

DEPARTEMENT DE SAONE-&-LOIRE COMMUNAUTE URBAINE CREUSOT MONTCEAU	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
	RAPPORT N° V-3 25SGADL0067

SEANCE DU
10 AVRIL 2025

Nombre de conseillers en exercice :

71

Nombre de conseillers présents :

51

Date de convocation :

4 avril 2025

Date d'affichage :

11 avril 2025

OBJET :

**Déclaration de projet de Marmagne
emportant mise en compatibilité du PLUi -
Délibération relative à la non réalisation
d'une évaluation environnementale**

Nombre de Conseillers ayant pris

part au vote : 64

Nombre de Conseillers ayant voté

pour : 63

Nombre de Conseillers ayant voté contre :

0

Nombre de Conseillers s'étant

abstenus : 1

Nombre de Conseillers :

- **ayant donné pouvoir : 13**
- **n'ayant pas donné pouvoir : 7**

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, le 10 avril à dix-huit heures
trente le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est
réuni en séance, Salle Bourdelle à l'Embarcadère - 71300
MONTCEAU-LES-MINES , sous la présidence de **M. David**
MARTI, président

ETAIENT PRESENTS :

M. Jean-Marc FRIZOT - M. Cyril GOMET - M. Jean-Claude
LAGRANGE - Mme Frédérique LEMOINE - Mme Isabelle LOUIS -
M. Daniel MEUNIER - M. Jérémy PINTO - M. Philippe PIGEAU -
Mme Montserrat REYES - Mme Evelynne COUILLEROT - M. Jean-
François JAUNET

VICE-PRESIDENTS

M. Jean-Paul BAUDIN - M. Denis BEAUDOT - Mme Jocelyne
BLONDEAU - M. Roger BURTIN - M. Michel CHARDEAU - M.
Denis CHRISTOPHE - M. Gilbert COULON - M. Daniel DAUMAS -
M. Armando DE ABREU - M. Christophe DUMONT - M. Bernard
DURAND - M. Lionel DUPARAY - Mme Pascale FALLOURD - M.
Bernard FREDON - Mme Séverine GIRARD-LELEU - M. Jean
GIRARDON - M. Christian GRAND - Mme Marie-Claude JARROT
- M. Charles LANDRE - M. Didier LAUBERAT - Mme Chantal
LEBEAU - M. Jean-Paul LUARD - Mme Christiane MATHOS -
Mme Laëtitia MARTINEZ - Mme Paulette MATRAY - Mme
Alexandra MEUNIER - M. Guy MIKOLAJSKI - M. Felix MORENO -
Mme Viviane PERRIN - Mme Jeanne-Danièle PICARD - M.
Philippe PRIET - M. Marc REPY - Mme Christelle ROUX-
AMRANE - Mme Barbara SARANDAO - Mme Aurélie SIVIGNON -
M. Laurent SELVEZ - M. Michel TRAMOY - M. Noël VALETTE -
Mme Fabrice VESVRES -

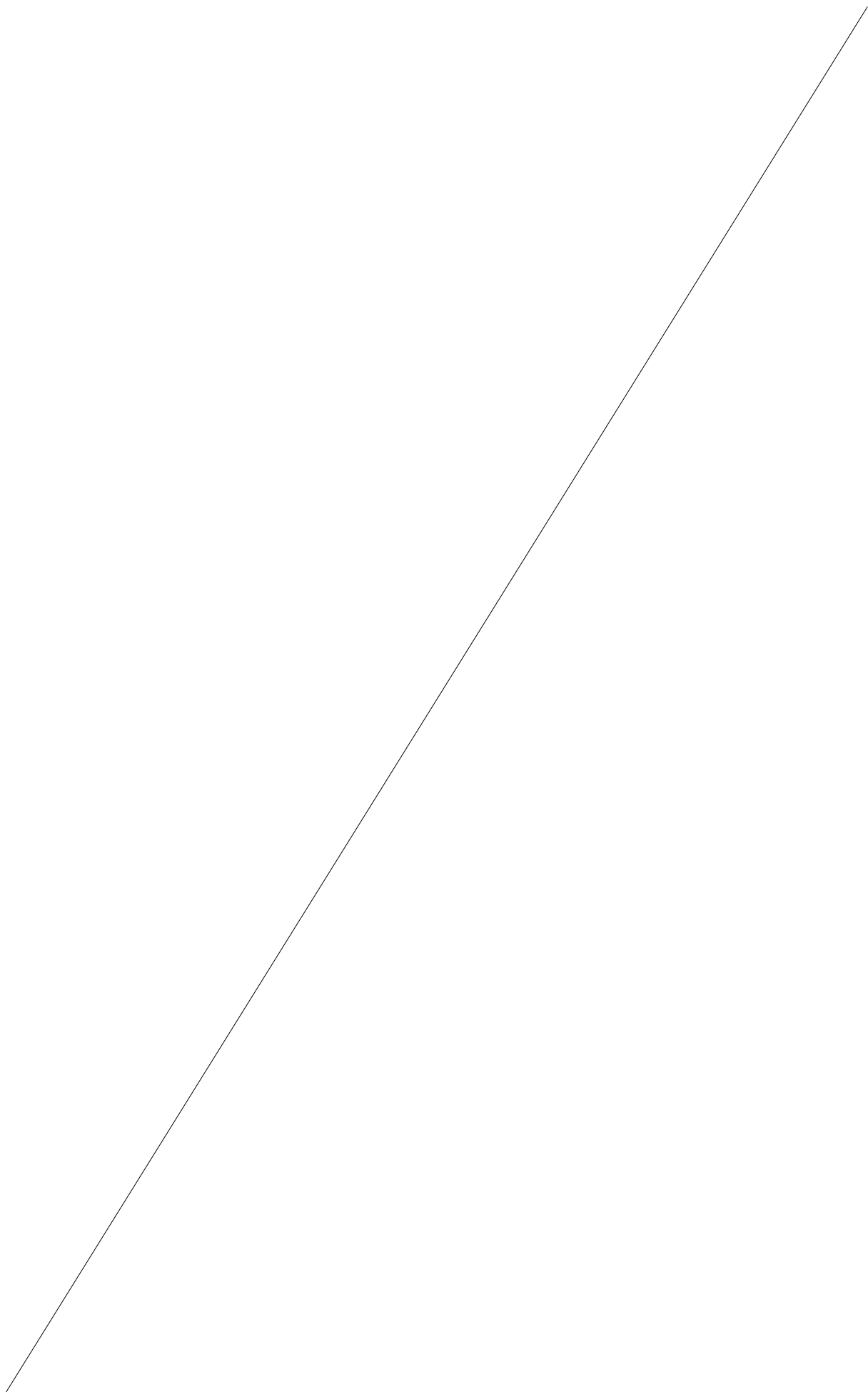
CONSEILLERS

ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :

M. Abdoulkader ATTEYE
Mme Salima BELHADJ-TAHAR
M. Thierry BUISSON
M. Eric COMMEAU
M. Michel CHAVOT
M. Frédéric MARASCIA
M. Jean PISSELOUP
M. CASSIER (pouvoir à Mme Chantal LEBEAU)
M. DURAND (pouvoir à Mme Aurélie SIVIGNON)
Mme FRIZOT (pouvoir à M. Lionel DUPARAY)
M. GANE (pouvoir à Mme Montserrat REYES)
Mme GHULAM NABI (pouvoir à Mme Christelle ROUX-AMRANE)
M. GRONFIER (pouvoir à Mme Marie-Claude JARROT)
M. LACOUR (pouvoir à M. Didier LAUBERAT)
Mme LODDO (pouvoir à Mme Alexandra MEUNIER)
M. MAILLIOT (pouvoir à M. Guy MIKOLAJSKI)
Mme MICHELOT-LUQUET (pouvoir à M. Bernard FREDON)
M. SALCE (pouvoir à M. Bernard DURAND)
Mme SARANDAO (pouvoir à Mme Barbara SARANDAO)
M. SOUVIGNY (pouvoir à M. Daniel MEUNIER)

SECRETAIRE DE SEANCE :

M. Denis BEAUDOT



Vu l'article R. 153-15 du Code de l'urbanisme, relatif à la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi menée à l'initiative du Président de la Communauté Urbaine ;

Vu l'arrêté du président n° 25SGAAR0001 prescrivant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi ;

Vu l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) sur la non réalisation d'une évaluation environnementale en date du 4 avril 2025.

Le rapporteur expose :

« La présente délibération a pour objet la non réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi.

La ville de Marmagne a souhaité que l'OAP route du Bois Ruault soit modifiée afin de permettre l'aménagement d'une petite polarité commerciale. Ce projet permet d'assurer la pérennité et de renforcer l'offre de commerce de proximité pour la commune de Marmagne et ses environs avec la création d'une supérette et l'implantation d'une nouvelle pharmacie, élément indispensable de service pour le territoire.

Le projet s'inscrit à l'échelle communautaire dans un objectif de renforcement de l'armature urbaine, structurée autour de 2 villes centre, 8 pôles relais et plusieurs pôles de proximité. Ce projet est en cohérence avec l'OAP Commerce de la Communauté Urbaine permettant le développement de petite polarité commerciale de proximité dans les pôles de proximité tel que Marmagne.

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

Initialement prévu pour créer de l'habitat, la modification de cette OAP n'affecte pas les objectifs de développement du logement sur la commune fixé dans le plan local de l'habitat.

Au regard du projet, celui-ci n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, il n'apparaît donc pas nécessaire dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi de la Communauté Urbaine du Creusot Montceau de réaliser une évaluation environnementale. Une auto-évaluation sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale est annexée à la présente délibération.

Ainsi, en considérant l'avis conforme de la MRAe reçu le 4 avril 2025, il est proposé au conseil communautaire de délibérer pour approuver la décision de non réalisation d'une évaluation environnementale.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer. »

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

- De ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi de Marmagne, conformément à l'avis conforme de la MRAe.

Certifié pour avoir été reçu
à la sous-préfecture le 11 avril 2025
et publié, affiché ou notifié le 11 avril 2025

POUR EXTRAIT CERTIFIE 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



Le secrétaire de séance,
Denis BEAUDOT



**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	6
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 qui est 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 de Programmation référencé 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 son intérêt général.

Il constitue le premier des deux documents composant le dossier de déclaration de projet et présente dans le 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 de 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 qui 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, dans son article 1^{er} indique 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>

2 - Le contexte

a. La Communauté Urbaine Creusot Montceau

La commune de Marmagne est membre de la Communauté Urbaine Creusot Montceau, en Saône-et-Loire. Bien avant les lois de décentralisation, le territoire de la CUCM faisait figure de pionnier en anticipant sur un niveau d'intervention intercommunal.

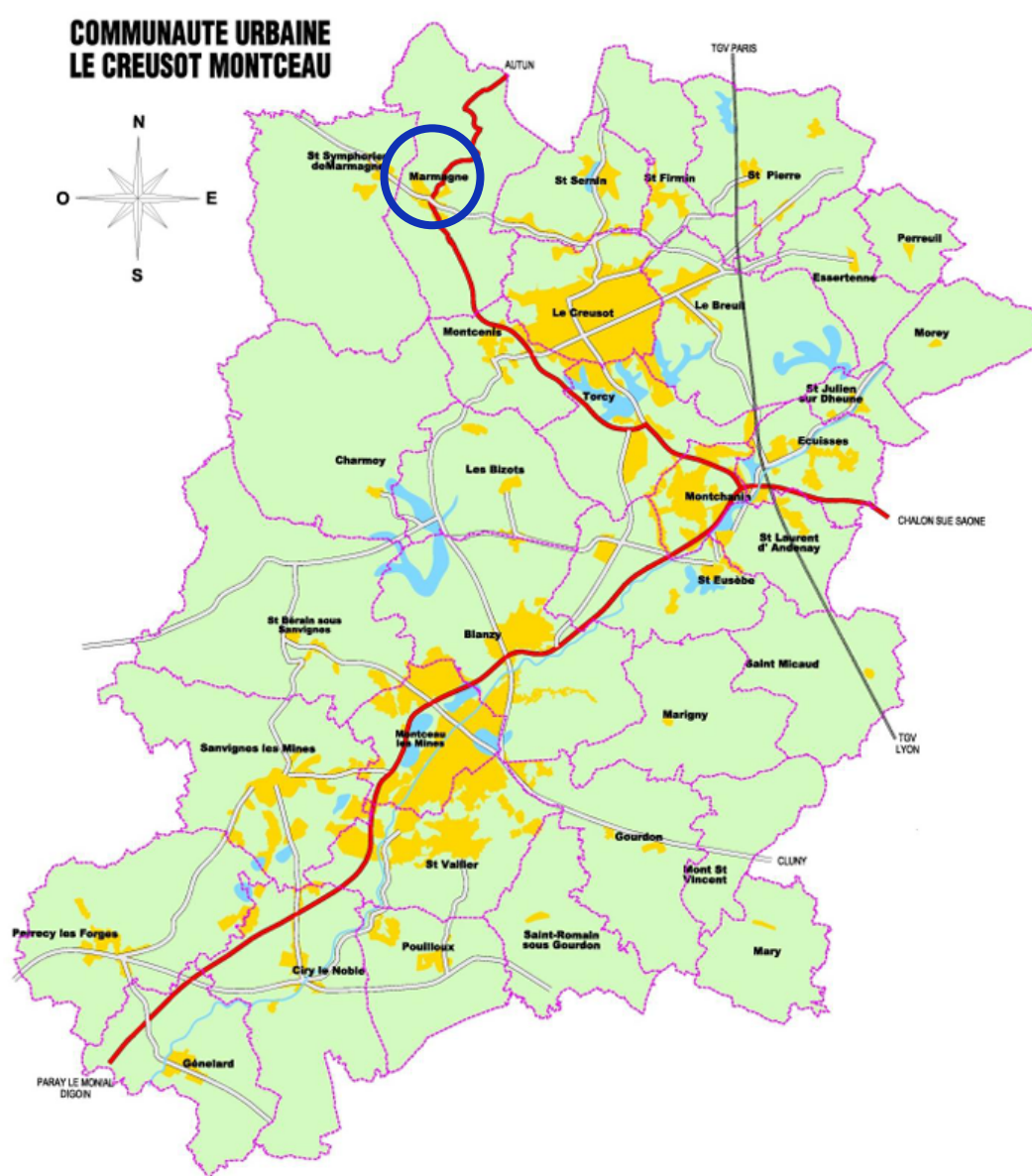
Durant de nombreuses années, la Communauté Creusot-Montceau a regroupé 16 communes.

En 2008, Saint Sernin du Bois au nord et Gênelard au sud ont rejoint la CUCM, puis en 2010 Saint Laurent d'Andenay. Charmoy, Gourdon, Marigny, Marmagne, Saint-Firmin, Saint-Julien-sur-Dheune, Saint-Pierre-de-Varennes et Saint-Symphorien-de-Marmagne l'ont rejoint en 2014.

Essertenne, Morey, Perreuil, Mary, Mont-Saint-Vincent, Saint-Micaud et Saint-Romain-sous-Gourdon en 2017.

La Communauté représente aujourd'hui un territoire de 34 communes, regroupant 91 612 habitants au dernier recensement (2020) répartis sur une surface totale de 74.200 hectares, soit 1,23 habitant à l'hectare. Son siège est situé au Creusot, l'une des deux communes centres de l'intercommunalité.

b.



b. La commune 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 1^{ère} catégorie traversant la commune d'Est en Ouest.

L'activité est en majorité rurale, élevage entre autres. Cela dit un certain nombre d'habitants ont une activité double, à savoir un travail salarié à la 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 à l'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 suite au départ en retraite prochain de l'actuelle pharmacienne est très aléatoire d'autant plus que suite au départ à la retraite de deux médecins de la commune, le chiffre d'affaire 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 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.

c. 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.

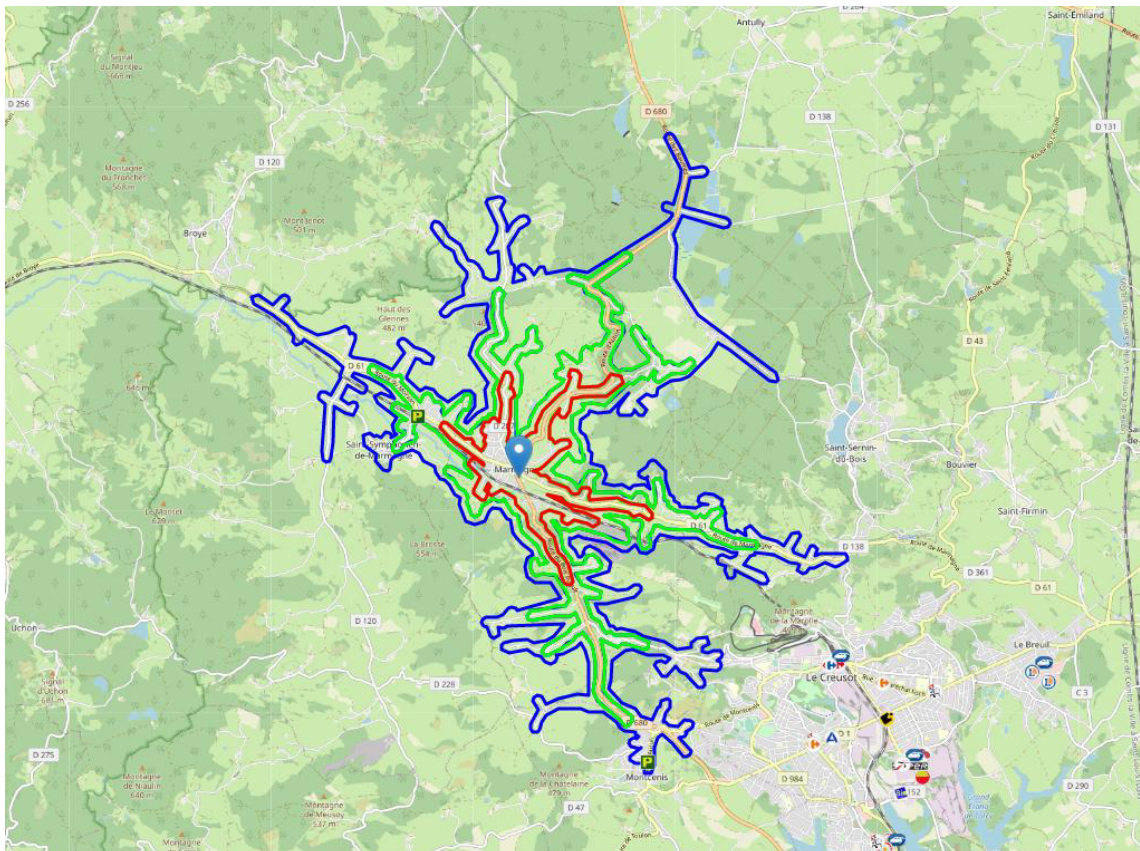
Société de pharmacien

Une société de pharmacien composé de trois docteur en pharmacie a entrepris de racheter la pharmacie située sur la commune. Le couple de pharmacien 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 actuel 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 chaussé d'une maison d'habitation occupée par l'actuelle pharmacienne.

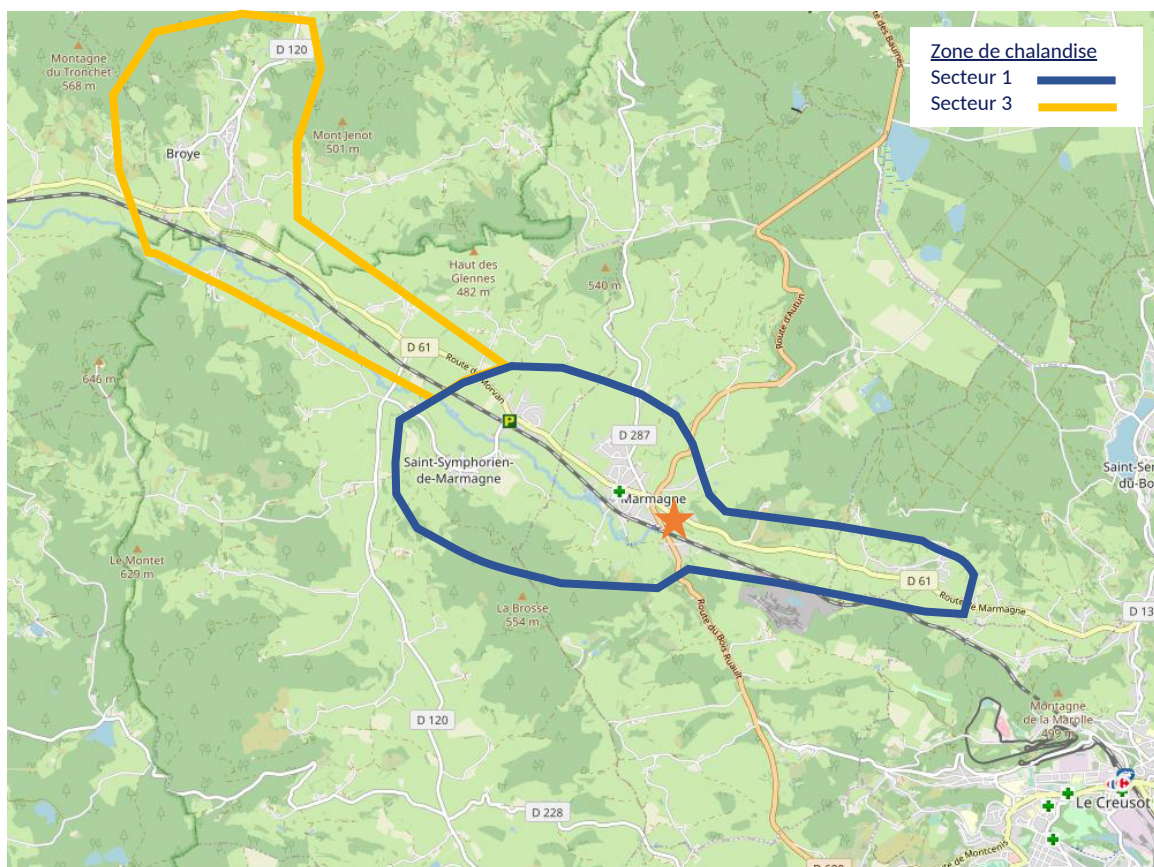
d. Le contexte économique

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 aux 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'affaire 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

e. 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 :

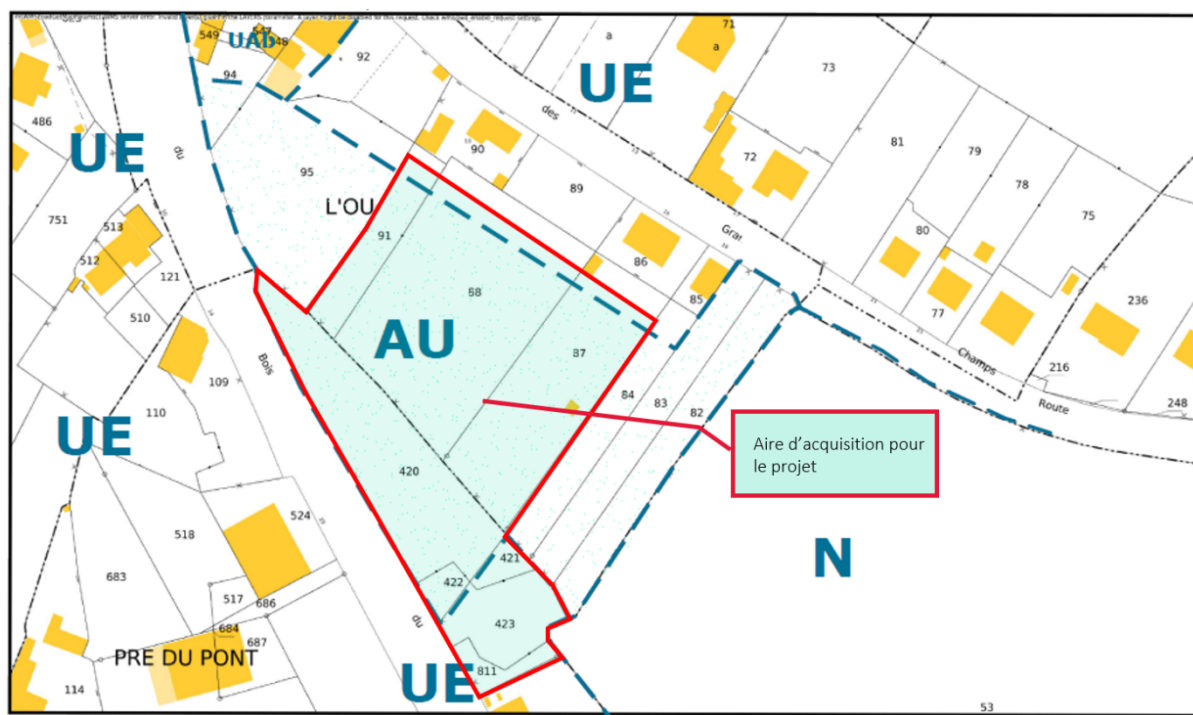
1. La transition écologique : une opportunité de changement, un moteur pour le développement du Territoire.
2. Assurer l'attractivité du 3^{ème} pôle économique de Bourgogne Franche Comte
3. Organiser un territoire urbain et rural
4. Embellir et profiter d'un cadre de vie agréable
5. Requalifier le parc 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 centre, 8 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.



TABLEAU 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

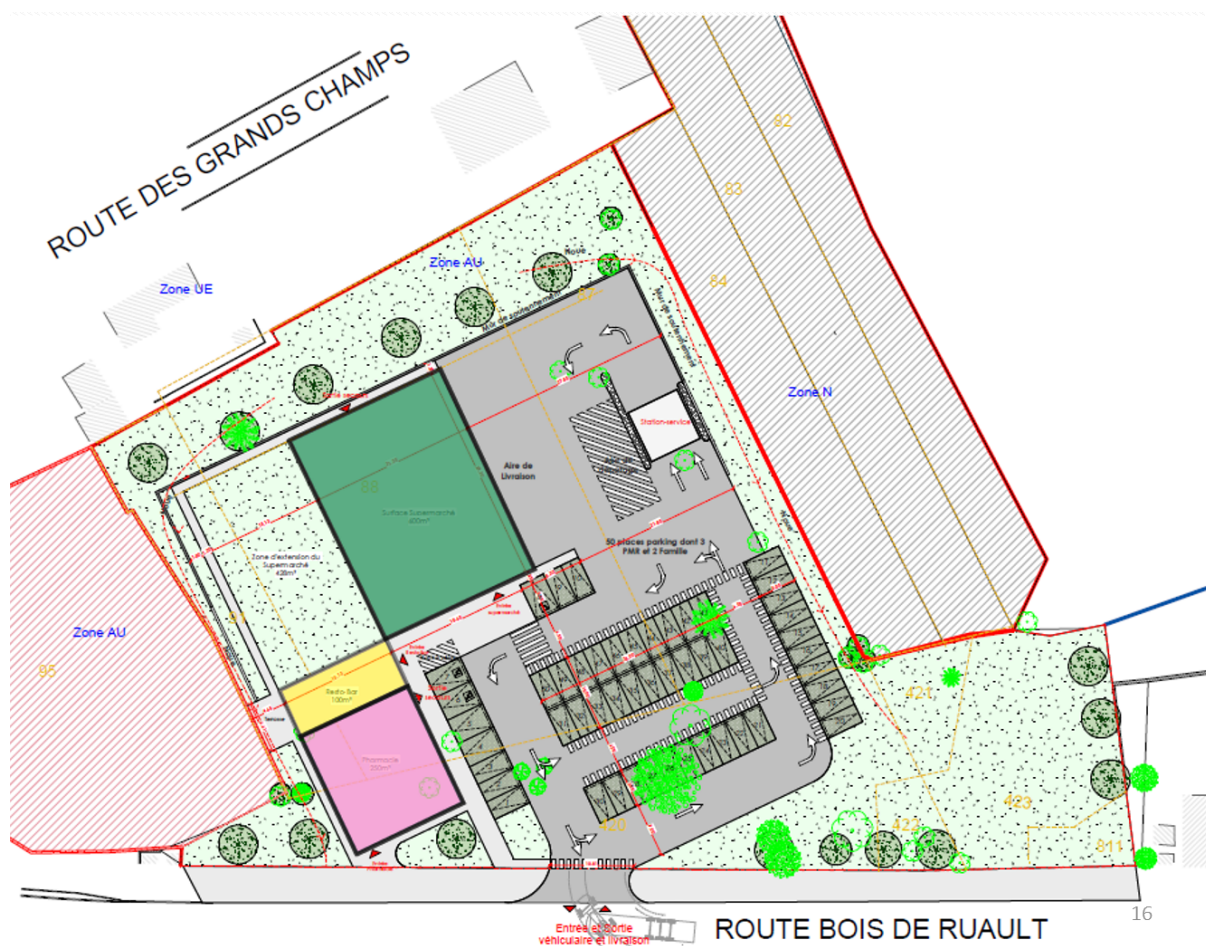
Le projet prévoit la construction d'un ensemble comprenant :

- 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.



Caractéristiques technique principales générales du projet



Accès et voies de circulation sur le site

L'accès au site sera unique en vertu des recommandations du service de la direction des routes et infrastructures du département de Saône et Loire. Celui a par ailleurs établi un schéma de principe ci-dessous.

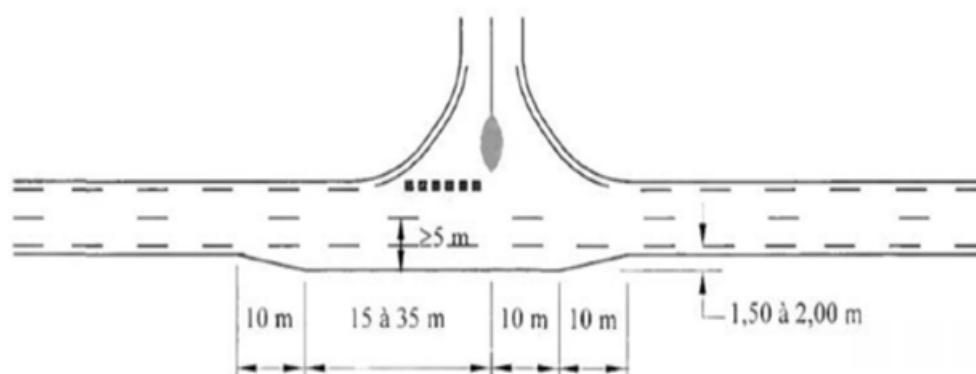
Les voiries construites répondront aux normes en vigueur concernant les véhicules lourds.

La voirie sera équipée de cuves de rétention permettant ainsi la gestion des eaux de pluies par la rétention et la restitution dans les réseaux publics en correspondance des normes de la CUCM à savoir une limitation à 3l./sec/ha.

Le site sera équipé également de cheminements doux permettant les déplacements en sécurité des piétons et cyclistes.

Les zones de stationnement seront construites avec des matériaux perméables.

Le périmètre du projet sera intégralement clos sur son périmètre au moyen de clôtures, dotées d'un portail d'entrée.



F11 : Schéma de principe de l'accès défini par la DRI

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

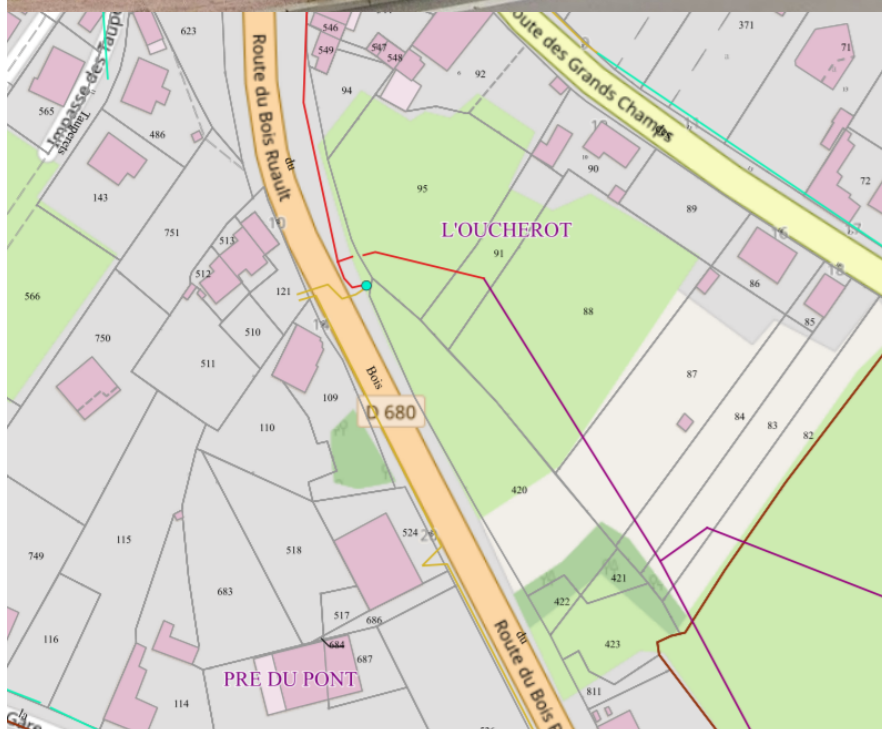
existante est un des paramètres qui sera prioritaire pour l'implantation des bâtiments. Une attention particulière sera apportée aux espaces verts et sur l'aménagement de l'accès principal aux locaux.

La partie sud-est de l'OAP qui comporte haie et 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.



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.

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.

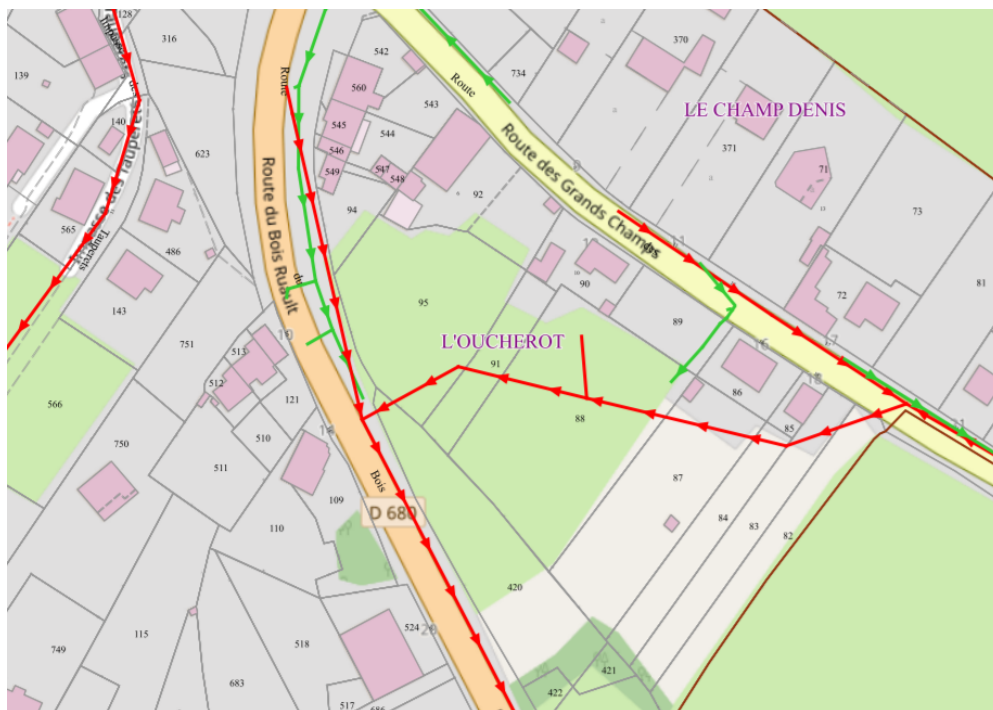
Réseau des eaux pluviales

Le terrain n'est pas deservi par de réseau de collecte des eaux pluviale 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/jours 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 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'affaire 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 liaison courtes. 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 localisée 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 de ne faire 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.

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

PIECE N°2
Impacts et modifications à apporter
au Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Table des matières

1-	La mise en compatibilité du PLU	3
2-	Le document d'urbanisme en vigueur	4
a.	Le PADD	4
b.	L'OAP Commerce.....	5
c.	Le PLUi	7
	Description de la zone :	7
	Tableau des destinations	8
3-	Impact du projet sur le PLUi	9
a.	Commerce	9
b.	Mobilité	9
c.	L'OAP cadre pour des aménagements urbains de qualité.....	9
d.	Habitat (POA habitat)	10
e.	Environnement (justification du projet)	11
4-	Compatibilité avec l'opération de revitalisation des territoires.....	12
5-	Situation au regard des servitudes d'utilité publique.....	12
	Câble aérien haute tensions électrique	12
6-	Les évolutions à apporter au document d'urbanisme.....	13

1- La mise en compatibilité du PLU

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure de déclaration de projet établie par les articles L.300-6 et L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, la communauté urbaine peut, après enquête publique, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement, y compris lorsque cette opération est portée par une entité privée :

« L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L.143-44 à L.143-50 et L.153-54 à L.153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'État, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. [...] »

L'article L.153-54 du même code précise que lorsque l'opération projetée n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme, la déclaration de projet ne peut intervenir que si l'enquête publique concernant cette opération porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan.

En l'occurrence, la Communauté Urbaine Creusot Montceau et la commune de Marmagne ont pu constater que le développement d'une offre commerciale de proximité est en cohérence avec les axes stratégiques du PLUI, qui permet de :

- Consolider dans les pôles de proximité, une offre commerciale d'usages courant et occasionnel, définie en complémentarité de l'offre commerciale des villes centre et des pôles relais.
- Réduire les déplacements automobiles vers les villes centres du territoire et renforcer les modes actifs.
- Positionner les zones de densification en relation avec l'offre de transport collectif qu'il s'agisse des réseaux de transport urbain (Mobigo, transport à la demande Monrézo) ou ferroviaire (réseau TER).

Enfin, le projet vise la création d'une vingtaine d'emplois sur la commune.

Elles ont donc décidé de soutenir les porteurs de projet dans leur démarche qui, du fait de sa dimension et des retombées attendues, est d'intérêt général.

2- Le document d'urbanisme en vigueur

Le PLUi-H valant schéma de cohérence territoriale de la Communauté Urbaine a été approuvé par délibération du conseil communautaire, en date du 18 juin 2020. Il a fait l'objet d'une première procédure de modification de droit commun, approuvée le 8 octobre 2022.

a. Le PADD

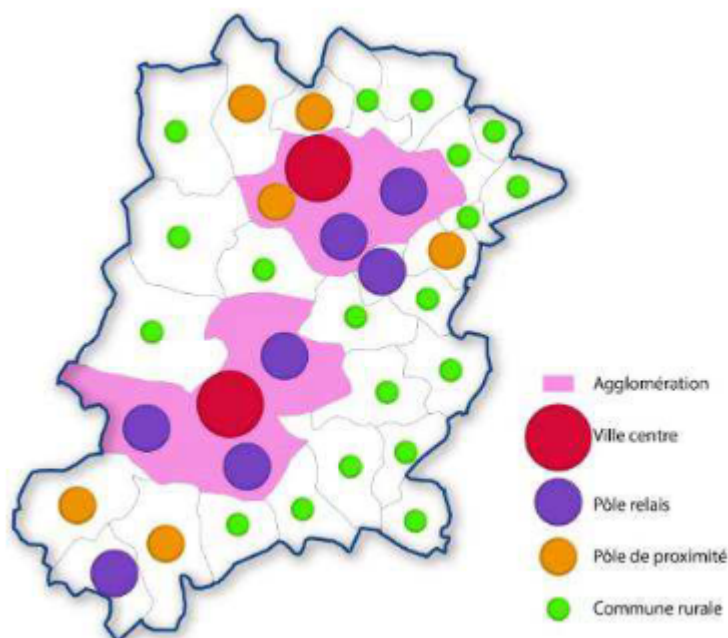
Le PADD en vigueur est organisé autour des cinq grands axes suivants :

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 Organiser un territoire urbain – rural / Organisation de l'offre commerciale ».

Organiser un territoire urbain - rural

Dans cette orientation, le PLUI définit l'organisation générale du territoire, à partir d'une hiérarchie de pôles urbains, choisie pour maintenir un cadre de vie répondant au mieux aux aspirations des ménages et des entreprises. Celle-ci distingue deux villes centres, 7 pôles relais, 6 pôles de proximité dont la commune de Marmagne et des communes rurales.



A partir de cette armature urbaine, le PLUI organise les politiques de déplacements, de logements, de commerces, d'équipements et de services, d'accueil des activités économiques et du tourisme.

L'objectif est de maintenir à 10 ans, le niveau de services, d'équipements et commerces, qui permet de desservir la population locale dans un temps de déplacement égal ou inférieur à 10 minutes. Il s'accompagne d'actions menées **pour soutenir la modernisation des offres commerciales et de services**, organiser la desserte des différentes centralités, en développant au mieux les alternatives à l'automobile.

Localisée au nord-ouest du Creusot, en entrée de territoire, **la commune de Marmagne s'inscrit parmi les pôles de proximité de l'armature urbaine**. A ce titre, le PLUi lui reconnaît un **rôle structurant en matière d'offres de services et de commerces de base**, pour les communes environnantes situées dans un rayon de déplacement égal ou inférieur à 10 minutes. L'étude de marché conduite par le porteur de projet est venue confirmer ce rayonnement, avec une zone de chalandise de 3 400 habitants (hors trafic de passage), étendue jusqu'à Broye à l'ouest et Saint-Sernin du Bois à l'est.

Organisation de l'offre commerciale

S'agissant de l'offre commerciale, le PLUi propose d'encadrer le développement commercial au travers de l'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) commerce.

« 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 du 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. »

En particulier, l'OAP permet de définir les niveaux d'équipement commercial attendu par niveaux de centralité, afin de préserver les équilibres entre les cœurs commerçants des villes centres, les cœurs commerçants des pôles relais ou de proximité et les zones commerciales périphériques.

b. L'OAP Commerce

Les pôles de proximité sont ainsi clairement identifiés dans l'OAP commerce comme « site préférentiel pour maintenir et renouveler l'offre alimentaire et non alimentaire pour des besoins quotidiens ou occasionnels dans des petites surfaces ou des superettes ».

La localisation de la commune et du site de projet, le long de la D 680 et à proximité de la gare de Marmagne, sur la ligne TER Dijon-Montchanin-Nevers, en fait effectivement un lieu à privilégier dans le cadre du maintien et du développement d'une offre commerciale de base.

L'OAP précise les typologies de commerces à maintenir sur les pôles de proximité : produits du quotidien (boulangerie, alimentation, supérette et magasin polyvalent, tabac-presse, bar-café), produits d'usage occasionnel (pharmacie, coiffeur, restaurant, et des produits plus variés dans des supérettes plus importantes, ...), produits de détente et de tourisme (restaurant, brocante, produits locaux et artisanaux), de points de dépôts d'e-commerce.

Avec une offre commerciale structurée autour d'une surface alimentaire de 630m² dont une surface de vente de 400 m² environ, une pharmacie de 230 m² et un bar brasserie de 100 m², le projet développé correspond à la typologie de commerces définie par l'OAP pour la commune ; il est également cohérent avec la définition courante donnée par l'OAP pour la supérette qui doit présenter une surface de vente comprise entre 150 et 400 m².

Enfin, l'OAP commerce incite, en centre-bourg, au renouvellement des locaux existants ou vacants, de préférence à toute création de bâtiment. En l'occurrence, la commune ne dispose que d'un point de vente d'épicerie, au niveau du bar, appelé à rejoindre le projet, et ne recense aucun local vacant équivalent où la commune aurait pu permettre le déploiement de la structure commerciale envisagée.

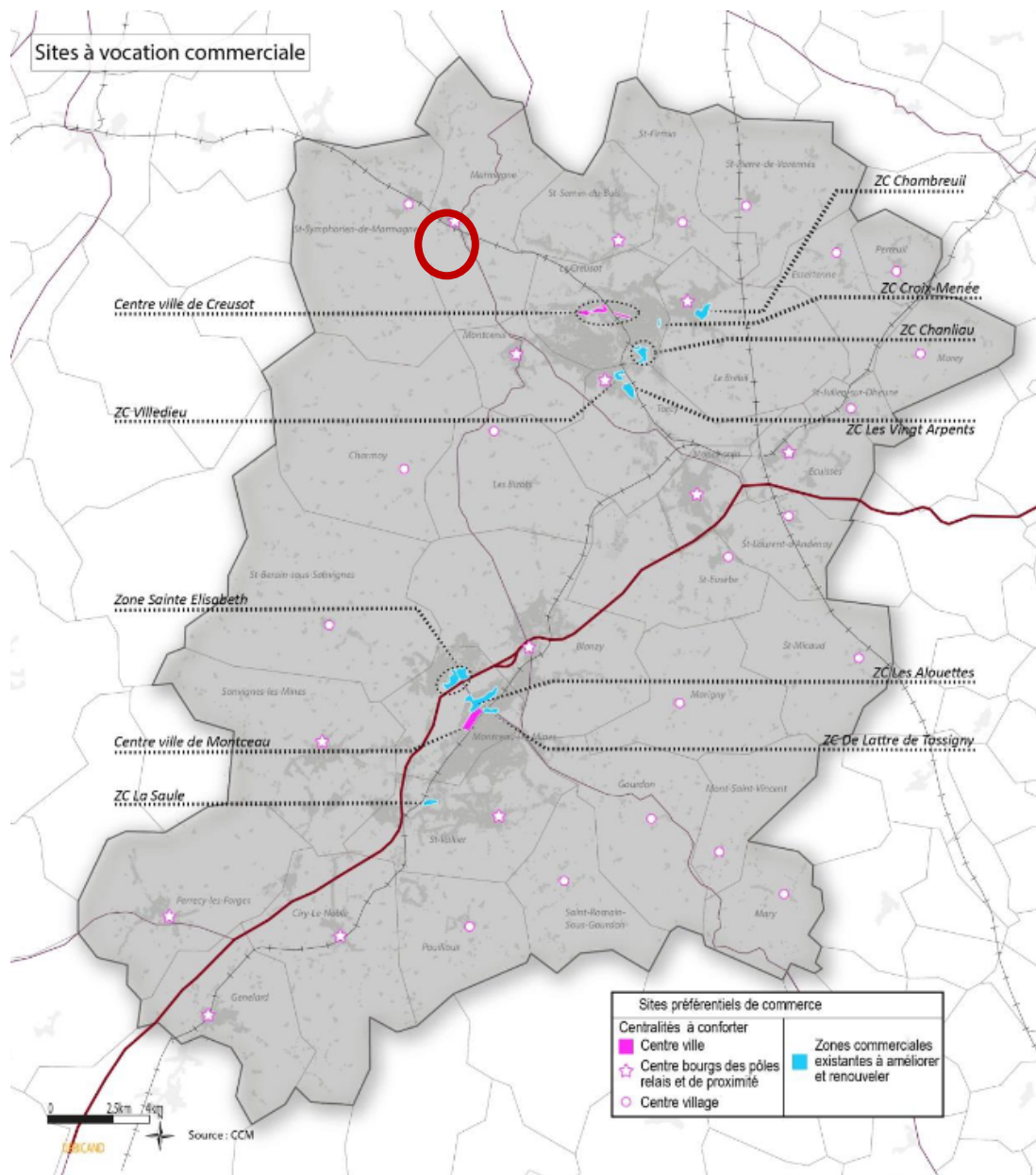


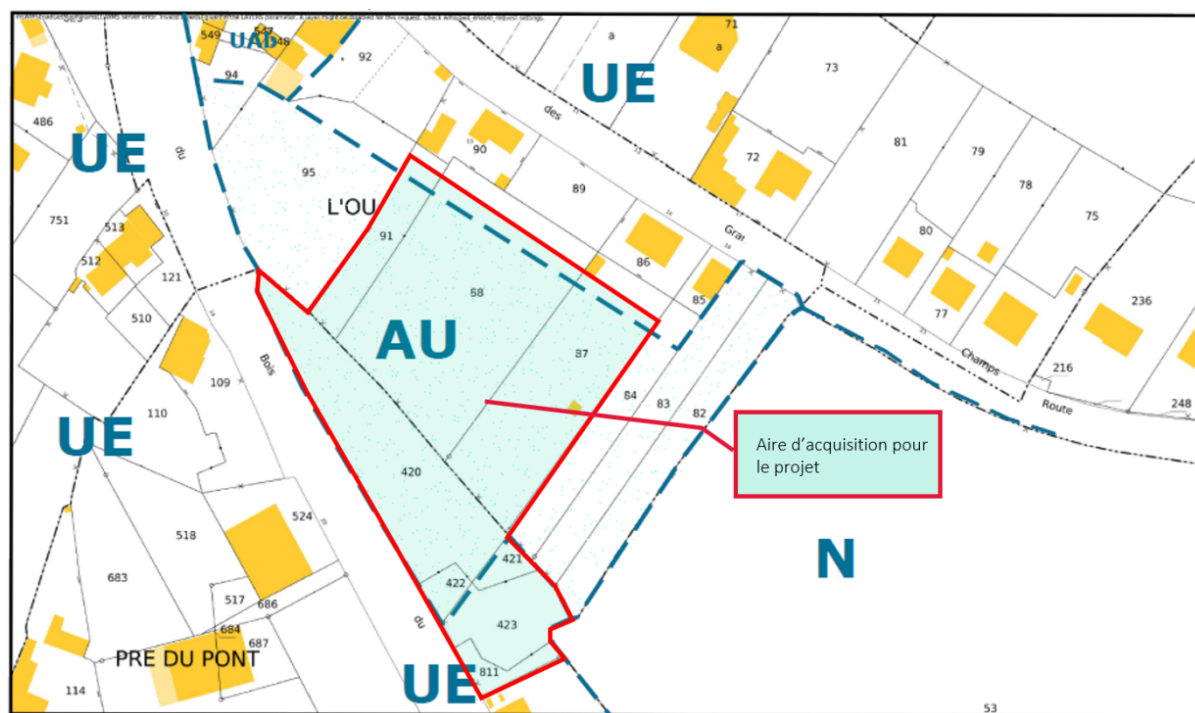
Figure 1 carte issue de l'OAP Commerce

c. 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 la zone AU est à vocation d'habitat. La construction de 8 et 10 logements sont envisagés.

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.



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

Description de la zone :

- Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.
- Cette zone a vocation à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que des services, commerces et activités artisanales non nuisantes, compatibles avec une zone résidentielle.
- Les constructions y sont autorisées, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, **compatible avec les orientations d'aménagements et de programmation (OAP générale et OAP par secteurs) annexées au PLUI.**

Tableau des destinations

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

N°1 : Le projet d'aménagement devra être compatible avec les orientations d'aménagements et de programmation (OAP) annexées au PLUI.

N°3 : Les constructions à usage d'hôtellerie, restaurant, d'activités de services, bureaux de commerces sont admis à partir d'un lot à condition :

- Que les équipements publics qui desservent ces lots soient réalisés.
- Que le parti d'aménagement proposé ne crée pas d'enclave impossible à desservir ou inconstructible et respecte le schéma d'aménagement de zone présenté dans les orientations d'aménagement et de programmation.

3- Impact du projet sur le PLUI

a. Commerce

Comme précisé ci-dessus (paragraphe 2.b), le projet présenté est cohérent avec les typologies, surface et conditions définies par l'OAP commerce pour les pôles de proximité.

Ainsi, l'OAP commerce appuie et justifie la volonté de la commune de développer une offre de services de base, avec la création d'un ensemble commercial, rassemblant autour des produits d'usages courant et occasionnels et des produits de détente et tourisme, un supermarché, une pharmacie et une brasserie.

b. Mobilité

Le PLUi vise à promouvoir une mobilité plus durable, en organisant de manière équilibrée et complémentaire, les différents modes de transport : maillage de transport collectif dans les agglomérations, services de transport à la demande dans les communes périphériques, articulation de l'offre avec les dessertes ferroviaires et routières, développement des modes actifs.

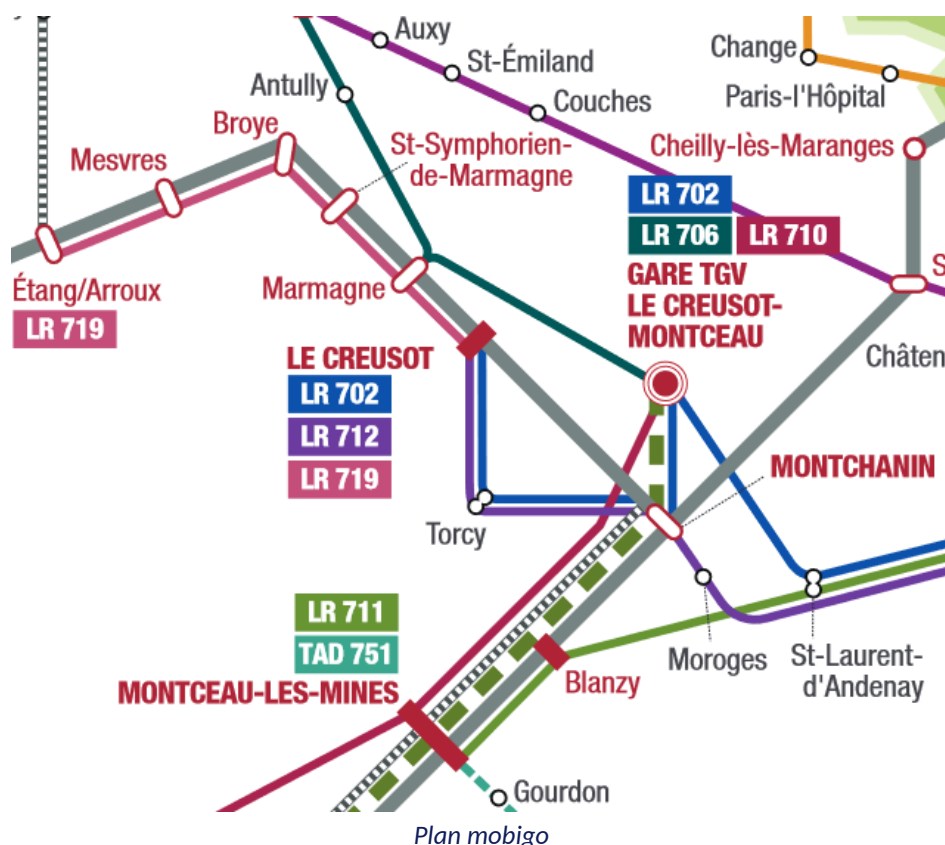
Desservie par la ligne TER Dijon-Montchanin-Nevers ainsi que par les lignes de transport collectif Mobigo et le service de transport à la demande Monrézo, la commune illustre cette approche en combinant intermodalité et solutions alternatives à la voiture, au niveau de la gare TER de Marmagne équipée d'un parking de covoiturage.

La création d'une polarité commerciale à 460 m de la gare TER, accessible par les transports collectifs (train et bus) renforce cette cohérence et répond à l'objectif du PADD d'organiser les zones de densification en lien avec les transports urbains et de limiter les déplacements automobiles.

c. L'OAP cadre pour des aménagements urbains de qualité

L'OAP cadre précise que le développement des espaces pour les modes doux améliore la qualité du cadre de vie pour les résidents et usagers.

Ainsi, les aménagements favorisant les modes de déplacements doux et modes actifs entre les pôles générateurs de flux (centre bourg, polarité commerciale, gare TER) pourront être encouragés dès lors que les gabarits des voies l'autorisent. La limitation de vitesse à l'entrée de la commune contribuera à apaiser les déplacements piétons.



d. Habitat (POA habitat)

Le PLUI vise à stabiliser puis à augmenter la population du territoire d'ici 2030. La dynamique économique locale, marquée par de nouvelles implantations et le développement industriel, offre des perspectives de création d'emploi qui nécessitent une offre résidentielle de qualité pour l'accueil de nouveaux salariés.

Pour la commune, l'objectif fixé est de construire 47 logements neufs d'ici 2030. Cette production se répartit en trois filières : construction neuve sur terrains vierges (42 logements), remise sur le marché de logements vacants (3 logements), et reconstruction suite à démolition (2 logements). Deux zones d'urbanisation (AU) sont prévues pour répondre aux besoins de logements : la zone AU rue des Perrelles (35 à 40 logements) et la zone AU route du Bois Ruault (8 à 10 logements).

Le projet de création d'une polarité commerciale dans la zone AU route du Bois Ruault réduit légèrement la capacité de construction de logements, mais n'affecte pas l'objectif global de 42 logements. Entre 2018 et 2024, 14 logements neufs ont été autorisés, incluant une résidence pour personnes âgées et d'autres constructions au cœur de la commune. Aucune construction n'a été réalisée en zone AU pendant cette période.

Ainsi l'objectif de production de logements de la commune reste atteignable, aligné avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en termes de construction de logements en extension

Territoire	Horizon 2024				Horizon 2030			
	Besoin total 2018-2024 (6 ans)	dont remise sur marché logts vacants	dont reconstructions suite à démolitions (opérations RU)	dont construction sur terrain vierge (dents creuses ou extension)	Besoin total 2024-2030 (6 ans)	dont remise sur marché logts vacants	dont reconstructions suite à démolitions (opérations RU)	dont construction sur terrain vierge (dents creuses ou extension)
Agglomération Creusot	661	121	131	409	714	172	141	401
Le Creusot	475	90	100	285	513	128	108	277
Torcy	50	9	11	30	55	14	11	30
Le Breuil	64	13	13	38	67	17	14	36
Montcenis	41	8	6	27	45	11	7	27
St Sernin	31	1	1	29	34	2	1	31
Agglomération Montceau	780	50	120	610	840	90	130	620
Montceau	405	28	61	316	435	48	67	320
Blanzay	120	7	19	94	130	14	20	96
Saint Vallier	170	10	27	133	185	18	30	137
Sanvignes	85	5	13	67	90	10	14	67
Secteur de Montchanin	170	10	20	140	190	20	20	150
Montchanin	104	6	13	85	115	12	12	91
Ecuisses	30	2	3	25	34	4	4	26
Saint Eusèbe	18	1	2	15	21	2	2	17
Saint Laurent d'Andenay	18	1	2	15	20	2	2	16
Reste de la CUCM	279	12	11	259	296	20	11	265
St Pierre	15	1	0	14	15	1	0	14
St Firmin	14	1	0	13	15	1	0	14
Marmagne	22	1	1	20	25	2	1	22
St Symphorien	15	0	1	14	17	1	1	15

e. Environnement (justification du projet)

La zone AU, située dans la ZNIEFF des Chaumes du Creusot et Vallée du Mesvrin, couvre une superficie de 764 hectares. Cette zone est particulièrement intéressante pour ses milieux ouverts et semi-ouverts, tels que les pelouses et les landes, ainsi que pour la faune et la flore des milieux rocheux et des pelouses sèches. Bien que les effets d'emprise soient limités, des incidences potentielles sur la flore et l'entomofaune sont envisageables. Cependant, les secteurs d'urbanisation ne correspondent pas aux habitats d'intérêt du site, ce qui minimise l'impact écologique.

La cohérence avec la justification du projet est maintenue, car la zone AU, bien que située dans la ZNIEFF, ne couvre qu'une petite partie de celle-ci (1 hectare sur 767 hectares). La justification du projet souligne que les secteurs d'urbanisation ne concernent pas les habitats d'intérêt écologique, tels que les pelouses sèches et les milieux rocheux. De plus, la zone AU « Route du Bois du Ruault » à Marmagne est enclavée entre deux routes et en continuité avec des bâtiments existants, ce qui limite l'impact sur les milieux humides au sud-est. Ainsi, l'intérêt écologique du site n'est pas remis en question par l'urbanisation.

4- Compatibilité avec l'opération de revitalisation des territoires

L'opération de revitalisation urbaine du territoire, définie dans le prolongement des programmes actions cœur de ville du Creusot et de Montceau et du programme Petites villes de demain, est portée par la Communauté Urbaine, en partenariat avec l'Etat et les partenaires Action logement Services, ANAH, Banque des Territoires.

Elle affirme le rôle de centralité des villes centre et le rôle structurant de la commune de Montchanin, pôle relais d'un bassin de vie de 10 000 habitants.

La stratégie ORT est définie autour de 5 axes dont un axe visant à favoriser un développement économique et commercial équilibré.

L'ambition pour l'aménagement commercial, est de **conforter les pôles existants bien équipés des deux villes centres**, en évitant les effets de concurrence à la fois entre villes centre mais aussi entre villes centre, pôles relais et de proximité.

L'ORT indique qu'en terme de commerce, les villes centres et les pôles relais ne doivent pas se faire concurrence : des commerces et parfois un supermarché seront maintenus dans les pôles de proximité.

Il n'y a pas de concurrence entre ville centre (ici le Creusot) et les pôles de proximité, en conséquence l'installation de la supérette à Marmagne ne va pas à l'encontre de l'ORT.

5- Situation au regard des servitudes d'utilité publique

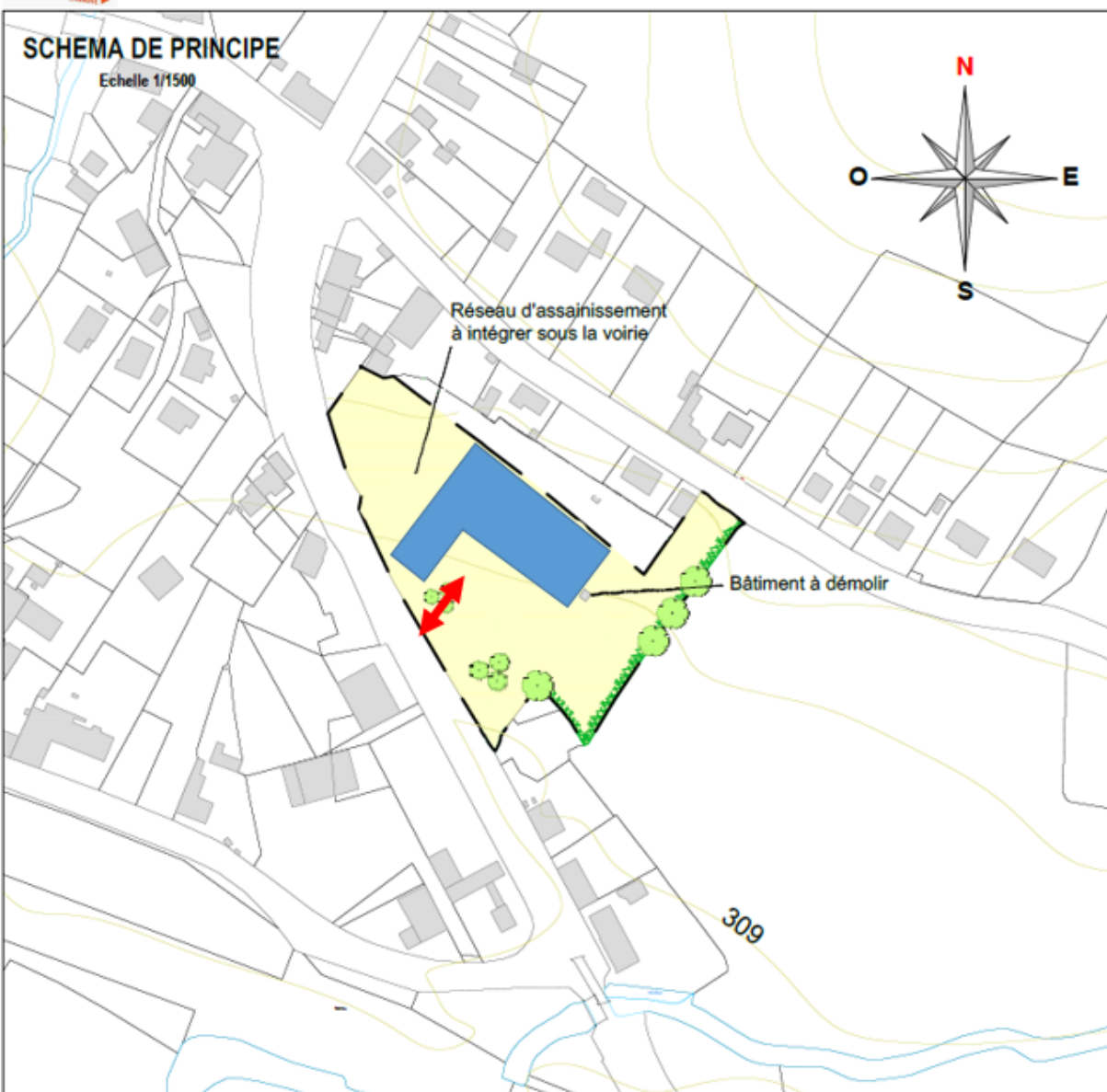
Câble aérien haute tensions électrique

Le site de projet est traversé par un câble haute tensions ce qui a une incidence sur la constructibilité de la zone. En effet, il est inscrit au règlement du PLUi la règle suivante :

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


Il ne sera donc pas possible de construire des bâtiments d'une hauteur supérieure à 8m au droit du câble.

Cette servitude n'est pas incompatible avec le projet.




LEGENDE ORIENTATIONS

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 lotissements annexée aux OAP.

 Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer

 Positionnement de l'accès

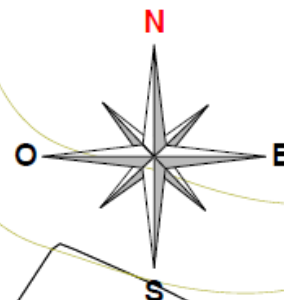
 Arbres à conserver ou à planter

 Positionnement préférentiel des bâtiments à usage commercial



SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1500



Réseau d'assainissement
à intégrer sous la voirie

Surface AU : 0.9 ha

Bâtiment à démolir

309

LEGENDE ORIENTATIONS

Nombre de logements : 8/10 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 lotissements annexée aux OAP.









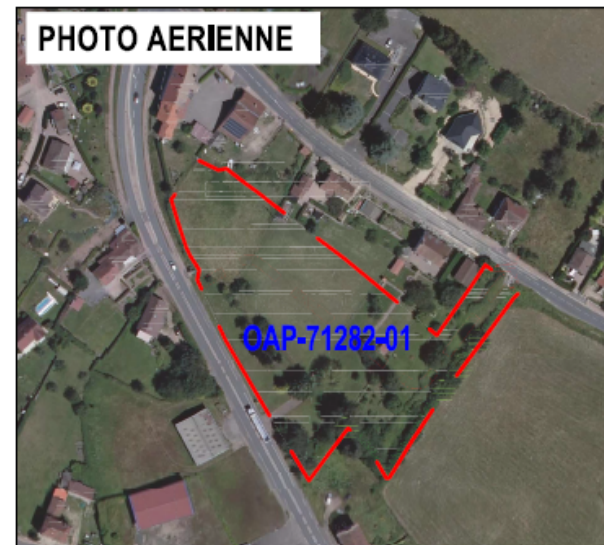
-  Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
-  Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention, Rejet: 3 l/sa/seconde
-  Principe de traversée de la zone résidentielle cohérente avec le réseau d'assainissement
-  Principe de liaisons douces (piétons cycles)
-  Principe de placette - Aire de retournement
-  Principe d'accès aux parcelles
-  Arbres à conserver ou à planter
-  Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIEENNE



ANNEXE 3

Auto-évaluation (rubrique 6)

1- La procédure est-elle susceptible d'affecter significativement un site Natura 2000

L'objet de la procédure est situé en dehors de site classé Natura 2000

- *Aucune incidence sur une zone Natura 2000.*

2- La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

L'objet de la procédure est localisé dans la ZNIEFF des Chaumes du Creusot et Vallée du Mesvrin au Creusot, il représente 1 ha sur 767 ha de ZNIEFF. Dans le PLUi, la justification du projet précise 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 et 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. L'objet de la procédure ne remettant pas en cause l'urbanisation de la zone et ne prévoyant pas plus de densité, on peut considérer que l'impact est inchangé par l'objet de la procédure.

- *Aucune incidence significative sur les milieux naturels, la biodiversité n'est attendue suite à la déclaration de projet.*

3- La procédure a-t-elle pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

L'objet de la procédure est une emprise de zone AU d'une surface d'environ 1 ha.

- *La modification n°4 du PLU entraîne une très faible consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.*

4- La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide

Le secteur objet de la modification et les projets prévus ne recoupent pas de zones humides connues et concernent des milieux anthropisés.

- *Aucune incidence significative n'est prévisible sur les zones humides.*

5- La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable

L'objet de la procédure se situe en dehors des zones de protection des captages en eau potable

- *Les incidences sur la ressource en eau potable sont non significatives.*

6- La procédure a-t-elle des incidences sur la gestion des eaux pluviales

Le site n'est pas couvert par le réseau d'eau pluviales et doit donc respecter le SDAGE Loire Bretagne et infiltrer l'eau à la parcelle.

- *Les incidences en termes de gestion des eaux pluviales sont non significatives.*

7- La procédure a-t-elle des incidences sur l'assainissement

Le site est couvert par un réseau d'eau usée, les rejets devront donc respecter les conditions du réseau d'assainissement pour la qualité des eaux de rejet.

- *Aucune incidence significative n'est prévisible sur l'assainissement.*

8- La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti

La procédure ne remet pas en cause le patrimoine bâti existant ni la qualité des paysages.

- *Aucune incidence significative n'est attendue vis-à-vis des paysages et du patrimoine bâti.*

9- La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances

Le secteur concerné par la procédure ne sont pas concernés par des sols pollués ni des bandes de dangers liées aux risques technologiques.

- *Aucune incidence significative n'est donc prévue sur les risques et nuisances*

En conclusion, une évaluation environnementale n'apparaît pas nécessaire dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi de la Communauté Urbaine du Creusot Montceau.

Finalisation du dossier référence 001139/KK AC PLU

La Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) a reçu le 03/02/2025 la demande d'examen au cas par cas relatif au dossier « CU LE CREUSOT MONTCEAU (71) - DPMEC PLUiH - Implantation commerciale à Marmagne ».

La MRAe ne s'est pas prononcée dans le délai de 2 mois prévu par l'article R.122-18 du Code de l'environnement.

L'avis tacite du 04/04/2025 est réputé **favorable** à l'exposé mentionné au 2° de l'article R.104-34 du Code de l'urbanisme.