



---

# **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)**

## **Valant Schéma de Cohérence Territoriale**

---

# **MODIFICATION SIMPLIFIEE**

**Notice explicative**

## 1. Préambule

Par délibération en date du 18 juin 2020 la Communauté Urbaine Le Creusot-Montceau a approuvé les dispositions de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant Plan Local de l'Habitat (PLH) et valant Schéma de Cohérence Territorial (SCoT).

A ce jour, celui-ci a fait l'objet d'une modification approuvée en date du 06/10/2022 par la Communauté Urbaine Creusot Montceau.

## 2. Coordonnées du maître d'ouvrage

La procédure de modification simplifiée n°1 est menée par la Communauté Urbaine Le Creusot-Montceau sous l'autorité de :

Monsieur Le Président de la Communauté Urbaine Le Creusot Montceau  
Château de la Verrerie  
BP 90069  
71206 Le Creusot Cedex

## 3. Rappel réglementaire

L'article L153-36 du code de l'urbanisme dispose que « *sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

L'article L153-45 du code de l'urbanisme mentionne que la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1. Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
2. Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
3. Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
4. Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Compte tenu de l'évolution du document, souhaitée par la Communauté Urbaine Creusot Montceau et décrite ci-dessous, il y a lieu de recourir à la procédure administrative dite « simplifiée » conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme. En effet, la modification portera uniquement sur la correction d'une erreur matérielle. La correction de cette erreur n'impactera aucunement les catégories prévues à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme relatif à la procédure de révision, à savoir les orientations du projet d'aménagement et de développement durable, les espaces boisés classés, les zones agricoles et naturelles ainsi que les protections édictées en raison des risques, de la qualité des sites ou des paysages.

## 4. Objet de la modification

La modification prévoit une augmentation des possibilités de construire sur les parcelles concernées mais est réalisée dans le cadre d'une procédure simplifiée conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme.

La modification demandée est explicitée dans la seule fiche jointe à la présente note.

Précisions sur la présentation de la modification.

La modification simplifiée envisagée affecte les pièces suivantes du PLUi :

- Le plan de zonage de la commune de Montceau-les-Mines.

## 5. Contenu du dossier de modification n°1

Le dossier de modification simplifiée comporte les pièces suivantes :

La présente notice explicative des modifications apportées sera au terme de la procédure, ajoutée au rapport de présentation dans la pièce « 1-6 Justification du projet » dans une partie dédiée « Modification simplifiée n°1 du PLUi ».

## 6. Présentation et justification des modifications

La modification apportée au PLUi est décrite dans les fiches ci-dessous.

Fiche n°1	<p><b>Reclassement des parcelles AH457 et AH456 de la zone NLu vers la Zone Nlt</b></p>
<p><b><u>Nature de la modification</u></b></p> <p>La modification porte sur le changement de zonage des parcelles AH457 et AH456 du sous zonage NLu vers le sous zonage Nlt.</p>	
<p><b><u>Justifications de la modification</u></b></p> <p>En 2011, lors de la révision du PLUi, les parcelles considérées avaient été classées en zone NL avec le sous zonage NLa. Le règlement de la zone NL destinait alors ce secteur à l'implantation d'activités de sport, de loisirs et de plein air, d'hébergement touristique et de restauration. Plus précisément, le sous zonage NLa régissait le coefficient d'occupation du sol relatif aux constructions d'hôtel restaurant en zone NL. La zone a alors été aménagée.</p>	

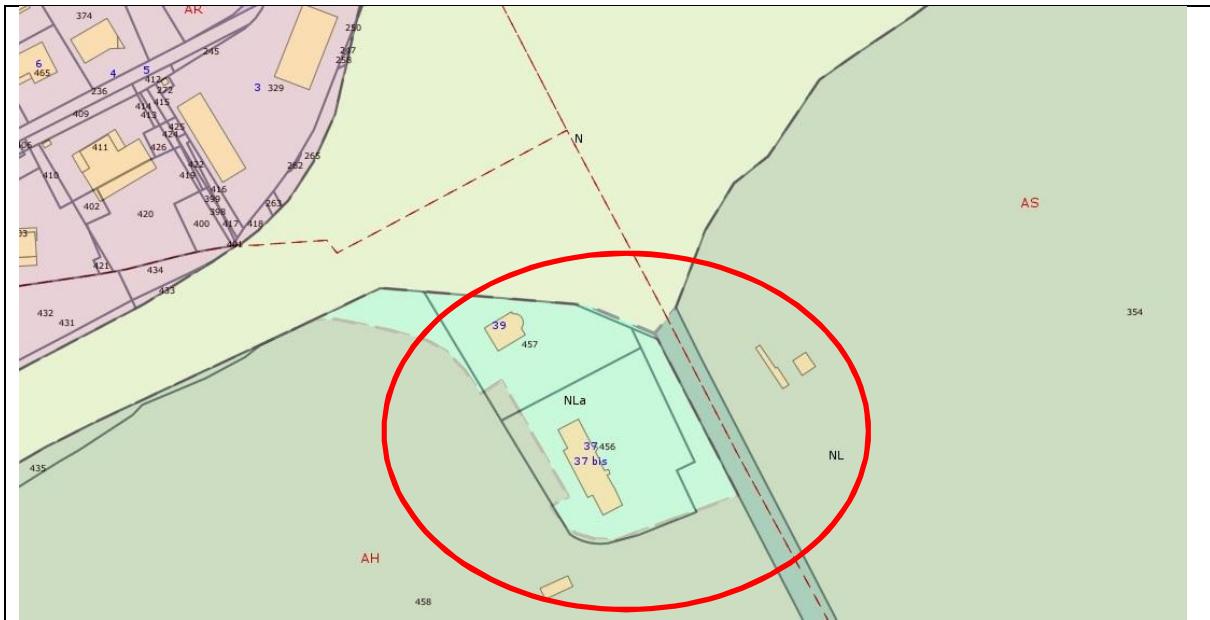


Figure 1 Extrait plan de zonage de 2011

Suite à la révision du PLUI de 2020, le règlement de la zone NL a évolué. Il est divisé en plusieurs sous zonages correspondant à différents types de zone naturelle de loisirs. Cette modification a conduit au classement de ces deux parcelles dans le sous zonage NLu, qui correspond aux parcs urbains.

Ce changement n'autorise plus les destinations initiales et ne permet donc pas au propriétaire de l'hôtel et du restaurant implantés sur ces parcelles de faire évoluer son patrimoine.

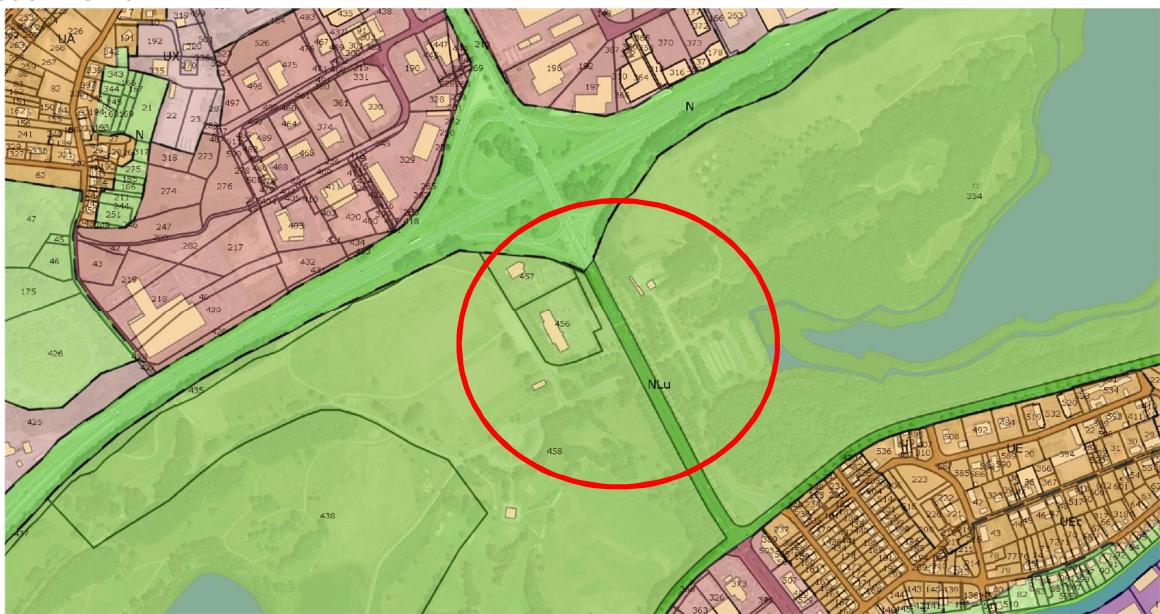


Figure 2 Extrait plan de zonage de 2020

La réalité de l'occupation actuelle des terrains est qu'ils sont déjà très largement urbanisés, comme le montre la vue aérienne ci-dessous, et accueillent déjà une activité d'hébergement touristique et de restauration.

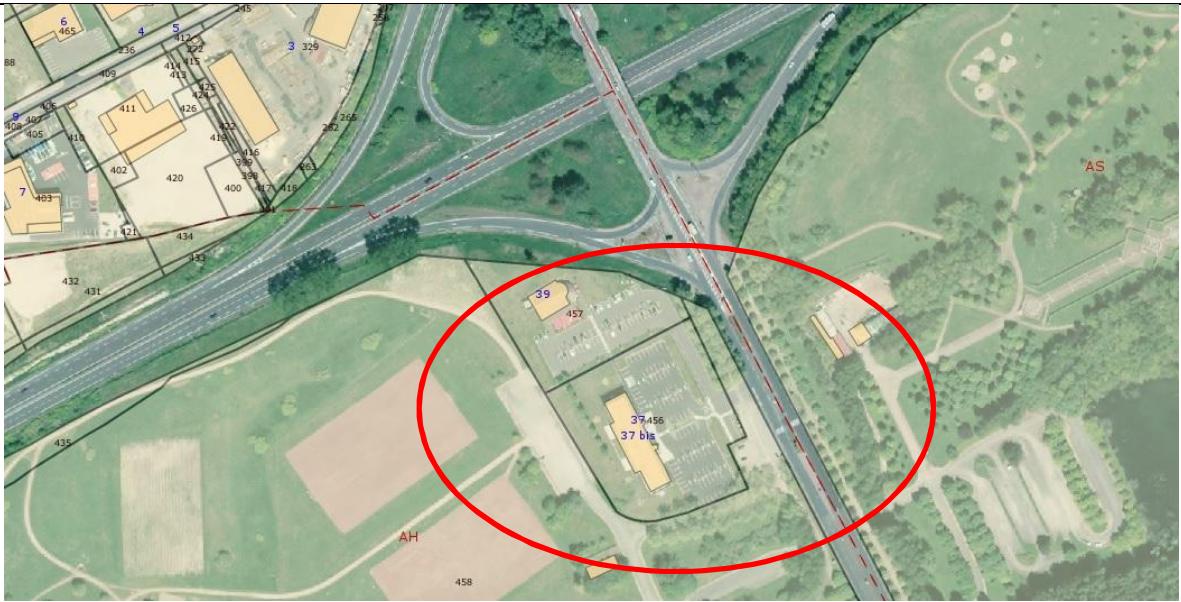


Figure 3 Photo aérienne

En conséquence, il est considéré que le classement actuel de ces parcelles en zone NLu relève d'une erreur matérielle. Afin de faire correspondre les usages en cours de la parcelle avec le zonage du PLUI, une modification du sous-zonage est nécessaire.

Il est donc proposé de modifier le plan de zonage du PLUI de la CUCM pour ces deux seules parcelles déjà largement urbanisées et de les classer en zone NLt.

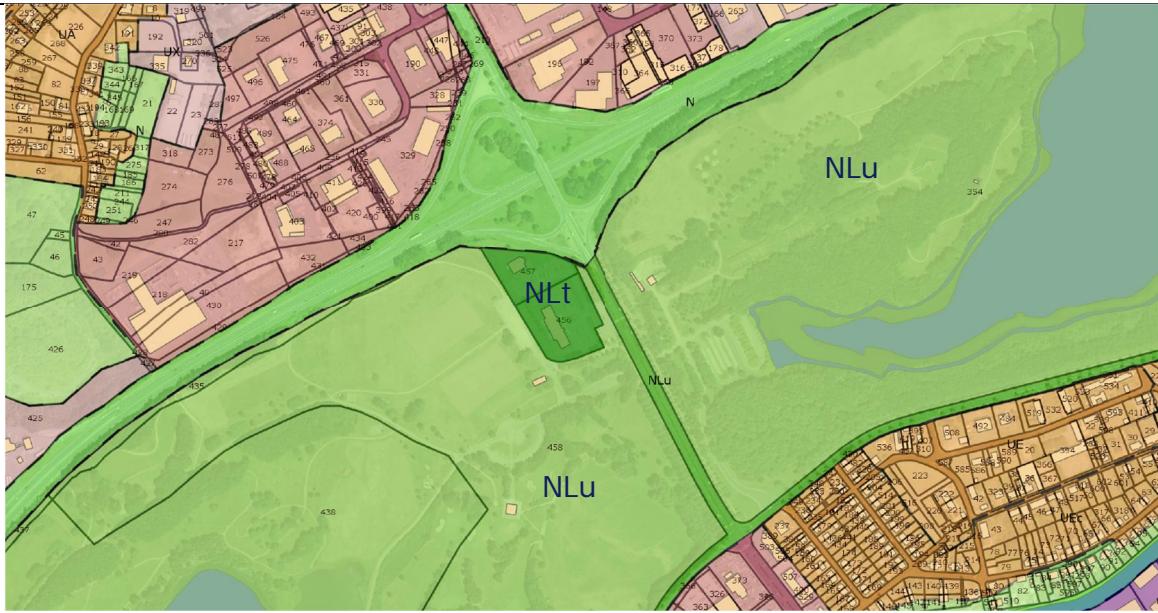
#### Mise en œuvre de la modification

Rectification du plan de zonage de la commune de Montceau-les-Mines comme indiqué ci-dessus.

#### Etat des documents avant/après



Figure 4 Extrait plan de zonage - avant modification



*Figure 5 Extrait plan de zonage - après modification*