

**ARRETE DU PRESIDENT**

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

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

Vu le Code général des collectivités territoriales,

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

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

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

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

CONSIDERANT la mise en place d'une stratégie pour le développement des énergies renouvelables sur le territoire de la CUCM et le besoin de la traduire dans le PLUi,

CONSIDERANT les demandes formulées par des propriétaires pour opérer des changements de destinations sur des bâtiments agricole ou procéder à des évolutions de zonage de zonages,

CONSIDERANT le besoin de corriger, à la marge des Orientations d'Aménagement et d'Orientation,

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

CONSIDERANT les orientations du PLUi en termes de développement touristique ainsi que le plan canal, et la nécessité de réaliser des Secteurs de Taille Et de Capacité Limitée (STECAL), pour permettre l'installation d'activités nautiques et de camping de petites tailles,

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance et qu'elle ne compromet pas la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, et n'induit pas une

évolution de nature à induire de graves risques de nuisance et qu'en conséquence elle n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision,

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, de diminuer les possibilités de construire, de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et qu'en conséquence cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun,

CONSIDÉRANT que la procédure de modification est menée à l'initiative du président de l'EPCI;

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

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

CONSIDÉRANT que le projet sera soumis à l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) dans le cadre d'un examen au cas par cas afin de répondre aux objectifs définis à l'article L.104-3 du code de l'urbanisme,

CONSIDÉRANT que le projet devra être soumis à enquête publique,

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

## **ARRETE**

**Article 1** : La procédure de modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté Urbaine Le Creusot-Montceau est prescrite.

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

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

- Changement de destination restaurant Triskel pour faire des logements, Blanzay
- Changement de destination pour 4 appartements, Blanzay
- Changement de destination vers habitation, Saint Symphorien de Marmagne
- Changement de destination pour résidence secondaire, Saint Symphorien de Marmagne
- Changement de destination vers habitation, Saint Symphorien de Marmagne
- Changement de destination pour transmission père fils, Saint Symphorien de Marmagne
- Changement de destination ancienne ferme à réhabiliter, Essertenne
- Changement de destination réhabilitation d'un bâtiment en partie agricole, Charmoy 23
- Changement de destination habitat, Saint-Eusèbe
- Changement de destination ancien bâtiment agricole en habitat, Saint-Eusèbe
- Réhabilitation d'un bâtiment agricole en maison d'habitation, Gourdon
- Changement de destination d'un garage en maison d'habitation, Le Breuil
- Régularisation habitat, Gourdon

### La création de 9 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (Stecal) :

- Transformation d'un bâtiment en gîte pour 50 couchages, Blanzay
- Lieu de ressources agro-écologiques, Saint Symphorien de Marmagne
- Projet d'aire naturelle de camping, Marmagne
- Transformation du bâtiment La Fiesta en hébergements, Montchanin
- Accueil d'activités halte nautique, Montchanin
- Rénovation d'une ancienne ferme en gîte et salle de réception, Perrecy-les-Forges

- Activité équestre (activité éducative et salle de spectacle), Saint-Romain-sous-Gourdon
- Aire campings cars, Montceau-les-Mines
- Activité loisirs hébergements restauration Sanvignes-les-Mines (site des découvertes)

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

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

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

- Reclassement en zone UE d'un tènement en zone UX, Saint Symphorien de Marmagne
- Reclassement en zone UE, d'une parcelle en zone UX, Le Breuil
- Reclassement en zone UE, d'une parcelle en zone UX, Le Breuil
- Création d'un camping, Ecuisses
- Passage d'une parcelle en sous-zonage UXh sur la zone CORIOLIS, Torcy
- Passage d'une parcelle de NLu à NLt, à Montceau-les-Mines

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

#### Des évolutions du règlement écrit

##### afin de préciser les prescriptions générales :

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

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

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

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

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

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

L'intégration de la stratégie pour les énergies renouvelables de la CUCM e »st traduite par :

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

L'ajout des annexes suivantes :

- Doctrine sur les aléas miniers (Ensemble du territoire)
- Plan carrière (Ensemble du Territoire)
- Zonage archéologiques CUCM
- Réseau de chaleur (Montceau-les-Mines)
- Plan de conservation des linéaires commerciaux

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

Un groupe de travail (comité technique/comité de pilotage) sera chargé d'instruire les demandes de modification, de juger de leur opportunité et de prendre en compte les remarques qui résulteront de la consultation des personnes publiques associées et de l'enquête publique. Il est composé des élus listés en annexe et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

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

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

**Article 6 :** Le dossier de modification du PLUi sera soumis à l'avis de la MRAe dans le cadre d'un examen au cas par cas afin de répondre aux objectifs de l'article L.104-3 du code de l'urbanisme. Le dossier comporte ne note pour la mise en place d'une procédure ad'hoc devant conduire la MRAe à ne pas demander d'évaluation environnementale.

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

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

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

Fait à Le Creusot, le 11 juillet 2025

Certifié pour avoir été reçu  
à la sous-préfecture le 18 juillet 2025  
et publié, affiché ou notifié le 18 juillet 2025

LE PRESIDENT,

David MARTI

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'DM', written over a horizontal line.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

LE PRESIDENT,

David MARTI

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'DM', written over a horizontal line.