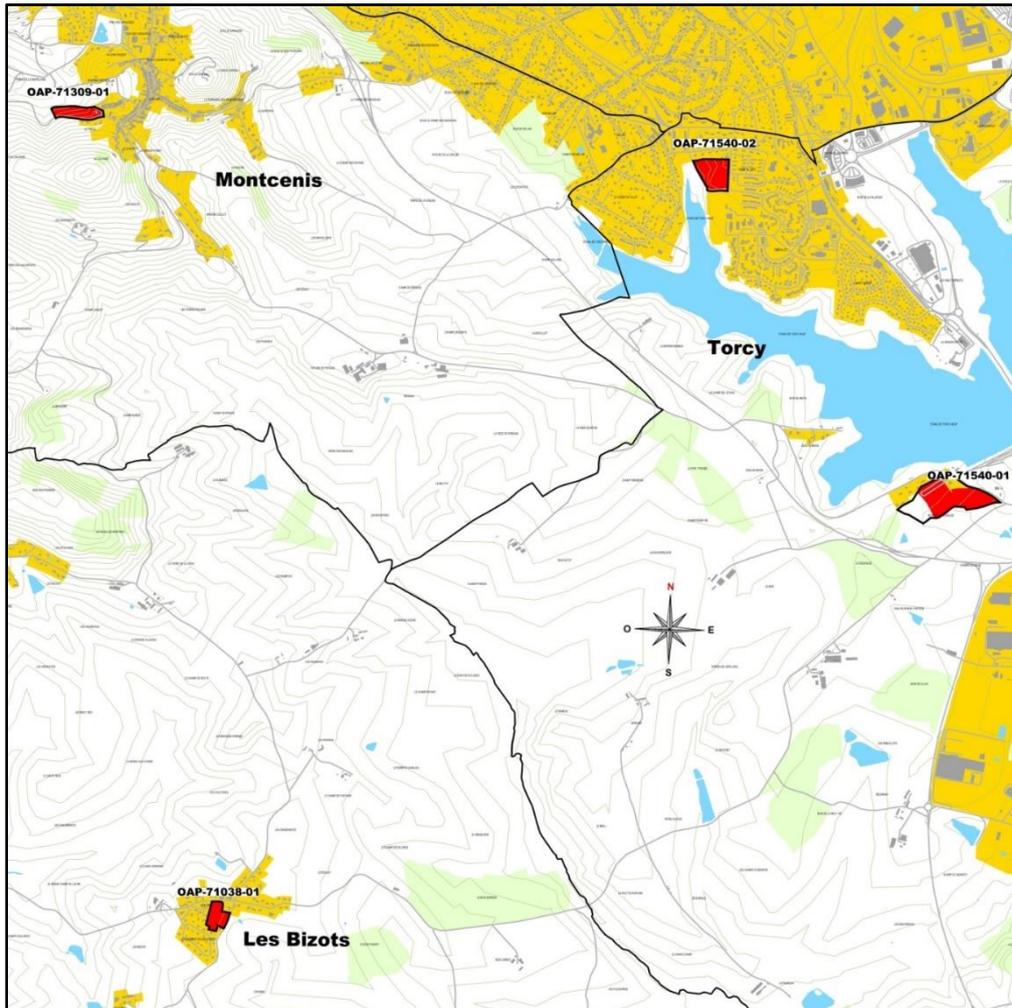
L'OAP 02 est en continuité du lotissement de la croix Jeangoux, situé au Nord-Ouest du Bourg. Elle vient terminer l'urbanisation de la

commune sur sa limite Ouest.

Saint-Symphorien-de-Marmagne : l'OAP 01 correspond à une « dent creuse » entre deux secteurs urbanisés sans étalement linéaire de l'enveloppe urbaine. Des liaisons piétonnes la relie à la halte ferroviaire du T.E.R. Sa localisation a pris en compte les corridors écologiques, ainsi que les zones humides.

L'OAP 03 est située en limite du Bourg, en continuité des logements de l'OPAC 71.

Montcenis-Torcy



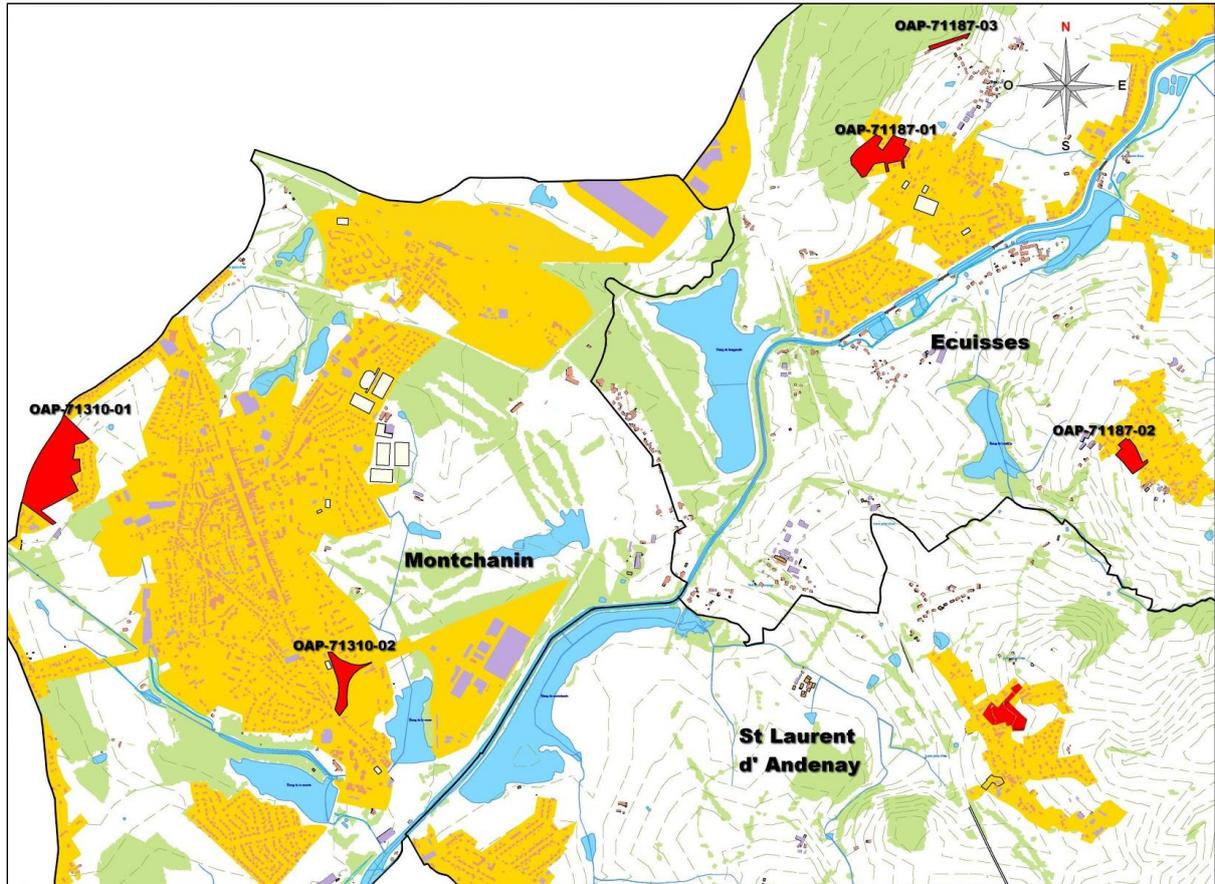
Montcenis : l'OAP 01 est en prise directe avec le centre-ville. Sa forme étirée est due à la topographie de la commune, située en ligne de crête. C'est la seule possibilité de développement respectueuse du caractère patrimonial de ce site protégé. Des franges boisées permettront d'intégrer les nouvelles constructions au paysage.

Torcy : l'OAP 01 correspond à la volonté de la commune de créer une zone résidentielle de qualité, dans un environnement proche du lac de Torcy et en prise directe avec les grands axes routiers. La zone AU est sur l'emprise de l'ancien camping municipal.

L'OAP 02 correspond à une réserve foncière communautaire en « dent creuse » dans l'enveloppe urbaine, avec tous les équipements urbains à proximité.

Les Bizots : l'OAP 01 est au centre-bourg, à proximité immédiate de l'école. Elle participe à la densification de l'enveloppe urbaine.

Montchanin – Ecuisses – St Laurent d'Andenay



Montchanin : L'OAP 01 du Bois d'Arroux est une extension, sur des terrains communaux, d'un lotissement résidentiel des années 80 qui intégrait déjà une amorce des voiries et réseaux nécessaires pour les phases futures. La construction d'une gendarmerie est prévue dans cette nouvelle zone. L'OAP 02 porte sur une petite partie de la zone AU, l'essentiel (à l'Est) ayant déjà fait l'objet d'un permis d'aménager. L'objectif est d'urbaniser les terrains restants le long de la voie publique réalisée dans le cadre des lotissements, afin d'assurer une liaison avec la zone commerciale au sud de la commune.

Ecuisses : Les trois secteurs d'urbanisation future ont été localisés en concertation avec les agriculteurs, sur des terrains difficiles à exploiter, en contrepartie d'une zone AU du PLUi précédent qui présentait un impact plus négatif sur l'exploitation agricole en place.

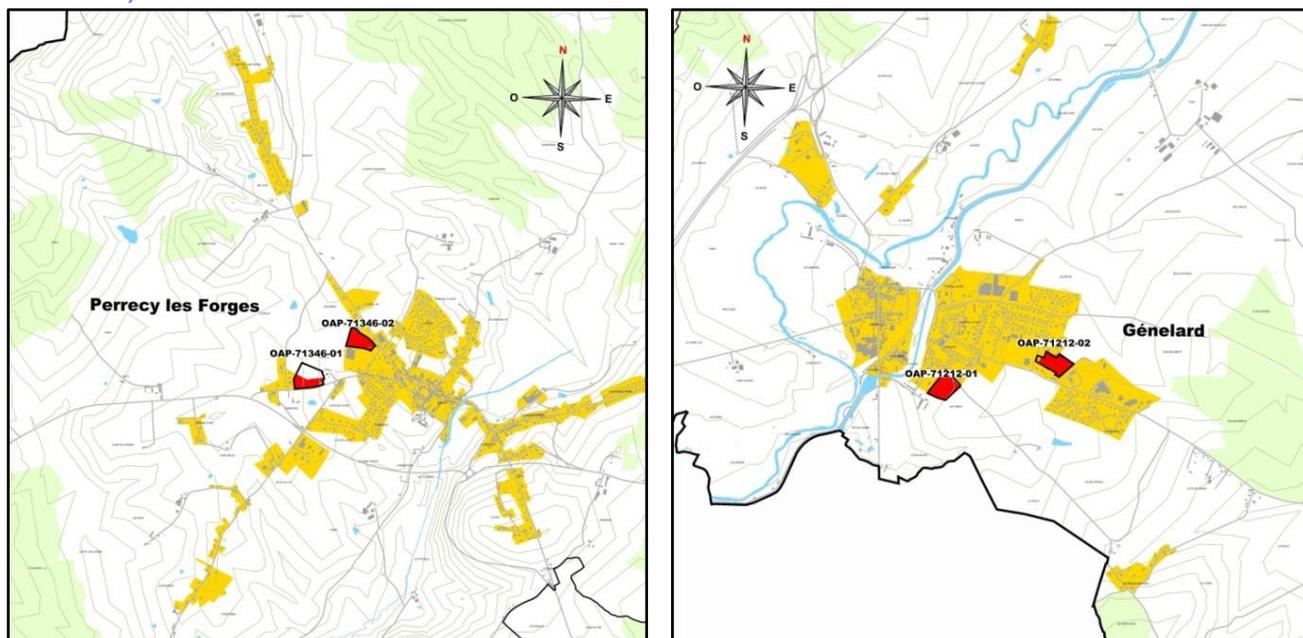
L'OAP 01 se déploie à proximité de la gare TGV, sur des terrains adossés à une masse boisée au nord et en prise directe, au sud, avec la centralité de la commune.

L'OAP 02 s'inscrit dans l'enveloppe urbaine d'un hameau important disposant des principaux équipements collectifs.

L'OAP 03 s'inscrit au sein d'un STECAL NLh. Il est destiné à accueillir une activité d'hébergement touristique en lien avec les équipements à proximité, notamment la villa Perrusson et le canal du centre, afin de diversifier l'activité agricole.

St Laurent d'Andenay : La zone AU ne fait pas l'objet d'une OAP car le permis d'aménager a été délivré.

Perrecy - Gévelard

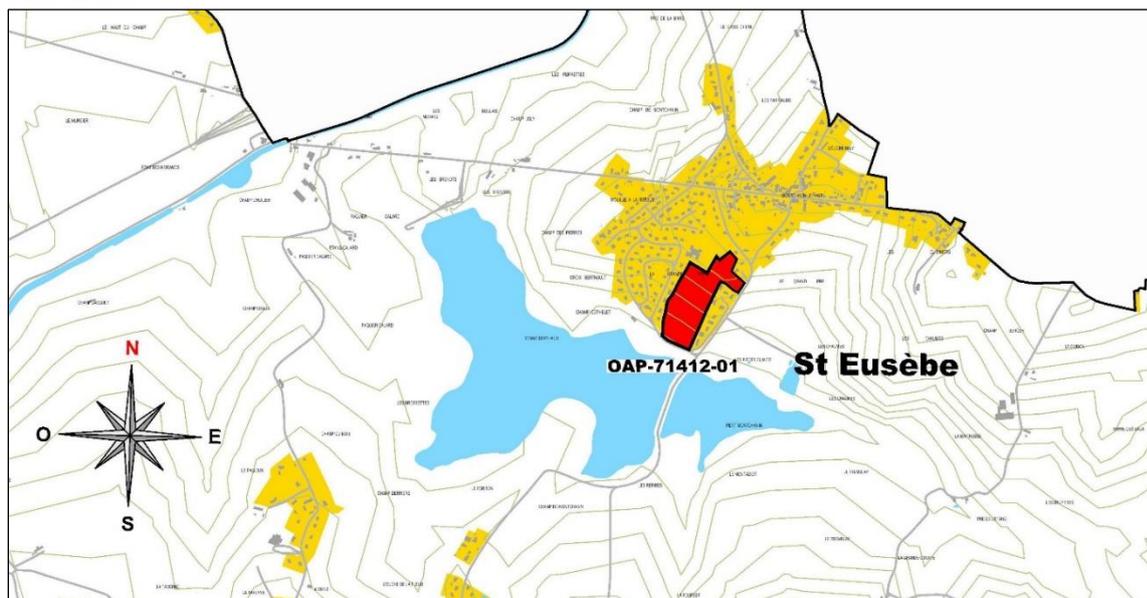


Perrecy : L'OAP 02 à vocation résidentielle est dans l'enveloppe du centre bourg, à proximité immédiate du centre commercial. Elle est desservie depuis la départementale.

L'OAP 01 à vocation résidentielle est rattachée au bourg : elle vient compléter l'urbanisation entre un quartier pavillonnaire et la place du champ de foire, à proximité du centre commercial.

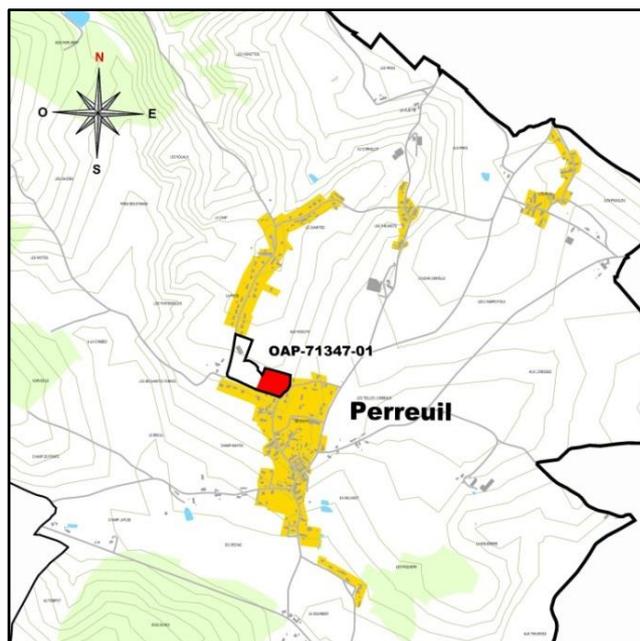
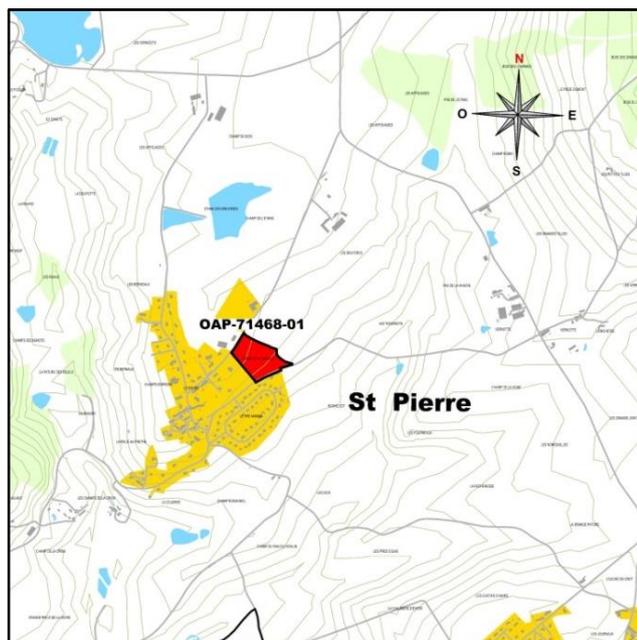
Genelard : Les OAP 01 et 02 à vocation résidentielle sont dans l'enveloppe urbaine et à proximité immédiate des équipements publics (dont un collège) et du centre commercial.

Saint Eusèbe



Saint-Eusèbe : L'OAP 01 correspond à un tènement foncier totalement imbriqué dans l'enveloppe urbaine résidentielle, au-dessus de l'étang Berthaud et à proximité immédiate de l'école et d'une future salle de sports.

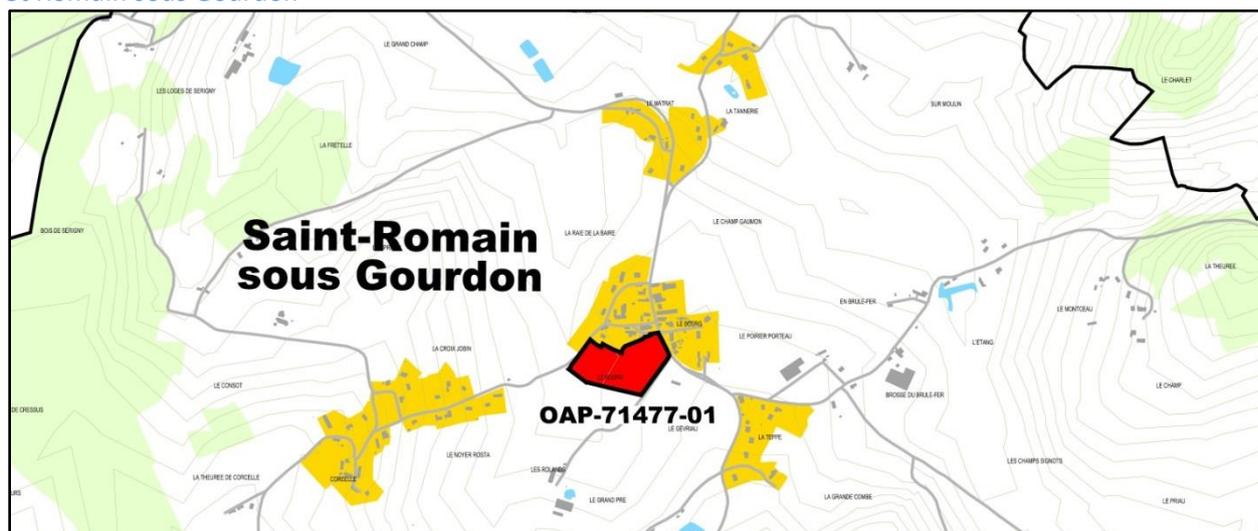
St Pierre de Varennes - Perreuil



Saint-Pierre-de-Varennes : L'OAP 01 vient conforter le bourg, à proximité immédiate des principaux équipements (écoles, mairie, salle des fêtes).

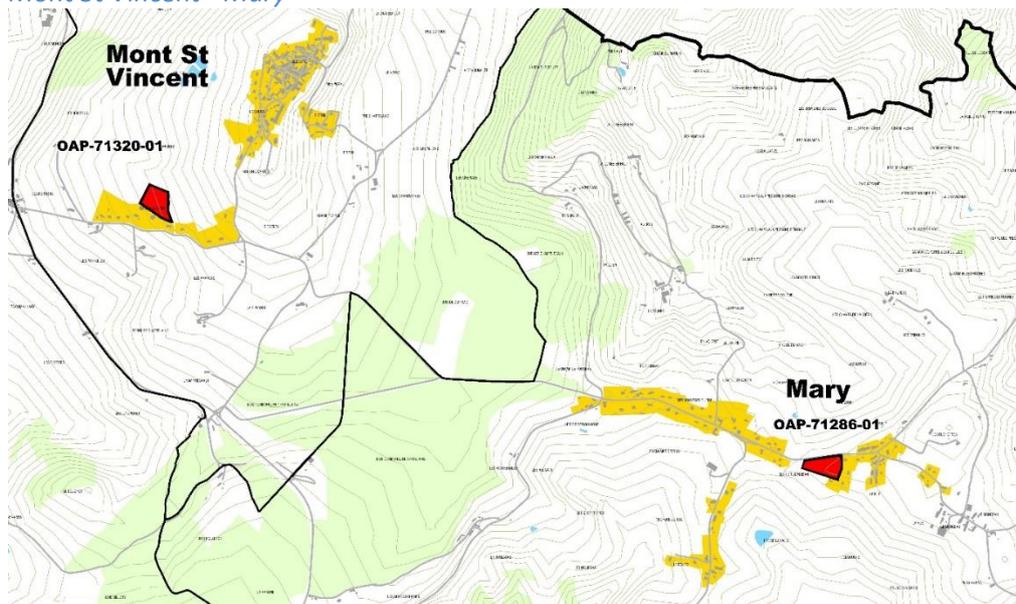
Perreuil : L'OAP 01 se situe en continuité de l'enveloppe urbaine, sous forme de « couture » entre le bourg et son extension. Une salle des fêtes y prendra place, à proximité immédiate des autres principaux équipements.

St Romain sous Gourdon



Saint-Romain : L'OAP 01 vient conforter le centre bourg, avec le projet d'y intégrer une résidence senior. Les cônes de vues sur l'église en venant du Sud seront préservés dans l'aménagement.

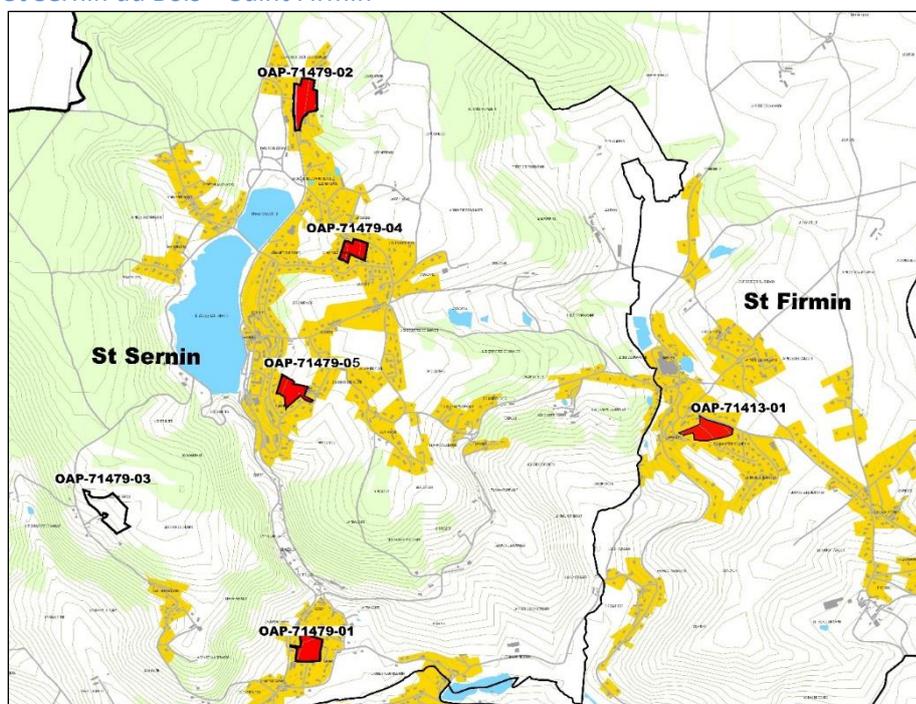
Mont St Vincent - Mary



Mont-Saint-Vincent : L'OAP 01 se situe en arrière-plan d'une zone pavillonnaire installée le long de la route qui mène au bourg. De propriété communale, ces terrains sont la seule possibilité d'accueil de nouvelles constructions sur foncier vierge. Le bourg ancien n'offre que des possibilités de réhabilitation.

Mary : L'OAP 01 se situe dans le linéaire du bourg (village-rue) qui s'est historiquement développé sur une ligne de crête. Elle fait la jonction entre deux parties urbanisées.

St Sernin du Bois – Saint Firmin



Saint-Sernin :

L'OAP 01 se situe au sud de la commune, au lieu-dit Gamay. Elle utilise un foncier libre, en dent creuse au sein d'un îlot bâti.

L'OAP 02, au nord de la commune, s'inscrit dans le linéaire construit existant, près des équipements sportifs.

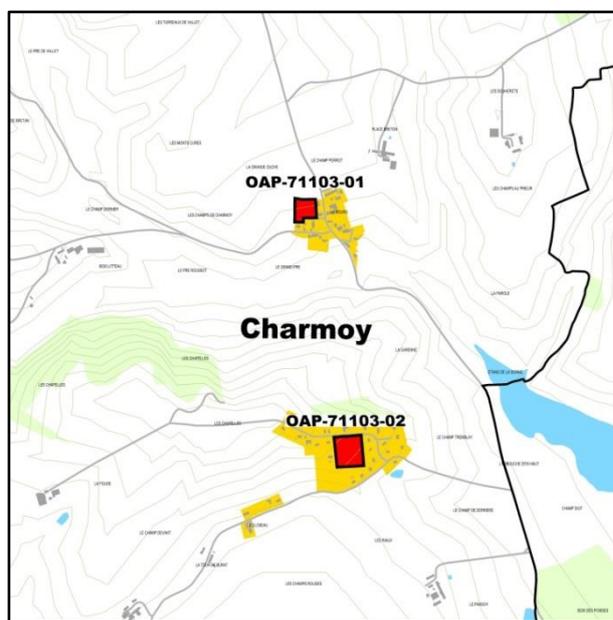
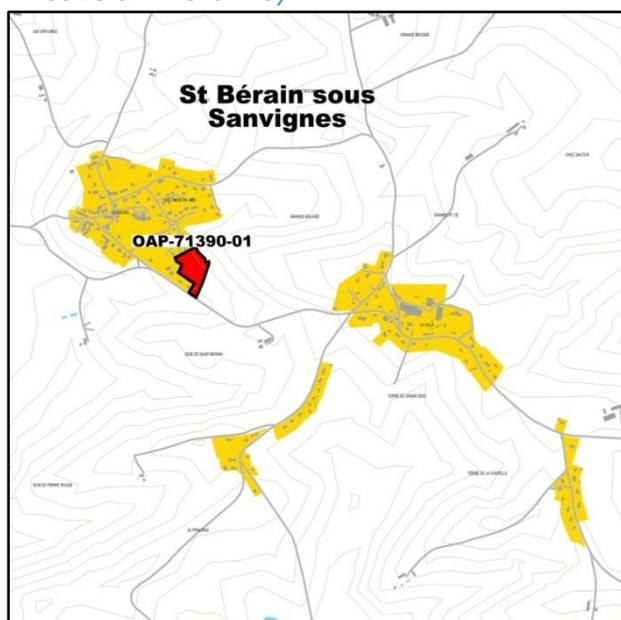
L'OAP 03 correspond à une zone à vocation unique d'hébergement touristique (cabanes dans les arbres). L'aspect naturel reste préservé et bien encadré par l'OAP.

L'OAP 04 est imbriquée dans le tissu urbain du bourg.

L'OAP 05, située à proximité du lac, vient compléter et diversifier l'offre résidentielle située au sud du bourg.

Saint-Firmin : L'OAP 01 se situe à proximité du hameau de Bouvier : elle vient combler une dent creuse en milieu pavillonnaire.

St Bérain – Charmoy

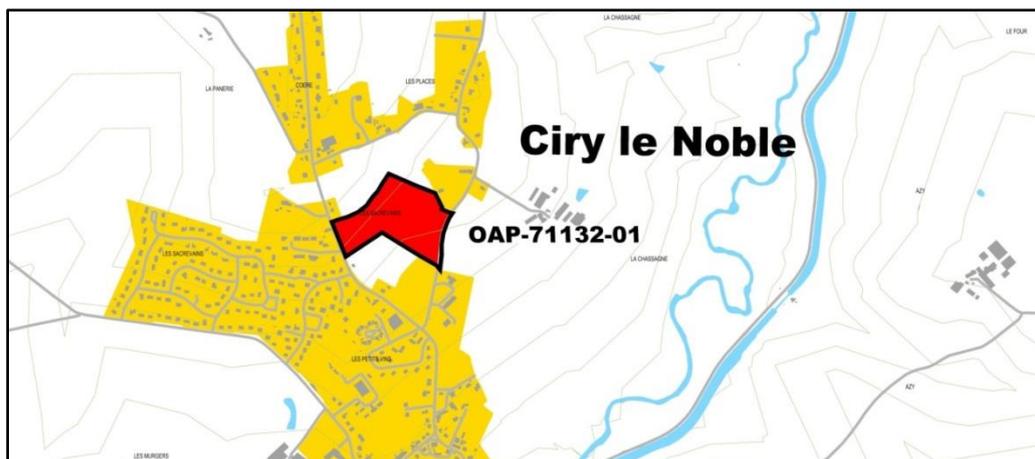


Saint-Berain-sous-Sanvignes : L'OAP 01 correspond à la deuxième phase d'un lotissement réalisé. Elle vient conforter l'urbanisation du bourg. Elle permettra, en outre, le bouclage des voiries des opérations sur la route d'accès au bourg.

Charmoy : L'OAP 01 se situe au bourg, et complète l'enveloppe urbaine existante. C'est le seul secteur au bourg qui puisse être urbanisé sans créer d'étalement urbain.

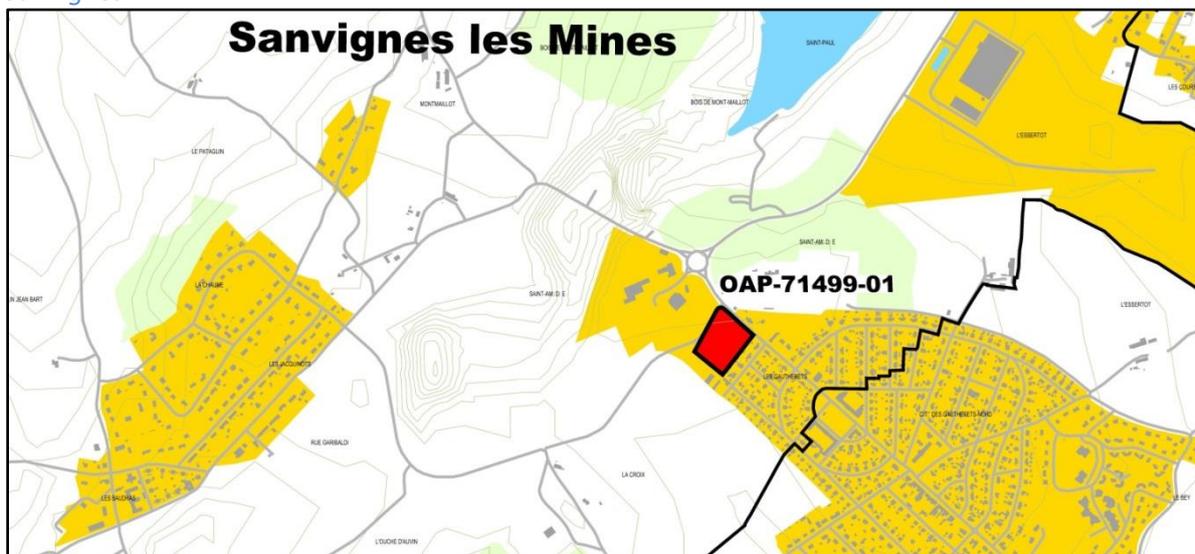
L'OAP 02 se situe au sud de la commune, sur un tènement libre au cœur de la zone pavillonnaire existante.

Ciry le Noble



Ciry-le-Noble : L'OAP 01 s'inscrit dans l'enveloppe urbaine, en préservant au nord un corridor écologique. Au sud de cette zone AU, une zone AUD (urbanisation différée) viendra plus tard compléter la tâche urbaine si besoin.

Sanvignes



Sanvignes : L'OAP 01 se positionne en continuité de la cité minière des Gautherets (qui s'étend sur la commune de St Vallier), à proximité du stade et d'une zone artisanale. Cette zone bénéficiera de l'attrait du site de loisirs/nature des découvertes de Sanvignes (circuits pédestres, équestres et vélos autour des Lacs St Amédée et des Fouthiaux et du Terril de Morteru).

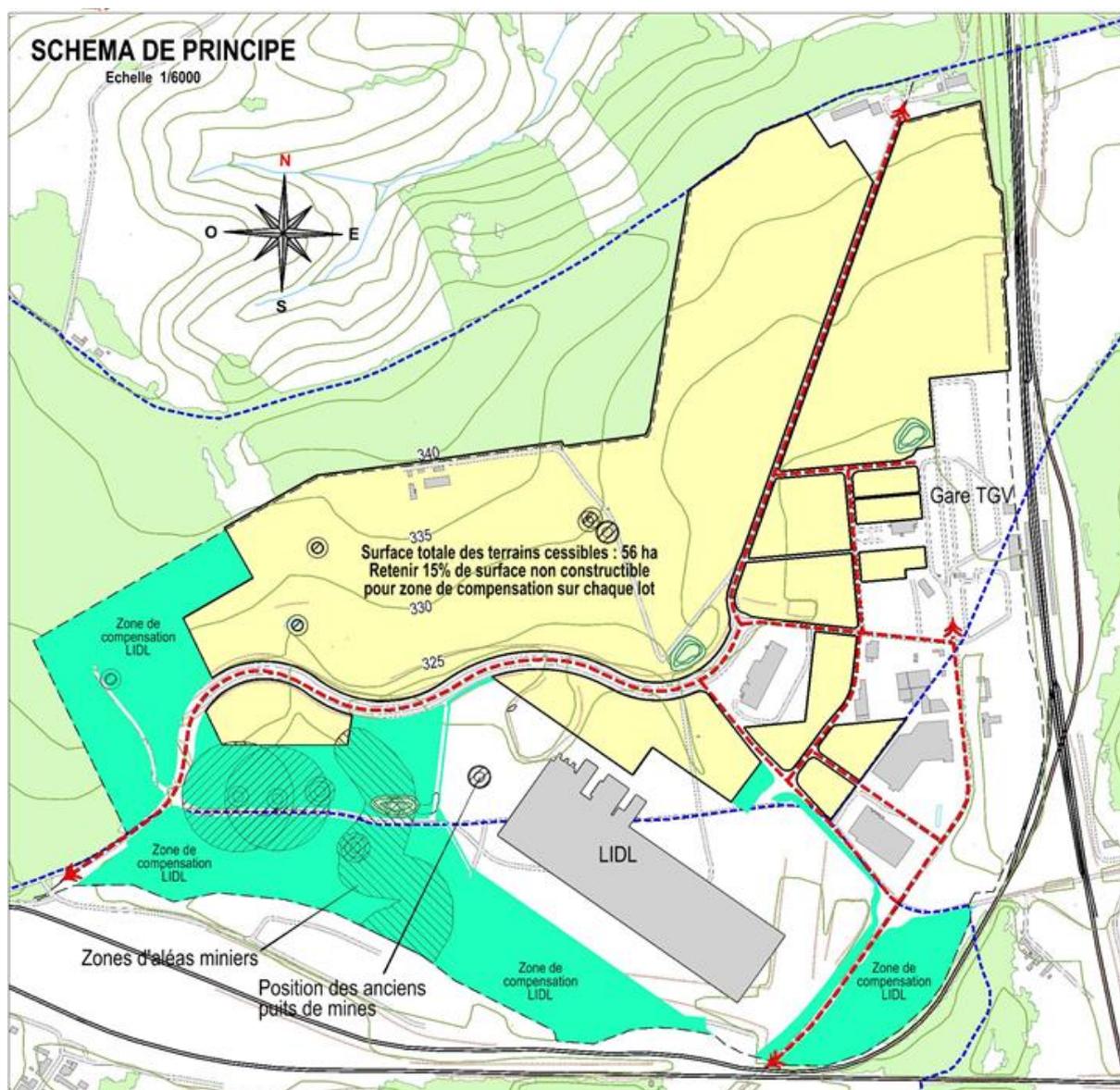
L'OAP de secteur CORIOLIS

(Définie dans la dernière fiche du document 5.2)

Coriolis : L'OAP 03 correspond à la zone d'activités CORIOLIS liée à la gare TGV ; elle se situe à la convergence des trois communes : Torcy au Nord, Montchanin au Sud, et Ecuisses à l'Est. Elle est branchée sur les principaux axes de desserte du territoire : RD680 et RCEA (RN70).

Elle est délimitée au Sud et à l'Est par les voies ferrées (ligne TER Chagny/Nevers et ligne à grande vitesse) et au Nord par une masse boisée, réservoir de biodiversité « forêt ».

Le plan d'aménagement de la zone a été établi par un cabinet d'urbanisme et d'architecture, après des études environnementales (Loi sur l'eau, Faune/Flore). L'OAP en reprend les orientations et les principes, en tenant compte des zones de compensations (en vert) établies dans le cadre de la procédure d'aménagement et classées en zone N au plan de zonage.



L'OAP « commerce »

(Définie dans le document 5.3)

Rappel juridique

Le PLUi de La Communauté ayant les effets d'un Schéma de Cohérence Territoriale, ses orientations d'aménagement et de programmation comprennent les dispositions mentionnées à l'article L.151-6 et L.141-16 du code de l'urbanisme :

Article L151-6 (PLU)

En l'absence de SCOT, les OAP d'un PLUi élaboré par un EPCI comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles [L. 141-16](#) et [L. 141-17](#)

Article L141-16 (SCOT)

Le DOO précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs :

- de revitalisation des centres villes,
- de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre,
- de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises,
- de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Commerce » est opposable, selon le principe de compatibilité, au permis de construire tenant lieu d'autorisation d'aménagement commercial (si le projet de création ou d'extension nécessite un permis de construire) ou à l'autorisation d'exploitation commerciale de la CDAC sur saisine directe de la CDAC (si le projet ne nécessite pas de permis de construire).

Objectifs de l'OAP commerce

1-Conforter les centralités par des actions conjuguées

- Les centres villes du Creusot et de Montceau-les-Mines

Renforcer le commerce dans ces deux centres villes fait partie intégrante du projet global de revitalisation des centres urbains affirmés par le PADD. Seules des actions conjuguées en matière de reconquête de l'habitat (Partie 5 du PADD), d'amélioration et d'apaisement des mobilités des cœurs de ville (PADD 3.2 et 4.3), d'aménagement paysager et urbain (PADD 4.3), et de commerces, arriveront à redresser la situation.

Pour cela, il convient de favoriser l'implantation ou la relocalisation de locomotives commerciales (franchises, galeries marchandes, moyennes surfaces spécialisée) à travers des opérations de renouvellement urbain permettant une recombinaison immobilière adaptée à l'accueil de ces surfaces de vente.

- Les pôles relais

Le maintien et le renforcement du commerce doit se jouer là aussi sur les axes commerciaux et urbains des centres. Les collectivités peuvent y contribuer en améliorant les espaces publics, l'environnement technique (stationnement, éclairage, qualité urbaine) et en soutenant la reconquête de logements et bâtiments vacants. Les centres commerciaux existants doivent pouvoir se renouveler sans se développer davantage.

- Les pôles de proximité et les communes rurales

Les cœurs de village constituent les sites préférentiels où le commerce de proximité doit trouver sa place, près des équipements communaux et des lieux d'animation publique, afin que le cumul des motifs de fréquentation renforce l'attractivité des bourgs, tout en limitant les déplacements plus lointains.

2- Renouveler l'offre et améliorer le cadre urbain des zones commerciales existantes

- Identifier et limiter les zones préférentielles de commerce (voir cartes ci-après) : zones déjà existantes en agglomération et desservies par les transports en commun.
- Privilégier leur densification et leur renouvellement : tout en améliorant leur insertion urbaine, leur desserte fonctionnelle tous « modes » et leur traitement environnemental (perméabilisation des sols, mutualisation des stationnements, végétalisation, photovoltaïque...). Tout projet de relocalisation devra s'accompagner d'une proposition fiable de réoccupation du site quitté ou de démolition (éviter les friches commerciales).

-
-

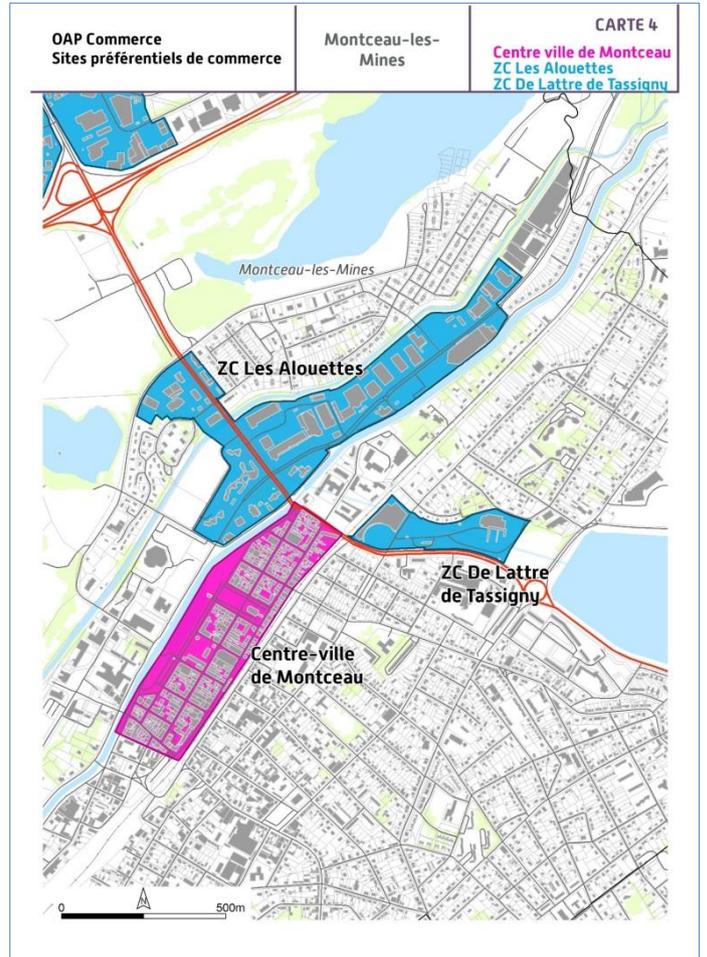
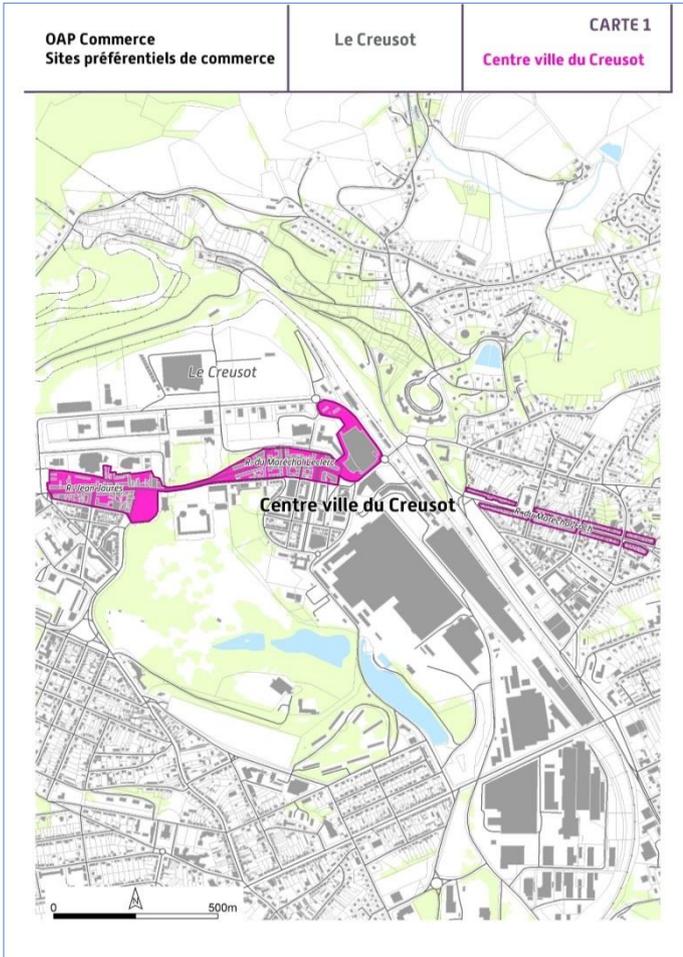
3- Interdire les surfaces commerciales dans les zones d'activités

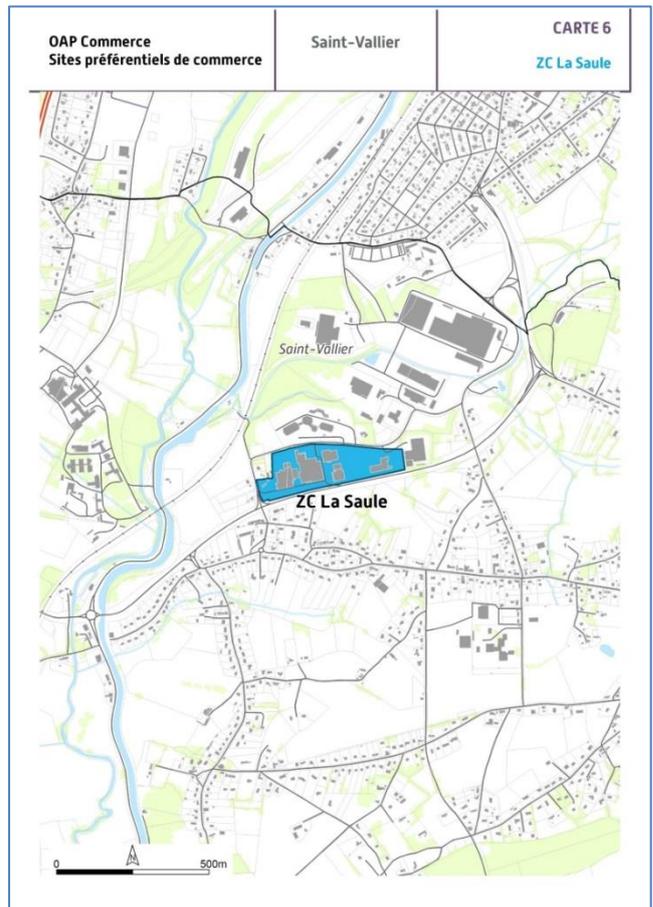
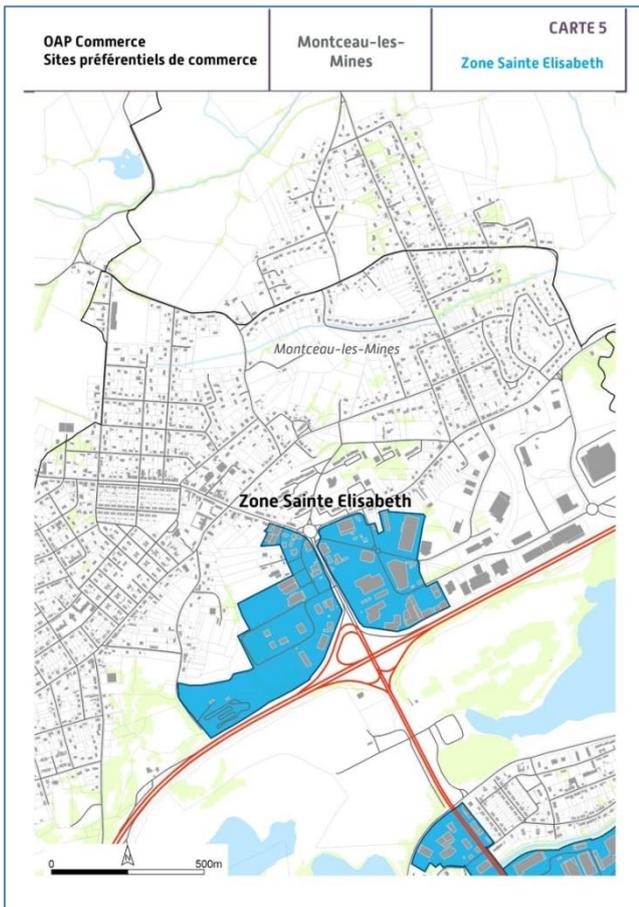
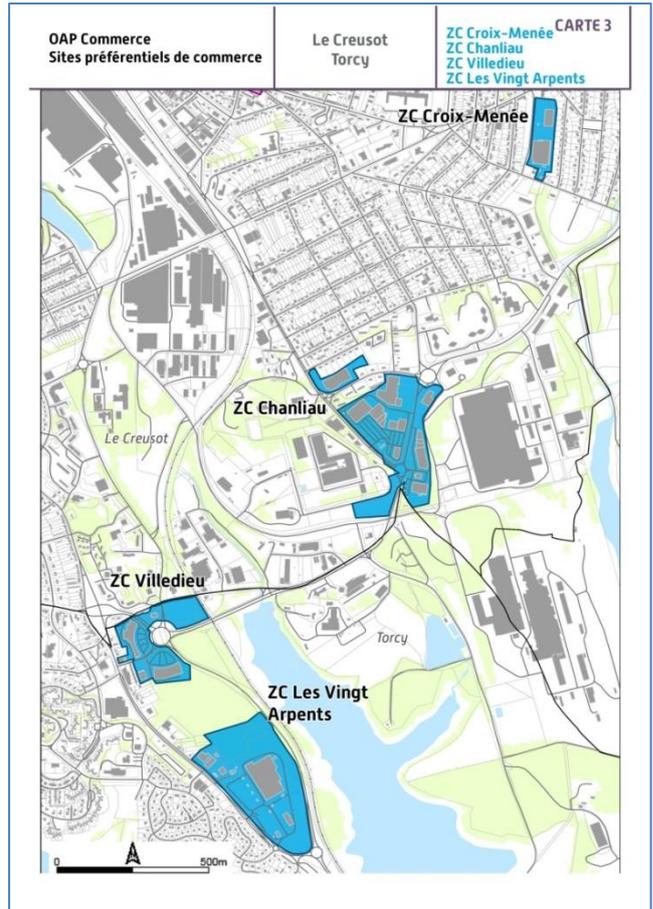
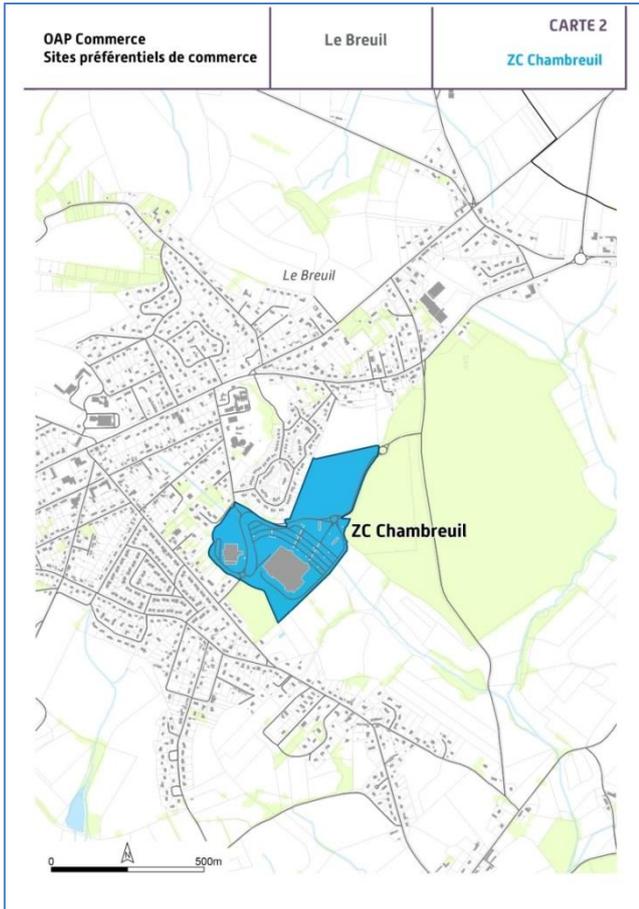
Les zones d'activité dédiées au développement industriel, artisanal et de services n'auront plus vocation à accueillir des surfaces commerciales quels qu'en soit la taille et les produits.

Le plan de zonage distingue donc dorénavant les zones commerciales (UY) des zones d'activités (UX).

4- Cartes des zones préférentielles de commerce

Les centralités commerciales :





Le Plan d'actions « déplacements »

(Défini dans le document 6.1)

Bien que la CUCM, autorité organisatrice des transports, n'ait pas d'obligation réglementaire à élaborer un Plan de Déplacement Urbain, les élus ont souhaité néanmoins définir un plan d'actions en la matière, au regard de la nécessité de mettre en cohérence les politiques publiques qui concourent à l'aménagement du territoire.

Les orientations et actions du POA «déplacements » répondent à cinq enjeux définis au cours d'ateliers de réflexions spécifiques et retranscrits dans le PADD:

- Enjeu 1 : Faire de l'accessibilité routière de qualité un vecteur du dynamisme local,
- Enjeu 2 : Renforcer et développer l'accessibilité ferroviaire du territoire et le rôle de Coriolis en tant que nœud multimodal,
- Enjeu 3 : Tendre vers une mobilité plus apaisée dans les centralités,
- Enjeu 4 : encourager et affirmer la place et le rôle des modes actifs,
- Enjeu 5 : Offrir une alternative à la voiture individuelle en combinant un éventail de solutions de mobilité, selon les secteurs et motifs de déplacements.
- Les orientations et actions définies, qui s'intègrent pour certaines dans les programmes d'urbanisme et d'aménagement, concourent à l'objectif général de renforcement de l'attractivité du territoire, tant économique (accessibilité routière et ferroviaire) que résidentielle (transports urbains, déplacements modes doux, amélioration du cadre de vie) et touristique (intermodalité TGV/TER/Eurovélo/boucles touristiques). Elles participent en outre aux efforts à fournir en matière de développement durable : diminution de la consommation d'énergie, des émissions de gaz à effet de serre, de la pollution atmosphérique et offre de solutions de mobilité à bas coût aux usagers captifs les plus modestes.

Le POA Habitat

(Défini dans le document 6.2)

Dans le cadre d'un PLUi tenant lieu de programme de l'habitat, le Programme d'Orientations et de Programmation « Habitat » (POA) présente les éléments de mise en œuvre de la politique de l'habitat.

A ce titre, il décrit le cadre détaillé des actions qui permettront de répondre aux principes et objectifs figurant dans le PADD et précisant le cas échéant, leur calendrier prévisionnel, leur caractère partenarial avec l'identification des acteurs chargés de leur mise en œuvre, leurs modalités de financement, leur lien éventuel avec les actions ou les objectifs supra-communautaires.

Il présente les actions et mesures opérationnelles qui ne relèvent pas de l'urbanisme, mais qui constituent autant de leviers pour la mise en œuvre des politiques sectorielles de l'EPCI et qui font partie intégrante du PLH.

Enfin, il, décrit les modalités de suivi et d'évaluation.

Ainsi, le POA « habitat » communautaire rappelle les objectifs de production de logement et leur répartition territoriale et par filière. Il explicite ensuite les orientations opérationnelles de la politique locale de l'habitat de la CUCM. Il décrit le programme d'actions retenu et stipule leur calendrier de mise en œuvre et leur chiffrage. Enfin, il décline les indicateurs de suivi de chaque action pour l'évaluation du PLH.

Programme d'actions

Orientation 1. **Restaurer l'attractivité du parc social**

Action 1.1.	Soutenir le redéploiement et la requalification de l'offre locative sociale
Action 1.2.	Animer un plan partenarial "attractivité du parc social"
Action 1.3.	Poursuivre le renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU
Action 1.4.	Mettre en œuvre des principes de mixité sociale dans les attributions de logements

Orientation 2. **Maîtriser le foncier pour produire différemment**

Action 2.1.	Définir une stratégie foncière communautaire
Action 2.2.	Renforcer le dispositif communautaire de maîtrise et portage fonciers
Action 2.3.	Accompagner le recyclage des fonciers mutables dans les centralités
Action 2.4.	Produire du foncier aménagé pour soutenir la construction d'habitats novateurs

Orientation 3. **Moderniser et réhabiliter le parc privé pour mieux répondre aux besoins et aux attentes des ménages**

Action 3.1.	Poursuivre la rénovation énergétique du parc privé et la requalification du parc privé dégradé
Action 3.2.	Développer des modes alternatifs d'accès à la propriété

Orientation 4. **Faciliter les parcours résidentiels des ménages fragiles et /ou à besoins particuliers**

Action 4.1.	Permettre le parcours résidentiel senior dans l'agglomération
Action 4.2.	Moderniser l'offre d'habitat jeune
Action 4.3.	Mieux répondre aux publics en parcours d'insertion
Action 4.4.	Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage

Orientation 5. **Animer et suivre la politique de l'habitat**

Action 5.1.	Renforcer la transversalité interservices (habitat – urbanisme – SIG) et s'appuyer sur des missions d'AMO ponctuelles
Action 5.2.	Outiller la Communauté urbaine pour le suivi et l'évaluation de la politique locale de
Action 5.3.	Créer une maison de l'habitat (guichet unique)

Zones à procédure spécifique

Entrée d'agglomération Jeanne Rose

Prise en compte des articles L 111-6 à L 111-8 du code de l'urbanisme

Le secteur compris entre le rond-point Jeanne Rose et le rond-point de l'Europe est une zone stratégique pour la CUCM ; il a fait l'objet de maintes réflexions à l'occasion du projet Coriolis, de l'élaboration du Schéma Directeur de 1995, de l'étude paysagère de la RCEA, de l'élaboration des PLUi précédents... et plus récemment des ateliers animés par la DREAL et le CEREMA dans le cadre de la mise à 2X2 voies de la RCEA (2017-2018).

Déjà le SDAU de 1975 prévoyait que la gare T.G.V. devrait être raccordée directement à la R.N. 80 (reclassée D 680) par une voie dite « importante » et pressentait ainsi la vocation du secteur Jeanne Rose à être un point nodal de la C.C.M. en termes de déplacements, de communications et d'entrée de territoire.

Lors de l'émergence du projet Coriolis (création d'un pôle de développement stratégique autour de la gare T.G.V.), le Préfet autorise en 1990 la révision anticipée du SDAU pour classer le site étudié en zone d'urbanisation permettant l'implantation d'activités et de fonctions mixtes.

Le projet Coriolis, dans son parti d'aménagement prévoyait d'instaurer une liaison claire et évidente entre la zone d'activités future et la R.N. 70 : cela a abouti à la création du rond-point de l'Europe (à hauteur du golf) permettant de ralentir la vitesse du flux routier de la D 680 entre les deux ronds-points et d'assurer une meilleure lisibilité et une meilleure sécurité d'accès, y compris aux activités ou services qui pourraient s'implanter à terme dans le prolongement de l'hôtel Novotel (aujourd'hui KYRIAD).

Le SCoT de 1995 réaffirmait le rôle clef de cette entrée communautaire, du fait de sa situation géographique, pour répondre aux objectifs d'ouverture et d'attractivité du territoire :

- identifier le territoire communautaire en lui forgeant une nouvelle image valorisante et dynamique s'appuyant notamment sur la zone Coriolis ;
- créer une vitrine de la CCM sur les grands axes de communication par l'implantation de service et de points d'accueil touristique d'échelle communautaire.

Le PADD du PLUi de 2011 reprend cette ambition en l'adaptant aux évolutions constatées depuis 1995 :

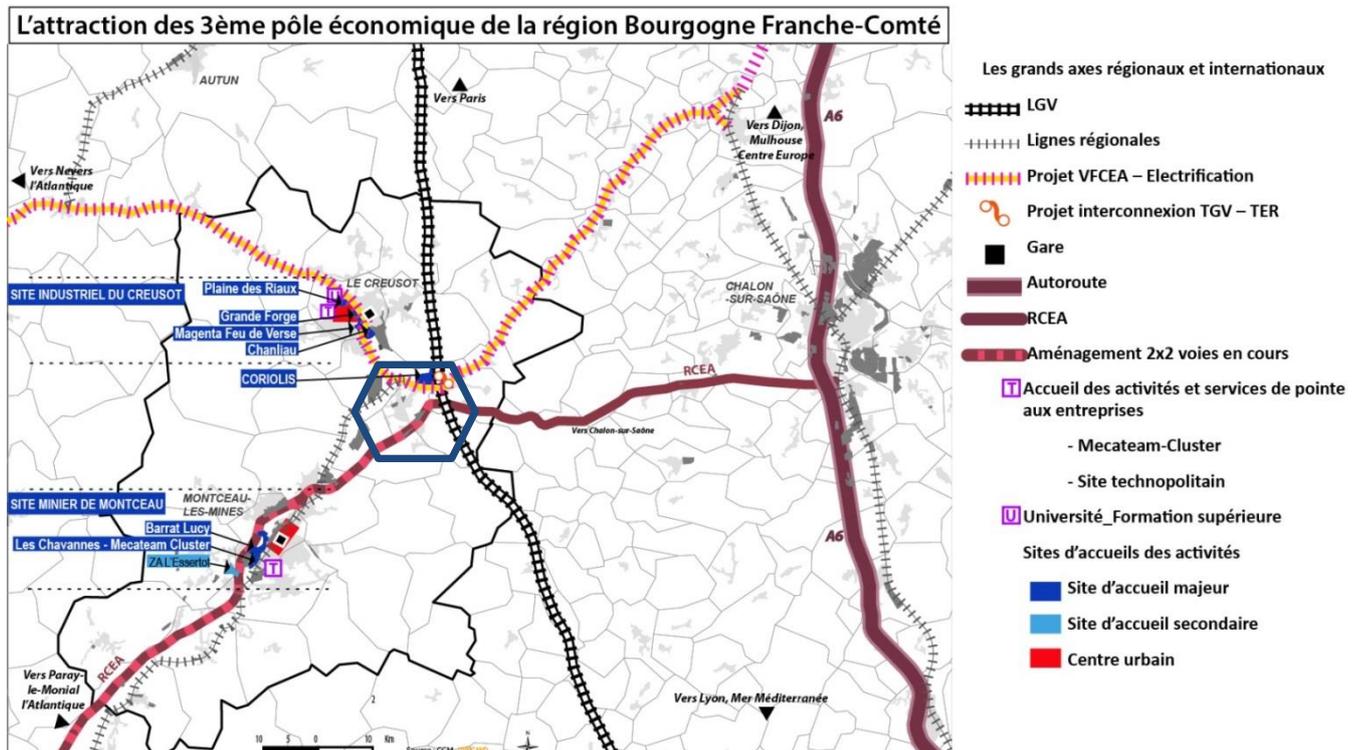
- prise en compte des travaux prévus dans le cadre de l'aménagement à 2x2 voies de la Route Centre Europe Atlantique : mise en emplacement réservé des emprises nécessaires à l'Etat.
- acquisition par la C.C.M. des terrains de part et d'autre de la voie d'accès au T.G.V.
- anticipation de l'effet vitrine du secteur Jeanne Rose.

- Le zonage du PLUi de 2011 correspond donc à l'implantation possible de constructions à usage de services, bureaux, hébergement compatibles avec la vocation de l'entrée communautaire.

Le PADD de 2017 confirme cet objectif de valorisation économique et touristique de l'entrée communautaire (voir l'axe 2 -1. « Renforcer l'accessibilité européenne tout mode et Coriolis comme un nœud multimodal ») :

- Faire de l'accessibilité routière de qualité un vecteur du dynamisme local : utiliser la RCEA comme un facilitateur des échanges depuis et vers l'extérieur.
- Faire de la RCEA une vitrine touristique du territoire : valoriser notamment l'entrée Jeanne Rose du territoire.
- Pour les déplacements de loisirs et touristiques : mettre en œuvre un réseau cyclable "découverte" pour desservir les principaux sites patrimoniaux, culturels et de loisirs en connexion avec les portes d'entrées (gare TGV, gares TER, véloroute, haltes fluviales, ...) du territoire pour diffuser les usagers.

Extrait du PADD



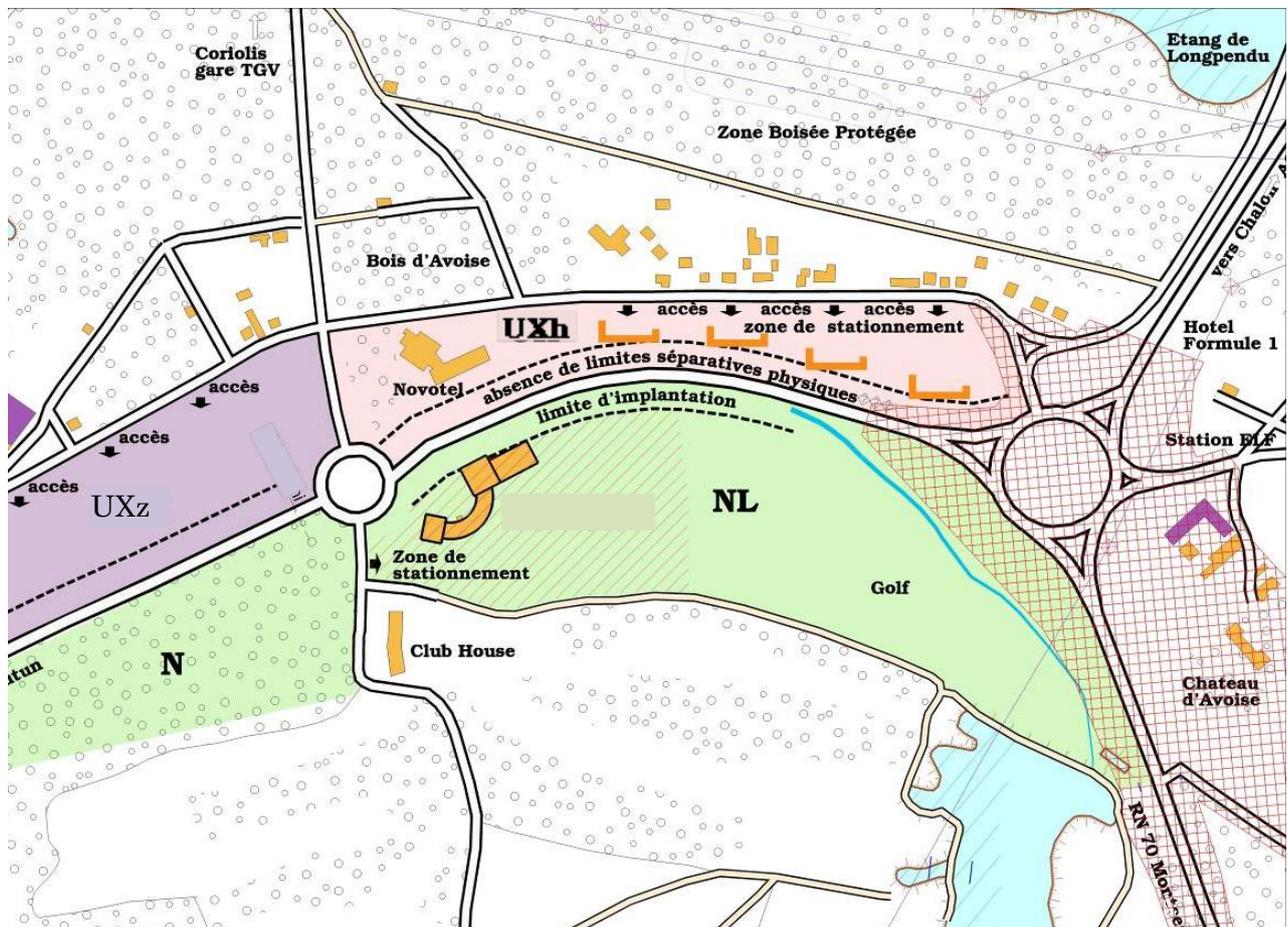
Le secteur compris entre le rond-point Jeanne Rose et le rond-point de l'Europe étant situé le long de la RD 680, hors agglomération, les articles L 111-6 à L11-8 du Code de l'Urbanisme s'appliquent : l'objectif de ces articles étant de faire obstacle à la prolifération de constructions à usage d'activités ou de service implantées au coup par coup aux entrées de ville sans préoccupation paysagère d'ensemble.

C'est pourquoi, hors secteur déjà urbanisé, les constructions situées à moins de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes et routes express et à moins de 75 mètres de l'axe des autres routes à grande circulation sont interdites.

Pour permettre par exception la constructibilité, le PLUi doit donc fixer des nouvelles règles d'implantations justifiées dans son rapport de présentation au regard de la prise en compte des nuisances, de la sécurité de la qualité architecturale et de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Schéma organisationnel à respecter

Le schéma ci-après détermine les conditions d'implantation des constructions nouvelles le long de la RD 680 :



- Les constructions devront s'implanter à une distance minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 680.
- Aucune clôture ni limite séparative physique ne devra être implantée dans la bande de recul ainsi créée (à l'image de l'hôtel Kyriad existant). Celle-ci sera aménagée en espace vert qualitatif.
- Aucun accès ne pourra se faire depuis la route nationale.
- On évitera d'aménager le stationnement sous forme de grandes « nappes » en façade directe sur la route nationale : les espaces de stationnement devront être fractionnés et répartis sur les parcelles en cohérence avec l'implantation des bâtiments.

Justification des choix d'urbanisme

Nuisances : Protection contre le bruit :

Le PLUi prend en compte les dispositions de l'arrêté Préfectoral du 30 janvier 2017 (suite à la Loi relative à la lutte contre le bruit) puisqu'il impose (article A3 des dispositions générales du règlement) un isolement acoustique pour les constructions nouvelles à usage d'habitation situées dans les couloirs de bruit de la RD 680 classée en voie de type III et de la R.N. 70, classée en voie de type II.

Il faut rappeler ici que la zone UXh n'étant pas à vocation d'habitat, mais d'activités et de services, les niveaux sonores de la RD 680 sont moins préjudiciables à l'urbanisation projetée qui pourra d'ailleurs servir d'écran acoustique pour les habitations existantes route du rond-point Jeanne Rose. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier devront faire l'objet d'une isolation phonique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral.

Les nouvelles constructions devront s'implanter à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 680.

Sécurité :

L'urbanisation de ces secteurs ne prévoit en aucun cas d'accès direct sur la D 680. Tout accès se fera depuis la route du Pont Jeanne Rose.

De même pour le Golf, toute construction nouvelle sera desservie depuis son entrée sur le rond-point de l'Europe.

Qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages :

La vocation de la zone étant de créer une vitrine communautaire avec services liés à l'accueil et au tourisme, il apparaît difficile de répondre à ce critère de qualité autrement que par la vigilance au moment du permis de construire tant sur la qualité des constructions que de leurs abords. En aucun cas, il n'est prévu de masque végétal puisque la volonté est d'être vu !

Sur le plan paysager, il sera recherché côté RD 680 un alignement cohérent entre les nouveaux bâtiments et l'hôtel Kyriad afin d'éviter une succession d'implantations désordonnées. Le Schéma

d'organisation de la zone ci-avant établit une direction d'alignement préférentielle pour les constructions à venir.

De même, sur les limites séparatives entre la RD 680 et les constructions, les clôtures devront être évitées pour créer un tapis végétal ininterrompu entre les deux ronds-points.

Accueil des gens du voyage

Aires d'accueil et d'habitat

Afin de respecter les obligations du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de 2003, la Communauté urbaine a délibéré le 13 mai 2004 pour procéder à l'extension de ses compétences en matière d'aménagement et de gestion d'aires d'accueil et d'habitat, et d'aire de grand passage, des gens du voyage, conformément à la législation en vigueur.

Il existait à l'époque deux aires d'une capacité de 16 et 12 emplacements au Creusot et à Montceau-les-Mines.

Pour répondre à ses nouvelles obligations, la CUCM a délibéré le 9 février 2007 pour localiser et créer les trois aires suivantes :

- 18 emplacements et 34 places à Torcy au lieu-dit « le Bois Morey », en substitution de l'aire du Creusot.
- 9 emplacements et 18 places à Montchanin au lieu-dit « les Morands ».
- 18 emplacements et 34 places rue de Nancy à Montceau (démolition/reconstruction de l'aire initiale).

Elle a également défini les modalités de gestion (par une société spécialisée) et de fonctionnement de ces aires.

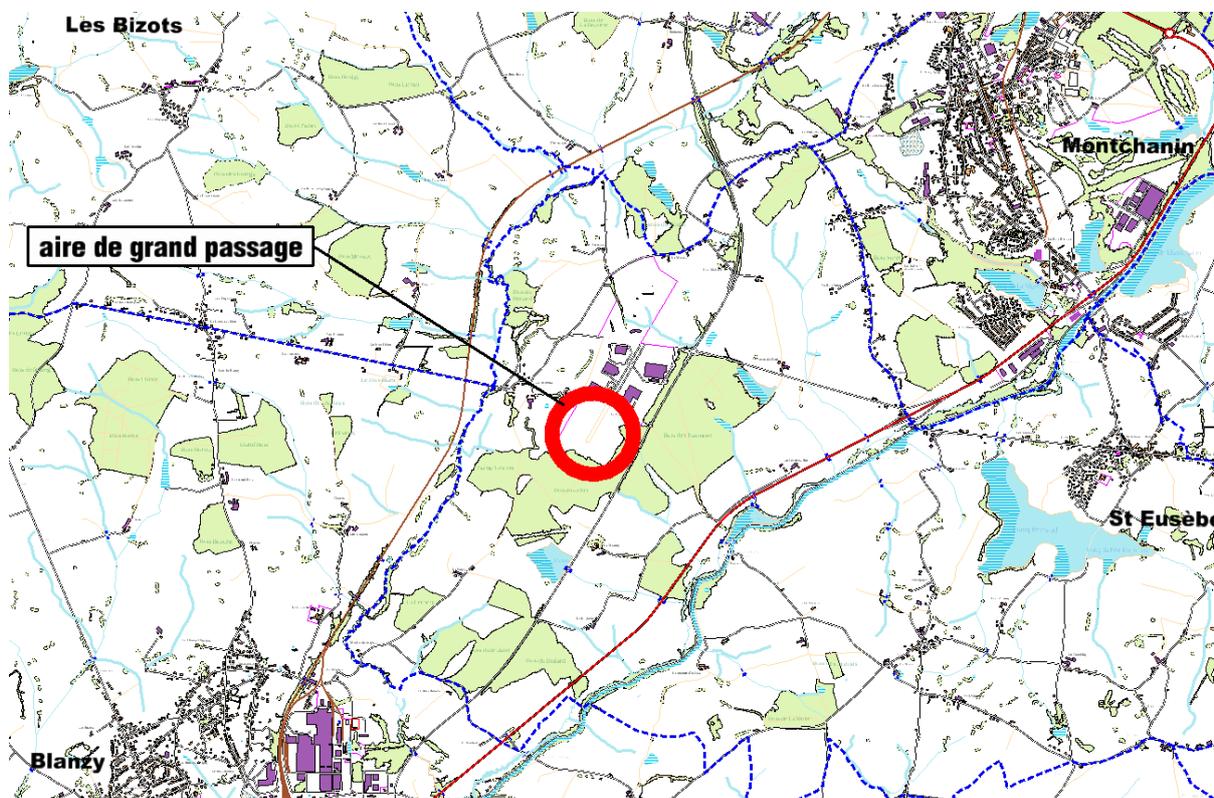
Aujourd'hui, le nouveau SDAHGV approuvé par la Commission Départementale Consultative des Gens du Voyage le 27 janvier 2012 et adopté par le Préfet et le Président du Conseil Départemental de Saône-et-Loire le 29 octobre 2012, prend acte de l'existence de ces trois aires d'accueil et préconise d'en maintenir la qualité.

Il prévoit également la création d'une aire de grand passage sur le territoire communautaire, en mobilisant un terrain d'au moins un hectare et en dotant ce dernier d'un minimum d'équipements pour accueillir des groupes composés au maximum d'une cinquantaine de caravanes.

Aire de grands passages

La communauté urbaine a donc décidé la réalisation de cette aire de grands passages en 2018.

D'une superficie d'environ 1,5 hectare, elle est située sur un terrain communautaire en bordure de la Zone d'Activités du Monay, sur commune de Saint-Eusèbe (cadastré section AS n°59).



Elle est desservie par la RD 601 (dite « route centre à centre ») qui permet un raccordement rapide et aisé à la RCEA, soit depuis l'échangeur de la Fiole à Blanzay.

Le tènement est classé en zone d'activité UX au Plan Local d'Urbanisme communautaire. Elle est aujourd'hui réalisée et mise en service depuis mai 2019.



L'aire de grand passage répond aux exigences d'équipement suivantes :

- une alimentation électrique suffisante
- des points d'alimentation en eau potable adaptés
- un dispositif de dépotage des eaux usées
- une zone pour accueillir les containers à déchets
- une borne qui assurera la défense incendie.
-

L'accueil et la gestion des grands passages est assurée par la société gestionnaire des aires d'accueil.

L'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du BREUIL

Afin de préserver l'ensemble architectural et paysager représenté par le Bourg du BREUIL (avec son église du 14ème siècle et son château) et son environnement associé, la commune avait initié une ZPPAUP approuvée par arrêté n° 08 SGA AR 0335 en date du 11 juillet 2008.

Cette ZPPAUP permet de protéger et respecter les éléments patrimoniaux et architecturaux des constructions du Bourg et d'encadrer l'urbanisation dans son périmètre de co-visibilité.

Suite à la loi portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) la ZPPAUP a été transformée en aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

Cette AVAP fait l'objet d'une servitude d'utilité publique dont le périmètre est indiqué au plan de zonage et le règlement annexé au PLUiH.

La ZAC des Prés au Creusot

Créée en 1976 en vue de développer un nouveau quartier d'habitat à dominante individuelle au Nord/Est du Creusot, cette ZAC s'est développée en deux temps :

Les quartiers en contrebas de la rue du Docteur Rebillard se sont urbanisés entre 1976 et 1990 environ. Les quartiers situés sur les hauteurs du CREUSOT (Les Soches et le Champ du Haut) ont été aménagés entre 1998 et aujourd'hui.

La ZAC étant entièrement urbanisée, la CUCM envisage de la clore au moment de l'approbation du PLUiH. Le plan de zonage de zonage arrêté anticipe cette suppression et se substitue au PAZ :

Classement en UE et en N du périmètre concerné.

Servitudes d'utilité publiques et Sites archéologiques

Les servitudes et les sites archéologiques sont tous repérés au plan de zonage : tout projet qui impacterait un de ces secteurs doit faire l'objet d'une consultation préalable du service gestionnaire concerné, conformément aux dispositions générales du règlement.

Le document 4.1 des annexes du PLUiH donne la liste exhaustive des Servitudes d'utilité publiques et Sites archéologiques ainsi que les coordonnées des services gestionnaires afférents.

La gestion des risques

Le risque inondation

Sur les communes de SAINT-EUSEBE, BLANZY, MONTCEAU-LES-MINES et SAINT-VALLIER, un Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.I.) a été approuvé le 27 mai 2009 : le PLUiH Intègre les contraintes réglementaires qu'il induit (la zone bleue, la zone rouge et le règlement en annexe).

Dans les autres communes traversées par le Mesvrin ou la Bourbince, le zonage du PLUiH retranscrit intégralement les zones inondables décrites dans « l'Atlas des zones inondables de la Bourbince et autres rivières » établi par la DIREN en décembre 2006 (voir pièce 4-4-b).

- Dans les secteurs non urbanisés, la zone inondable est classée en N, sans autorisation de constructions nouvelles ni remblaiements, comblements, enrochements, réalisation de pontons ou de murets qui ne seraient pas autorisés par les services de la police de l'eau.
- Dans les zones urbaines, le règlement du PLUiH intègre les obligations et interdictions résultant de l'inondation des terrains : les niveaux habitables des constructions nouvelles doivent se situer 25 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (disponible dans l'Atlas annexé au PLUiH) et tous remblaiements, comblements, enrochements, réalisation de pontons ou de muret qui ne seraient pas autorisés par les services de la police de l'eau sont interdits.

Le risque sismique

Le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 délimite les zones de sismicité du territoire français. Le territoire de la CCM est en sismicité faible. En l'absence de plan de prévention des risques naturels (PPRN) approuvé, il n'y a pas de disposition particulière qui s'applique aux équipements, installations et nouveaux bâtiments.

(Articles L 563-1, R 125-10, R 125-23 et R 563-1 à R 563-8 du code de l'environnement, ainsi que l'article R 111-38 du code de la construction et de l'habitation)

Le risque de rupture de barrages

Deux études ont été réalisées par l'Etat en 1987 et 1995 afin d'évaluer les conséquences d'une éventuelle rupture des barrages de SAINT-SERNIN et de la Sorme : le P.O.S de 1998 avait déjà classé en zone naturelle inconstructible les zones d'aléas forts déterminées par ces études.

Le PLUiH confirme ce classement et n'induit pas d'augmentation de la population soumise à ce risque. Voies Navigables de France (VNF) a réalisé en 1997, 1998 et 1999 des études similaires pour les digues des étangs d'alimentation du canal de TORCY VIEUX, MONTAUBRY et BERTHAUD. Là encore, le PLUiH n'ouvre pas de possibilités nouvelles de construction à proximité des digues.

Tous les terrains situés en aval du barrage de Brandon sont classés en zone agricole ou naturelle.

Les risques miniers

Le territoire communautaire, de par son histoire, est impacté par des contraintes minières résultant d'exploitations plus ou moins anciennes. Elles affectent majoritairement et logiquement les sites de renouvellement urbain et économiques que sont : La Plaine des Riaux au Creusot, Le site minier à Montceau et la zone Coriolis à Torcy et Montchanin.

Dans le cadre des procédures « d'arrêt des travaux miniers » et de « renonciation aux concessions minières » de BLANZY et de PERRECY-LES-FORGES régies par le Code Minier et menées, sous l'autorité du Préfet, un groupe de travail particulier avait été mis en place dans les années 2000 à 2004 pour analyser les contraintes d'urbanisme découlant de l'exploitation minière passée à intégrer dans les documents d'urbanisme.

Depuis les services de l'Etat ont mandaté les bureaux d'études GEODERIS et INERIS pour procéder à des études plus approfondies sur les aléas miniers, que le Préfet a porté à connaissance de la CUCM à partir de 2012 :

- Concession de Montchanin et Longpendu, rapport d'étude INERIS du 10/11/2010 : porter à connaissance du préfet du 22/10/2012.
- Concession de Blanzey- Montceau, rapport d'étude GEODERIS : porter à connaissance du préfet du 22/10/2012. (la concession recouvre toutes les communes du bassin minier)
- Commune du Creusot, rapport d'étude GEODERIS : porter à connaissance du préfet du 12/06/2015.

Le PLUiH doit donc prendre en compte les informations transmises par le Préfet pour définir le zonage et le règlement, et permettre que le public soit informé des contraintes engendrées par les aléas miniers.

Il faut noter ici que l'Etat n'a pas prescrit de Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM).

Evaluation des aléas miniers identifiés dans les rapports Geoderis

Evaluation de l'aléa « mouvement de terrain »

Aléas liés aux puits, bures (ouvrages débouchant en surface)

Deux types d'aléas sont identifiés : l'aléa « effondrement localisé » et l'aléa « tassement ».

- Pour Blanzey-Montceau : 80% des ouvrages sont concernés par ces aléas, dont une nette prédominance (70%) de l'aléa « faible » à « très faible ». Les 30% restant sont en aléa « moyen ».
- Pour Le Creusot : 65% en aléa faible et 33% en aléa moyen.
- Pour Montchanin/Longpendu : 60% en aléa faible et 40% en aléa moyen.

Tous les puits cartographiés sont reportés au plan de zonage : Les orifices des anciens puits de mine sont repérés par un cercle. On y distingue les puits « visibles » et les puits « non visibles ».

Pour les puits « visibles » (ceux qui ont été localisés précisément et qui sont généralement obstrués par une dalle de fermeture), il est institué un périmètre d'inconstructibilité d'un rayon de 15 m autour du puits et une obligation de maintenir l'accessibilité à la dalle de fermeture.

Aléas liés aux travaux peu profonds (- de 50m) et descenderies

Un type d'aléa est identifié : l'aléa « effondrement localisé ».

- Pour Blanzey-Montceau : 18 zones sont concernées dont 9 zones en aléa « faible » et deux en aléa « moyen ». Pour les autres, aucun aléa n'a été retenu.
- Pour Le Creusot : l'aléa « faible » a été retenu pour les anciens travaux et « faible ou moyen » pour les galeries isolées.
- Pour Montchanin/Longpendu : l'aléa « faible » a été retenu.
-

Les zones d'aléa liées aux travaux peu profonds sont toutes reportées au plan de zonage : celles qui ne sont pas urbanisées ont été classées systématiquement en zone naturelle pour ne pas exposer plus de constructions au risque, même faible.

Celles situées dans des parties déjà urbanisées restent classées en U. Elles concernent surtout des zones d'activités communautaires. Afin de prendre au mieux en compte les aléas liés aux risques miniers, des prescriptions pourront être imposées aux autorisations de construire, notamment sur la hauteur, la forme, l'implantation des constructions neuves ou des extensions.

Aléas liés aux verses et terrils (ouvrages de dépôt)

Deux types d'aléas sont identifiés : l'aléa « glissement superficiel » et l'aléa « tassement ».

- Pour Blanzey-Montceau : Terril de Morteru et abords des découvertes à Sanvignes, terril de Rozelay à Perrecy, verse de Barrat-Lucy et des parcs miniers à Montceau : l'aléa global a été classé « faible ».

- Pour Le Creusot : il s'agit du « crassier » des Combes et des terrils du puits Ste Barbe Ouest et du puits n°7 : aléa « faible » retenu.
- Pour Montchanin/Longpendu : non concernée.

La grande majorité de ces versets et terrils sont classés en zone naturelle inconstructible au PLUiH. Les exceptions sont :

-le Parc des Combes au Creusot (zone du karting) classé en zone naturelle de loisirs qui peut accueillir des constructions et équipements liés à cette vocation « loisirs/tourisme ».

-La zone UXz de Barrat-Lucy, réserve foncière communautaire pour des activités économiques, dans le prolongement de la zone du Pré Long et de la centrale Thermique.

La CUCM a fait le choix de maintenir ces zonages au regard du niveau d'aléa classé « faible », en totale concordance avec la doctrine de la circulaire ministérielle du 6 janvier 2012 relative à la prévention des risques miniers résiduels. Celle-ci stipule en effet que « l'éventualité de survenance d'un aléa minier résiduel ne doit pas conduire à des interdictions systématiques de construire. A titre illustratif, un risque ayant pour seule conséquence des dégâts matériels, mineurs, de faible importance, peut être toléré dans le souci de maintenir l'activité économique et la cohésion du territoire concerné. »

Concernant la zone UXz de Barrat-Lucy, la CUCM propriétaire et aménageur, prendra les dispositions nécessaires pour s'assurer prévenir ces risques et les permis de construire déposés seront soumis à l'avis de la DREAL.

Aléas liés aux travaux à ciel ouvert (découvertes)

Trois types d'aléas sont identifiés : l'aléa « glissement superficiel », l'aléa « tassement » et l'aléa « écoulement rocheux ».

- Pour Blanzey-Montceau, seule concession concernée : l'aléa global a été classé « faible ».

Toutes les découvertes (les lacs et leurs abords immédiats) de Montceau et de Sanvignes sont classées en zone naturelle de loisirs.

Toutes construction ou installation est interdite à moins de 10m des bords des plans d'eau sauf celles strictement nécessaires au stockage et à la manutention d'équipements et de matériels utilisés pour l'exercice d'activités nautiques et qu'elles ne soient pas de nature à compromettre la protection de la ressource en eau et la continuité écologique.

Evaluation de l'aléa « gaz de mine »

- Pour Blanzey-Montceau, seule concession concernée : l'aléa est considéré comme faible. Il n'entraîne aucune contrainte particulière.

Evaluation de l'aléa « échauffement »

- Pour Le Creusot, seule concession concernée : l'aléa est considéré comme faible. Il n'entraîne aucune contrainte particulière.

Les risques industriels

Un certain nombre d'activités industrielles de la C.C.M. relèvent de la législation des installations classées mais trois établissements seulement sont classés « SEVESO seuil bas »: il s'agit des établissements BRENNTAG Bourgogne et WESTFALEN, situés dans les zones UX de TORCY, et d'AREVA (production d'acier) situé dans le site industriel du Creusot. Pour chacun de ces établissements, 3 périmètres sont identifiés en fonction de la gravité du risque:

- Périmètre des effets létaux
- Périmètre des effets irréversibles
- Périmètre des effets indirects

Ces trois périmètres sont reportés sur le plan de zonage et servitudes. Le règlement d'urbanisme a également intégré les contraintes induites par les différents effets cités ci-dessus.

Globalement, les zones d'activités de la C.C.M. sont implantées et maintenues loin de toute zone d'habitat (la ZI de TORCY, Le Monay, la Fiolle, Darcy / Le Prélong, la Saule, l'Essertôt, Rozelay, Coriolis, Henri Paul). Le PLUIH prévoit de maintenir cet état de fait en conservant des coupures vertes entre les zones UX et les zones d'habitat.

Concernant le site industriel historique du CREUSOT / LE BREUIL / TORCY, qui de fait est au centre de l'agglomération, son évolution a fait l'objet d'une étude d'urbanisme générale visant, tout en conservant son avenir industriel, à le réinsérer dans la ville en prenant en compte le traitement de ses franges où se situent justement les enjeux de cohabitation entre activités et zone urbaine mixte. De même, tous les aspects liés à la circulation et à la desserte « lourde » du site industriel sont posés à l'échelle de l'agglomération Nord pour arriver à un fonctionnement réduisant les nuisances tout en restant efficient : création de la nouvelle voie d'entrée d'agglomération qui permettra à tout le trafic routier d'éviter la traversée urbaine de Torcy.

Concernant les décharges de MONTCHANIN et des GENATAS (sur Sanvignes et Montceau), le PLUIH les a identifiées en zone Nd dans laquelle aucune construction ou installation n'est autorisée hormis celles liées aux travaux de remise en état faisant l'objet d'une autorisation de la DREAL.

Aucune zone d'habitat nouvelle n'a été acceptée dans leur périmètre immédiat.

Le centre d'enfouissement de TORCY, classé en zone UX, n'est pas modifié dans son périmètre et reste entouré de zones naturelles.

Les nuisances sonores

Infrastructures routières et ferroviaires :

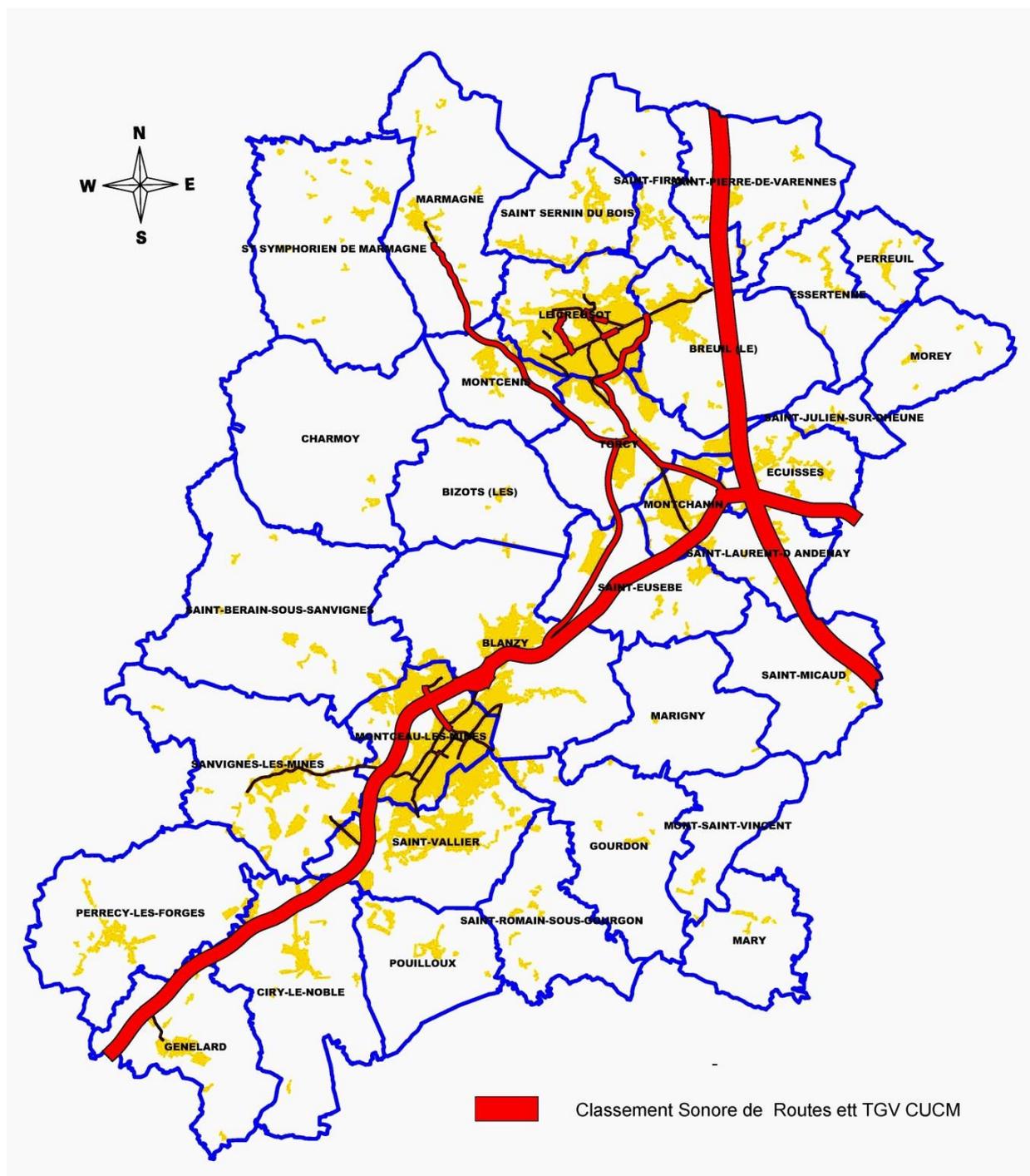
Le PLUIH reprend en annexe l'arrêté préfectoral de « classement sonores des infrastructures de transport terrestres » du 30 janvier 2017, qui édicte des prescriptions d'isolement acoustiques pour les constructions susceptibles d'être affectées par le bruit au voisinage des routes et voies ferrées classées comme particulièrement bruyantes.

Cet arrêté donne la liste des voies concernées ainsi que leur type de classement qui détermine pour chacune la largeur du couloir affecté par le bruit et les normes acoustiques à appliquer.

Le règlement du PLUIH, dans les dispositions générales (paragraphe A3 des dispositions communes à toutes les zones) renvoie à cet arrêté qui liste les voies concernées.

La carte ci-après illustre les axes routiers et leur couloir de nuisance sonore.

Illustration des axes générant des nuisances sonores (Carte CUCM)



D'autre part, l'article B 1-1 du règlement de chaque zone impose un recul pour les constructions en bordure de certaines voies nuisantes :

- 50 m de recul par rapport à l'axe de la Route Nationale 70 pour les constructions à usage d'habitation et 25 m de recul pour les autres constructions.
- 35 m de recul par rapport à l'axe des routes départementales 680 et 980 pour les constructions à usage d'habitation et 25 m de recul pour les autres constructions.
- 30 m de recul par rapport à la limite du domaine public ferroviaire de la ligne TGV, et 2 m de recul pour les autres voies ferrées.

Aérodrome de Pouilloux

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de POUILLOUX a été arrêté par le Préfet le 5 mai 1983. Il a fait l'objet d'un arrêté préfectoral pour prescrire sa révision le 17 mai 2018 (n°BSCD/2018/0019). L'enquête publique a eu lieu du 15 février 2019 au 18 mars 2019. Dès son approbation il sera annexé au plan local d'urbanisme intercommunal.

Le PLUIH n'autorise aucune construction nouvelle dans les périmètres mentionnés dans ce plan.

Dans la continuité des documents d'urbanisme précédents, le PLUIH a pris en compte dans la délimitation de la zone Np spécifique à l'aérodrome de POUILLOUX, le plan de dégagement soumis à enquête publique par Décision Ministérielle n° 2 552 en date du 10 Août 1995, et qui définit les servitudes aéronautique associées à cet aérodrome.

Le périmètre de la zone Np, ainsi que ses dispositions réglementaires, sont donc conformes au plan de dégagement de l'aérodrome qui est repris dans le plan et la liste des servitudes d'utilité publique.



Partie 4 Résumé non technique de l'évaluation environnementale



Synthèse de l'état initial de l'environnement et hiérarchisation des enjeux thématiques

Une ressource en eau fragilisée

L'amélioration et la non-dégradation de l'état des cours d'eau constitue un enjeu important pour le territoire, les cours d'eau présentant globalement un état chimique et écologique à améliorer.

En outre, l'alimentation en eau potable est principalement dépendante de la ressource en superficielle, c'est-à-dire des réservoirs artificiels (captage des eaux de ruissellement) et des captages directs dans les ruisseaux. Cette dernière est donc fortement vulnérable aux pollutions de surface. Le bilan besoins/ressources est plutôt satisfaisant, compte-tenu du fait que les besoins en eau ont légèrement diminué.

En termes d'assainissement, les systèmes de traitement des eaux usées, majoritairement unitaires, disposent de performances très moyennes liées à la présence d'eaux claires parasites. Une problématique de déverse au milieu naturel avant d'arriver à la station concerne également un nombre important de stations de traitement.

Le territoire dispose néanmoins de capacités résiduelles globales évaluées à environ 30 000 EH. Ce chiffre reste biaisé compte-tenu des pertes d'effluents constatées entre le réseau de collecte et les systèmes de traitement.

La gestion des eaux pluviales constitue un enjeu pour le territoire au même titre que la gestion des eaux usées, l'absence de système de collecte séparatif entraînant des débordements du réseaux et des stations d'épuration lors des fortes précipitations. Ce phénomène est accru par l'imperméabilisation des sols.

Une biodiversité présente sur l'ensemble du territoire, mais à renforcer au niveau de la vallée de la Bourbince

La fonctionnalité écologique du territoire réside principalement dans le réseau de plans d'eau et de milieux humides, dans le maillage bocager herbacé, dans les boisements et dans les milieux secs ponctuels de pelouses et landes du territoire. Ces ensembles constituent des réservoirs de biodiversité au même titre que les espaces disposant d'un zonage de protection, d'inventaire ou de gestion localisés notamment en périphérie de la vallée de la Bourbince et de la Dheune (1 site Natura 2000, 1 Espace Naturel Sensible, 24 ZNIEFF de type I, 3 ZNIEFF de type II, des sites gérés par le Conservatoire).

Une attention particulière doit être portée sur ces espaces, peu soumis à la pression urbaine, mais ne bénéficiant d'aucune protection réglementaire, permettant d'assurer leur maintien sur le long terme.

L'amélioration des échanges écologiques de part et d'autre de la vallée de la Bourbince est enjeu à considérer dans le cadre du développement urbain du territoire.

Un territoire vulnérable sur le plan énergétique mais des potentialités énergétiques locales à mettre à profit

L'enjeu de réhabilitation du parc de logement d'un point de vue énergétique est primordial. Par ailleurs, la réduction de la dépendance aux véhicules individuels par le renforcement de la cohérence entre développement urbain et niveau de desserte en transports collectifs est à assurer afin de limiter la vulnérabilité énergétique. La qualité de l'air est à améliorer localement, notamment au droit des deux agglomérations principales. Les filières de développement des énergies renouvelables sont à préciser et à renforcer sur le territoire, totalement dépendant des ressources énergétiques extérieures.

Un paysage à valoriser marqué par un passé industriel et minier

Le passé minier et industriel est retranscrit à travers la morphologie urbaine et le développement du territoire. Les enjeux paysagers sont relatifs à la valorisation des éléments structurants du territoire participant à son identité paysagère et historique : le Canal du Centre, l'axe de la RCEA, les sites de découvertes miniers, la trame bocagère, des plans d'eau et forestière, les éléments du patrimoine rural et industriel ainsi que les centres de villes et villages.

Le développement linéaire de l'urbanisation a été très soutenu ces dernières années, avec des conséquences importantes sur les paysages, mais également sur les coûts d'assainissement (linéaire de réseaux).

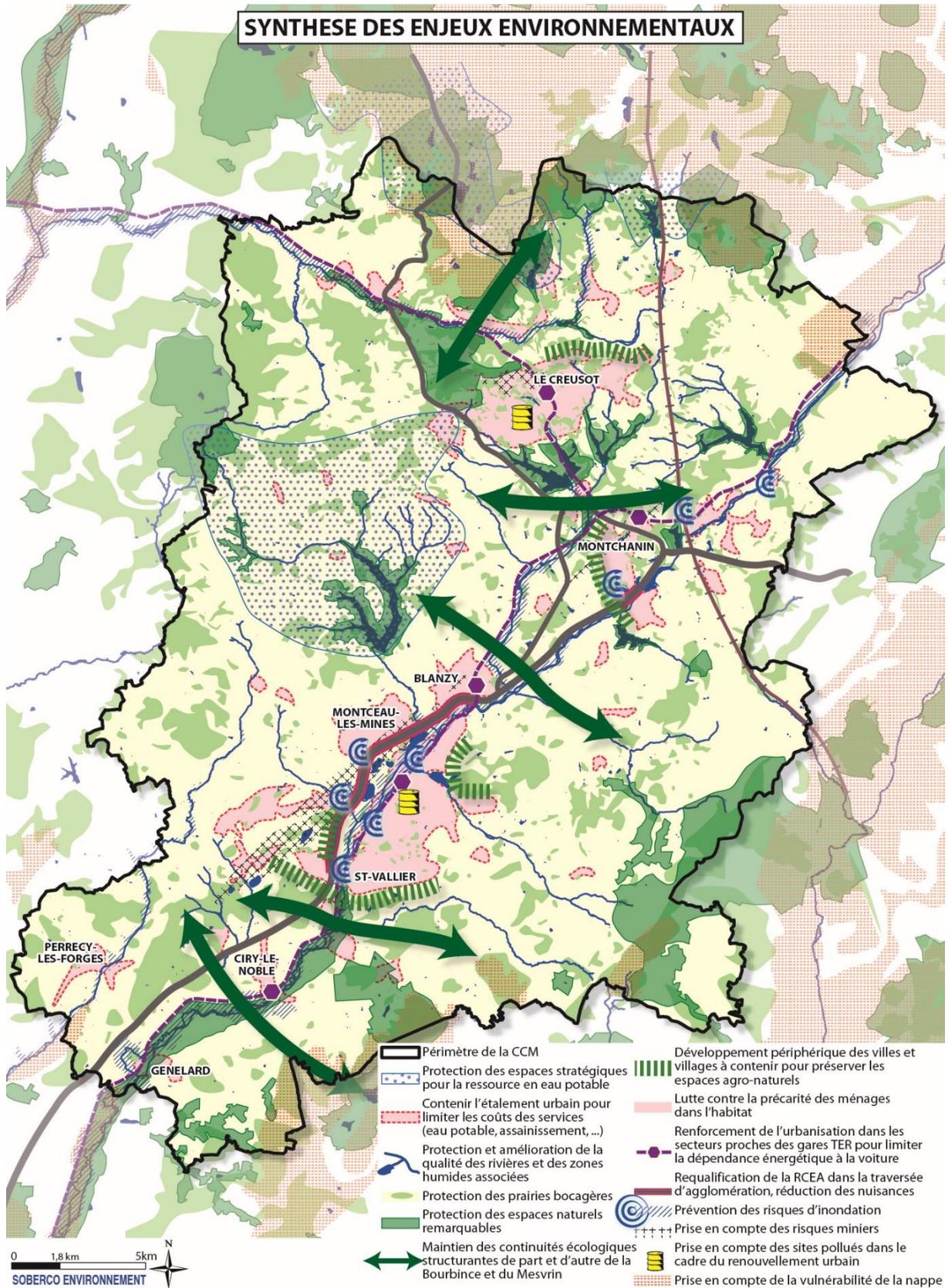
Des secteurs de risques cumulés, globalement connus et maîtrisés, à prendre en compte

Le territoire est concerné par des risques naturels (inondations de la Bourbince, mais également de la Dheune et du Mesvrin), technologiques et industriels concentrés dans l'axe Creusot/Montceau-les-Mines, mais également liés au passé minier (secteurs d'effondrement).

L'enjeu est de limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques, par des choix réfléchis en matière de localisation des secteurs de développement et de leur dimensionnement.

Des nuisances sonores concentrées au niveau de la RCEA

La RCEA, la RN 70 et la LGV constituent des infrastructures bruyantes en lien avec le trafic supporté. Les zones urbaines traversées par la RCEA sont exposées à des niveaux de bruit important, notamment à Blanzay. L'enjeu est de limiter l'exposition de personnes aux nuisances sonores.



Les principales composantes du projet

Le projet vise à renforcer l'attractivité du territoire, sur le plan économique et industriel à travers une restructuration de son offre d'activités basée principalement sur 3 sites d'accueil d'intérêt régional (site de la plaine des Riaux, des Chavannes, Coriolis). Il s'agit par ailleurs de renforcer cette attractivité en répondant aux besoins d'une population qui évolue sur le plan structurel mais également au niveau de ses comportements, nécessitant ainsi une adaptation du territoire vis-à-vis de son offre en logements et des besoins en déplacements.

Pour ce faire, le territoire entend mettre à profit ses caractéristiques paysagères à la fois urbaines (passé minier et industriel) et rurales afin de fournir un cadre de vie de qualité à ses habitants. Par ailleurs, le territoire souhaite s'appuyer sur ses ressources intrinsèques (eau potable, bois énergie...) afin de devenir le plus autonome possible sur le plan énergétique et poursuivre la transition énergétique.

L'un des objectifs fixés par le PLUiH est de rétablir la croissance démographique du territoire, qui connaît depuis plus de 20 ans, une perte de population. Au dernier recensement de 2014, la population du territoire était de 96 088 habitants. L'objectif est d'atteindre environ 97 000 habitants à l'horizon 2030.

La répartition de cette population se fera de manière à renforcer l'armature existante, afin de maintenir le niveau de services, équipements et commerces sur les villes centres et les pôles relais. Le PLUiH prévoit ainsi l'armature suivante :

- 2 villes centres : Le Creusot et Montceau-les-Mines,
- 7 pôles relais : Le Breuil, Torcy, Montchanin, Blanzay, Saint-Vallier, Sanvignes-les-Mines, Gévelard,
- 6 pôles de proximité : Marmagne, Saint-Sernin-du-Bois, Montcenis, Ecuisses, Ciry-le-Noble et Perrecy-les-Forges,
- 19 communes rurales.

Les besoins de logements à l'échelle des 34 communes ont été déterminés dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) – Habitat, au regard des objectifs de croissance démographique attendus. L'objectif de production permettant de répondre à cette croissance est fixé à 330 logements par an pour une période de 12 ans. Au total 3930 logements seront nécessaires dont :

- 500 dans le cadre de la reconquête de logements vacants,
- 580 logements en renouvellement urbain,
- 2850 logements en densification ou en extension.

Les densités définies respectent globalement les niveaux de l'armature, à savoir :

- 20 logts/ha pour les villes centres,
- 15 logts/ha pour les pôles relais,
- 10 logts/ha pour les pôles de proximité et les communes rurales.

A l'horizon 2030, le PLUiH prévoit l'aménagement de 193 ha de zones d'activités supplémentaires réparties sur 27 sites, ce qui représente une augmentation des surfaces de l'ordre de 18%.

Le développement économique projeté concerne uniquement des extensions de zones d'activités existantes. Les zones d'activités devant accueillir les extensions les plus importantes sont la ZA du Pré Long à Montceau-les-Mines (45 ha) et ZA Schiever Distribution (21 ha) sur Sanvignes-les-Mines et Saint-Vallier, la ZA du Monay à Saint-Eusèbe (16 ha), le parc d'activités de Coriolis à Torcy (43 ha).

Les extensions de zones d'activités de plus faible superficie restent sur l'axe Creusot-Montceau-les-Mines et sont desservies par la RCEA et la RD680. Il s'agit de la zone de l'Ecart à Gévelard (3 ha), la zone de la Croix à Ciry-le-Noble (1 ha), la ZI la Saule à cheval entre Montceau-les-Mines et Saint-Vallier (3 ha), la ZI du Bois de Verne à cheval entre Montceau-les-Mines et Blanzay, la ZI de la Fiole à Blanzay (2

ha), la ZA les Mouettes à Montchanin (moins de 1 ha), la ZA du TGV entre Montchanin et Ecuisses (13 ha), la ZI de Torcy à Torcy (6 ha).

L'offre commerciale proposée a pour but de conforter les pôles existants déjà bien équipés. Pour les villes centres du Creusot et de Montceau-les-Mines, l'objectif est de conforter les centralités commerciales afin de renforcer leur attractivité. Pour les autres secteurs de l'armature urbaine, la volonté reste de privilégier la centralité, afin de (re)dynamiser les cœurs de villages, notamment à travers le commerce. Dans le cas des pôles relais du Breuil, Torcy, Blanzay, Saint-Vallier et Sanvignes-les-Mines, les zones d'activités existantes n'ont pas vocation à accueillir des surfaces commerciales supplémentaires. Aucune création nouvelle n'est prévue en dehors du renouvellement d'activités existantes. Pour les pôles relais de Montchanin et Gévelard, le maintien et le renforcement du commerce sont prévus sur les axes commerciaux déjà existants. Les zones d'activités existantes n'ont plus vocation à accueillir des surfaces commerciales. Le renouvellement d'activités existantes reste possible.

Aucune nouvelle zone à vocation d'équipements n'est définie pour le territoire, compte-tenu du bon niveau d'équipement du territoire. Cependant des besoins en termes d'extension d'équipements déjà existants ou de création, d'entretien, de mise aux normes sont identifiés sur le territoire.

Les déplacements des populations actives à l'échelle du territoire est un point important que le PLUiH souhaite prendre en compte dans l'organisation du territoire.

Les deux agglomérations principales et les pôles relais sont desservies par les lignes ferroviaires et les lignes de bus urbains. Les pôles de proximité et quelques communes rurales (Les Bizots, Saint-Eusèbe, Pouilloux, Saint-Berain-sous-Sanvignes, Saint-Symphorien-de-Marmagne) disposent quant à elles d'un réseau de transport à la demande assurant le rabattement vers les villes centres du Creusot et de Montceau-les-Mines et vers les pôles relais.

Cependant, lorsque la connexion entre le réseau TER et la gare TGV sera réalisée, une nouvelle structuration du territoire via des pôles d'échanges facilitera les déplacements internes entre les deux agglomérations et de Marmagne à Gévelard.

En dehors des transports collectifs, la CCM souhaite encourager l'usage des modes actifs, en réduisant les distances de déplacements. La CCM entend développer le covoiturage, en prévoyant des aménagements de type parkings relais au niveau des échangeurs et lieux de connexion entre les deux axes majeurs RCEA et D680, ou encore de nouvelles aires. Des offres alternatives seront également proposées, afin de répondre à la demande de certaines cibles spécifiques (personnes âgées, jeunes...). Des possibilités de rabattement multimodal au niveau des haltes ferroviaires du territoire, lorsque l'interconnexion TGV/TER sera réalisée.

Les principales incidences du projet sur l'environnement

Thématiques environnementales	Incidences positives/négatives	Mesures pour réduire, éviter, compenser
<p>Consommation d'espace</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Consommation globale : 433 ha, hors voirie et secteurs NL indicés : <ul style="list-style-type: none"> ○ Réduction de 7% par rapport à la consommation passée sur la période 2001-2013 ○ Surface à vocation résidentielle en baisse par rapport à la période 2001-2013 ○ Surface à vocation d'activités à la hausse 	<p><i>Éviter</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Déclassement de 60 ha de zones urbanisables par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur • Economie de foncier d'environ 100 ha de par les mesures de renouvellement urbain dans le cadre du PLUiH (584 logements concernés à l'horizon 2030), reconquête de logements vacants (495 logements en 2030) • Repérage minutieux des disponibilités en zones U et de leur potentiel de mobilisation <p><i>Réduire</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Renforcement des densités urbaines en fonction des polarités • Densification privilégiée des enveloppes urbaines
<p>Espaces agricoles</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Consommation de 392 ha d'espaces agricole, soit 0,8% de la SAU • Principalement des prairies concernées 	<p><i>Éviter</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Classement de 92% du territoire en zone A et N

	<ul style="list-style-type: none"> • Zones d'activités présentent des emprises plus importantes, (ex : parc d'activités de Coriolis, où la vocation agricole disparaître totalement (plus de 50 ha sur le même site)) 	<ul style="list-style-type: none"> • Densification permet d'éviter les extensions urbaines sur du foncier agricole <p><i>Réduire</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Règlement de la zone A permet de réduire les effets de l'urbanisation en limitant les possibilités de construction, uniquement à celles liées à l'activité agricole <p><i>Compenser</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Compensation du parc d'activités de Coriolis : maintien de certaines prairies en l'état
<p>Biodiversité et fonctionnalité écologique</p>	<p><i>Zones à statut</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • ZNIEFF de type I : <ul style="list-style-type: none"> ○ Effet d'emprise d'environ 125 ha sur 9 ZNIEFF de type I avec des pertes de biodiversité locale potentielle (ex : zone AU Champ Caussin à Mont-Saint-Vincent) ○ Classement en zone A de certains espaces : possibilités d'implantations de constructions agricoles sur des habitats naturels. ○ Disponibilités en zone U concernées des ZNIEFF de type I <p><i>Réservoirs de biodiversité complémentaires</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Effets d'emprise sur des réservoirs de biodiversité complémentaires liés aux milieux boisés (5 ha) <p><i>Milieux humides</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Près de 7 ha de milieux humides concernés par des zones d'urbanisation avec perte de fonctionnalité potentielle • 10 ha concernés par des emplacements réservés prévus pour les travaux de la RCEA 	<p><i>Eviter</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Classement de 32% du territoire en zone N • Suppression d'effets d'emprise sur des réservoirs de biodiversité ou des milieux humides dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale • Classement d'une grande partie des ZNIEFF de type I et Natura 2000 en zone N, où les nouvelles constructions sont interdites • Classement des réservoirs de biodiversité en N (RB boisés) en A (RB milieux humides, bocages, prairies) • Classement des corridors écologiques en A car principalement associés aux espaces agricoles. <p><i>Réduire</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Repérage des milieux humides au plan de zonage et protection au titre de l'article L151-23 du CU • Maintien ou recréation de plantations en cas de suppression en zone urbaine, agricole et naturelle • Mise en place d'étude faunistique préalable à l'aménagement dans le cas des zones AU du Stade à Saint-Sernin-du-Bois et Champ Caussin à Mont-Saint-Vincent, concernées par des Znieff.

		<p><i>Compenser</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Compensation du parc d'activités de Coriolis : <ul style="list-style-type: none"> ○ mise en place de zones de compensation de la biodiversité classés en zone N au PLUiH. ○ préservation de 15% de zones non constructibles pour la compensation dans chaque lot de la zone
<p>Ressource en eau</p>	<p><i>Eau potable</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Des incidences potentielles négatives sur la ressource en eau des captages de la Sorme et de Saint-Sernin : <ul style="list-style-type: none"> ○ 9 ha de zones à urbaniser et d'emplacement réservé au sein de l'aire d'alimentation de captage de la Sorme ○ 9 ha de zones à urbaniser au sein du périmètre de protection du captage rapproché de Saint-Sernin-du-Bois • Des capacités en eau potable suffisantes pour l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités <p><i>Eaux usées</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Des capacités résiduelles suffisantes à l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités, mais une problématique globale de présence d'eaux parasites et des problèmes de conformités locaux dans des secteurs urbains devant accueillir au total 50% de la population nouvelle <p><i>Eaux pluviales</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 260 ha de surfaces imperméabilisés : plus importante au niveau du bassin versant de la Bourbince et de celui du Mesvrin avec des risques de modification du régime d'écoulement des eaux et d'aggravation du risque d'inondation. 	<p><i>Éviter</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Prise en compte dans le PLUiH des servitudes relatives aux périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée • Redélimitation de certaines parcelles au regard de la présence de milieux humides • Repérage des milieux humides au plan de zonage et protection au titre de l'article L151-23 du CU • Réduction des surfaces imperméabilisées par la réduction des surfaces d'urbanisation • Analyse de la potentialité d'un secteur à bénéficier d'un assainissement collectif efficient lors de la définition des zones d'extension de l'urbanisation <p><i>Réduire</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Mise en place de bandes tampons inconstructibles de part et d'autre des cours d'eau (10 ou 20 m selon zones urbaines ou agricoles) • Le règlement impose le raccordement au réseau collectif d'assainissement et la mise en place d'un assainissement autonome lorsque nécessaire • Mise en place de bassin de rétention dans la majorité des zones AU

		<ul style="list-style-type: none"> Le règlement du PLUiH précise que les eaux pluviales pourront rejoindre directement le milieu naturel lorsque les conditions seront favorables
<p>Risques</p>	<p><i>RISQUES NATURELS :</i></p> <p><i>Risque d'inondations</i></p> <ul style="list-style-type: none"> 7,5 ha de zones d'activités exposés au risque d'inondation de la Bourbince à Montceau-les-Mines Importante imperméabilisation du bassin de Bourbince, pouvant accroître les risques d'inondation <p><i>Retrait/gonflement des argiles</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Zone AU « Bois d'Arroux » (5 ha) à Montchanin en zone d'aléa moyen retrait/gonflement des argiles <p><i>Risque radon</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Territoire exposé dans son ensemble au risque radon <p><i>RISQUES TECHNOLOGIQUES :</i></p> <p><i>Risques miniers</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Des ZA à Montceau-les-Mines et à Blanzay concernés par zones de tassements ou par des effondrements locaux liés à d'anciens puits à Montchanin La zone AU de Savigny à Blanzay est concernée par la présence de puits miniers et par des effondrements localisés <p><i>Risques liés aux TMD</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Environ 40 nouveaux logements potentiellement exposés au risque de transport de matières dangereuses 1 zone d'activité à Torcy, le Champ du Bois traversé par une canalisation de gaz et exposé au risque induit 	<p><i>Eviter</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Réduction des surfaces imperméabilisées par la réduction des surfaces d'urbanisation <p><i>Réduire</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Application du règlement du PPRi en zone inondable de la Bourbince Le règlement autorise les constructions en zone inondable d'après les atlas hydrogéomorphologiques au-dessus d'un niveau de cote équivalent à 50 cm au-dessus du terrain naturel Repérage des zones de contraintes minières en annexe du PLUiH : limitation de la hauteur des constructions Périmètre d'inconstructibilité d'un rayon de 15 m autour du puit, dans le cas de puits visibles. Pour les puits « non visibles », permis de construire déposés soumis à l'avis de la DREAL Bourgogne Franche Comté.

<p>Paysage et patrimoine bâti</p>	<p><i>Entités paysagères</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Renforcement du caractère urbanisé de la traversée de Montceau-les-Mines par l'aménagement des extensions des zones d'activités • Limitation des perspectives visuelles le long de la RD61 à Saint-Symphorien-de-Marmagne, par l'aménagement d'une zone d'activités dans les secteurs à forte valeur paysagère. <p><i>Densification des zones urbaines</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Modification de la silhouette des villages (Mary, Saint-Eusèbe) <p><i>Aménagement des zones d'extension à vocation résidentielle</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Poursuite de l'étirement linéaire le long de certains axes (ex à Blanzly, à Montchanin...) • Modification de la silhouette des villages faiblement bâti (Marigny, Saint-Micaud, Mont-Saint-Vincent...) <p><i>Aménagement des zones d'extension à vocation d'activités</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Augmentation du linéaire bâti le long de la RCEA, perte des perspectives paysagères aux abords de la RCEA 	<p><i>Eviter</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Classement de 92% du territoire en A et N • Classement en zone N des grands ensembles boisés sur le territoire • Préservation des espaces boisés le long de la RCEA <p><i>Réduire</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Repérage des éléments boisés à intérêt écologique et paysager au titre de l'article L151-23 du CU • Le règlement prévoit le maintien ou le remplacement des plantations dans les espaces non bâtis et aux abords des constructions • Le caractère du terrain naturel sera respecté, de même que la topographie générale • Les constructions typiques de l'habitat minier font l'objet d'un règlement spécifique
<p>Ambiance sonore</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'accueil de nouvelles activités va augmenter le trafic sur les axes structurants du territoire et induire des nuisances sonores plus importantes au droit des zones urbaines déjà concernées par le passage de ces axes (Montceau, Blanzly, Le Creusot...) • Seul 1% des nouveaux logements en densification (moins d'une dizaine de logements) se retrouveront dans la zone de bruit des axes concernés par un classement sonore 	<p><i>Eviter</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aucune zone d'extension de l'urbanisation n'est localisée au sein d'un périmètre affecté par le bruit <p><i>Réduire</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Mesures de renforcement de l'urbanisation au sein des villes-centres et des pôles relais : possibilité de report modal sur les transports en commun impliquant une diminution du nombre de véhicules en circulation

		<ul style="list-style-type: none"> • Mesures du Plan d'Actions Déplacements en faveur du report modal • Le règlement précise que les constructions neuves à usage d'habitat dans les couloirs de bruit doivent faire l'objet d'un isolement acoustique • Des distances de recul par rapport aux axes sont prévues dans le cadre du PLUiH
Qualité de l'air	<ul style="list-style-type: none"> • Une dizaine de nouveaux logements potentiellement logements exposés aux polluants liés au trafic • 70% des nouveaux logements (en zones AU et dents creuses) seront localisés à moins de 500 m d'un arrêt de bus ou à moins de 1 km d'une gare TER (voire TGV) • Les zones d'activités seront concernées par une desserte routière principalement (RCEA) • 3 zones d'activités pouvant être desservies par les lignes de bus urbains et le TGV (parc d'activités de Coriolis) 	<p><i>Eviter</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Renforcement des villes centres et pôles relais afin de permettre un report modal sur les lignes de bus urbains, ou les TER <p><i>Réduire</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Mesures du Plan d'Actions Déplacements en faveur du report modal • Promotion des modes doux à travers le Plan d'Actions Déplacements et le PCAET
Consommation énergétique	<ul style="list-style-type: none"> • L'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités va générer un accroissement des déplacements routiers et des consommations énergétiques • 70% des logements neufs bénéficieront d'une desserte par bus urbains ou ferroviaire • Le PLUiH favorise le développement de la production d'énergies en autorisant les installations photovoltaïques dans un zonage spécifique Ne. • Le PLUiH autorise également les panneaux solaires et photovoltaïques en toiture ou en façade. 	<p><i>Eviter</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Renforcement des villes centres et pôles relais desservis par les transports en commun • Renforcement des densités pour les nouvelles opérations <p><i>Réduire</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Mesures de réhabilitation et de mises aux normes par rapport à la réglementation thermique • Mesures du Plan d'Actions Déplacements en faveur du report modal
Sols et sous-sols	<ul style="list-style-type: none"> • Augmentation du besoin en matériaux en lien avec l'accueil de nouveaux habitants et des travaux de modernisation de la RCEA 	

	<ul style="list-style-type: none"> • Deux zones prévoyant les activités de carrière correspondant aux carrières actuelles. • Interdiction des activités de carrière en dehors des deux zones prévues. 	
Déchets	<ul style="list-style-type: none"> • Une augmentation potentielle de 1% par rapport à 2013 de la production de déchets ménagers • 1 seule plateforme de recyclage des matériaux inertes issus du BTP sur le territoire : augmentation des quantités de déchets du BTP par les opérations de renouvellement urbain et les travaux de modernisation de la RCEA 	<p><i>Mesures en faveur de la gestion des déchets</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le PLUiH prévoit une aire de stockage de conteneurs pour les constructions individuelles • Poursuite de la démarche Zéro Déchets et des actions de prévention pour limiter la quantité de déchets • Mise en place éventuelle de déchetteries professionnelles

Synthèse des incidences des OAP sur l'environnement

47 sites ont fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les incidences négatives de ces OAP sur l'environnement restent globalement peu importantes. Un peu moins de la moitié des sites devant faire l'objet d'une urbanisation présente une sensibilité globale moyenne à élevée.

12 sites présentent un niveau global de sensibilité élevé au regard des critères : écologiques (impact potentiel sur une ZNIEFF de type I), liés à la ressource en eau (impact potentiel sur une zone importante pour la préservation de l'eau) ou encore paysager (suppression coupure verte).

12 sites présentent quant à eux un niveau global de sensibilité moyen, souvent en lien avec des problématiques liées à l'assainissement et pouvant avoir une incidence sur la ressource en eau.

Les mesures de réduction (préservation des milieux humides, d'éléments boisés, la mise en place de bassin de rétention des eaux pluviales, la création de station d'épuration...) intégrées dans les OAP devraient dans la plupart des cas, limiter les incidences sur l'environnement.

Synthèse des incidences du plan d'actions déplacements

Le Plan d'Actions Déplacements présente 5 enjeux déclinés en 16 actions. Plus de $\frac{3}{4}$ des actions ont pour vocation d'améliorer et d'accroître l'usage des transports ferrés de type TER et TGV ainsi que d'inciter à l'usage des modes actifs. Ces dernières participent à limiter le nombre de véhicules sur les routes et par conséquent les pollutions y étant liées.

Néanmoins, ces effets positifs sont contrebalancés par les effets négatifs induits par le développement de l'offre routière favorable à l'attractivité du territoire impliquant des incidences négatives sur la qualité de l'air et la consommation d'espaces et d'énergies.

Synthèse des incidences du PLUiH sur le site natura 2000

Le PLUiH est concerné par le site Natura 2000 « Etangs à Cistude d'Europe du Charolais », ZSC. L'enjeu écologique de ce site réside principalement dans la présence de la Cistude d'Europe au sein d'un ensemble de 4 étangs répartis au sein de prairies favorables à cette dernière. La vulnérabilité de ce site est en lien avec la gestion hydraulique (éviter les périodes d'assecs), les éventuelles pollutions des eaux directe ou indirecte (ressource alimentaire). Le territoire est plus particulièrement concerné par l'étang de Poulain.

Aucun effet d'emprise directe en lien avec la mise en œuvre du PLUiH n'est à signaler sur les habitats d'intérêt du site Natura 2000. Aucune zone d'urbanisation n'étant incluse au sein du site N2000. En termes d'effets indirects sur la ressource en eau, l'étang de Pierre Poulain est alimenté par le ruisseau le Tamaron, milieu récepteur de la STEP de Pouilloux. Cette dernière ne présente pas de problème de conformité et dispose des capacités résiduelles suffisantes pour accueillir de nouveaux logements sur Pouilloux. Aucune incidence n'est attendue sur l'étang de Poulain dans le cadre de la mise en œuvre du PLUiH.

Synthèse de l'articulation avec les schémas, plans et programmes

Analyse de la compatibilité avec les documents supérieurs

Le PLUiH est compatible avec les orientations du SDAGE applicables au document d'urbanisme, ainsi qu'avec celles du Plan de Gestion des Risques d'inondations. En effet, le PLUiH veille à la qualité des eaux, à l'équilibre quantitatif ainsi qu'à la préservation des milieux aquatiques :

- par un classement en zone Naturelle d'une partie des périmètres de protection immédiat et rapproché des captages de la Sorme et de Saint-Sernin-du-Bois,
- par une obligation de raccordement au réseau collectif lorsque cela est possible ou la mise en place, d'un assainissement autonome le cas échéant,
- en vérifiant l'adéquation entre les besoins futurs et les ressources,
- en préservant les milieux humides par une protection au titre de l'article L151-23 du CU, de même que les ripisylves,
- en définissant une bande tampon inconstructible de 10 ou 20 m de part et d'autre des cours d'eau,
- en préservant le champ d'expansion des crues de la Bourbince,

Analyse de la prise en compte des autres documents

Concernant le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, le PLUiH a pris en compte les réservoirs de biodiversité régionaux et les a classés en N pour la sous trame des forêts et majoritairement en A (ou N) pour les sous-trames prairies/bocages et plans d'eau et milieux associés. Les corridors écologiques régionaux sont globalement classés en zone N ou A. Par ailleurs pour les corridors écologiques de la sous-trame des cours d'eau et milieux associés, le PLUiH définit une bande inconstructible de 10 ou 20 m de part et d'autre des cours d'eau.

Les orientations du PLUiH s'articulent bien avec celles du PCET de la CCM (un PCAET est en cours d'élaboration sur le nouveau périmètre). Les choix en termes d'armature urbaine sont favorables à un aménagement durable du territoire. Les mesures visant à favoriser la densification et à limiter les extensions urbaines sont favorables à la réduction de la consommation d'espace. Le PLUiH encourage également au développement des énergies solaires et photovoltaïques dans les secteurs d'activités.

Le PLUiH a bien pris en compte le schéma départemental des carrières de Saône-et-Loire en interdisant l'exploitation des carrières sur le territoire dans les secteurs sensibles et en autorisant par un zonage spécifique la poursuite de l'exploitation des carrières existantes.

Le PLUiH prend en compte le Plan départemental des déchets ménagers et assimilés en favorisant la collecte des déchets ménagers en prévoyant dans les dispositions générales du règlement les aménagements nécessaires à cette dernière.

Indicateurs et méthodes employées

Indicateurs

Différents indicateurs ont été proposés pour suivre l'évolution de l'état de l'environnement : linéaire de réseau d'assainissement, qualité de l'eau, surface de Znieff impactée, trafic routier sur les principaux axes, nombre de logements réhabilités, nombre d'installations de production d'énergie renouvelable, ...

La démarche générale d'évaluation environnementale

La démarche d'évaluation environnementale s'est déroulée en plusieurs étapes :

- Réalisation de l'état initial de l'environnement
- Analyse de la compatibilité des orientations du PADD avec les enjeux environnementaux du territoire
- Analyse itérative des incidences du zonage sur l'environnement
- Proposition de recommandations et de mesures d'évitement, de réduction visant à optimiser les incidences potentiellement négatives
- Analyse des OAP et des principaux sites d'extension des zones d'activités
- Analyse du Plan d'Actions Déplacements

Certaines thématiques spécifiques ont fait l'objet d'approfondissements :

- Détermination des espaces libres en U
- Déclinaison de la trame verte et bleue à l'échelle régionale du PLUiH
- Analyse des milieux humides