

SEANCE DU  
6 OCTOBRE 2022

**Nombre de conseillers en exercice :**  
**71**

**Nombre de conseillers présents :**  
**61**

**Date de convocation :**  
**30 septembre 2022**

**Date d'affichage :**  
**7 octobre 2022**

**OBJET :**  
**Plan local d'urbanisme  
intercommunal de la Communauté  
Urbaine Creusot Montceau -  
approbation de la procédure de  
modification de droit commun n°1**

**Nombre de Conseillers ayant pris  
part au vote : 71**

**Nombre de Conseillers ayant voté  
pour : 69**

**Nombre de Conseillers ayant voté  
contre : 0**

**Nombre de Conseillers s'étant  
abstenus : 2**

**Nombre de Conseillers :**

- **ayant donné pouvoir : 10**
- **n'ayant pas donné pouvoir : 0**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX, le 06 octobre à dix-huit heures trente** le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance, Salle Bourdelle - Embarcadère - - 71300 MONTCEAU-LES-MINES, sous la présidence de **M. David MARTI, président**

**ETAIENT PRESENTS :**

M. Jean-François JAUNET - Mme Isabelle LOUIS - M. Jérémy PINTO - M. Jean-Yves VERNOCHE - Mme Monique LODDO - M. Guy SOUVIGNY - M. Philippe PIGEAU - Mme Montserrat REYES - M. Georges LACOUR - M. Jean-Claude LAGRANGE - Mme Evelyne COUILLEROT - M. Cyril GOMET - Mme Frédérique LEMOINE - M. Jean-Marc FRIZOT - M. Daniel MEUNIER

**VICE-PRESIDENTS**

Mme Viviane PERRIN - Mme Alexandra MEUNIER - M. Noël VALETTE - M. Michel CHAVOT - M. Sébastien CIRON - M. Michel CHARDEAU - M. Charles LANDRE - M. Jean-Paul BAUDIN - Mme Jeanne-Danièle PICARD - M. Denis BEAUDOT - M. Jean GIRARDON - M. Denis CHRISTOPHE - Mme Christiane MATHOS - Mme Séverine GIRARD-LELEU - Mme Laëtitia MARTINEZ - M. Sébastien GANE - Mme Stéphanie MICHELOT-LUQUET - M. Gérard DURAND - M. Felix MORENO - M. Lionel DUPARAY - M. Philippe PRIET - Mme Christelle ROUX-AMRANE - M. Gilbert COULON - M. Marc MAILLIOT - M. Thierry BUISSON - M. Guy MIKOLAJSKI - M. Jean PISSELOUP - M. Marc REPY - M. Enio SALCE - M. Jean-Paul LUARD - M. Laurent SELVEZ - M. Eric COMMEAU - M. Christian GRAND - M. Bernard DURAND - Mme Pascale FALLOURD - M. Christophe DUMONT - M. Daniel DAUMAS - M. Armando DE ABREU - Mme Chantal LEBEAU - M. Didier LAUBERAT - Mme Barbara SARANDAO - M. Frédéric MARASCIA - M. Abdoukader ATTEYE - M. Gérard GRONFIER - Mme Salima BELHADJ-TAHAR

**CONSEILLERS**

**ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :**

M. BALLOT (pouvoir à M. Felix MORENO)  
Mme FRIZOT (pouvoir à M. Guy SOUVIGNY)  
Mme JARROT (pouvoir à Mme Christelle ROUX-AMRANE)  
M. TRAMOY (pouvoir à M. Gérard GRONFIER)  
Mme GHULAM NABI (pouvoir à M. Lionel DUPARAY)  
Mme LE DAIN (pouvoir à Mme Barbara SARANDAO)  
M. FREDON (pouvoir à Mme Stéphanie MICHELOT-LUQUET)  
Mme SARANDAO (pouvoir à M. Philippe PIGEAU)  
Mme MATRAY (pouvoir à M. Jean-Paul LUARD)  
M. BURTIN (pouvoir à M. Michel CHAVOT)

**SECRETAIRE DE SEANCE :**

Mme Stéphanie MICHELOT LUQUET



Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-44 relatifs aux procédures de modification du plan local d'urbanisme ;

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

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) et schéma de cohérence territoriale (ScoT), approuvé le 18 juin 2020 ;

Vu le courrier du Préfet, au titre du contrôle de légalité sur le PLUiH valant SCoT de la CUCM et son annexe, en date du 3 août 2020 ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 2 juillet 2021, autorisant le Président ou l'élu en charge de l'urbanisme prévisionnel à prescrire la modification du PLUi et fixant les modalités de concertation ;

Vu l'arrêté du 22 septembre 2021, prescrivant la modification de droit commun n°1 du PLUi ;

Vu les avis des personnes publiques associées et notamment ceux de la ville du Creusot, en date du 20 octobre 2021, et de la Direction départementale des territoires de Saône-et-Loire, en date du 2 novembre 2021 ;

Vu les avis favorables de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, en date du 22 novembre 2021 ;

Vu la décision de la Mission régionale d'autorité environnementale, en date du 14 décembre 2021, dispensant d'évaluation environnementale, le projet de modification de droit commun n°1 du PLUi ;

Vu l'arrêté du 17 décembre 2021, prescrivant la mise à l'enquête publique du dossier de modification de droit commun du PLUiH, du 17 janvier 2022 au 18 février 2022 ;

Vu les pièces du dossier de modification de droit commun n°1 du PLUiH soumis à enquête publique et ses annexes ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 25 février 2022 déclarant d'utilité publique, au profit de Réseau de transport d'électricité (RTE), les travaux de réhabilitation de la ligne aérienne à 63 000 volts Blanzzy-Henri Paul et valant mise en compatibilité du PLUiH de la communauté urbaine Le Creusot Montceau sur les communes de Saint-Laurent-d'Andenay, Ecuisses et Saint-Eusèbe ;

Vu le rapport de la commission d'enquête publique, en date du 17 mars 2022 et ses conclusions ;

Considérant que la modification envisagée du PLUiH a pour objet de prendre en compte les remarques émises par le Préfet, au titre du contrôle de légalité en date du 3 août 2020 sur le PLUiH approuvé le 18 juin 2018, et demandant, notamment, d'apporter des améliorations formelles au document afin de le rendre plus lisible, d'ajuster la rédaction du règlement écrit et de mettre en adéquation le règlement avec les projets en cours de développement ;

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, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

Considérant en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

Considérant que cette modification a pour effet soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer les possibilités de construire, soit de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Considérant en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la

procédure de modification dite de droit commun ;

Considérant que la Direction départementale des territoires a, le 2 novembre 2021, émis une réserve concernant la « Clarification des conditions d'implantation et de construction des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires en zone agricole » car une procédure de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUiH était en cours sur les communes de Saint-Eusèbe, Ecuisses, Blanzy et Saint-Laurent-d'Andenay pour la réhabilitation de la ligne à 63 000 volts Blanzy-Henri Paul ;

Considérant que, conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, lorsqu'une mise en compatibilité, en lien avec une déclaration d'utilité publique d'un projet, est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification portant sur les mêmes dispositions ;

Considérant que la mise en compatibilité du document d'urbanisme engagée dans le cadre de déclaration d'utilité publique au profit de Réseau de transport d'électricité (RTE) a été approuvée par arrêté préfectoral, en date du 25 février 2022 ;

Considérant que le dossier de modification de droit commun du PLUiH soumis à enquête publique a fait l'objet de modifications pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête ;

Le rapporteur expose :

« La Communauté urbaine Creusot Montceau a prescrit la modification de droit commun n°1 de son PLUi valant programme local de l'habitat (PLH) et ayant les effets d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT), par délibération en date du 2 juillet 2021.

La procédure a été engagée dans le but de :

- Satisfaire aux remarques émises dans le cadre du contrôle de légalité de la délibération du 18 juin 2020, approuvant le PLUiH (courrier du Préfet du 3/08/2020 et son annexe) ;
- Ajuster le règlement écrit suite aux premières instructions des autorisations d'urbanisme afin de clarifier et faciliter son application ;
- Adapter le règlement aux projets en cours de développement, notamment en matière d'habitat sociaux, d'habitat rural ou de développement économique, très fortement contraints par la rédaction actuelle du PLUiH.

Pour mémoire, les différentes étapes mises en œuvre pour l'élaboration et la concertation de la modification, ont été les suivantes :

- Le 16 septembre 2021, un groupe de travail composé des élus de la Communauté Urbaine et de communes de tailles diverses, représentatives de la diversité du territoire, s'est réuni pour échanger et débattre des modifications envisagées ;
- Suite à la prise en compte des différentes remarques émises, la procédure de modification de droit commun a été prescrite, par arrêté du 22 septembre 2021 ;
- Les avis de l'ensemble des communes-membres et des personnes publiques associées ont été sollicités, du 30 septembre au 15 octobre 2021 :
  - o la direction départementale des territoires de Saône-et-Loire (DDT) a formulé un avis favorable avec une réserve et quatre observations,
  - o la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable,
  - o la mission régionale d'autorité environnementale de Bourgogne Franche Comté (MRAE) qui a dispensé le projet de modification d'évaluation environnementale,
- Le dossier de modification adjoint les avis des personnes publiques associées et de la ville du

Creusot, a ensuite été soumis à enquête publique, du 17 janvier au 18 février 2022, par arrêté du 17 décembre 2021 ;

Au terme de l'enquête publique, la commission d'enquête nommée par le tribunal administratif de Dijon a rendu son rapport et ses conclusions, en date du 17 mars 2022. Le rapport précise que l'enquête publique a permis de recueillir 45 requêtes. Le site du registre dématérialisé a reçu au-delà, de nombreuses visites, démontrant l'efficacité de la publicité. Sur le plan juridique, le dossier de modification a été considéré comme compatible avec les plans et programmes de portée supérieure, complet en terme de pièces obligatoires, conforme à la procédure de modification et d'information du public. Sur le fond, la commission d'enquête reconnaît la qualité du dossier qui a permis au public une bonne compréhension du projet et de ses enjeux. Elle a émis un avis favorable avec réserve et formulé plusieurs recommandations.

En réponse aux conclusions de la commission d'enquête, le groupe de travail du PLUi s'est réuni le 25 août 2022, en présence du prestataire atelier TEL, chargé de la finalisation de la procédure, afin d'examiner les principaux points d'évolution à intégrer dans le dossier de modification du PLUi. Les avis et demandes découlant de la phase de consultation sont les suivants :

#### S'agissant des personnes publiques associées et communes membres :

- La DDT a formulé par courrier en date du 2 novembre, une réserve faisant suite au projet de déclaration publique (DUP) prononcé au profit de RTE, pour la réhabilitation de la ligne 63 000 volts Blanzay – Henri Paul. Cette réserve vise à exclure de la possibilité d'implanter des antennes relais et pylônes électriques en zone A, les deux communes de Saint-Laurent d'Andenay et de Saint-Eusèbe, où la DUP emporte la mise en compatibilité du PLUi sur le même objet que la modification. Au terme des deux procédures menées en parallèle, le règlement du PLUi sera identique pour toutes les communes (fiche 2.2. « Clarification sur la possibilité d'implanter des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires ») ;
- La ville du Creusot a demandé à revoir la formulation des conditions encadrant le développement d'activités entrant dans la sous-destination des « centres de congrès et d'exposition » dont relève le parc des Combes. Le règlement du PLUi est reformulé (fiche 2.6. : clarification des destinations de la zone NLt).

#### S'agissant des demandes du public :

- Une vingtaine de personnes a fait remonter des demandes de constructibilité. Ces demandes ne ressortent pas de la présente procédure de modification mais devront être soumises à l'analyse du groupe de travail du PLUi, lors de la prochaine révision ;
- Plusieurs demandes de changement de destination de bâtiments agricoles ont été formulées, et qui s'ajoutent à la liste des bâtiments repérés dans la fiche 3.6. « Repérage de bâtis agricoles pouvant changer de destination au titre de l'article L 123-1-5). Ces repérages ouvrent la possibilité de conforter les habitations existantes en zone agricole, sans aucune obligation toutefois pour le propriétaire, et en évitant l'implantation de nouvelles constructions consommatrices de foncier :
  - o L'ensemble bâti situé sur la parcelle cadastrée D 334, sise sur la commune de Mary. Après analyse, cet ensemble composé d'une ancienne maison d'habitation et d'une grange contigües ainsi que d'une remise et d'un four à pain présente des caractéristiques architecturales typiques du secteur rural et est desservi par l'ensemble des réseaux publics ;
  - o Trois bâtis situés sur la parcelle AB 62 au lieu-dit les Marlots, sise sur la commune des Bizots. Ce bâti en bon état est desservi par l'ensemble des réseaux ;
  - o Le bâti situé sur la parcelle cadastrée AZ 786 sise sur la commune de Saint-Vallier. Ce bâti en pierre est déjà en partie à usage d'habitation. Il présente des caractéristiques architecturales intéressantes pour l'habitation et est desservi par l'ensemble des réseaux publics ;

- Le bâti situé sur les parcelles cadastrées F 486 et F 674 sise sur la commune de Saint-Symphorien-de-Marmagne. Ce bâti traditionnel en pierre est desservi par l'ensemble des réseaux publics et situé à proximité immédiate d'une habitation existante.

S'agissant de la commission d'enquête :

Plusieurs remarques et recommandations ont été exprimées. Parmi celles-ci :

- Fiche 1.12. Au chapitre des ajustements de règlement, la commission d'enquête rappelle la nécessité de faire davantage référence au plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Bourbince. Nous précisons que le PPRI est annexé comme servitude au PLUi et que le règlement y fait également référence ;
- Fiches 2.3. et 2.4. « Ajouts de règles sur les clôtures en zones UA et UE » : la commission d'enquête regrette l'usage des barbelés, rendu possible en zones UA et UE, et préconise la suppression de cette possibilité. En réponse, nous précisons que l'usage des barbelés est déjà fortement encadré puisque le projet consiste à ne les autoriser qu'en cas de besoin particulier. Ce besoin particulier, lié à l'occupation du terrain telle que la protection d'infrastructures, pouvant s'avérer nécessaire, il est proposé de ne pas suivre la préconisation de la commission d'enquête ;
- Fiche 2.5. « Ajustement des règles de stationnement pour l'habitat collectif en zone UA et UE » : la commission d'enquête souligne l'importance de bien examiner la question du stationnement, en amont de toute opération. Pour justifier la baisse du nombre de places imposées en zone UA et UE, nous proposons de retranscrire cette préoccupation dans le règlement du PLUi, en prévoyant que le pétitionnaire intègre la possibilité de mutualisation de places de stationnement, sur la parcelle ou dans l'environnement immédiat.

La commission d'enquête formule enfin une réserve qui doit être levée pour approuver la modification : le réexamen au cas par cas du classement et de la destination des zones UXz :

- Fiche 1.12. « Précisions des conditions d'occupations et d'autorisations des sols, admises en zone UXz » (rectification dans le cadre du contrôle de légalité) : la zone UXz est définie au PLUi comme une zone d'activités « insuffisamment équipée qui se développera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux et équipements nécessaires ». Afin de préciser les conditions d'occupations et d'autorisations des sols, le projet de modification du PLUi a proposé que la zone UXz soit destinée à n'accueillir que des activités de faible ampleur, caractérisées par un taux d'emprise au sol des constructions, de 60% du tènement foncier. La commission d'enquête s'est rendue sur place pour analyser chacune des zones UXz, a constaté une grande diversité de situations et questionné la pertinence du taux d'emprise au sol pour limiter les activités de grande ampleur. Le projet de modification prend en compte cette demande et propose d'une part, la suppression de la sous-zone UXz dont la définition pose une question de légalité et d'autre part, de proposer un reclassement de chacune des zones UXz selon deux logiques :
  - Classement en UX ou UXa pour les zones en activité, caractérisées par un fort taux d'occupation ;
  - Classement en AUX pour les zones demandant une réflexion plus poussée et une ouverture à l'urbanisation plus tardive.

Le classement qui vise à préserver l'attractivité de la Communauté Urbaine pourra être réexaminé lors de la prochaine révision, au regard des résultats d'études engagées sur l'aménagement des zones économiques et le zéro artificialisation nette.

En point particulier, deux parcelles de la zone d'activités de Montchanin, à proximité de Coriolis, sont reclassées en zone UA, en cohérence avec le tissu urbain existant.

Ainsi, les ZA sont ainsi proposés aux reclassements :

- Zone 1 : ZA Saint-Symphorien : classement UX ;
- Zone 2 : ZA Le Creusot : classement UX

- Zone 3 : ZA Montchanin (proche Coriolis) : classement UXa et AUX
- Zone 4 : ZA Montchanin (Jeanne-Rose) : classement UX
- Zone 5 : ZA Saint-Eusèbe 1 : classement UX
- Zone 6 : ZA Saint-Eusèbe 2 : classement UX
- Zone 7 : ZA Les Bizots : classement UX
- Zone 8 : ZA Blanzly : classement UX
- Zone 9 : aires de la RCEA : classements UX
- Zone 10 : ZA Montceau-les-Mines : classement UX, Ne (parcs photovoltaïques), N (parcelles non constructibles)
- Zone 11 : ZA Sanvignes-les-Mines : classement UX
- Zone 12 : ZA Gévelard : classement UX
- Zone 13 : ZA Mary et Mont-Saint-Vincent : classement UX pour les deux communes
- Zone 14 : ZA Saint-Julien-sur-Dheune : classement UX.

Le dossier qui vous est soumis aujourd'hui, a donc été modifié en tenant compte des réserves et remarques des personnes publiques associées, des demandes transcrites au registre d'enquête publique et aux conclusions de la commission d'enquête.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer. »

LE CONSEIL,  
Après en avoir débattu,  
Après en avoir délibéré,  
DECIDE

- D'approuver les modifications apportées après enquête publique, au projet de modification de droit commun n°1 du PLUi ;
- D'approuver la modification de droit commun n°1 du PLUi, tel qu'elle est annexée à la présente ;
- D'autoriser le Président à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;
- De préciser que, conformément à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme, la délibération sera affichée au siège de l'établissement public de coopération intercommunale et en mairie des communes-membres pendant un délai d'un mois ;
- De préciser que, conformément à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'une mention dans le Journal de Saône-et-Loire et l'Exploitant Agricole ;
- De préciser que, conformément à l'article L.153-22, le dossier de PLUi modifié sera tenu à disposition du public au siège de la Communauté Urbaine Creusot Montceau ;
- De publier, conformément à l'article L. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales, la délibération sous format électronique sur le site internet de la Communauté urbaine ;
- De notifier la présente délibération au préfet, au président du Conseil Régional, au président du Conseil Départemental, au président de la Chambre du Commerce et de l'Industrie, au président de la Chambre d'Agriculture, au président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, à la Chambre départementale des notaires.

Certifié pour avoir été reçu  
à la sous-préfecture le  
et publié, affiché ou notifié le

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

LE PRESIDENT,  
Pour le président et par délégation,  
La VICE-PRÉSIDENTE,

Frédérique LEMOINE

LE PRESIDENT,  
Pour le président et par délégation,  
La VICE-PRÉSIDENTE,

Frédérique LEMOINE

---

# **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH) Valant Schema de COherence Territoriale**

---

## **MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1**

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 n'a fait l'objet d'aucune modification ni révision.

La présente modification a été approuvée le 06 octobre 2022.

## 2. Coordonnées du maître d'ouvrage

La procédure de modification de droit commun 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* ».

Conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme est soumis à la procédure de modification de droit commun « *lorsqu'il a pour effet* :

- 1° *Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° *Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° *Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

Compte tenu des évolutions du document, souhaitées par la Communauté Urbaine Le Creusot – Montceau et décrites ci-dessous, il y a lieu de recourir à la procédure administrative dite de « modification de droit commun » conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

En effet, les modifications porteront uniquement sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation et n'impacteront 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 durables, 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. Cependant, la modification prévoyant une augmentation des possibilités de construire sur certaines zones et la diminution sur d'autres, elle ne peut être réalisée dans le cadre d'une procédure simplifiée conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme.

## 4. Objet de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté Urbaine Le Creusot – Montceau a été approuvé le 18 juin 2020.

Pour répondre aux remarques des services de l'Etat émises dans le cadre du contrôle de légalité par courrier du 3 août 2020, rectifier les erreurs matérielles constatées lors des premières instructions, faciliter l'application du document et l'adapter aux projets en cours de développement, la Communauté Urbaine Le Creusot – Montceau envisage d'engager une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Conformément à la délibération du Conseil Communautaire du 17 juin 2021 les changements apportés au PLUi ont pour objectif :

- **Prise en compte du contrôle de légalité du 03/08/20 et améliorations formelles :**
  - Fiche 1.1 : Rectification du zonage secteur « Le Maugrand » sur la commune de Montceau-les-mines (rectification dans le cadre du contrôle de légalité du 03/08/20)
  - Fiche 1.2 : Rectification du zonage du « Pré Borhot » sur la commune de Saint-Laurent-d'Andenay (rectification dans le cadre du contrôle de légalité du 03/08/20)
  - Fiche 1.3 : Rectification de l'erreur matérielle du plan de zonage de la commune du Creusot (rectification dans le cadre du contrôle de légalité du 03/08/20)
  - Fiche 1.4 : Rectification de l'erreur matérielle de l'OAP « Brosse de Ruère » de la commune de Saint-Sernin-du-Bois
  - Fiche 1.5 : Rectification des fautes d'orthographe et des erreurs de mise en page
  - Fiche 1.6 : Ajout et corrections de numéros d'articles des codes de l'urbanisme et de l'environnement
  - Fiche 1.7 : Insertion des cartographies concernant les secteurs exonérés du supplément de loyer de solidarité (SLS) (rectification dans le cadre du contrôle de légalité du 03/08/20)
  - Fiche 1.8 : Améliorer la lecture des illustrations
  - Fiche 1.9 : Retrait des tableaux de destinations et sous-destinations de la zone UR (rectification dans le cadre du contrôle de légalité du 03/08/20)
  - Fiche 1.10 : Annexer le « POA déplacement » au rapport de présentation (rectification dans le cadre du contrôle de légalité du 03/08/20)
  - Fiche 1.11 : Délimitation des périmètres des OAP aux plans de zonage (rectification dans le cadre du contrôle de légalité du 03/08/20)
  - Fiche 1.12 : Précisions des conditions d'occupations et autorisations des sols admises en zone UXz (rectification dans le cadre du contrôle de légalité du 03/08/20)
  
- **Ajustements du règlement écrit suite aux premières instructions des autorisations d'urbanisme :**
  - Fiche 2.1 : Précisions sur les règles de hauteur
  - Fiche 2.2 : Clarification sur la possibilité d'implanter des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires en zone agricole
  - Fiche 2.3 : Ajout de règles sur les clôtures en zones UA, UAa et en UAb dans les autres communes que celle du Mont-Saint-Vincent
  - Fiche 2.4 : Ajout de règles sur les clôtures en limite séparative en zones UE, A et N
  - Fiche 2.5 : Ajustement des règles de stationnement pour l'habitat collectif en zone UA et UE

- Fiche 2.6 : Clarification des destinations de la zone NLT
  
- **Mise en adéquation avec les projets en cours de développement :**
  - Fiche 3.1 : Modification du zonage route de Saint-Sernin au Creusot dans le cadre de la planification en logement sociaux
  - Fiche 3.2 : Suppression d'un emplacement réservé situé sur la commune de Blanzay
  - Fiche 3.3 : Modification de l'OAP « Champ Batard » sur la commune de Torcy
  - Fiche 3.4 : Reclassement de la zone naturelle de loisirs du secteur Barrat-Lucy sur la commune de Montceau-les-Mines
  - Fiche 3.5 : Assouplissement et précisions des règles liées aux annexes et extensions des bâtiments d'habitation en zones agricole et naturelle
  - Fiche 3.6 : Repérage de bâtis agricoles pouvant changer de destination au titre de l'article L.123-1-5
  - Fiche 3.7 : Création d'un STECAL dans le cadre de la politique touristique autour du Canal du Centre – Ecuisses
  
- **Réponse aux points complémentaires de la commission d'enquête :**
  - Fiche 3.8 : Justification des réponses apportées au sujet des points soulevés, à savoir :
    - recours aux barbelés en zone UA et UE.
    - possibilités de mutualisation du stationnement
    - Intégration de la demande des services de l'Etat au sujet du projet de DUP de RTE.
    - Référence au PPRI de la Bourbince .

Le règlement écrit est modifié sur des aspects très précis (hauteur, clôtures, destinations) et les modifications apportées au zonage portent sur des portions du territoire très réduite. Les modifications apportées ne présentent pas d'effets cumulés notables et n'entraînent pas d'impact supplémentaires sur l'environnement.

## 5. Précisions sur la présentation de la modification

Le présent dossier de modification est organisé en plusieurs fiches décrivant chacune une modification précise dont la liste est précisée au paragraphe précédent.

Chaque fiche est divisée en quatre sections :

- La première section intitulée « Nature de la modification » précise la modification apportée. Elle précise la raison de la modification et explicite son contenu. Cette première section illustre également, le cas échéant, les modifications apportées et précise les évolutions avant/après.
- La deuxième section intitulée « Justifications de la modification » apporte tous les éléments nécessaires permettant la compréhension de la modification et précisant sa bonne intégration dans le cadre réglementaire de la modification de droit commun.
- La troisième section intitulée « Mise en œuvre de la modification » précise les documents impactés par la modification, permettant une lecture plus facile de celles-ci dans les pièces du PLUi jointes au dossier.
- La quatrième section intitulée « Etat des documents avant/après » précise, lorsque cela et possible, l'état du document avant la modification et la modification qui a été apportée

(nous renvoyons la plupart du temps vers les documents papiers joints au dossier).

Les modifications apportées dans le cadre de cette procédure impactent les documents suivants qui sont annexés dans leurs versions modifiées :

- La pièce « 3-1 Règlement »
- La pièce « 3-3 Liste des emplacements réservés »
- La pièce « 3-4 Lexique local »
- La pièce 6-1 « POA Habitat »
- Les plans de zonage des communes de Blanzay, Ecuisses, Génelard, Le Creusot, Les Bizots, Marigny, Marmagne, Mary, Montceau-les-Mines, Montchanin, Mont-Saint-Vincent, Perreuil, Saint-Eusèbe, Saint-Julien-sur-Dheune, Saint-Laurent-d'Andenay, Saint-Romain-sous-Gourdon, Saint-Symphorien-de-Marmagne, Saint Vallier, Sanvignes
- Les Orientation d'Aménagement et de Programmation « Brosse de Ruère » sur la commune de Saint-Sernin-du-Bois, « Champ Batard » sur la commune de Torcy et « Grand Monetois » sur la commune d'Ecuisses.
- Les plans de localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (secteur Nord et secteur Sud)

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

Le dossier de modification de droit commun n°1 comporte les pièces suivantes :

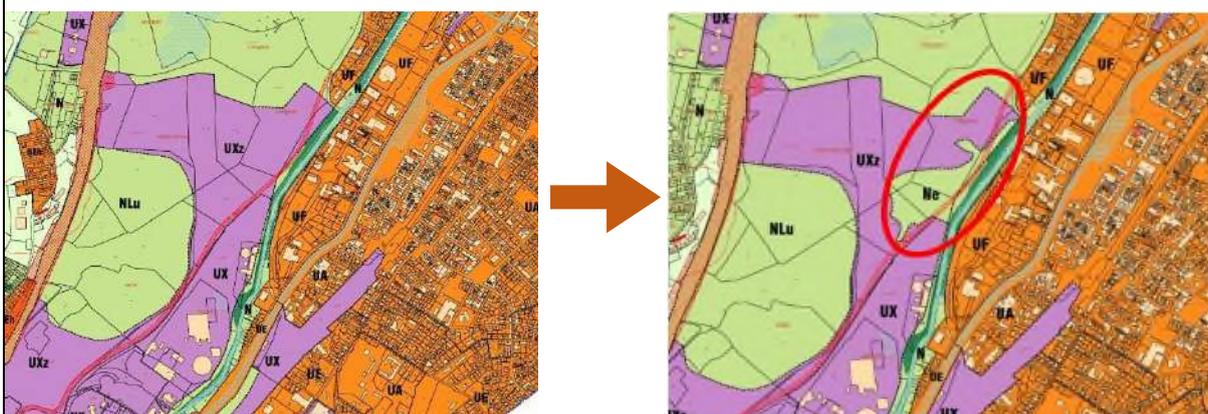
- La présente notice explicative des modifications apportées ; qui sera au terme de la procédure ajoutée au rapport de présentation dans la pièce « 1-6 Justification du projet » dans une partie dédié « Modification de droit commun n°1 du PLUi »
- La délibération du conseil communautaire du 17 juin 2021 définissant les modalités de concertation de la présente modification.
- L'arrêté de prescription de la modification de droit commun n°1 signé par la Vice-Présidente pour le Président en date du 17 juin 2021
- La dispense d'évaluation environnementale rendue par l'Autorité environnementale (MRAe de Bourgogne-Franche-Comté) en date du 14 décembre 2021.
- L'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 22 novembre 2021.
- Les avis des personnes publiques associées reçus à la date d'ouverture de l'enquête publique (17 janvier 2022 – 18 février 2022), à savoir : Avis de l'Etat en date du 2 novembre 2021, Avis de la Commune de Le Creusot en date du 28 octobre 2021. Aucun avis n'a été reçu pendant la durée de l'enquête publique.
- Les pièces du PLUi impactées par la modification et listées au paragraphe précédent.
- Les annexes au dossier de modification : courrier des services de l'Etat suite au contrôle de légalité.

## 7. Présentation et justification des modifications

Les modifications apportées au PLUi sont décrites dans les fiches ci-dessous.

**Nature de la modification**

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, il avait été convenu dans la délibération d'approbation que le secteur « Le Maugrand » sur la commune de Montceau-les-mines situé en partie en zone inondable serait reclassé en zone « Ne », afin d'éviter la construction sur ce secteur à risque sans toutefois empêcher l'implantation d'un parc photovoltaïque actuellement en cours d'élaboration. Suite à une erreur matérielle ce reclassement approuvé par la Communauté Urbaine n'avait pas été intégré au document graphique. Nous profitons de cette modification pour corriger cette erreur.

**Justifications de la modification**

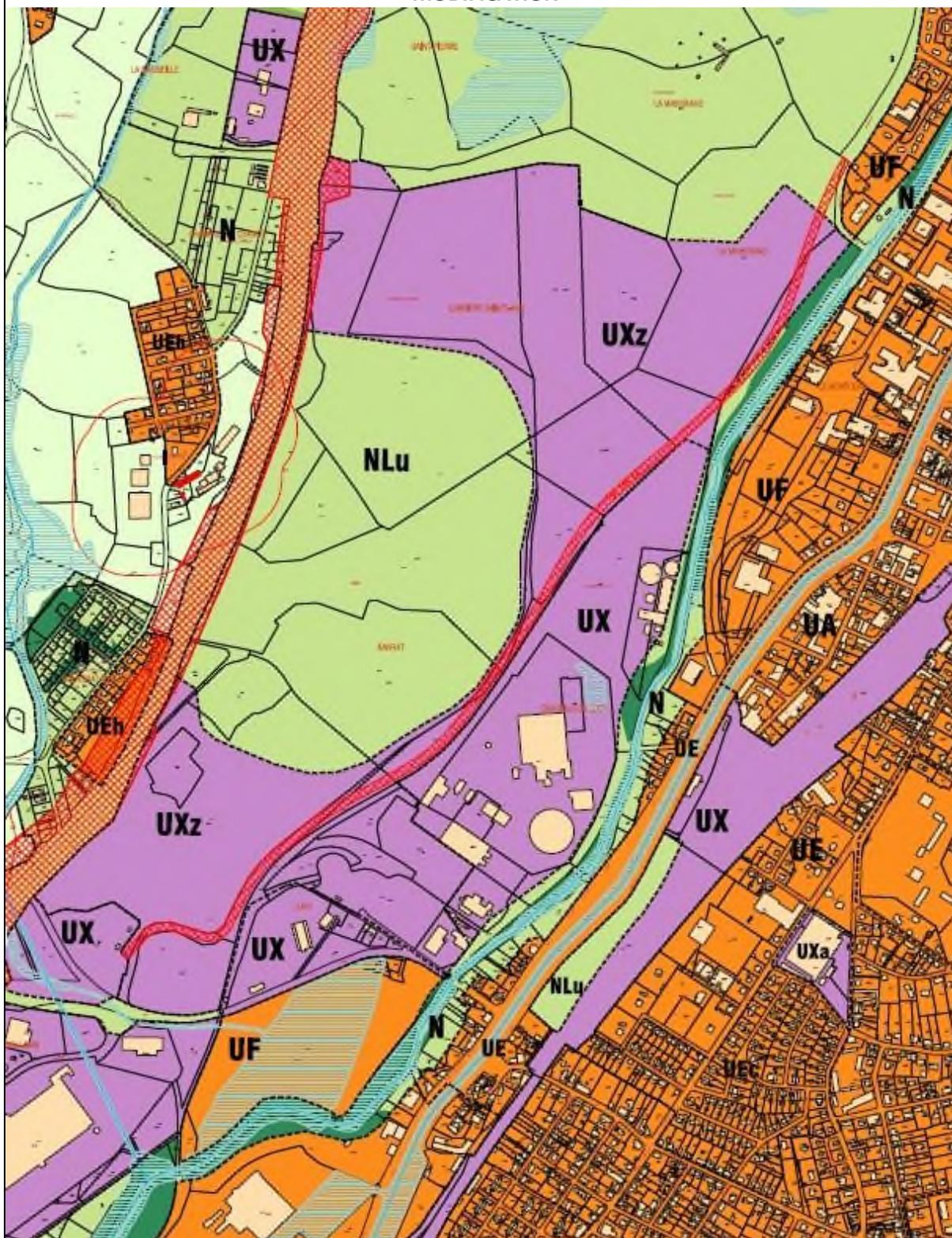
Nous annexons à ce dossier de modification, la délibération d'approbation du PLUi du 18 juin 2021 ainsi que le courrier de la Préfecture du 03 août 2021 dans le cadre du contrôle de légalité.

**Mise en œuvre de la modification**

Nous rectifions le plan de zonage de la commune de Montceau-les-Mines comme indiqué ci-dessus.

**Etat des documents avant/après**

**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE DE MONTCEAU-LES-MINES AVANT  
MODIFICATION**

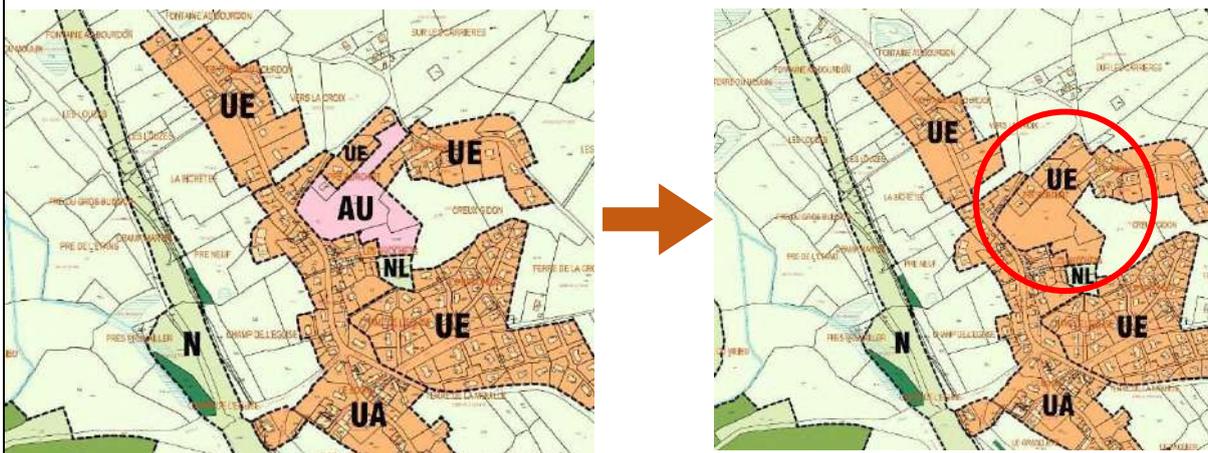


**APRES MODIFICATION**

Voir le plan de zonage modifié de la Commune de Montceau-les-Mines joint au dossier.

**Nature de la modification**

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, il avait été convenu d'acter l'urbanisation sur le secteur « Pré Borhot » sur la commune de Saint-Laurent d'Andenay. Initialement en zone AU, cette zone devait être reclassée en zone UE suite à la viabilisation complète du lotissement. Ce reclassement ne remet pas en cause les possibilités de construire. En effet, le permis délivré sur ce secteur fixe la surface de plancher maximale constructible à 3900m<sup>2</sup>.

**Justifications de la modification**

Nous annexons à ce dossier de modification, la délibération d'approbation du PLUi du 18 juin 2021 ainsi que le courrier de la Préfecture du 03 août 2021 dans le cadre du contrôle de légalité.

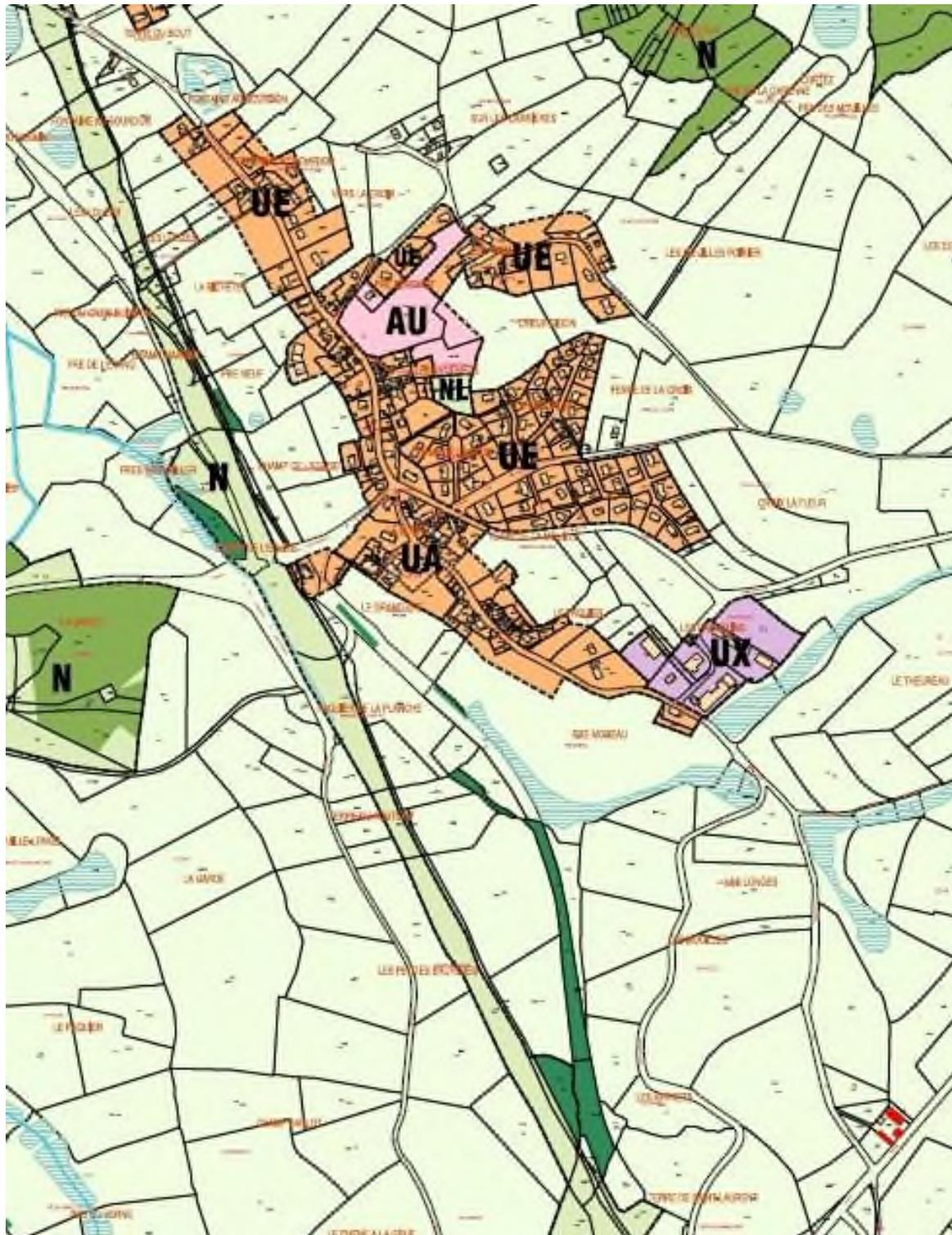
Nous annexons également l'arrêté du permis d'aménager du lotissement communal « Le Pré Borhot » indiquant la surface maximale de plancher constructible.

**Mise en œuvre de la modification**

Nous modifions le plan de zonage de la commune de Saint-Laurent-d'Andenay comme indiqué ci-dessus.

**Etat des documents avant/après**

**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE DE SAINT-LAURENT-D'ANDENAY AVANT  
MODIFICATION**



**APRES MODIFICATION**

Voir le plan de zonage modifié de la Commune de Saint-Laurent-d'Andenay joint au dossier.

Fiche n°1.3	Rectification de l'erreur matérielle du plan de zonage de la commune du Creusot
-------------	---

**Nature de la modification**

Une erreur matérielle cartographique s'est glissée dans le plan de zonage de la commune du Creusot comme l'ont relevé les services de l'Etat lors du contrôle de légalité. Le secteur situé le long de la Combe des Mineurs sur la commune du Creusot, classé en zone naturelle, apparaît avec un aplat de couleur orange caractéristique des zones urbaines alors qu'il devrait apparaître de couleur verte.



**Justifications de la modification**

L'outil cartographique utilisé lors de l'élaboration du PLUi nécessitait de modifier à la fois l'étiquette de la zone (en l'occurrence ici « N ») et la symbologie de la zone (en l'occurrence ici l'aplat de couleur vert au lieu de l'aplat de couleur orange).

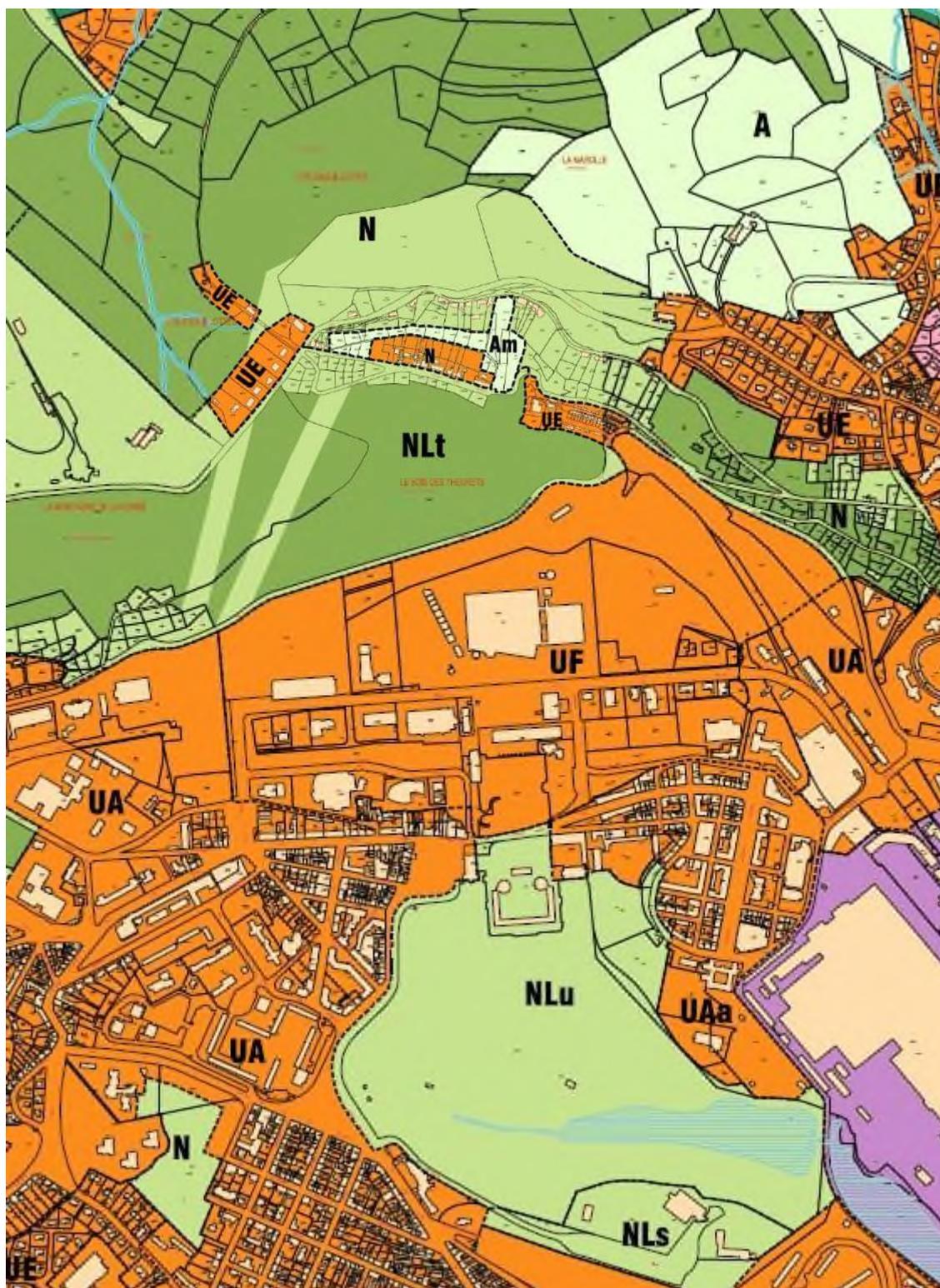
Cette erreur matérielle s'est glissée lors de la redéfinition des zones UEh à l'issue des groupes de travail ayant eu lieu après l'enquête publique de 2019. C'est pourquoi nous intégrons le compte rendu du groupe de travail du 11 février précisant les évolutions relatives à ce zonage ainsi que la présentation qui a été faite.

**Mise en œuvre de la modification**

Nous rectifions le plan de zonage de la Commune du Creusot comme indiqué ci-dessus.

**Etat des documents avant/après**

**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE DU CREUSOT AVANT MODIFICATION**



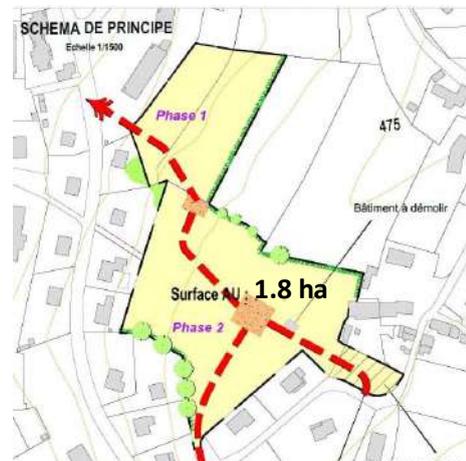
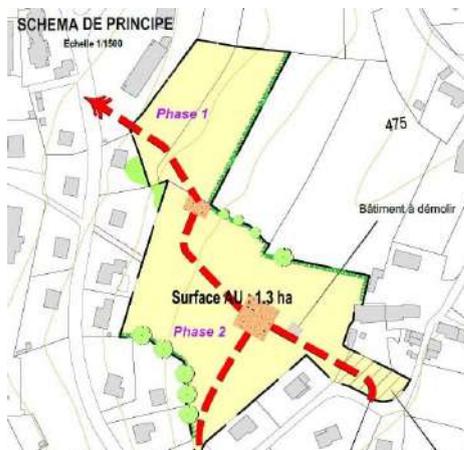
**APRES MODIFICATION**

Voir le plan de zonage modifié de la Commune du Creusot joint au dossier.

Nature de la modification

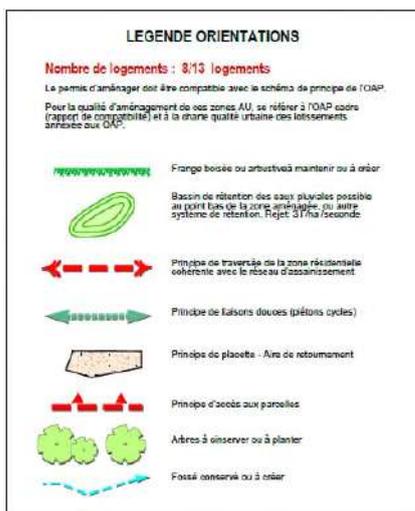
Suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 16 octobre au 15 novembre lors de la procédure d'élaboration du PLUi, une requête d'agrandissement de la zone AU dite de la « Brosse de Ruère » avait été émise par le conseil municipal de la commune de Saint-Sernin-du-Bois. Celle-ci avait été acceptée par le groupe de travail du PLUi et inscrite au plan de zonage. Néanmoins, si l'OAP qui a été jointe au document, reprend le bon périmètre de la zone AU, les éléments d'orientations et notamment la superficie de la zone et le nombre de logements ne sont pas en cohérence avec les ambitions de la zone et les objectifs de densité définis au PADD. Il s'agit de rectifier l'OAP avec les éléments suivants :

- Superficie de la zone : 1.8ha
- Nombre de logements : au minimum 20 logements.



Zone AU La Brosse de Ruere Saint Sernin

Zone AU La Brosse de Ruere Saint Sernin



### **Justifications de la modification**

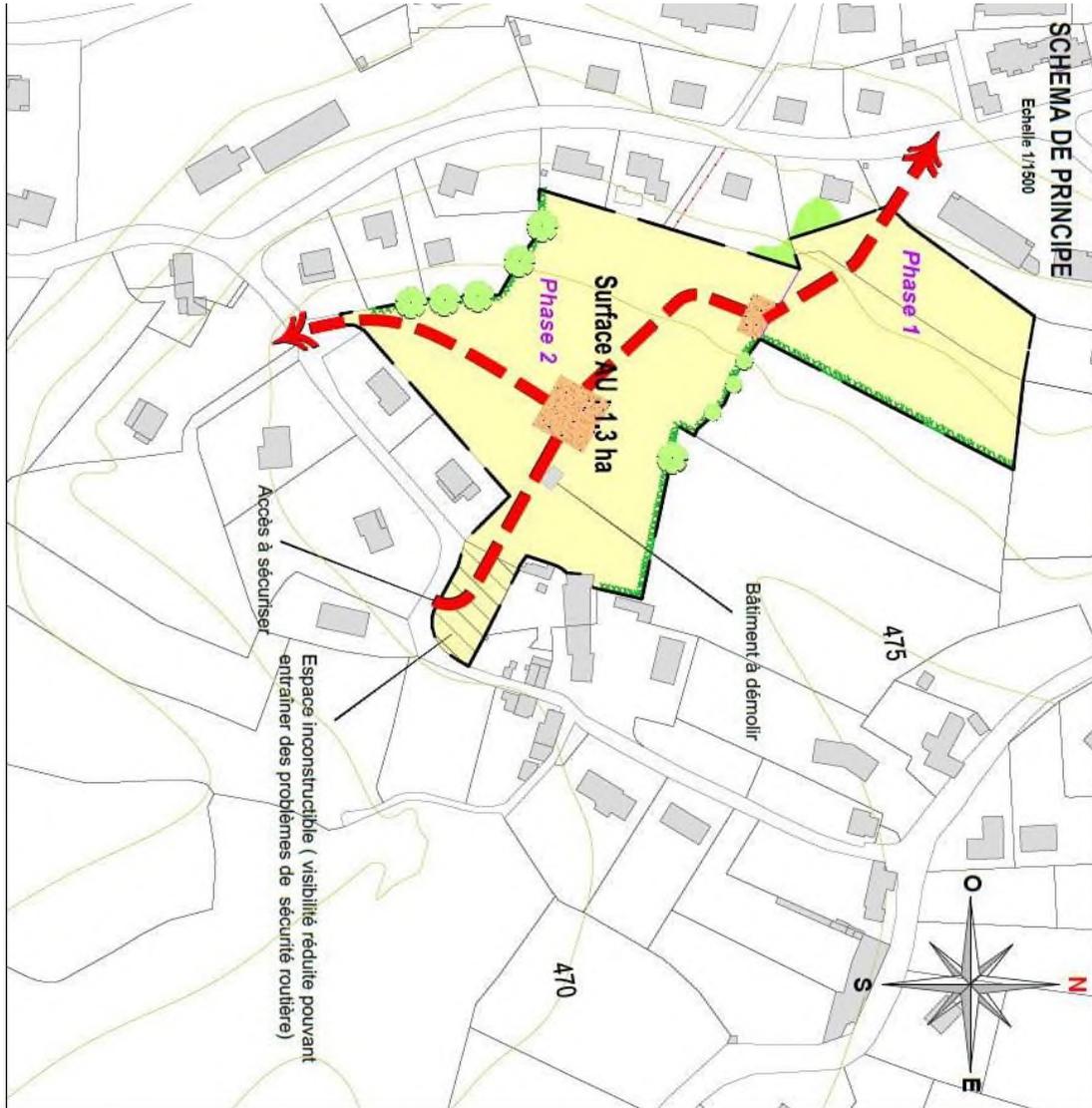
Cette erreur matérielle s'est glissée lors de la redéfinition de la zone AU lors des groupes de travail ayant eu lieu après l'enquête publique de 2019. C'est pourquoi nous intégrons le compte rendu du groupe de travail du 11 février précisant les évolutions relatives à ce zonage ainsi que la présentation qui a été faite.

### **Mise en œuvre de la modification**

Nous rectifions l'orientation d'aménagement et de programmation « Brosse de Ruère » de la Commune de Saint-Sernin-du-Bois comme indiqué ci-dessus.

### **Etat des documents avant/après**

OAP « Brosse de Ruère » avant modification



SCHEMA DE PRINCIPLE  
Echelle 1/1500

475  
470  
N  
S  
E  
O

LEGENDE ORIENTATIONS

Nombre de logements : 8/13 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le schéma de principe de l'OAP. Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des logements aménagés aux OAP.

Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer

Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone, aménagée ou autre système de rétention, type 3/1ha/seconde

Principe de traversée de la zone résidentielle cohérente avec le réseau d'assainissement

Principe de liaisons douces (piétons/cycles)

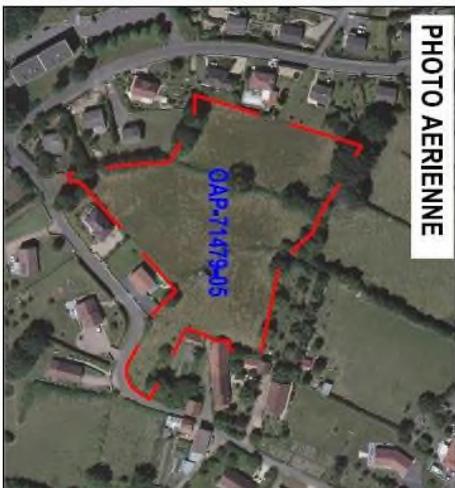
Principe de place(s) - Aire de retournement

Principe d'accès aux parcelles

Autres à conserver ou à planter

Fosé conservé ou à créer

PHOTO AERIEENNE



APRES MODIFICATION

Voir l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Brosse de Ruère » sur la Commune de Saint-Sernin-du-Bois modifiée jointe au dossier.

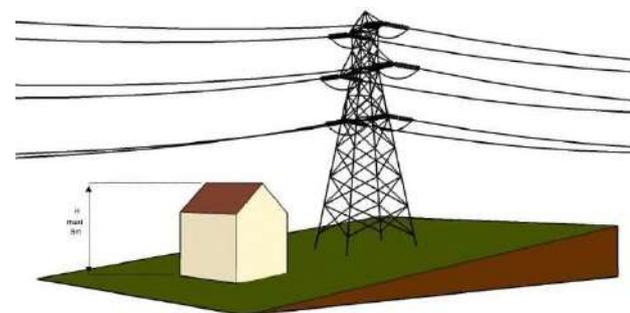
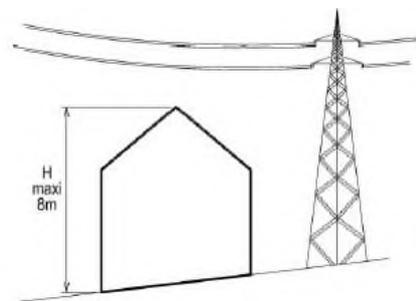
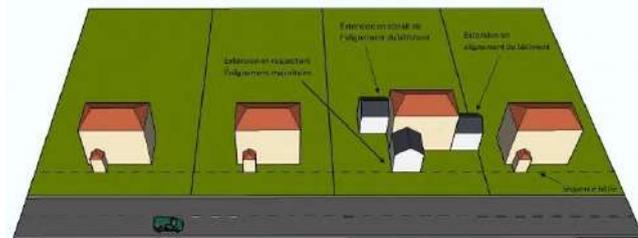
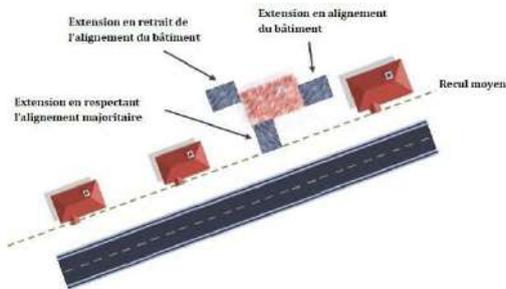
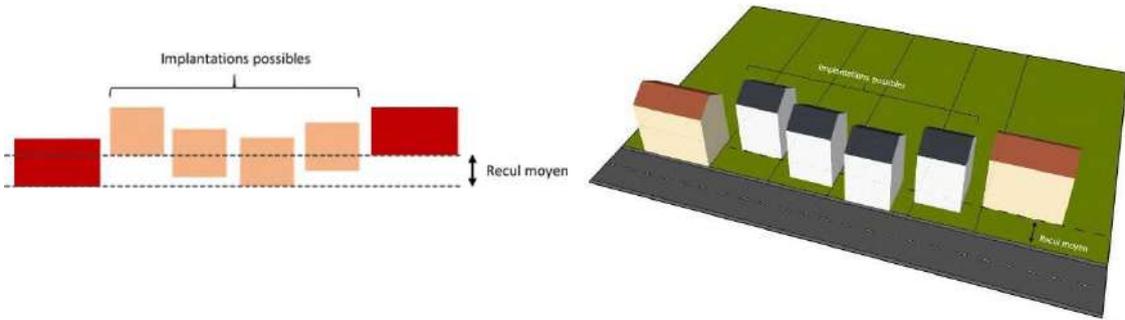
Fiche n°1.5	Rectification des fautes d'orthographe et des erreurs de mise en page
<p><b><u>Nature de la modification</u></b></p> <p>Nous profitons de cette modification pour rectifier les erreurs d'orthographe que nous avons pu apercevoir ainsi que les erreurs de mise en page du document. A titre d'exemple, nous rectifions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le bas de page des pages 28 à 38 indique « Dispositions applicables à la zone UF » alors qu'il s'agit de la zone « UE ».</li> <li>- Le style d'écriture des paragraphes relatifs à l'aspect extérieur et notamment ceux concernant les « Toitures », « Façades » ou « Clôtures » est plus imposant que le style des sous-titre ce qui conduit à des erreurs d'interprétation. En zone A, par exemple, le paragraphe « Toiture » fait référence au sous-titre « Autres constructions » et non au sous-titre « Bâtiment à usage d'activité agricole ».</li> <li>- Dans les paragraphes relatifs à la hauteur des constructions, le règlement dispose que « la hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne soit pas excéder 11 mètres ». Nous rectifions « soit » par « doit ».</li> </ul>	
<p><b><u>Justifications de la modification</u></b></p> <p>Il s'agit de rendre le document plus lisible et plus clair pour l'instruction des autorisations d'urbanisme ainsi que pour les pétitionnaires.</p>	
<p><b><u>Mise en œuvre de la modification</u></b></p> <p>Nous rectifions la pièce « 3-1 Règlement du plan local d'urbanisme » comme indiqué ci-dessus.</p>	
<p><b><u>Etat des documents avant/après</u></b></p> <p>Pas de précisions supplémentaires. Se référer aux numéros de pages et indications du premier paragraphe.</p>	

Fiche n°1.6	Ajout et corrections de numéros d'articles des codes de l'urbanisme et de l'environnement
<p><b><u>Nature de la modification</u></b></p> <p>Nous profitons de cette modification pour rectifier et compléter les numéros d'articles des codes de l'urbanisme et de l'environnement qui ne sont plus d'actualité ou qui ont évolués :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nous corrigeons le numéro d'article R111-21 des paragraphes « 2-1 L'article R111-21 du code de l'urbanisme demeure applicable » par le numéro R111-27.</li> <li>- Afin de faciliter l'instruction et améliorer la transparence envers les pétitionnaires nous complétons le règlement avec les numéros d'articles auxquels nous faisons référence. Nous ajoutons : <ul style="list-style-type: none"> <li>Page 5, paragraphe « 2 Installations classées pour la protection de l'environnement » : « Conformément aux articles L511-1 et L511-2 du code de l'environnement, toute exploitation industrielle susceptible [...] »</li> <li>Page 7, paragraphe sur les lotissements : « Conformément à l'article L442-9 du code de l'urbanisme, les règles propres au lotissement [...] »</li> </ul> </li> </ul>	
<p><b><u>Justifications de la modification</u></b></p> <p>Il s'agit de rendre le document plus lisible et plus clair pour l'instruction des autorisations d'urbanisme ainsi que pour les pétitionnaires.</p>	
<p><b><u>Mise en œuvre de la modification</u></b></p> <p>Nous rectifions la pièce « 3-1 Règlement du plan local d'urbanisme » comme indiqué ci-dessus.</p>	
<p><b><u>Etat des documents avant/après</u></b></p> <p>Pas de précisions supplémentaires. Se référer aux numéros de pages et indications du premier paragraphe.</p>	

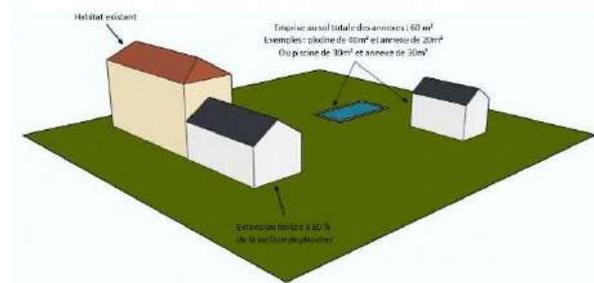
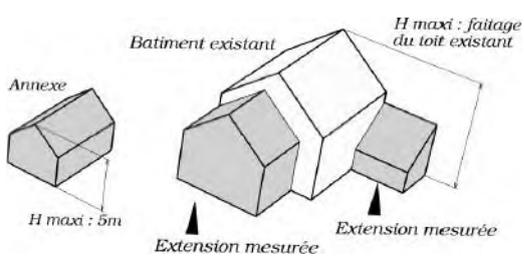
Fiche n°1.7	<b>Insertion des cartographies concernant les secteurs exonérés du supplément de loyer de solidarité (SLS)</b>
<p><b><u>Nature de la modification</u></b></p> <p>Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, il avait été convenu dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées d'insérer la cartographie concernant les secteurs exonérés du supplément de loyer de solidarité (SLS) à l'action 1.4 du Programme Local de l'Habitat. Au stade de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, le Programme Local de l'Habitat délimitait les quartiers exonérés de supplément de loyer de solidarité de manière littérale sans apporter de précisions cartographiques. Afin de clarifier les périmètres concernés nous complétons la pièce « 6-1 POA Habitat » par des cartographies correspondant aux secteurs définis de manière littérale. Nous ne remettons pas en cause ces quartiers.</p>	
<p><b><u>Justifications de la modification</u></b></p> <p>Il s'agit de compléter la pièce concernée pour une meilleure lisibilité du PLUiH. Les cartographies viennent illustrer l'action 1.4 du POA Habitat mais ne remettent absolument pas en cause les objectifs et le contenu de l'action. Nous joignons en annexe le courrier de la Préfecture émis dans le cadre du contrôle de légalité d'approbation du PLUi faisant référence à ces cartographies.</p>	
<p><b><u>Mise en œuvre de la modification</u></b></p> <p>Nous complétons la pièce « 6-1 POA Habitat » avec les cartographies des quartiers exonérés du supplément de loyer de solidarité.</p>	
<p><b><u>Etat des documents avant/après</u></b></p> <p style="text-align: center;"><b>AVANT MODIFICATION</b></p> <p>Les cartographies étaient inexistantes.</p> <p style="text-align: center;"><b>APRES MODIFICATION</b></p> <p>Les cartographies, sont annexées à la pièce « 6-1 POA Habitat » à partir de la page 67. Se référer à la pièce correspondante jointe au dossier.</p>	

Nature de la modification

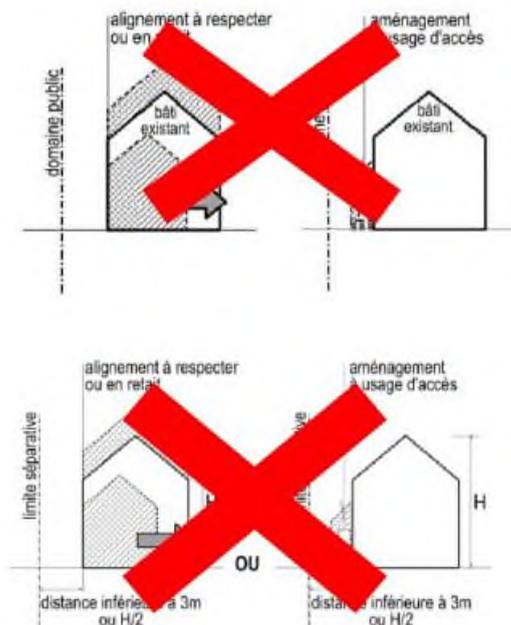
Les illustrations utilisées dans le règlement du PLUi n'ont pas toutes le même niveau de détail et peuvent parfois être difficiles à interpréter. D'autres ne sont pas en cohérence avec les règles écrites. C'est pourquoi nous souhaitons harmoniser les illustrations et les rendre plus lisibles. Nous modifions les illustrations de la façon suivante :



dans couloir de lignes électriques



Enfin, nous supprimons l'illustration relative aux implantations des sas d'entrées et des coursives ainsi que celui en lien avec les hauteurs selon la distance d'implantation avec la limite séparative. Les règles d'implantations ayant été redéfinies lors de l'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal, ces deux illustrations ne sont plus en cohérence avec la règle écrite et amènent une confusion dans l'interprétation de la règle. C'est pourquoi nous les supprimons pour plus de clarté.



#### Justifications de la modification

Il s'agit d'améliorer la lisibilité des illustrations pour une meilleure appropriation des règles par les pétitionnaires. Nous ne remettons pas en cause les règles relatives à ces illustrations et ne modifions pas le contenu des illustrations.

#### Mise en œuvre de la modification

Nous remplaçons les illustrations de la pièce « 3.1 Règlement du plan local d'urbanisme » actuel par les illustrations ci-dessus.

#### Etat des documents avant/après

Les illustrations présentées ci-dessus étaient présentes dans chaque zone décrite par la pièce « 3-1 Règlement ». Nous remplaçons les illustrations tel que présenté ci-dessus. Se référer à la pièce « 3-1 Règlement » modifiée jointe au dossier.

Fiche n°1.9	Retrait des tableaux de destinations et sous-destinations de la zone UR
<p><b><u>Nature de la modification</u></b></p> <p>Nous supprimons les tableaux de destinations et de sous-destinations de la zone UR qui renvoie aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-13, R. 111-15 à R. 111-18 et R. 111-28 à R. 111-30, sans y ajouter d'autres règles. La zone UR permet l'application du règlement national d'urbanisme et les tableaux indiqués sont donc sans objet. La zone UR est donc modifiée pour ne garder que le paragraphe suivant :</p> <p><b>« 1 Règles applicables</b></p> <p><i>Les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi que les autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme sont soumis au respect des dispositions du Règlement National d'Urbanisme, en particulier des articles <b>R.111-3, R.111-5 à R.111-13, R.111-15 à R.111-18 et R.111-28 à R.111-30</b> du Code de l'Urbanisme.</i></p> <p><i>Les autorisations pourront alors être refusées pour des raisons de nuisances graves, de desserte ou d'équipements publics insuffisants, et de non-conformité de la volumétrie de la construction. Ces dispositions peuvent imposer la réalisation d'aires de stationnement, de voies privées, d'espaces verts, de réseaux et le respect d'une distance minimum entre bâtiments sur un même terrain. Elles règlementent les conditions d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux limites séparatives. »</i></p>	
<p><b><u>Justifications de la modification</u></b></p> <p>Il s'agit d'améliorer la lisibilité du règlement. En effet, la zone UR fait référence au règlement national d'urbanisme comme le permet l'article R151-19 du code de l'urbanisme. Les tableaux de destinations et sous-destinations sont donc sans objet.</p>	
<p><b><u>Mise en œuvre de la modification</u></b></p> <p>Nous modifions le règlement de la zone UR pour ne conserver que le paragraphe indiqué ci-dessus.</p>	
<p><b><u>Etat des documents avant/après</u></b></p>	

## TABLEAU DE DESTINATION ET DE SOUS-DESTINATION DE LA ZONE UR AVANT MODIFICATION

### Les destinations et sous destinations

Destination	Sous-destination	Secteurs
		UR
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	✓
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salle d'art et de spectacles	✓
	Equipements sportifs	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X

## 2 Règles applicables

Les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi que les autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme sont soumis au respect des dispositions du Règlement National d'Urbanisme, en particulier des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-13, R.111-15 à R.111-18 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme.

Les autorisations pourront alors être refusées pour des raisons de nuisances graves, de desserte ou d'équipements publics insuffisants, et de non-conformité de la volumétrie de la construction.

Ces dispositions peuvent imposer la réalisation d'aires de stationnement, de voies privées, d'espaces verts, de réseaux et le respect d'une distance minimum entre bâtiments sur un même terrain. Elles réglementent les conditions d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux limites séparatives.

## APRES MODIFICATION

Voir la pièce « 3-1 Règlement » modifiée jointe au dossier.

**Nature de la modification**

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi et dans la cadre de ses compétences en matière de déplacements urbains, la Communauté Urbaine Le Creusot-Montceau avait engagé une réflexion autour des déplacements qui avait donné lieu à la réalisation d'un programme d'actions déplacements. Ce dernier a été une base de travail pour l'élaboration du PLUi et notamment lors de la définition des zones à urbaniser, c'est pourquoi il avait été intégré au document du PLUi en tant que Programme d'Orientations et d'Actions (POA pièce 6-1 du PLUi).

Cependant ce dossier n'a aucune portée réglementaire et ne fait pas office de Plan de déplacements urbains comme cela peut être le cas dans le cadre des agglomérations de plus de 100 000 habitants. Dans ce cadre, afin de clarifier la portée de cette pièce nous la renommons « 1-8 Plan d'action Déplacements » et l'annexons au rapport de présentation du PLUi en tant que pièce de diagnostic ayant permis l'élaboration du PLUi.

**Justifications de la modification**

Il s'agit d'améliorer la lisibilité du document et de clarifier la portée réglementaire de la pièce concernée. Le Plan d'action Déplacements a permis l'élaboration du PLUi mais n'a aucune portée réglementaire et n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme.

**Mise en œuvre de la modification**

Nous modifions l'intitulé de la pièce en « 1-8 Plan d'Action Déplacements » et l'annexons au rapport de présentation du PLUi. Par conséquent, et afin d'avoir une numérotation cohérente, nous modifions également l'intitulé du POA Habitat en « 6-1 Programme d'Orientations et d'Actions Habitat » sans toucher son contenu. Le POA Habitat est annexé au dossier. En revanche, le Plan d'Actions Déplacement n'a pas été réimprimé dans son intégralité, seule la page de garde est modifiée.

**Etat des documents avant/après**

Château de la Verrière BP 09 71206 Le Creusot Cedex



Téléphone : 03 85 77 43 51 - Fax : 03 85 56 38 51

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

**6-1 PAD**

**Programme d'Actions Déplacements**

<b>PLU</b> Arrêté	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de Communauté en date du : <b>27 juin 2019</b> La Vice-Présidente chargée de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine 
<b>PLU</b> Approuvé	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de Communauté en date du : <b>18 juin 2020</b> La Vice-Présidente chargée de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine 

Communauté Urbaine Creusot Montceau

Chateau de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cedex



Téléphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

## Valant Schéma de Cohérence Territoriale

---

### Rapport de présentation

### 1-8 Plan d'Actions Déplacements

---

**PLUi  
Approuvé**

Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant PLH et SCoT approuvé le : **18 juin 2020**  
Modification de droit commun approuvée le : **6 octobre 2020**

La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Frédérique Lemoine'.

---

Communauté Urbaine Creusot Montceau

Fiche n°1.11	Délimitation des périmètres des OAP aux plans de zonage
<p><b><u>Nature de la modification</u></b></p> <p>Conformément à l'article R151-6 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (OAP) doivent être reportées sur les documents du règlement.</p> <p>Or dans le cadre de l'élaboration du PLUi, nous avons réalisé un carnet d'OAP sectorielles (pièce 5-2 OAP Sectorielles) mais les périmètres de ces dernières n'ont pas été reportés sur le plan de zonage.</p> <p>Afin de remédier à cette absence, nous intégrons dans le cadre de cette modification deux plans (un pour le secteur Nord, l'autre pour le secteur Sud) repérant les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles. Nous annexons ces deux plans au dossier réglementaire et seront intitulés « 3-2a Plan de localisation des OAP – Nord » et « 3-2b Plan de localisation des OAP – Sud »</p>	
<p><b><u>Justifications de la modification</u></b></p> <p>Il s'agit d'améliorer la lisibilité du règlement et de mettre en conformité le document avec le code de l'urbanisme et notamment son article R151-6.</p>	
<p><b><u>Mise en œuvre de la modification</u></b></p> <p>Nous intégrons deux nouveaux plans intitulés « 3-2a Plan de localisation des OAP – Nord » et « 3-2b Plan de localisation des OAP – Sud ». Ces derniers sont joints au dossier de modification.</p>	
<p><b><u>Etat des documents avant/après</u></b></p> <p><b><u>AVANT MODIFICATION</u></b></p> <p>Les cartographies étaient inexistantes.</p> <p><b><u>APRES MODIFICATION</u></b></p> <p>Il s'agit de nouvelles pièces du dossier. Se référer aux pièces « 3-2a Plan de localisation des OAP – Nord » et « 3-2b Plan de localisation des OAP – Sud » jointes au dossier.</p>	

**Nature de la modification**

La Communauté Urbaine avait institué une zone urbaine, UXz, autorisant notamment les constructions à destination d'activité des secteurs secondaires et tertiaires ainsi que les équipements d'intérêt collectif. Cette zone comprend les secteurs suivants :

Zone d'activité située sur la commune de Saint-Symphorien-de-Marmagne. La zone est aujourd'hui desservie par les réseaux. Un projet de salle de spectacle a fait l'objet d'un permis de construire sur la dernière parcelle disponible. La zone est aujourd'hui complète.



Zone d'activité située sur la commune du Creusot. Cette zone accueille une entreprise de terrassement qui n'est plus en activité. Une seule parcelle sur la partie sud de la parcelle reste disponible. Elle est susceptible d'être polluée.



Zone d'activité située sur la commune de Montchanin à proximité immédiate du site Coriolis. Une partie de la zone est impactée par un réservoir de biodiversité strictement protégé. Seule la partie déjà viabilisée et accueillant des activités reste exploitable.





Zone d'activité située sur la commune de Montchanin à proximité de la RCEA et du rond-point Jeanne-Rose. Cette zone est déjà viabilisée. Elle accueille déjà certaines activités ainsi que l'aire de co-voiturage de Montchanin. Seule la partie située au sud-est n'est pas encore exploitée.



Zone d'activité située à Saint-Eusèbe à proximité de la zone d'activité du Monay. Cette zone est déjà exploitée par l'entreprise implantée.



Zone d'activité située à Saint-Eusèbe en continuité de la zone d'activité du Monay. Cette zone accueille l'aire de grand passage de la Communauté Urbaine. Le foncier est totalement maîtrisé par la collectivité.

Zone d'activité située sur la commune des Bizots. Cette zone est totalement desservie par les réseaux publics. L'activité est déjà en place et le foncier disponible est très limité.



Zone d'activité située sur la commune de Blanzly et à proximité immédiate de la RCEA. Cette zone est totalement desservie par les réseaux publics. L'activité est déjà en place. Une parcelle au nord est encore disponible.



Zone d'activité située sur la commune de Montceau-les-Mines et à proximité immédiate de la RCEA. Cette zone est impactée par l'emplacement réservé destiné aux services de l'Etat dans le cadre des travaux de mise à 2x2 voies de la RCEA. Le développement d'activité est donc très contraint.





Zone d'activité située sur la commune de Montceau-les-Mines. Cette zone est aujourd'hui en reconversion avec l'implantation d'une centrale photovoltaïque.



Zone d'activité située sur la commune de Sanvignes-les-Mines. Les réseaux arrivent en limite de zone. Le foncier est totalement maîtrisé par la collectivité.



Zone d'activité située sur la commune de Gévelard. La zone est desservie par les réseaux publics. Elle accueille déjà plusieurs activités. Seule la partie sud dispose de foncier encore disponible, bien que deux projets soient connus à des stades divers.



Zone d'activité située sur la commune de Mary. Les réseaux arrivent en limite de zone. La partie située sur Mont-Saint-Vincent n'est pas viabilisée et ne fait pas l'objet de projet.



Zone d'activité en friche située sur la commune de St Julien sur Dheune. Elle ne fait pas l'objet de projet.

La zone UXz avait été définie comme une zone d'activité insuffisamment équipée. Cette définition laissait supposer que cette zone était une zone à urbaniser « AU » conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme et non une zone urbaine comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme. Or, cette supposée incapacité des équipements publics faisait essentiellement référence à des ouvrages exceptionnels dans le cadre d'implantation de grande ampleur. En effet, ces zones sont aujourd'hui desservies par les réseaux publics et accueillent pour la plupart déjà des activités (voir illustrations ci-dessus).

Aussi, afin de lever la seule réserve de la commission d'enquête, et après évaluation du niveau de desserte par les réseaux, de la maîtrise foncière des terrains, de l'état des projets de développement, l'ensemble des propositions de reclassement ont été validées par les élus du Comité de Pilotage réunis en séance le 25 août au siège de la CUCM.

Nous reclassons donc les secteurs en cohérence avec les projets en cours :

- UA pour deux parcelles de la zone d'activité, située sur la commune de Montchanin, à proximité immédiate du site Coriolis, en lien avec le tissu urbain existant,
- UX ou UXa pour les zones en activité
- AUX pour les zones demandant une réflexion plus poussée au regard des contraintes
- N pour les abords inconstructibles,
- Ne pour les projets photovoltaïques

Le règlement est donc modifié en supprimant le secteur Uxz et en créant une zone AUX.

En conséquence, nous souhaiterions modifier la pièce « 1-6 Justification du projet ». Nous supprimons la référence au secteur Uxz en page 64. : Nous ajoutons un tableau décrivant la zone AUX, présentant les mêmes caractéristiques d'urbanisation à long terme que la zone AUD mais avec une vocation économique.

### Justifications de la modification

L'ensemble des zones classées UXz est desservi par les réseaux publics, en dehors de la zone de Montchanin, à proximité de Coriolis, classée en AUX. Les autres zones sont occupées par des activités (voir illustrations ci-dessus). Dans ce cas, elles sont classées en UX.

En l'absence de projets connus et au regard des contraintes, elles sont reversées en AUX.

Dans le détail, voici les justifications pour les 14 zones concernées :

**Creusot Montceau** **Atelier TEL**

## Zone 1 : St Symphorien de Marmagne

**Proposition d'évolution du secteur**

Projet de cabaret déjà engagé.  
Demande de réalisation d'un SPANC de la part des services de la CUCM en raison du volume d'effluents ne pouvant être traités par la station d'épuration existante.

**PASSAGE EN ZONE UX**



St Symphorien de Marmagne  
(geoportail 08/20)



PLU actuel



Proposition validée

9

## Zone 2 : ZA Le Creusot

### Proposition d'évolution du secteur

Propriété privée. Ancien secteur de friche. Plus d'activité sur le site. Dépollution fort probablement nécessaire pour envisager une évolution du site. Aucun projet connu à ce jour.

Volonté de ne pas obérer les possibilités de construction (notamment en lien avec le parc des Combes)

**PASSAGE EN ZONE UX**



PLU actuel



Proposition validée

11

## Zone 3 : ZA Montchanin

### Proposition d'évolution du secteur

La zone comporte des espaces de compensation de Coriolis. L'espace boisé situé au sud (parcelle 144) est intéressant d'un point de vue paysager, au-delà de son rôle en termes de biodiversité.

Pas de projet d'ensemble connu.

**PASSAGE EN ZONE UA ou UXa pour les parcelles privées et AUX pour celles de la CUCM**



PLU actuel



Proposition validée

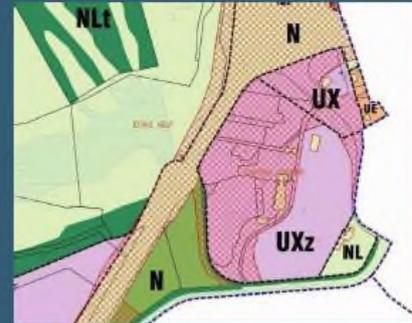
13

## Zone 4 : ZA Montchanin (Jeanne Rose)

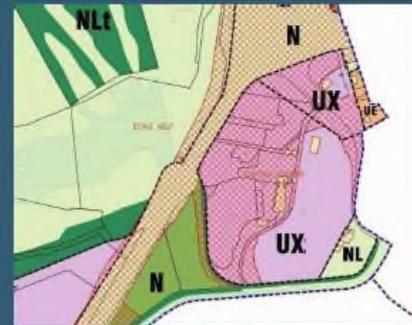
### Proposition d'évolution du secteur

Demande de réalisation d'un SPANC de la part des services de la CUCM en raison du volume d'effluents ne pouvant être traités par la station d'épuration existante.

**PASSAGE EN ZONE UX**



PLU actuel



Proposition validée

14

## Zone 5 : ZA St-Eusèbe 1

### Proposition d'évolution du secteur

Absence de desserte viaire pour le site mais propriété communautaire.

**PASSAGE EN ZONE UX**



PLU actuel



Proposition validée

16

## Zone 6 : ZA St-Eusèbe 2

### Proposition d'évolution du secteur

L'aire des gens du voyage n'a pas vocation à déménager. Elle pourra être intégrée dans la zone UX.

Le reste de la zone a vocation à accueillir du développement économique.

**PASSAGE EN ZONE UX**



PLU actuel



St EUSEBE 2  
(géoportail 08/20)



Proposition validée

17

## Zone 7 : ZA Bizots

### Proposition d'évolution du secteur

L'activité en place doit pouvoir continuer à se développer tout en renforçant les contrôles exercés par la police de l'urbanisme.

**PASSAGE EN ZONE UX**



PLU actuel



Les BIZOTS  
(géoportail 08/20)



Proposition validée

18

## Zone 8 : ZA Blanzzy

### Proposition d'évolution du secteur

Secteur stratégique autour d'un échangeur de la RCEA.  
La parcelle 228 pourrait accueillir de nouvelles activités à condition que l'accès au champ soit maintenu.

### PASSAGE EN ZONE UX



PLU actuel



Proposition validée

19

## Zone 9 : Aires de la RCEA

### Proposition d'évolution du secteur

Zones grevées par l'emplacement réservé au bénéfice de l'Etat  
Volonté de ne pas obérer les possibilités de construction (projet de passerelle)

### PASSAGE EN ZONE UX



PLU actuel



Proposition validée

20

## Zone 10 : ZA Montceau-les-Mines

### Proposition d'évolution du secteur

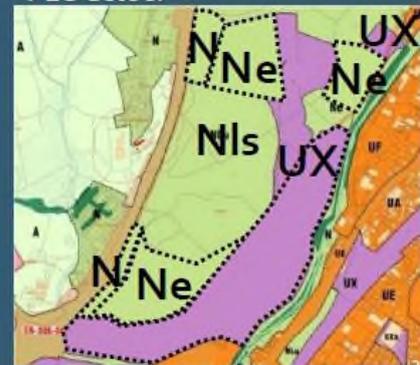
Le site est concerné par différentes contraintes et projets.  
Des espaces inconstructibles en lien avec les lacs.  
Des projets photovoltaïques existants et à venir.  
Des projets industriels complémentaires à évaluer avec la commune et le service développement économique de la CUCM.

#### PASSAGE EN ZONE :

- N pour les abords inconstructibles des lacs,
- Nls pour le lac,
- Ne pour les parcs photovoltaïques existants,
- UX pour le croissant en activité de la déchèterie jusqu'aux parcs photovoltaïques au nord.



PLU actuel



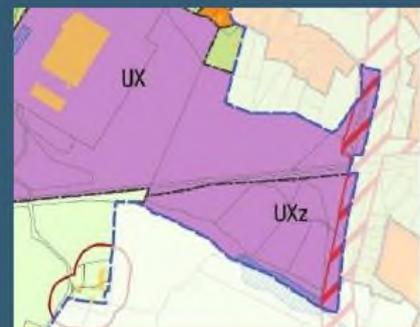
Proposition validée

## Zone 11 : ZA Sanvignes-les-Mines

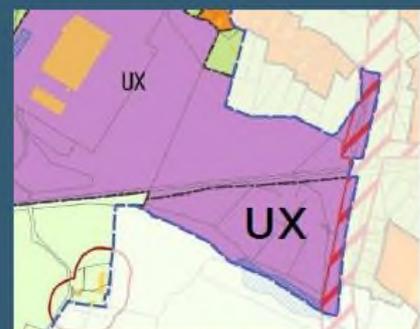
### Proposition d'évolution du secteur

L'urbanisation peut être réalisée par phase depuis Schiever

#### PASSAGE EN ZONE UX



PLU actuel



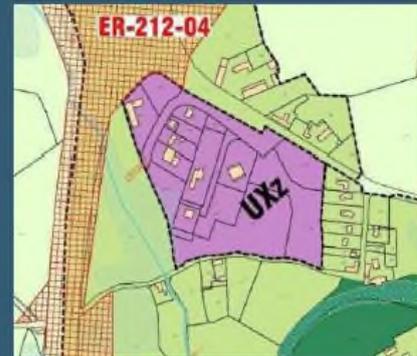
Proposition validée

## Zone 12 : ZA Généralard

### Proposition d'évolution du secteur

La zone est concernée par plusieurs projets connus des élus. Leur connaissance des enjeux permettra d'encadrer son urbanisation.

**PASSAGE EN ZONE UX**



PLU actuel



Proposition validée

25

## Zone 13 : Mary – Mont-Saint-Vincent

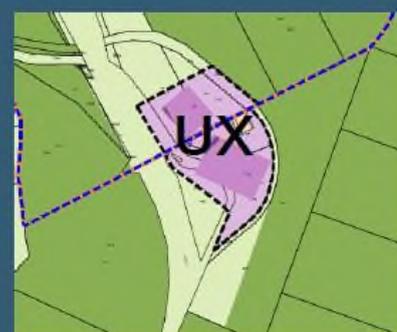
### Proposition d'évolution du secteur

La zone située sur Mary accueille quelques activités (Une entreprise de Maçonnerie et une déchetterie) qui doivent pouvoir se développer. Sur la commune de Mont-Saint-Vincent, aucun projet n'est connu à ce stade. Volonté de ne pas y obérer les possibilités de construction (propriété communale)

**PASSAGE EN ZONE UX**



PLU actuel



Proposition validée

28

## Proposition d'évolution du secteur

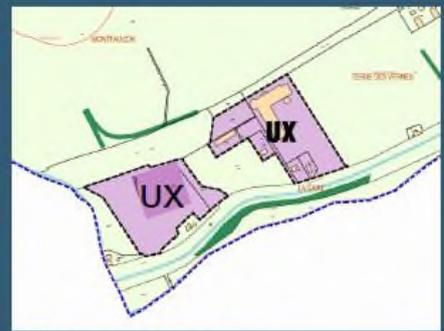
La zone correspond à une friche sur laquelle aucun projet n'est connu à ce stade.

Volonté de ne pas obérer les possibilités de construction

### PASSAGE EN ZONE UX



PLU actuel



Proposition validée

30

### Mise en œuvre de la modification

Nous modifions le règlement de la zone UX en supprimant la référence à UXz avec les éléments décrits précédemment.

Nous créons une zone AUX dans le règlement et les plans de zonage.

Nous modifions également la pièce « 1-6 Justification du projet » comme ci-dessus.

### Etat des documents avant/après

Il s'agit de modifier le règlement de la zone UX en supprimant la référence à UXz qui est disponible dans la pièce « 3-1 Règlement » jointe au dossier à partir de la page 49. Nous modifions la présentation de la zone à la page 50.

Fiche n°2.1	Précisions sur les règles de hauteur
<p><b><u>Nature de la modification</u></b></p> <p>Dans les zonages urbains ou à urbaniser à dominante d’habitat, à savoir les secteurs UA, UE, UF, AU, AUD, il est proposé de compléter les règles de hauteur avec les deux paragraphes suivants :</p> <p>« Dans le cas d’opération de démolition/reconstruction, des hauteurs différentes pourront être autorisées si la hauteur de la nouvelle construction n’est pas plus importante que le bâtiment démolé, sous réserve de respecter une intégration convenable dans le paysage environnant.</p> <p>Exceptionnellement, la hauteur définie précédemment pourra être dépassée de 2m lorsque la topographie du terrain ; notamment dans le cas de terrains en pente ou de terrains fortement remodelés ; nécessite une adaptation du bâti et lorsqu’une hauteur supérieure permet d’améliorer l’organisation des constructions et de leurs abords sous réserve de respecter une intégration convenable dans le paysage environnant. »</p>	
<p><b><u>Justifications de la modification</u></b></p> <p>La définition actuelle de la hauteur et la réglementation en zone urbaine ne permettent pas de répondre correctement à certains projets de construction notamment dans le cas de terrains en pente, de terrains fortement remodelés ou dans le cadre d’opérations de renouvellement urbain (démolition/reconstruction).</p> <p>La rédaction actuelle conduit à une instruction « rigide » de la règle de hauteur et ne permet pas une adaptation aux conditions locales ou aux projets proposant une intégration architecturale ou paysagère intéressante. Dans ce cadre, et conformément à l’article R151-13 du code de l’urbanisme, nous souhaiterions intégrer deux règles alternatives permettant une instruction plus circonstanciée conforme aux objectifs de la loi ALUR du 24 mars 2014 et à ces objectifs de modernisation et d’adaptation des règlements aux contextes locaux.</p> <p>Cette formulation permettra d’assouplir l’instruction des autorisations d’urbanisme, sans pour autant alourdir ni dénaturer la règle initiale.</p>	
<p><b><u>Mise en œuvre de la modification</u></b></p> <p>Nous complétons les règles de hauteurs des zone UA, UE, UF, AU et AUD avec les règles alternatives définies ci-dessus</p>	
<p><b><u>Etat des documents avant/après</u></b></p>	

## **REDACTION DE LA REGLE DE HAUTEUR EN ZONE UA AVANT LA MODIFICATION**

### **1-4 Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres.

La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne doit pas excéder 16m.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles en respectant la hauteur du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...).

## **REDACTION DE LA REGLE DE HAUTEUR EN ZONE UE AVANT LA MODIFICATION**

### **1-4 Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres.

La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne doit pas excéder 11 mètres.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles en respectant la hauteur du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...).

## **REDACTION DES REGLES DE HAUTEUR EN ZONES UA, UE, UF, AU et AUD APRES LA MODIFICATION**

Les règles de hauteur modifiées sont disponibles dans la pièce « 3-1 Règlement » jointe au dossier. La règle modifiée pour la zone UA est disponible page 23. La règle modifiée pour la zone UE est disponible page 36. La règle modifiée pour la zone UF est disponible page 46. La règle modifiée pour la zone AU est disponible page 78. La règle modifiée pour la zone AUD est disponible page 85.

<b>Fiche n°2.2</b>	<b>Clarification sur la possibilité d’implanter des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires en zone agricole</b>
--------------------	--

**Nature de la modification**

Le règlement actuel du Plan Local d’Urbanisme intercommunal ne permet pas l’implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, notamment les antennes-relais et les pylônes électriques. Or c’est dans ces secteurs que leur implantation est le plus propice (zones dégagées, zones éloignées des habitations).

Par ailleurs, le Projet d’Aménagement et de Développement Durable a fixé le développement des services et des outils de communications comme objectif principal à 10 ans afin d’organiser au mieux le territoire communautaire. Parmi ces services, la desserte en Très Haut Débit a été fixée comme un besoin du territoire (p36 du PADD).

Pour permettre la réalisation de l’objectif défini dans le cadre du PADD nous proposons d’indiquer dans le règlement de la zone A que les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires sont autorisés et ce conformément à l’article L151-11 du code de l’urbanisme, qui permet d’autoriser dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu’elles ne sont pas incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Toutefois, la DDT a formulé par courrier en date du 2 novembre, une réserve faisant suite au projet de déclaration publique (DUP) prononcé au profit de RTE, pour la réhabilitation de la ligne 63 000 volts Blanzly – Henri Paul. Cette réserve vise à exclure de la possibilité d’implanter des antennes relais et pylônes électriques en zone A, les deux communes de Saint-Laurent d’Andenay et de Saint-Eusèbe, où la DUP emporte la mise en compatibilité du PLUi sur le même objet que la modification. Au terme des deux procédures menées en parallèle, le règlement du PLUi sera identique pour toutes les communes (fiche 2.2. « Clarification sur la possibilité d’implanter des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires »).

Nous proposons donc de modifier le tableau des destinations et sous-destinations de la manière suivante, en intégrant une condition n°10 définie ci-dessous :

**Les autres usages et occupations**

Destination	Sous-destination	Secteurs	
		A	Am
Habitation	Logement	N°3, N°6, N°7, N°8	X
	Hébergement	X	X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X
	Cinéma	X	X

<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués	N°10	X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Salle d'art et de spectacles	X	X
	Equipements sportifs	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	N°1, N°2, N°4, N°5,	N°9
	Exploitation forestière	N°1, N°2	X
<b>Activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X

Nous ajoutons aussi la condition suivante :

**N°10** : Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **Justifications de la modification**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Communauté Urbaine Le Creusot-Montceau a fixé le développement des services et des outils de communications comme objectif principal à 10 ans afin d'organiser au mieux le territoire communautaire. Parmi ces services, la desserte en Très Haut Débit a été fixée comme un besoin du territoire (p36 du PADD).

Cet objectif s'inscrit d'ailleurs dans le cadre national de la Mission France Mobile et France Très Haut Débit. Plusieurs communes de la Communauté Urbaine sont impactées par le développement de réseaux 4G notamment (voir les différents arrêtés définissant les listes des zones à couvrir par les opérateurs de radiocommunications mobiles au titre du dispositif de couverture ciblée). Par ailleurs, la Communauté Urbaine même si elle est plutôt bien desservie, conserve quelques zones blanches non couvertes notamment sur les secteurs ruraux de Marigny, Perrecy-les-Forges, Pouilloux, Saint-Firmin.

De plus, un grand nombre d'infrastructures publiques, notamment les réseaux de transport d'électricité, sont implantés en zone agricole et nécessitent des travaux d'entretien ou d'extension.

Afin de permettre le développement des équipements des réseaux de téléphonie mobile et la mise en place d'équipements publics d'intérêt général, il est proposé d'autoriser les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires

L'autorisation de locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires est conforme à l'article L151-11 du code de l'urbanisme qui autorise en zone agricole « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. ».

### **Mise en œuvre de la modification**

Nous rectifions la pièce « 3-1 Règlement du plan local d'urbanisme » comme indiqué.

Etat des documents avant/après

**TABLEAU DE DESTINATION ET DE SOUS-DESTINATION DE LA ZONE AGRICOLE AVANT MODIFICATION**

**Les destinations et sous destinations**

Destination	Sous-destination	Secteurs	
		A	Am
Habitation	Logement	N°3, N°6, N°7, N°8	X
	Hébergement	X	X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X
	Cinéma	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Salle d'art et de spectacles	X	X
	Equipements sportifs	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	N°1, N°2, N°4, N°5,	N°9
	Exploitation forestière	N°1, N°2	X
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X

**Les autres usages et occupations**

	A	Am
Les éoliennes ou parcs éoliens	✓	X
Les carrières	X	X
L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés	X	X
Les constructions ou installations à moins de 20 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique)	X	X
Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques	X	X

**TABLEAU DE DESTINATION ET DE SOUS-DESTINATION DE LA ZONE AGRICOLE APRES MODIFICATION**

Voir la pièce « 3-1 Règlement » modifiée jointe au dossier à la page 96.

Fiche n°2.3	Ajout de règles sur les clôtures en zones UA, UAa et en UAb dans les autres communes que celle du Mont-Saint-Vincent
<p data-bbox="204 309 523 338"><b><u>Nature de la modification</u></b></p> <p data-bbox="204 376 1394 658">Le règlement de la zone UA règlemente de manière détaillée les clôtures situées en secteur UAb sur la commune de Mont-Saint-Vincent. En revanche, le règlement ne contient aucune règle concernant les clôtures situées en secteur UAa et UAb dans les autres communes que celles du Mont-Saint-Vincent et en zone UA hors secteurs UAa et UAb, que ce soit les clôtures en limite du domaine public ou en limite séparative. Ce manquement ne permet pas d'instruire correctement les demandes de travaux relatives aux clôtures dans ces secteurs et pourrait conduire à une hétérogénéité dans la requalification de celles-ci. C'est pourquoi nous souhaiterions ajouter les règles suivantes au sein du règlement de la zone UA :</p> <p data-bbox="204 696 842 725"><b>2 – 2 Constructions neuves hors secteurs UAa et UAb</b></p> <p data-bbox="204 734 245 763">[...]</p> <p data-bbox="210 801 312 831"><b>Clôtures</b></p> <p data-bbox="204 875 1331 943"><i>Les clôtures en limite séparative ne devront pas excéder 2m et s'inspireront des orientations de l'OAP Cadre.</i></p> <p data-bbox="204 949 1382 1122"><i>Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur totale ne dépassant pas 2 mètres. La partie maçonnée, si elle existe, ne dépassera pas 1.2m (sauf mur de soutènement rendu obligatoire par la topographie du terrain). Au-dessus du mur, le dispositif de clôture s'il existe, sera à claire-voie ou végétal. Elles devront être traitées en harmonie avec le bâtiment principal en terme de coloris et de matériaux.</i></p> <p data-bbox="204 1128 1294 1158"><i>Les clôtures devront s'harmoniser avec les teintes et les formes de la construction principale.</i></p> <p data-bbox="204 1164 1366 1232"><i>Les barbelés visibles de l'extérieur pour les clôtures sur rue et en limite foncière sont interdits sauf en cas de besoin particulier lié à l'occupation du terrain.</i></p> <p data-bbox="204 1305 687 1335"><b>2 – 3 Constructions neuves en zone UAa</b></p> <p data-bbox="204 1344 245 1373">[...]</p> <p data-bbox="210 1411 312 1440"><b>Clôtures</b></p> <p data-bbox="204 1485 1331 1552"><i>Les clôtures en limite séparative ne devront pas excéder 2m et s'inspireront des orientations de l'OAP Cadre.</i></p> <p data-bbox="204 1559 1382 1731"><i>Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur totale ne dépassant pas 2 mètres. La partie maçonnée, si elle existe, ne dépassera pas 1.2m (sauf mur de soutènement rendu obligatoire par la topographie du terrain). Au-dessus du mur, le dispositif de clôture s'il existe, sera à claire-voie ou végétal. Elles devront être traitées en harmonie avec le bâtiment principal en terme de coloris et de matériaux.</i></p> <p data-bbox="204 1738 1294 1767"><i>Les clôtures devront s'harmoniser avec les teintes et les formes de la construction principale.</i></p> <p data-bbox="204 1774 1366 1841"><i>Les barbelés visibles de l'extérieur pour les clôtures sur rue et en limite foncière sont interdits sauf en cas de besoin particulier lié à l'occupation du terrain.</i></p>	

## **2 – 4 Constructions neuves en zone UAb**

[...]

### **b) Sur les autres communes**

[...]

#### **Clôtures**

*Les clôtures en limite séparative ne devront pas excéder 2m et s'inspireront des orientations de l'OAP Cadre.*

*Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur totale ne dépassant pas 2 mètres. La partie maçonnée, si elle existe, ne dépassera pas 1.2m (sauf mur de soutènement rendu obligatoire par la topographie du terrain). Au-dessus du mur, le dispositif de clôture s'il existe, sera à claire-voie ou végétal. Elles devront être traitées en harmonie avec le bâtiment principal en terme de coloris et de matériaux.*

*Les clôtures devront s'harmoniser avec les teintes et les formes de la construction principale.*

*Les barbelés visibles de l'extérieur pour les clôtures sur rue et en limite foncière sont interdits sauf en cas de besoin particulier lié à l'occupation du terrain.*

#### **Justifications de la modification**

L'absence de réglementation particulière sur les clôtures conduit à une difficulté d'instruction et conduit à des projets hétérogènes sur un même secteur, allant du simple grillage au mur plein, ce qui ne participe pas aux objectifs d'embellissement du cadre de vie prônés par le PADD.

Nous reprenons une réglementation assez simple, qui fixe notamment une règle de hauteur afin d'éviter des murs de séparation trop imposants. Enfin, dans une optique d'harmonisation nous fixons la même règle pour l'ensemble des trois secteurs qui ne présentent pas de caractéristiques spécifiques en matière de clôture.

#### **Mise en œuvre de la modification**

Nous rectifions la pièce « 3-1 Règlement du plan local d'urbanisme » et en particulier le paragraphe « 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » de la zone UA comme indiqué ci-dessus.

#### **Etat des documents avant/après**

##### **REDACTION AVANT MODIFICATION**

Les règles étaient inexistantes pour les zones UA, UAa et UAb dans les autres communes que celles du Mont-Saint-Vincent.

##### **REDACTION APRES MODIFICATION**

Les règles sont disponibles dans la pièce « 3-1 Règlement » aux pages 24, 25 et 28 jointe au dossier.

Fiche n°2.4	Ajout de règles sur les clôtures en limite séparative en zones UE, A et N
<p data-bbox="204 271 528 300"><b><u>Nature de la modification</u></b></p> <p data-bbox="204 338 1350 584">Les règlements des zones UE, A et N règlementent les clôtures situées en limite du domaine public. En revanche, le règlement ne contient aucune règle concernant les clôtures en limite séparative. Ce manquement ne permet pas d'instruire correctement les demandes de travaux relatives aux clôtures dans ces secteurs et pourrait conduire à une hétérogénéité dans la requalification des clôtures. Par ailleurs, cette absence compromet parfois la préservation des paysages par la création de murs de clôtures imposants. C'est pourquoi nous aimerions préciser cette règle en ajoutant pour les zones UE, A et N :</p> <p data-bbox="204 629 392 663"><b><u>En zone UE :</u></b></p> <p data-bbox="204 719 528 748"><b>2 – 2 Constructions neuves</b></p> <p data-bbox="204 786 472 819"><i>b) Hors secteurs UEc</i></p> <p data-bbox="204 864 245 898">[...]</p> <p data-bbox="204 931 304 965"><b>Clôtures</b></p> <p data-bbox="204 999 1334 1066"><i>Les clôtures en limite séparative ne devront pas excéder 2m et s'inspireront des orientations de l'OAP Cadre.</i></p> <p data-bbox="204 1155 504 1189"><b><u>En zone agricole A :</u></b></p> <p data-bbox="204 1234 528 1267"><b>2 – 2 Constructions neuves</b></p> <p data-bbox="204 1279 245 1312">[...]</p> <p data-bbox="204 1346 304 1379"><b>Clôtures</b></p> <p data-bbox="204 1413 1382 1525"><i>Les clôtures en limite séparative ne devront pas excéder 2m et seront constituées soit d'un grillage doublé ou non d'une haie soit d'un muret, d'une hauteur maximum de 0.5m, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie et doublé d'une haie.</i></p> <p data-bbox="204 1570 520 1603"><b><u>En zone naturelle N :</u></b></p> <p data-bbox="204 1648 528 1682"><b>2 – 2 Constructions neuves</b></p> <p data-bbox="204 1693 245 1727">[...]</p> <p data-bbox="204 1760 304 1794"><b>Clôtures</b></p> <p data-bbox="204 1827 1382 1939"><i>Les clôtures en limite séparative ne devront pas excéder 2m et seront constituées soit d'un grillage doublé ou non d'une haie soit d'un muret, d'une hauteur maximum de 0.5m, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie et doublé d'une haie.</i></p>	

### Justifications de la modification

L'absence de réglementation particulière sur les clôtures en limite séparative conduit à une difficulté d'instruction et conduit à des projets hétérogènes sur un même secteur, allant du simple grillage au mur plein, ce qui ne participe pas aux objectifs d'embellissement du cadre de vie et ne participe pas à la protection des paysages agricoles et naturels prônés par le PADD

Nous complétons donc la règle en fixant une hauteur et en imposant des clôtures plutôt végétales s'intégrant aux secteurs agricoles et naturels pour les zones A et N. Pour la zone UE, nous reprenons la même règle que pour la zone UA ayant pour principal intérêt d'empêcher les murs de clôture trop imposants et en permettant une harmonisation de celles-ci. Nous ne réglementons pas l'aspect de la clôture, celles-ci étant déjà très hétérogènes en zone UE, mais imposons une cohérence avec le bâtiment principal.

### Mise en œuvre de la modification

Nous rectifions la pièce « 3-1 Règlement du plan local d'urbanisme » et en particulier le paragraphe « 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des zones UE, A et N comme indiqué ci-dessus.

### Etat des documents avant/après

#### **REDACTION AVANT MODIFICATION**

Les règles étaient inexistantes pour les clôtures en limite séparative pour les zones UE, A et N.

#### **REDACTION APRES MODIFICATION**

Les règles sont disponibles dans la pièce « 3-1 Règlement » aux pages 37, 93 et 103 jointe au dossier.

Fiche n°2.5	Ajustement des règles de stationnement pour l'habitat collectif en zone UA et UE
<p><b><u>Nature de la modification</u></b></p>	
<p>La Communauté Urbaine Le Creusot-Montceau souhaite adapter la réglementation du stationnement dans les zones UA et UE qui ne permet pas aujourd'hui de contribuer aux objectifs de renouvellement urbain.</p> <p>C'est pourquoi nous souhaiterions modifier la réglementation des zones UE et UA en ajoutant la règle suivante :</p> <p>« Dans le cas d'opérations de logements collectifs, supérieures à 15 logements, pour lesquelles le pétitionnaire démontrera qu'une mutualisation des places est possible, il est exigé 0,5 place de stationnement par logement. »</p> <p>Afin de définir précisément les opérations de logements collectifs, nous complétons le lexique local de la manière suivante en s'inspirant de la définition du code de la construction et de l'habitation :</p> <p>« <b>Opération de logements collectifs</b> : Les opérations de logements collectifs sont définies comme toute opération prévoyant un ou plusieurs bâtiments dans lesquels sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties ».</p>	
<p><b><u>Justifications de la modification</u></b></p>	
<p>La réglementation actuelle du stationnement en zone UA et UE ne permet pas de répondre aux objectifs de densification et de renouvellement urbain définis dans le PADD.</p> <p>En effet, le règlement de la zone UA stipule que les constructions nouvelles à usage d'habitation devront prévoir une place par logement. Le règlement de la zone UE, quant à lui, stipule que les constructions nouvelles à usage d'habitation devront prévoir au minimum 2 places par logement. Ce nombre de places imposé vaut pour l'ensemble des nouvelles constructions à usage d'habitation et ce même pour les opérations d'habitat collectif. Or ces derniers pouvant accueillir un grand nombre de logements (certains projets du territoire pouvant aller jusqu'à 100 logements) il n'est pas toujours possible de trouver l'espace suffisant pour implanter autant de places de stationnement. Cette problématique est d'autant plus critique dans les secteurs fortement urbanisés. Il est toutefois nécessaire de bien examiner chaque situation, au cas par cas, en y intégrant les possibilités de mutualisation (C. urb., art. R. 151-45 2°) comme les places existantes dans l'environnement immédiat (les parkings publics).</p> <p>Par ailleurs, la mise en œuvre de la réglementation actuelle pour les projets d'ensemble peut conduire à une imperméabilisation importante des secteurs urbanisés. Cette situation va à l'encontre des objectifs d'amélioration du cadre de vie de la Communauté Urbaine Le Creusot-Montceau.</p> <p>Finalement, la réglementation actuelle peut contraindre certains projets de renouvellement urbain et limiter la densification des secteurs déjà urbanisés faute d'espace pour prévoir le stationnement, c'est pourquoi la Communauté Urbaine Le Creusot-Montceau souhaite donc assouplir la règle pour les habitats collectifs.</p>	
<p><b><u>Mise en œuvre de la modification</u></b></p>	
<p>Nous modifions les paragraphes « 4 Stationnement » des zones UA et UE en ajoutant la règle relative à l'habitat collectif décrite ci-dessus. Nous complétons également le lexique local avec la définition de l'opération de logements collectifs définie ci-dessus.</p>	

## Etat des documents avant/après

### **REDACTION AVANT MODIFICATION EN ZONE UA**

#### **4 Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Nombre de places de stationnement:

- Une place par logement pour les constructions nouvelles à usage d'habitation,
- L'article L.154-34 du code de l'Urbanisme prévoit qu'il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation, ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- Pour les logements collectifs, il est exigé la construction d'un local à vélos couvert d'une superficie au moins égale à 1% de la surface de plancher.

### **REDACTION AVANT MODIFICATION EN ZONE UE**

#### **4 Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Nombre de places de stationnement:

- Au minimum 2 places par logement pour les constructions nouvelles à usage d'habitation,
- L'article L.151-34 du code de l'Urbanisme prévoit qu'il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation, ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- Pour les logements collectifs, il est exigé la construction d'un local à vélos couvert d'une superficie au moins égale à 1% de la surface de plancher.

### **REDACTION APRES MODIFICATION**

Les règles sont disponibles dans la pièce « 3-1 Règlement » aux pages 29 et 40 jointe au dossier.

**Nature de la modification**

Dans le cadre de l'approbation du PLUi, la Communauté Urbaine Le Creusot-Montceau avait proposé un sous-zonage de la zone NL destiné à l'accueil d'activités touristiques en zone naturelle. Celle-ci, nommée NLt, permet notamment l'accueil d'activités de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'hébergement hôtelier et touristique.

Ce sous-zonage permettant la construction en zone naturelle, il est considéré comme un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) et a fait l'objet d'un accord dans le cadre de la dérogation à l'urbanisation par le Préfet et d'un avis favorable de la CDPENAF. La zone NLt a notamment été appliquée au parc des Combes du Creusot qui accueille un parc d'attraction dans un parc arboré (voir vue aérienne ci-dessous).



Suite aux premières instructions des autorisations d'urbanisme, les services de la Communauté Urbaine Le Creusot-Montceau se sont rendu compte que les destinations et sous-destinations autorisées en zone NLt ne permettaient pas l'installation de nouvelles attractions. En effet, les parcs d'attractions sont intégrés à la sous-destination « centre de congrès et d'exposition ».

C'est pourquoi afin de clarifier la situation actuelle du parc des Combes et permettre son développement en cohérence avec l'environnement naturel, nous souhaiterions autorisés les constructions à destination de « centre de congrès et d'exposition » comme indiqué ci-dessous.

### Règlementation de la NL actuelle :

Destination	Sous-destination	Secteurs				
		NL	NLu	NLs	NLt	NLh
<b>Habitation</b>	Logement	N°1	N°1	N°1	N°1	N°1
	Hébergement	X	X	X		N°5
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X
	Restauration	X	X	X	N°3	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	N°3	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	N°3	N°5
	Cinéma	X	X	X	X	X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	N°2	N°2	N°2	N°2	N°2
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X
	Salle d'art et de spectacles	X	X	X	X	X
	Equipements sportifs	X	X	N°2, N°4	X	X
	Autres équipements recevant du public	N°2	N°2	N°2, N°4	N°2	N°2
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X
<b>Activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X

### Règlementation de la zone NL proposée :

Destination	Sous-destination	Secteurs				
		NL	NLu	NLs	NLt	NLh
Habitation	Logement	N°1	N°1	N°1	N°1	N°1
	Hébergement	X	X	X		N°5
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X
	Restauration	X	X	X	N°3	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	N°3	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	N°3	N°5
	Cinéma	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	N°2	N°2	N°2	N°2	N°2
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X
	Salle d'art et de spectacles	X	X	X	X	X
	Equipements sportifs	X	X	N°2, N°4	X	X
	Autres équipements recevant du public	N°2	N°2	N°2, N°4	N°2	N°2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	N°6	X

Afin d'encadrer convenablement le développement d'activités entrant dans le champ des centres de congrès et d'exposition, notamment en matière de nuisance et de respect du caractère naturel de la zone, nous incluons la condition suivante :

**N°6** : Ces constructions sont admises à condition :

- qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation de la zone naturelle de loisirs
- que leurs implantations soient adaptées enfin d'en limiter les nuisances potentielles dans la mesure du possible
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs

### **Justifications de la modification**

Les parcs d'attractions sont intégrés à la sous-destination « centre de congrès et d'exposition » comme l'indique l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu qui précise que la sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation des salons et forums à titre payant.

Cette définition a été précisée par la fiche technique « Réforme des destinations de constructions » du Ministère du logement et de l'habitat durable qui précise les destinations et sous-destinations instaurées par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 et qui intègre les parcs d'attractions à la sous-destination « centre de congrès et d'exposition ».

Cette modification permettra de clarifier la situation du parc des Combes et permettra son développement. Ce dernier sera maîtrisé et ne remet pas en cause le caractère naturel du site. En effet, une grande partie de la zone Nlt est concernée par des réservoirs de biodiversité « forêt » strictement protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. L'implantation d'attractions sera donc restreinte à la partie non boisée déjà occupée par le parc et ses équipements.

### **Mise en œuvre de la modification**

Nous modifions le règlement de la zone Nlt en modifiant le tableau des destinations et sous-destinations comme ci-dessus et en créant une condition n°6.

### **Etat des documents avant/après**

**TABLEAU DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DE LA ZONE NL AVANT MODIFICATION**

**Les destinations et sous destinations**

Destination	Sous-destination	Secteurs				
		NL	NLu	NLs	NLt	NLh
Habitation	Logement	N°1	N°1	N°1	N°1	N°1
	Hébergement	X	X	X		N°5
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X
	Restauration	X	X	X	N°3	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	N°3	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	N°3	N°5
	Cinéma	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués	X	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués	N°2	N°2	N°2	N°2	N°2
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X
	Salle d'art et de spectacles	X	X	X	X	X
	Equipements sportifs	X	X	N°2, N°4	X	X
	Autres équipements recevant du public	N°2	N°2	N°2, N°4	N°2	N°2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X

**TABLEAU DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DE LA ZONE NL AVANT MODIFICATION**

Voir la pièce « 3-1 Règlement » modifiée jointe au dossier.

Fiche n°3.1	<b>Modification du zonage route de Saint-Sernin au Creusot dans le cadre de la planification en logement sociaux</b>
-------------	--

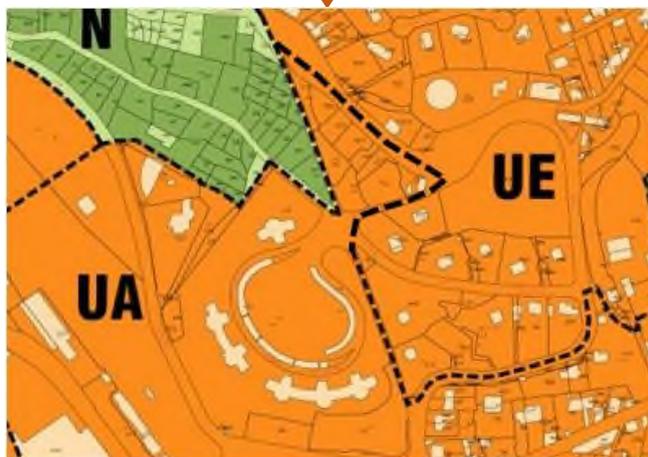
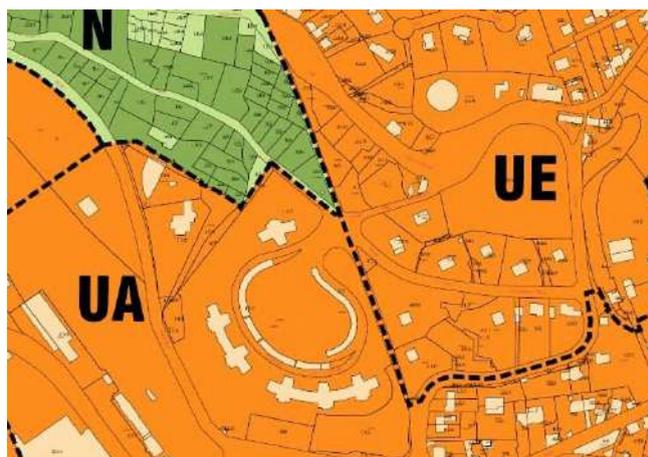
**Nature de la modification**

Un projet de logements sociaux prévu dans le cadre de la planification en logement sociaux et venant compenser l'offre d'habitat collectif détruite dans le cadre du projet de renouvellement urbain du secteur d'Harfleur, est en cours d'élaboration sur les parcelles AM81, AM 88, AM311, AM312, AM315, AM316, AM319, AM320 et AM323 de la commune du Creusot.

Ce projet immobilier à proximité du cœur de ville du Creusot permettrait de proposer une offre d'habitat social et de densifier ce secteur situé à proximité des services et de la centralité. Les premières esquisses du projet prévoient des constructions pouvant aller jusqu'à 4 étages soit une hauteur de près de 16m.

Or, les parcelles sur lesquelles est prévu ce projet sont situées en zone UE, zone destinée à de l'habitat de faible densité et qui n'autorise pas les constructions de plus de 11m.

Afin de permettre le développement d'une offre de logements à proximité immédiate de la centralité sans compromettre la vocation résidentielle du secteur, il est proposé de déplacer la limite entre la zone UA et la zone UE afin d'inclure les parcelles AM81, AM 88, AM311, AM312, AM315, AM316, AM319, AM320 et AM323 en zone UA comme proposé ci-dessous.



### Justifications de la modification

La modification de zonage proposée a pour objectif de permettre de compléter l'offre en logements sociaux collectifs à proximité de la centralité du Creusot (500m de la gare et 600m du cœur de ville du Creusot).

Le besoin en logements sur l'agglomération du Creusot est réel. La justification du projet (page 43 de la pièce 1-6 du PLUi) indique que le besoin en logement de la Commune du Creusot était de 562. Or, le foncier constructible ne permet pas d'accueillir plus de 285 logements. Cela représente une sous-offre de près de 50%.

Par ailleurs, le besoin en logements sociaux collectifs est également important. Le projet en cours de développement sur les parcelles AM81, AM 88, AM311, AM312, AM315, AM316, AM319, AM320 et AM323, vient en reconstitution de l'offre détruite sur le quartier Harfleur qui intervient dans le cadre du Grand Projet de Renouvellement Urbain (GPRU).

Enfin, d'une manière purement quantitative nous montrons que cette modification n'entraîne pas une augmentation de la constructibilité excessive. En effet, le projet prévu s'implantera sur un tènement de 6600m<sup>2</sup> si l'on ne tient pas compte des espaces non constructibles dû à la topographie du site.

En partant du principe que les règles de hauteurs permettront l'édification de deux étages supplémentaires (passage de 11m à 16m) et que la densité en logement prévu sur ce secteur est de 20 logements à l'hectare, la modification du zonage conduirait à la création de 24 logements supplémentaires.

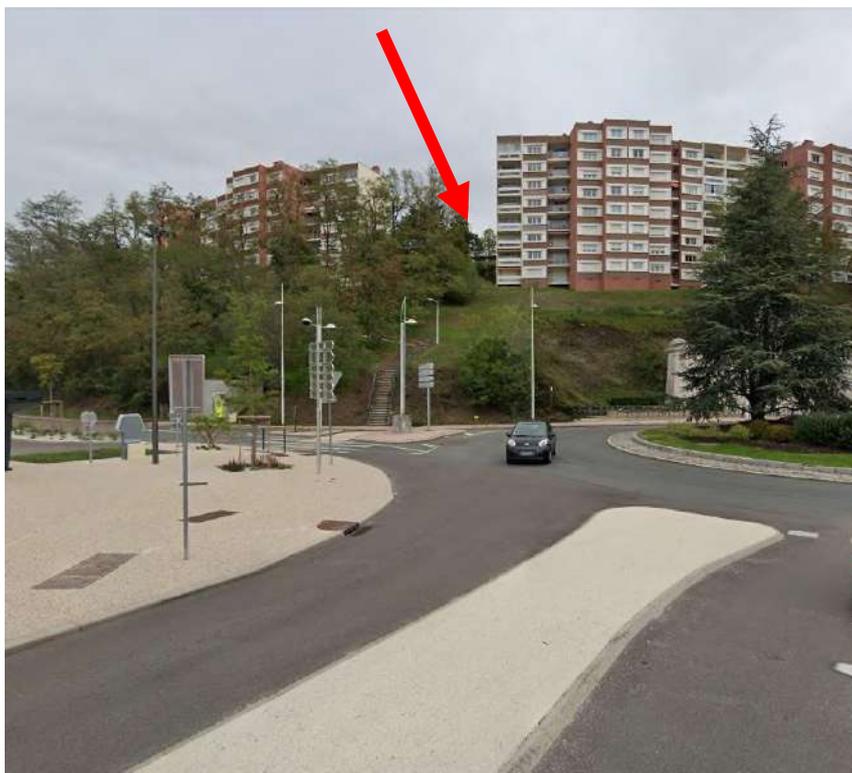
En prenant en compte la surface supplémentaire potentiellement ouverte à la construction, qui représente 2 étages de 6600m<sup>2</sup> soit 1,32 ha, et la surface de la zone urbaine constructible de la commune du Creusot (minorée des zones à urbaniser AU) qui représente 8048634m<sup>2</sup> soit 805 hectares, le potentiel constructible induit par le changement de zonage représenterait  $1,3/805 = 0,1\%$  d'augmentation. Si l'on ne prenait que la zone UA impactée par la modification, qui représente 480ha sur la commune du Creusot, cela ne représenterait que 0.2% de majoration de la constructibilité sur la zone.

En matière d'insertion paysagère, la modification du zonage de UE à UA n'entraînera pas de changements profonds, les règlementations en matière d'aspect extérieur étant strictement les mêmes en zone UA et en zone UE. Seule la hauteur est modifiée et permettra une construction de 16m au lieu de 11 m.

Cependant, le quartier résidentiel situé à proximité ne sera pas impacté par cette hauteur plus importante, les parcelles concernées étant situées en contrebas de la route de Saint-Sernin. Par ailleurs, la configuration de la parcelle fait que l'implantation du bâtiment devra se faire sur la partie sud. Ce dernier s'intégrera donc dans la pente.

De plus, le bâtiment sera très peu visible depuis le cœur de ville du Creusot et de la gare, la hauteur autorisée par le PLUi étant en deçà de la hauteur des constructions existantes sur la Montagne des Boulets (quartier d'habitats sociaux situé à proximité qui font approximativement 20 mètres de hauteur). Enfin, le nouveau zonage proposé n'aura aucun impact sur les surfaces boisées situées à proximité.

### Parcelles concernées



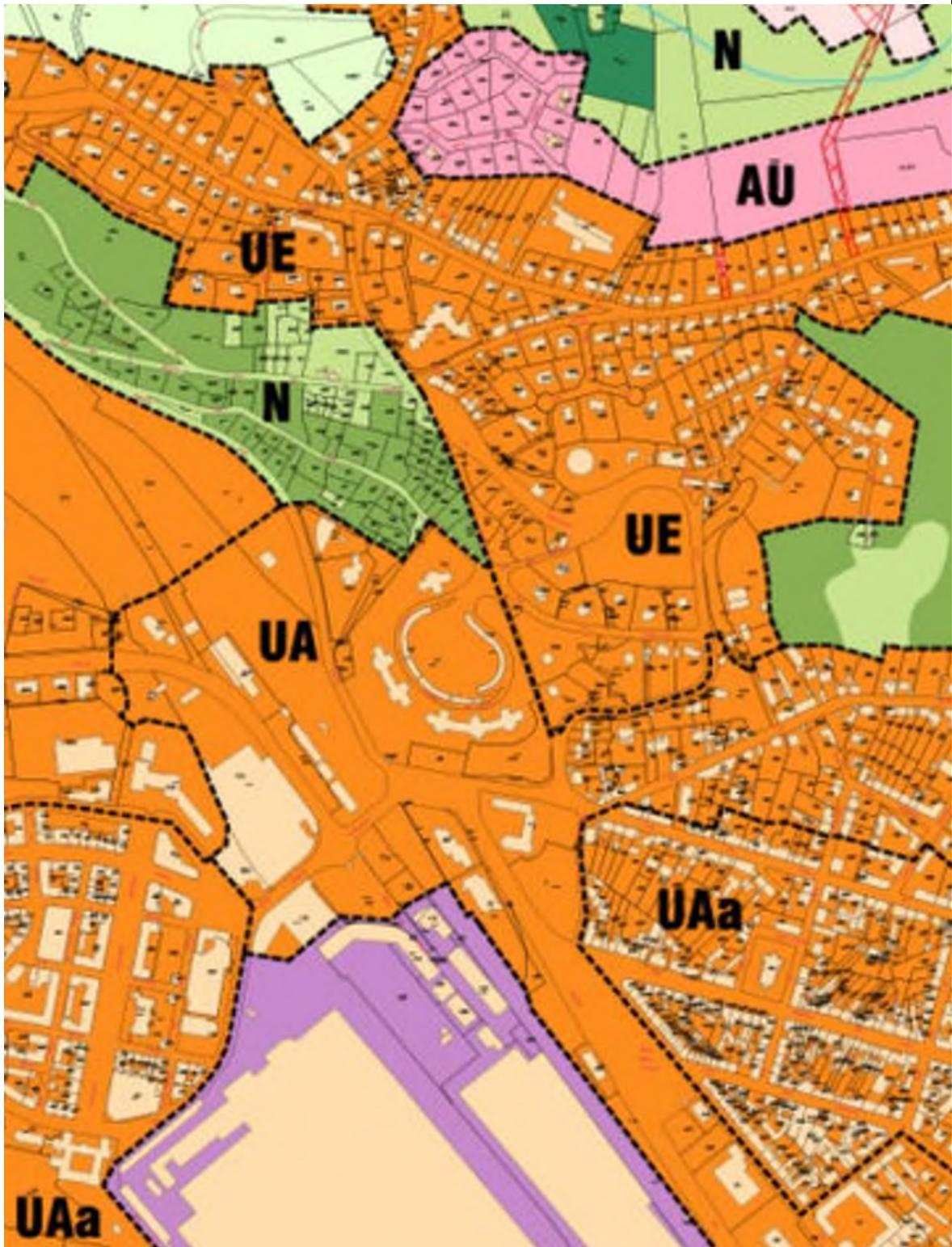
### Parcelles concernées



### Mise en œuvre de la modification

Nous modifions le plan de zonage de la commune du Creusot en déplaçant la limite des zones UA et UE comme indiqué ci-dessus.

**PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE DU CREUSOT AVANT MODIFICATION**



**APRES MODIFICATION**

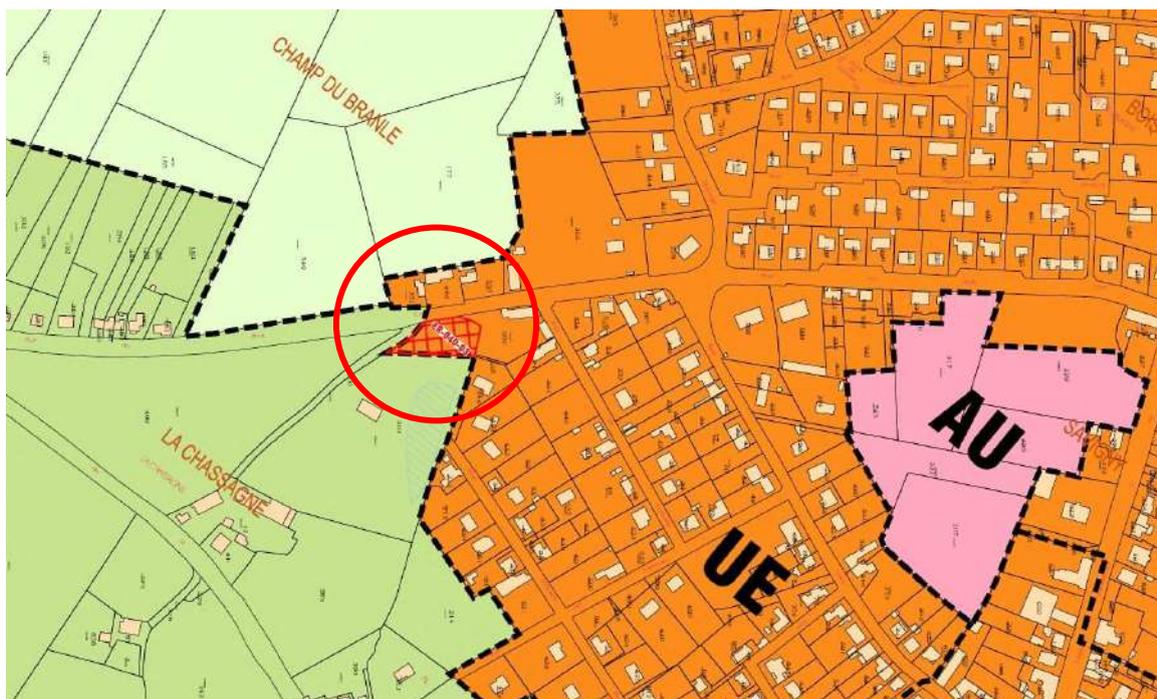
Voir le plan de zonage modifié de la Commune du Creusot joint au dossier.

Fiche n°3.2	<b>Suppression d'un emplacement réservé situé sur la commune de Blanzly</b>
-------------	---

**Nature de la modification**

Suite à la mise en œuvre du droit de délaissement du propriétaire de la parcelle AL 503 située sur la commune de Blanzly, la municipalité de Blanzly a fait part à la Communauté Urbaine Le Creusot – Montceau par courrier du 31 août 2020 qu'elle renonçait à l'emplacement réservé n° ER-040-03 destiné à l'extension du Musée de la Mine.

Pour mettre en cohérence le PLUi avec les intentions de la commune de Blanzly, nous supprimons l'emplacement réservé n° ER-040-03 du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés.



**Justifications de la modification**

Il s'agit de mettre en conformité le plan de zonage de la commune de Blanzly avec les intentions de la commune. Suite à la mise en œuvre du droit de délaissement par le propriétaire et l'abandon du projet par la commune, l'emplacement réservé est définitivement supprimé.

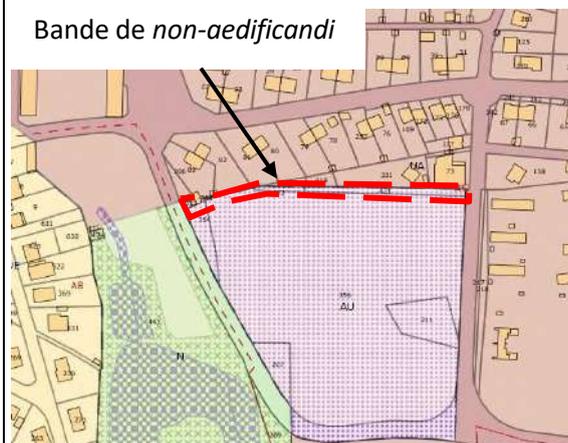
**Mise en œuvre de la modification**

Nous modifions le plan de zonage de la commune de Blanzly et nous supprimons de la liste des emplacements réservés, l'emplacement réservé ER-040-03.

**Nature de la modification**

La zone AU associée à l'OAP « Champ Batard » sur la commune de Torcy a été dessinée pour l'implantation d'une trentaine de logements. Cette zone est située sur un îlot déjà en partie bâti. L'objectif de l'aménagement de cette zone était de proposer des constructions neuves en continuité immédiate de la zone actuellement urbanisée tout en s'intégrant aux constructions existantes. Or, les services de la Communauté Urbaine se sont rendus compte que le tracé de la zone AU pouvait entraîner une mauvaise intégration du projet, notamment par rapport aux constructions situées rue des Chalets qui se retrouveraient situées à proximité immédiate des futures constructions de la zone AU.

Afin de proposer un aménagement urbain cohérent sur l'ensemble de l'îlot et respecter la trame urbaine existante, nous souhaiterions intégrer une bande de non-aedificandi de 8m en limite nord de la zone AU afin d'obtenir une bande d'éloignement suffisante entre les constructions existantes et les constructions futures.



### **Justifications de la modification**

Il s'agit d'améliorer la qualité de l'OAP en permettant un développement urbain cohérent et réfléchi grâce à une bonne intégration des futures constructions dans le tissu existant et en limitant les contraintes sur les constructions existantes.

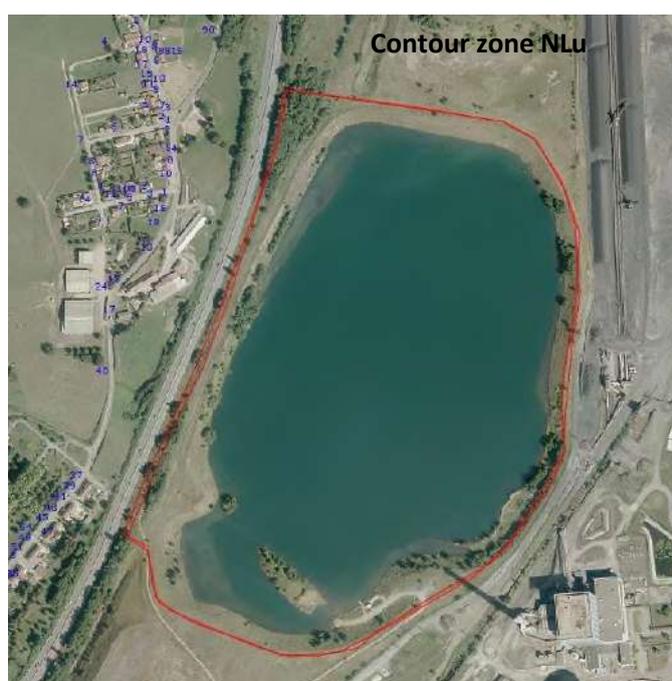
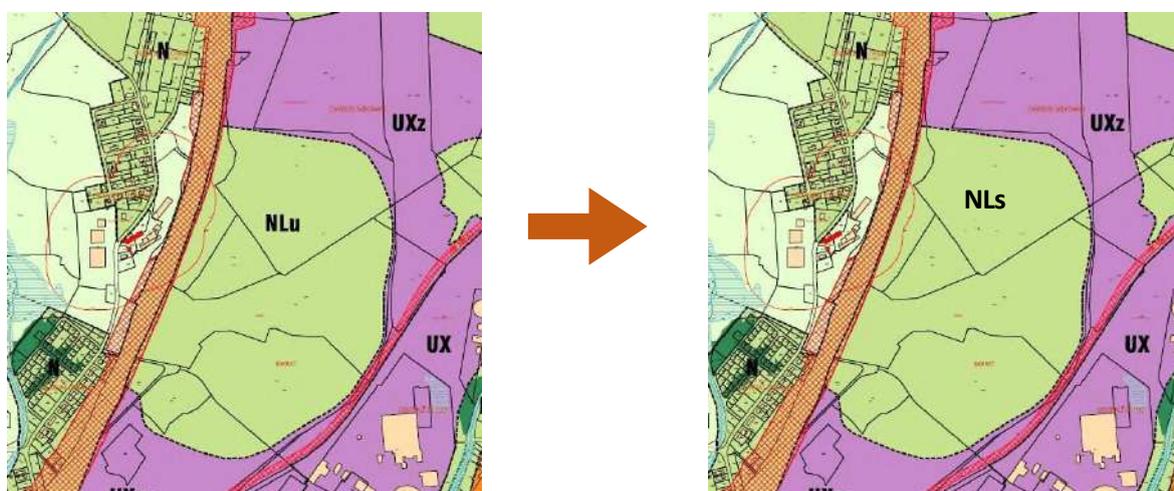
La bande de non-aedificandi ne remet absolument pas en question le principe d'aménagement de la zone et ne réduit pas les possibilités de construire.

### **Mise en œuvre de la modification**

Nous intégrons une bande de non-aedificandi de 8m en limite Nord de l'OAP « Champ Batard » de la commune de Torcy.

**Nature de la modification**

Le secteur autour du plan d'eau de Barrat sur la commune de Montceau-les-mines a été incorrectement classé en secteur NLu (zone naturelle de loisirs dédiée au parc urbain). Il est proposé de le reclasser en zone NLs (zone naturelle de loisirs dédiée aux équipements sportifs et de loisirs) qui correspond davantage à son usage actuel. En effet, le secteur accueille aujourd'hui une activité de jet ski qui possède quelques installations de stockage. Le zonage NLs permettrait de conforter l'activité déjà présente. Par ailleurs, le plan d'eau de Barat ne correspond pas à la description de la zone NLu. En effet, le plan d'eau est peu accessible pour le public, et même si quelques cheminements informels se sont créés, il n'y a eu aucune volonté de l'aménager en parc urbain comme l'ont pu être les Découvertes de Sanvignes-les-Mines ou le Parc Maugrand situés à proximité.



### **Justifications de la modification**

Le zonage proposé permettrait l'implantation d'équipements sportifs nécessaires à la mise en valeur de la zone sans pour autant remettre en cause son caractère naturel. La différence de réglementation entre les zones NLs et NLu, qui consiste uniquement à autoriser les équipements sportifs en zone NLs, ne remet pas en cause le caractère du secteur. En effet, les équipements sportifs en zone NLs sont soumis à deux conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs permettant de mettre en valeur la zone sans porter atteinte au caractère de la zone et à la préservation des espaces naturels
- Les constructions ou installations implantées à moins de 10 mètres du bord du lit d'un cours d'eau ou plan d'eau sont interdites exceptées si elles sont strictement nécessaires au stockage et à la manutention d'équipements et de matériels utilisés pour l'exercice d'activités nautiques et si elles ne sont pas de nature à compromettre la protection de la ressource en eau et la continuité écologique.

Le plan d'eau, augmenté de la bande de 10m, prend la majeure partie de la zone NLs et la rend par conséquent, en grande partie, inconstructible. Seules les constructions liées à l'activité nautique pourraient y être développées.

### **Mise en œuvre de la modification**

Nous rectifions le plan de zonage de la commune de Montceau-les-Mines comme indiqué ci-dessus.

<b>Fiche n°3.5</b>	<b>Assouplissement et précisions des règles liées aux annexes et extensions des bâtiments d'habitation en zones agricole et naturelle</b>
--------------------	---

### Nature de la modification

Les zones agricole et naturelle règlementent les extensions et les annexes de la manière suivante :

### En zone agricole

#### 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

[...]

**N°7** : l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de :

- 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant et d'une hauteur ne dépassant pas celle du bâtiment existant
- 30% de la surface de plancher du bâtiment existant si l'extension se fait en surélévation.
- Pour les bâtiments d'habitation existants dont l'emprise au sol ou la surface de plancher est inférieure à 85m<sup>2</sup>, l'extension peut permettre d'atteindre une emprise au sol ou une surface de plancher totale de 110m<sup>2</sup>.

**N°8** : La construction d'annexes fonctionnelles (garages, piscines, locaux techniques, abris de jardin ou d'animaux...) aux bâtiments d'habitation existants dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site. Leur hauteur maximale est de 5 mètres. L'emprise au sol ou la surface de plancher de l'ensemble des annexes est limitée à 30m<sup>2</sup>. Chacune des annexes devra être implantée à une distance de 30 mètres du bâtiment principal existant.

### En zone naturelle

#### 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

[...]

**N°2** : l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de :

- 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant et d'une hauteur ne dépassant pas celle du bâtiment existant
- 30% de la surface de plancher du bâtiment existant si l'extension se fait en surélévation.
- Pour les bâtiments d'habitation existants dont l'emprise au sol ou la surface de plancher est inférieure à 85m<sup>2</sup>, l'extension peut permettre d'atteindre une emprise au sol ou une surface de plancher totale de 110m<sup>2</sup>.

Cette surface d'extension autorisée intègre celle des extensions déjà autorisées depuis la date d'approbation du PLUi, le 18 juin 2020.

**N°3** : La construction d'annexes fonctionnelles (garages, piscines, locaux techniques, abris de jardin ou d'animaux...) aux bâtiments d'habitation existants dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site. Leur hauteur maximale est de 5 mètres. L'emprise au sol ou la surface de plancher de l'ensemble des annexes est limitée à 30m<sup>2</sup>. Chacune des annexes devra être implantée à une distance de 30 mètres du bâtiment principal existant.

Les règles actuelles relatives aux extensions et aux annexes des bâtis d'habitation situées en zone agricole ou naturelle posent deux problèmes :

- La surface autorisée concernant les annexes fonctionnelles ne permet pas de répondre aux objectifs d'amélioration de l'habitat. La surface est aujourd'hui réglementée à 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher. Cette surface conduit à exclure énormément de projet d'amélioration de l'habitat en particulier les garages permettant le stationnement de deux véhicules, les pergolas, terrasses couvertes et les piscines (qui ont pour la plupart des tailles de standard de 32m<sup>2</sup>). C'est pourquoi nous souhaiterions assouplir cette règle en permettant la construction d'annexes pouvant aller jusqu'à 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol comprenant 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Elles ne précisent pas la date de référence permettant le calcul des surfaces autorisées restantes pour les extensions et les annexes. C'est pourquoi nous souhaiterions préciser la date de référence à prendre en compte et la fixer à l'approbation du PLUi, le 18 juin 2020.

C'est pourquoi la Communauté Urbaine, pour atteindre ses objectifs d'amélioration de l'habitat, de préservation du bâti et des paysages ruraux, souhaite faire évoluer la réglementation des annexes et des extensions en zones agricole et naturelle de la manière suivante :

### En zone agricole

#### 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

[...]

**N°7** : l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de :

- 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant et d'une hauteur ne dépassant pas celle du bâtiment existant
- 30% de la surface de plancher du bâtiment existant si l'extension se fait en surélévation.
- Pour les bâtiments d'habitation existants dont l'emprise au sol ou la surface de plancher est inférieure à 85m<sup>2</sup>, l'extension peut permettre d'atteindre une emprise au sol ou une surface de plancher totale de 110m<sup>2</sup>.

Cette surface d'extension autorisée intègre celle des extensions déjà autorisées depuis la date d'approbation du PLUi, le 18 juin 2020.

**N°8** : La construction d'annexes fonctionnelles aux bâtiments d'habitation existants dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site. Leur hauteur maximale est de 5 mètres. La construction d'annexes ou extensions d'annexe de construction existante sont autorisées dans la limite de 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol pouvant inclure 40m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces surfaces intègrent celle des annexes et de leurs extensions déjà autorisées depuis l'approbation du PLUi le 18 juin 2020. Chacune des annexes devra être implantée de manière à ce que sa façade principale soit située à moins de 30 mètres du bâtiment principal existant et ne pourra pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.

### En zone naturelle

#### 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

[...]

**N°2** : l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de :

- 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant et d'une hauteur ne dépassant pas celle du bâtiment existant
- 30% de la surface de plancher du bâtiment existant si l'extension se fait en surélévation.
- Pour les bâtiments d'habitation existants dont l'emprise au sol ou la surface de plancher est inférieure à 85m<sup>2</sup>, l'extension peut permettre d'atteindre une emprise au sol ou une surface de plancher totale de 110m<sup>2</sup>.

Cette surface d'extension autorisée intègre celle des extensions déjà autorisées depuis la date d'approbation du PLUi, le 18 juin 2020.

**N°3** : La construction d'annexes fonctionnelles aux bâtiments d'habitation existants dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site. Leur hauteur maximale est de 5 mètres. La construction d'annexes ou extensions d'annexe de construction existante sont autorisées dans la limite de 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol pouvant inclure 40m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces surfaces intègrent celle des annexes et de leurs extensions déjà autorisées depuis l'approbation du PLUi le 18 juin 2020. Chacune des annexes devra être implantée de manière à ce que sa façade principale soit située à moins de 30 mètres du bâtiment principal existant et ne pourra pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.

#### **Justifications de la modification**

Conformément à l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, « dans les zones agricoles ou naturelles, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

Dans ce cadre, la Communauté Urbaine souhaite redéfinir l'emprise au sol et la surface de plancher autorisées pour les annexes des bâtiments d'habitation situés en zones naturelle et agricole. A ce jour, les annexes sont limitées à 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher. Or ce seuil ne permet pas de répondre aux objectifs d'amélioration de l'habitat existant. En effet, ce seuil conduit à exclure de nombreux projets de constructions, notamment les projets de piscines, de pergolas, de car-port ou de terrasses couvertes. C'est pourquoi il est proposé de reformuler la règle en dissociant la surface de plancher et l'emprise au sol, en permettant la création de 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol pouvant inclure 40m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces superficies permettraient de répondre aux objectifs d'amélioration de l'habitat et de préservation des paysages ruraux, définis au PADD, en évitant l'abandon des bâtis agricoles anciens.

Nous précisons que cette modification n'a pas pour objectif de conduire à la création de nouveaux logements en zone agricole, c'est pourquoi nous complétons la règle en précisant que les surfaces autorisées intègrent celle des annexes et de leurs extensions déjà autorisées depuis l'approbation du PLUi le 18 juin 2020. Nous précisons également dans la règle que l'annexe est associée à une construction existante et qu'elle ne pourra pas faire l'objet d'un logement indépendant supplémentaire.

Concernant les extensions autorisées en zone agricole et naturelle nous précisons également que les surfaces autorisées intègrent celle des annexes et de leurs extensions déjà autorisées depuis l'approbation du PLUi le 18 juin 2020.

**Mise en œuvre de la modification**

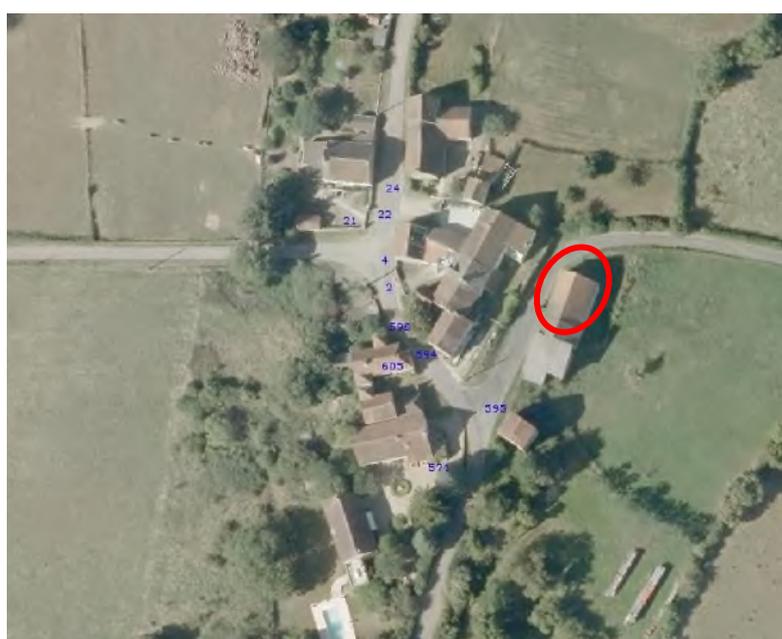
Nous modifions les paragraphes « 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition » des zones agricole et naturelle avec les règles définies ci-dessus.

**Nature de la modification**

Conformément à ce que permet l'article L.151-11 du code de l'Urbanisme, la Communauté Urbaine Le Creusot-Montceau souhaite repérer 15 bâtis agricoles supplémentaires pouvant changer de destination. Les bâtiments repérés sont présentés ci-dessous (repérés en violet sur le plan de zonage et entourés en rouge sur la photographie aérienne).

**1 bâti commune de Perreuil**

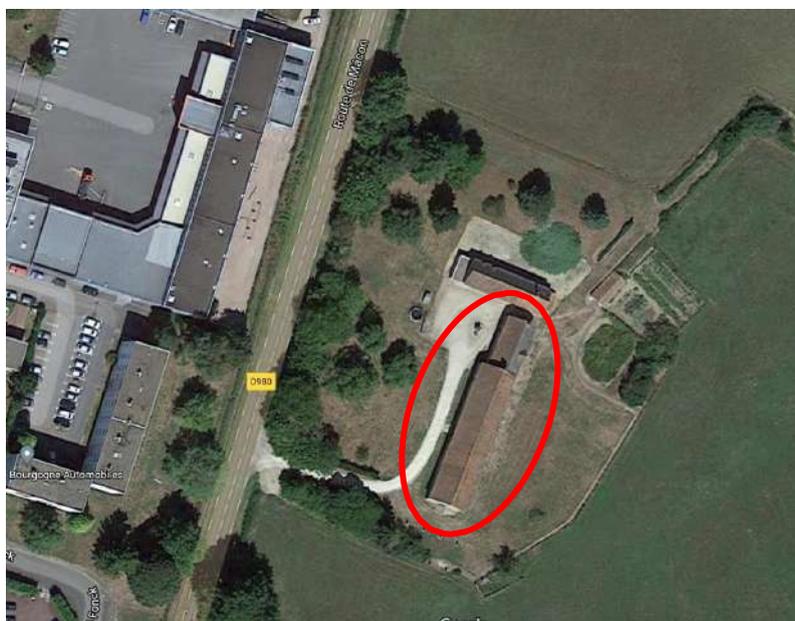
Le bâtiment agricole localisé sur la parcelle A 295 de la commune de Perreuil. Cet ancien corps de ferme, en partie en pierre apparente, est situé en zone agricole à l'intérieur d'un hameau rural composé de plusieurs habitations. Le bâtiment ne sert plus à l'activité agricole, et aucun périmètre d'éloignement des exploitations agricoles n'est recensé. Le bâti est desservi par l'ensemble des réseaux publics et pourrait permettre de restaurer un bâti agricole traditionnel et de conforter le hameau.





## 1 bâti Commune de Blanzly

Le bâtiment agricole localisé sur la parcelle D398 de la commune de Blanzly. Cet ancien corps de ferme, totalement en pierre, est situé en zone naturelle à proximité immédiate du centre de Blanzly. Le bâtiment ne sert plus à l'activité agricole, une partie est déjà à usage d'habitation, et son changement de destination permettrait de mettre en valeur un bâti aux caractéristiques architecturales traditionnelles. Le bâti est desservi par l'ensemble des réseaux publics.

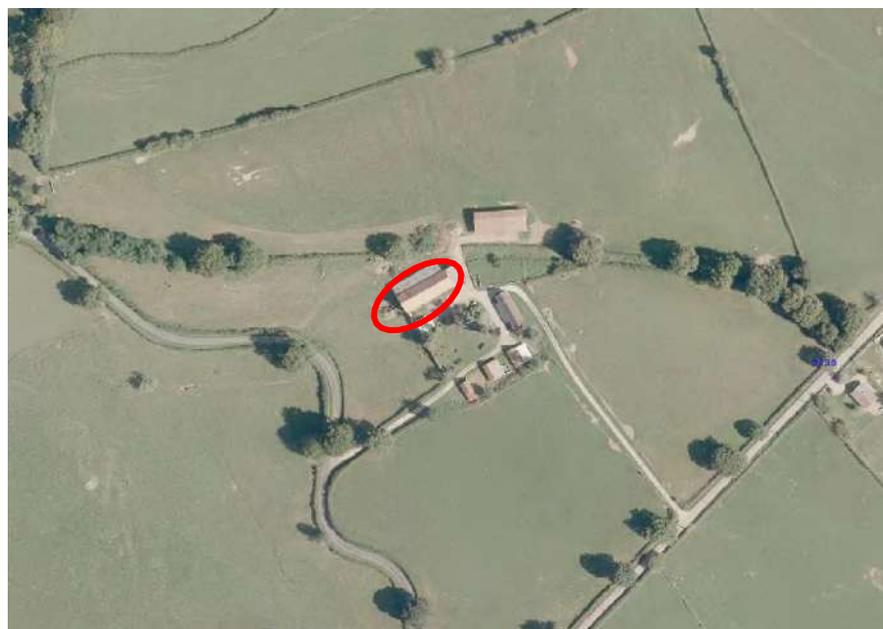


## **2 bâti Commune de Sanvignes les mines**

1) Le bâtiment agricole localisé sur la parcelle A188 de la commune de Sanvignes-les-mines. Cet ancien bâti agricole est situé en zone agricole A mais n'est aujourd'hui plus exploité. Ce bâti possède encore des qualités architecturales intéressantes en terme de structure et de surface pour être réhabilité en habitation. Le changement de destination permettrait le maintien d'un bâti existant sans compromettre la vocation de la zone agricole. Le bâti est desservi par les réseaux publics. Seuls les deux bâtiments repérés sur les illustrations ci-dessous seront repérés comme pouvant changer de destination. Le troisième bâtiment étant un hangar il ne correspond pas aux critères de sélection retenus.



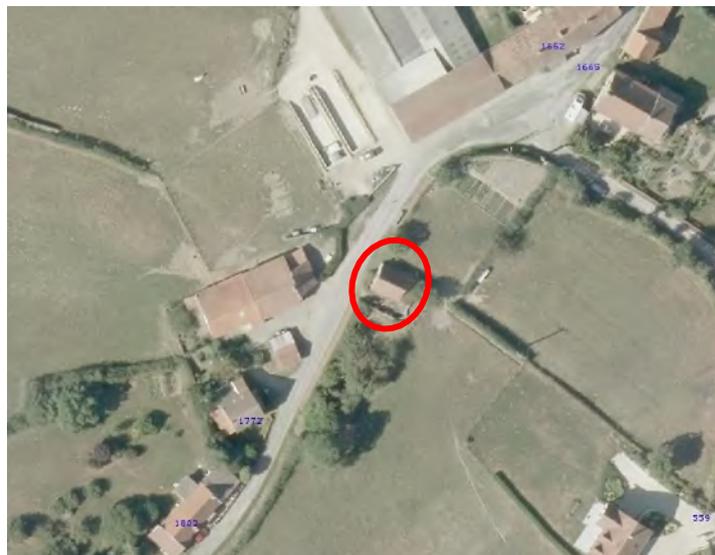
2) Le bâtiment agricole localisé sur la parcelle A 337 de la commune de Sanvignes-les-mines. Cet ancien bâti agricole est situé en zone agricole A mais n'est aujourd'hui plus utilisé pour l'activité agricole. Il s'agit d'anciennes écuries, en pierre traditionnelle qui présente un intérêt architectural certain et pourrait accueillir de l'habitation. Il est totalement raccordé aux réseaux publics existants.

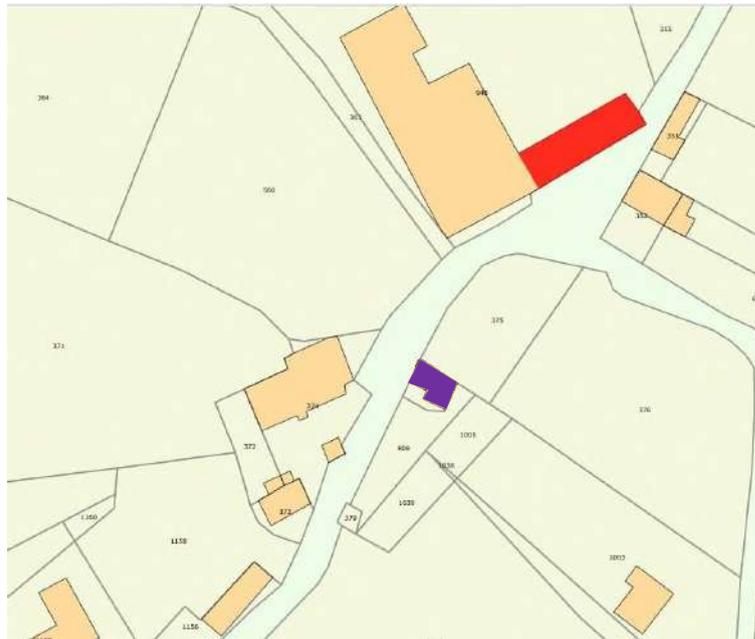




### **1 bâti Commune de Saint-Eusèbe**

Le bâtiment agricole localisé sur la parcelle B 377 de la commune de Saint-Eusèbe. Cet ancien bâti agricole est situé en zone agricole A mais n'est aujourd'hui plus utilisé. Des bâtiments d'exploitation et de stockage plus récents l'ont remplacé. Ce bâti a déjà fait office d'habitation par le passé et possède des qualités architecturales intéressantes. Son repérage permettrait l'hébergement de salariés agricoles à proximité de l'exploitation. Le changement de destination ne remettrait pas en cause les qualités agricoles du site. Le bâti est desservi par les réseaux publics.





## **2 bâtis Commune de Saint-Symphorien-de-Marmagne**

Les bâtiments agricoles localisés sur les parcelles C 375 et C 428 sur la commune de Saint-Symphorien-de-Marmagne. Ces bâtis ne sont plus répertoriés comme bâtis agricoles depuis 2000 et n'accueillent plus d'activités agricoles.

Le bâti localisé sur la parcelle C 375 est dans la continuité immédiate de la maison d'habitation existante et qui a été réaménagée depuis. Il s'agit d'un bâti en pierre traditionnelle qui présente un intérêt architectural certain pour accueillir de l'habitation. Il est totalement raccordé aux réseaux publics existants.

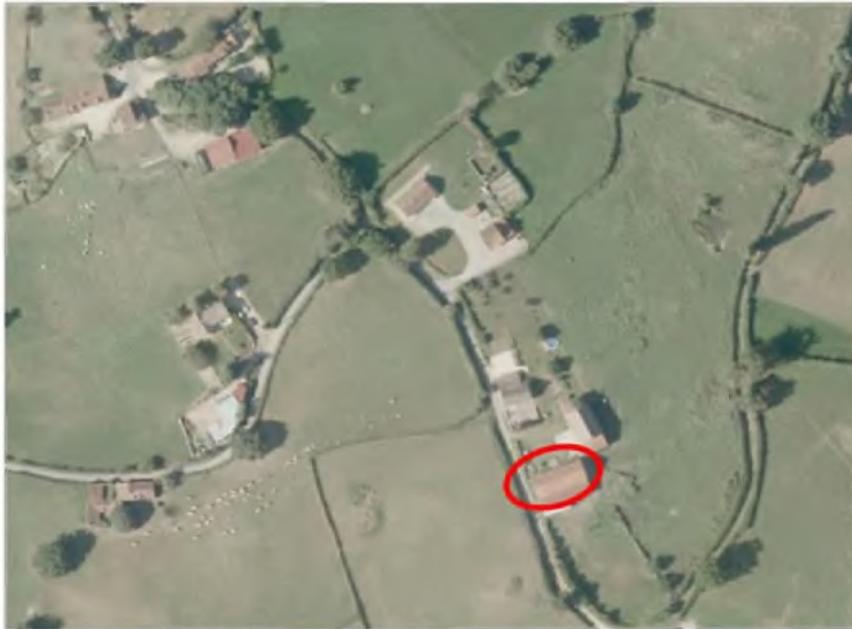
Le bâti localisé sur le parcelle C 428 situé à proximité de l'habitation existante est un long corps de ferme en pierre traditionnel qui pourrait accueillir un à plusieurs logements. Il n'est plus à usage agricole et est raccordé aux réseaux publics existants.



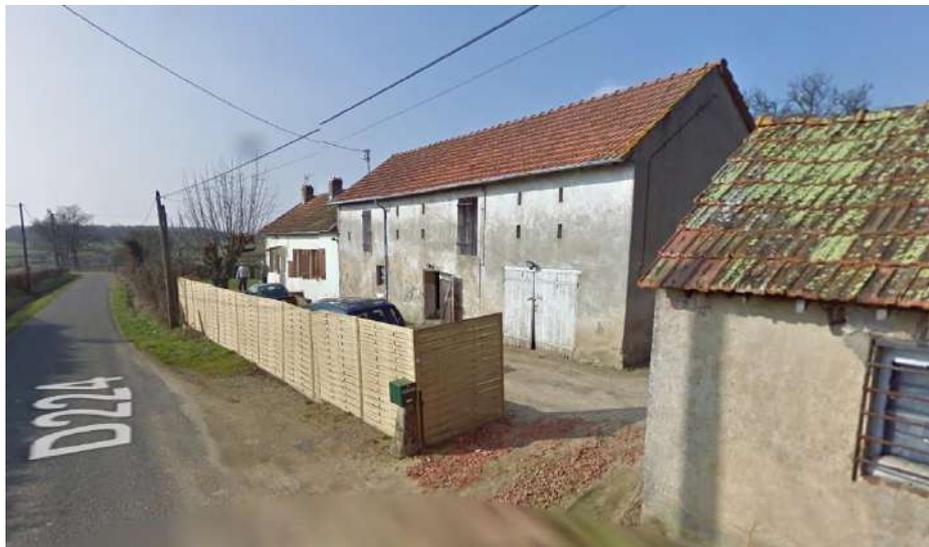


### 1 bâti Commune de Marigny

Le bâti localisé sur la parcelle D 423 sur la commune de Marigny. Il s'agit d'un bâti en pierre traditionnelle qui présente un intérêt architectural certain pour accueillir de l'habitation. Il est totalement raccordé aux réseaux publics existants.







### 1 bâti commune de Marmagne

Le bâtiment agricole localisé sur la parcelle C 664 de la commune de Marmagne. Il s'agit d'une ancienne annexe à destination de stockage qui était implantée à proximité immédiate du bâtiment d'habitation. Le bâtiment possède la même architecture traditionnelle que les autres bâtis. Ce secteur n'accueille plus d'exploitation agricole et les autres bâtis sont tous à destination d'habitat. Il s'agit de laisser l'opportunité de mettre en cohérence la destination de ce bâti avec le reste des bâtiments présents sur la parcelle afin qu'il puisse être réhabilité dans la continuité des opérations déjà engagées. Le bâti est totalement desservi par les réseaux publics.



## 2 bâtis sur la commune de Saint-Romain-sous-Gourdon

Le bâtiment agricole localisé sur la parcelle B 78 sur la commune de Saint-Romain-sous-Gourdon. Le bâti n'est plus à usage d'habitation et est situation à proximité d'un bâti déjà à usage d'habitation. La parcelle n'est pas incluse dans le périmètre d'éloignement d'une exploitation agricole et est desservie par les réseaux publics. Le bâtiment en pierre et en tuile traditionnelle présente un intérêt architecturale certain.



Le bâti localisé sur le parcelle C 394 sur la commune de Saint-Romain-sous-Gourdon situé à proximité de l'habitation existante est un ancien corps de ferme en pierre traditionnelle qui pourrait accueillir de l'habitation. Il n'est plus à usage agricole et est raccordé aux réseaux publics existants.



### **1 bâti sur la commune de Mary**

L'ensemble bâti situé sur la parcelle cadastrée D 334, sise sur la commune de Mary. Après analyse, cet ensemble composé d'une ancienne maison d'habitation et d'une grange contigües ainsi que d'une remise et d'un four à pain présente des caractéristiques architecturales typiques du secteur rural et est desservi par l'ensemble des réseaux publics.



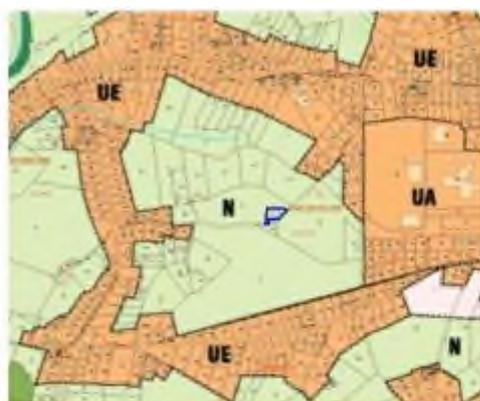
### 3 bâtis sur la commune de Les Bizots

Trois bâtis situés sur la parcelle 62 au lieu-dit les Marlots, sise sur la commune des Bizots. Ce bâti en bon état est desservi par l'ensemble des réseaux.



### 1 bâti sur la commune de Saint-Vallier

Le bâti situé sur la parcelle cadastrée AZ 786 sise sur la commune de Saint-Vallier. Ce bâti en pierre est déjà en partie à usage d'habitation. Il présente des caractéristiques architecturales intéressantes pour l'habitation et est desservi par l'ensemble des réseaux publics.



### 1 bâti sur la commune de Saint-Symphorien-de-Marmagne

Le bâti situé sur les parcelles cadastrées F 486 et F 674 sise sur la commune de Saint-Symphorien-de-Marmagne. Ce bâti traditionnel en pierre est desservi par l'ensemble des réseaux publics et situé à proximité immédiate d'une habitation existante.



### Justifications de la modification

L'article L151-11 du code de l'urbanisme permet de désigner en zones agricoles et naturelles, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Suite aux premières instructions des autorisations d'urbanisme, les services de la Communauté Urbaine et les communes se sont rendues compte qu'un certain nombre de bâtiments agricoles ayant des caractéristiques architecturales intéressantes avait été oubliés lors de l'inventaire réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Afin de conforter les habitations existantes en zone agricole

et éviter l'implantation de nouvelles constructions consommatrices de foncier agricole, nous proposons de répertorier au plan de zonage les bâtiments agricoles listés ci-dessus. Le choix des bâtiments agricoles a été réalisé à partir des critères suivants :

- Le bâti doit être desservi par les réseaux publics ou situé à moins de 100m de ces derniers.
- Le bâti doit présenter un intérêt architectural et être adapté pour accueillir de l'habitation (exclusion des bâtiments d'activité).
- Le bâtiment ne doit pas être lié à une exploitation en cours d'activité.

Ce repérage a pour objectif de laisser une possibilité aux exploitants agricoles encore en activité ou en cessation d'activité de remettre en état certains de leurs bâtis ayant des caractéristiques architecturales intéressantes pour l'habitation et qui sont devenus inadéquats pour l'activité agricole. Il s'agit avant tout de proposer une offre de logements en secteur agricole non consommatrice de foncier et de permettre le maintien d'une activité en secteur rural. Ceci permet également de conforter les équipements publics, notamment les réseaux, qui ont été installés pour la desserte de ces bâtiments.

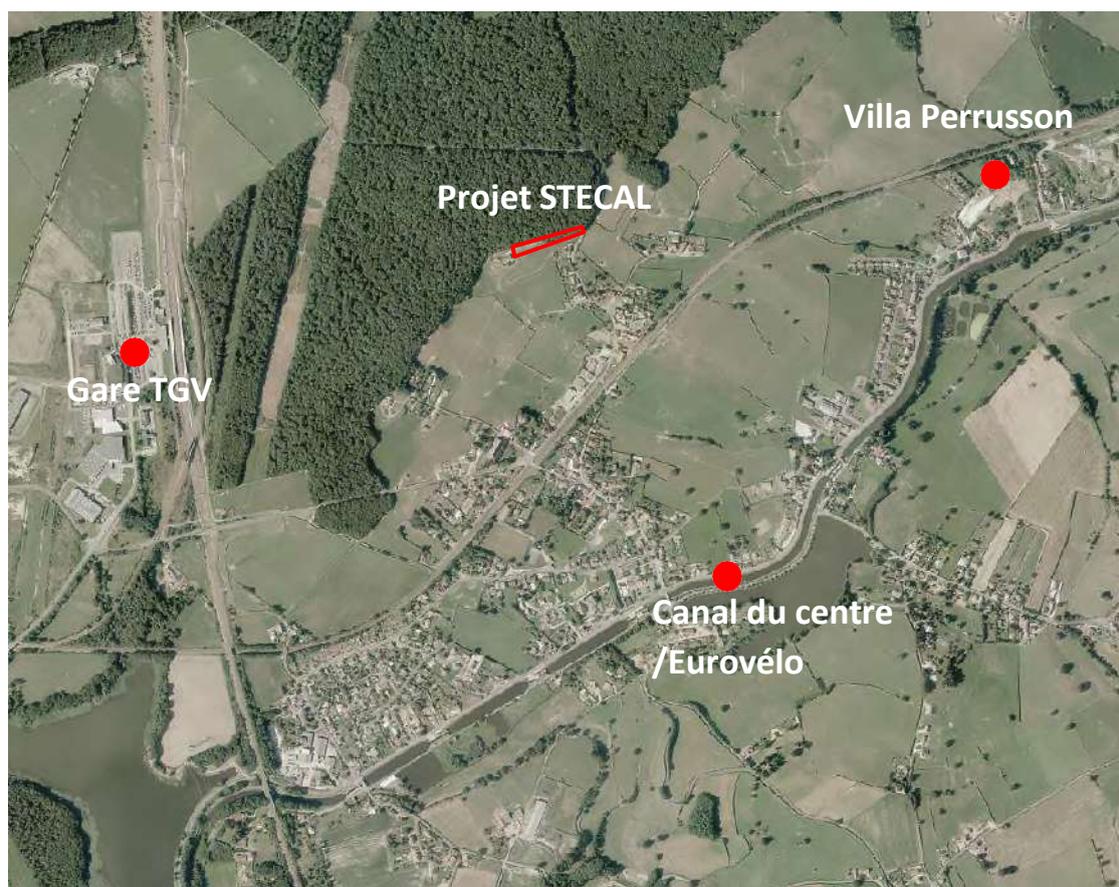
La modification proposée intègre 15 nouveaux bâtis comme pouvant changer de destination. Cela représente une augmentation de 1,4% (1080 bâtis avaient été repérés lors de l'approbation du PLUi). Le besoin démographique n'est donc pas remis en question et les possibilités de bâtir non impactées.

#### **Mise en œuvre de la modification**

Nous modifions les plans de zonages des communes de Perreuil, Mary, Les Bizots, Saint-Vallier, Saint-Laurent-d'Andenay, Saint-Eusèbe, Saint-Symphorien-de-Marmagne, Sanvignes-les-Mines, Marigny, Marmagne, Saint-Romain-sous-Gourdon et Blanzay en repérant en rouge les bâtis agricoles pouvant changer de destination comme indiqué ci-dessus.

**Nature de la modification**

La Communauté Urbaine Le Creusot Montceau souhaite instituer un STECAL NLh sur la parcelle ZL22 sur la commune d'Ecuisses. Le propriétaire de la parcelle souhaite développer une activité d'hébergement touristique en lien avec les équipements à proximité, notamment la villa Perrusson et le canal du centre, afin de diversifier son activité agricole. Le projet proposé consiste en la construction de trois habitations légères de type chalet ou « tiny houses » et d'équipements communs, notamment une piscine sur une parcelle d'environ 3200m<sup>2</sup>. Le projet de STECAL est représenté ci-dessous. Il est localisé à proximité de la gare TGV et du canal du centre. Il s'implantera sur la parcelle ZL 95 sur la commune d'Ecuisses.





Conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme, le règlement doit préciser « les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole ou forestier de la zone ». C'est pourquoi, nous ajoutons des règles à la zone NLh afin d'intégrer des conditions permettant d'assurer l'insertion dans l'environnement, et le maintien du caractère naturel, agricole et forestier de la zone. Nous ajoutons les règles suivantes :

#### **1-4 Hauteur des constructions**

« En zone NLh, les hébergements ne comporteront qu'un seul niveau et auront une hauteur maximale de 5m ».

#### **2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

##### **2-2 Constructions neuves**

###### **Toitures :**

« En zone NLh, les toitures seront à un seul pan et orientées de manière à s'intégrer aux boisements alentours. La couverture sera en tuiles brunes ou matériaux équivalents permettant une bonne insertion paysagère »

**Façades et clôtures :**

« En zone NLh, les façades seront traitées avec un bardage bois non lasuré ou avec des matériaux équivalents permettant une intégration avec l'environnement boisé ».

Nous complétons les dispositions réglementaires avec une orientation d'aménagement et de programmation présentée dans l'OAP du Grand Monetois joint au présent dossier de modification.

**Justifications de la modification**

L'article L151-13 du code de l'urbanisme permet de délimiter en zone agricole à titre exceptionnel des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être notamment autorisés « des constructions ». Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté Urbaine le Creusot-Montceau disposait déjà d'un sous-secteur spécifique aux STECAL en lien avec l'hébergement touristique. Il s'agit de la zone NLh que nous utiliserons pour ce projet.

Tout d'abord, l'impact sur la consommation de foncier agricole est très limité. En effet, la partie de la parcelle concernée n'est aujourd'hui pas exploitée et ne fait pas partie de la surface déclarée à la politique agricole commune (PAC).

Par ailleurs, le projet touristique proposé s'intègre dans les objectifs de la collectivité définis dans le PADD. En effet, ce dernier prévoit d'organiser « un maillage physique entre le maximum de ces éléments, et sa connexion en différents points à l'axe de l'Eurovélo6 » (page 40 du PADD) et indique que le développement touristique doit passer par « la création de nouvelles capacités d'hébergement sous toute leur forme : hôtellerie, chambres d'hôtes, gîtes... ».

Cette volonté est aujourd'hui relayée par le « contrat Canal », qui d'un côté acte la modeste capacité d'accueil touristique sur le territoire et de l'autre prévoit des démarches de soutien aux itinérances (et notamment l'Eurovélo 6) et envisage le lancement d'appels à projet pour les hébergements touristiques (fiche action page 40-41 du contrat canal).

Le projet de STECAL proposé s'inscrit donc dans une démarche touristique globale de la collectivité pour répondre aux besoins d'hébergement sur son territoire en lien avec les équipements déjà en place et dans ce cas précis la Villa Perrusson, l'Eurovélo 6 et la gare TGV.

Enfin, la parcelle concernée est située à proximité immédiate de la zone urbanisée. Elle est totalement desservie par les réseaux publics (électricité, eau potable, assainissement).

**Mise en œuvre de la modification**

Nous modifions le plan de zonage de la commune d'Ecuisses en intégrant le secteur NLh comme indiqué ci-dessus. Nous modifions le règlement avec les règles indiquées ci-dessus. Nous complétons la pièce 5-2 OAP sectorielles en intégrant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation présentée ci-dessus (l'OAP est annexée au présent dossier).

Fiche n°3.8	Réponse aux points complémentaires de la commission d'enquête : Justification des réponses apportées au sujet des points soulevés
<p>Les points complémentaires soulevés par la commission d'enquête sont au nombre de quatre, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• recours aux barbelés en zone UA et UE</li> <li>• possibilités de mutualisation du stationnement</li> <li>• Intégration de la demande des services de l'Etat au sujet du projet de DUP de RTE.</li> <li>• Référence au PPRI de la Bourbince</li> </ul> <p><b><u>Nature de la modification</u></b></p> <p>La Commission d'enquête souhaite interdire le recours total au barbelé en zone UA et UE. Or, le règlement encadre déjà très fortement ce recours en le réservant aux cas particuliers et en interdisant sa visibilité depuis l'espace public. Aussi, la proposition de la Commission d'Enquête ne sera pas suivie.</p> <p>La possibilité de mutualisation du stationnement est détaillée en fiche 2.5.</p> <p>L'intégration de la demande de RTE est traitée en fiche 2.2.</p> <p>La Commission d'enquête demande également à ce qu'il soit fait plus référence au PPRI de la Bourbince au sein du Règlement. Pourtant à la lecture du document soumis à enquête, on y trouve déjà référence aux parties mentionnées. Aussi, la proposition de la Commission d'Enquête ne sera pas suivie.</p>	
<p><b><u>Justifications de la modification</u></b></p> <p>Pas de modification supplémentaire.</p>	
<p><b><u>Mise en œuvre de la modification</u></b></p> <p>Pas d'incidence.</p>	

---

# Liste des annexes au dossier de modification

**Annexe 1** : Courrier de réponse des services de l'Etat suite au contrôle de légalité de l'approbation du PLUi.