

ARRETE DU PRESIDENT

**OBJET :** Arrêté prescrivant la modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal

Le PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE URBAINE LE CREUSOT-MONTCEAU-LES-MINES.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L-153-46 relatifs aux procédures de modification des Plans Locaux d'Urbanisme,

Vu le Plan local d'urbanisme intercommunal valant SCoT de la Communauté Urbaine Le Creusot Montceau approuvé le 18 juin 2020 et ayant fait l'objet d'une procédure de modification de droit commun approuvée le 07/10/2022, d'une mise en compatibilité le 19/02/2025 et d'une modification simplifiée le 10/04/2025,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.104-3, L.151-13, L.153-36 et L.153-37;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 17 juin 2021 autorisant le président ou l'élu en charge de l'urbanisme prévisionnel à prescrire la modification du PLUi et fixer les modalités de concertation ;

Vu l'arrêté de délégation accordée par le Président à la 6ème Vice-Président, déléguée à l'urbanisme et au foncier, en date du 26 décembre 2023, portant notamment sur l'élaboration et la mise en œuvre des documents de planification urbaine (Scot, PLUi, plan de prévention des risques, etc.),

Considérant la stratégie de développement du photovoltaïque sur le territoire de la CUCM, présentée au conseil communautaire le 11 avril 2024, et le besoin de la traduire dans le PLUi,

Considérant les demandes formulées par des propriétaires pour opérer des changements de destinations sur des bâtiments agricoles ou procéder à des évolutions de zonages,

Considérant le besoin de corriger, à la marge des orientations d'aménagement et d'orientation,

Considérant la nécessité de modifier le règlement du PLUi pour en préciser l'interprétation lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme,

Considérant les orientations du PLUi pour le développement touristique ainsi que le plan canal du Centre approuvé le 21 mai 2021 par la Communauté Urbaine, et la nécessité de réaliser des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL), pour permettre l'installation d'activités nautiques et de camping de petites tailles,

Considérant que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance et qu'elle ne compromet pas la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, et n'induit pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance et qu'en conséquence elle n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision,

Considérant que cette modification n'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer les

possibilités de construire, de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et qu'en conséquence cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun.

Considérant que la procédure de modification est menée à l'initiative du président de l'EPCI, en application de l'article L.153-37 du code de l'urbanisme ;

Considérant que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme,

Considérant que le projet sera soumis à l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme,

Considérant que le projet sera soumis à l'avis de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) dans le cadre d'un examen au cas par cas afin de répondre aux objectifs définis à l'article L.104-3 du code de l'urbanisme,

Considérant que le projet devra être soumis à enquête publique,

Il vous est proposé de prescrire la modification de droit commun n°2 du PLUi,

### ARRETE

Article 1 : La procédure de modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté Urbaine Le Creusot-Montceau est prescrite en application des articles L153-41 à L.153-44.

Article 2 : Le projet de modification est exposé dans une notice explicative en annexe de cet arrêté. Il comporte :

#### 13 Changements de destination de bâtiments en zones A et N :

- Changement de destination restaurant Triskel pour faire des logements, Blanzay
- Changement de destination pour 4 appartements, Blanzay
- Changement de destination vers habitation, Saint-Symphorien de Marmagne
- Changement de destination pour résidence secondaire, Saint-Symphorien de Marmagne
- Changement de destination vers habitation, Saint-Symphorien de Marmagne
- Changement de destination pour transmission père fils, Saint-Symphorien de Marmagne
- Changement de destination ancienne ferme à réhabiliter, Essertenne
- Changement de destination réhabilitation d'un bâtiment en partie agricole, Charmoy
- Changement de destination habitat, Saint-Eusèbe
- Changement de destination ancien bâtiment agricole en habitat, Saint-Eusèbe
- Réhabilitation d'un bâtiment agricole en maison d'habitation, Gourdon
- Changement de destination d'un garage en maison d'habitation, Le Breuil
- Régularisation habitat, Gourdon

#### La création de 9 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) :

- Transformation d'un bâtiment en gîte pour 50 couchages, Blanzay
- Lieu de ressources agro-écologiques, Saint-Symphorien de Marmagne
- Projet d'aire naturelle de camping, Marmagne
- Transformation du bâtiment La Fiesta en hébergements, Montchanin
- Accueil d'activités halte nautique, Montchanin
- Rénovation d'une ancienne ferme en gîte et salle de réception, Perrecy-les-Forges
- Activité équestre (activité éducative et salle de spectacle), Saint-Romain-sous-Gourdon
- Aire campings cars, Montceau-les-Mines
- Activité loisirs hébergements restauration Sanvignes-les-Mines (site des découvertes)

#### Cette création de Stecal, s'accompagne de la mise en place de 4 nouveaux zonages au PLUi :

- Ah pour permettre de créer des projets de réhabilitation pour de l'hébergement touristique



- Ac pour permettre de créer des projets d'hébergement légers de types petits campings
- Nt pour permettre de créer des projets de réhabilitation pour de l'hébergement touristique
- NHc : zones dédiées aux aires d'accueil de camping car

#### Des évolutions de zonage pour favoriser des projets

- Reclassement en zone UE d'un tènement en zone UX, Saint-Symphorien de Marmagne
- Reclassement en zone UE, d'une parcelle en zone UX, Le Breuil
- Reclassement en zone UF, de deux parcelles en zone UXa, Le Breuil
- Reclassement en zone Nlt, d'un tènement en zone NLU à Montceau-les-mines
- Création d'un camping, Ecuisses
- Passage d'une parcelle en sous-zonage UXh sur la zone CORIOLIS, Torcy

#### Suppression et remplacement d'un emplacement réservé pour liaison douce, Montceau-les-Mines

#### Des évolutions du règlement écrit afin de préciser les prescriptions générales :

- Précision sur les règles de préservation des réservoirs de biodiversité et les espaces boisés,
- Suppression de la sous-destination autorisant les installations de stockage de déchets inerte et des déchets non dangereux

#### Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme

- Éclaircissement sur la prise en compte des surfaces déjà bâties dans les surfaces d'extensions autorisées.
- Précision sur l'emploi des matériaux et les couleurs des tuiles
- Précision sur la règle d'implantation des 30m pour les annexes en zone
- Précisions sur la réglementation des volets en zone UEc
- Mise en compatibilité des règles sur les clôtures entre l'OAP cadre et le règlement
- Précisions sur les règles applicables aux toitures terrasses avec la nécessité de les végétaliser lorsqu'elles ne sont pas accessibles
- Suppression d'une dérogation en matière d'implantation
- Suppression d'une dérogation en matière d'aspect extérieur des constructions
- Ajout de schéma relatifs à l'insertion des projets de construction dans le terrain tout en en préservant la morphologie générale
- Clarification de la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété
- Clarification sur l'intégration des panneaux photovoltaïques au bâtiment
- Implantation des constructions par rapport à la voie, avec un assouplissement sur la règle des 5m d'inconstructibilité, en autorisant les annexes
- Suppression de la règle relative aux décrochements d'enduits en zone UA
- Adaptation de la règle sur les hauteurs des constructions en zone UA, UE ET UF afin de permettre la construction d'un étage en attique
- Adapter l'aspect extérieur des constructions en zone UX afin d'être en cohérence avec la volonté de réaliser des locaux de type habitation en lien avec les nécessités de surveillances de l'activité.

#### Des modifications d'Orientations d'Aménagement et de Programmation existantes (OAP)

- Suppression d'une zone non aedificandi, Torcy
- Mise en cohérence entre la zone AU et OAP, Saint-Symphorien de Marmagne
- Permettre la mise en place d'un équipement public, Saint-Eusèbe
- Déplacement de cheminements et détachement d'une parcelle sur une OAP à Torcy

#### L'ajout d'une OAP sur la commune de Marmagne afin d'implanter un camping naturel.

#### L'intégration de la stratégie pour le photovoltaïque de la CUCM est traduite par :

- La délimitation de 9 nouvelles zones Ne et la mise en place d'OAP sur 5 d'entre elles, pour préserver des zones à protéger et un nouveau règlement pour ce zonage.
- La création d'un zonage Ag dédié à l'agrivoltaïsme et l'ajout d'un règlement pour ce zonage, ainsi que la création de 3 zones dédiées,

La mise en place d'un zonage sous conditions pour la préservation des espaces naturels et des paysages sur les communes de Marigny et Saint-Micaud

L'ajout des annexes suivantes :

- Doctrine sur les aléas miniers (Ensemble du territoire)
- Schéma régional des carrières (Ensemble du Territoire)
- Zonage archéologiques CUCM (Ensemble du Territoire)
- Plan de zonage et plan du réseau de chaleur (Montceau-les-Mines)
- Plan de conservation des linéaires commerciaux (Montceau-les-Mines)

**Article 3 :** Le projet de modification fera l'objet des modalités de concertation suivantes :

Un comité technique et un comité de pilotage seront chargés d'instruire les demandes de modification, de juger de leur opportunité et de prendre en compte les remarques qui résulteront de la consultation des personnes publiques associées et de l'enquête publique. Ces comités sont composés des élus communautaires et des communes et des personnes publiques associées, mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

**Article 4 :** Le dossier de modification du PLUi sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant l'enquête publique.

**Article 5 :** Le dossier de modification du PLUi sera soumis à l'avis de la CDPENAF, conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, avant l'enquête publique.

**Article 6 :** Le dossier de modification du PLUi sera soumis à l'avis de la MRAe dans le cadre d'une consultation pour avis conforme sur une procédure d'auto-évaluation ad'hoc conformément aux articles R 104-34 à R 104-37.

**Article 7 :** La modification fera l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme.

**Article 8 :** A l'issue de l'enquête publique prévue à l'article 7, ci-dessus, le Président de la Communauté Urbaine Le Creusot-Montceau ou son représentant, en présente le bilan au conseil communautaire qui délibère et adopte le projet de modification éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée,

**Article 9 :** Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22. Il sera affiché au siège de l'établissement public de coopération intercommunale et dans les mairies des communes membres pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet. Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs de la collectivité.

Fait à Le Creusot, le 11.07.2025

Certifié pour avoir été reçu  
à la sous-préfecture le  
et publié le

18 JUL. 2025

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

18 JUL. 2025

LE PRÉSIDENT,  
Pour le Président  
La Vice-Présidente  
Frédérique LEMOINE

LE PRÉSIDENT,  
Pour le Président  
La Vice-Présidente  
Frédérique LEMOINE

