

DEPARTEMENT DE SAONE-&-LOIRE COMMUNAUTE URBAINE CREUSOT MONTCEAU	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
	RAPPORT N° V-1 26SGADL0159

**SEANCE DU
25 JUIN 2026**

<p><u>Nombre de conseillers en exercice :</u> 70</p> <p><u>Nombre de conseillers présents :</u> 53</p> <p><u>Date de convocation :</u> 19 juin 2026</p> <p><u>Date d'affichage :</u> 30 juin 2026</p>

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX, le 25 juin à dix-huit heures trente le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance, Salle Raymond DEVOS - 71230 SAINT VALLIER, sous la présidence de **Mme Isabelle LOUIS, présidente**

ETAIENT PRESENTS :

M. Thierry BUISSON - M. Yohann CASSIER - Mme Chantal CORDELIER - M. Gérard DURAND - Mme Pascale FALLOURD - M. Guillain GILLIOT - M. Jean-François JAUNET - Mme Viviane PERRIN - M. Alain PHILIBERT - M. Cyrille POLITI - M. Marc REPY - Mme Anne SEVIN

VICE-PRESIDENTS

Mme Florence BARBERY - Mme Béatrice BARNAY - M. Samuel BRANDILY - Mme Solange CAPBER - M. Michel CHARDEAU - M. Gilbert COULON - M. Christian DARROUX - Mme Magali DOUHERET - M. Jean-Michel DUFAUT - M. Christophe DUMONT - M. Rémi FALCAND - M. Frédéric FAUCHON - M. Thomas FOURRIER - M. Sébastien GAUTHERON - M. Christian GRAND - M. Gérard GRONFIER - Mme Céline JACQUET - Mme Marie-Claude JARROT - M. Dominique JOUANNE - M. Charles LANDRE - M. Sébastien LATINO - M. Jean-Paul LUARD - Mme Mélanie MAES - Mme Catherine MATRAT - Mme Alexandra MEUNIER - M. Mohamed MESSOUSSA - M. Guy MIKOLAJSKI - M. Laurent MILLIET - M. Baptiste-Alexis PERRAUDIN - Mme Stéphanie PINTO PEREIRA - Mme Christine PLOCINICZAK - M. Enio SALCE - M. Arnaud SANVERT - M. Florian SARTARIN - M. Stephan SAVETIER - Mme Aurélie SIVIGNON - M. Laurent THOMASSET - M. Noël VALETTE - M. Fabrice VESVRES - M. Antoine WIECZOREK

CONSEILLERS

ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :

M. Eric COMMEAU
M. Jean-Louis SAVETIER
Mme BEURIER (pouvoir à M. Frédéric FAUCHON)
M. BONNAND (pouvoir à Mme Solange CAPBER)
M. BORNE (pouvoir à M. Gilbert COULON)
Mme BUFFENOIR THERY (pouvoir à M. Antoine WIECZOREK)
M. CHAVOT (pouvoir à M. Michel CHARDEAU)
M. GIRARDON (pouvoir à M. Gérard DURAND)
Mme JETTE (pouvoir à M. Jean-Michel DUFAUT)
M. MARTI (pouvoir à M. Sébastien GAUTHERON)
M. MARTINON (pouvoir à M. Charles LANDRE)
Mme NAUDIN (pouvoir à M. Laurent MILLIET)
Mme OSMAN (pouvoir à M. Guy MIKOLAJSKI)
Mme PAUCHARD (pouvoir à M. Guillain GILLIOT)
Mme PERNIN (pouvoir à M. Florian SARTARIN)
M. ROBERT (pouvoir à M. Jean-François JAUNET)
Mme TRAVERS (pouvoir à Mme Florence BARBERY)

<p><u>OBJET :</u> MARMAGNE - Approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi</p>
--

<p><u>Nombre de Conseillers ayant pris part au vote :</u> 68</p> <p><u>Nombre de conseillers ayant voté pour :</u> 38</p> <p><u>Nombre de conseillers ayant voté contre :</u> 23</p> <p><u>Nombre de bulletins blancs :</u> 6</p> <p><u>Nombre de bulletins nuls :</u> 1</p> <p><u>Nombre de Conseillers :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ayant donné pouvoir : 15 • n'ayant pas donné pouvoir : 2

SECRETAIRE DE SEANCE :

M. Samuel BRANDILY



Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et les articles L.300-6, L.153-54 à L.153-59, R.153-15 encadrant la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi ;

Vu le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) valant programme local de l'habitat et schéma de cohérence territoriale, approuvé par délibération du 18 juin 2020 de la Communauté Urbaine Creusot Montceau ;

Vu la modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) et schéma de cohérence territorial (ScoT), approuvée le 6 octobre 2022 ;

Vu la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi de la commune d'Ecuise, approuvée le 6 octobre 2022 ;

Vu la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal, approuvée le 10 avril 2025 ;

Vu la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal, approuvée le 28 janvier 2026 ;

Vu l'OAP n°71282-001 ;

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

Vu l'avis conforme de la Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) reçu le 4 avril 2025 et la délibération du Conseil communautaire en date du 10 avril 2025 ;

Vu la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées en date du 10 avril 2025 et les avis transmis par courriel ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14 au 28 avril 2025 avec 3 permanences du commissaire enquêteur sur la durée de l'enquête ;

Vu le rapport du commissaire enquêteur en date du 27 juin 2025 ;

Vu le rendu de l'étude d'impact commercial diligenté par Carrefour et réalisée par le cabinet AID au premier semestre 2026,

Le rapporteur expose :

« La Communauté Urbaine Creusot Montceau a initié une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) pour permettre la création d'une polarité commerciale sur la commune de Marmagne.

Cette démarche vise à répondre au besoin de développement des commerces de proximité, essentiels pour la commune et ses environs.

Le projet, situé à proximité immédiate du centre bourg historique de Marmagne, prévoit l'aménagement de commerces d'usages courant et occasionnel, tels qu'une supérette, une pharmacie, un bar-brasserie et une station de carburant.

Le projet s'inscrit dans une stratégie communautaire visant à renforcer l'armature urbaine, structurée autour de deux villes centres, sept pôles relais et plusieurs pôles de proximité. Il est en cohérence avec l'OAP Commerce de la Communauté Urbaine, qui prévoit dans les pôles relais et de proximité de « maintenir et renouveler l'offre alimentaire et non alimentaire pour des besoins quotidiens ou occasionnels dans des petites surfaces ou des supérettes ».

Initialement destinée à l'habitat, la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), localisée route du Bois Ruault, n'affecte pas les objectifs de développement en logement fixés dans le Plan Local de l'Habitat. La déclaration de projet propose une modification de l'OAP qui intègre la possibilité de création de commerces et conserve une surface dédiée à la production de logements.

L'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), reçu le 4 avril 2025, a conclu à l'absence d'incidences notables sur l'environnement.

Le projet a également fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint avec l'État, les personnes publiques associées et la commune intéressée le 10 avril 2025. Le procès-verbal référençant les différents avis des personnes publiques associées présent à la réunion et reçu par mail a été annexé au dossier d'enquête publique et est présenté en annexe de cette délibération.

Le projet a fait l'objet d'une enquête publique du 14 au 28 avril 2025, avec trois permanences du commissaire enquêteur. L'enquête a permis de recueillir 6 avis dont deux portés directement au registre et quatre transmises par courrier électronique.

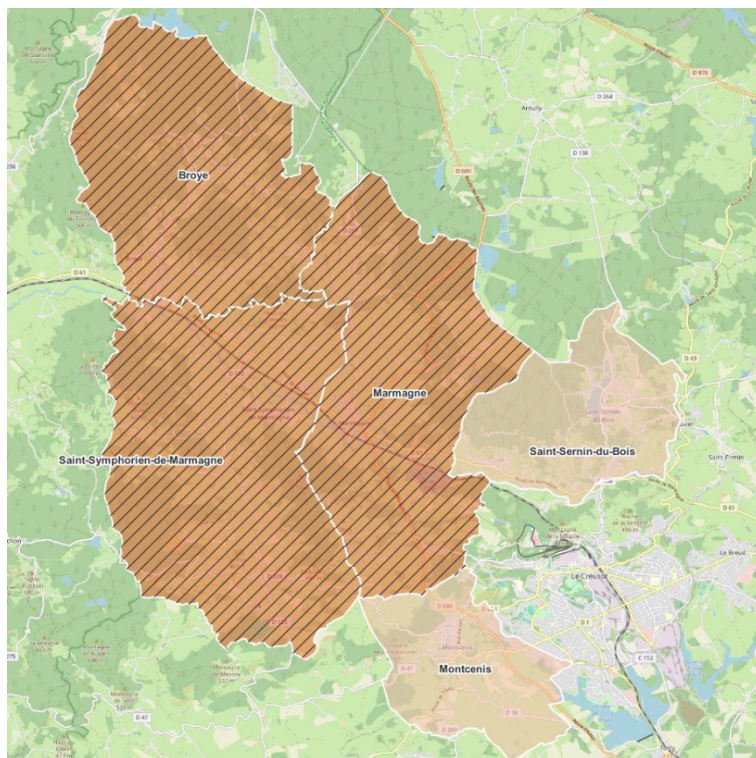
Le rapport du commissaire enquêteur, en date du 27 juin 2025, qui formalisait un avis simple, a conclu à un avis favorable avec réserves. Les réserves exprimées par le commissaire enquêteur portaient notamment sur la consolidation du projet commercial par une étude d'impact commercial et d'opportunité, un encadrement des conditions d'installation pour permettre la préservation du tissu commercial local.

À la suite des échanges en conseil communautaire du 25 septembre 2025, le Président de la CUCM a demandé qu'une étude d'impact commercial soit réalisée afin de permettre une décision éclairée du conseil communautaire.

En réponse à la demande, une étude a été diligentée par le porteur de projet (Carrefour). Celle-ci, conduite par le Cabinet AID, a donné lieu à une analyse et à des échanges avec la CCI, avec les communes limitrophes à Marmagne et la CUCM (notamment réunions du 19 mai 2026 et du 2 juin 2026).

Le périmètre de l'étude a porté sur 2 zones :

- 1 - une zone primaire composée de Marmagne, Saint-Symphorien-de-Marmagne et Broye
- 2 - une zone secondaire intégrant Saint-Sernin-du-Bois et Montcenis, dont le positionnement s'inscrit dans les dynamiques de déplacements orientée vers Le Creusot constituant à la fois le principal pôle d'emploi et commercial du secteur.



Il ressort de cette étude les éléments suivants :

L'offre alimentaire dans la zone est très restreinte :

4 boulangeries

2 Boucheries

1 caviste

3 épiceries de proximité

Cette offre correspond davantage à une logique de dépannage qu'à une offre complète.

La zone de chalandise du projet est marquée par :

- Une sur-représentation des +60 ans (37% contre 29% au niveau national)

- Une structure socio-professionnelle équilibrée

- Des revenus dans la moyenne nationale (un peu supérieurs à la moyenne *en Saône-et-Loire* : 28 300 € et à la moyenne *en France métropolitaine hors région parisienne* : 30 030 €)

- Des flux pendulaires importants (8 actifs sur 10 travaillent à l'extérieur)

La structure démographique vieillissante renforce les attentes en matière de proximité commerciale.

Les deux premiers critères d'achat privilégié pour les résidents sont la proximité (70% chez les retraités) et la qualité des produits.

Comme au niveau national, les courses alimentaires (mis à part le produit pain / viennoiserie) sont très majoritairement réalisées en grande surface au Creusot et au Breuil (61% contre 59% au niveau national). Les alternatives (proximité, local) existent, mais restent secondaires, Cela s'explique par l'offre limitée sur la zone de chalandise, mais reste cohérent au regard de sa taille.

En moyenne, les habitants parcourent 9,2km pour acheter des produits frais, ce qui est conforme aux distances observées dans des communes rurales.

83% des achats de produits secs sont réalisés au Creusot / Le Breuil, en lien avec l'offre commerciale importante présente sur ces communes.

Les commerces de proximité de Saint-Symphorien-de-Marmagne, Montcenis et, Saint-Sernin-du-Bois

jouent principalement un rôle de dépannage, notamment pour les achats d'épicerie.

Les principales attentes exprimées par les habitants sont plus de proximité et plus de produits locaux. L'ouverture d'un supermarché de proximité à Marmagne susciterait une forte adhésion des habitants, avec 89% des répondants déclarant qu'ils s'y rendraient.

Les échanges organisés en concertation avec la CUCM, les communes concernées et la CCI ont mis en évidence notamment :

- Le caractère essentiel pour les communes de Marmagne et Saint-Symphorien-de-Marmagne de la nouvelle offre de proximité apportée par le Projet Carrefour Market, mais aussi le projet de pharmacie associé,
- Le souhait de la commune de Marmagne de poursuivre son effort de redynamisation commerciale avec un projet consolidant sa boulangerie dans le cœur de bourg et cherchant à attirer de nouveaux commerces dans les locaux vacants.
- Les craintes pour leurs commerces de proximités (principalement supérette, boulangerie, boucher-charcutier) des communes de Montcenis et Saint-Sernin-du-Bois.
- Et de manière plus générale, la nécessité pour la CUCM et les communes de mieux prendre en compte l'enjeu de revitalisation commerciale des centres bourg.

Pour rendre attractif les centres bourgs à la clientèle locale, le cabinet AID préconise de travailler à un renforcement de l'offre de commerces du quotidien (alimentaire, pharmacie tabac presse...), les équipements et services publics, les salons de coiffure, instituts de beauté, la banque, les professionnels de santé, le marché, les bars, les restaurants, les commerces non alimentaires.

Au regard de ces différents éléments, en pesant les avantages et les inconvénients du projet, il est proposé de poursuivre la procédure de déclaration de projet et d'approuver celle-ci.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer. »

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

- D'organiser un vote à bulletin secret à la demande d'un tiers des élus communautaires,
- De valider les conclusions du rapport du commissaire enquêteur en date du 27 juin 2025,
- D'approuver la déclaration de projet, ci-annexée, emportant mise en compatibilité du PLUi pour la création d'une polarité commerciale sur la commune de Marmagne,
- De prendre acte de la modification de l'OAP route du Bois Ruault, n°71282-001, pour permettre l'aménagement des commerces prévus,
- D'autoriser la Présidente de la CUCM ou son représentant, à signer tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de cette décision,
- De préciser que la présente délibération sera affichée au siège de l'EPCI et en mairie de Marmagne, mention dans un journal, télétransmission sur @cte et téléversement sur le portail national de l'urbanisme dans le respect des articles R.153-20 à R.153-22 du Code de l'urbanisme.

à la sous-préfecture le
et publié, affiché ou notifié le

LA PRESIDENTE,
Pour la présidente et par délégation,
Le Vice-Président,
Gérard DURAND

LA PRESIDENTE,
Pour la présidente et par délégation,
Le Vice-Président,
Gérard DURAND

Le secrétaire de séance,
Samuel BRANDILY

Réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées

Le 10 avril 2025, Mairie de Marmagne

FICHE DE PRESENCE

Organisme		Représentant	Mail	Présent	Excusé
SERVICES DE L'ETAT	PREFET	Représenté par la DDT			α
	DDT	Elodie THEVENARD	elodie.thevenard@saine-et-loire.gouv.fr	α	
	DRI				α
COLLECTIVITES	REGION BFC				α
	DEPARTEMENT	Représenté par M Lambert		α	
CHAMBRES	COMMERCE ET INDUSTRIE				α
	METIERS				α

De: Emmanuel LAFAY <Emmanuel.LAFAY@dstautunois.fr>
Envoyé: jeudi 10 avril 2025 14:25
À: Sébastien BARD; Mairie de MARMAGNE
Cc: Marie Claude BARNAY; Louis BASDEVANT
Objet: RE: DPMEC PLUi Marmagne - Réunion des PPA

Bonjour Monsieur le Maire,
Bonjour Monsieur Bard,

Nous vous remercions de l'invitation à cette réunion PPA organisée dans le cadre d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi de la CUCM.

Malheureusement, étant retenus par d'autres obligations, Madame la Présidente Barnay, Monsieur le Vice-Président Basdevant et moi-même ne sommes en mesure de participer à cette réunion et nous vous prions de bien vouloir nous en excuser.

A noter qu'après examen des pièces transmises, la CCGAM ne formule aucune observation particulière sur le projet.

Bien cordialement.

--

Emmanuel LAFAY
Responsable du pôle Urbanisme
Le Grand Autunois Morvan
36 rue de Parpas - Autun
03.85.54.80.33



le Grand Autunois Morvan

Pour suivre l' **@ctualité de la CCGAM**, retrouvez-nous sur :

- Site Web : grandautunoismorvan.fr
- Facebook : Le Grand Autunois Morvan
- Twitter : @CCGAM71

Sébastien BARD

De: Emmanuel LAFAY <Emmanuel.LAFAY@dstautunois.fr>
Envoyé: jeudi 10 avril 2025 14:25
À: Sébastien BARD; Mairie de MARMAGNE
Cc: Marie Claude BARNAY; Louis BASDEVANT
Objet: RE: DPMEC PLUi Marmagne - Réunion des PPA

Bonjour Monsieur le Maire,
Bonjour Monsieur Bard,

Nous vous remercions de l'invitation à cette réunion PPA organisée dans le cadre d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi de la CUCM.

Malheureusement, étant retenus par d'autres obligations, Madame la Présidente Barnay, Monsieur le Vice-Président Basdevant et moi-même ne sommes en mesure de participer à cette réunion et nous vous prions de bien vouloir nous en excuser.

A noter qu'après examen des pièces transmises, la CCGAM ne formule aucune observation particulière sur le projet.

Bien cordialement.

--

Emmanuel LAFAY
Responsable du pôle Urbanisme
Le Grand Autunois Morvan
36 rue de Parpas - Autun
03.85.54.80.33



le Grand Autunois Morvan

Pour suivre l' **@actualité de la CCGAM**, retrouvez-nous sur :

- Site Web : grandautunoismorvan.fr
- Facebook : Le Grand Autunois Morvan
- Twitter : @CCGAM71

Sébastien BARD

De: Mairie Antully <mairie-antully@wanadoo.fr>
Envoyé: jeudi 10 avril 2025 13:12
À: Sébastien BARD
Objet: Re: REUNION PPA Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLUI - OAP 001 - MARMAGNE

Bonjour

Retenu par un autre engagement, je ne pourrai pas participer à cette réunion et vous prie d'excuser mon absence.

Je serai représenté par madame Géraldine Ducreux 1ère adjointe.

Bien cordialement.

Patrick Lauféron
Maire d'Antully

Mairie d'Antully

1 Place du 11 Novembre 1918
71400 ANTULLY
Tél : 03.85.54.71.12
Mail : mairie-antully@wanadoo.fr

envoyé : 3 avril 2025 à 15:22

de : Sébastien BARD <Sebastien.BARD@creusot-montceau.org>

à : "catherine.bizouard@saone-et-loire.gouv.fr" <catherine.bizouard@saone-et-loire.gouv.fr>, THEVENARD Elodie - DDT 71/UAT/UP <elodie.thevenard@saone-et-loire.gouv.fr>, "o.pardon@saoneetloire71.fr" <o.pardon@saoneetloire71.fr>, "dri@saoneetloire71.f" <dri@saoneetloire71.f>, "audrey.sirdey@bourgognefranche-comte.fr" <audrey.sirdey@bourgognefranche-comte.fr>, "dpmg@saoneetloire71.fr" <dpmg@saoneetloire71.fr>, "c.haag@mdb.cci.fr" <c.haag@mdb.cci.fr>, "accueil-s71@artisanat-bfc.fr" <accueil-s71@artisanat-bfc.fr>, "cguillon@sl.chambagri.fr" <cguillon@sl.chambagri.fr>, "emmanuel.lafay@dstautunois.fr" <emmanuel.lafay@dstautunois.fr>, "autun@autun.com" <autun@autun.com>, "mairie.de.broye@wanadoo.fr" <mairie.de.broye@wanadoo.fr>, "mairie-st-symphorien-de-marmagne@wanadoo.fr" <mairie-st-symphorien-de-marmagne@wanadoo.fr>, "mairie.creusot@ville-lecreusot.fr" <mairie.creusot@ville-lecreusot.fr>, "mairie@montcenis.fr" <mairie@montcenis.fr>, Didier LAUBERAT <lauberat.didier@gmail.com>, "mairie-antully@wanadoo.fr" <mairie-antully@wanadoo.fr>,

"servicesgeneraux@mairiesaintsernindubois.fr" <servicesgeneraux@mairiesaintsernindubois.fr>

cc : Camille VILFROY <Camille.VILFROY@creusot-montceau.org>, Anoudya AMRAOUI <Anoudya.AMRAOUI@creusot-montceau.org>

objet : REUNION PPA Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLUI - OAP 001 - MARMAGNE

Bonjour,

Nous vous avons adressé en début de semaine, par LRAR une invitation à participer à une réunion de personnes publiques associées. En effet, par arrêté n° 25SGAAR0001du Président de la communauté urbaine Creusot Montceau, en date du 07/02/2025, une déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local D'Urbanisme

intercommunal, pour modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°71282-001, en vue de l'implantation d'une polarité commerciale.

A cette étape de la procédure, il est nécessaire d'organiser un groupe de travail pour un examen conjoint du projet, constitué des représentants de l'Etat, des personnes publiques associées et de la Mairie de Marmagne.

Ainsi, l'examen conjoint du projet de modification de l'OAP aura lieu :

Le 10 avril 2025 de 14h30 à 16h00

Mairie de Marmagne

24, Rue du Bourg

71710 MARMAGNE

Vous pouvez télécharger l'intégralité du dossier au lien suivant :

<https://www.swisstransfer.com/d/809a3ff1-1b3e-4981-b186-fbedc50fc557>

Date d'expiration du lien 19/04/2025.

Nous nous permettons de doubler notre invitation par mail, afin que vous puissiez vous organiser au mieux pour venir ou vous faire représenter.

Salutations respectueuses



Sébastien Bard

Chargé de Projet PLUi

Pôle Aménagement

Service Urbanisme Prévisionnel et Règlementaire

Communauté urbaine Creusot Montceau

Château de la Verrerie BP 90069

71206 Le Creusot Cedex

Afin de contribuer au respect de l'environnement,
merci de n'imprimer ce courriel qu'en cas de nécessité.



Ce message et ses pièces jointes sont confidentiels et établis à l'attention exclusive de ses destinataires. Toute utilisation de ce message non conforme à sa destination, toute diffusion ou toute publication, totale ou partielle, est interdite, sauf autorisation expresse. Si vous recevez ce message par erreur, merci de le détruire et d'en avertir l'expéditeur. Sébastien Bard décline toute responsabilité au titre de ce message s'il a été altéré, déformé ou falsifié.

Sébastien BARD

De: CHEFFECABINET <cheffe.cabinet@saoneetloire71.fr>
Envoyé: mercredi 9 avril 2025 11:12
À: Sébastien BARD
Cc: CHARLOT YOANN; BALEZO SANDRINE; LAUBERAT DIDIER; MATHY MARIE JOSEPHE
Objet: Groupe de travail pour examen du projet concernant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CUCM - Jeudi 10 avril 2025 de 14h30 à 156h à la Maire de MARMAGNE

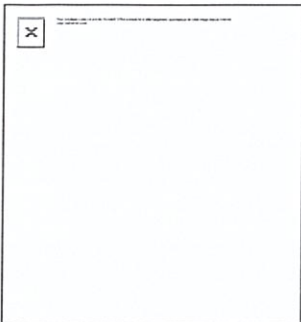
Bonjour,

Vous avez adressé à Monsieur le Président du Département de Saône et Loire une invitation pour participer au Groupe de travail pour examen du projet concernant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CUCM - Jeudi 10 avril 2025 de 14h30 à 156h à la Maire de MARMAGNE et il vous en remercie.

Malheureusement, retenu par d'autres obligations, Monsieur André ACCARY ne pourra pas assister à cette réunion et vous prie de bien vouloir l'en excuser.

Cependant, il sera représenté par Monsieur Didier LAUBERAT, Conseiller départemental du canton d'AUTUN-2

Cordialement



Maria PINTO

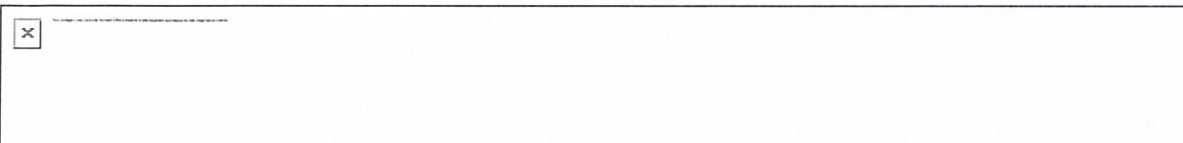
Assistante administrative des Vice-président(e)s
Département de Saône-et-Loire

Cabinet du Président
Tél: 03 85 39 66 12

DÉPARTEMENT DE SAÔNE-ET-LOIRE
Hôtel du Département | Rue de Lingendes | CS 70126
71026 Mâcon cedex 9 | www.saoneetloire71.fr



POUR VOUS LE DÉPARTEMENT AGIT !



Sébastien BARD

De: FRANZ Elisa <elisa.franz@ville-lecreusot.fr>
Envoyé: mardi 8 avril 2025 09:50
À: Sébastien BARD
Cc: MARCINIAK Juliette
Objet: excuses

Bonjour,

Je vous prie de bien vouloir excuser la municipalité qui ne pourra pas être représentée lors de la réunion d'examen le 10 avril à 14h30 en mairie de marmagne

Cordialement

Elisa FRANZ

Secrétariat du Maire et des Elu.e.s
Cabinet de David Marti
03 85 77 59 57



Boulevard Henri-Paul Schneider – 71200 Le Creusot
www.le-creusot.fr - appli Citykomi 'Le Creusot'



Sébastien BARD

De: Anne Laure MOUGET <almouget@artisanat-bfc.fr>
Envoyé: lundi 7 avril 2025 14:57
À: Sébastien BARD
Objet: Réunion d'examen conjoint par les PPA du 10 avril 2025

Bonjour,

J'ai bien reçu votre invitation à la réunion.

Etant prise par d'autre engagement, je ne serai pas en mesure d'être présente et je vous prie de bien vouloir excuser notre structure

Restant à votre disposition

Bien à vous



Anne-Laure MOUGET

Responsable de service

Direction du développement économique et territorial

Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région Bourgogne Franche-Comté

17 rue Jules Bury 39000 LONS LE SAUNIER

Téléphone 07 78 41 34 64- almouget@artisanat-bfc.fr

www.artisanat-bfc.fr

Sébastien BARD

De: Mairie de Broye <mairie.de.broye@wanadoo.fr>
À: Sébastien BARD
Envoyé: jeudi 3 avril 2025 15:39
Objet: Lu : REUNION PPA Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLUI - OAP 001 - MARMAGNE

Votre message

À :
Sujet : REUNION PPA Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLUI - OAP 001 - MARMAGNE
Envoyé : jeudi 3 avril 2025 15:22:50 (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris

a été lu le jeudi 3 avril 2025 15:38:34 (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris.

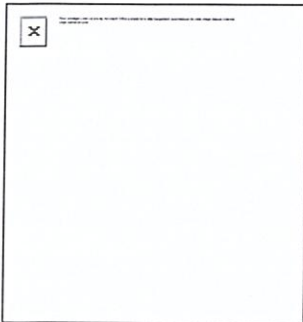
Sébastien BARD

De: PARDON OLIVIER <o.pardon@saoneetloire71.fr>
Envoyé: jeudi 3 avril 2025 17:33
À: Sébastien BARD
Cc: Didier LAUBERAT; DRI
Objet: RE: REUNION PPA Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLUI - OAP 001 - MARMAGNE

Bonjour

Je ne serai être présent à cette rencontre compte tenu de mes engagements par ailleurs.

Cordialement



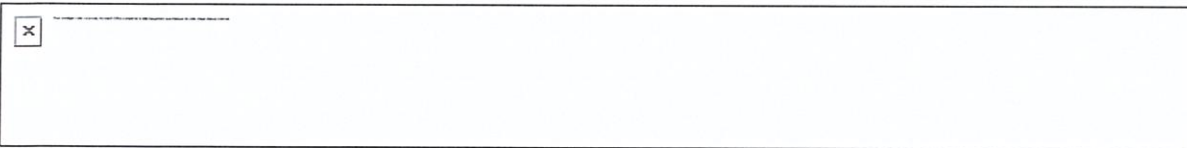
Olivier PARDON
Chef du Service Territorial
d'Aménagement Autun-Le Creusot

Direction des Routes et Infrastructures
Tél: 06 31 63 12 73

DÉPARTEMENT DE SAÔNE-ET-LOIRE
42, rue de l'Yser BP 92
71 206 Le Creusot | www.saoneetloire71.fr



POUR VOUS **LE DÉPARTEMENT AGIT !**



De : Sébastien BARD <Sebastien.BARD@creusot-montceau.org>
Envoyé : jeudi 3 avril 2025 15:23
À : catherine.bizouard@saone-et-loire.gouv.fr; THEVENARD Elodie - DDT 71/UAT/UP <elodie.thevenard@saone-et-loire.gouv.fr>; PARDON OLIVIER <o.pardon@saoneetloire71.fr>; dri@saoneetloire71.f; audrey.sirdey@bourgognefranchecomte.fr; DPMG <dpmg@saoneetloire71.fr>; c.haag@mdb.cci.fr; accueil-s71@artisanat-bfc.fr; cguillon@sl.chambagri.fr; emmanuel.lafay@dstautunois.fr; autun@autun.com; mairie.de.broye@wanadoo.fr; mairie-st-symphorien-de-marmagne@wanadoo.fr; mairie.creusot@ville-lecreusot.fr; mairie@montcenis.fr; Didier LAUBERAT <lauberat.didier@gmail.com>; Didier LAUBERAT <lauberat.didier@gmail.com>; mairie-antully@wanadoo.fr; servicesgeneraux@mairiesaintsernindubois.fr
Cc : Camille VILFROY <Camille.VILFROY@creusot-montceau.org>; Anoudya AMRAOUI <Anoudya.AMRAOUI@creusot-montceau.org>
Objet : REUNION PPA Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLUI - OAP 001 - MARMAGNE
Importance : Haute

Bonjour,

Nous vous avons adressé en début de semaine, par LRAR une invitation à participer à une réunion de personnes publiques associées. En effet, par arrêté n° 25SGAAR0001du Président de la communauté urbaine Creusot Montceau, en date du 07/02/2025, une déclaration de projet

valant mise en compatibilité du Plan Local D'Urbanisme intercommunal, pour modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°71282-001, en vue de l'implantation d'une polarité commerciale.

A cette étape de la procédure, il est nécessaire d'organiser un groupe de travail pour un examen conjoint du projet, constitué des représentants de l'Etat, des personnes publiques associées et de la Mairie de Marmagne.

Ainsi, l'examen conjoint du projet de modification de l'OAP aura lieu :

Le 10 avril 2025 de 14h30 à 16h00
Mairie de Marmagne
24, Rue du Bourg
71710 MARMAGNE

Vous pouvez télécharger l'intégralité du dossier au lien suivant :

<https://www.swisstransfer.com/d/809a3ff1-1b3e-4981-b186-fbedc50fc557>

Date d'expiration du lien 19/04/2025.

Nous nous permettons de doubler notre invitation par mail, afin que vous puissiez vous organiser au mieux pour venir ou vous faire représenter.

Salutations respectueuses



Sébastien Bard
Chargé de Projet PLUi

Pôle Aménagement
Service Urbanisme Prévisionnel et Règlementaire
Communauté urbaine Creusot Montceau
Château de la Verrerie BP 90069
71206 Le Creusot Cedex

03 85 67 49 70

Afin de contribuer au respect de l'environnement,
merci de n'imprimer ce courriel qu'en cas de nécessité.

Ce message et ses pièces jointes sont confidentiels et établis à l'attention exclusive de ses destinataires. Toute utilisation de ce message non conforme à sa destination, toute diffusion ou toute publication, totale ou partielle, est interdite, sauf autorisation expresse. Si vous recevez ce message par erreur, merci de le détruire et d'en avertir l'expéditeur. Sébastien Bard décline toute responsabilité au titre de ce message s'il a été altéré, déformé ou falsifié.

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.



**CCI CÔTE-D'OR
SAÔNE-ET-LOIRE**

MÉTROPOLE DE BOURGOGNE

Monsieur Dominique ANDRIÈS
Commissaire enquêteur
13 rue de Blanzly
71200 Le Creusot

PG/mvb
PEDT/25/023

Dijon, le 23 juin 2025

Objet : avis CCI sur la mise en compatibilité du PLUi de la CUCM – projet de polarité commerciale à Marmagne

Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la mise en compatibilité du PLUi de la CUCM sur la commune de Marmagne, la Chambre de Commerce et d'Industrie Côte-d'Or Saône-et-Loire, en sa qualité de personne publique associée, formule un **avis favorable**, tout en attirant l'attention sur un certain nombre de points de vigilance relatifs à la méthodologie et à l'aménagement d'ensemble.

1. Un projet porteur de maintien de l'offre commerciale locale

La CCI prend acte des démarches actives engagées par la municipalité pour permettre la reprise de plusieurs commerces de centre-bourg au sein du futur ensemble commercial :

- Le projet intègre le transfert de la pharmacie actuelle, devenue inadaptée, et permet l'installation d'un jeune couple de repreneurs conditionnée à cette relocalisation ;
- La commune prévoit également une extension foncière dédiée à l'implantation d'une nouvelle boulangerie, en cas de cession du fonds actuel, dans des conditions techniques jugées non pérennes ;
- Le gérant actuel de l'épicerie-bar a, quant à lui, exprimé sa volonté de rejoindre le projet sous la forme d'un établissement de restauration rapide, brasserie, presse-tabac, en partenariat avec Carrefour.

Loin d'opérer une concurrence frontale avec l'existant, le projet semble donc organiser une continuité commerciale adaptée aux réalités locales, dans un cadre bâti fonctionnel, accessible et potentiellement structurant.

2. Des études manquantes à compléter pour sécuriser le projet

Si la dynamique de projet est globalement cohérente avec les impératifs de maintien du commerce de proximité en milieu rural, le dossier présente encore certaines fragilités méthodologiques :

- L'absence d'étude d'impact commercial formalisée ne permet pas d'objectiver les effets du projet sur les commerces environnants, ni d'anticiper les équilibres économiques à moyen terme ;
- Aucun diagnostic de vacance commerciale ni d'étude de flux n'a été versé au dossier ;
- Une étude d'opportunité globale, croisant les logiques commerciales, foncières et de mobilités, aurait renforcé la lisibilité et la soutenabilité du projet.

Siège

2 avenue de Marbotte | BP 17440 | 21074 Dijon Cedex | T. 03 80 65 91 00 | SIRET 130 029 481 00012

Bureaux de proximité à Beaune, Chalon-sur-Saône, Charolles, Ecuisses, Mâcon, Montbard

Toutes nos coordonnées sur www.mdb.cci.fr

3. Un besoin de projet d'aménagement plus large

Enfin, la réussite du projet repose sur sa bonne intégration au tissu urbain existant, et en particulier :

- La création de liaisons douces entre le centre-bourg et la future zone commerciale, sécurisées pour les piétons et les mobilités alternatives ;
- L'amélioration de la desserte, notamment pour les usagers non motorisés, et la prise en compte des enjeux de franchissement de la RD680.

Ces éléments conditionnent la capacité du projet à renforcer l'attractivité du village sans créer de rupture fonctionnelle ou d'effet de report de centralité.

Conclusion

Au regard de ces éléments, et compte tenu de la volonté claire des acteurs locaux de poursuivre leur activité au sein du futur pôle commercial, la CCI Côte-d'Or Saône-et-Loire émet un **avis favorable**, assorti des recommandations suivantes :

1. Consolider le projet par une étude d'impact et d'opportunité, incluant des données commerciales, foncières et socio-démographiques ;
2. Encadrer les conditions d'installation (niveau des loyers, gérance locale, modalités de transfert) pour préserver le tissu commerçant local ;
3. Intégrer le projet dans une vision d'aménagement communal à moyen terme, avec cheminements doux, continuités piétonnes et mise en réseau des polarités.

La CCI se tient à disposition pour appuyer la commune et ses partenaires dans cette phase de consolidation et de mise en œuvre.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.



Pascal GAUTHERON
Président



Siège

2 avenue de Marbotte | BP 17440 | 21074 Dijon Cedex | T. 03 80 65 91 00 | SIRET 130 029 481 00012

Bureaux de proximité à Beaune, Chalon-sur-Saône, Charolles, Ecuisses, Mâcon, Montbard

Toutes nos coordonnées sur www.mdb.cci.fr

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.

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN
COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE URBAINE CREUSOT
MONTCEAU SUR LA COMMUNE DE MARMAGNE (71)**

Rapport d'enquête publique

et

Conclusions motivées

Partie 2 : Conclusions motivées

Enquête publique du 14 avril au 27 juin 2025

Commissaire enquêteur : Dominique Andriès - Onimus

1	Préambule.....	2
2	Contexte de l'enquête	2
3	Déroulement de l'enquête	2
4	Composition du dossier d'enquête publique.....	3
5	Observations du commissaire enquêteur sur le dossier de présentation.....	3
6	Avis des personnes publiques associées	3
7	Avis de la CCI	4
8	Décision de la mission régionale d'autorité environnementale	4
9	Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur	5

1 Préambule

L'enquête publique sur la déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLUi de la Communauté urbaine Creusot Montceau sur la commune de Marmagne a été réalisée du 14 février 2025 au 27 juin 2025 et un rapport d'enquête publique a été établi, après prolongation d'un mois de la durée d'enquête.

Le résumé reprend les points importants développés dans la partie 1 « Rapport d'enquête publique » et mène aux conclusions et à l'avis motivé du commissaire enquêteur.

2 Contexte de l'enquête

Marmagne est une commune de la communauté urbaine Creusot Montceau, et à ce titre ressort du PLUi approuvé en 2020.

La commune de Marmagne souhaite redynamiser son activité commerciale en réalisant un complexe commercial de proximité, composé d'une enseigne Carrefour Contact, d'une pharmacie, d'une station-service et d'un espace de restauration ; et d'une boulangerie.

Or les parcelles sur lesquelles le projet est possible sont l'objet de l'OAP 71282 – 01 qu'il convient de modifier en vue de la mise en compatibilité du PLUi.

La déclaration de projet a fait l'objet de la présente enquête publique.

3 Déroulement de l'enquête

L'information préalable du public a été complète : presse (2 journaux, 4 parutions), affichage, site internet de la CUCM.

Pendant la durée de l'enquête, trois permanences de deux heures ont été tenues les 14, 22 et 28 avril. Deux personnes sont venues me rencontrer. Quatre contributions par courrier électronique m'ont été adressées.

Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis le 5 mai par courriel au pôle aménagement et projet territorial de la CUCM.

Le mémoire en réponse de la CUCM m'a été remis le 19 mai.

Toutefois, constatant que parmi les personnes publiques associées, la CCI Côte - d'Or Saône – et - Loire ne s'était pas exprimée sur le projet, j'ai sollicité une prolongation d'enquête et la prorogation d'un mois de la remise du

rapport, reportée au 27 juin 2025. Le courrier de la CUCM officialisant la prolongation d'enquête ne m'est toujours pas parvenu, probablement bloqué « à la signature »...

4 Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier de présentation comporte deux pièces.

La pièce n°1 est la présentation du projet et la justification de l'intérêt général, composé de 17 pages.

La pièce n°2 de 15 pages concerne les « Impacts et modifications à apporter au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

À cela s'ajoute « l'étude de marché » réalisée par Carrefour, document composé d'une photographie, de deux plans masse, d'une vue aérienne, d'une carte des pôles commerciaux (sur laquelle Le Creusot est confondu avec Autun), d'une carte d'isochrone routier, d'une carte de zone de chalandise et d'un tableau hermétique présentant des nombres et de ce fait incompréhensible. Ce document est présenté partie 1 « rapport d'enquête publique » au § 13.

Enfin la CCI Côte - d'Or Saône – et – Loire, sollicitée m'a délivré un avis sur la « mise en du PLUi de la CUCM – projet de polarité commerciale à Marmagne », document de deux pages reçu le 26 juin.

5 Observations du commissaire enquêteur sur le dossier de présentation

Les commentaires du commissaire enquêteur ont été exprimés dans le procès-verbal de synthèse des observations. Le pétitionnaire a répondu par un mémoire en réponse dans lequel ont été portées ses observations et, par la suite, mes commentaires.

6 Avis des personnes publiques associées

Les avis des PPA ont été consignés dans le compte rendu de la réunion d'examen conjoint du 10 avril 2025.

Lors de la réunion 24 PPA étaient prévus mais seuls 13 étaient présents.

Le maire de Saint-Sernin-du-Bois, opposé au projet car redoutant la désaffectation des commerces de sa commune si le projet de supérette venait à être concrétisé, a exprimé de nombreuses observations, en sus du courriel adressé au commissaire enquêteur :

- Le dossier ne prend pas suffisamment en compte les impacts du projet commercial sur les commerces de Saint Sernin du Bois
- La zone de chalandise du projet est sur – dimensionnée par rapport aux besoins de la commune de Marmagne, puisqu'elle concernerait 3403 habitants et que Marmagne en compte 1266 (p. 5 pièce n°1), soit près de trois fois la population marmignaude.
- Ce sur – dimensionnement serait au détriment des commerces de proximité des communes avoisinantes
- La zone de chalandise du projet impacterait le quart de la population communale de St Sernin ;
- Le fait que le projet créerait un déséquilibre pour les commerces de St Sernin et ne correspond pas à l'objectif de l'OAP commerce du PLUI, qui vise le maintien des commerces de proximité.

Le maire de Marmagne répond aux observations du maire de Saint Sernin :

- « Il n'y a plus de commerce à Marmagne » ;
- La supérette du projet est plus éloignée du bourg de Saint Sernin que les « **4 autres** grandes surfaces

suivantes¹ : Leclerc du Breuil, Intermarché du Creusot et Carrefour market du Creusot » ;

- La brasserie sera mise en gérance par Carrefour pour de la restauration rapide ;
- La boulangerie actuelle de Marmagne intégrera la nouvelle polarité.
- Le pharmacien porteur de projet pour la pharmacie indique que son installation est subordonnée à de nouveaux locaux.

Le commissaire enquêteur est conscient de ces problèmes mais ne comprend pas que l'amélioration, souhaitable, de la situation de Marmagne se fasse au détriment des communes voisines. Il ne faudrait pas déshabiller Pierre et Jacques pour habiller Paul !

Parmi les PPA invités, certains ont présenté leurs excuses de ne pouvoir être présents. Toutefois il semblerait que la sous-préfecture d'Autun, la région, la commune d'Autun, la commune de Broye et la commune de Montcenis n'aient pas fait état de leur absence, bien qu'étant notées « excusées » sur le tableau des invités.

Ce qui est aussi le cas pour la **chambre de commerce et d'industrie Côte d'Or – Saône & Loire**, dont je m'étonnais de l'absence de son avis.

M'étant mis en relation avec la CCI par courriel le 26 mai et par appel téléphonique le 2 juin, il me semblait que la CCI n'était pas informée du projet, puisqu'elle me demandait le dossier de présentation, finalement récupéré sur l'internet, et qu'une réunion de présentation du projet par visio conférence était organisée le 17 juin avec la CUCM.

Suite à quoi l'avis de la CCI m'était finalement remis (courriel et lettre simple) le 26 juin (*cf. supra*).

7 Avis de la CCI

La CCI, dans un document de deux pages, formule un avis favorable, en faisant ressortir :

- Un projet porteur de maintien de l'offre commerciale locale ;
- Des études manquantes à compléter pour sécuriser le projet, stigmatisant les manques d'étude d'impact commercial, le diagnostic de vacance commerciale, d'une étude d'opportunité globale ; je note l'absence de critique du document « étude de marché » réalisé par Carrefour (*cf. § 4*) ;
- Un besoin de projet d'aménagement, comprenant la création de liaisons douces entre le centre-bourg et la future zone commerciale, sécurisées pour les piétons et les mobilités alternatives, l'amélioration de la desserte, notamment pour les usagers non motorisés et la prise en compte des enjeux de franchissement de la RD 680.

En conclusion de son avis favorable la CCI recommande :

- La consolidation du projet par une étude d'impact et d'opportunité ;
- L'encadrement des conditions d'installation en vue de la préservation du tissu commercial local ;
- L'intégration du projet dans une vision d'aménagement communal avec cheminements doux et continuités piétonnes entre le centre historique et le site du projet.

8 Décision de la mission régionale d'autorité environnementale

La procédure de déclaration de projet a fait l'objet d'une consultation de la MRAe. La MRAe ne s'étant pas prononcée dans le délai de 2 mois prévu par l'article R.122- 18 du Code de l'environnement, l'avis tacite du

¹ Mais qui est donc la quatrième ?

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

Par ailleurs, le projet a fait l'objet d'une demande de cas par cas à la MRAE, pour lequel la MRAE a rendu un avis favorable : « *En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, le projet de construction d'une surface alimentaire et d'une pharmacie sur le territoire de la commune de Marmagne (71) n'est pas soumis à évaluation environnementale.* »

9 Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur, considérant que :

- Pour une déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLUi, deux conditions doivent être remplies : l'intérêt général du projet et l'absence d'impact négatif sur le projet de territoire ;
- Dans le cas présent le projet est d'intérêt général pour la commune de Marmagne, en particulier par la création de la pharmacie, la migration de la boulangerie, une offre alimentaire etc. ;
- Mais l'étude de marché de la société Carrefour est absente du dossier de présentation dans lequel elle n'est qu'évoquée ; les documents (cartes, tableau hermétique) fournis n'étant en rien une « étude » ;
- De même nulle étude d'impact sur l'activité des commerces des communes des alentours n'a été réalisée ; point également signalé par la CCI ;
- Les commerces de proximité pâtiront forcément de cette enseigne nouvelle ;
- La superficie de vente sur le site, limitée par l'OAP Commerce à 400 m² pour les supérettes n'est pas certaine quand il est évoqué le « modèle économique de Carrefour » avec une réserve foncière de 428 m² qui pourra servir à augmenter la surface de vente : l'éventualité d'une extension ultérieure de la supérette n'est pas exclue, ce qui accentuerait le déséquilibre d'avec les commerces de proximité des alentours, précipitant leur ruine.

Aussi j'émet un **avis favorable avec réserves** en raison des points évoqués ci-dessus (en particulier le « risque » d'extension de la surface de vente de Carrefour) et assorti des **recommandations** formulées par la CCI auxquelles j'adhère : consolidation du projet par une étude d'impact et d'opportunité, encadrement des conditions d'installation en vue de la préservation du tissu commercial local , intégration du projet dans une vision d'aménagement communal avec cheminements doux et continuités piétonnes entre le centre historique et le site du projet.

Le 27 juin 2025

Le commissaire – enquêteur

Dominique Andriès - Onimus



**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN
COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE URBAINE CREUSOT
MONTCEAU SUR LA COMMUNE DE MARMAGNE (71)**

Rapport d'enquête publique

et

Conclusions motivées

Partie 1 : rapport d'enquête publique

Enquête publique du 14 avril au 27 juin 2025

Commissaire enquêteur : Dominique Andriès - Onimus

1	Préambule	3
2	Introduction.....	5
3	Cadre réglementaire et but	5
4	Nature et caractéristiques du projet, justification de l'intérêt général	5
5	Organisation de l'enquête	5
6	Composition du dossier d'enquête	6
6.1	Pièce n° 1 : présentation du projet et justification de l'intérêt général	6
6.2	Pièce n° 2 : impacts et modifications à apporter au PLUi	9
7	Publicité de l'enquête	9
7.1	Affichages de l'avis d'enquête	9
7.2	Parutions dans les journaux	9
8	Déroulement de l'enquête, participation du public	9
9	Avis et recommandations des PPA	10
10	Procès-verbal de synthèse des observations.....	10
11	Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations.....	10
12	Avis de la CCI sur la mise en compatibilité du PLUi de la CUCM – polarité commerciale à Marmagne	44
13	Justificatifs de parution dans la presse et certificats d'affichage	46

1 **Préambule**

La présente enquête publique s'est déroulée du 14 avril au 28 avril 2025.

Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis lors d'une réunion au siège de la CUCM le 7 mai.

Le mémoire en réponse au PV de synthèse des observations m'a été remis par courriel le 19 mai.

Le rapport d'enquête et mes conclusions auraient dû être remis pour le 28 mai.

Toutefois, ayant constaté que parmi les personnes publiques associées, la CCI Côte d'Or – Saône & Loire ne s'était pas exprimée sur le projet, j'ai sollicité une prolongation d'enquête et la prorogation d'un mois de la remise du rapport, reportée au 27 juin 2025. Pour cela les échanges avec la CUCM, service urbanisme règlementaire et prévisionnel, se sont faits tant par conversation téléphonique que par courriers électroniques :



Dominique ANDRIÈS - ONIMUS <domisol974@icloud.com>

2 juin 2025 à 10:45

TR : CUCM : Enquête publique, mise en compatibilité du PLUi sur la commune de Marmagne

À : Camille VILFROY <Camille.VILFROY@creusot-montceau.org>

Masquer

Cc : COIFFE Amandine <a.coiffe@metropoledebourgogne.cci.fr>, CUZIN Samuel <s.cuzin@metropoledebourgogne.cci.fr>

Madame bonjour,

J'ai joint ce matin la CCI à Chalon / Saône : Mme Coiffé et M. Cuzin.

Auxquels j'ai exposé le problème.

En retour Mme Coiffé, dont je joins ici le courriel, demande communication de l'étude « marketing » de Carrefour pour émettre un avis technique.

Merci donc de communiquer cette pièce à la CCI et à moi-même.

Par ailleurs vous voudrez bien confirmer ou infirmer ma demande de prolongation de délai pour la remise du rapport. Une prolongation d'un mois me semblant être un minimum, le temps que la CCI reçoive l'étude de marché de Carrefour, l'analyse et me fasse part de son avis.

En vous priant de recevoir mes meilleures salutations,

Dominique ANDRIÈS - ONIMUS

Commissaire enquêteur

13 rue de Blanzay

71200 Le Creusot

06 62 26 26 02

domisol974@icloud.com

Je recevais en retour par courriel une « étude de marché » réalisée par Carrefour et adressée à CCI (document joint § 13 et commenté).

N'ayant toutefois pas été avisé officiellement de l'acceptation de prolongation de l'enquête et de remise du rapport je m'en inquiétais auprès de Mme Vilfroy, par courriel le 6 juin :



Dominique ANDRIÈS - ONIMUS <domisol974@icloud.com>

6 juin 2025 à 18:25

Rép. : Déclaration de projet Marmagne

À : COIFFE Amandine <a.coiffe@metropoledebourgogne.cci.fr>

Camille VILFROY <Camille.VILFROY@creusot-montceau.org>

Cc : SOLIGNAT Murielle <murielle.solignat@juradm.fr>

CUZIN Samuel <s.cuzin@metropoledebourgogne.cci.fr>

Masquer



Mmes COIFFÉ et VILFROY bonsoir,

Merci Mme COIFFÉ de cette information.

Toutefois j'espérais, comme cela m'avait été proposé, un avis pour la fin de cette semaine.

La CUCM aurait dû m'informer de ce « temps d'échange » programmé pour le 17 juin auquel je souhaite être associé.

Dans cette attente je sollicite à nouveau la CUCM pour avoir un **avis officiel relatif au délai supplémentaire de remise du rapport d'enquête publique**.

En vous priant de recevoir mes meilleures salutations,

Dominique ANDRIÈS - ONIMUS

Expert près la Cour d'appel de Dijon

et la Cour administrative d'appel de Lyon

13 rue de Blanzay

71200 Le Creusot

06 62 26 26 02

domisol974@icloud.com

Depuis je n'ai toujours reçu aucun accord pour ce délai, la gestionnaire, eue au téléphone, disant que la lettre était à la signature...Elle doit toujours y être quand ce rapport sera remis à la CUCM le 27 juin 2025.

Le 6 juin j'apprenais par la CCI qu'un « temps d'échange » était sollicité par la CUCM auprès de la CCI pour présenter le projet en détail. « Temps d'échange » programmé en visio conférence pour le 17 juin, à la suite duquel la CCI formulerait un avis.

Le 24 juin, je m'inquiétais auprès de la CCI (Mme Coiffé) de l'avancement de l'avis de la CCI sur le projet, faisant valoir que je devais rendre mon rapport au plus tard le vendredi 27, soit un mois après le 28 mai, date initiale de remise du rapport, et sans que je sois officiellement informé de l'accord ou non de la prolongation de 1 mois de la durée de l'enquête.

Le retour de Mme Coiffé a été le suivant :



COIFFE Amandine <a.coiffe@metropoledebourgogne.cci.fr>

10:57

Déclaration de projet Marmagne AVIS CCI

À : Dominique ANDRIÈS - ONIMUS <domisol974@icloud.com>

Masquer

Cc : JAUGEY FERNANDES Marie <m.jaugeyfernandes@metropoledebourgogne.cci.fr>

CUZIN Samuel <s.cuzin@metropoledebourgogne.cci.fr>

Bonjour Monsieur Andriès,

Notre avis est rédigé, il est en cours de signature, il devrait vous être transmis courant de cette semaine.

Je dois m'absenter pour évènement familial.

Vous pouvez joindre si besoin Samuel Cuzin ou Marie Jaugey Fernandes (en copie) :

Samuel CUZIN

Responsable du pôle Appui aux Collectivités

T.+33 3 80 65 92 78 - M.+33 6 03 16 48 23

Marie JAUGEY FERNANDES

Directrice de la Performance

T.+33 3 80 65 91 06 - M.+33 6 09 80 06 40

Cordialement.



MÉTROPOLE DE BOURGOGNE

Amandine COIFFÉ

Chargée de mission Aménagement économique du territoire

Direction Performance Economique des Territoires et des Entreprises

2 avenue de Marbotte - BP 17440

21074 Dijon cedex

T.+33 3 80 65 92 60 - M.+33 7 85 89 48 54

www.metropoledebourgogne.cci.fr

Suite à une reprise de contact avec la CCI le 26 juin, je recevais par courriel l'avis de la CCI, signé par son président, M. Pascal Gautheron, ce même document devant également m'être adressé par courrier postal.

2 Introduction

La création d'une entité commerciale sur le terrain objet de l'OAP 71282-01 sur la commune de Marmagne, implique la mise en compatibilité du PLUi de la Communauté urbaine Creusot Montceau. Ce qui a nécessité la réalisation d'une enquête publique.

3 Cadre réglementaire et but

La procédure de déclaration de projet est encadrée par les articles L153-54 à L153-59 du Code de l'urbanisme et vise à modifier l'Orientement d'Aménagement et de Programmation 71282- 01, du PLUi de la Communauté urbaine Creusot Montceau (CUCM), pétitionnaire, sur la commune de Marmagne afin de permettre la création de l'entité commerciale comprenant :

- Un magasin Carrefour Contact, avec station-service de vente de carburants ;
- Une pharmacie ;
- Un espace de restauration rapide.

Une boulangerie serait aussi intégrée au projet.

La déclaration de projet a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 14 avril au 28 avril 2025, en mairie de Marmagne, siège de l'enquête.

4 Nature et caractéristiques du projet, justification de l'intérêt général

La présentation du projet et la justification de son intérêt général sont l'objet de la pièce n° 1 du dossier de présentation, la pièce n°2 décrivant les impacts et les modifications à apporter au PLUi de la CUCM.

5 Organisation de l'enquête

À la suite de ma désignation comme commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Dijon pour l'enquête E25000044 / 21, je me suis rapproché de la CUCM – Mme Vilfroy, chef du service urbanisme réglementaire et prévisionnel, pôle aménagement et projet territorial, direction prospective et développement – pour la préparation de de l'enquête.

Une réunion a eu lieu au siège de la CUCM, château de la Verrerie au Creusot, le 20 mars 2025.

Un bref compte rendu de la réunion a été envoyé à Mme Solignat au tribunal administratif ainsi qu'à M. Michel Goin, sollicité comme commissaire enquêteur suppléant :

« L'enquête concernera la modification d'une OAP à Marmagne. Un document (présentation du projet) m'a été confié... Les dates de l'EP sont du 14 avril au 28 avril. Les dates des permanences ont été arrêtées qui se tiendront en mairie de Marmagne, siège de l'enquête :

- Lundi 14 avril, 9 h - 11 h

-Mardi 22 avril, 10 h - 12 h

- Lundi 28 avril 14 h - 16 h

Et ensuite comme autres dates :

- Remise du PV de synthèse des observations : lundi 5 mai à 14 h, au siège de la CUCM au Creusot ; en fait le 9 mai

- Remise des réponses au PV de synthèse par le pétitionnaire au plus tard le 19 mai

- Remise du rapport du CE le 28 mai

Pour la publicité de l'enquête : parutions dans deux journaux « locaux », deux semaines avant l'enquête et une semaine après son début.

Les personnes publiques associées se réuniront le 10 avril. Leurs avis me seront communiqués. La MRAe a été avisée ; mais une évaluation environnementale n'apparaît pas nécessaire.

Les résultats de l'enquête publique seront débattus lors du conseil communautaire du 26 juin 2025. »

6 Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête qui m'a été remis par la CUCM est composé de deux pièces :

- Pièce n° 1 : présentation du projet et justification de l'intérêt général ;
- Pièce n° 2 : Impacts et modifications à apporter au plan local d'urbanisme intercommunal.

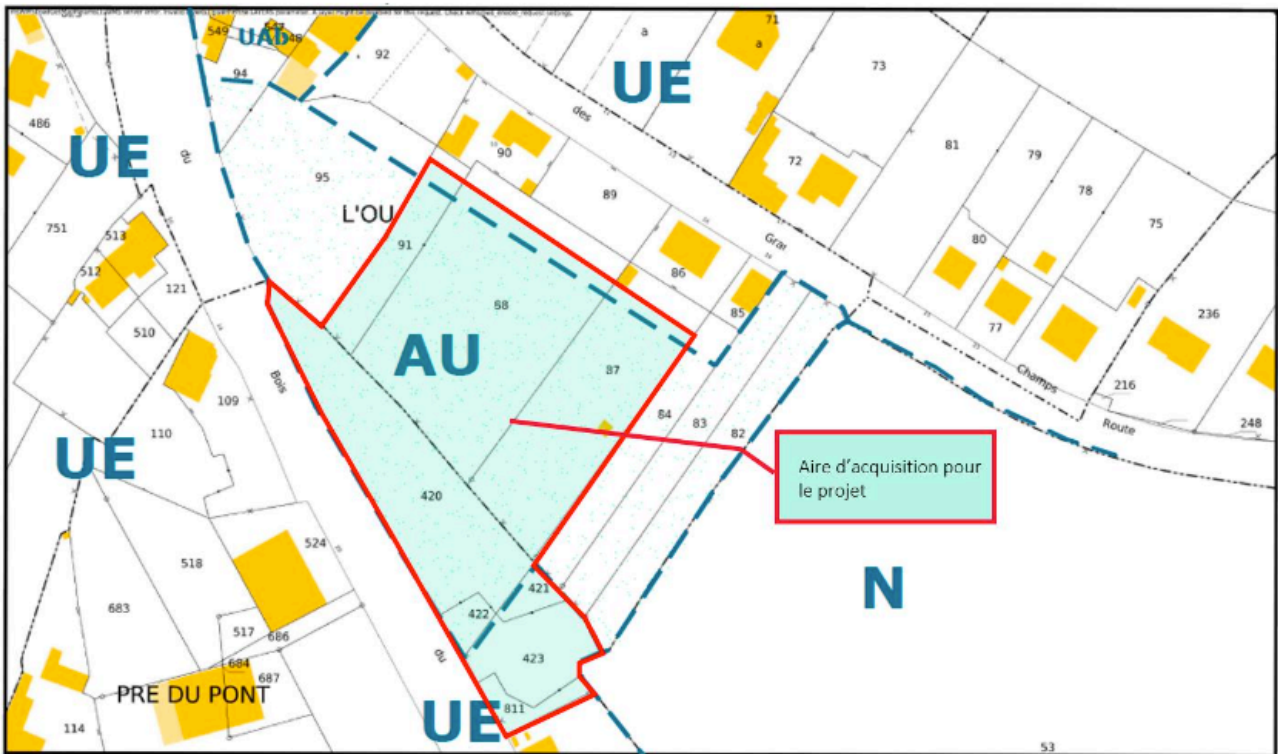
6.1 Pièce n° 1 : présentation du projet et justification de l'intérêt général

La table des matières de la pièce n° 1 est la suivante :

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

C'est dans ce document, de 17 pages, que l'intérêt général du projet est justifié, préalable à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi de la CUCM.

D'après le document, le projet impacte les parcelles du plan ci – après, extrait du PLUi :



Le projet impacte huit parcelles. Les numéros de parcelle, les noms de leurs propriétaires et leurs surfaces sont indiqués p. 10 de la pièce 1 :

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

La superficie totale est donc de 7432 m².

Selon la pièce n° 1, 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.

Ces éléments figurant sur le plan masse remis (page suivante).



APS

Maitre d'oeuvre :
 Agence d'Architecture
 10 rue de la République
 71700 Marmagne
 Adresse : Bur. 502, 71, Avenue des Grands Champs
 Creusot Montceau
 71200 Creusot
 Tél : 03 85 41 05 71 200 - Email : contact@apsaarchitectes.com

Maitre d'ouvrage :
 ACMA
 Carrefour
 10 rue de la République
 71700 Marmagne

Plan masse

Reference projet : CARREFOUR CONTACT MARMAGNE
Programme : Construction d'un Carrefour Contact, une pharmacie et d'une Station-service
Adresse du projet : 71710 Marmagne, France

Echelle : 1 : 500
Date : 18/09/2024



6.2 Pièce n° 2 : impacts et modifications à apporter au PLUi

La table des matières de la pièce n° 2 est la suivante :

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

Un extrait du paragraphe 2b relatif à l'OAP Commerce me semble utile à citer :

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

7 Publicité de l'enquête

La publicité de l'enquête a consisté en :

- Des affichages de l'avis d'enquête à Marmagne
- Des parutions dans deux journaux

7.1 Affichages de l'avis d'enquête

Un certificat d'affichage a été établi par la CUCM et figure ci – après.

7.2 Parutions dans les journaux

Les journaux sollicités ont été :

- le Journal de Saône-et-Loire : deux parutions les 31 mars et 22 avril 2025 (attestation de parution en annexes) ;
- la Gazette : deux parutions les 31 mars et 22 avril 2025 (attestation de parution en annexes).

8 Déroulement de l'enquête, participation du public

L'enquête s'est déroulée normalement, ayant été cordialement accueilli en mairie de Marmagne, tant par les secrétaires, les employés et M. le Maire ;

Les trois permanences ont été tenues en mairie de Marmagne aux dates et heures prévues, encore que le 22 avril je sois arrivé à 9 h au lieu de 10 h, mais cela étant sans importance.

Au cours des trois permanences, deux personnes m'ont rendu visite : M. Jean Marc Hippolyte, habitant Saint Sernin du Bois et Mme Marie Madeleine Lardanchet, habitant Marmagne.

J'ai également été destinataire de quatre contributions adressées par courriers électroniques, émanant de (classement par ordre alphabétique) :

- Mme Nadine Denizot, commerçante à Saint Sernin du Bois
- M. Fabien Duchêne, habitant de Saint Sernin du Bois
- Mme Pascale Fallourd, maire de Saint Sernin du Bois
- M. Jean Marc Hippolyte, de Saint Sernin du Bois, en augmentation de sa contribution au registre

On remarque qu'elles proviennent toutes de personnes résidant ou travaillant à Saint Sernin du Bois, commune limitrophe à l'Est de Marmagne.

Les avis des contributeurs ont été analysés dans le Procès-verbal de synthèse des observations, remis à la CUCM. Ils ne sont pas favorables au projet de centre commercial, pour diverses raisons : réglementaires, d'accès, de cohérence, détaillées dans les avis déposés.

9 Avis et recommandations des PPA

Les personnes publiques associées ont tenu une réunion d'examen conjoint le 10 avril 2025. Le compte – rendu figure *in extenso* § 14.

10 Procès-verbal de synthèse des observations

Conformément à la réglementation en vigueur, j'ai remis, le lundi 5 mai 2025 par courrier électronique au porteur du projet, le procès-verbal de synthèse des observations.

11 Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations

Le mémoire en réponse au PV de synthèse, établi par la CUCM m'a été remis au cours d'une réunion au Château de la Verrerie le lundi 19 mai. Ont été présents à cette réunion :

- Pour la CUCM : Mme Vilfroy et Mme Rossignol, pôle aménagement et projet territorial ;
- Pour la commune de Marmagne : M. Laubérat, maire.

Le mémoire en réponse figure ci - après.

La CUCM a répondu aux observations dans un cadre spécifique intitulé « Réponse de la CUCM », en *caractère italiques bleus*. Et sous lequel j'ai rajouté des « Commentaires du commissaire enquêteur », en *caractères italiques verts*.

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN
COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE URBAINE
CREUSOT MONTCEAU SUR LA COMMUNE DE MARMAGNE (71)

Réponses aux observations du procès-verbal de synthèse

par la

Communauté Urbaine Creusot Montceau

et

Commentaires du Commissaire enquêteur

1	Introduction	2
2	Publicité de l'enquête	3
3	Contributions du public	3
3.1	Contributions portées au registre	4
3.1.1	Contribution de M. Jean Marc Hippolyte	4
3.1.2	Contribution de Mme Marie Madeleine Lardanchet	5
3.2	Contributions transmises par courriers électroniques.....	8
3.2.1	Contribution de Mme Nadine Denizot	8
3.2.2	Contribution de M. Fabien Duchêne	14
3.2.3	Contribution de Mme Pascale Fallourd, maire de Saint Sernin du Bois	17
3.2.4	Contribution de M. Jean Marc Hippolyte	20
4	Avis et recommandations des PPA	24
5	Avis de la mission régionale d'autorité environnementale	26
6	Observations du commissaire enquêteur sur le dossier de présentation	27
7	Auto-évaluation (rubrique 6)	29
8	Signatures	32
8.1	Remise du Procès-verbal de synthèse des observations.....	32
8.2	Remise de réponses aux observations par la Communauté Urbaine Creusot Montceau.....	32

1. Introduction

La déclaration de projet vise à la mise en compatibilité du PLUi de la Communauté urbaine Creusot Montceau (CUCM) en vue de la création d'une entité commerciale sur le territoire de la commune de Marmagne.

La procédure de déclaration de projet est encadrée par les articles L153-54 à L153-59 du Code de l'urbanisme et vise à modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP-71282-01) du PLUi sur la commune de Marmagne afin de permettre la création de l'entité commerciale comprenant :

- Un magasin Carrefour Contact, avec station-service de vente de carburants ;
- Une pharmacie ;
- Un espace de restauration rapide.

La déclaration de projet a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 14 avril au 28 avril 2025, en mairie de Marmagne, siège de l'enquête.

À l'issue de l'enquête publique et préalablement à la remise de son rapport, le commissaire enquêteur traduit dans un procès - verbal de synthèse les observations exprimées par le public (courriers électroniques, notes dans le registre

d'enquête), les avis et recommandations des personnes publiques associées (PPA) et ses propres observations et interrogations relatives au dossier de présentation du projet présenté par la CUCM.

Après la remise du présent procès - verbal au maître d'ouvrage dans la semaine suivant la fin de l'enquête, ce dernier remet au commissaire enquêteur un mémoire en réponse dans les deux semaines.

2. Publicité de l'enquête

La publicité de l'enquête a consisté en :

- Deux parutions dans le Journal de Saône-et-Loire et deux dans l'Exploitant Agricole des 31 mars et 22 avril 2025 ;
- L'affichage de l'avis d'enquête publique dans les lieux suivants :
 - Siège de la CUCM ;
 - Mairie de Marmagne ;
 - Sur le site du projet ;
 - Sur le site internet de la communauté urbaine.

Les permanences du commissaire enquêteur ont été, en mairie :

- Le lundi 14 avril de 9 h à 11 h ;
- Le mardi 22 avril de 10 h à 12 h ;
- Le lundi 28 avril de 14 h à 16 h.

Le registre d'enquête ouvert dès le début de l'enquête et mis à la disposition du public en mairie a été clos à la fin de la dernière permanence.

Il était également possible au public de consulter le dossier d'enquête tout du long de sa durée, tant physiquement en mairie que par voie dématérialisée sur le site internet de la communauté urbaine où il était téléchargeable.

3. Contributions du public

Quatre contributions ont été enregistrées : deux portées directement au registre ; trois transmises par courrier électronique. De fait M. Hyppolite n'a porté au registre que sa visite le 22 avril 2025, sa contribution essentielle ayant été rédigée après sa visite et transmise par courrier électronique.

J'ai introduit des résumés synthétiques de ces contributions. Il sera possible de répondre et commenter tant les observations des contributeurs que mes résumés.

3.1 Contributions portées au registre

3.1.1 Contribution de M. Jean Marc Hippolyte

M. Hippolyte écrit sur le registre, en annonçant l'envoi d'autres éléments par courriel :

NOM :	HIPPOLYTE
PRENOM :	Jean Marc
ADRESSE :	7 traverse de la Bruyère 71200 Saint Germain du Bois
TEL :	06 25 69 08 03
DATE :	22 avril 2025
REMARQUE(S) :	Manque P'OAP commerce. - D'autres éléments seront transmis par courriel.

Réponse de la CUCM

L'OAP commerce fait-elle partie des pièces obligatoire du dossier ?

En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. Le dossier de mise en compatibilité est composé d'une part, d'une présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général, et, d'autre part, d'un rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU. L'OAP commerce ne fait donc pas partie des pièces du dossier. Cependant, elle est consultable et téléchargeable sur le site internet de la CUCM avec l'ensemble des pièces du PLUi en vigueur.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse satisfaisante.

3.1.2 Contribution de Mme Marie Madeleine Lardanchet

Mme Lardanchet porte au registre :

NOM :	LARDANCHET
PRENOM :	Marie Madeleine
ADRESSE :	8 les Thuebes 71710 MARMAGNE
TEL :	03 85 78 22 23
DATE :	le 28 avril 2025
REMARQUE(S) :	<p>la traversée de la D 680 n'est elle pas en danger pour les piétons du Bourg de Marmagne?</p> <p>Il aurait été bien qu'un accès piéton ait été prévu.</p> <p>Surprise de constater que les habitants de Marmagne ne se soient pas mobilisés pour donner leur avis (Problème d'information à propos de l'enquête).</p>

Contribution dans laquelle Mme Lardanchet relève la dangerosité de la D 680 pour les habitants du bourg qui souhaiteraient se rendre dans la nouvelle zone commerciale, alors qu'il n'est pas prévu d'accès piétonnier.

Et fait part de son étonnement quant à l'absence de mobilisation du public marmignaud en supposant un « problème d'information ».

Réponse de la CUCM

Dangerosité de la traversée

Le projet se situe en bordure de la départementale 680 qui est gérée par la direction des routes et infrastructures (DRI) du département de Saône et Loire. Le trafic enregistré sur cette portion de la RD est de 8 000 véhicules/jour. La vitesse est limitée à 50 km/h sur la traversée de la commune et quatre passages piéton permettent de la traverser dont un au droit du carrefour avec la D61. Des trottoirs sont présents de chaque côté de la voirie entre le carrefour (D680 / D61) et jusqu'en bordure du site de projet. En amont du projet, la DRI a été sollicitée par le porteur de projet pour définir le nombre d'accès possible pour les automobilistes au terrain. Le schéma d'accès suivant a été proposé par la DRI et sera financé par le porteur de projet. D'autres aménagements pour la sécurisation de la traversée au niveau du projet seront travaillés en concertation entre la DRI, la commune, la CUCM, le porteur de projet et les riverains, plusieurs solutions existent : mobilités douces depuis le bourg et la gare TER, sécurisation du carrefour routier pour les piétons, ...

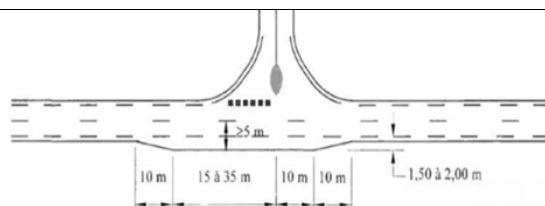


Figure 1 schéma de principe d'accès défini par la DRI



Figure 2 Carte des aménagements routier de la D680 route de bois Ruault sur la traversé de Marmagne

Légende :

-  Limitation à 50 Km/h
-  Trottoir

..... Passage piéton



Radars



OAP – 71282_01 – Zone AU route du bois du Ruault

Mobilisation des habitants

Conformément à l'article L.153-55 du code de l'urbanisme et les articles L.123-10 et R.123-11 du code de l'environnement, l'avis d'enquête publique doit être publié 15 jours avant le début de l'enquête publique avec un affichage au siège de l'EPCI et en mairie ainsi que la mention dans 2 journaux. L'avis doit être publié une seconde fois dans les 8 premiers jours de l'enquête publique (formalités identiques).

L'avis de la présente enquête a été affiché en mairie, sur le site du projet ainsi qu'au siège de la CUCM à partir du 31 mars 2025. L'annonce est également parue dans les journaux le Journal de Saône-et-Loire et dans l'Exploitant Agricole les 31 mars et 22 avril 2025. (Voir pièce jointe N°1, 2, 3, 4).

Commentaires du commissaire enquêteur

Dangerosité de la traversée

La vue aérienne montre que l'essentiel des habitations de Marmagne est situé du côté opposé de la D680 par rapport à l'emplacement du projet. Aussi le CE considère que la traversée de la D 680 sera obligatoire tant pour les piétons que pour les personnes motorisées. Et que cette traversée sera forcément accidentogène, quels que soient les aménagements évoqués. En effet il a été rapporté au CE de nombreux accidents au carrefour de la RB 61 (route des grands champs) avec la D 680 (route du bois Ruault).

Aussi le commissaire enquêteur demande que des aménagements routiers plus adaptés soient mis en œuvre pour sécuriser l'accès au projet, tant pour les circulations douces qu'automobiles.

Mobilisation des habitants

Quand bien même la publicité « réglementaire » ait été respectée, les habitants de Marmagne n'ont pas été au courant, primo, du projet, secundo de l'enquête publique.

Une réunion de concertation préalable a-t-elle été tenue par la CUCM et / ou la commune ?

Ayant personnellement interrogé des habitants sur la connaissance du projet, la réponse a systématiquement été « J'en ai vaguement entendu parler... », ce qui dénote un manque certain d'information.

3.2 Contributions transmises par courriers électroniques

Quatre contributions ont été adressées, émanant de (classement par ordre alphabétique) :

- Mme Nadine Denizot, commerçante à Saint Sernin du Bois
- M. Fabien Duchêne, habitant de Saint Sernin du Bois
- Mme Pascale Fallourd, maire de Saint Sernin du Bois
- M. Jean Marc Hippolyte, de Saint Sernin du Bois, en augmentation de sa contribution au registre

On remarque qu'elles proviennent toutes de personnes résidant ou travaillant à Saint Sernin du Bois, commune limitrophe à l'Est de Marmagne.

3.2.1 Contribution de Mme Nadine Denizot

Mme Nadine DENIZOT Sernin du Bois L'ÉPICERIE avril 20025 2003 route de Saint Sernin 71200 SAINT SERNIN DU BOIS	Saint Le 25
---	----------------

À l'attention
M. Dominique ANDRIÈS
Commissaire enquêteur

Monsieur,
Je viens vous apporter mon avis au sujet de l'enquête publique concernant la nouvelle zone commerciale de la commune de Marmagne,
En regardant les plans de sortie de cette zone qui se situera sur la « route des grands champs », le retour sur le bourg où les véhicules se trouvent dans l'obligation de traverser le carrefour qui est accidentogène. Deux accidents ont eu lieu en une semaine début avril.
D'autre part, les piétons devront traverser la D 680 qui malgré la limitation à 50 km/h restera dangereuse pour les personnes âgées et les mamans avec de jeunes enfants.
Cette zone sera à une distance de 900 m du bourg où se situent la maison médicale, pharmacie, coiffeur, bar épicerie, boulangerie et bien sûr la mairie la poste et des écoles. La commune de Marmagne à la chance de posséder des commerces de première nécessité ainsi qu'une station-service, des restaurants, un petit marché le vendredi et une supérette de 250 m² située à peine à 1 km du centre du village dans la commune limitrophe et qui complète l'offre.
Avec cette nouvelle zone, il y aura concurrence sur les pôles de proximité. Ne serait-il pas judicieux d'aider les commerces du bourg à se moderniser, plutôt que d'avoir des bâtiments vides dans quelques années. La conjoncture actuelle est difficile pour les petites entreprises qui mettent beaucoup d'énergie à rester debout.
Commerçante à Saint Sernin du Bois, commune dynamique où nous avons tous les commerces et qui malgré cela se trouve en partie dans la zone de chalandise selon Carrefour.
En espérant que mon courrier soit pris en considération, je vous prie d'agréer, Monsieur, mes sincères salutations.
Nadine DENIZOT

Mme Denizot signale en premier la dangerosité de la « route des grands champs », dont je suppose qu'il s'agit de la D 680, tant pour la circulation automobile que piétonnière.

Ensuite Mme Denizot fait valoir que cette zone sera à 900 m (valeur exacte ?) du bourg et des infrastructures et commerces existants. L'évocation de la supérette de 250 m² n'est pas explicite : de quelle commune s'agit-il, la superficie est - elle exacte, la distance de 1 km / centre du village est - elle exacte ? Des précisions sont à apporter.

Mme Denizot exprime le risque de disparition des commerces de proximité dans le bourg en raison de la présence de ce projet s'il était concrétisé.

Elle exprime également le risque pour les commerces de Saint Sernin qui se trouvent dans la zone de chalandise de Carrefour, signalant la présence des commerces de Saint Sernin desquels elle participe.

Enfin Mme Denizot espère que son courrier soit pris en considération, ce qui est le cas quand il vous est demandé de répondre aux interrogations qu'il exprime.

Réponse de la CUCM

Dangerosité de la traversée

La route de Grand champ évoquée par madame Denizot est la D61. Cette route n'est pas impactée par le projet puisqu'aucun accès n'y est organisée. La sortie et l'accès véhicule au projet sont prévus depuis la D680 route du bois Ruault.

En complément, voir réponse apportée à Mme Lardanchet

Eloignement du supermarché par rapport aux équipements publics (poste, école, mairie) :



Figure 3 Carte avec la localisation des principaux équipements publique du centre bourg de Marmagne

Distance d'éloignement au site du projet

Localisation	Identification	Distance au projet	Temps de trajet à pied
1	Mairie / Poste	400m	6 min
2	Ecole	500 m	8 min
3	Cabinet médical	400 m	6 min

4	Boulangerie	300 m	5 min
5	Gare	400 m	6 min
6	Coiffeur	300 m	5 min
7	Coiffeur	550 m	8 min
8	Restaurant	550 m	8 min
9	Restaurant	400 m	6 min
10	Caviste	400 m	6 min

La carte de localisation du projet montre que le site de projet se situe dans un périmètre de 500 mètres autour des équipements et commerces existants. Plus précisément, l'épicerie évoquée sur la commune voisine de Saint-Symphorien de Marmagne est située à 2,2 kilomètres du site de projet.

Risque de disparition du commerce existant

La commune de Marmagne fait face à un déficit d'offre de commerces de proximité pour les habitants et une inadéquation des locaux commerciaux ne permettant pas le développement des commerces existants :

- Le bar épicerie (le Petit Carillet) n'est pas propriétaire de ses locaux et aurait besoin de gros travaux pour se mettre à niveau. Il a fait le choix de se déplacer sur le site de projet et utilisera la cellule prévue pour de la restauration.
- La pharmacienne de la commune dont l'officine est située au rez-de-chaussée de sa maison d'habitation prendra prochainement sa retraite. La condition de reprise de la licence par les jeunes pharmaciens prêts à s'installer réside dans la réalisation du projet qui leur garantit à la fois des locaux adaptés, une visibilité de leur officine depuis la route départementale et des flux de transit qui viennent compléter
- S'agissant de l'offre alimentaire, la municipalité de Marmagne n'est pas propriétaire de locaux commerciaux au sein desquels elle pourrait organiser une supérette. La commune n'est pas non plus dotée de locaux avec des surfaces suffisantes pour l'implantation d'une épicerie en centre bourg.

Par ailleurs, la boulangerie de la commune a été reprise depuis quelque mois et est actuellement accompagné par la commune dans la recherche de subventions pour l'acquisition d'un nouveau four mobile plus performant. La commune de Marmagne accompagne les commerces dans leur pérennisation.

A cet égard, il faut signaler le dispositif fonds d'aides au commerce porté et piloté par la Communauté Urbaine qui peut intervenir pour les commerces du centre-bourgs sous forme d'aide directe d'un montant maximum de 3 000€ pour le commerçant ou artisan dans le cadre de travaux de rénovation ou création d'activités. Les commerces de proximité (épicerie, boulangerie, boucherie, tabac presse, café, bars, restaurants, etc..) sont éligibles à ce dispositif.

Les autres commerces présents dans le centre bourg sont deux coiffeurs et un restaurant dont la présence ne sera pas remise en cause par le projet d'autant que son but est de renforcer la polarité commerciale de Marmagne

Impact de la création du supermarché Carrefour sur les commerces de Saint-Sernin

Les commerces du centre de Saint-Sernin se trouvent à 7,8 kilomètres soit 9 minutes en voiture du site d'implantation de la future polarité commerciale de Marmagne. Dans ce temps de trajet de moins de 10 minutes, les habitants du bourg de Saint-Sernin ont également accès aux surfaces commerciales Carrefour au Creusot et Leclerc du Breuil.

Il en est de même pour les habitants de la vallée du Mesvrin. Les isochrones routiers, ci-dessous, montrent bien que les habitants de la vallée du Mesvrin sont déjà entre 5 et 10 minutes de la totalité des commerces déjà existants. Le secteur étant multipolarisé par plusieurs supérettes et surfaces alimentaires, il semble difficile d'anticiper les comportements d'achat vers l'une ou l'autre des surfaces commerciales. Ainsi leur report vers la polarité commerciale de Marmagne pourrait n'avoir que peu d'impact sur les commerces de Saint-Sernin du bois.

L'offre de l'enseigne Carrefour de Marmagne sera plus large que l'offre proposée par les commerçants indépendants existants sur la commune de Saint-Sernin du Bois. A noter que la part de zone de chalandise que représente la commune de Saint Sernin est très faible. Carrefour compte d'avantages sur le flux de véhicule généré par **la RD 61 (8000 véhicules/jour)** que sur le déplacement des habitants de cette commune. La clientèle de la commune de Saint-Sernin du Bois va déjà naturellement faire ses achats sur la commune du Creusot (2km) qui est beaucoup plus proche que Marmagne (9km).

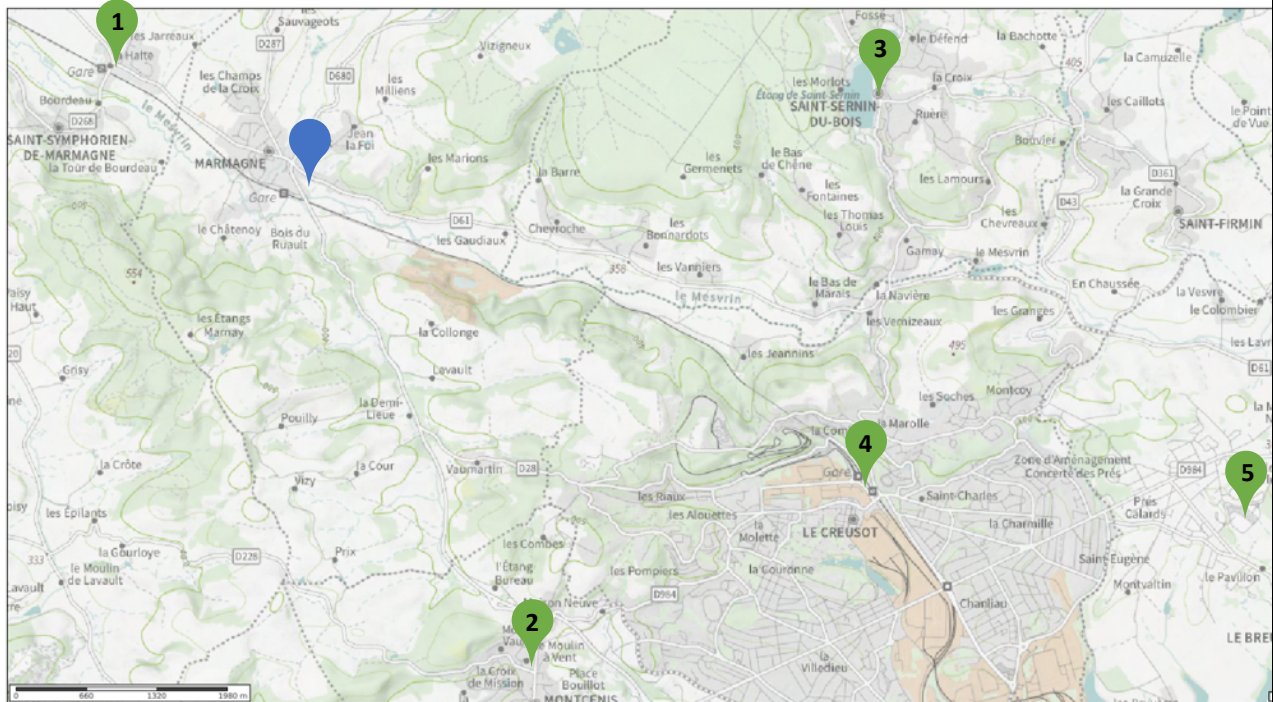


Figure 4 Localisation et distance au projet des principaux commerces alimentaires des communes limitrophes



Site de projet

1 Proxi marché – Saint Symphorien de Marmagne – **2,2 km** – 4 min en voiture

2 Proxi marché – Montcenis – 5,6 km – 6 min en voiture

3 L'épicerie – Saint Sernin du Bois – 7,8 km – 9 min en voiture

4 Carrefour – Le Creusot – 9,2 km – 12 min en voiture

5 Leclerc – Le Breuil – 11,5 km – 16 min en voiture

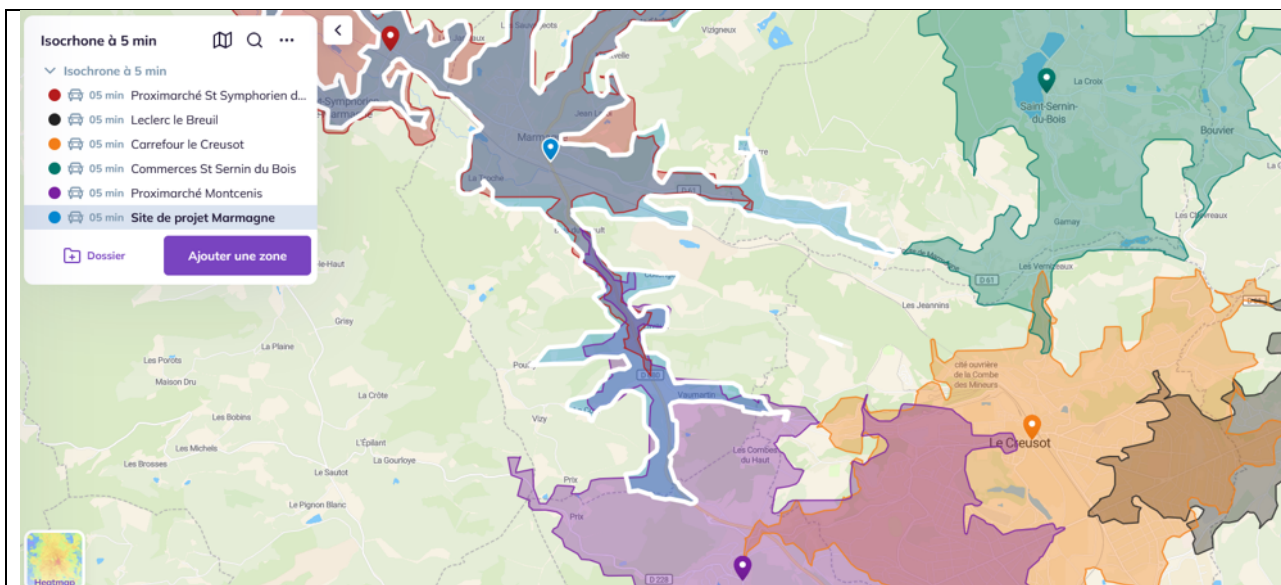


Figure 5 Isochrone routier à 5 min en voiture

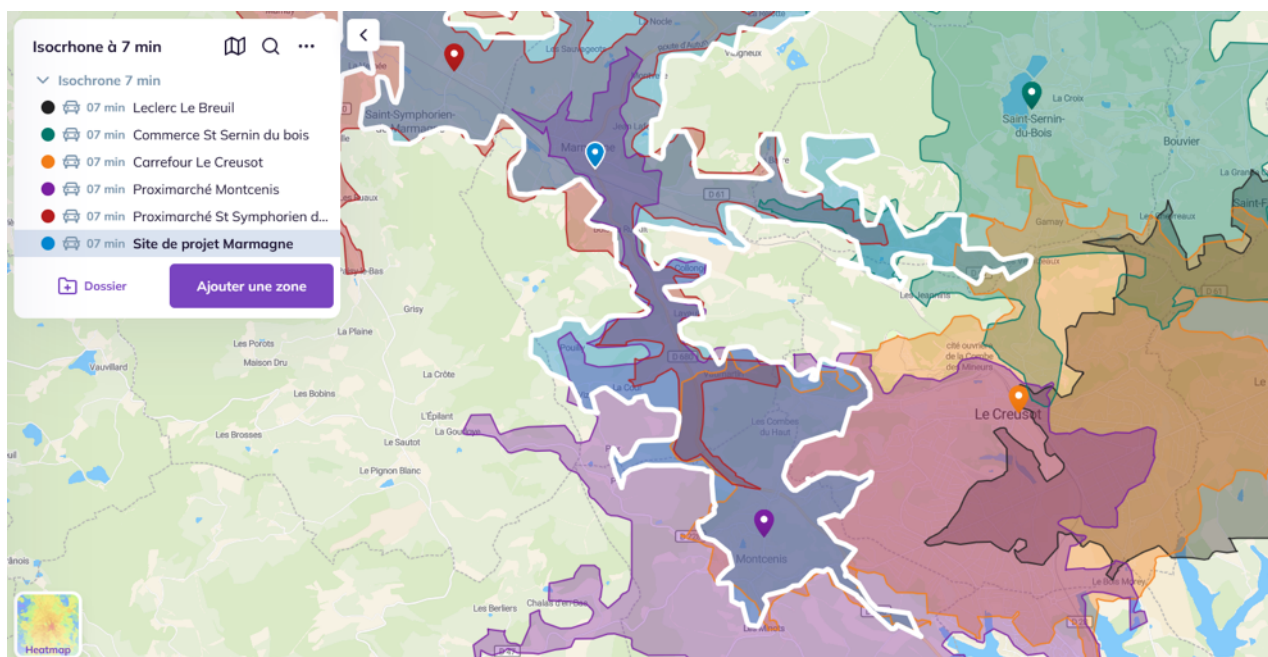


Figure 6 Isochrone routier à 7 min en voiture

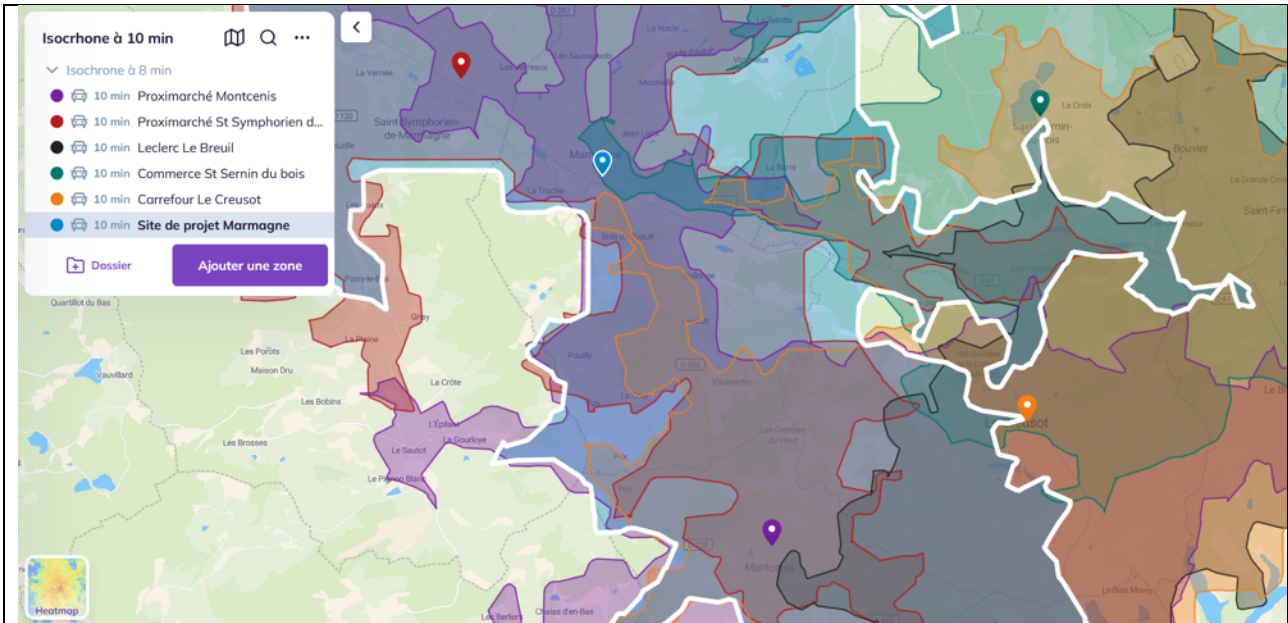


Figure 7 Isochrone à 10 min en voiture

Commentaires du commissaire enquêteur

Mis à part quelques erreurs ou approximations surlignées en jaune, la réponse de la CUCM ne dit rien de l'éventuelle attitude des chalandes situés à égal temps de déplacement de l'épicerie de Saint Sernin et du projet de Carrefour Contact dont « l'offre...sera plus large que l'offre proposée par les commerçants indépendants existants sur la commune de Saint-Sernin du Bois ». On peut aisément la deviner : ces consommateurs iront vers Carrefour Contact, ne serait – ce que par attrait de la nouveauté et d'une offre plus large. Entraînant à plus ou moins long terme le dépérissement des commerçants de Saint Sernin.

En fait l'impact du projet sur les commerces existants des communes avoisinantes devrait être mieux appréhendé, ce qui n'est pas le cas, aucune étude d'impact n'ayant été réalisée.

Par ailleurs quel est l'intérêt de fournir des cartes « d'isochrone » (sic) peu compréhensibles puisque mal légendées ; et qui auraient pu figurer avec intérêt dans le dossier de présentation du projet dont elles sont absentes.

3.2.2 Contribution de M. Fabien Duchêne

Bonjour, je me permets de vous écrire ce mail suite à l'enquête publique diligentée concernant le projet de zone commerciale à Marmagne.

Plusieurs choses m'interpellent dans le projet...la première étant que la municipalité de Marmagne justifie ce projet car elle dit manquer de commerces, je ne vois pas en quoi cela va régler le problème car l'ouverture de ce « Carrefour » ne sera pas une enseigne de plus car elle signera la disparition pure et simple des autres commerces de la commune...il serait peut-être plus judicieux de renforcer et d'aider les commerces actuels à se développer ? De plus, il est écrit que cela profitera économiquement aux communes alentour, en quoi ? Au contraire, même si l'impact sera moins important que sur les commerces de Marmagne, les commerces présents à St Symphorien, Montcenis, Saint Sernin du Bois risquent d'en ressentir les effets néfastes également. Donc c'est tout un tissu économique à des kilomètres à la ronde qui risque d'être fragilisé.

On nous explique que 93 % des achats ne sont pas effectués sur la commune, mais cela continuera d'être le cas puisque ces enseignes sont réputées plus chères que la GMS et les gens qui sont véhiculés continueront de faire la grande majorité de leurs achats sur le Breuil ou Le Creusot, donc est ce que cela vaut vraiment le coup de fragiliser ou de mettre le coup de grâce à tous les autres commerces... ?

Pour la pharmacie il est clair qu'il est indispensable de pérenniser cette activité sur la commune, cependant est-il judicieux de le faire ailleurs que vers la maison de santé...A l'heure actuelle les gens qui ne sont pas véhiculés et qui vivent en centre bourg peuvent se soigner, qu'en sera-t-il après... ?

Une pharmacie qui part s'installer à plusieurs centaines de mètres de la maison de santé...qu'elle est la logique ? En quoi cela va rendre service aux habitants... ?

En résumé sous couvert de soit disant améliorer les choses et de rendre la vie plus simple aux habitants de Marmagne, on cherche surtout à fragiliser tout un tissu économique déjà existant avec des gens qui mettent toute leur vie et toute leur âme à le faire exister au profit de grand groupe ou d'investisseurs qui ne cherchent que la rentabilité...

Où se positionne l'humain là-dedans... ?

Bien cordialement

M Duchêne Fabien

2A Rue de Ruère

71200 SAINT SERNIN DU BOIS

06.09.62.82.23

M. Duchêne pose de nombreuses questions de fond :

- Pour lui l'apparition de ce magasin Carrefour signera la disparition pure et simple des commerces existants à Marmagne, qu'il serait plus judicieux d'aider à se maintenir et développer ;
- Le tissu économique proximal est menacé (dont Saint Sernin où réside et travaille M. Duchêne) ;
- L'attractivité des grandes et moyennes surfaces¹ restera identique, puisque les prix des enseignes « Contact » seraient plus élevés que dans les grandes surfaces. Notion à préciser mais bien réelle pour les deux enseignes Carrefour Express au Creusot par rapport au Carrefour Market du centre – ville ;
- L'installation de la pharmacie à distance du centre bourg, de la pharmacie actuelle et du centre médical, serait une aberration ;
- La contribution termine sur l'évocation de la disparition du tissu économique marmignaud au profit d'un groupe d'investisseurs.

Réponse de la CUCM

Rappel du sous-dimensionnement de l'offre commerçante dans la commune

La commune dispose d'un très faible équipement commercial et ne possède quasiment pas de surface alimentaire.

Parmi les 6 pôles de proximité du territoire, elle est la moins bien équipée. Elle compte selon l'Insee, 0,79 commerce pour 1000 habitants quand Montcenis en compte 1,59, Ecuisses 1,24, Saint-Sernin-du-Bois 1,16.

Aussi, le projet porté par la municipalité a-t-il pour objectif de développer une offre de proximité, aujourd'hui insuffisante, et de la réorganiser dans des locaux adaptés avec une meilleure lisibilité sur les axes de communication.

Comme il a été précisé ci-dessus, le projet est travaillé avec le gérant du Petit Carillet et les potentiels repreneurs de

¹ Merci, M. Duchêne, d'explicitier les acronymes que vous utilisez...

la pharmacie ainsi que la société Carrefour pour le développement de l'offre alimentaire. S'agissant des effets concurrentiels avec les commerces des communes limitrophes, la carte des isochrones routiers montre que les communes limitrophes sont déjà multipolarisées par les grandes et moyennes surfaces qui se situent dans un rayon de 10 minutes. Le site de projet, s'il vise une clientèle de proximité, pourra également compter sur les migrations pendulaires domicile travail entre Autun Le Creusot qui sont estimés à environ 700 passages par jour.

En complément, voir la réponse apportée à la contribution de Mme Denizot.

Attractivité du supermarché Carrefour

L'enseigne s'implantant sur Marmagne est un **carrefour contact** qui vise la consommation de complément avec un panier moyen de 30 €. Comparativement ce type d'enseigne est 5% plus cher que la moyenne et grande et moyenne surface mais 10% moins chère que les enseigne de type carrefour contact qui sont sur un marché de dépannage et on un panier moyen de 8 €.

Proximité de la pharmacie actuelle avec le cabinet médical

Le futur emplacement de la pharmacie est donc dans un périmètre de 500 m autour du cabinet médical. Par ailleurs, il est important de rappeler que les locaux actuels de la pharmacie se situent au rez-de-chaussée de l'habitation de l'actuel pharmacienne dont le départ à la retraite est proche. De plus il a été souligné par les repreneurs de la pharmacie que le local actuel n'est pas adapté et adaptable aux normes liées à l'offre de service dans les pharmacies aujourd'hui



Figure 8 carte des distances des emplacement de pharmacie au cabinet médical

- 1 : Emplacement de l'**actuel** pharmacie
- 2 : Emplacement de la future pharmacie

Impact sur l'économie locale

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.

Commentaires du commissaire enquêteur

À propos de l'offre commerçants dans la commune, il est évident qu'elle est sous – dimensionnée.

À propos de l'attractivité du « supermarché » Carrefour, la réponse de la CUCM est confuse, mélangeant les enseignes de Carrefour : contact ou express ? Ces manifestes incohérences ont été surlignées en jaune.

À propos des proximités des pharmacies – actuelle et projet – avec le centre médical, la carte de la figure 8 est fautive, situant la pharmacie actuelle à 230 m du centre médical et la future à 400 m !

Quant à l'impact sur l'économie locale, il ne me semble pas certain que les postes créés participent de l'économie locale.

3.2.3 Contribution de Mme Pascale Fallourd, maire de Saint Sernin du Bois**ENQUETE PUBLIQUE POUR LE PLUi – Déclaration de projet MARMAGNE****Remarques et avis – Pascale FALLOURD, maire de Saint Sernin du Bois**

Page 2 de la pièce n°1 « **présentation du projet et justification de l'intérêt général** », il est écrit :

« 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 ».

A la lecture du projet, la notion d'intérêt général ne me semble pas démontrée.

Dans le cadre du PLUi de la CUCM, le **PADD**, Plan d'Aménagement et Développement Durables, et l'**Orienta-tion d'Aménagement et Programmation Commerce**, apporte un cadre auquel nous nous référons :

1. Le PADD P36 et 37 :

Concernant les Pôles Relais et de proximité : « Les activités commerciales dans les pôles de proximité, qui comprennent quelques commerces et, parfois, un supermarché (St-Sernin-du Bois, Écuisses, Marmagne, Ciry-le-Noble et Perrecy-les-Forges) seront maintenues autant que possible.

Du commerce de première nécessité peut rester présent dans les autres villages ruraux. »

Vigilance sur les équilibres

Pour fixer les équilibres et limiter les risques de concurrence entre les cœurs commerçants des centres villes, des quartiers et des bourgs, et les zones commerciales périphériques existantes, une Orientation d'Aménagement et Programmation Commerce sera élaborée dans le cadre de ce PLUi valant SCOT et s'imposera aux aménageurs. A ce stade de réflexion, les axes retenus pour la construire sont : **limiter l'extension des zones commerciales dans leur périmètre existant...** ».

- **Or, aucune étude d'impact sur les équilibres économiques des commerces des communes voisines n'a été réalisée**, seule l'étude de marché de l'investisseur Carrefour apparaît dans le document n°1, montrant justement le **déséquilibre que risque de provoquer ce projet** sur l'ensemble des commerces des communes de la vallée du Mesvrin.

Rappel de l'existant : une supérette et une boulangerie à St Symhorien de Marmagne, une épicerie multiservices à Antully, une supérette et plusieurs commerces à Montcenis, une boulangerie, une épicerie-café et 2 restaurants à Marmagne.

En ce qui concerne Saint Sernin du Bois : 1 boulangerie, 1 boucherie-charcuterie, une épicerie-tabac-presse, 1 café, 1 pharmacie². Au sein de notre village, la pérennité de ces commerces, reste fragile, et chaque client compte. Si l'un des commerces ferme, c'est à terme, l'ensemble qui sera menacé.

² Il me semble que Mme le Maire oublie : l'atelier de couture Faby Couture, ainsi que le restaurant du Château...

Il est écrit, p.7 de la pièce n°1 présentation du projet :

« 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 »

- Nous constatons que **la carte de la zone de chalandise** montre clairement l'impact sur une partie de notre commune (représentant ¼ environ des habitants), et plus globalement sur l'ensemble des commerces des communes de la vallée, puisque le projet vise à toucher une clientèle représentant, presque 3 fois la population de Marmagne.

2. L'OAP Commerce p.8 :

« Les objectifs en matière commerciale :

Maintenir les commerces de base dans les 6 pôles de proximité (Marmagne, St Sernin, Montcenis, Ecuisses, Ciry-le-Noble, Perrecy-les-Forges), ... avec une offre autour des produits du quotidien et d'usage occasionnel... Les surfaces commerciales existantes sont appelées à se renouveler, et les **locaux commerciaux vacants en centre bourg, [...] à être occupés, de préférence à toute création de bâtiment. »**

- Nous constatons que **ce projet de polarité commerciale n'a pas pour objectif de maintenir les commerces de base**, mais bien de créer une nouvelle offre, d'une ampleur dépassant les besoins des habitants de Marmagne, sur une surface, en ce qui concerne la superette, située à la limite de la surface maximale définie dans le PLUi, à savoir (150 à 400 m²). De plus, sur les plans, il est fait état d'extensions possibles, portant les surfaces de vente au-delà de 400m².

3. L'OAP Commerce p.17 :

« Les pôles de proximité et les communes rurales :

La logique de centralité prévaut là aussi : les cœurs de village constituent les sites préférentiels où le commerce de petite taille doit trouver sa place, en particulier dans les rez de chaussée de bâtiments et à proximité des lieux d'échanges, équipements communaux et espaces publics ... »

- La localisation du projet (cf. p.10 pièce n°1) ne correspond pas à la notion de centralité, celui-ci n'étant pas situé au cœur de village, mais sur une route départementale très fréquentée.

En conclusion :

Ce projet de polarité commerciale, par ses objectifs commerciaux disproportionnés risque de créer un déséquilibre pour l'ensemble des commerces « du quotidien » des communes voisines (pôles de proximité et communes rurales).

Mme Fallourd soulève les incohérences du projet d'avec le PADD et l'OAP Commerce du PLUi.

Le discours semble pertinent. Aussi le commissaire enquêteur demande à la CUCM de répondre de façon détaillée et aussi clairement que possible aux arguments développés.

Réponse de la CUCM

Intérêt général du projet

L'intérêt général du projet est défini comme un objectif ou un bénéfice qui dépasse les intérêts individuels et sert l'ensemble de la collectivité. Dans le cas présent, la nécessité du projet est justifiée par un besoin de commerces de proximité des habitants.

Compatibilité avec l'OAP commerce

L'OAP commerce distingue deux niveaux d'orientations pour les pôles de proximité :

- Une orientation relative à l'équipement commercial qui vise à « **maintenir et renouveler l'offre alimentaire et non alimentaire pour des besoins quotidiens ou occasionnels** » dans des petites surfaces ou des supérettes ».
 - Dans le cas présent, le projet se situe sur du renouvellement d'offre alimentaire. Il a été démontré que l'offre est aujourd'hui insuffisante. Maintenir une offre faible n'a pas de sens au regard de l'OAP commerce et ne serait pas cohérent avec l'objectif de renforcement des pôles de proximité de l'armature urbaine (dont fait partie Marmagne) qui, dans le cas présent, passe par un développement.
 - Les petites surfaces et les supérettes sont définies par une surface de vente de 120 à 400 m². Le projet se situe en effet au maximum de la surface autorisée. Si le bâtiment représente une surface totale de 600 m², la différence entre surface totale et surface de vente correspond aux locaux sociaux et espaces de stockage du bâtiment.
 - S'agissant des extensions rendues possibles par la société Carrefour, celles-ci devront faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme délivrée en conformité avec le PLUi. Dans le cas présent, l'OAP commerce ne permettra pas de dépasser la surface de vente existante.

- Une orientation d'aménagement et d'urbanisme qui vise à « **poursuivre les aménagements urbains [convivialité des espaces publics, mobilités douces...] et les programmes de reconquête du bâti ancien pour soutenir le commerce existant** ».
 - La reconquête du bâti existant concerne des projets permettant de maintenir et pérenniser des commerces préexistants au programme de rénovation. Ils ne sont donc pas liés à la création de nouveaux commerces.

Le projet ne correspond pas à la création d'une zone commerciale périphérique puisque des commerces sont déjà présents le long de la D680 sur la commune de Marmagne, notamment une auberge restaurant ainsi qu'un caviste. Le projet vient compléter l'offre commerciale en se positionnant sur un axe structurant de la ville. Le centre commerçant de Marmagne semble se déplacer au carrefour des principaux axes, à savoir la D680 et la D 61.

Commentaires du commissaire enquêteur

Les réponses de la CUCM aux objections et arguments de la mairie de Saint Sernin du Bois apparaissent bien fades, en deçà des enjeux soulevés.

La **notion d'intérêt général** du projet est bien terne...Il est signalé un besoin de commerces de proximité des habitants. Cela a-t-il été quantifié par une concertation, des sondages, une étude d'impact ? Non !

La **compatibilité avec l'OAP Commerce**. Il est écrit qu'il a « été démontré que l'offre est aujourd'hui insuffisante ». Où est cette démonstration ?

La **notion de surface de stockage et de locaux sociaux** de 200 m² (ou 230 m² ?) aurait dû être précisée p. 12 de la pièce n°1 de présentation du projet.

Ensuite le paragraphe sur les « **extensions rendues possibles par la société Carrefour celles – ci devront faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme délivrée en conformité avec le PLUi. Dans le cas présent, l'OAP commerce ne permettra pas de dépasser la surface de vente existante** » : que signifie cela ? Que sont ces extensions rendues possibles par Carrefour ? **Soit des extensions sont possibles, soit elles ne le sont pas. La position de la CUCM est ambiguë à cet égard !**

En fait je constate que la CUCM ne répond nullement aux arguments présentés par la commune de Saint Sernin du Bois.

L'argument relatif à la zone commerciale périphérique n'est pas non plus recevable : le restaurant le « Vieux Jambon » étant présent depuis de nombreuses années. Et en face duquel un caviste s'est installé par la suite. Ces établissements sont à 400 m du site du projet. Mais sont – ils pour autant régulièrement fréquentés par les habitants de Marmagne ?

3.2.4 Contribution de M. Jean Marc Hippolyte

ENQUETE PUBLIQUE POUR LE PLUi – Déclaration de projet MARMAGNE

Jean-Marc HIPPOLYTE 7 Traverse de la Bruyère 71200 Saint Sernin du Bois

Parmi les pièces constituant le dossier de déclaration de projet visant à modifier l'OAP 71482-001 (Déclaration de projet MARMAGNE), ne figurent ni le Plan d'Aménagement et Développement Durables, ni l'Orientation d'Aménagement et Programmation Commerce de la CUCM. Seuls quelques extraits sortis de leur contexte sont retranscrits.

- Pour le PADD, on aurait pu citer :

« ... Les activités commerciales dans les pôles de proximité, qui comprennent quelques commerces et, parfois, un supermarché (St-Sernin-du-Bois, Ecuisses, Marmagne, Ciry-le-Noble et Perrecy-les-Forges) seront maintenues autant que possible.

Du commerce de première nécessité peut rester présent dans les autres villages ruraux. Vigilance sur l'équilibre Pour fixer les équilibres et limiter les risques de concurrence entre les cœurs commerçants des centres villes, des quartiers et des bourgs, et les zones commerciales périphériques existantes, une Orientation d'Aménagement et Programmation Commerce sera élaborée dans le cadre de ce PLUi valant SCOT et s'imposera aux aménageurs.

A ce stade de réflexion, les axes retenus pour la construire sont :

- Limiter l'extension des zones commerciales dans leur périmètre existant... »

- Pour l'Orientation d'Aménagement et Programmation Commerce on aurait pu reprendre ces différents éléments sur :

- L'ORGANISATION ET LES OBJECTIFS DE LA POLITIQUE COMMERCIALE

Maintenir les commerces de base dans les 6 pôles de proximité (Marmagne, St Sernin, Montcenis, Ecuisses, Ciry-le-Noble, Perrecy-les-Forges), ...

- L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Les pôles de proximité et les communes rurales

La logique de centralité prévaut là aussi : les cœurs de village constituent les sites préférentiels où le commerce de petite taille doit trouver sa place, en particulier dans les rez de chaussée de bâtiments et à proximité des lieux d'échanges, équipements communaux et espaces publics ...

Récapitulatif Sites préférentiels des commerces dans les centralités	Offre existante et caractéristiques	Potentiel foncier et bâti dédié aux implantations commerciales	Orientations relatives à l'équipement commercial	Orientations d'aménagement et d'urbanisme
Centre bourg des pôles relais et de proximité	Commerce traditionnel, mixte, et présence parfois de supérette et moyenne surface, localisés dans le centre historique	Vacance commerciale visible	Maintenir et renouveler l'offre alimentaire et non alimentaire pour des besoins quotidiens ou occasionnels, dans des petites surfaces ou des supérettes	Poursuivre les aménagements urbains –pour la convivialité des espaces publics centraux, les mobilités douces, l'embellissement...-, les programmes de reconquête du bâti ancien pour soutenir le commerce existant.

Concernant le projet, il est écrit :

- « 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 véhicules/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. Les terrains objet de la demande qui 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. 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. La zone de chalandise permet de toucher directement environ 3 403 habitants qui ne bénéficient pas de supermarché de proximité... »

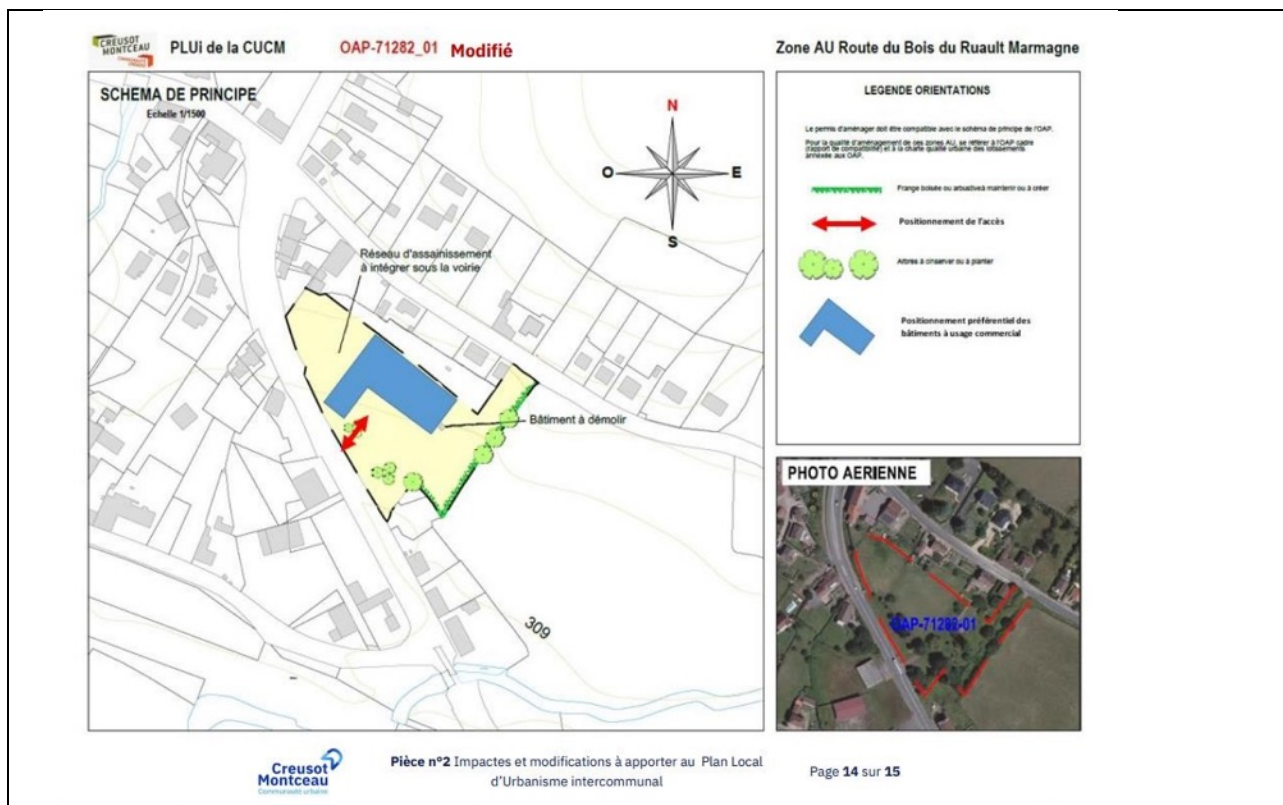
Nous constatons donc qu'il ne s'agit pas de maintenir et renouveler l'offre alimentaire et non alimentaire pour des besoins quotidiens ou occasionnels, dans des petites surfaces ou des supérettes, car la zone de chalandise de ce projet de polarité commerciale sur le territoire de la commune de Marmagne permettra de toucher presque trois fois le nombre d'habitants de Marmagne, alors que les communes proches (Saint Symphorien de Marmagne, Antully, Saint Sernin du Bois, Montcenis) sont dotées de commerces de proximité à l'équilibre fragile ...

Il est également affirmé :

- « Ce 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 6 pôles de proximité (Marmagne, St Sernin, Montcenis, Ecuisses, Ciry-le-Noble, Perrecy-lesForges). »

Au contraire, ce projet risque de déstabiliser cette armature urbaine en mettant en péril les commerces des communes voisines. Par ailleurs, ce projet est porté par une société 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, quid de la pérennité de cette polarité commerciale ?

Par ailleurs, la modification de l'OAP n'intègre pas les liaisons « piétons, cyclistes », sachant que le projet se situe en bordure de la départementale D 680 Autun-Le Creusot avec un flux de 8 000 véhicules/Jour.



Le plan de composition du projet laisse apparaître une partie de zone AU non aménagée.

Quelle sera la destination de celle-ci ?

L'impact environnemental du parking et de la station essence à proximité du Mesvrin a-t-il été pris en compte (cuves hydrocarbures, lessivage des sols) ?



Dans ce document M. Hippolyte met en avant l'absence du PADD et de l'OAP Commerce, alors que seuls des extraits de ces documents sont présents hors de leur contexte.

Il est signalé que « la zone de chalandise de ce projet de polarité commerciale sur le territoire de la commune de Marmagne permettra de toucher presque trois fois le nombre d'habitants de Marmagne, alors que les communes proches (Saint Symphorien de Marmagne, Antully, Saint Sernin du Bois, Montcenis) sont dotées de commerces de proximité à l'équilibre fragile ... »

et que « ce projet risque de déstabiliser cette armature urbaine en mettant en péril les commerces des communes voisines.

M. Hippolyte interroge sur la pérennité de ce projet commercial porté par une société (sans préciser laquelle ? Carrefour ?) qui fait le choix de travailler avec un investisseur en franchise, l'investisseur supportant l'investissement sur la construction et est ensuite sur une location gérance pour le financement du fonds de commerce.

Et ensuite M. Hippolyte signale que la modification de l'OAP n'intègre pas les liaisons douces « piétons, cyclistes », le projet étant en bordure de la départementale D 680 Autun-Le Creusot avec un flux de 8000 véhicules/Jour.

Par ailleurs quelle sera la destination du reliquat de zone AU au Nord Ouest non intégrée au projet ?

La CUCM répondra aussi clairement que possible à ces arguments, qui à l'instar de ceux présentés par Mme Fallourd renvoient au PLUi : PADD et OAP Commerce.

Réponse de la CUCM**Pérennité du projet commercial Carrefour en cas de défaillance du gérant ?**

En cas de défaillance du gérant la société Carrefour s'engage à reprendre en main le commerce et à installer un nouveau gérant. D'autre part s'il s'avérait que le projet est sur dimensionné, la société Carrefour est prête à réduire la surface commerciale et passer sur un carrefour Express en créant une collocation avec un autre commerce

Pas de projet de liaison douce

Un cheminement avec trottoir depuis la mairie vers le site de projet est déjà existant. Un projet plus global de rénovation du carrefour entre la D 680 et le D61 est à penser afin de sécuriser la traversée pour les modes actifs. Le travail de réflexion sur ces éléments interviendra dans un temps en aval de la présente procédure et en concertation avec la DRI, la commune, la CUCM et les marmignauds.

Destination du reste de la zone AU

La partie nord-ouest de l'OAP qui n'est pas touchée par le projet de commerce garde sa vocation à accueillir du logement avec un accès par la route des grands champs (D61).

Commentaires du commissaire enquêteur

La CUCM n'apporte pas de réponse au constat majeur de M. Hippolyte :

« la zone de chalandise de ce projet de polarité commerciale sur le territoire de la commune de Marmagne permettra de toucher presque trois fois le nombre d'habitants de Marmagne, alors que les communes proches (Saint Symphorien de Marmagne, Antully, Saint Sernin du Bois, Montcenis) sont dotées de commerces de proximité à l'équilibre fragile» et « ce projet risque de déstabiliser cette armature urbaine en mettant en péril les commerces des communes voisines. »

Ensuite la réponse de la CUCM relative à la pérennité du projet commercial laisse pantois : où est – il écrit, signalé, inscrit que Carrefour « s'engage à reprendre en main le commerce et à installer un nouveau gérant » ? Et idem pour la suite ! Où est – ce écrit ? N'y a-t-il pas eu une étude de marché faite par Carrefour ?

Les réponses relatives aux liaisons douces sont de circonstance. Ici aussi rien de bien concret.

La réponse relative au reliquat de l'OAP non concernée par le projet est satisfaisante.

4. Avis et recommandations des PPA

La réunion d'examen conjoint du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi de la CUCM sur la commune de Marmagne a été tenue le 10 avril 2025 avec les personnes publiques associées dont sur 22 pressenties seules 13 étaient présentes...

Le compte rendu de la réunion figure ci – après.



Pôle aménagement et projet territorial
Direction prospective et
développement
Service Urbanisme réglementaire et
prévisionnel

10 avril 2025
14h30 à 16h20
Mairie de
Marmagne

Réunion d'examen conjoint du dossier
de déclaration de projet emportant
mise en compatibilité du Plui sur la
commune de MARMAGNE

Sébastien BARD
10/04/2025

Compte rendu de Réunion

• Invités

Représentant	Organisme	P	E	D
Monsieur LAUBERAT	Maire de Marmagne, Conseiller départemental	X		X
Monsieur GARNIER	Adjoint au Maire de Marmagne	X		X
Madame THEVENARD	Direction Départementale des Territoires, Préfecture	X		X
Madame LEMOINE	Vice-Présidente CUCM en charge de l'urbanisme prévisionnel règlementaire et du foncier	X		X
Madame VILFROY	Cheffe du Service urbanisme Prévisionnel et Règlementaire CUCM	X		X
Monsieur BARD	Chargé de Projet PLUi CUCM	X		X
Madame FALLOURD	Maire de Saint Sernin du Bois	X		X
Madame DUCREUX	Première adjointe au Maire d'Antully	X		X
Monsieur BOULLIER	Adjoint à la Maire de Saint-Sernin-du-Bois	X		X
Monsieur JOLY	Adjoint au Maire de Saint-Symphorien-de-Marmagne	X		X
Monsieur CLAUDEL	Porteur de projet pour la pharmacie	X		X
Sous-préfecture d'Autun			X	X
DRI			X	X
Région BFC			X	X
Département		X		X
Chambre de commerce et industrie			X	X
Chambre des métiers			X	X
Chambre d'agriculture			X	X
CCGAM			X	X
Commune d'Autun			X	X
Commune de BROYE			X	X
Commune de Saint Symphorien		X		X

Commune du Creusot		X	X
Commune de Montcenis		X	X

P : Présent, E : Excusé, D : Diffusion

- Pièces jointes

Nom de la pièce
Pièce 1 : Présentation du projet et justification de l'intérêt général
Pièce 2 : Impacts et modifications à apporter au Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Etude environnementale AD hoc : Auto-évaluation (rubrique 6)
Avis MRAE
Support de présentation du dossier
Feuille de présence
Avis de PPA donnés par mail

1 Déroulement de la réunion

- Introduction par Frédérique LEMOINE, Vice-présidente CUCM
- Présentation du projet par Camille VILFROY, Cheffe de service urbanisme prévisionnel et réglementaire
- Interventions et échanges

2 Introduction

La réunion a pour objet la présentation du projet faisant l'objet d'une mise en compatibilité du PLUi de la Communauté Urbaine, aux personnes publiques associées dont la liste est annexée au présent compte rendu.

Il est rappelé que le projet consiste en la création d'une polarité commerciale comprenant une pharmacie et station essence et supérette sur le site de l'OAP n°71282-001 de la commune de Marmagne, identifiée dans l'armature urbaine comme pôle de proximité. L'OAP est localisée sur l'axe routier principal qui traverse la commune.

Le projet nécessite d'engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi, portée par la CUCM sur la commune de Marmagne, au titre de sa compétence en matière de document d'urbanisme.

Il est précisé qu'après consultation de la MRAE, aucune étude environnementale supplémentaire n'est demandée.

La liste des excusés est présentée :

- la commune du Creusot,
- la Chambre des Métiers et de l'artisanat
- la DRI
- la Chambre d'Agriculture

se sont excusés.

- Le Conseil Départemental est représenté par Monsieur LAUBERAT.

La CCGAM, la Chambre d'agriculture et la mairie de Broye ont fait parvenir, par écrit, que le projet n'appelait pas d'observation particulière.

3 Présentation du projet

Le support de réunion est annexé au présent compte rendu. Il précise notamment l'intérêt général du projet et sa conformité avec l'OAP commerce qui précise les typologies de commerce à maintenir dans les pôles de proximité et les surfaces de vente à développer.

3.1 Présentation du contexte communal

Cette partie de la présentation ne fait l'objet d'aucune remarque.

3.2 Procédure règlementaire

Il est expliqué que pour faire une déclaration de projet deux conditions doivent être remplies : d'une part, le projet doit être d'intérêt général et d'autre part, il ne doit pas négativement impacter le projet de territoire. Cette partie de la présentation ne fait l'objet d'aucune remarque.

3.3 Intérêt général du projet : armature urbaine, offre de services et de commerces, création d'emplois, préservation de l'environnement

Cette partie de la présentation a fait l'objet d'échanges (cf titre 4).

3.4 Compatibilité du projet avec le PLUI (OAP commerce, habitat, déplacement, environnement, ORT) et modification à apporter à l'OAP

Cette partie qui concerne la compatibilité du projet avec le PLUI fait l'objet d'une observation de la DDT.

4 Synthèse des interventions et des échanges

4.1 Intérêt général du projet

Commune de Saint-Sernin du Bois :

Plusieurs observations sont formulées par Pascale FALLOURD, maire de Saint-Sernin du Bois.

- Elle regrette que le dossier ne prenne pas suffisamment en compte les impacts du projet sur les commerces de Saint-Sernin.

- Elle attire notamment l'attention sur le fait que la zone de chalandise du projet Carrefour touche la vallée du Mesvrin, partie de la commune de Saint-Sernin estimée à un quart de la population communale. Or, il existe sur la commune une offre de types boucherie, épicerie, boulangerie (récemment reprise pour développer une offre de snacking), café, restaurant, pharmacie, dont l'équilibre est fragile.
- Elle indique que le projet n'est pas localisé dans le centre bourg mais le long de la route départementale. La taille du commerce alimentaire est située à la limite de la surface maximale définie dans le PLUi pour une supérette (150 à 400 m²) avec des plans d'extension possibles. Le projet crée un déséquilibre pour les commerces de Saint-Sernin du Bois et ne correspond pas à l'objectif de l'OAP commerce du PLUi, qui vise le maintien des commerces de proximité. Sont, en particulier, évoqués, le boucher amené à faire des tournées sur Marmagne, et la boulangerie.
- La maire de Saint-Sernin souhaite connaître le futur mode d'exploitation de la brasserie.

Commune de Marmagne :

- Didier LAUBERAT, maire de Marmagne précise qu'il n'y a plus de commerce à Marmagne. Le projet correspond à un projet groupé de pharmacie et supérette, porté par deux investisseurs qui ne pourront s'installer qu'ensemble pour permettre une offre de commerces sur la commune.
- S'agissant de la zone de chalandise du projet et la clientèle de Saint-Sernin du Bois, il indique la supérette du projet est plus éloignée du bourg de Saint-Sernin que celui-ci n'est éloigné des 4 autres grandes surfaces suivantes : Leclerc du Breuil, Intermarché du Creusot, Carrefour Market du Creusot. Les habitants du bourg de Saint-Sernin du Bois iront au plus près.
- Il informe du fait que la brasserie sera construite par Carrefour et mise en gérance pour de la restauration rapide. Il indique également qu'un projet de déplacement de l'actuelle boulangerie vers la nouvelle polarité commerciale est prévu.

Porteur du projet de pharmacie

Monsieur CLAUDEL, pharmacien, indique qu'il ne s'installera que s'il peut y avoir de nouveaux locaux. Sans reprise de la pharmacie de Marmagne, l'ARS ne réattribuera certainement pas de nouvelle licence pour l'installation d'une nouvelle pharmacie.

Commune de Marmagne

Didier LAUBERAT, maire de Marmagne informe que la pharmacie de Mesvres est à vendre. Sans repreneur, il n'y aura plus de pharmacie entre Etang-sur-Arroux et le Creusot, provoquant un éloignement entre le Pharmacien et les autres professionnels de santé.

Commune de Saint-Symphorien de Marmagne :

Monsieur JOLY, adjoint au maire indique qu'une boulangerie redémarre et une supérette demeure aux jardins du Mesvrin mais il n'y a plus aucun commerce à Broye.

4.2 Autres échanges sur le projet

La DDT demande de bien préciser sur le schéma d'OAP qu'il y a encore possibilité de faire de l'habitat sur la partie nord-ouest, en indiquant la superficie restante et en lui appliquant les coefficients de densité pour ce qui concerne le nombre d'habitations.

5 Conclusion

Après les échanges, Frédérique LEMOINE remercie les participants pour leur présence et conclut ensuite la réunion.

Il est rappelé que l'enquête publique aura lieu du 14 avril au 28 avril avec des permanences du commissaire enquêteur, Lundi 14 avril matin, 22 avril matin 9h00 et 28 avril 14h – 16h00. L'avis d'enquête publique a été publié dans le JSL et La Gazette France une première fois, le 31/03/2025 et une seconde publication aura lieu le 22/04/2025.

Enquête publique du 14 au 28 avril 2025 en mairie de Marmagne

Le but de la réunion est annoncé en préambule au § 2 : présentation du projet nécessitant mise en compatibilité du PLUi aux personnes publiques associées, portée par la CUCM.

Lors de la présentation du projet, l'intérêt général en est précisé, de même que sa conformité avec l'OAP Commerce qui précise les types de commerce à maintenir dans les pôles de proximité et les surfaces de vente.

Quatre thèmes sont abordés :

- Présentation du contexte communal ;
- Procédure réglementaire : « *il est expliqué que pour faire une déclaration de projet, deux conditions doivent être remplies : d'une part le projet doit être d'intérêt général et, d'autre part, il ne doit pas négativement impacter le projet de territoire* » ;
- Intérêt général du projet : des échanges ont eu lieu sur ce thème ;
- Compatibilité du projet avec le PLUi : la DDT fait une observation.

Suit la synthèse des interventions et échanges.

Le maire de Saint Sernin du Bois exprime de nombreuses observations :

- Le dossier ne prend pas suffisamment en compte les impacts du projet commercial sur les commerces de Saint Sernin du Bois ;
- La zone de chalandise du projet impactant le quart de la population communale de St Sernin ;
- Le fait que le projet crée un déséquilibre pour les commerces de St Sernin et ne correspond pas à l'objectif de l'OAP commerce du PLUI, qui vise le maintien des commerces de proximité.

Suivent les réponses du maire de Marmagne aux observations du maire de Saint Sernin :

- « Il n'y a plus de commerce à Marmagne » ;
- La supérette du projet est plus éloignée du bourg de Saint Sernin que les « **4 autres** grandes surfaces suivantes³ : Leclerc du Breuil, Intermarché du Creusot et Carrefour market du Creusot » ;
- La brasserie sera mise en gérance par Carrefour pour de la restauration rapide ;
- La boulangerie actuelle de Marmagne intégrera la nouvelle polarité.

³ Mais qui est donc la quatrième ?

- Le pharmacien porteur de projet pour la pharmacie indique que son installation est subordonnée à de nouveaux locaux.

La DDT demande que le reste de l'OAP non concernée par le projet commercial et située au Nord Ouest puisse être construite d'habitations. Cette remarque de la DDT devant satisfaire la demande de M. Hippolyte (cf. supra).

Parmi les PPA invités, certains ont présenté leurs excuses de ne pouvoir être présents : les courriels correspondants ont été joints aux pièces de l'enquête publique. Toutefois il semblerait que la sous-préfecture d'Autun, la région, la **chambre de commerce et d'industrie**, la commune d'Autun, la commune de Broye et la commune de Montcenis n'aient pas fait état de leur absence, bien qu'étant notées « excusées » sur le tableau des invités. Tous les courriels ont – ils été joints aux pièces ? Merci de contrôler ce point.

Réponse de la CUCM

Tous les courriels des excusés ont été joints au compte rendu. D'autres partenaires se sont excusés par téléphone.

Commentaires du commissaire enquêteur

Certes. Par contre le commissaire enquêteur est fort étonné de ne pas trouver l'avis de la commune de Saint Symphorien de Marmagne, dont la supérette présente à 1 km du bourg de Marmagne sera directement impactée par le projet.

De même et surtout l'avis de la chambre de Commerce et d'Industrie, d'importance capitale quand il est question de création d'une zone commerciale, ne figure nulle part. Pour quelle ou quelles raisons ?

Comme dit au § 1 Préambule, l'avis de la CCI a été sollicité durant le temps de prolongation de l'enquête publique et m'est parvenu le 26 juin.

L'avis de la CCI figure au § 12.

5. Avis de la mission régionale d'autorité environnementale

Le CUCM fournit le texte suivant à propos de la mission régionale d'autorité environnementale :

« 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. »

Réponse de la CUCM

La procédure de déclaration de projet a fait l'objet d'une consultation de la MRAe sur une procédure ad hoc. L'absence de réponse vaut donc avis favorable tacite sur la non-réalisation d'une étude environnementale.

Par ailleurs, le projet a lui fait l'objet d'une demande de cas par cas à la MRAE, pour lequel la MRAE a rendu un avis joint au présent rapport sous le nom PJ1-avis MRAE projet.

Commentaires du commissaire enquêteur

La réponse de la MRAe est la suivante :

Article 1

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, le projet de construction d'une surface alimentaire et d'une pharmacie sur le territoire de la commune de Marmagne (71) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Conformément aux dispositions de ce même article, l'autorité compétente vérifie au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

Article 3

Cette décision sera 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>

6. Observations du commissaire enquêteur sur le dossier de présentation

Le dossier de présentation comporte deux pièces.

La pièce n°1 est la présentation du projet et la justification de l'intérêt général et comporte 17 pages.

Le sommaire en est le suivant :

1 - Avant-Propos	3
2 - Le contexte	4
a. La Communauté Urbaine Creusot Montceau.....	4
b. 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

La pièce n°2 de 15 pages concerne les « Impacts et modifications à apporter au Plan Local d'Urbanisme intercommunal » dont le sommaire est :

1- 2- 3- 4- 5- 6- La mise en compatibilité du PLU	3
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
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
Compatibilité avec l'opération de revitalisation des territoires	12
Situation au regard des servitudes d'utilité publique	12
Câble aérien haute tensions électrique	12
Les évolutions à apporter au document d'urbanisme	13

La version « primitive » de ces textes n'étant point exempte d'imperfections orthographiques, je m'en suis ouvert à Mme Vilfroy qui a fait en partie les corrections nécessaires.

Dans la pièce 1 je note, à propos de la figure F5 p. 9 et du tableau des propriétaires et des surfaces p. 10, l'absence de la parcelle 811 sur la figure F5. Comme cette figure est fort petite et peu lisible, je m'interroge. En agrandissant à partir du document pdf, les numéros de parcelle sont altérés : 88 apparaît comme 58 ; 87 est lu comme 37. D'une façon générale l'insertion de documents graphiques de qualité eût été fort appréciable.

Réponse de la CUCM

Les figures mentionnées ci-dessus sont annexées au présent rapport en format PDF.

Commentaires du commissaire enquêteur

Cette réponse est satisfaisante.

7. Auto-évaluation (rubrique 6)

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 recourent 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.

L'auto-évaluation conclut à la non-nécessité d'une évaluation environnementale.

Néanmoins le commissaire enquêteur relève des déclarations à « l'emporte-pièce » dans cette annexe 3.

C'est ainsi que l'item 6 « incidences sur la gestion des eaux pluviales » conclut à : « *Les incidences en termes de gestion des eaux pluviales sont non significatives* ». Or le projet conduira forcément à une artificialisation des sols. Aussi les dispositions prévues au § c « Les caractéristiques techniques » pièce n° 1 p. 12 et suivantes auraient pu être rappelées ou du moins signalées.

Je note aussi que nulle part l'emprise totale du projet n'apparaît. Et le plan masse inséré p. 12 de la pièce 1 pose une autre interrogation. En effet sa mauvaise qualité graphique ne permet pas de calculer l'emprise du projet. Et surtout me fait interroger sur la « zone d'extension du Supermarché » de 428 m² dans la prolongation Ouest de la structure commerciale. Cela signifie-t-il à terme la création d'une structure commerciale alimentaire de 1068 m² ?

À l'item 9 « La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances » il est affirmé que le secteur n'est pas concerné par des sols pollués. Une recherche en ce sens a-t-elle été menée ? Enfin il n'y a pas de risque technologique. Mais la présence de l'incidence de la ligne haute *tension* aurait pu être rappelée.

Réponse de la CUCM

Gestion des eaux pluviales

Le projet devra ce conformé au PLUi qui indique :

Le projet devra donc intégrer une gestion de l'eau de pluie à la parcelle avec un débit de fuite au réseaux autorisé de 3 L/ha/s. Les modalités de gestion des eaux pluviale étant précisé au PLUi et le projet devant y être conforme il a été jugé que le projet n'aurait pas d'incidence significative sur la gestion des eaux pluviale.

Emprise du projet

La surface totale de l'OAP est de 9 000 m²

Les surfaces suivantes sont des estimations car le projet n'a pas encore fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme, avec le remise de plans détaillés définitifs.

La surface de vente du carrefour est d'environ 400 m². Les surfaces de stockage, locaux sociaux (bureaux, sanitaires, vestiaires, salle de pause, ...) ne sont pas comprises dans le calcul de la surface de vente. La surface totale est de 630 m².

La surface de parking voirie est de 2 400 m²

La surface de la cellule commerciale de la pharmacie est de 230 m²

La surface de la cellule commerciale pour la restauration est de 100 m²

La zone indiquée comme « zone d'extension du supermarché » fait partie du modèle économique de carrefour. En effet, lorsqu'ils pensent l'implantation d'une surface une réserve foncière pour un agrandissement est toujours prévue afin d'anticipée une éventuelle évolution. Aujourd'hui cette possibilité d'évolution intégrée au projet est fléchée au bénéfice de carrefour mais pourrais aussi être fléchée pour faire évoluer la surface de la cellule de restauration.

Incidences sur les risques et nuisances

Concernant la pollution des sols une consultation des bases BASOL BASIAS a été faite et n'a pas relevé d'incidence sur ce site. Le site ne se trouve également pas dans un périmètre de risque SEVESO. La ligne électrique haute tension traversant le site à un impact sur le positionnement et la hauteur des bâtiments à proximité.

Commentaires du commissaire enquêteur

La réponse relative aux eaux pluviales convient au commissaire enquêteur.

La réponse relative aux incidences sur les risques et nuisances convient également au commissaire enquêteur.

Par contre **la réponse relative à l'emprise du projet** ne convient absolument pas. Il me semble que l'ensemble des parcelles est de 7432 m². Ensuite selon l'OAP Commerce la surface maximale pour les supérettes est de 400 m². Sans intégrer les locaux « techniques ». Et voici que maintenant il est évoqué le « modèle économique » de Carrefour » !!! Avec une réserve foncière toujours intégrée « au cas où ». Donc à terme la surface totale du magasin pourrait être de 1028 m² et une surface de vente de 828 m² en retirant 200 m² de surface « technique ».

Je signale aussi que le texte suivant, à l'orthographe et syntaxe approximatives, est incompréhensible : « La zone indiquée comme « zone d'extension du supermarché » fait partie du modèle économique de carrefour. En effet, lorsqu'ils pensent l'implantation d'une surface une réserve foncière pour un agrandissement est toujours prévue afin d'anticipée une éventuelle évolution. Aujourd'hui cette possibilité d'évolution intégrée au projet est fléchée au bénéfice de carrefour mais pourrais aussi être fléché pour faire évoluer la surface de la cellule de restauration. ».

Quelle est la raison et que masque cette apparente confusion ? Cela me semble signifier qu'à terme Carrefour pourra doubler la surface de vente, faisant fi de l'OAP Commerce pour laquelle la surface de vente est au maximum de 400 m² ! Et évidemment en précipitant d'autant mieux la ruine des « petits » commerces des alentours.

8 Signatures

8.1 Remise du Procès-verbal de synthèse des observations

Remis le 5 mai 2025,
Le Commissaire enquêteur
Dominique Andriès



Pour le Président et par délégation,
La Vice-Présidente,
Frédérique LEMOINE



8.2 Remise de réponses aux observations par la Communauté Urbaine Creusot Montceau

Remis le 19 mai 2025

Le commissaire enquêteur
Dominique ANDRIES - ONIMUS

Le Président
David Marti



12 Avis de la CCI sur la mise en compatibilité du PLUi de la CUCM – polarité commerciale à Marmagne

L'avis de la CCI m'a été transmis en fin de période de prolongation de la durée de l'enquête.

Il est reproduit *in extenso* ci – après.



Monsieur Dominique ANDRIÈS
Commissaire enquêteur
13 rue de Blanzay
71200 Le Creusot

PG/mvb
PEDT/25/023

Dijon, le 23 juin 2025

Objet : avis CCI sur la mise en compatibilité du PLUi de la CUCM – projet de polarité commerciale à Marmagne

Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la mise en compatibilité du PLUi de la CUCM sur la commune de Marmagne, la Chambre de Commerce et d'Industrie Côte-d'Or Saône-et-Loire, en sa qualité de personne publique associée, formule un **avis favorable**, tout en attirant l'attention sur un certain nombre de points de vigilance relatifs à la méthodologie et à l'aménagement d'ensemble.

1. Un projet porteur de maintien de l'offre commerciale locale

La CCI prend acte des démarches actives engagées par la municipalité pour permettre la reprise de plusieurs commerces de centre-bourg au sein du futur ensemble commercial :

- Le projet intègre le transfert de la pharmacie actuelle, devenue inadaptée, et permet l'installation d'un jeune couple de repreneurs conditionnée à cette relocalisation ;
- La commune prévoit également une extension foncière dédiée à l'implantation d'une nouvelle boulangerie, en cas de cession du fonds actuel, dans des conditions techniques jugées non pérennes ;
- Le gérant actuel de l'épicerie-bar a, quant à lui, exprimé sa volonté de rejoindre le projet sous la forme d'un établissement de restauration rapide, brasserie, presse-tabac, en partenariat avec Carrefour.

Loin d'opérer une concurrence frontale avec l'existant, le projet semble donc organiser une continuité commerciale adaptée aux réalités locales, dans un cadre bâti fonctionnel, accessible et potentiellement structurant.

2. Des études manquantes à compléter pour sécuriser le projet

Si la dynamique de projet est globalement cohérente avec les impératifs de maintien du commerce de proximité en milieu rural, le dossier présente encore certaines fragilités méthodologiques :

- L'absence d'étude d'impact commercial formalisée ne permet pas d'objectiver les effets du projet sur les commerces environnants, ni d'anticiper les équilibres économiques à moyen terme ;
- Aucun diagnostic de vacance commerciale ni d'étude de flux n'a été versé au dossier ;
- Une étude d'opportunité globale, croisant les logiques commerciales, foncières et de mobilités, aurait renforcé la lisibilité et la soutenabilité du projet.

Siège

2 avenue de Marbotte | BP 17440 | 21074 Dijon Cedex | T. 03 80 65 91 00 | SIRET 130 029 481 00012

Bureaux de proximité à Beaune, Chalon-sur-Saône, Charolles, Ecuisses, Mâcon, Montbard

Toutes nos coordonnées sur www.mjb.cci.fr

3. Un besoin de projet d'aménagement plus large

Enfin, la réussite du projet repose sur sa bonne intégration au tissu urbain existant, et en particulier :

- La création de liaisons douces entre le centre-bourg et la future zone commerciale, sécurisées pour les piétons et les mobilités alternatives ;
- L'amélioration de la desserte, notamment pour les usagers non motorisés, et la prise en compte des enjeux de franchissement de la RD680.

Ces éléments conditionnent la capacité du projet à renforcer l'attractivité du village sans créer de rupture fonctionnelle ou d'effet de report de centralité.

Conclusion

Au regard de ces éléments, et compte tenu de la volonté claire des acteurs locaux de poursuivre leur activité au sein du futur pôle commercial, la CCI Côte-d'Or Saône-et-Loire émet un **avis favorable**, assorti des recommandations suivantes :

1. Consolider le projet par une étude d'impact et d'opportunité, incluant des données commerciales, foncières et socio-démographiques ;
2. Encadrer les conditions d'installation (niveau des loyers, gérance locale, modalités de transfert) pour préserver le tissu commerçant local ;
3. Intégrer le projet dans une vision d'aménagement communal à moyen terme, avec cheminements doux, continuités piétonnes et mise en réseau des polarités.

La CCI se tient à disposition pour appuyer la commune et ses partenaires dans cette phase de consolidation et de mise en œuvre.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.


Pascal GAUTHERON
Président

Cet avis est éminemment favorable au projet d'implantation du centre commercial et ses annexes ; tout en émettant trois recommandations relatives à :

- la réalisation d'une étude d'impact ;
- l'encadrement des conditions d'installation ;
- l'intégration du projet dans une perspective d'aménagement avec cheminements doux.

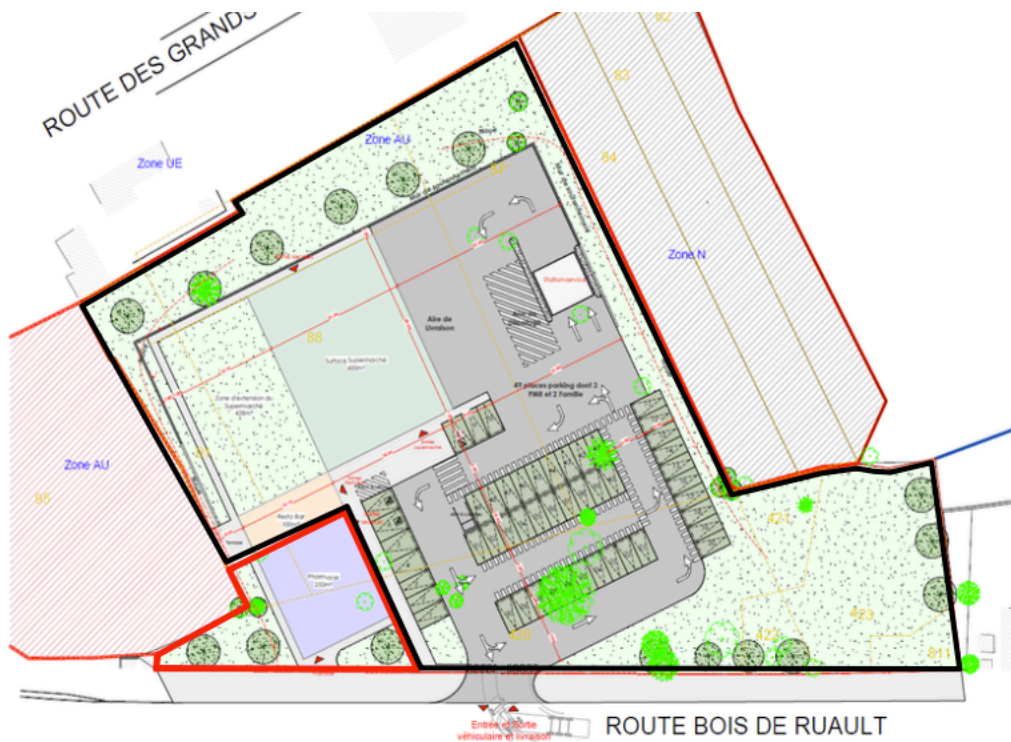
13 « Étude de marché de Carrefour »



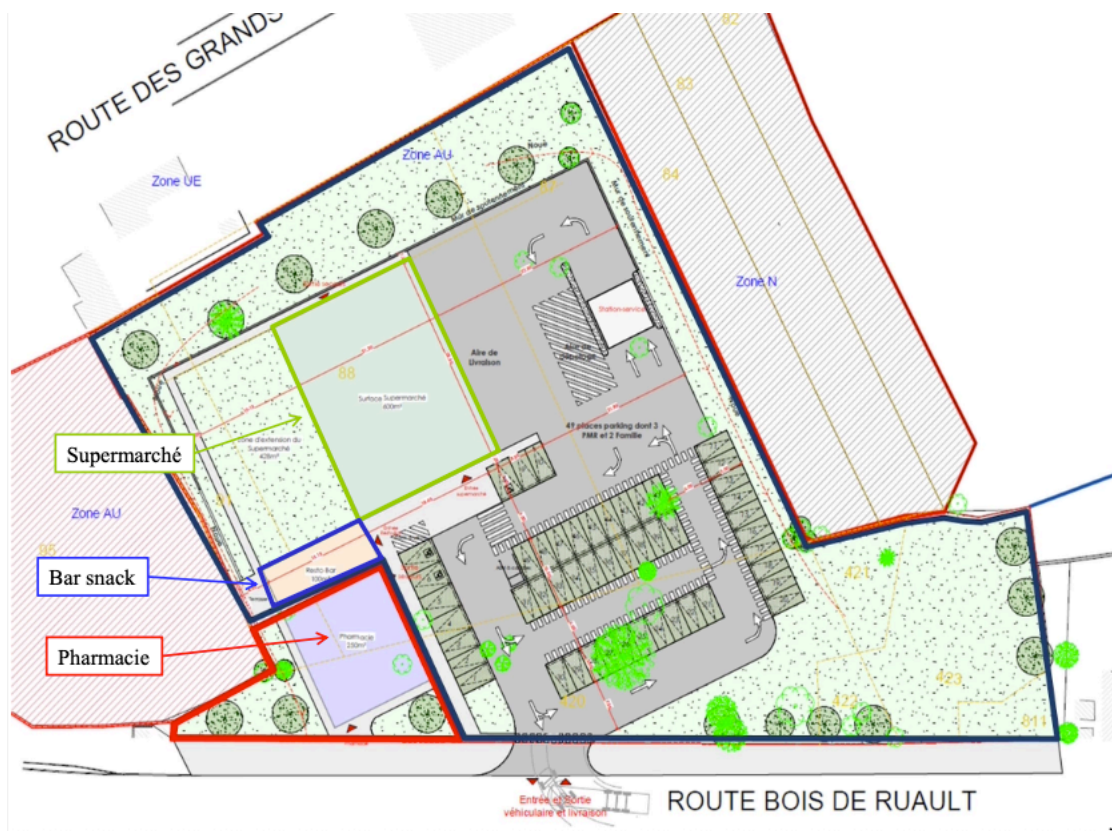
Objet du Dossier : Création Carrefour Contact 425 m² avec station service

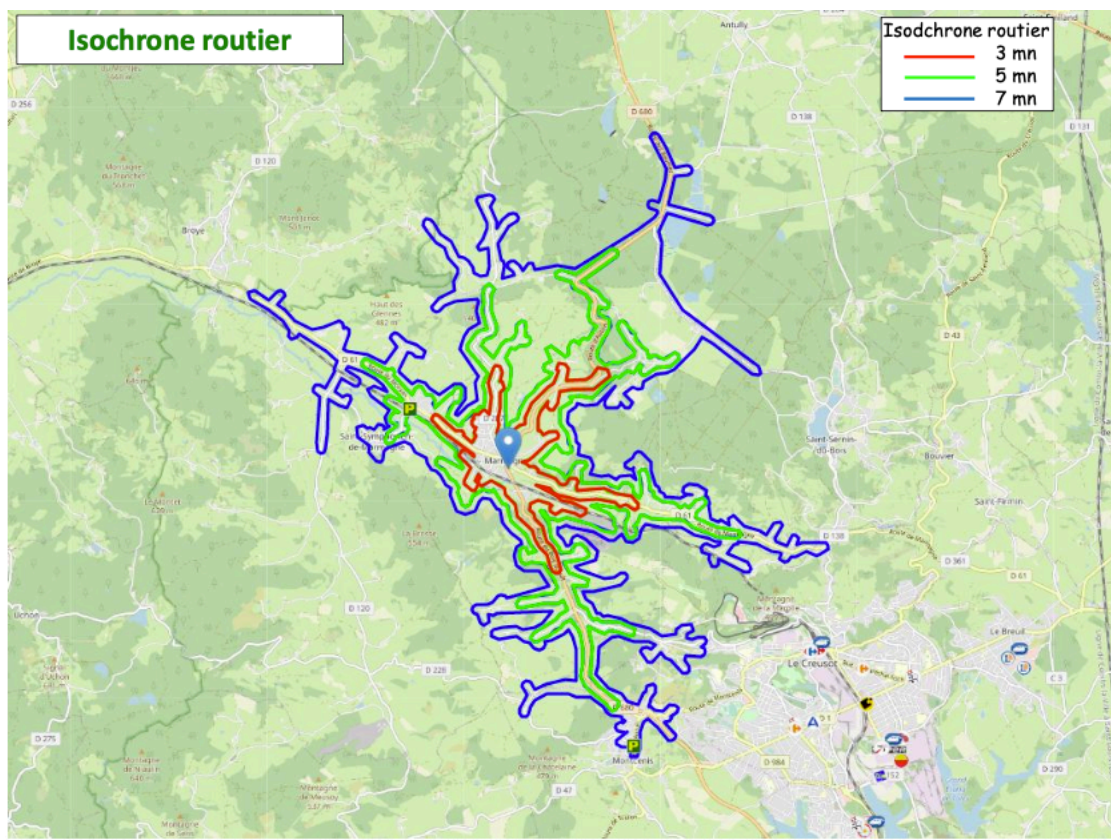
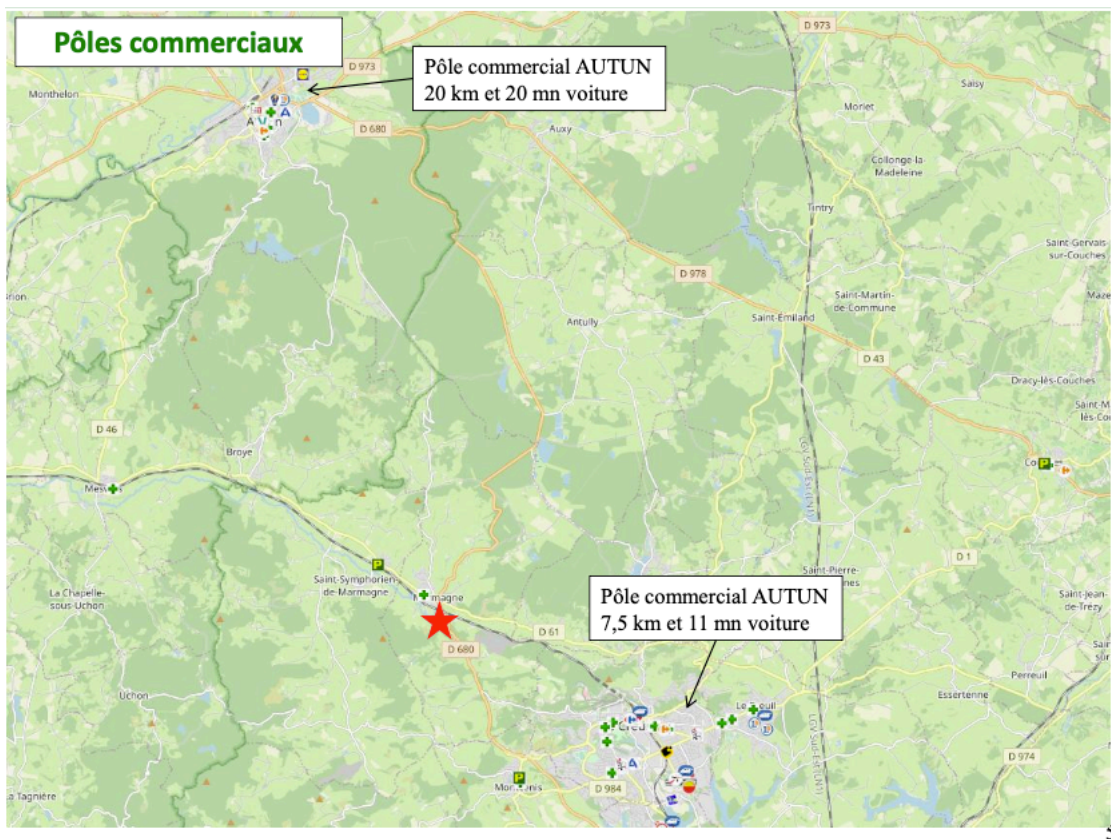
ETUDE DE MARCHÉ REALISEE LE : 17/06/2024

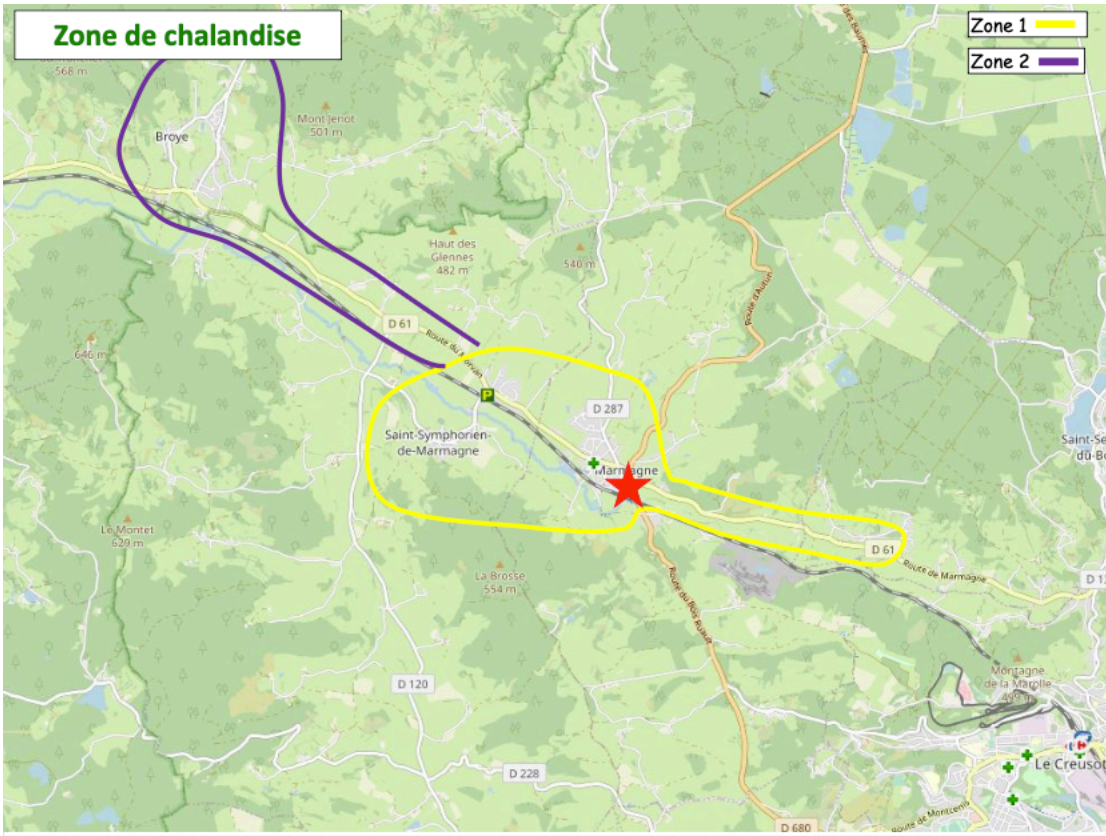
RESPONSABLE EXPANSION : Pascal Biehler
CHARGE D'ETUDES EXPANSION : Benoît Lagneau



l'oeuvre : DGP architectes associés et associés 10, Avenue des Champs Elysées - 21000 Dijon T : +33 (0)3 80 39 00 00 E : email : contact@carrefourcontact.com	Maitre d'ouvrage : CARREFOUR CONTACT Représentant : Marmagne Tél : E-mail :	Plan masse	Référence projet : CARREFOUR CONTACT_MARMAGNE Programme : Construction d'un Carrefour Contact, une pharmacie d'une Station-service Adresse du projet : 71710 Marmagne, France
---	--	-------------------	---







CHIFFRE D'AFFAIRES POTENTIEL

Département	71 - SAÔNE ET LOIRE	Dépense alimentaire totale/ménage/an.	7 067 € (France 2022)
Ville	MARMAGNE	IDC moyen de la zone.	105,7
Adresse		Dépense alimentaire moyenne de la zone.	7 470
Nature du Projet	Création Carrefour Contact	Taille moyenne des ménages pour la zone.	2,23
Typologie	Rural	CSP + de la zone.	21,0%
Surface	425 m ²	Marché alimentaire total	11 421 021 €
Parking	40 places	Emprise Alimentaire moyenne du projet	18,7%

Zone de Chalandise	Habitants	Ménages	Marché alimentaire	HYPOTHESE BASSE		HYPOTHESE HAUTE	
				Emprise	CA	Emprise	CA
ZONE I	2 644	1 178	8 876 011	20,0%	1 775 202	22,0%	1 952 722
ZONE II	759	351	2 545 010	10,0%	254 501	11,0%	279 951
ZONE III	0	0					
ZONE IV	0	0					
TOTAL	3 403	1 529		17,8%	2 029 703 €	19,5%	2 232 673 €

Non alimentaire	8,0%	210 878 €	231 966 €
Passage	15,0%	395 397 €	434 936 €
Variation saisonnière	0,0%	0 €	0 €

Chiffre d'Affaires Moyen	
CA Hebdo	53 081 €
CA Mensuel	230 648 €
CA Annuel	2 767 777 €
CA / m²	6 512 €

Hypothèse Basse	
	50 553 €
	219 665 €
	2 635 978 €

Hypothèse Haute	
	55 608 €
	241 631 €
	2 899 576 €

Superbe document des plus utile et instructif !

14 **Justificatifs de parution dans la presse et certificats d'affichage**



JUSTIFICATIF DE PARUTION

Référence N° : 91339875

Lille le 31/03/2025

Support de publication

Support Habilité lagazettefrance.fr
Département 71 Saône-et-Loire
Date de parution 31/03/2025 13:01:43



[Lien de publication](#)

Hash de vérification :
ff0cf9d7d68e19a5c77acdb3abdc6749

Texte de l'annonce



COMMUNAUTE URBAINE LE CREUSOT MONTCEAU Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLUi AVIS DE MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE Par arrêté n° 25SGAAR0001 du Président de la CUCM, en date du 07/02/2025, une déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local D'Urbanisme intercommunal, pour modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°71282-001 située sur la commune de Marmagne, en vue de l'implantation d'une polarité commerciale a été initiée. Le projet de Déclaration de projet sera soumis à enquête publique : Du 14 au 28 AVRIL 2025 Les pièces constituant le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité avec le PLUi et le cas échéant les avis émis par les personnes publiques associées, seront tenus à la disposition du public du 14 avril 2025 au 28 avril 2025 : A la Mairie de Marmagne 24, Rue du Bourg 71710 MARMAGNE Aux horaires d'ouverture Mairie de Marmagne - Lundi : 9h-12h/13h30-17h30 - Mardi : 8h-12h / 13h30-17h30 - Mercredi : 8h-12h - Jeudi : 8h-12h / 13h30-17h30 - Vendredi : 8h-12h / 13h30-17h30 - Samedi : 8h-12h - sur le site internet de la CUCM : <https://www.creusot-montceau.org/> Le commissaire enquêteur, M. Dominique ANDRIES, tiendra trois permanences pendant la durée de l'enquête : Les 14 Avril 2025 de 9h-11h, 21 Avril 2025 de 10h-12h et 28 Avril 2025 de 14h-16h Le public pourra consigner ses remarques - Dans le registre prévu à cet effet en Mairie - Par courriel à l'adresse Service.Urbanisme@creusot-montceau.org (objet : DP MEC OAP MARMAGNE) Le public pourra consulter le dossier d'enquête publique et le registre au service urbanisme de la CUCM, et cela pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Le conseil communautaire de la CUCM statuera au terme de la mise à disposition du public pour approuver la déclaration de projet éventuellement modifiée pour tenir compte des avis et observations émises dans ce cadre.



JUSTIFICATIF DE PARUTION

Référence N° : 91339884

Lille le 22/04/2025

Support de publication

Support Habilité lagazettefrance.fr
Département 71 Saône-et-Loire
Date de parution 22/04/2025 13:01:03



[Lien de publication](#)

Hash de vérification :
0b385f0c9b9d7148ab9c2a60c197dcf5

Texte de l'annonce



COMMUNAUTE URBAINE LE CREUSOT MONTCEAU Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLUi AVIS DE MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE Par arrêté n° 25SGAAR0001 du Président de la CUCM, en date du 07/02/2025, une déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local D'Urbanisme intercommunal, pour modifier l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation n°71282-001 située sur la commune de Marmagne, en vue de l'implantation d'une polarité commerciale a été initiée. Le projet de Déclaration de projet sera soumis à enquête publique : Du 14 au 28 AVRIL 2025 Les pièces constituant le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité avec le PLUi et le cas échéant les avis émis par les personnes publiques associées, seront tenus à la disposition du public du 14 avril 2025 au 28 avril 2025 : A la Mairie de Marmagne 24, Rue du Bourg 71710 MARMAGNE Aux horaires d'ouverture Mairie de Marmagne - Lundi :9h-12h/13h30-17h30 - Mardi : 8h-12h / 13h30-17h30 - Mercredi : 8h-12h - Jeudi : 8h-12h / 13h30-17h30 - Vendredi : 8h-12h / 13h30-17h30 - Samedi : 8h-12h - sur le site internet de la CUCM : <https://www.creusot-montceau.org/> Le commissaire enquêteur, M. Dominique ANDRIES, tiendra trois permanences pendant la durée de l'enquête : Les 14 Avril 2025 de 9h-11h, 22 Avril 2025 de 10h-12h et 28 Avril 2025 de 14h-16h Le public pourra consigner ses remarques - Dans le registre prévu à cet effet en Mairie - Par courriel à l'adresse Service.Urbanisme@creusot-montceau.org (objet : DP MEC OAP MARMAGNE) Le public pourra consulter le dossier d'enquête publique et le registre au service urbanisme de la CUCM, et cela pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Le conseil communautaire de la CUCM statuera au terme de la mise à disposition du public pour approuver la déclaration de projet éventuellement modifiée pour tenir compte des avis et observations émises dans ce cadre.



Lyon, le jeudi 27 mars 2025

ATTESTATION DE PARUTION

Nous soussignés, EBRA MÉDIAS BOURGOGNE RHONE-ALPES certifions que l'annonce référencée est commandée pour paraître dans son intégralité, sous réserve de conformité à son usage, dans **Le JOURNAL DE SAONE ET LOIRE** département de SAONE ET LOIRE **les 31 MARS et 22 AVRIL 2025**



COMMUNAUTE URBAINE LE CREUSOT MONTCEAU

Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLUi AVIS DE MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté n° 25SGAAR0001 du Président de la CUCM, en date du 07/02/2025, une déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local D'Urbanisme intercommunal, pour modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°71282-001 située sur la commune de Marmagne, en vue de l'implantation d'une polarité commerciale a été initiée. Le projet de Déclaration de projet sera soumis à enquête publique :

Du 14 au 28 AVRIL 2025

Les pièces constituant le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité avec le PLUi et les cas échéant les avis émis par les personnes publiques associées, seront tenus à la disposition du public du 14 avril 2025 au 28 avril 2025 :

A la Mairie de Marmagne 24, Rue du Bourg 71710 MARMAGNE
Aux horaires d'ouverture Mairie de Marmagne

-Lundi : 9h-12h/13h30-17h30

-Mardi : 8h-12h / 13h30-17h30

-Mercredi : 8h-12h

-Jeudi : 8h-12h / 13h30-17h30

-Vendredi : 8h-12h / 13h30-17h30

-Samedi : 8h-12h

-sur le site internet de la CUCM :

<https://www.creusot-montceau.org/>

Le commissaire enquêteur, Monsieur Dominique ANDRIES,

tiendra trois permanences pendant la durée de l'enquête :

Les 14 Avril 2025 de 9h-11h, 21 Avril 2025 de 10h-12h et 28 Avril 2025 de 14h-18h

Le public pourra consigner ses remarques

-Dans le registre prévu à cet effet en Mairie

-Par courriel à l'adresse

Service.Urbanisme@creusot-montceau.org

(objet : DP MEC OAP MARMAGNE)

Le public pourra consulter le dossier d'enquête publique et le registre au service urbanisme de la CUCM, et cela pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le conseil communautaire de la CUCM statuera au terme de la mise à disposition du public pour approuver la déclaration de projet éventuellement modifiée pour tenir compte des avis et observations émises dans ce cadre.

453882100

Alexiane FRANCILLETTE
Assistante service Annonces Légales
Tél : 0 809 101 811
lpal@ebra.fr (PROGRES)
legale@ebra.fr (BP – JSL)



EBRA MÉDIAS BOURGOGNE RHONE-ALPES – Service Annonces Légales
4 rue Montrochet – 69286 LYON cedex 02 338 700 420 RCS Lyon / SA au capital de 150 000 €

MARCHÉS PUBLICS ET PRIVÉS

Avis d'attribution



COMMUNE DE PARAY LE MONIAL

Avis d'attribution procédure adaptée

1 POUVOIR ADJUDICATEUR : Commune de PARAY-LE-MONIAL
 2 REPRESENTANT DU POUVOIR ADJUDICATEUR : Monsieur le Maire
 3 TYPE DE PROCEDURE : Adaptée en application du Code de la Commande Publique
 4 OBJET DU MARCHÉ : Accord cadre pour la fourniture de carburants en station par carte accréditive
 5 DÉCOMPOSITION DES LOTS - TITULAIRES DES MARCHES :
 -Lot 1 : véhicules PTAC inférieur à 5 T, inférieur à 3 m 10
 * SOCIÉTÉ D'IMPORTATION LECLERC
 -Lot 2 : véhicules PTAC supérieur à 5 T, supérieur à 3 m 10
 * TOTALENERGIES MARKETING France

456875800

Procédures adaptées (plus de 90000 euros)



AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE

Procédure adaptée - Appel d'Offres Ouvert

1. Maître d'ouvrage : CDC HABITAT SOCIAL- Direction Interrégionale Nord Est - 10, boulevard de Dresde - 67000 STRASBOURG
 Agence de Quetigny - 8BIS, PLACE CENTRALE - 21800 QUÉTIGNY
 Objet du marché : Remplacement des toitures
 2. Type de marché : Marché de travaux
 3. Critères d'attribution : Les critères d'attribution sont énumérés dans le règlement de consultation
 4. Lieu d'exécution : 14, rue du Poirier Janin - 71240 SENNECEY LE GRAND.
 Modalités d'attribution : lot unique : remplacement des toitures
 6. Conditions de participation : Toutes les modalités et conditions de participation détaillées sont indiquées dans le règlement de la consultation. Retrait du dossier de consultation : www.achatpublic.com
 7. Date limite de réception des soumissions : 13 mai 2025 à 12h00
 9. Date d'envoi à la publication : 16/04/2024

456770800



AVIS D'APPEL A CONCURRENCE - MARCHÉ DE SERVICE - ENTRE 90 000 € HT ET LES SEUILS DE PROCÉDURE FORMALISÉE

Identification de l'Acheteur : COMMUNE DE SAINT MARTIN EN BRESSE
 SIRET : 217 104 561 00097
 71620 SAINT MARTIN EN BRESSE
 Groupement d'acheteurs : Non
 Communication : Lien URL vers les documents de la consultation : https://ternum-bfc.fr
 Identifiant interne de la consultation : TRSCOL2025STMARTIN
 L'intégralité des documents se trouve sur le profil acheteur : Oui
 Nom du contact : M. Guy GAUDRY - Maire
 Adresse mail du contact : mairie@saintmartinenbresse.fr
 Téléphone du contact : 03 85 47 72 97
 Procédure : Type : Procédure adaptée supérieure à 90 000 e HT
 Conditions de participation : aptitude à exercer l'activité professionnelle, capacité économique et financière, capacités techniques et professionnelles : conditions énoncées dans les documents de la consultation.
 Technique d'achat : sans objet
 Présentation des offres par catalogue électronique interdite
 Réduction du nombre de candidats : Non
 Possibilité d'attribution sans négociation : Oui
 Date et heure de réception des plis : JEUDI 22 MAI 2025 à 12 H 00
 Identification du marché : Intitulé du marché : Exécution des services de transports

scolaires pour la commune de SAINT MARTIN EN BRESSE
 Code CPV Principal : 60130000
 Type de marché : marché
 Lieu principal d'exécution du marché : 71 SAINT MARTIN EN BRESSE
 Durée du marché : 12 mois reconductible
 La consultation comporte des tranches : Non
 La consultation prévoit une réservation de tout ou partie du marché : Non
 Lots : marché alloti : Oui
 Lot n° 1 : service 21550 : 1 circuit ST MARTIN EN BRESSE/ST DIDIER EN BRESSE CPV : 60130000 Lot n°2 : service 21551 : 2 circuits ST MARTIN EN BRESSE/ST MAURICE EN RIVIERE ST MARTIN EN BRESSE/LA MADELEINE CPV : 60130000
 Informations complémentaires : visite obligatoire : Non

456754200

AVIS

Enquêtes publiques



COMMUNAUTE URBAINE LE CREUSOT MONTCEAU

Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLUI AVIS DE MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté n° 25SGAAR0001 du Président de la CUCM, en date du 07/02/2025, une déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local D'Urbanisme intercommunal, pour modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°71282-001 située sur la commune de Marmagne, en vue de l'implantation d'une polarité commerciale a été initiée. Le projet de Déclaration de projet sera soumis à enquête publique :

Du 14 au 28 AVRIL 2025

Les pièces constituant le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité avec le PLUI et le cas échéant les avis émis par les personnes publiques associées, seront tenus à la disposition du public du 14 avril 2025 au 28 avril 2025 :

A la Mairie de Marmagne 24, Rue du Bourg 71710 MARMAGNE

Aux horaires d'ouverture Mairie de Marmagne

-Lundi : 9h-12h / 13h30-17h30

-Mardi : 8h-12h / 13h30-17h30

-Mercredi : 8h-12h

-Jeudi : 8h-12h / 13h30-17h30

-Vendredi : 8h-12h / 13h30-17h30

-Samedi : 8h-12h

-sur le site internet de la CUCM :

https://www.creusot-montceau.org/

Le commissaire enquêteur, Monsieur Dominique ANDRIES, tiendra trois permanences pendant la durée de l'enquête : Les 14 Avril 2025 de 9h-11h, 22 Avril 2025 de 10h-12h et 28 Avril 2025 de 14h-16h

Le public pourra consigner ses remarques

-Dans le registre prévu à cet effet en Mairie

-Par courriel à l'adresse

Service.Urbanisme@creusot-montceau.org

(objet : DP MEC OAP MARMAGNE)

Le public pourra consulter le dossier d'enquête publique et le registre au service urbanisme de la CUCM, et cela pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le conseil communautaire de la CUCM statuera au terme de la mise à disposition du public pour approuver la déclaration de projet éventuellement modifiée pour tenir compte des avis et observations émises dans ce cadre.

453892100

VENTES AUX ENCHÈRES

Ventes volontaires

CORTOT et ASSOCIES
 Commissaires-Priseurs
 44 rue de Gray - 21000 DIJON
 Tél : 03 80 73 17 64
 numéro d'agrément 2002-086

SAMEDI 26 AVRIL 2025 A 14H15
 AL'HOTEL DES VENTES

Belle vente mobilière
 Bijoux, accessoires de mode
 Arts de la table, argenterie
 Tableaux anciens et modernes
 Mobilier et objets d'art
 Tapis

Expositions publiques :
 Vendredi 25 avril de 14h à 18h30
 Samedi 26 avril de 10h à 12h00

Liste et photos sur www.interencheres.com/21003
 Vente en live sur interencheres.com Frais de vente : 23 % TTC
 + 3.6 % TTC pour les acheteurs sur Interencheres
 Paiement par carte bancaire, virement
 ou jusqu'à 1 000 € en espèces.
 Pas de chèques acceptés.

456908600

Marchés publics

Agir en Proximité avec les acheteurs Publics et Privés

Publication des procédures
Plateforme de dématérialisation

UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ
 Une équipe efficace et réactive

Pour la publication de votre annonce
 DÉPARTEMENTS 01-39-42-43-69
 lpral@ebra.fr
 DÉPARTEMENTS 21-71
 legale@ebra.fr

Pour tout conseil et optimisation des coûts
 0809 101 811 (coût d'un appel local)

LE BIEN PUBLIC

LE JOURNAL

LE PROGRES



Le Creusot, le

Dossier suivi par :
Direction prospective et développement

Objet : Certificat d'affichage

Je soussigné, Frédérique LEMOINE, vice-présidente en charge de l'urbanisme et du foncier de la communauté urbaine Creusot Montceau, certifie avoir fait afficher sur le tableau d'affichage approprié, l'avis au public concernant l'ouverture de l'enquête publique sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi sur la commune de Marmagne.

L'affichage a été fait à compter du 28 mars 2025.

La Vice-présidente déléguée à
l'urbanisme et au foncier
Frédérique LEMOINE

COMMUNAUTÉ URBAINE CREUSOT MONTCEAU

Château de la Verrerie, BP 90 069, 71 206 Le Creusot Cedex
tél. : 03 85 77 51 50 — fax : 03 85 56 38 51
info@creusot-montceau.org



creusot-montceau.org



Mairie de Marmagne

24 Rue du Bourg
71710 MARMAGNE

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Didier LAUBERAT, Maire de MARMAGNE, certifie avoir fait afficher sur le tableau d’affichage approprié, l’avis au public concernant l’ouverture de l’enquête publique sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi sur la commune de Marmagne.

L’affichage a été réalisé à compter du 28 mars 2025.

Didier LAUBÉRAT
Maire de Marmagne
Conseiller Départemental Autun-2





**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. <i>Les objectifs du projet</i>	10
b. <i>La localisation du projet</i>	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>

2 - Le contexte

a. La Communauté Urbaine Creusot Montceau

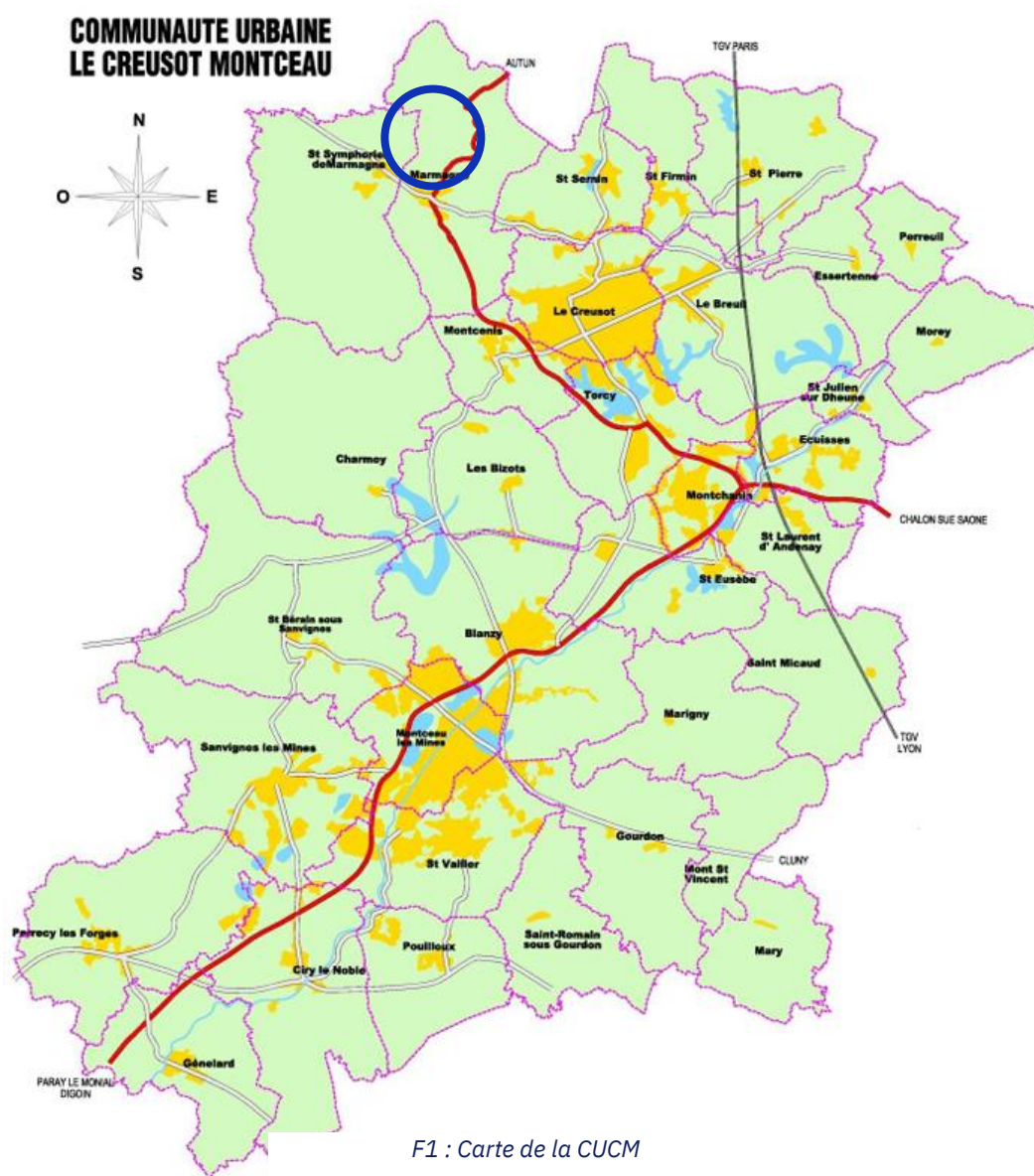
La commune de Marmagne est membre de la Communauté Urbaine Creusot Montceau, en Saône-et-Loire. Bien avant les lois de décentralisation, le territoire de la CUCM faisait figure de pionnier en anticipant un niveau d'intervention intercommunal.

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.

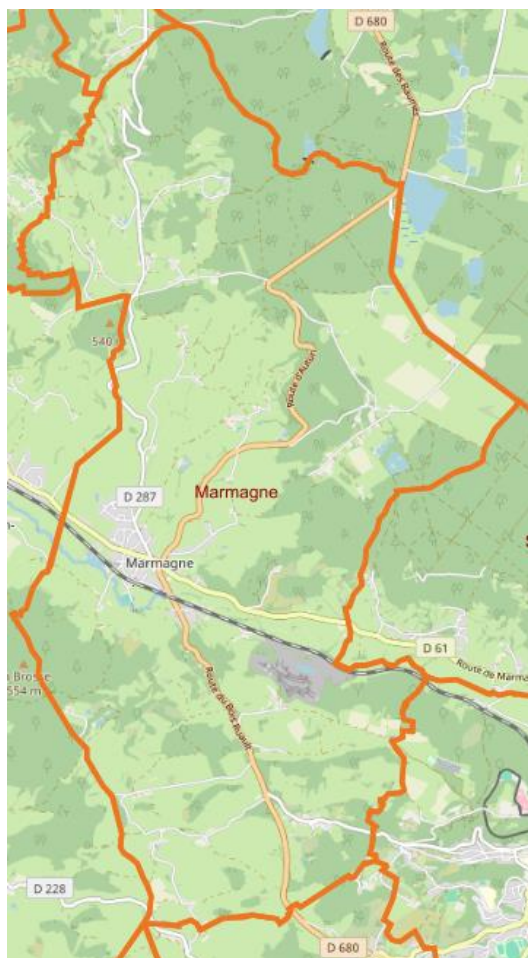
Essertenne, Morey, Perreuil, Marly, Mont-Saint-Vincent, Saint-Micaud et Saint-Romain-sous-Gourdon ont rejoint la CUCM en 2017.

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 par hectare. Son siège est situé au Creusot, l'une des deux communes centres de l'intercommunalité.



F1 : Carte de la CUCM

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 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).

F2 : Situation géographique de Marmagne

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 véhicules/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.

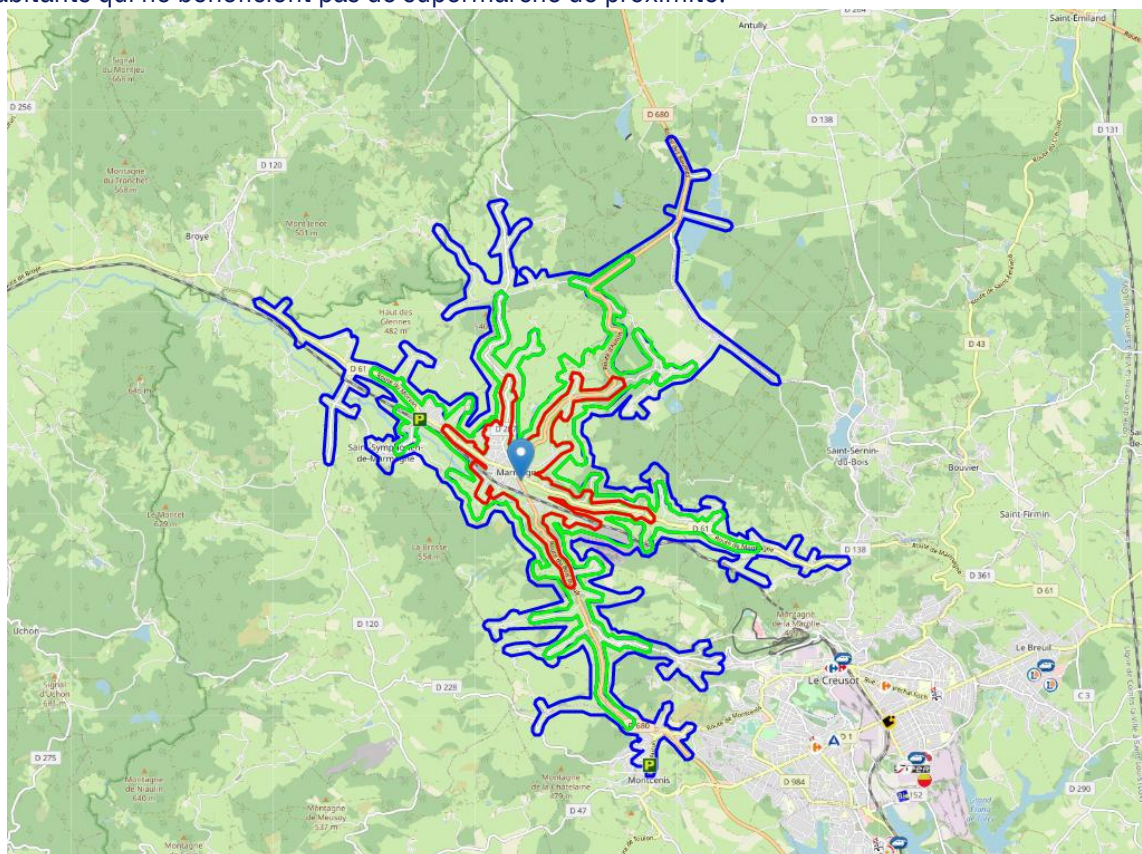
Société de pharmacien

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.

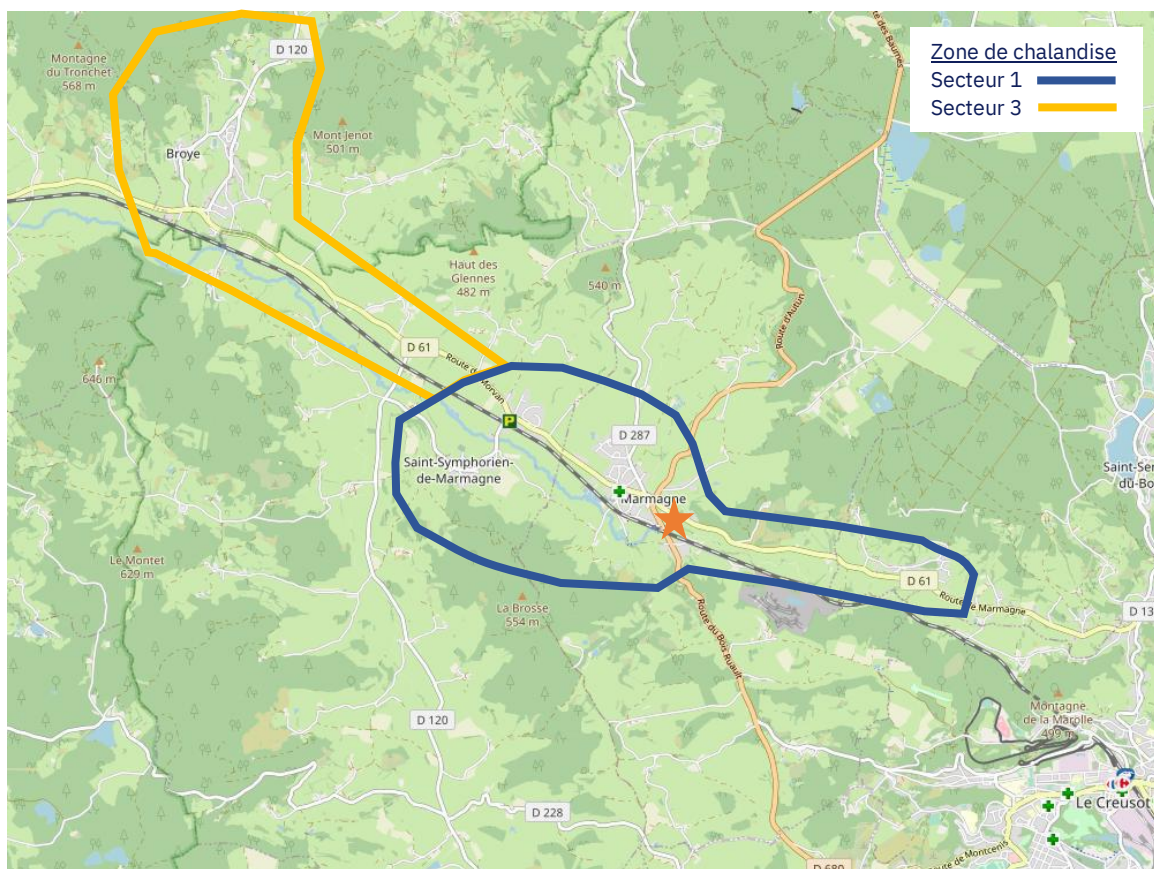
c. Le contexte économique

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 :

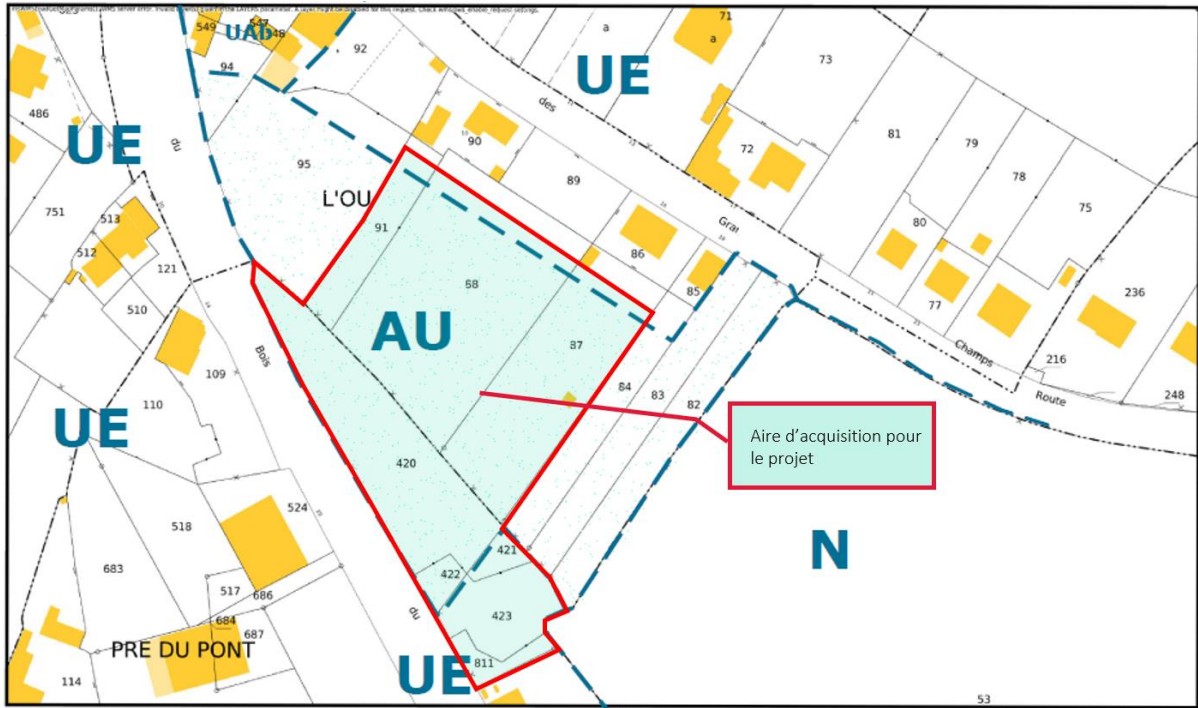
1. La transition écologique : une opportunité de changement, un moteur pour le développement du Territoire.
2. Assurer l'attractivité du 3^{eme} pôle économique de Bourgogne Franche Comte
3. Organiser un territoire urbain et rural
4. Embellir et profiter d'un cadre de vie agréable
5. Requalifier le parc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

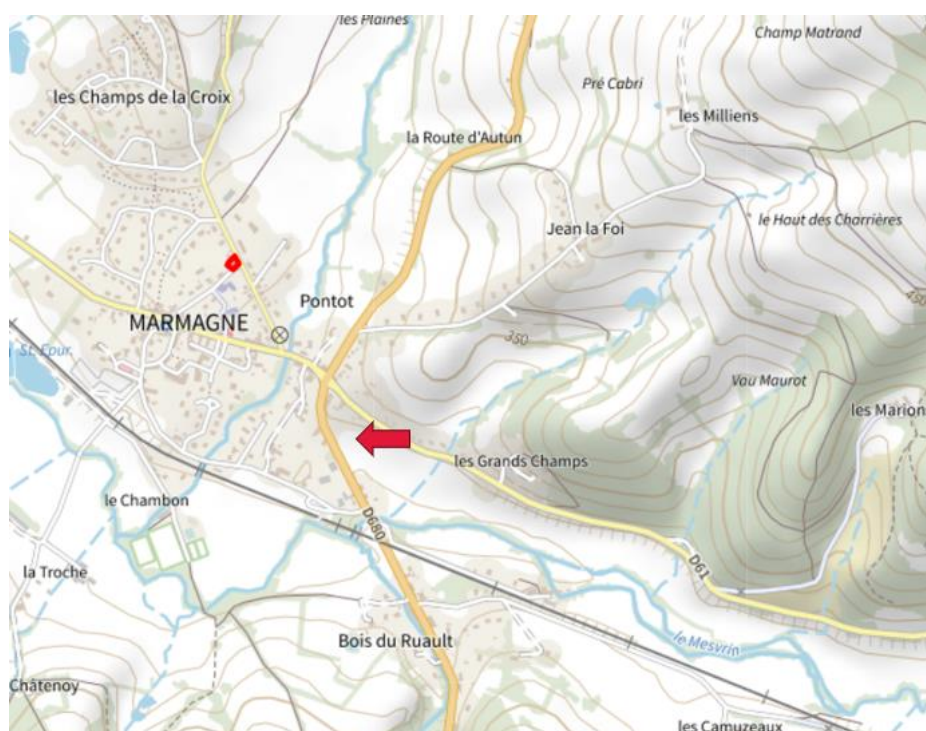
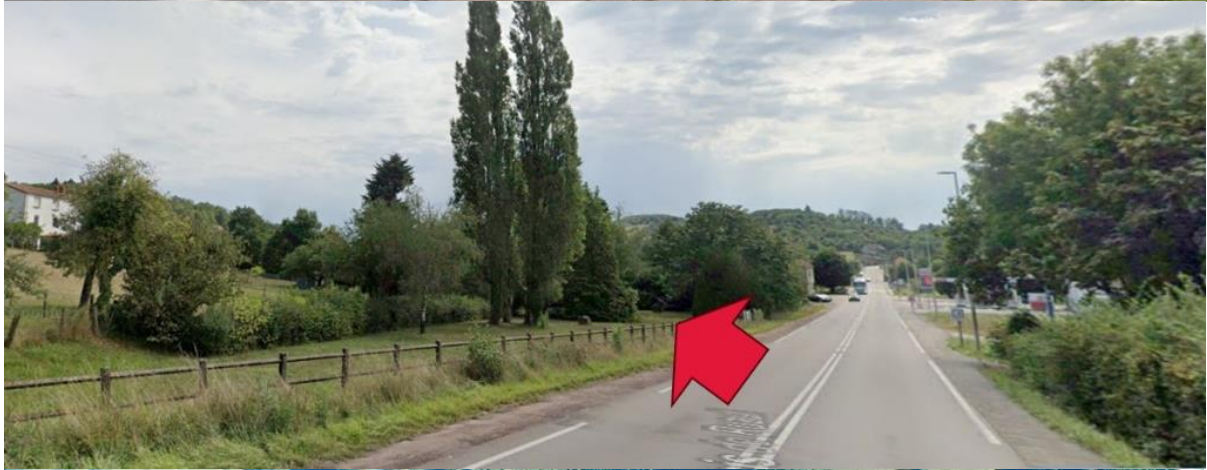


TABLEAU DES PROPRIETAIRES ET DES SURFACES_V2

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

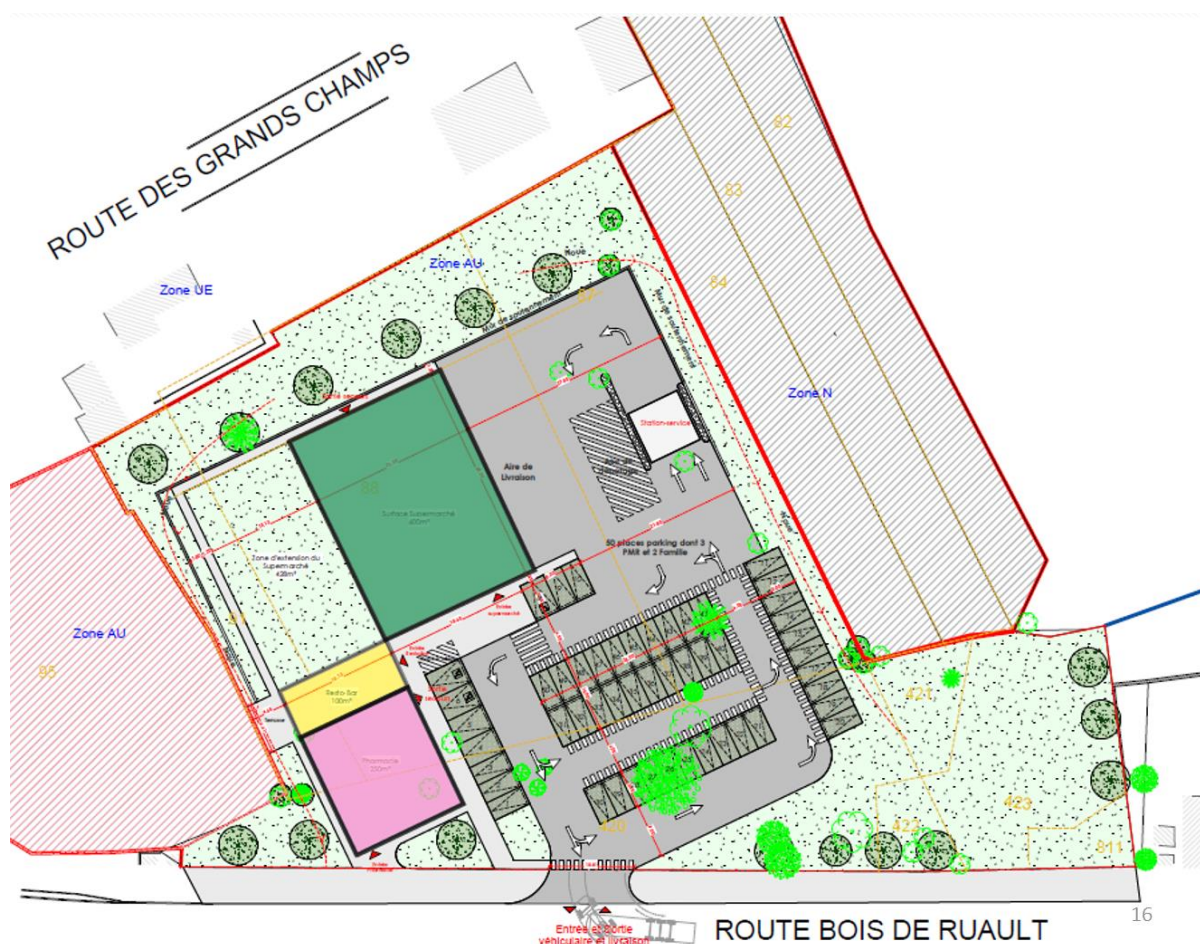
Le projet de construction

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



Projet de Marmagne centre commercial alimentaire

SURFACE DE VENTE : 400 m²
SURFACE TOTALE 650 m²



Accès et voies de circulation sur le site

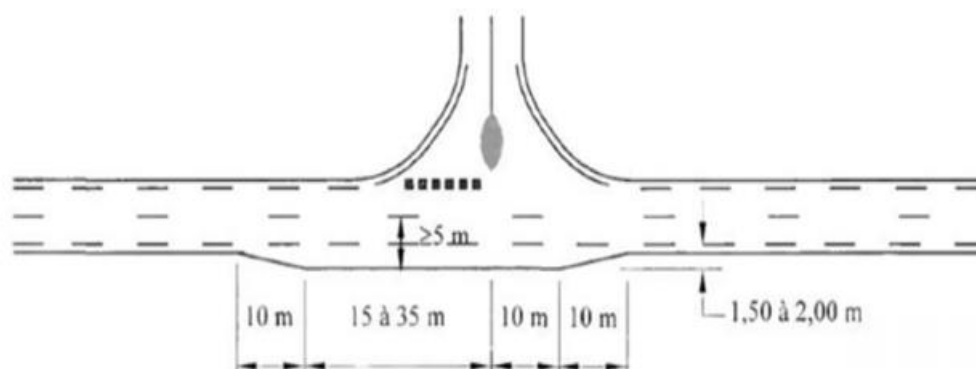
L'accès au site sera unique en vertu des recommandations du service de la direction des routes et infrastructures du département de Saône et Loire. Celui a par ailleurs établi un schéma de principe ci-dessous.

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

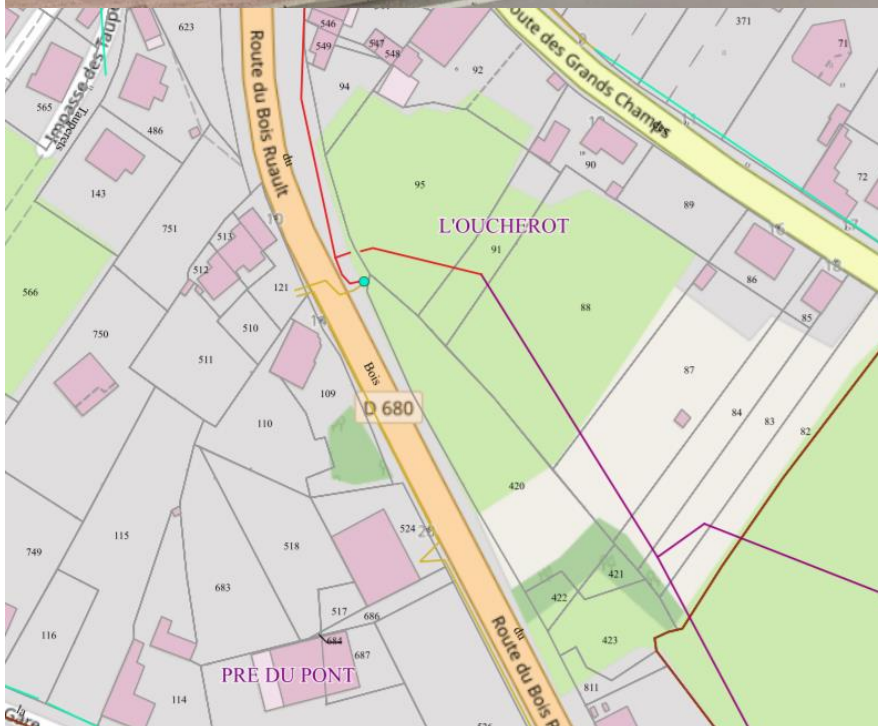
Une attention particulière sera apportée à la construction des bâtiments et des infrastructures nécessaires à la réalisation du projet. Ces bâtiments s'intégreront dans le paysage du lieu avec sa topographie en pente. La pente existante est un des paramètres qui sera prioritaire pour l'implantation des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

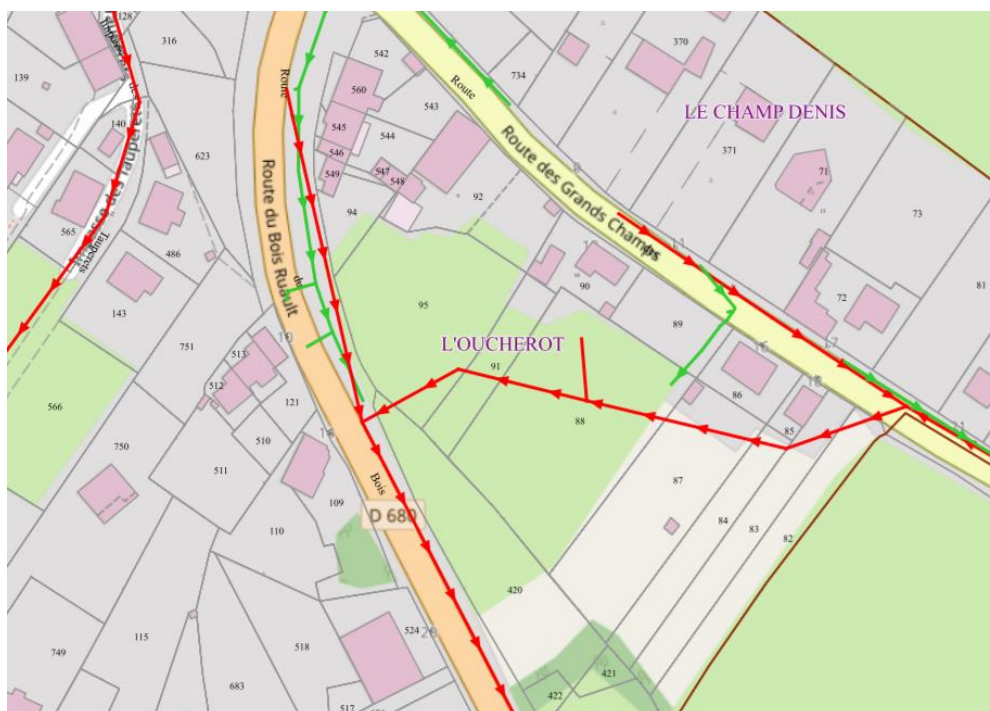
Réseau des eaux pluviales

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.

**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 l'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 centres 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

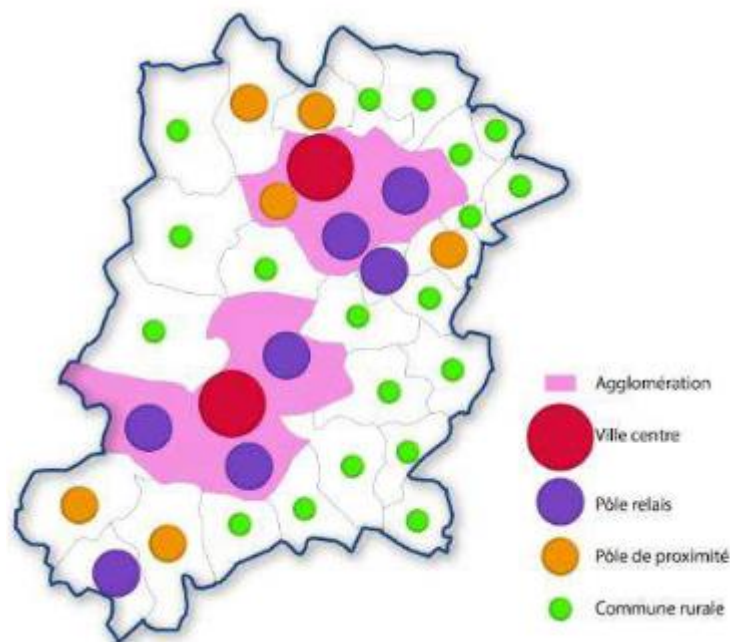
Le PADD en vigueur est organisé autour des cinq grands axes suivants :

1. La transition écologique : une opportunité de changement, un moteur pour le développement du Territoire.
2. Assurer l'attractivité du 3^{eme} 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 supérettes ».

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.

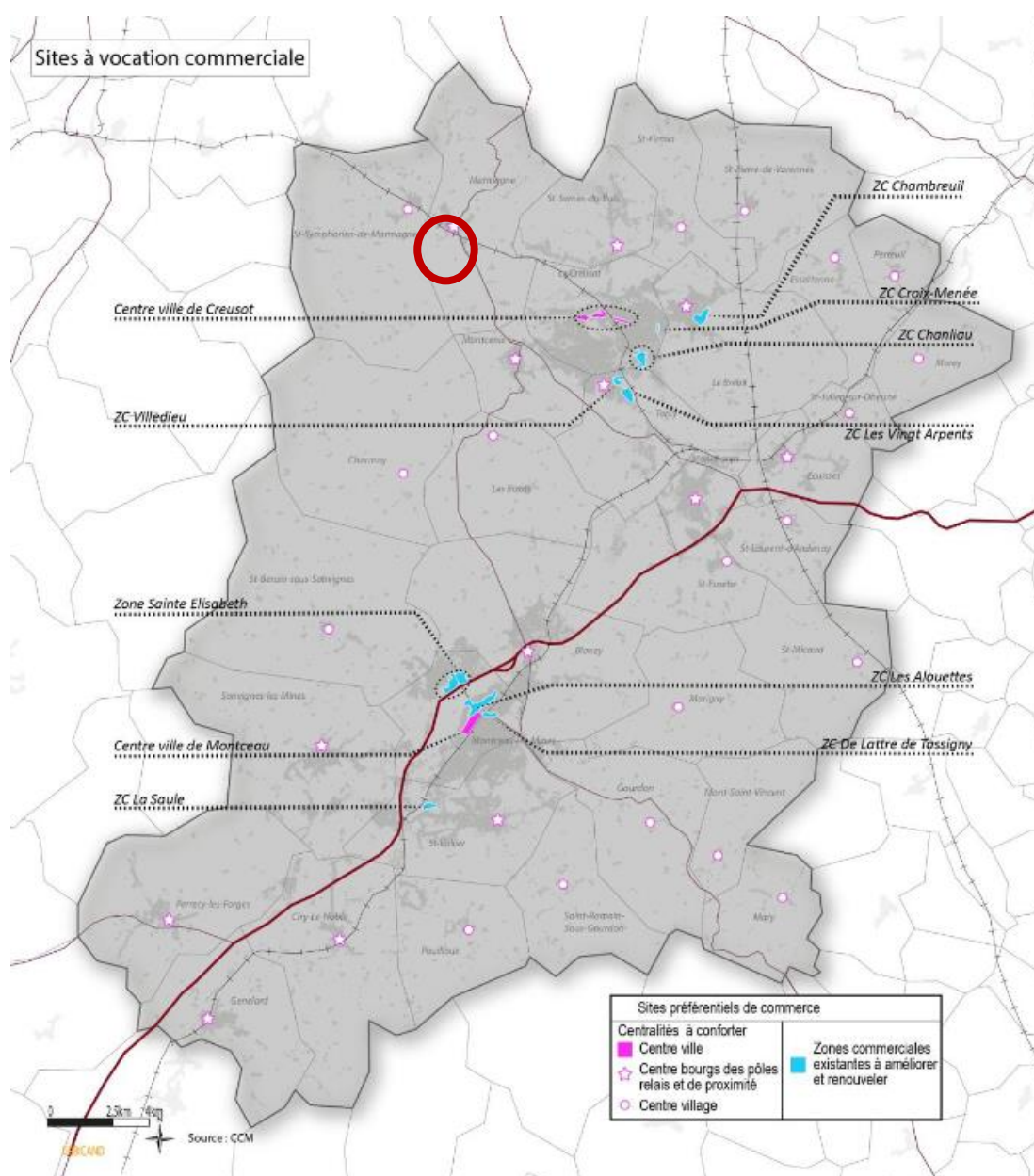
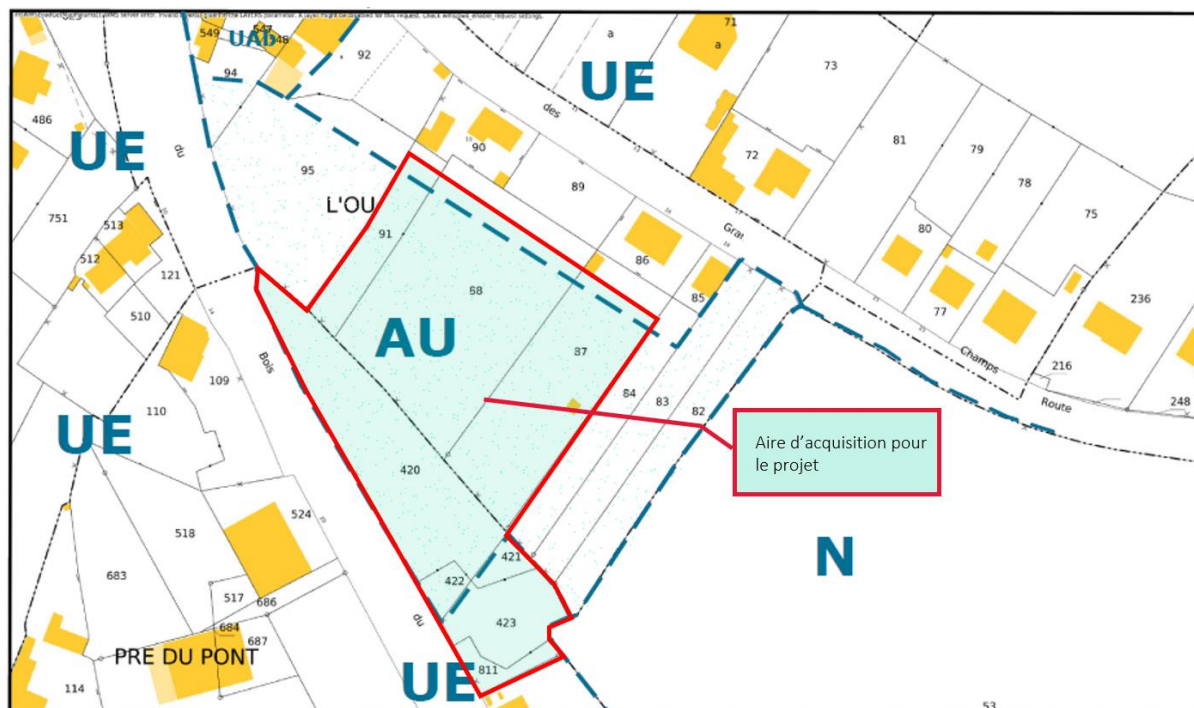


Figure 1 carte issue de l'OAP Commerce

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 existant 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.

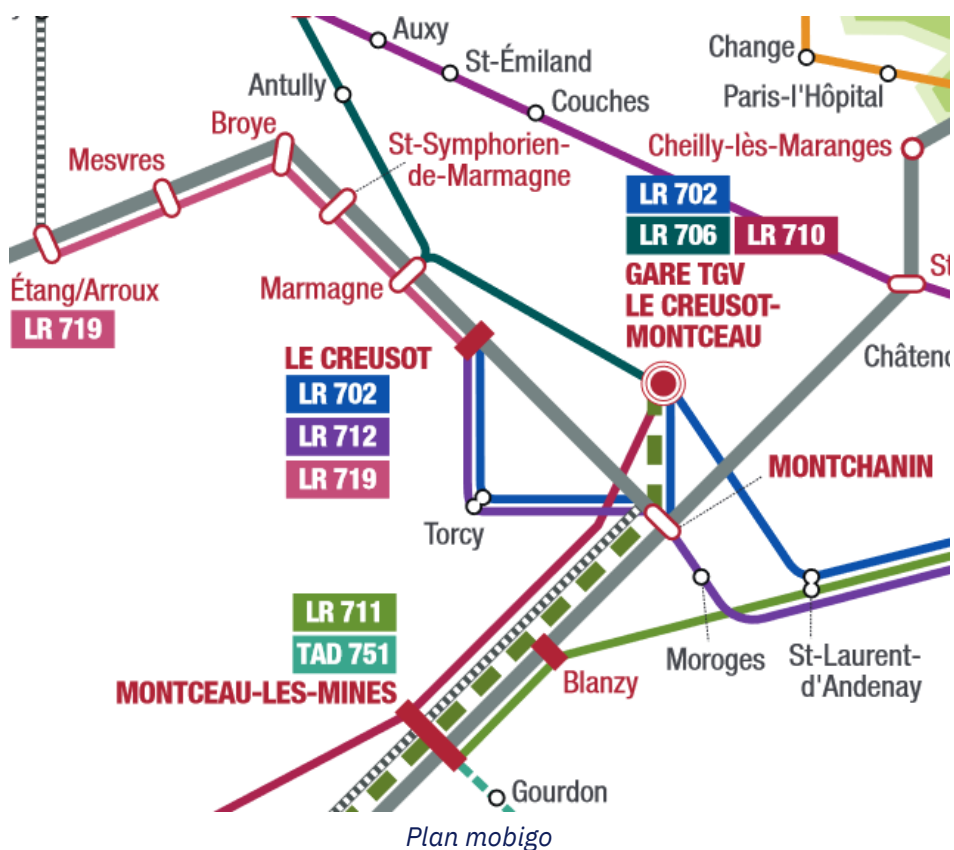
Desservie par la ligne TER Dijon-Montchanin-Nevers ainsi que par les lignes de transport collectif Mobigo et le service de transport à la demande Monrézo, la commune illustre cette approche en combinant intermodalité et solutions alternatives à la voiture, au niveau de la gare TER de Marmagne équipée 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 centres et le rôle structurant de la commune de Montchanin, pôles 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 centres mais aussi entre villes centre, pôles relais et de proximité.

L'ORT indique qu'en termes 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

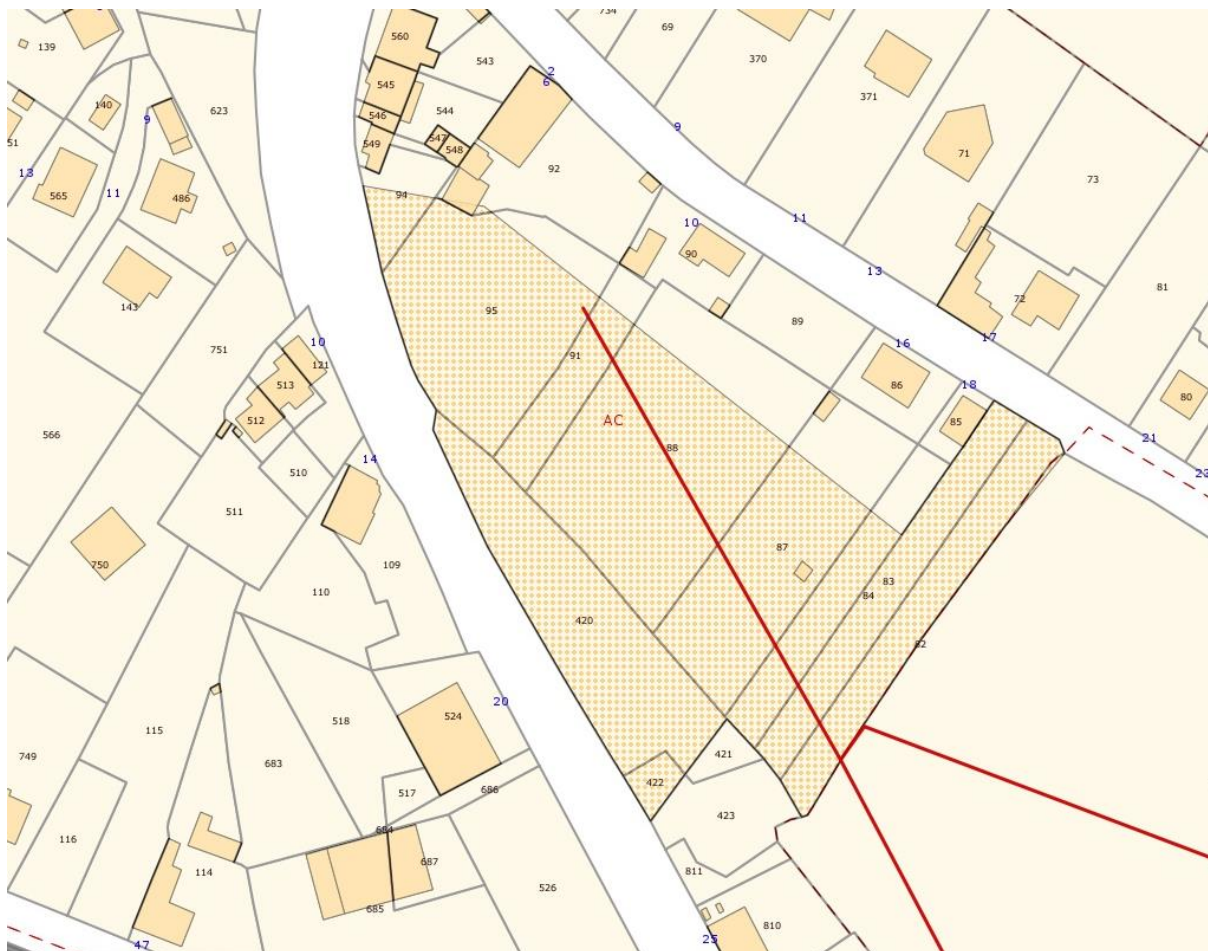
Câble aérien haute tensions électrique

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.

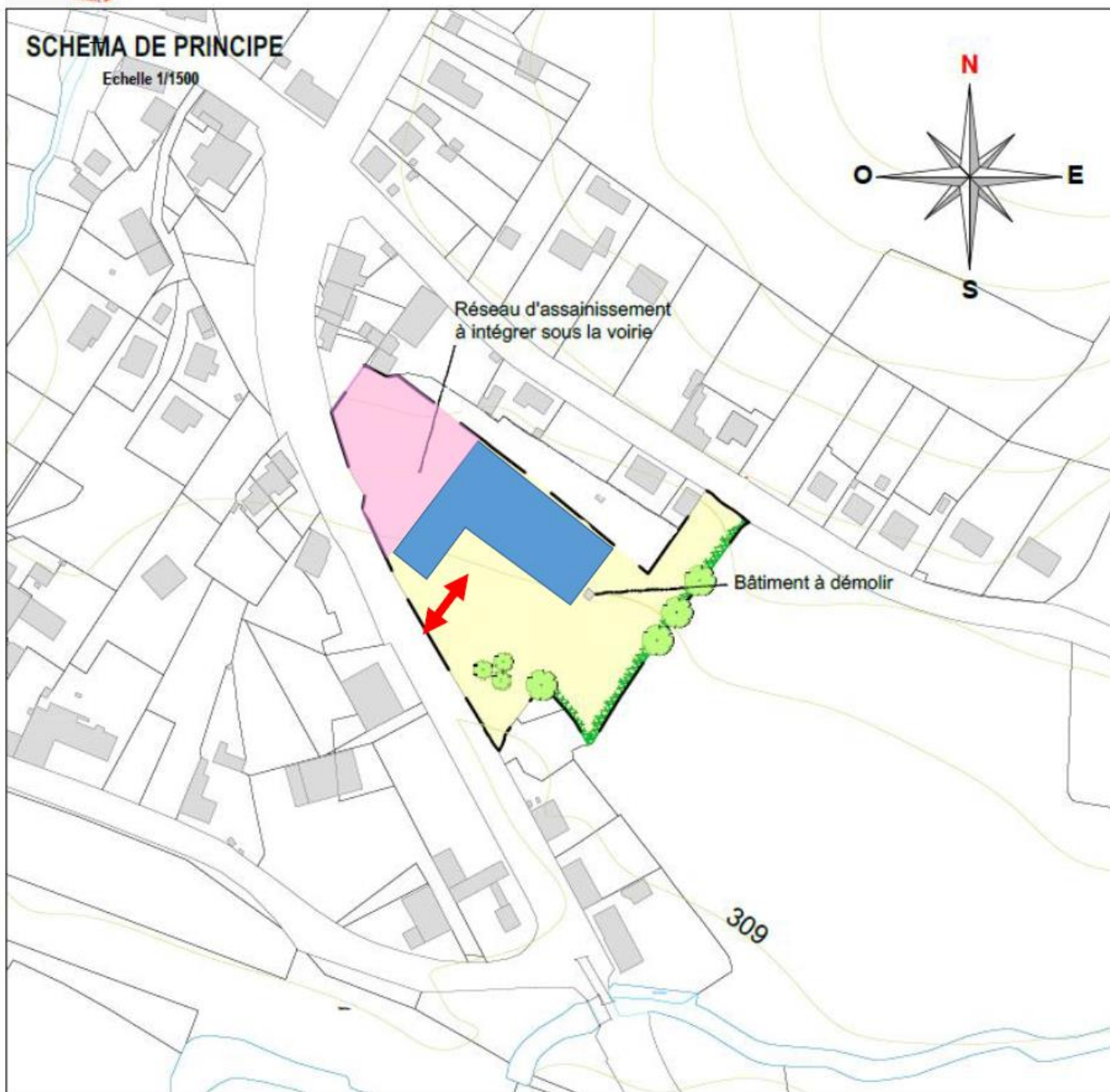
Cette servitude n'est pas incompatible avec le projet.



6- Les évolutions à apporter au document d'urbanisme

Les évolutions à apporter au document d'urbanisme de la Communauté Urbaine du Creusot Montceau pour assurer la mise en compatibilité du projet concernent la modification du plan de l'OAP sectoriel 71782-002. En effet, les principes d'aménagement ainsi que la construction de logements ne permettent pas l'implantation du projet.

Le plan de l'OAP est donc modifié comme suit. Les règles de l'OAP cadre restent valables.



LEGENDE ORIENTATIONS

La réalisation de logement reste une possibilité d'aménagement de la zone

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


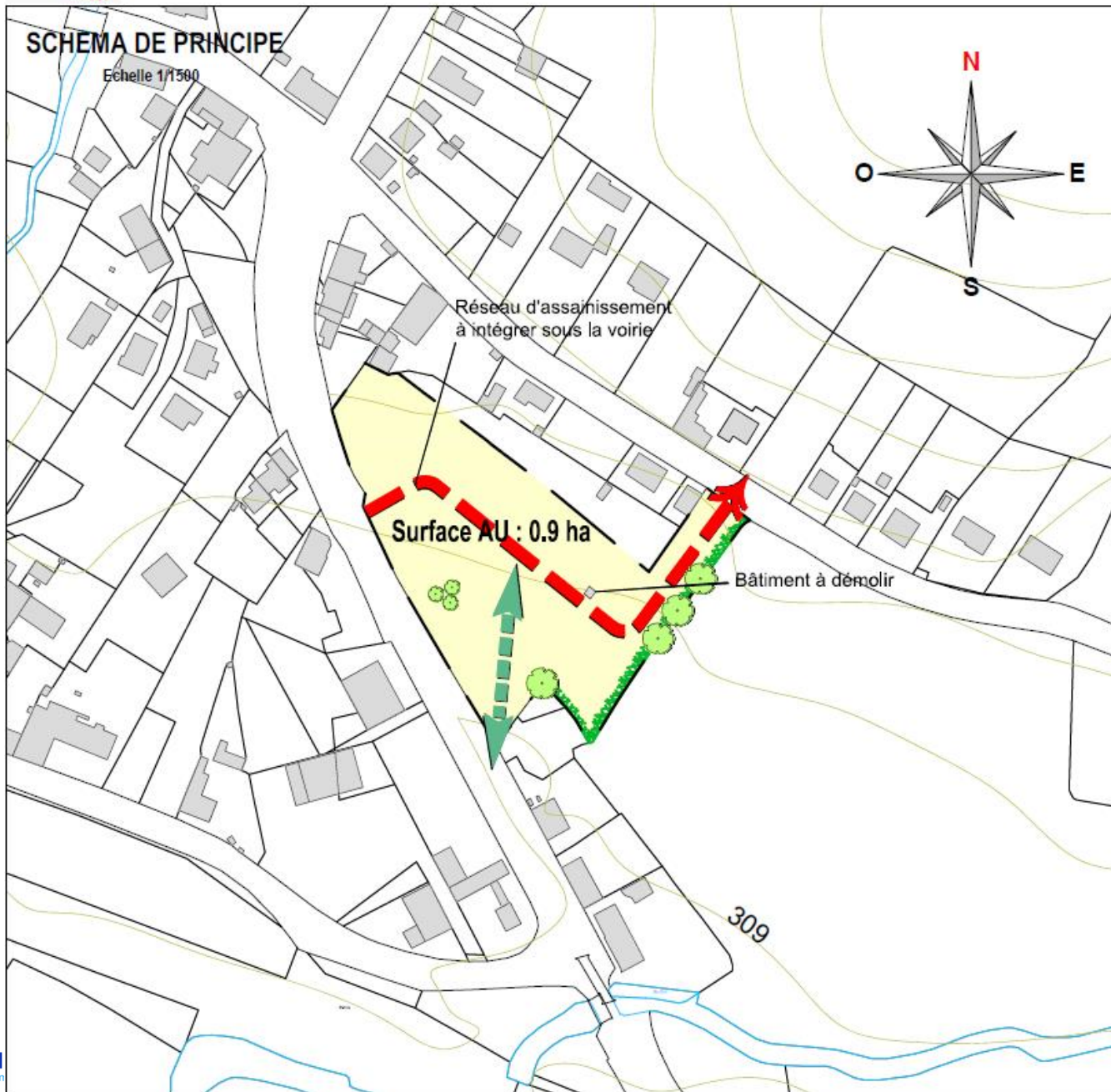
 Secteur à destination de logement

PHOTO AERIENNE





LEGENDE ORIENTATIONS

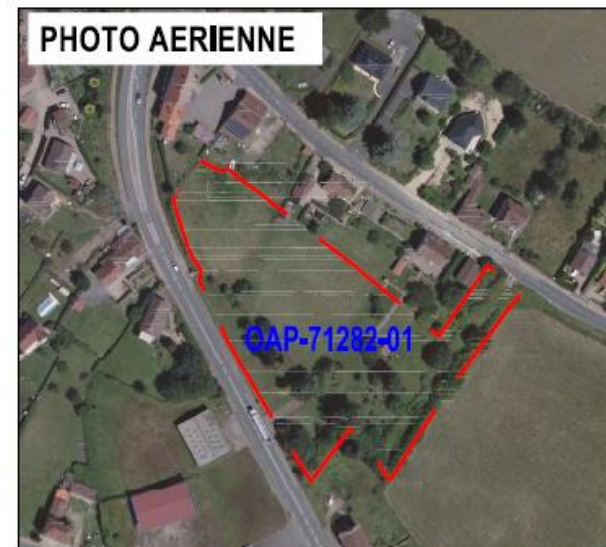
Nombre de logements : 8/10 logements

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.

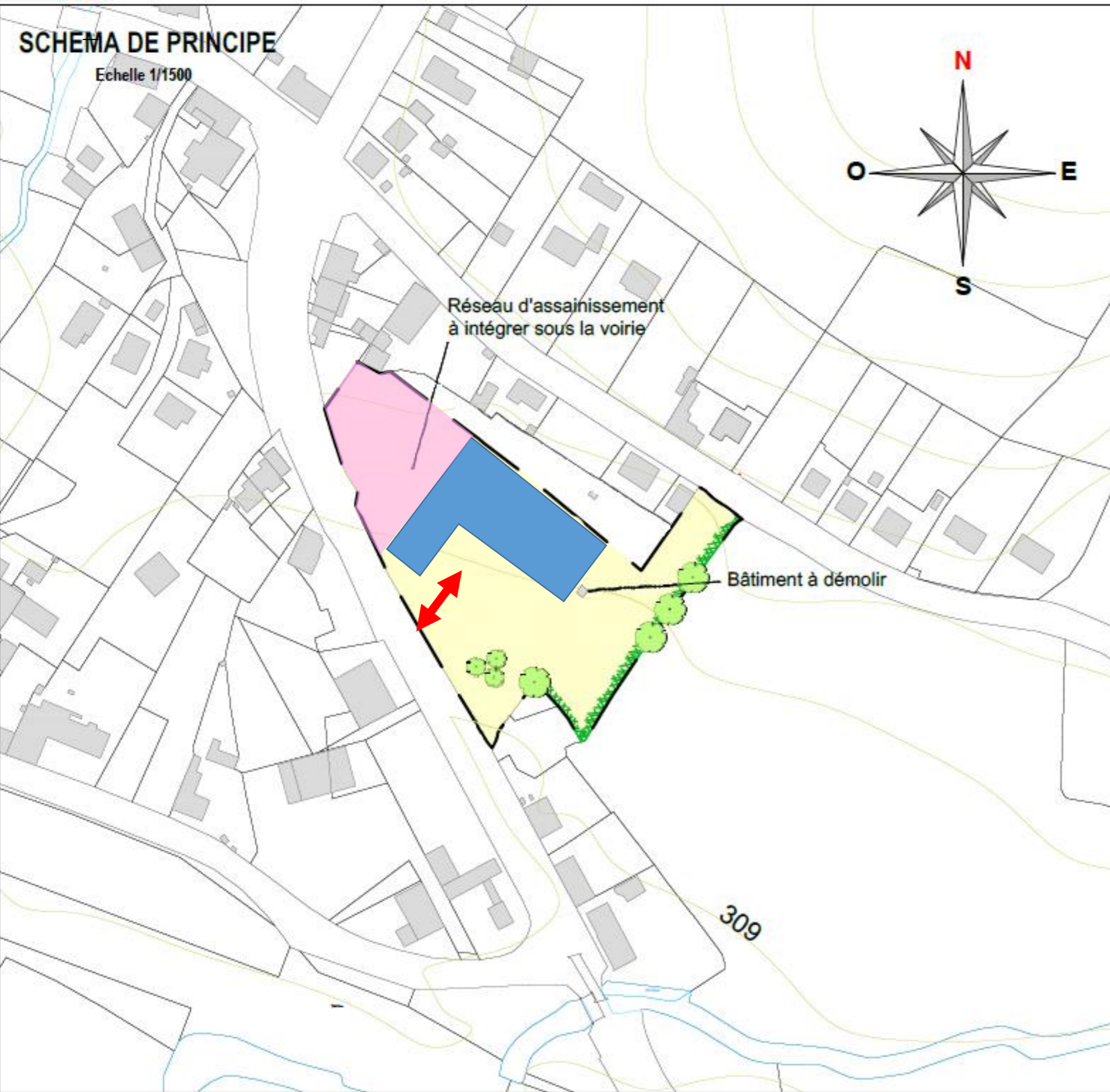
- Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention, Rejet: 3 l/m²/seconde
- Principe de traversée de la zone résidentielle cohérente avec le réseau d'assainissement
- Principe de liaisons 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 AERIENNE



SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1500



LEGENDE ORIENTATIONS

La réalisation de logement reste une possibilité d'aménagement de la zone
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
-  Secteur à destination de logement

PHOTO AERIENNE

