

Extrait du registre des Délibérations

Séance du 14 décembre 2021

Convocation : 9 décembre 2021 Date d'affichage : 9 décembre 2021

Les membres du Conseil de la Communauté de communes Saint Cyr Mère Boitier entre Charolais et Mâconnais (CC SCMB) se sont réunis l'an deux mille vingt et un, le mardi quatorze décembre à vingt heures à Trambly, salle du mille-clubs, sous la Présidence de M. Jean-Marc MORIN.

BOURGVILAIN :	M. Olivier LORNE
LA CHAPELLE du MONT DE FRANCE	-
DOMPIERRE LES ORMES	Mme Géraldine AURAY M. Marcel RENON
GERMOLLES S/GROSNE	M. Hervé JOSEPH
MATOUR	M. Thierry IGONNET Mme Nathalie LAPALUS M. Patrick CAGNIN
MONTMELARD	M. Jean Marc MORIN
NAVOUR S/GROSNE	Mme Fabienne PRUNOT
PIERRECLOS	M. Rémy MARTINOT Mme Sylvie DUPONT M. Emmanuel ROUGEOT
SAINT LEGER /LA BUSSIERE	M. Pierre LAPALUS
SAINT PIERRE LE VIEUX	M. Cédric GRANDPERRET
SAINT POINT	M. Pierre-Yves QUELIN
SERRIERES	M. Jean-Noël BERNARD
TRAMAYES	Mme Cécile CHUZEVILLE
TRAMBLY	M. Bernard PERRIN
TRIVY	Mme Chantal WALLUT
VEROSVRES	Mme Laurence GUILLOUX

Nombre de délégués en exercice : 25

Nombre de délégués présents : 20

Absents excusés : MM. Gilles LAMETAIRIE (Bourgvilain) - Philippe HILARION (La Chapelle du Mont de France) – Jean PIEBOURG (Navour S/Grosne) – Michel MAYA et Damien THOMASSON (Tramayes) – Eric MARTIN (Vérovres)

Pouvoirs : Mme Séverine DEBIEMME à Mme Géraldine AURAY (Dompierré les Ormes) – M. Damien THOMASSON à Mme Cécile CHUZEVILLE (Tramayes)

Le quorum étant atteint, le Conseil communautaire peut donc valablement délibérer.

Secrétaire : Mme Chantal WALLUT

**ZAD de Genève-Océan Les Prioles sur la commune de
Dompierré les Ormes - renouvellement**

REÇU EN PRÉFECTURE

le 21/12/2021

Application agréée E-legalite.com

DELIB 2021- 104

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 71 2016 12-15 002 actualisé en date du 15 décembre 2016 portant création de la Communauté de communes Saint Cyr Mère Boitier ;

Vu la délibération de la Commune de Dompierre les Ormes du 18.11.2015

Vu la délibération n° 2015-62 du 17 décembre 2015 reçue en Préfecture le 21 décembre 2015 relative à la mise en place de la ZAD de Genève-Océan les Prioles sur la commune de Dompierre les Ormes ;

Vu la délibération n° 2016-46 du 7 juillet 2016 approuvant le Plan local d'urbanisme de l'ex Communauté de Communes de Matour et sa Région (CCMR) ;

Vu la délibération n° 2016-68 du 27 octobre 2016 instaurant le Droit de Préemption Urbain (DPU) sur l'ensemble des zones urbaines (U) et futures d'urbanisation (AU) délimitées du PLUiH de l'ex CCMR ;

Le Président rappelle les conditions dans lesquelles la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) a été instituée le 21 décembre 2015 à Dompierre les Ormes sur la zone d'activité Genève-Océan les Prioles :

Une motivation économique :

- Créer une réserve foncière pour l'aménagement du projet structurant de l'extension de la ZAE de Genève-Océan Les Prioles, dans la logique de développement de cette zone inscrite dans le projet de territoire de l'ex CCMR développé ci-avant au regard des enjeux :
 - De développement de l'emploi local ;
 - De la situation de ce site propice au développement économique ;
 - De l'existence d'une zone d'activités qu'il s'agit de renforcer et bénéficiant ainsi de la proximité des réseaux réduisant son coût d'aménagement.
- Maîtriser les phénomènes potentiels de spéculation foncière, et le coût du foncier de façon à réduire les coûts de commercialisation future des terrains d'accueil économique, après aménagement.

Encadrement législatif :

La procédure de ZAD est encadrée par les articles L 211-2 et L 212-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La Zone d'Aménagement Différée est une procédure qui permet aux collectivités locales, via l'utilisation du Droit de Préemption, de s'assurer progressivement de la maîtrise foncière de terrains où il est prévu à terme une opération d'aménagement et ainsi d'éviter une envolée des prix.

Le Conseil de l'ex Communauté de Communes de Matour et sa Région (CCMR) avait :

➤ **Le 17 décembre 2015** approuvé la mise en place d'une ZAD à Dompierre les Ormes sur la zone d'activité Genève-Océan Les Prioles sur le périmètre ci-joint :

➤ **Le 7 juillet 2016** approuvé le Plan local d'urbanisme de l'Habitat (PLUiH) sur le territoire des communes membres ;

➤ **Le 27 octobre 2016** instauré le **Droit de Préemption Urbain (DPU)** sur l'ensemble des zones urbaines (U) et futures d'urbanisation (AU) délimitées du PLUiH de l'ex CCMR ;

Créée suite à la fusion des ex CC de Matour et sa Région et du Mâconnais Charolais, la Communauté de communes Saint Cyr Mère Boitier (CC SCMB) est un établissement public de coopération intercommunale ayant les compétences visées au second alinéa de l'article L. 211-2.

Le Président indique que la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010

a réduit la durée du Droit de Préemption dans les ZAD de 14 ans à **6 ans renouvelables**, à compter de la publication de l'acte de création de la zone. Il convient donc de procéder à son renouvellement pour les raisons suivantes :

- La zone Genève-Océan les Prioles à Dompierre les Ormes, qui constitue une Zone d'Activités Economiques structurante du territoire est située en bordure de la route nationale RN79 dite RCEA (Route Centre Europe Atlantique). Sa situation à proximité de l'agglomération mâconnaise et son accessibilité immédiate par la RCEA sont d'autant plus propices à l'implantation d'entreprises, que les zones d'activités mâconnaises n'offrent plus de disponibilité foncière.

- Cette zone se partage en deux secteurs potentiels d'extension :

- Une première tranche d'extension en partie Sud traduite en zone à urbaniser 2AUi dans le PLUiH de l'ex CCMR ;
- Une seconde tranche d'extension au Nord, qui avait fait l'objet d'une étude au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme dans le cadre du PLUI de l'ex CCMR et dont l'aménagement a fait l'objet en 2015 d'une

REÇU EN PREFECTURE
le 21/12/2021

Application agréée E-legalite.com

Parcelles concernées par la ZAD		Surface en m ²
E0819		26 600
E0841		4 648
E0029		5 450
E0086		7 330
E0090		11 430
E0840		6 012
E0842		6 742
E0093		13 400
E0092		3 380
E0837		5 980
E0083		1 276
E0839		188
E0087		2 779
E0838		592

Bénéficiaire du droit de préemption

Le bénéficiaire du Droit de préemption est la Communauté de communes.

Très occupée par les entreprises déjà installées, la Zone Genève-Océan les Prioles ne dispose plus actuellement de capacités de développement suffisantes. Il est nécessaire de prévoir à terme une extension foncière de la zone.

Depuis l'approbation du PLUI de l'ex CCMR le 7 juillet 2016, un Permis d'Aménager a été obtenu le 31 mars 2020 sur des parcelles classées au Sud en zone 2AUi dans le PLUIH (E61-E64-E65-E66).

Les inventaires naturalistes nécessaires ont été menés lors du dossier de création de la ZAD au nord de la Zone Genève-Océan les Prioles sur les parcelles concernées par la ZAD. Les sensibilités écologiques ont été intégrées dans les principes d'aménagement de façon à ne pas impacter ces milieux.

Vu le dossier initial de création de la ZAD Genève-Océan les Prioles ;

Vu l'avis favorable de la commune de Dompierre les Ormes en date du 18 novembre 2015 ;

Considérant l'ambition portée par la Communauté de communes Saint Cyr Mère Boitier dans le CRTE (Contrat de Relance et de Transition Ecologique) approuvé le 14 décembre dernier : Conforter le développement qualitatif d'un territoire d'accueil rural dynamique autour de ses quatre bourgs-centres de Dompierre les-Ormes – Matour – Pierreclos et Tramayes ;

Considérant que le PLUIH de l'ex CCMR a inscrit comme axe prioritaire le développement de la zone d'activités de Genève-Océan les Prioles ;

Considérant que la Zone d'Activité de Genève-Océan les Prioles est une des 4 principales zones d'activités structurantes du territoire ;

Considérant la nécessité pour la collectivité de s'assurer de la maîtrise foncière et de pouvoir procéder à des acquisitions par voie de préemption sur ce secteur et ce en vue de mettre en œuvre les futurs projets ;

Le Conseil de Communauté, Ouï l'exposé, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **Décide** de renouveler la ZAD sur la zone d'activité Genève-Océan les Prioles à Dompierre les Ormes ;
- **Confirme** le périmètre de ZAD tel que proposé ci-avant et sur les parcelles décrites ci-avant, avec la Communauté de Communes Saint Cyr Mère Boitier comme bénéficiaire du droit de préemption
- **Autorise** le Président à signer pour le compte de la Communauté de Communes Saint Cyr Mère Boitier toute pièce administrative, technique ou financière nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Fait le même jour, mois et an que dessus,

Pour extrait certifié conforme,

Le Président,

Jean-Marc MORIN

Conformément aux dispositions de l'article R212-2 du Code de l'Urbanisme, Mention en est insérée dans deux journaux publiés dans le département. Une copie de la décision créant la zone d'aménagement différé et un plan précisant le périmètre de cette zone sont déposés à la mairie de chacune des communes concernées. Une copie de la décision créant la zone est en outre adressée au conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des juges des référés et aux tribunaux de grande instance dans le ressort desquels est créée la zone d'aménagement différé et au greffe des

REÇU EN PRÉFECTURE

le 21/12/2021

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 21/12/2021

Application agréée E-legalite.com

99_DE-071-200071645-20211214-2021_104-DE

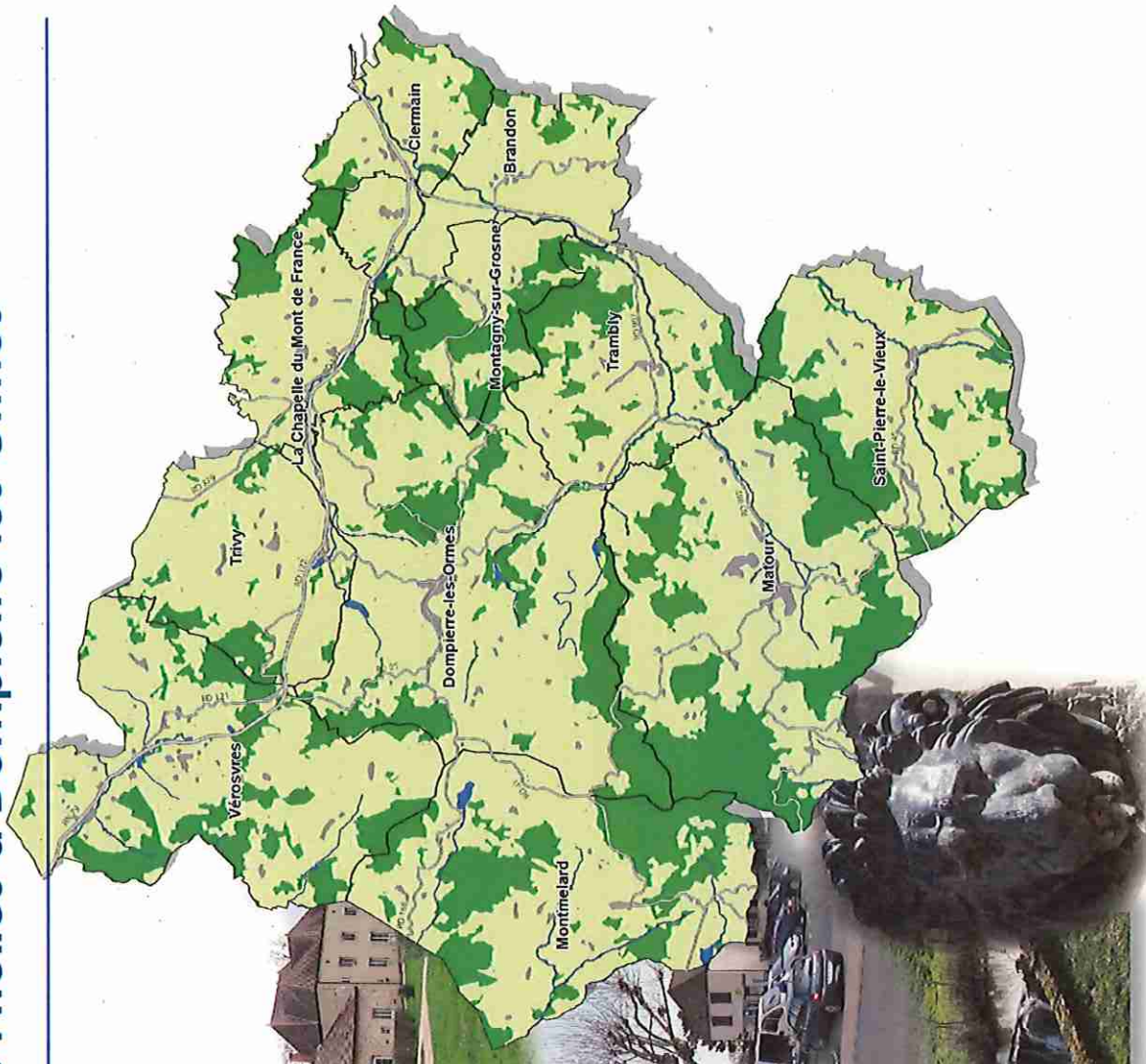
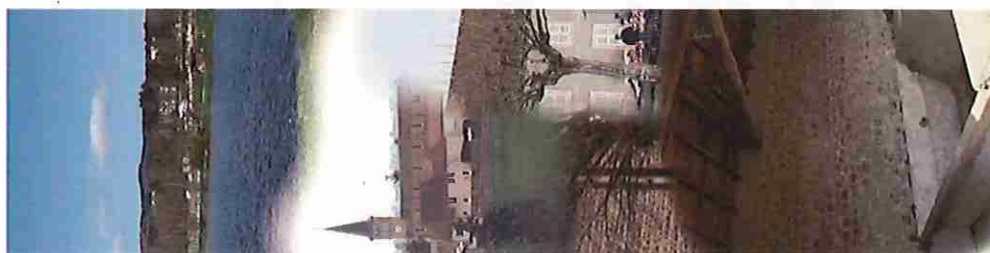
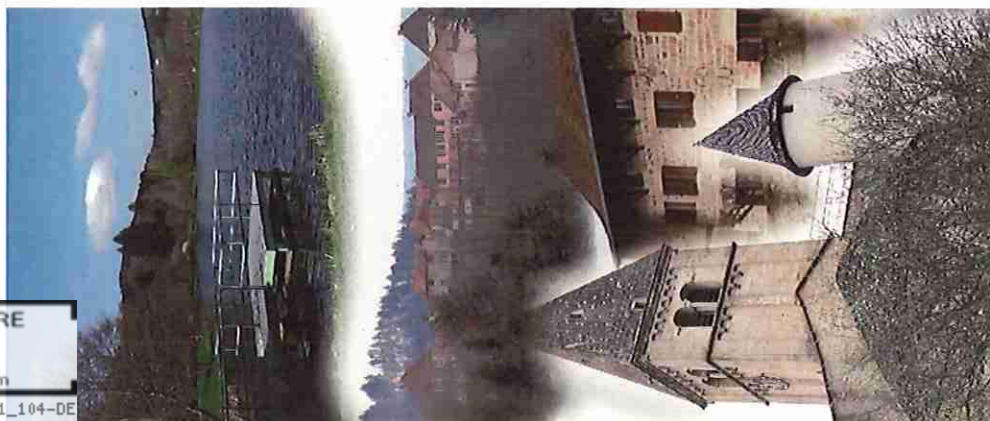
ZAD secteur de Genève-Océan- les Priolles à Dompierre les Ormes

REÇU EN PREFECTURE

le 21/12/2021

Application agréée E-legalite.com

99_DE-071-200071645-20211214-2021_104-DE



Matour et région
communauté de Communes

Communauté de Communes de la Région de Matour – Saône et Loire



REÇU EN PREFECTURE

le 21/12/2021

Application agréée E-legalite.com

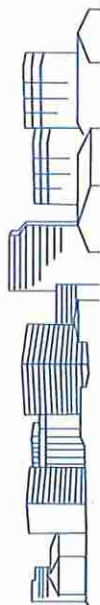
99_DE-071-200071645-20211214-2021_104-DE

PREAMBULE

La présente notice est intégrée au dossier de la ZAD dite de Genève-Océan Les Priolles, située sur la commune de Dompierre les Ormes.

Ce dossier comporte aussi :

- Un document graphique parcellaire, reportant le périmètre de la ZAD
- La liste des parcelles objets de la ZAD
- Les délibérations communales et communautaires prises pour la mise en place de cette ZAD
- L'arrêté préfectoral pris pour la mise en place de la ZAD (à venir sur proposition de la collectivité)



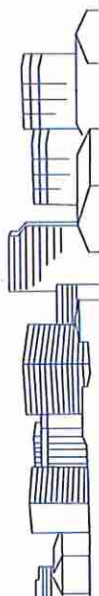
Sommaire

Encadrement réglementaire de la ZAD.....	4
2 Rappel du contexte	6
Situation géographique	6
La communauté de communes.....	6
Le projet territorial de la communauté de communes	7
Les compétences de la CCMR	7
Le politique économique de la communauté de communes	8
Le besoin économique.....	10
Le PLUJH	10
3 La zone de Genève Océan Les Priolles	10
Situation	10
Le projet	11
4 La ZAD	12
Les motivations de la ZAD	12
Périmètre de la ZAD	12
Tableau parcellaire de la ZAD	13
Bénéficiaire du droit de préemption.....	13

REÇU EN PREFECTURE

le 21/12/2021

Application agréée E-legalite.com



REÇU EN PREFECTURE

le 21/12/2021

Application agréée E-legalite.com

Encadrement réglementaire de la ZAD

La procédure de ZAD est encadrée par les articles L212-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui stipulent :

Article L212-1

Des zones d'aménagement différé peuvent être créées, par décision motivée du représentant de l'Etat dans le département, sur proposition ou après avis de la commune et après avis de l'établissement public de coopération intercommunale ayant les compétences visées au second alinéa de l'article L. 211-2. Les zones urbaines ou d'urbanisation future délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé et comprises dans un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé ou dans une zone d'aménagement différé ne sont plus soumises au droit de préemption urbain institué sur ces territoires.

En cas d'avis défavorable de la commune ou de l'établissement public compétent, la zone d'aménagement différé ne peut être créée que par décret en Conseil d'Etat.

Des zones d'aménagement différé peuvent également être créées par délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant les compétences mentionnées au second alinéa de l'article L. 211-2, après avis des communes incluses dans le périmètre de la zone.

En cas d'avis défavorable d'une de ces communes, la zone d'aménagement différé ne peut être créée que par arrêté du représentant de l'Etat dans le département.

Article L212-2

Dans les zones d'aménagement différé, un droit de préemption, qui peut être exercé pendant une période de six ans renouvelable à compter de la publication de l'acte qui a créé la zone, sous réserve de ce qui est dit à l'article L. 212-2-1, est ouvert soit à une collectivité publique ou à un établissement public y ayant vocation, soit au concessionnaire d'une opération d'aménagement.

L'acte créant la zone désigne le titulaire du droit de préemption.

Article L212-2-1

Lorsqu'il est saisi d'une proposition de création de zone d'aménagement différé par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou qu'il lui demande son avis sur un tel projet, le représentant de l'Etat dans le département peut prendre un arrêté délimitant le périmètre provisoire de la zone.

A compter de la publication de cet arrêté et jusqu'à la publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé, un droit de préemption est ouvert à l'Etat dans le périmètre provisoire. Les zones urbaines ou d'urbanisation future délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou par un plan local d'urbanisme approuvé ne sont plus soumises au droit de préemption urbain institué sur ces territoires.

L'arrêté délimitant le périmètre provisoire peut désigner un autre titulaire du droit de préemption.

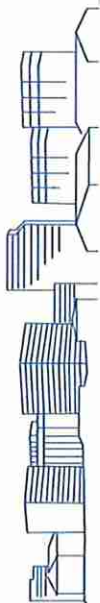
Si l'acte créant la zone d'aménagement différé n'est pas publié à l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la publication de l'arrêté délimitant le périmètre provisoire, cet arrêté devient caduc.

Par dérogation à l'article L. 212-2, la date de publication de l'acte délimitant le périmètre provisoire de zone d'aménagement différé se substitue à celle de l'acte créant la zone d'aménagement différé pour le calcul du délai de six ans renouvelable pendant lequel le droit de préemption peut être exercé.

Article L212-2-2

Lors de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé, les biens immobiliers acquis par décision de préemption qui n'auront pas été utilisés à l'un des objets mentionnés à l'article L. 210-1 seront, s'ils sont compris dans le périmètre définitif, cédés au titulaire du droit de préemption et, s'ils ne sont pas compris dans ce périmètre, rétrocédés à leurs anciens propriétaires ou à leurs ayants cause universels ou à titre universel dans le délai d'un an à compter de la publication de l'acte créant la zone. Dans ce dernier cas, les dispositions des quatrième, cinquième, sixième et septième alinéas de l'article L. 213-11 sont applicables.

Les dispositions relatives à la rétrocession des biens prévues à l'alinéa précédent sont également applicables lorsque l'arrêté délimitant le périmètre provisoire devient caduc dans les conditions prévues à l'article L. 212-2-1.



REÇU EN PREFECTURE

le 21/12/2021

Application agréée E-legalite.com

Article L212-3

Pour propriétaire, à la date de publication de l'acte instituant la zone d'aménagement différé, ou délimitant son périmètre provisoire d'un bien soumis au droit de préemption, ou ses ayants cause universels ou à titre universel peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de ladite proposition dont copie doit être transmise par le maire au directeur départemental des finances publiques.

A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation selon les règles mentionnées à l'article L. 213-4.

En cas d'acquisition, l'article L. 213-14 est applicable.

En cas de refus ou à défaut de réponse du titulaire du droit de préemption dans les deux mois, le bien visé cesse d'être soumis au droit de préemption.

Les dispositions des articles L. 213-11 et L. 213-12 ne sont pas applicables à un bien acquis dans les conditions définies par le présent article.

Article L212-4

Lorsqu'une commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale y ayant vocation, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer tout ou partie des compétences qui lui sont attribuées par le présent chapitre.

Article L211-2 (LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 87)

Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale y ayant vocation, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer tout ou partie des compétences qui lui sont attribuées par le présent chapitre.

Toutefois, la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, ainsi que celle de la métropole de Lyon en matière de plan local d'urbanisme, emporte leur compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain.

Le titulaire du droit de préemption urbain peut déléguer son droit à une société d'économie mixte agréée mentionnée à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, à l'un des organismes d'habitations à loyer modéré prévus à l'article L. 411-2 du même code ou à l'un des organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 dudit code lorsque l'aliénation porte sur un des biens ou des droits affectés au logement. Leur organe délibérant peut déléguer l'exercice de ce droit, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. Par dérogation à l'article L. 213-11 du présent code, les biens acquis par exercice du droit de préemption en application du présent alinéa ne peuvent être utilisés qu'en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation.

La communauté de communes de Matour et sa Région a la compétence en matière de plan local d'urbanisme.



Rappel du contexte

Situation géographique

La Communauté de Communes de Matour et sa Région

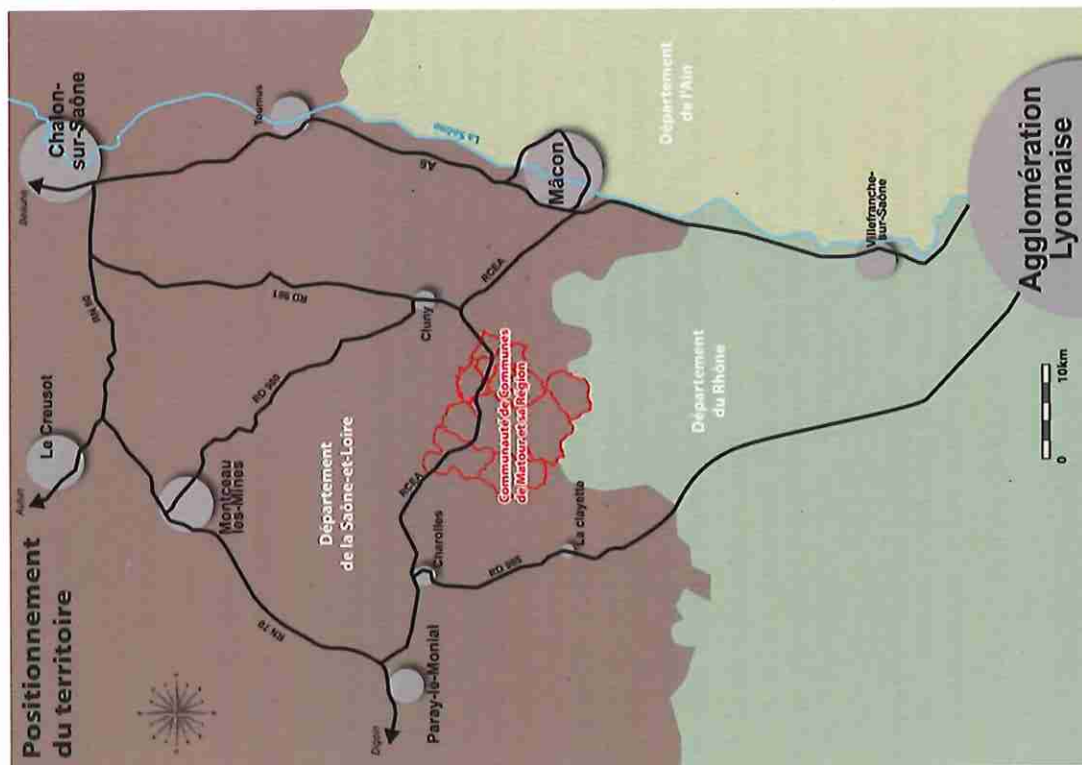
La communauté de communes

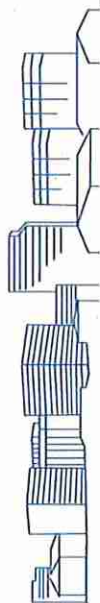
Située au Sud du département de Saône-et-Loire, aux portes de la région Bourgogne, la Communauté de Communes de Matour et sa Région s'inscrit dans la continuité des monts du Beaujolais, à l'articulation entre les contreforts des monts du Charollais et des monts du Mâconnais.

Parcourue au Nord par la RCEA (RN 79), axe structurant majeur du territoire qui la relie à la vallée de la Saône et à l'A 6, l'intercommunalité est également traversée par plusieurs axes structurants constitués des voiries départementales RD 95, RD 121 et RD 987.

Elle est composée des communes de :

- Brandon
- Clermain
- Domptierre Les Ormes
- La Chapelle du Mont de France
- Matour
- Montagny sur Grosne
- Montmelard
- St Pierre le Vieux
- Trambly
- Trivy
- Verosvres





Le projet territorial de la communauté de communes

Géographiquement le territoire communal est situé dans un bassin de vie attractif à proximité de l'agglomération Mâconnaise et du pôle de Cluny. Cette attractivité est portée par plusieurs facteurs :

- Un cadre de vie de qualité ;
- Un foncier qui apparaît encore accessible par rapport aux espaces urbains et périurbains ;
- Une bonne accessibilité par les infrastructures routières ;
- La présence de pôles d'emplois sur le territoire.

Le maintien de ces atouts et de ce positionnement est l'objectif poursuivi par le projet communal qui recherche un équilibre entre une ruralité vivante et un développement soutenant l'attractivité du territoire.

Le territoire de la Communauté de Communes de Mâcon et sa Région est un territoire rural confronté à des enjeux particuliers :

- L'accueil de nouvelles populations et la gestion des mobilités campagne/ville (en particulier avec l'agglomération de Mâcon) dans une articulation équilibrée ;
- L'accès aux services de proximité ;
- Le développement de l'emploi local ;
- La préservation des équilibres environnementaux et paysagers ;
- La valorisation du terroir.

Aussi pour répondre à ces enjeux, la CCMR souhaite promouvoir un territoire rural, vivant, dynamique et équilibré et ce en l'absence :

- De risques d'évolution vers une périurbanisation ;
- De pression endogène, sur l'environnement et la biodiversité.

Un positionnement attaché à la singularité du territoire est recherché.

Il s'agit d'accueillir tous les projets contribuant à la vitalité et à l'ouverture du territoire de la communauté de communes tout en répondant aux enjeux de durabilité de ce développement. Cette dynamisation du territoire passe par le maintien d'un dynamisme démographique, par un développement résidentiel, économique et par le renforcement des services.

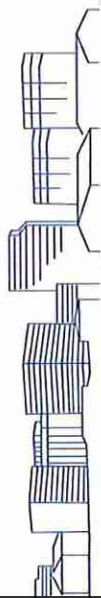
Les compétences de la CCMR

La Communauté de Communes de Mâcon et sa Région a opté pour une intégration forte en adoptant de nombreuses compétences facultatives en plus de celles obligatoires dans des domaines variés dont les plus structurants sont : l'aménagement de l'espace, le développement économique, le logement, le périscolaire, le soutien au développement social et culturel, à la pratique sportive, le numérique, la protection de l'environnement, la création d'une zone de développement de l'éolien, la voirie, l'assainissement. Parmi les projets structurants, la CCMR porte la mise en place d'un PLUHI assorti d'un RLPI. Elle a mis en place depuis 2011 un TAD qui permet de pallier aux déficiences des transports en commun publics. Celui-ci dessert les villages du territoire et relie les villes centres externes au territoire (Cluny). Dans le cadre de l'organisation du territoire, il est envisagé de renforcer ce service. Enfin la CCMR, afin de maintenir des emplois de proximité, mène une politique de développement économique qu'elle envisage de conforter à partir des ressources locales par le développement et la structuration de filières (bois, agro-alimentaire, énergie).

REÇU EN PREFECTURE

le 21/12/2021

Application agréée E-legalite.com



Le politique économique de la communauté de communes

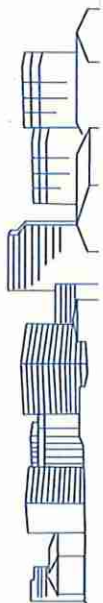
La CCMR a la compétence développement économique. A ce titre elle aménage, développe des capacités d'accueil, et anime la politique économique du territoire. Une voie allant la poursuite de l'accueil de nouvelles entreprises, la possibilité offerte à celles présentes de trouver sur le territoire les conditions nécessaires à leurs évolutions, la diversification des ressources économiques en recherchant une base locale.

La politique économique communautaire recherche :

- Une anticipation des besoins sur les espaces d'accueil économique pour répondre aux opportunités d'implantation. On sait que le temps économique de l'entreprise est beaucoup PLUS rapide que le temps administratif et opérationnel d'aménagement d'une ZAE.
- Une hiérarchisation des ZAE du territoire, assurant une complémentarité entre les communes. Ainsi les zones communautaires structurantes (Pari Gagné, les Berlières, Genève-Océan-les Priolles, Chevannes) doivent répondre à ces objectifs de développement. Les autres zones (Dompiere, Matour, Montmelard, etc.) plus proches des bourgs ont un rôle de proximité (à dominante artisanale, de services).

La zone de Genève Océan Les Priolles constitue le pôle majeur de développement par sa situation en bordure de RCEA. D'autres sites d'accueil ont été évalués, mais leur impact sur les espèces ou habitats Natura 2000, les difficultés d'accessibilité, et les coûts engendrés par les réseaux ont conduit à les éliminer. Le site de Genève Océan Les Priolles est celui qui laisse l'empreinte la plus réduite sur l'environnement et qui est la moins coûteuse en termes d'aménagement.

- La valorisation des éléments porteurs du territoire telle que la filière bois avec un soutien dans l'organisation de l'activité sylvicole.
- La possibilité de production des énergies renouvelables,
- La poursuite de la valorisation des espaces naturels, du terroir, du patrimoine à travers le développement touristique (renforcement des capacités d'accueil, diversification des sites d'accueil et d'activités...). Ainsi ce secteur est destiné à se diversifier, se renforcer, et développer les capacités d'hébergement touristique et les activités de loisirs.
- Le soutien à l'activité agricole qui, même si elle n'est pas la première source d'emplois, représente une activité majeure par son empreinte sur le territoire.

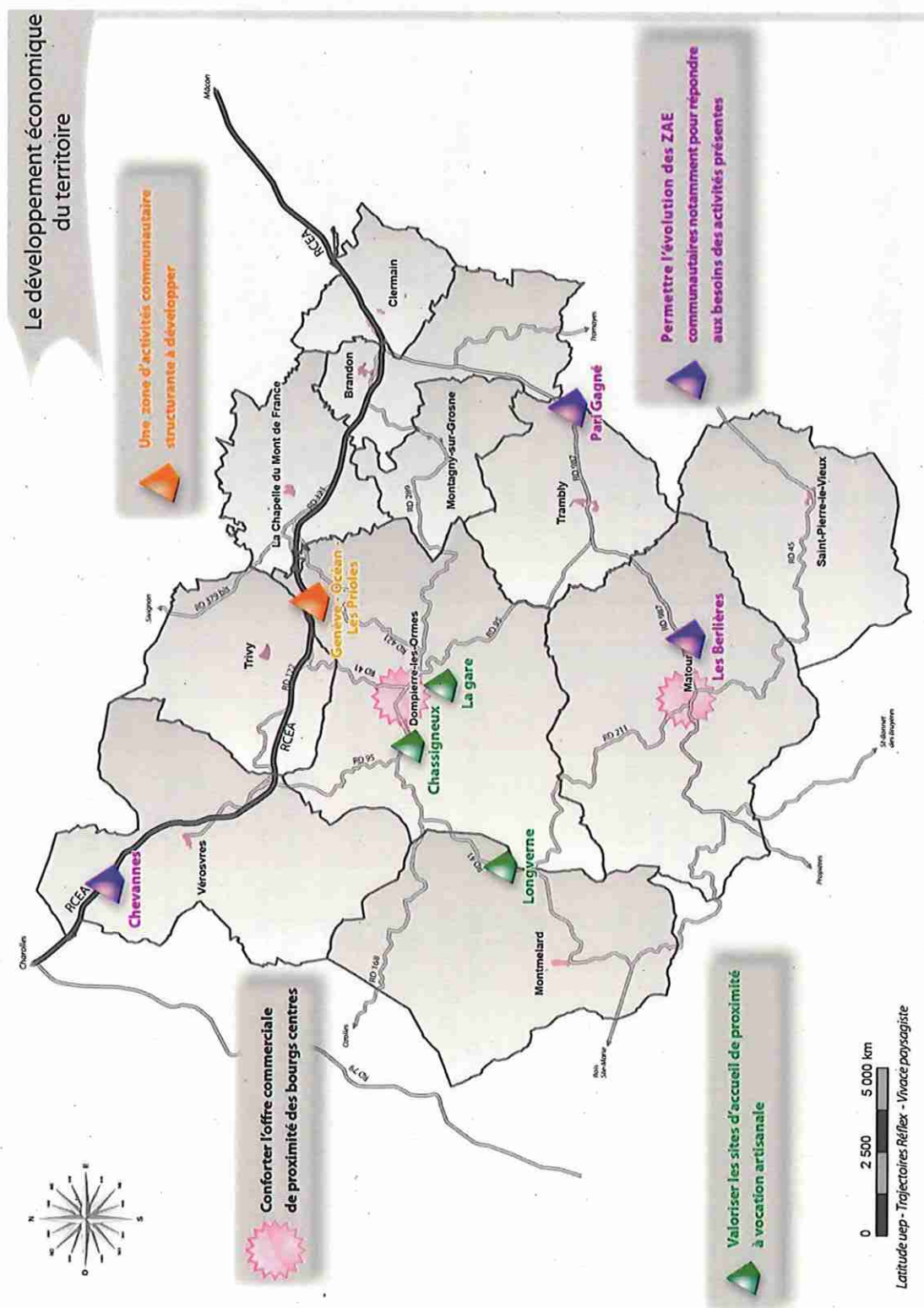


REÇU EN PREFECTURE

le 21/12/2021

Application agréée E-legalite.com

99_DE-071-200071645-20211214-2021_104-DE





Le besoin économique

Le territoire enregistre des demandes foncières pour de nouvelles implantations économiques industrielles ou artisanales sur des mailles foncières assez importantes (plus de 2000 m²). Ces demandes ne trouvent pas de foncier disponible aujourd'hui sur le territoire.

Le développement de l'emploi local sur le territoire communautaire constitue un enjeu important pour le maintien des ménages actifs et pour la maîtrise des déplacements pendulaires qui aujourd'hui se réalisent en véhicule individuel vers des pôles plus éloignés (agglomération marseillaise).

Le PLUIH

La communauté de communes de Mator et sa Région s'est dotée d'un PLU intercommunal avec un volet PLH (PLUIH), arrêté.

Ce document traduit le projet territorial de la communauté de communes et notamment son volet économique. Ainsi le PLUIH affirme le rôle très structurant de la zone de Genève Océan les Priolles. On rappelle que cette zone ne présente plus de capacités d'accueil.

Les réflexions menées dans le cadre du projet communautaire ont précisé deux secteurs potentiels d'extension de la zone de Genève Océan :

- Une première tranche d'extension est positionnée en partie Sud de la zone existante. Ce secteur est traduit en zone à urbaniser dans le PLUIH.
- Une seconde tranche d'extension au Nord, dont l'aménagement est différé, et qui de ce fait n'est pas traduit par un zonage spécifique dans le PLUIH. Ce secteur est l'objet de la présente ZAD.

3 La zone de Genève Océan Les Priolles

Situation

La zone est située en bordure de la route nationale la RN79 dite RCEA (Route Centre Europe Atlantique) classée route à grande circulation par le décret n°2010-578 du 31 mai 2010. L'extension potentielle au Nord a fait l'objet d'une étude au titre de l'article L111-4 du code de l'urbanisme en anticipation de son aménagement.

Elle est actuellement occupée par plusieurs entreprises, et ne dispose plus de capacités de développement.

Elle est entourée d'espaces naturels et agricoles.

Sa situation et son accessibilité sont propices au développement économique.





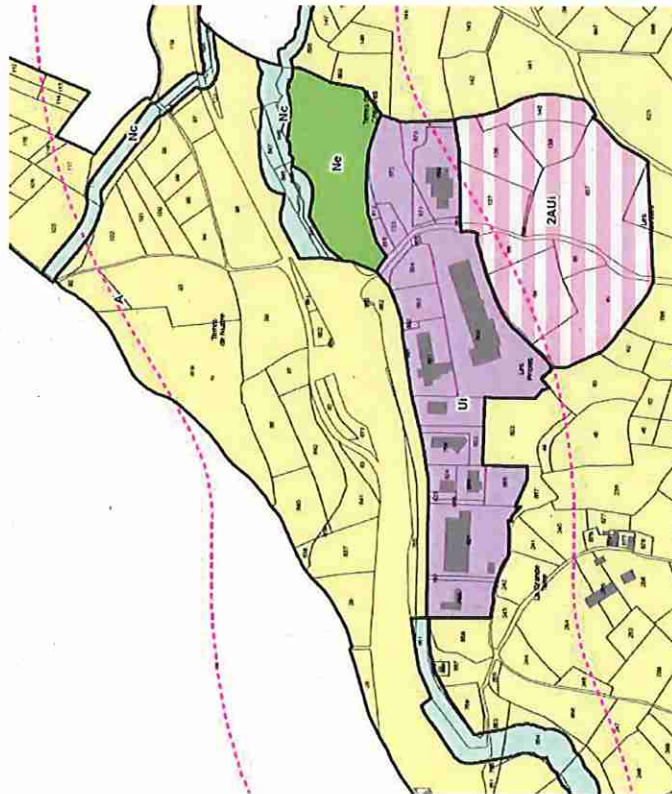
REÇU EN PREFECTURE

le 21/12/2021

Application agréée E-legalite.com

Le projet

A court et moyen terme, la CCMR envisage une extension sur la partie sud, classée en zone 2AU1.



Le zonage du PLUIH arrêté

Notice de présentation – ZAD secteur de Genève Océan Les Priolles

En seconde phase la CCMR envisage une extension en partie Nord. Des principes d'aménagement ont été étudiés, sur les deux tranches d'extension, en vue d'une cohérence globale de l'aménagement. Des inventaires naturalistes ont été menés sur ces sites. Les sensibilités écologiques ont été intégrées dans les principes d'aménagement de façon à ne pas impacter ces milieux.



Les principes d'aménagement étudiés susceptibles d'évolution en fonction des contraintes opérationnelles



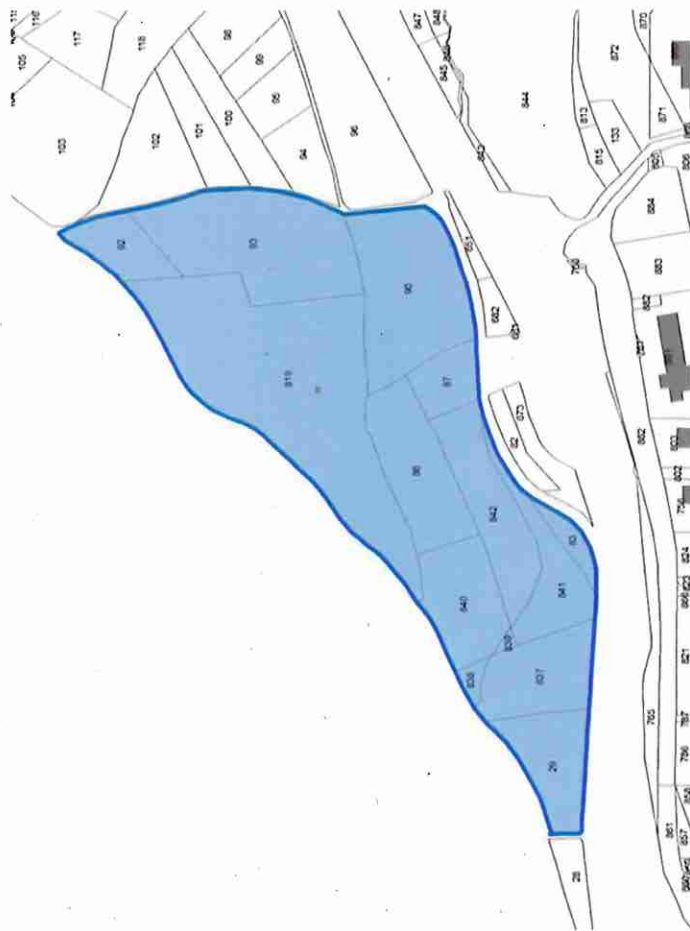
La ZAD

Les motivations de la ZAD

Les motivations sont de plusieurs ordres :

- Créer une réserve foncière pour l'aménagement du projet structurant de l'extension de la ZAE de Genève Océan Les Priolles, dans la logique de développement de cette zone inscrite dans le projet de territoire de la CCMR développé ci-avant au regard des enjeux :
 - De développement de l'emploi local ;
 - De la situation de ce site propice au développement économique ;
 - De l'existence d'une zone d'activités qu'il s'agit de renforcer et bénéficiant ainsi de la proximité des réseaux réduisant son coût d'aménagement.
- Maîtriser les phénomènes potentiels de spéculation foncière, et le coût du foncier de façon à réduire les coûts de commercialisation future des terrains d'accueil économique, après aménagement.

Périmètre de la ZAD



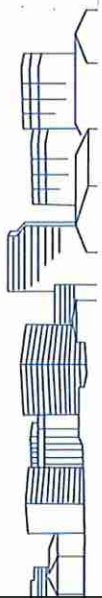


Tableau parcellaire de la ZAD

Bénéficiaire du droit de préemption

Le bénéficiaire du Droit de préemption est la communauté de communes de Matour et sa Région.

Parcelles concernées par la ZAD
E0819
E0841
E0029
E0086
E0090
E0840
E0842
E0093
E0092
E0837
E0083
E0839
E0087
E0838

REÇU EN PREFECTURE

le 21/12/2021

Application agréée E-legalite.com

99_DE-071-200071645-20211214-2021_104-DE

NOMBRE de MEMBRES		
Différents Au C.M.	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
	15	15

Séance du 18 novembre 2015

L'an deux mille quinze, le dix huit novembre à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de DOMPIERRE-LES-ORMES, s'est réuni dans le lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Michel POURCELOT, Maire.

Date de la convocation :
10/11/2015

Date d'affichage de la convocation :
10/11/2015

Date d'affichage du procès-verbal :
20/11/2015

Présents :

MM. Pierre AURAY, Roger BESSON, André CHARNAY, André BARGAUD, Serge DESROCHES, M. Laurent DUFOUR, Michel POURCELOT, Philippe PROST, Marcel RENON, Stéphane VIAL, Mmes Jacinthe AUJAL, Denise FORESTIER, Estelle GATILLE, France LOVEIRY.

Absente-excusee :

Mme Christiane LANCIAUX a donné procuration à Mme Estelle GATILLE

N° 2015/11/02

PLUTH ZAD

Monsieur le Maire rappelle les conditions dans lesquelles l'élaboration de la ZAD est proposée :

- Encadrement législatif :

La procédure de ZAD est encadrée par les articles L211-2 et L212-1 et suivants du code de l'urbanisme. Il est rappelé que la communauté de communes de Matour et sa Région est un de l'établissement public de coopération intercommunale ayant les compétences visées au second alinéa de l'article L. 211-2 qui stipule que « la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, ainsi que celle de la métropole de Lyon en matière de plan local d'urbanisme, emporte leur compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain »

- Rappel du projet communautaire à l'origine de la motivation de la ZAD

- Le projet territorial de la communauté de communes géographiquement le territoire communautaire est situé dans un bassin de vie attractif à proximité de l'agglomération Mâconnaise et du pôle de Cluny. Cette attractivité est portée par plusieurs facteurs :
 - Un cadre de vie de qualité ;
 - Un foncier qui apparaît encore accessible par rapport aux espaces urbains et périurbains ;
 - Une bonne accessibilité par les infrastructures routières ;
 - La présence de pôles d'emplois sur le territoire.

Le maintien de ces atouts et de ce positionnement est l'objectif poursuivi par le projet communautaire qui recherche un équilibre entre une ruralité vivante et un développement soutenant l'attractivité du territoire. Le territoire de la Communauté de Communes de Matour et sa Région est un territoire rural confronté à des enjeux particuliers :

- L'accueil de nouvelles populations et la gestion des mobilités campagne/ville (en particulier avec l'agglomération de Mâcon) dans une articulation équilibrée ;
- L'accès aux services de proximité ;
- Le développement de l'emploi local ;
- La préservation des équilibres environnementaux et paysagers ;
- La valorisation du terroir.

Aussi pour répondre à ces enjeux, la CCMR souhaite promouvoir un territoire rural, vivant, dynamique et équilibré et ce en l'absence :

- De risques d'évolution vers une périurbanisation ;
 - De pression endogène, sur l'environnement et la biodiversité.
- Un positionnement attaché à la singularité du territoire est recherché. Il s'agit d'accueillir tous les projets contribuant à la vitalité et à l'ouverture du territoire de la communauté de communes tout en répondant aux enjeux de durabilité de ce développement. Cette dynamisation du territoire passe par le maintien d'un dynamisme démographique, par un développement résidentiel, économique et par le renforcement des services.

L'espace communautaire est aussi un territoire actif avec 1600 emplois dans une dynamique de progression portée par plusieurs zones d'activités industrielles dont notamment celles de « Genève-Océan Les Priolles », Pari Gagné.

L'attractivité du territoire se mesure aussi sur le plan touristique grâce en particulier à la présence d'un patrimoine historique de valeur en arrière-pays de Cluny, des paysages et des milieux naturels préservés, et d'une animation culturelle active.

- Les compétences de la CCMR

La Communauté de Communes de Matour et sa Région a opté pour une intégration forte en adoptant de nombreuses compétences facultatives en plus de celles obligatoires dans des domaines variés dont les plus structurants sont : l'aménagement de l'espace, le développement économique, le logement, le périscolaire, le soutien au développement social et culturel, à la pratique sportive, le numérique, la protection de l'environnement, la création d'une zone de développement de l'éolien, la voirie, l'assainissement. Parmi les projets structurants, la CCMR porte la mise en place d'un PLUHI assorti d'un RLPi. Elle a mis en place depuis 2011 un TAD qui permet de pallier aux déficiences des transports en commun publics. Celui-ci dessert les villages du territoire et relie les villes centres externes au territoire (Cluny). Dans le cadre de l'organisation du territoire, il est envisagé de renforcer ce service. Enfin la CCMR, afin de maintenir des emplois de proximité, mène une politique de développement économique qu'elle envisage de conforter à partir des ressources locales par le développement et la structuration de filières (bois, agro-alimentaire, énergie).

- La politique économique de la communauté de communes

La CCMR a la compétence développement économique. A ce titre elle aménage, développe des capacités d'accueil, et anime la politique économique du territoire. Une voie alliant la poursuite de l'accueil de nouvelles entreprises, la possibilité offerte à celles présentes de trouver sur le territoire les conditions nécessaires à leurs évolutions, la diversification des ressources économiques en recherchant une base locale.

La politique économique communautaire recherche :

- Une anticipation des besoins sur les espaces d'accueil économique pour répondre aux opportunités d'implantation. On sait que le temps économique de l'entreprise est beaucoup PLUS rapide que le temps administratif et opérationnel d'aménagement d'une ZAE.
- Une hiérarchisation des ZAE du territoire, assurant une complémentarité entre les communes. Ainsi les zones communautaires structurantes (Pari Gagné, les Berlières, Genève-Océan-les Priolles, Chevannes) doivent répondre à ces objectifs de développement. Les autres zones (Dompierré, Matour, Montmélard, etc.) plus proches des bourgs ont un rôle de proximité (à dominante artisanale, de services).

La zone de Genève Océan Les Priolles constitue le pôle majeur de développement par sa situation en bordure de RCEA. D'autres sites d'accueil ont été évalués, mais leur impact sur les espèces ou habitats Natura 2000, les difficultés d'accessibilité, et les coûts engendrés par les réseaux ont conduit à les éliminer. Le site de Genève Océan Les Priolles est celui qui laisse l'empreinte la plus réduite sur l'environnement et qui est la moins coûteuse en termes d'aménagement.

- La valorisation des éléments porteurs du territoire telle que la filière bois avec un soutien dans l'organisation de l'activité sylvicole.
- La possibilité de production des énergies renouvelables,
- La poursuite de la valorisation des espaces naturels, du terroir, du patrimoine à travers le développement touristique (renforcement des capacités d'accueil, diversification des sites d'accueil et d'activités...). Ainsi ce secteur est destiné à se diversifier, se renforcer, et développer les capacités d'hébergement touristique et les activités de loisirs.
- Le soutien à l'activité agricole qui, même si elle n'est pas la première source d'emplois, représente une activité majeure par son empreinte sur le territoire.

• Le besoin économique

Le territoire enregistre des demandes foncières pour de nouvelles implantations économiques industrielles ou artisanales sur des mailles foncières assez importantes (plus de 2000 m²). Ces demandes ne trouvent pas de foncier disponible aujourd'hui sur le territoire.

Le développement de l'emploi local sur le territoire communautaire constitue un enjeu important pour le maintien des ménages actifs et pour la maîtrise des déplacements pendulaires qui aujourd'hui se réalisent en véhicule individuel vers des pôles plus éloignés (agglomération mâtconnaise).

• Le PLUIH

La communauté de communes de Matour et sa Région s'est dotée d'un PLU intercommunal avec un volet PLH (PLUIH), arrêté.

Ce document traduit le projet territorial de la communauté de communes et notamment son volet économique. Ainsi le PLUIH affirme le rôle très structurant de la zone de Genèvre Océan les Prioles. On rappelle que cette zone ne présente plus de capacités d'accueil.

Les réflexions menées dans le cadre du projet communautaire ont précisé deux secteurs potentiels d'extension de la zone de Genèvre Océan :

- Une première tranche d'extension est positionnée en partie Sud de la zone existante. Ce secteur est traduit en zone à urbaniser dans le PLUIH.
- Une seconde tranche d'extension au Nord, dont l'aménagement est différé, et qui de ce fait n'est pas traduit par un zonage spécifique dans le PLUIH. Ce secteur est l'objet de la présente ZAD.

c) Les motivations de la ZAD

Situation

La zone est située en bordure de la route nationale la RN79 dite RCEA (Route Centre Europe Atlantique) classée route à grande circulation par le décret n°2010-578 du 31 mai 2010. L'extension potentielle au Nord a fait l'objet d'une étude au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme en anticipation de son aménagement.

Elle est actuellement occupée par plusieurs entreprises, et ne dispose plus de capacités de développement. Elle est entourée d'espaces naturels et agricoles.

Sa situation et son accessibilité sont propices au développement économique.

Le projet

A court et moyen terme, la CCMR envisage une extension sur la partie Sud, classée en zone 2AU dans le PLUIH. Toutefois ce site apparaît insuffisant au regard des besoins à plus long terme en matière de développement économique. Il est nécessaire de prévoir à terme une extension de la zone de Genèvre- Océan les Prioles qui constitue la ZAE structurante du territoire.

C'est pourquoi la CCMR envisage une seconde phase d'aménagement par une extension en partie Nord. Des principes d'aménagement ont été étudiés, sur les deux tranches d'extension, en vue d'une cohérence globale de l'aménagement. Des inventaires naturalistes ont été menés sur ces sites. Les sensibilités écologiques ont été intégrées dans les principes d'aménagement de façon à ne pas impacter ces milieux.

Les motivations de la ZAD

Les motivations sont de plusieurs ordres :

- Créer une réserve foncière pour l'aménagement du projet structurant de l'extension de la ZAE de Genèvre Océan les Prioles, dans la logique de développement de cette zone inscrite dans le projet de territoire de la CCMR développé ci-avant au regard des enjeux :
- De développement de l'emploi local ;
- De la situation de ce site propice au développement économique ;
- De l'existence d'une zone d'activités qu'il s'agit de renforcer et bénéficiant ainsi de la proximité des réseaux réduisant son coût d'aménagement.
- Maîtriser les phénomènes potentiels de spéculation foncière, et le coût du foncier de façon à réduire les coûts de commercialisation future des terrains d'accueil économique, après aménagement.

d) Le périmètre de la ZAD

Le plan parcellaire est annexé à la présente délibération.

e) Les parcelles concernées par la ZAD

Parcelles concernées par la ZAD	Surface
E0819	26 600 m ²
E0841	4 648 m ²
E0029	5 450 m ²
E0086	7 330 m ²
E0090	11 430 m ²
E0840	6 012 m ²
E0842	6 742 m ²
E0093	13 400 m ²
E0092	3 380 m ²
E0837	5 980 m ²
E0083	1 276 m ²
E0839	188 m ²
E0087	2 779 m ²
E0838	592 m ²

f) Bénéficiaire du droit de préemption

Le bénéficiaire du Droit de préemption est la communauté de communes de Matour et sa Région.

Le Conseil Municipal après avoir ouïe l'exposé,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le dossier de ZAD présentant intégralement une explication du contexte, des objectifs, des motivations, le périmètre de la ZAD et les parcelles concernées, et le bénéficiaire du droit de préemption

Considérant que le Conseil Communautaire souhaite mettre en œuvre la politique de développement économique définie, et créer des aménagements nécessaires au développement de l'accueil d'entreprises en application de sa politique économique,

Considérant que le PLUIH a inscrit comme axe prioritaire le développement de la zone d'activités de Genèvre Océan les Prioles,

Considérant la nécessité pour la collectivité de s'assurer de la maîtrise foncière et de pouvoir procéder à des acquisitions par voie de préemption sur ce secteur et ce en vue de mettre en œuvre les futurs projets, Considérant que pour parvenir à de telles fins il est nécessaire de créer une zone d'aménagement différé (ZAD) sur ce secteur.

après en avoir délibéré, à l'unanimité,
donne un avis favorable à la création de la ZAD par la communauté de communes de Matour et sa
région, telle que décrite ci-avant dans son périmètre et avec la CCMR comme bénéficiaire du droit
de préemption.

REÇU EN PRÉFECTURE

le 21/12/2021

Application agréée E-legalite.com

Le Maire,
a délibéré, les jours, mois et an que dessus,
pour extrait certifié conforme.

Certifié exécutoire pour avoir été reçu
en Préfecture de S&L à Mâcon le 23/11/15
et publié, affiché ou notifié le 23/11/15
Le Maire, Michel POURCELOT



Le Maire,

REÇU EN PREFECTURE

le 21/12/2021

Application agréée E-legalite.com

99_DE-071-200071645-20211214-2021_104-DE