

**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT
MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DE LA COMMUNAUTE URBAINE CREUSOT MONTCEAU**

PIECE N°1

Présentation du projet et justification de l'intérêt général

Table des matières

1 - Avant-Propos.....	3
2 - Le contexte.....	4
a. La Communauté Urbaine Creusot Montceau.....	4
b. La commune de Marmagne	4
Contexte municipal	5
Ambition de la municipalité	6
c. Les porteurs du projet.....	6
La société Carrefour	6
Société de pharmacien	7
d. Le contexte économique	7
e. Le document d'urbanisme en vigueur.....	8
Le PADD	8
Le PLUi	9
3 - Le projet.....	10
a. Les objectifs du projet	10
b. La localisation du projet	10
c. Les caractéristiques techniques	12
Le projet de construction	12
Plan de Composition du projet.....	12
Caractéristiques technique principales générales du projet.....	13
4- L'intérêt général du projet	16
a. Cadre juridique	16
b. Justification de l'intérêt général	16
Choix du site.....	16
Une réponse au besoin de développement de l'offre commerciale.....	16
Des retombées sur le marché de l'emploi local	17
La préservation et la mise en valeur des espèces naturelles	17

1 - Avant-Propos

Le présent document constitue la notice de présentation du projet relatif à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté Urbaine Creusot Montceau (71). Ce dossier vise à présenter le projet de création d'une petite polarité commerciale sur le territoire de la commune de Marmagne. Ce projet nécessite la mise en compatibilité du PLUi par une procédure de déclaration de projet, encadrée par les articles L153-54 à L153-59 du code de l'Urbanisme.

La déclaration de projet vise à modifier l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP-71282-01) du PLUi de la Communauté Urbaine Le Creusot-Montceau sur la commune de Marmagne afin de permettre la réalisation du projet. Cette note a pour objet de présenter le projet de création d'une zone commerciale et d'en justifier l'intérêt général.

Il constitue le premier des deux documents composant le dossier de déclaration de projet et présente en détail le contexte territorial dans lequel s'inscrit ce projet, ses objectifs et les motifs qui en font un projet d'intérêt général. La notion d'intérêt général constitue une condition indispensable à la mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLUi par une déclaration de projet.

Le dossier de présentation du projet de création d'une polarité commerciale a été soumis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) de Saône-et-Loire pour examen au cas par cas, validé par la DREAL le 9 octobre 2024. Cette dernière a émis un arrêté le 7 novembre 2024 portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement. L'arrêté concernant le projet de construction d'une surface alimentaire et d'une pharmacie sur le territoire de la commune de Marmagne indique, dans son article 1er, que le projet n'est pas soumis à l'évaluation environnementale. Cette décision est mise en ligne sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement : <http://www.bourgogne-franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/cas-par-cas-dossiers-deposes-et-decisions-rendues-r669.html>

b. La commune de Marmagne



F2 : Situation géographique de Marmagne

Marmagne est une commune française située dans le département de Saône-et-Loire, en région Bourgogne-Franche-Comté. La commune est située au cœur d'un important bassin houiller exploité entre les années 1820 et 1912 par les houillères de Montchanin.

Le bourg de la commune est situé à 6 km à l'ouest de la ville du Creusot. Le bourg de Marmagne est à l'intersection de la route départementale n° 680, axe Le Creusot-Autun, et de la route départementale n° 61, route de la vallée du Mesvrin. Le Mesvrin est une rivière de 1ère catégorie traversant la commune d'est en ouest.

L'activité est en majorité rurale, avec notamment l'élevage. Cela dit, un certain nombre d'habitants ont une activité double, à savoir un travail salarié en ville couplé à une activité rurale. La population municipale en 2021 est de 1 266 habitants répartis sur 3 226 hectares, soit une densité de 0,339 habitant par hectare.

L'occupation des sols de la commune, telle qu'elle ressort de la base de données européenne d'occupation biophysique des sols Corine Land Cover (CLC), est marquée par l'importance des territoires agricoles (57,8 % en 2018).

La répartition détaillée en 2018 est la suivante : prairies (56,2 %), forêts (36,5 %), zones urbanisées (2,5 %), mines, décharges et chantiers (1,6 %), zones agricoles hétérogènes (1,6 %), milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (1,5 %).

Contexte

L'équipe municipale de la commune de Marmagne est soucieuse de l'étiollement des commerces alimentaires et de santé sur la commune depuis quelques années tant pour les habitants que pour les communes alentours. En ce qui concerne les commerces alimentaires, seuls subsistent une boulangerie et un bar/épicerie. Les conditions d'infrastructures sont mauvaises et ne permettent pas une bonne exploitation des commerces.

Ainsi, parmi les 6 pôles de proximité du territoire, la commune de Marmagne est la moins dotée en équipement commercial de proximité. Selon l'INSEE (2023), elle compte 0,79 commerce pour 1000 habitants quand Montcenis compte 1,59 commerce pour 1000 habitants, Ecuisses 1,24, Saint-Sernin-des-Bois 1,16 ou Saint-Bérain-sous-Sanvignes 0,91.

S'agissant de la santé, la municipalité a construit un cabinet médical en plein centre du village qui est occupé actuellement par un médecin âgé, une podologue et des infirmières. Des locaux de ce cabinet sont encore vacants, car comme tous les villages de France, la commune est à la recherche d'un ou deux médecins pour officier sur Marmagne et les villages périphériques.

La pharmacie du village est située en centre-bourg au rez-de-chaussée de l'habitation de l'actuelle pharmacienne. La pérennisation de ce commerce de santé à la suite du départ en retraite prochain de l'actuelle pharmacienne est très aléatoire d'autant plus que à la suite du départ à la retraite de deux médecins de la commune, le chiffre d'affaires de ce commerce a substantiellement baissé.

Ambition communale et intercommunale

Au vu de ces éléments, la municipalité a entamé une phase de réflexion et d'étude. Le site de l'OAP de la route du bois Ruault a été mis en avant pour la réalisation de cette opération d'aménagement commerciale car facile d'accès par la départementale D 680 Autun-Le Creusot et bénéficiant d'un un flux de 8 000 véhicule/Jour. De plus, cet axe est la voie de desserte routière privilégiée pour la vallée du Mesvrin par la route D61 qui relie Etang sur Arroux au Breuil.

Située à la croisée de ces deux axes desservant le fond de vallée, Marmagne affirme son rôle d'appui pour les communes voisines et de porte d'entrée du territoire. Notons également, la localisation de la commune sur la ligne TER Dijon-Montchanin-Nevers, assurant un rôle à la fois régional, inter-régional et local pour les déplacements quotidiens (scolaires, jeunes actifs, actifs) vers les équipements de la ville centre.

Les terrains objet de la demande ont une superficie d'environ 7 300 m² appartiennent à 3 propriétaires différents souhaitant vendre cette partie de leur propriété. La municipalité a été fédératrice et facilitatrice pour trouver des porteurs de projet pouvant répondre aux besoins des administrés de la commune de Marmagne et également des villages environnants.

Concernant le commerce alimentaire, la société Carrefour, après avoir réalisé une étude marketing, a adressé une lettre d'intention à la commune pour la réalisation d'une structure commerciale de 400 m² environ de surface de vente avec parking de 49 places et station de carburant. De même, elle construira un espace destiné à recevoir un restaurant rapide et brasserie pour 100 m² environ.

Concernant la problématique de la santé, une société de pharmacien se propose de racheter la pharmacie existante et d'exercer dans les bâtiments actuels le temps de la construction d'une nouvelle pharmacie d'environ 230 m² environ sur les terrains objets du projet.

Ces éléments sont en parfaite corrélation avec les attendus de la commune, puisque malgré de nombreux intervenants sur le projet, la faisabilité du projet est viable :

- Des terrains disponibles à la vente à des tarifs correspondants aux attentes de chacune des parties.
- Une belle visibilité des commerces au regard du nombre important des flux au droit de ce site.
- Peu de contraintes techniques, environnementales, d'accès sur la route départementale.
- Une enseigne de commerce alimentaire bien connue au niveau national.
- Une société de jeunes pharmaciens très motivée par ce projet.

b. Les porteurs du projet

La société Carrefour

Le projet est porté par la société carrefour qui fait le choix de travailler avec un investisseur en franchise. L'investisseur supporte l'investissement sur la construction et est ensuite sur une location gérance pour le financement du fonds de commerce.

Le projet est une petite surface commerciale "carrefour Contact" avec une surface de vente d'environ 400 m² avec station essence, ouvert de 8h à 20h du lundi au samedi et dimanche de 9h à 13h

La société carrefour supportera également l'investissement sur la cellule commerciale pour de la restauration.

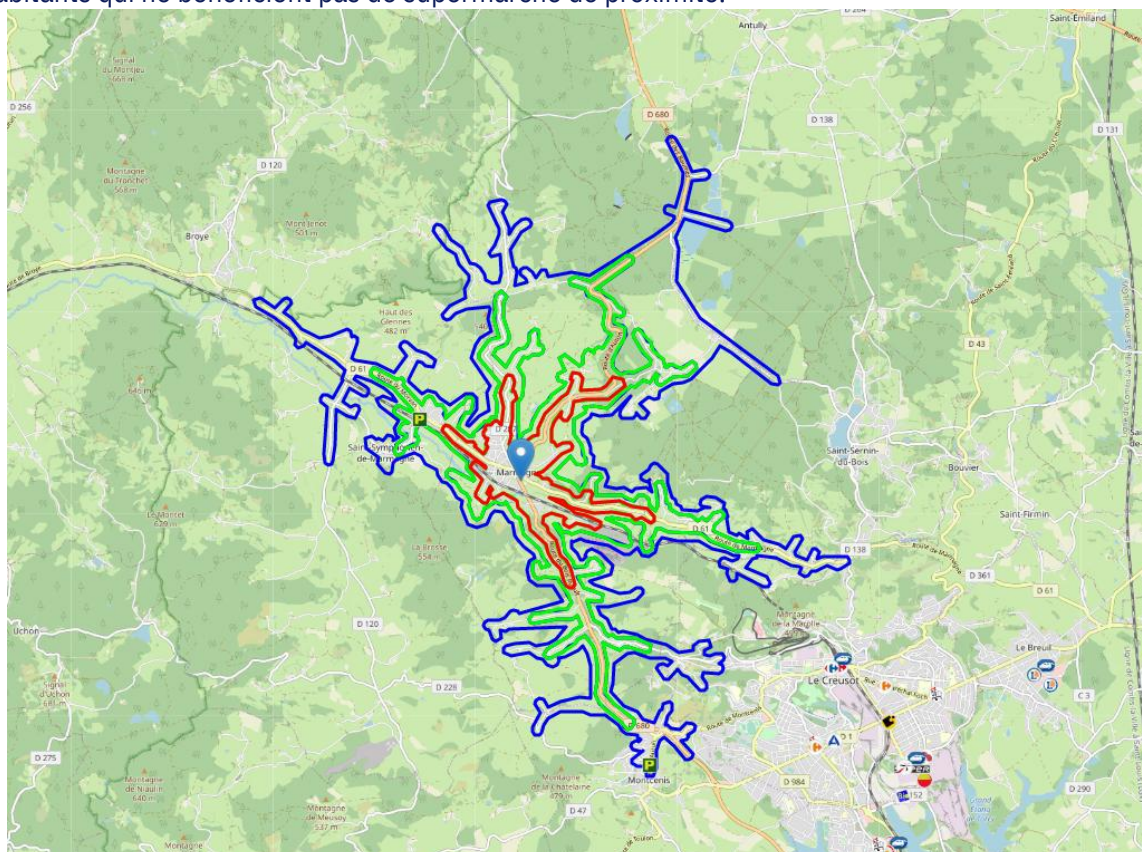
Société de pharmacien

Une société de pharmacien composé de trois docteurs en pharmacie a entrepris de racheter la pharmacie située sur la commune. Le couple de pharmaciens qui compose le trio d'investisseur a pour projet de s'installer sur la commune pour y vivre. Le projet vise donc à maintenir le temps des travaux la pharmacie dans ces locaux actuels le temps de la construction. Du fait de sa situation, le maintien dans les locaux actuels n'est pas envisageable, car ils correspondent au rez-de-chaussée d'une maison d'habitation occupée par l'actuelle pharmacienne.

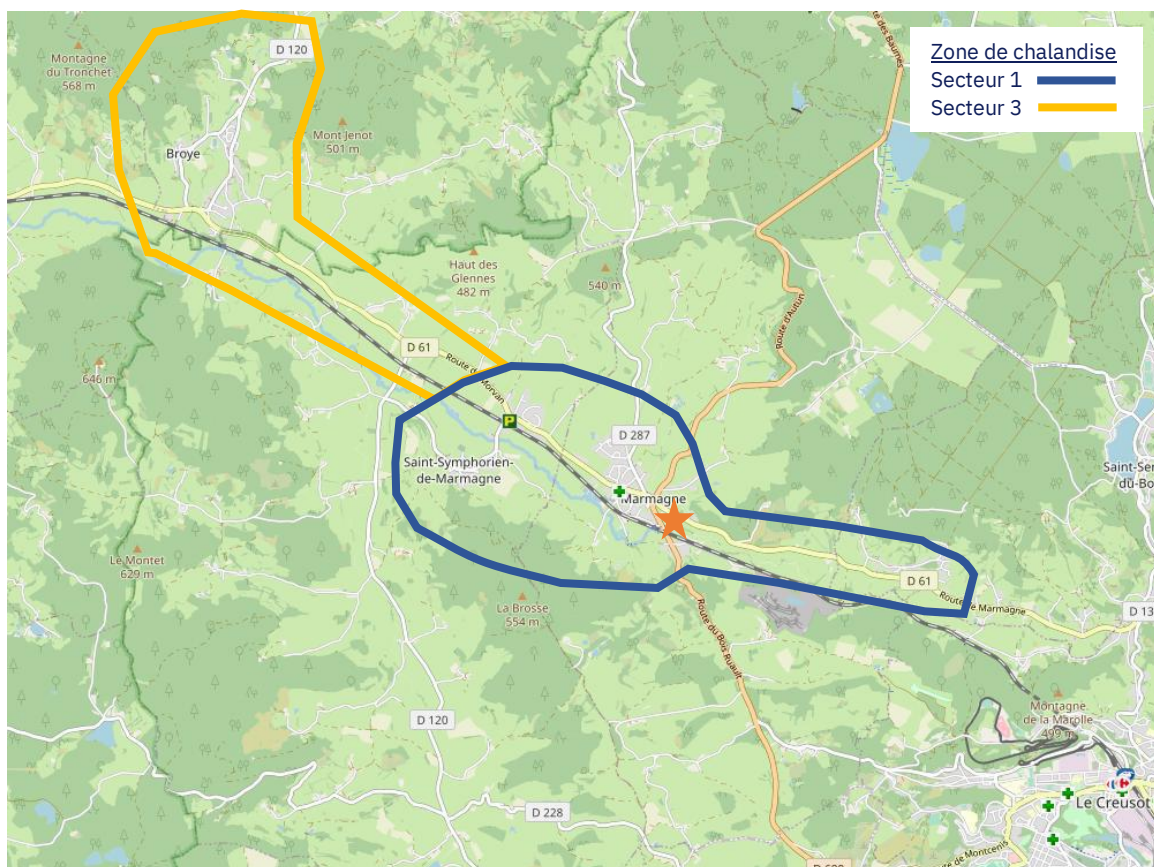
c. Le contexte économique

Le projet se place dans un contexte économique favorable au développement d'une offre de commerce de proximité. En effet, en 2022, la commune comptait 1 276 habitants. Les projets récents initiés par la mairie démontrent l'attractivité et le dynamisme de Marmagne et le projet tend à répondre aux besoins liés au développement démographique et économique de la commune et des communes alentours.

Le marché alimentaire du secteur s'élève à 11 500 K€ et le chiffre d'affaires de la supérette existante avoisine les 400 K€, couvrant 3,5% du marché alimentaire. 96,5% des achats se font donc à l'extérieur de Marmagne. La zone de chalandise permet de toucher directement environ 3 403 habitants qui ne bénéficient pas de supermarché de proximité.



F3 : Isochrone routier



F4 : Zone de chalandise

d. Le document d'urbanisme en vigueur

Le PLUi-H de la communauté urbaine a été approuvé par le conseil communautaire du 18 juin 2020. Il a fait l'objet d'une première procédure de modification de droit commun, approuvée le 8 octobre 2022 et a la particularité de valoir SCoT.

Le PADD

Le PADD en vigueur est organisé autour des grands axes suivants :

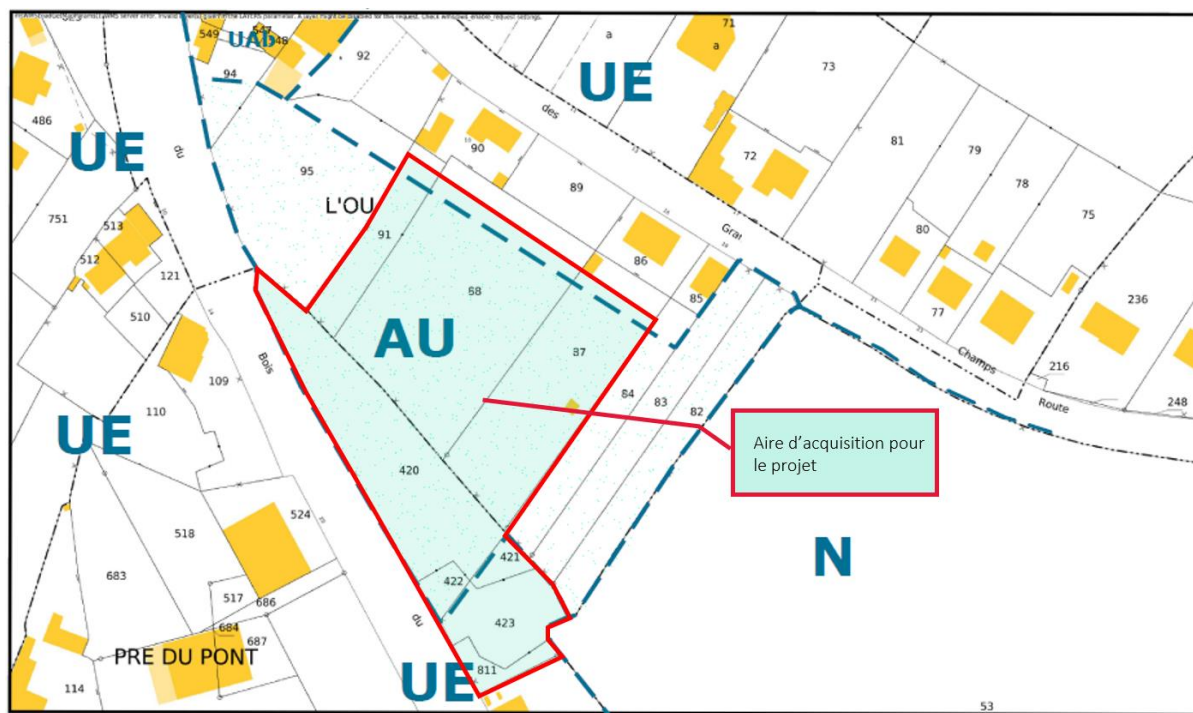
1. La transition écologique : une opportunité de changement, un moteur pour le développement du Territoire.
2. Assurer l'attractivité du 3^{ème} pôle économique de Bourgogne Franche Comte
3. Organiser un territoire urbain et rural
4. Embellir et profiter d'un cadre de vie agréable
5. Requalifier le parc de logements pour améliorer son attractivité

Le projet se rattache en particulier à l'orientation « 3.5 Organisation d'un territoire urbain – rural / organisation de l'offre commerciale ». Elle évoque en effet les projets d'implantations de commerces :

« 3.5. Organisation de l'offre commerciale : l'aménagement commercial relève de la compétence de la Communauté Urbaine, au même titre que le développement économique. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Commerce » sera donc élaborée dans le cadre de ce PLUi valant SCOT pour localiser les activités commerciales et les conditions de leur implantation selon les objectifs ci-dessous. Cette OAP s'imposera aux aménageurs. »

Le PLUi

Le périmètre du projet est en zone AU du PLUi et une OAP s'impose à ce secteur. Aujourd'hui, l'OAP indique que cette zone AU est à dédier à la création de logement cependant le règlement de la zone autorise la construction de surface commerciale. Ainsi, le projet est en accord avec le règlement de la zone, mais son aménagement nécessite une modification de l'OAP s'imposant au projet.



F5 Extrait de plan du PLUi

F6 Extrait du plan de zonage de PLUi applicable au secteur de projet

3 - Le projet

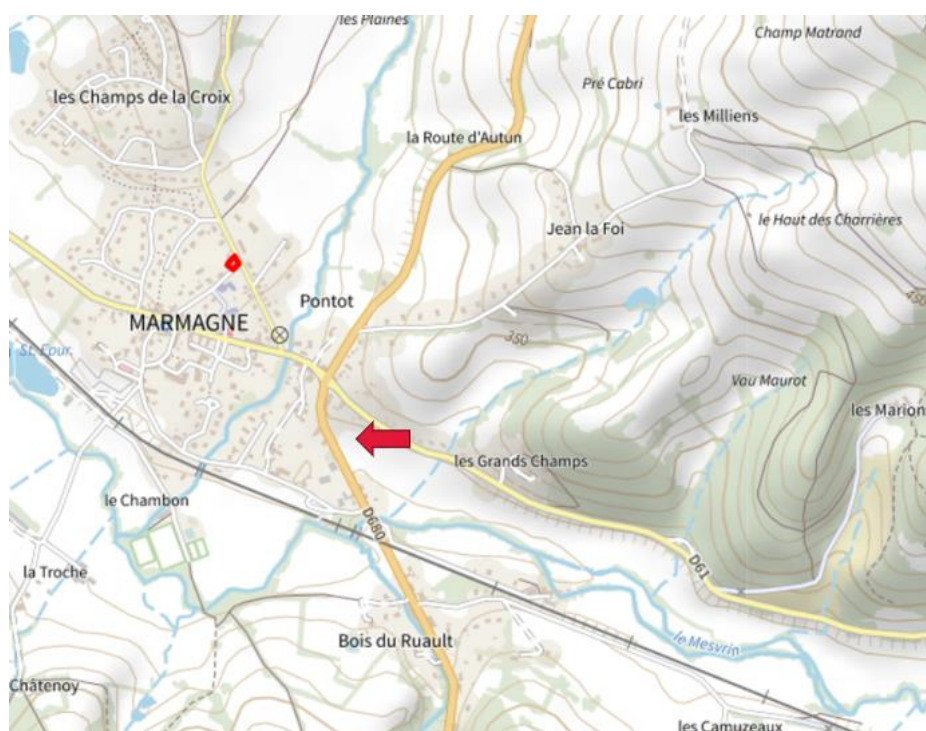
a. Les objectifs du projet

Le projet consiste en l'aménagement d'une polarité commerciale. Ce projet permet d'assurer la pérennité et de renforcer l'offre de commerce alimentaire pour la commune de Marmagne et ses environs ainsi que l'implantation d'une nouvelle pharmacie, élément indispensable de service pour le territoire.

Il s'inscrit à l'échelle communautaire dans un objectif de renforcement de l'armature urbaine, structurée autour de 2 villes centres, 7 pôles relais et plusieurs pôles de proximité.

b. La localisation du projet

Le site est localisé à proximité immédiate du centre-bourg historique de Marmagne. Les terrains ont en façade la route départementale n°680 avec ses flux importants. Le projet est localisé sur des parcelles de jardins privés non-agricole.



TABEAU DES PROPRIETAIRES ET DES SURFACES_V2

Section	Numéros	Noms	Surface/m ²	Surface totale propri
AC	421	BIDAH Khalida	122	
AC	423	BIDAH Khalida	522	
AC	811	BIDAH Khalida	152	796
AC	88	IND BLONDEAU Raoul	2637	
AC	91	IND BLONDEAU Raoul	517	3154
AC	87	VAILLEAU Robert	1682	
AC	420	VAILLEAU Robert	1680	
AC	422	VAILLEAU Robert	120	3482
			Total	7432



c. Les caractéristiques techniques

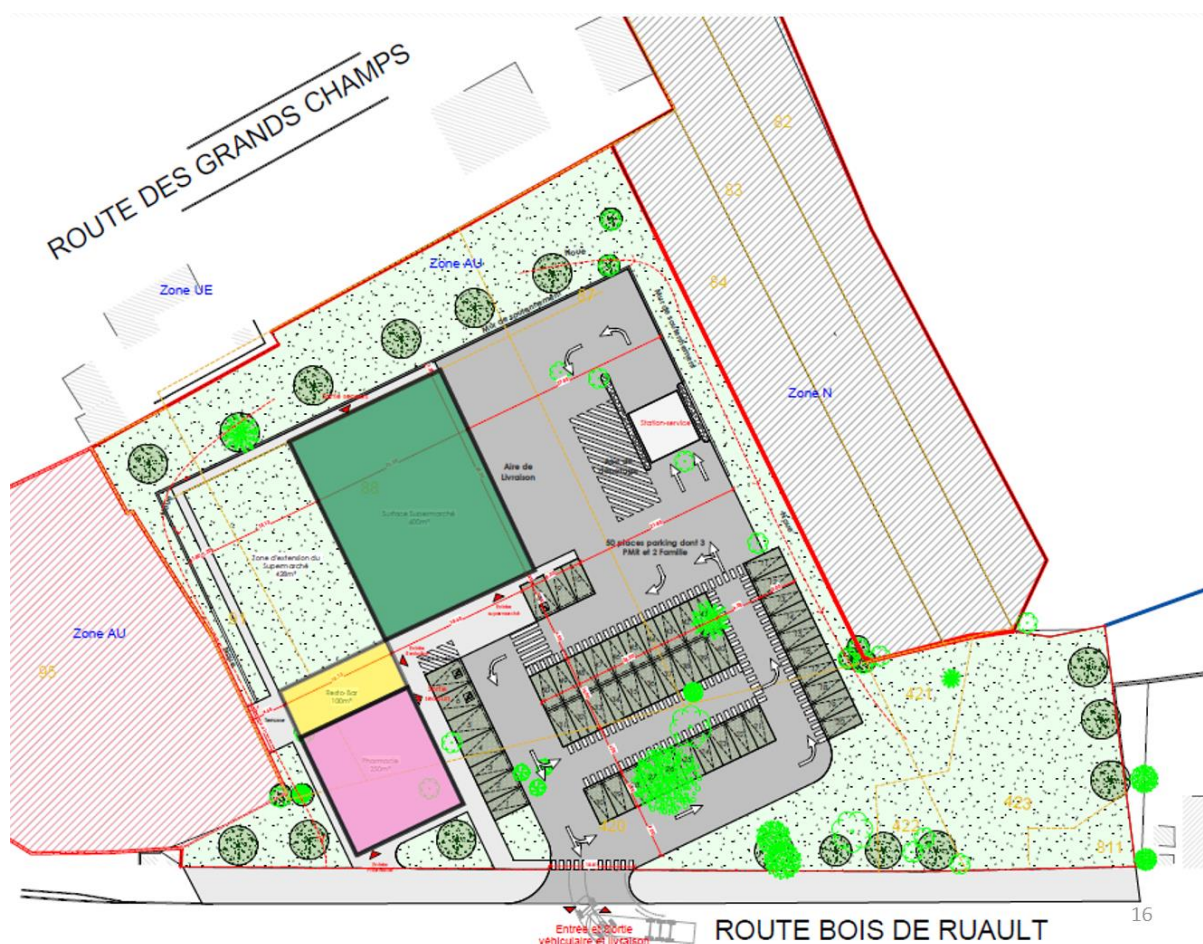
Le projet de construction

Le projet prévoit la construction d'un ensemble comprenant :

- Une structure commerciale alimentaire de 630 m² environ et d'une surface de vente d'environ 400 m² (vert) ;
- Une pharmacie de 230 m² environ (mauve) ;
- Un restaurant rapide-brasserie de 100 m² environ (jaune) ;
- Un parking de 49 places ;
- Une station de carburant ;
- Des espaces verts.

Plan de Composition du projet

Le plan de composition du projet prévoit la création d'une entrée sortie sur la départementale D 680. Les constructions s'organisent autour du parking de façon à créer un front bâti continu autour et à apporter de la visibilité depuis la RD à chacun des commerces.



Traitement paysager des abords

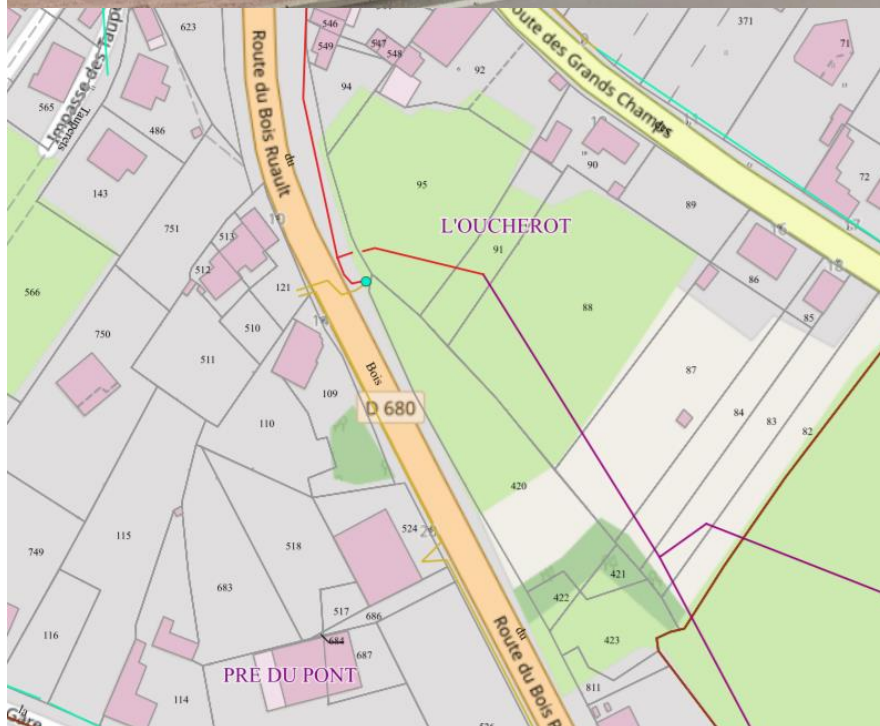
Une attention particulière sera apportée à la construction des bâtiments et des infrastructures nécessaires à la réalisation du projet. Ces bâtiments s'intégreront dans le paysage du lieu avec sa topographie en pente. La pente existante est un des paramètres qui sera prioritaire pour l'implantation des bâtiments. Une attention particulière sera apportée aux espaces verts et sur l'aménagement de l'accès principal aux locaux.

La partie sud-est de l'OAP qui comporte la haie et le boisement n'est pas concernée par le projet et sera donc conservée.

Raccordement au réseau d'électricité



Un transformateur est à l'angle des terrains objet de la demande.



Réseau d'éclairage public

Un éclairage public LED est existant sur la route départementale n°680 et en capacité d'absorber ce projet.

Raccordement au réseau de Gaz.

Un réseau est existant au droit du projet sur l'accotement de la route départementale n°680.

Réseau de l'eau potable

Un réseau d'eau potable existant sur la route départementale 680 est en capacité de permettre le raccordement du projet qui ne nécessitera pas de consommation importante.

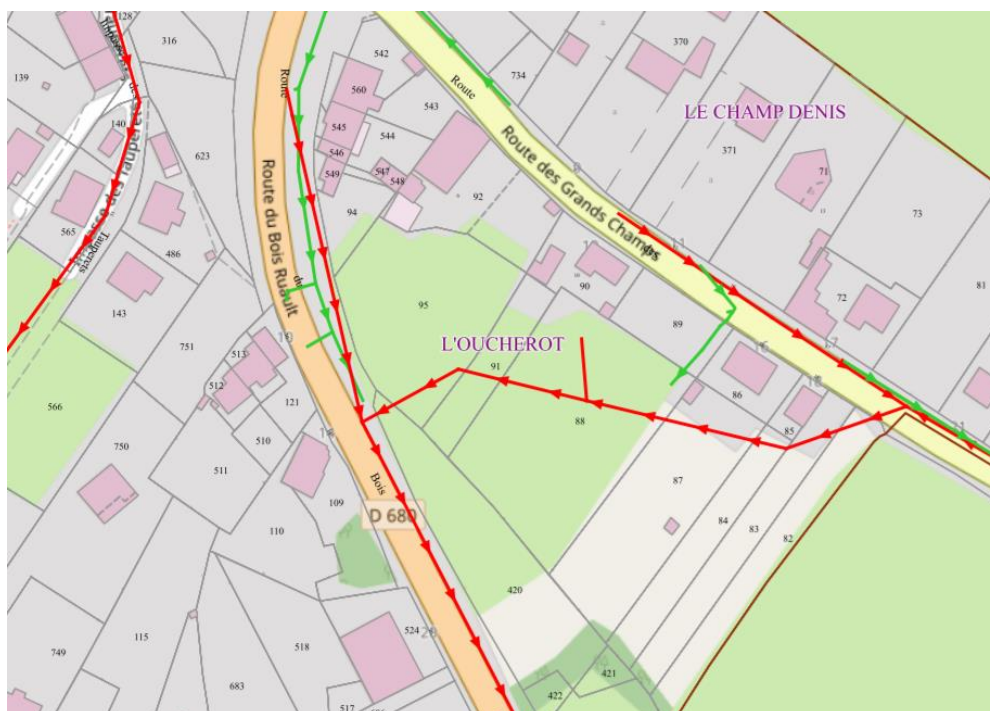
Réseau des eaux pluviales

Le terrain n'est pas desservi par de réseau de collecte des eaux pluviales de la communauté urbaine du Creusot Montceau. Cependant deux fossés de collecte des eaux pluviales des départementales sont implantés de chaque côté de la route départementale n°680.

Ainsi, le projet prévoit de la rétention sous chaussée et parking permettant l'infiltration et le rejet des eaux pluviales dans les normes spécifiées dans le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine Le Creusot-Montceau.

Réseau des eaux usées (détournement)

Un réseau est existant sur le terrain et dédié au projet. Celui-ci sera détourné en adéquation avec le projet.



F12 : Schéma du réseau assainissement (en rouge)

4- L'intérêt général du projet

Le projet sera à l'origine d'importantes retombées aussi bien pour la commune de Marmagne que pour les communes avoisinantes.

a. Cadre juridique

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU implique que, de manière préalable, le projet d'aménagement et de construction envisagé soit reconnu d'intérêt général en application des articles L.300-6 et L.153-54 du code de l'urbanisme. Aux termes de ces dispositions, le code de l'urbanisme ne fait pas de distinction entre un projet d'initiative privée et un projet porté par une entité publique. La mise en œuvre de ces dispositions implique uniquement que le projet soit reconnu comme d'intérêt général. Les éléments qui suivent permettent de démontrer que le projet qui fait l'objet de la présente procédure est incontestablement d'intérêt général.

b. Justification de l'intérêt général

Choix du site

Le terrain choisi est situé en bordure de la route départementale D 680 sur laquelle un flux de 8 000 véhicules/jour est observé. Il est situé à proximité de l'intersection de la RD 680 et de la RD 61 et l'accès de fait au droit d'une ligne droite dont la vitesse est limitée à 50 km/h. L'aménagement pour l'accès au site reste peu impactant et ne génère pas de risques supplémentaires en termes de circulation. La nouvelle station essence située quasiment en face du nouveau projet fonctionne extrêmement bien et répond parfaitement aux attentes des usagers principalement locaux.

Une réponse au besoin de développement de l'offre commerciale

Actuellement, les Marmignauds ainsi que les habitants de la vallée se rendent principalement sur les zones commerciales du Creusot et du Breuil situées respectivement à 8 et 14 kilomètres. Le renforcement des services marchands et non marchands sur la commune doit permettre de répondre aux besoins de services des habitants de Marmagne et alentours et limiter ainsi les déplacements principalement motorisés.

En effet, le marché alimentaire du secteur s'élève à 11 500 K€ et le chiffre d'affaires de la supérette existante avoisine les 400 K€, couvrant 3,5% du marché alimentaire. 96,5% des achats se font donc à l'extérieur de Marmagne. La zone de chalandise permet de toucher directement environ 3 403 habitants qui ne bénéficient pas de supermarché de proximité.

Le projet permettra ainsi d'apporter une solution aux habitants fortement intéressés par une offre alimentaire généraliste de qualité et une offre en carburant, 24/24, à prix attractif. Il permettra également de limiter les déplacements voiture vers les agglomérations pour des petites courses alimentaires. La dynamisation du tissu commercial engendrée par la présence de ce projet accompagne la pérennisation des commerces de proximité sur la commune en offrant ainsi aux habitants l'opportunité de trouver l'ensemble des produits de consommation courante à proximité immédiate de leurs lieux de vie.

A la suite de ces projets, on peut espérer entrevoir l'arrivée d'autres services et enseignes permettant au village de maintenir ses services publics créant ainsi une vraie polarité de service de proximité.

Cette dynamique devra permettre de renforcer le rôle de pôle de proximité de la commune, en parfaite cohérence avec l'armature urbaine définie au PLUi.

Des retombées sur le marché de l'emploi local

Ce projet participera à la vitalité de l'emploi sur le secteur avec pour la supérette la création de 10 emplois équivalents temps pleins. Au total, une vingtaine d'emplois non dé-localisables seront créés pour l'ensemble des trois commerces.

De plus, l'ambition des porteurs de projet est de partager avec les acteurs et producteurs locaux des produits de proximité en circuit court. Une démarche d'élaboration du projet alimentaire territorial a été engagée par la Communauté Urbaine, concrétisée par la demande de reconnaissance de PAT « émergent » auprès de l'Etat, avec pour objectif principal de favoriser l'accès de la population aux produits locaux de qualité et rapprocher les acteurs de l'alimentation et les consommateurs. Le projet permettra d'avoir un acteur du commerce alimentaire de proximité implanté au plus près des besoins.

La préservation et la mise en valeur des espèces naturelles

Le site du projet, en zone AU du PLUi est localisé dans la ZNIEFF des Chaumes du Creusot et Vallée du Mesvrin au Creusot, il couvre 1 ha sur les 767 ha de ZNIEFF. Dans la partie « justification du projet » du PLUi, il est précisé que :

« Les secteurs d'urbanisation ne correspondent pas aux habitats d'intérêt du site (pelouses sèches et milieux rocheux) ; La zone AU « Route du Bois du Ruault » à Marmagne enclavée entre deux routes est en continuité de bâtis existants. Les milieux humides au sud-est ne sont pas concernés. L'intérêt écologique du site n'est pas remis en question par l'urbanisation. »

Le projet prévoit le maintien des boisements et des haies de la partie sud est de la zone. Pour la végétation supprimée, une compensation sur et aux abords immédiats du projet est prévue. D'autre part, le projet de création d'une polarité commerciale a fait l'objet d'une demande de cas par cas à la DREAL, la décision est en ligne sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement : <http://www.bourgogne-franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/cas-par-cas-dossiers-deposes-et-decisions-rendues-r669.html>

Conclusion

En résumé, le projet d'aménagement d'une zone commerciale et d'une pharmacie sur la commune de Marmagne est un projet qui fait sens sur le territoire à plusieurs échelles. Il répond à plusieurs objectifs du territoire, économique, environnemental et permet de valoriser un terrain à faible valeur économique. Très attendu par la commune, il intervient à la croisée de nombreux enjeux du territoire.

En synthèse, il permet :

- Le renforcement de l'offre de service aux habitants en cohérence avec l'armature urbaine.
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre en permettant à tous les habitants de Marmagne et de la Vallée du Mesvrin d'éviter un nombre considérable de kilomètres pour trouver une surface alimentaire.
- De pérenniser la pharmacie de Marmagne, un enjeu majeur du territoire également en lien avec la présence d'une structure médicale.
- Créer de l'emploi et de l'activité dans la commune et pour les communes voisines.