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 tentions électrique 12

6- Les évolutions à apporter au document d'urbanisme 13

1- La mise en compatibilité du PLU

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

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

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

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

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

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

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

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

2- Le document d'urbanisme en vigueur

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

a. Le PADD

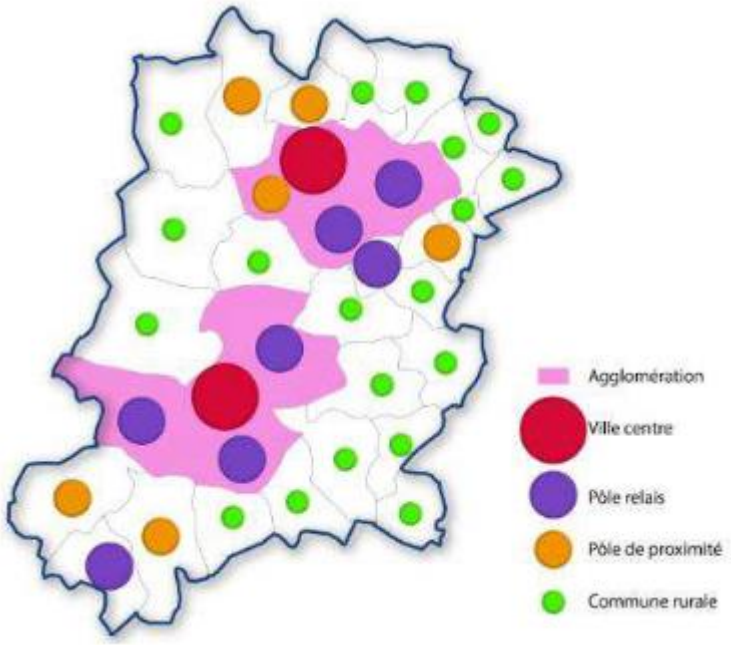
Le PADD en vigueur est organisé autour des cinq grands axes suivants :

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

Le projet se rattache en particulier à l'orientation « 3.5 Organiser un territoire urbain – rural / Organisation de l'offre commerciale ».

Organiser un territoire urbain - rural

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



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

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

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

Organisation de l'offre commerciale

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

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

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

b. L'OAP Commerce

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

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

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

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

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

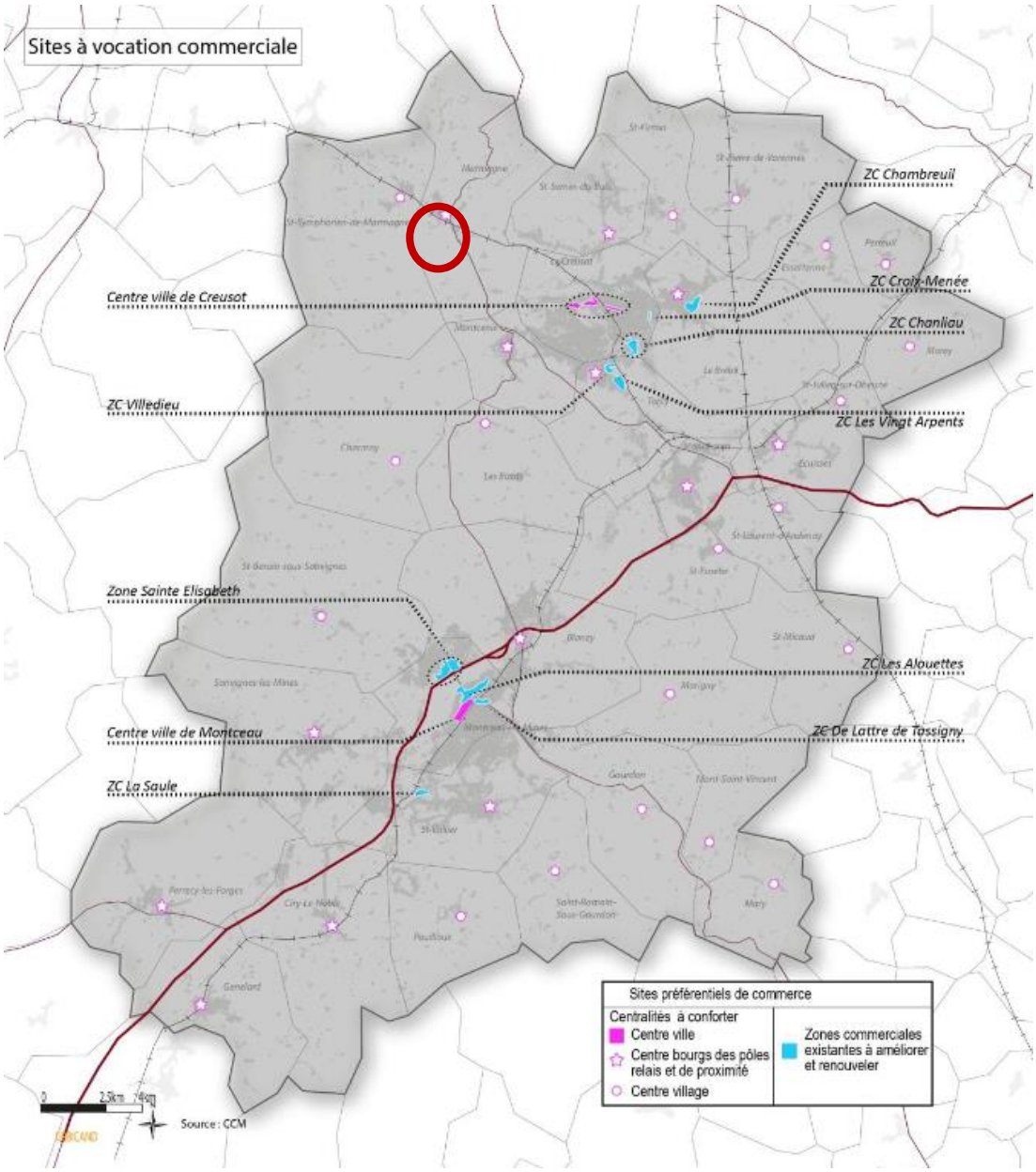
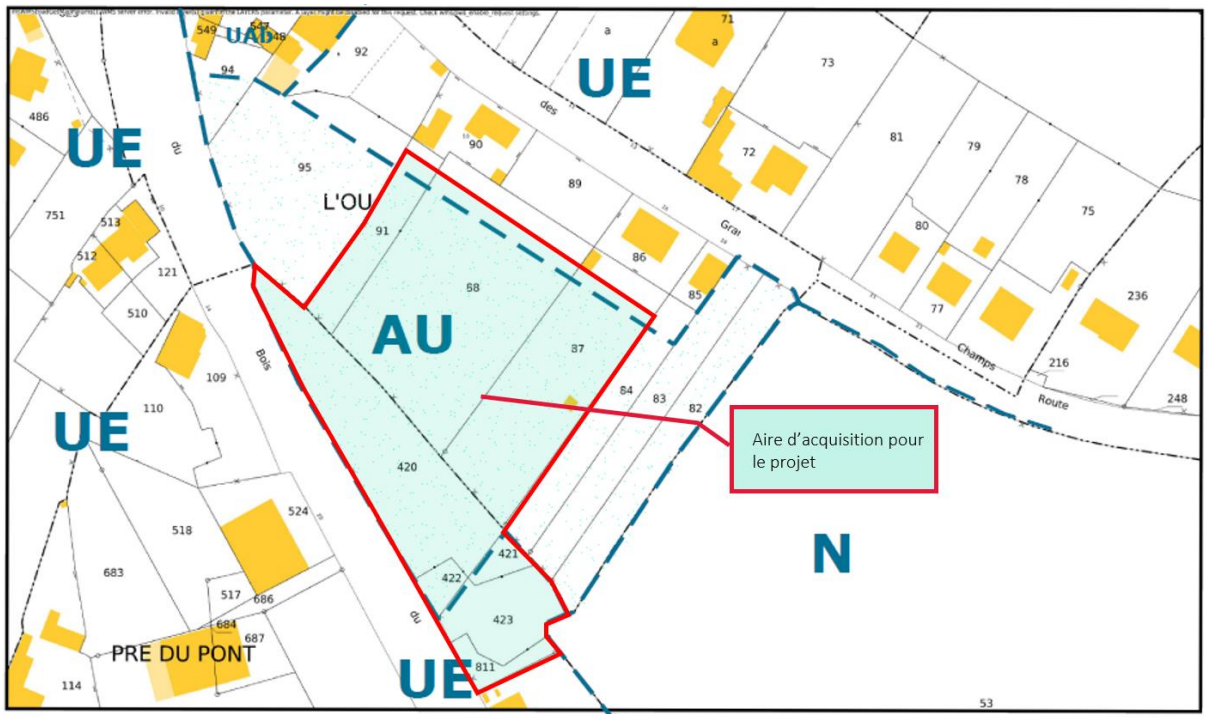


Figure 1 carte issue de l'OAP Commerce

c. Le PLUi

Le périmètre du projet est en zone AU du PLUi et une OAP s'impose à ce secteur. Aujourd'hui l'OAP indique que la zone AU est à vocation d'habitat. La construction de 8 et 10 logements sont envisagés.

Cependant, le règlement de la zone autorise la construction de surface commerciale. Ainsi le projet est en accord avec le règlement de la zone mais son aménagement nécessite une modification de l'OAP s'imposant au projet.



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

Description de la zone :

- Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

- Cette zone a vocation à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que des services, commerces et activités artisanales non nuisantes, compatibles avec une zone résidentielle.

- Les constructions y sont autorisées, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, ***compatible avec les orientations d'aménagements et de programmation (OAP générale et OAP par secteurs) annexées au PLUI.***

Tableau des destinations

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

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

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

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

3- Impact du projet sur le PLUI

a. Commerce

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

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

b. Mobilité

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

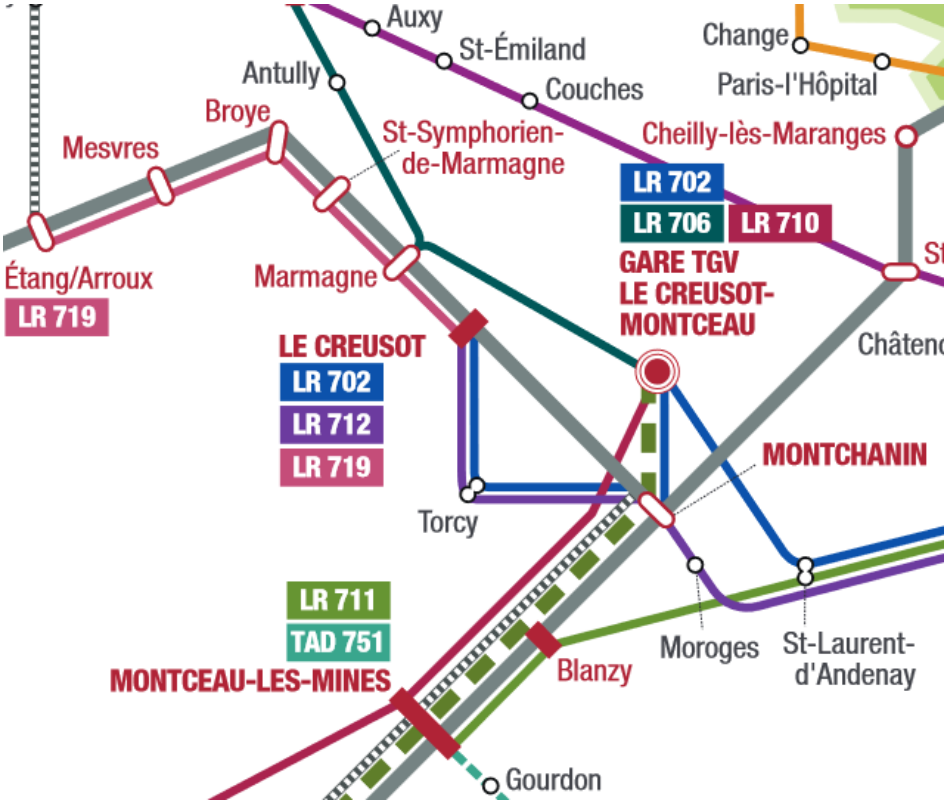
Desservie par la ligne TER Dijon-Montchanin-Nevers ainsi que par les lignes de transport collectif Mobigo et le service de transport à la demande Monrézo, la commune illustre cette approche en combinant intermodalité et solutions alternatives à la voiture, au niveau de la gare TER de Marmagne équipée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

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

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

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

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



Plan mobigo

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
Blanzy	120	7	19	94	130	14	20	96
Saint Vallier	170	10	27	133	185	18	30	137
Sanvignes	85	5	13	67	90	10	14	67
Secteur de Montchanin	**170**	**10**	**20**	**140**	**190**	**20**	**20**	**150**
Montchanin	104	6	13	85	115	12	12	91
Ecuisses	30	2	3	25	34	4	4	26
Saint Eusèbe	18	1	2	15	21	2	2	17
Saint Laurent d'Andenay	18	1	2	15	20	2	2	16
Reste de la CUCM	**279**	**12**	**11**	**259**	**296**	**20**	**11**	**265**
St Pierre	15	1	0	14	15	1	0	14
St Firmin	14	1	0	13	15	1	0	14
Marmagne	22	1	1	20	25	2	1	22
St Symphorien	15	0	1	14	17	1	1	15

e. Environnement (justification du projet)

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

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

4- Compatibilité avec l'opération de revitalisation des territoires

L'opération de revitalisation urbaine du territoire, définie dans le prolongement des programmes actions cœur de ville du Creusot et de Montceau et du programme Petites villes de demain, est portée par la Communauté Urbaine, en partenariat avec l'Etat et les partenaires Action logement Services, ANAH, Banque des Territoires. Elle affirme le rôle de centralité des villes centre et le rôle structurant de la commune de Montchanin, pôle relai d'un bassin de vie de 10 000 habitants.

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

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

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

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

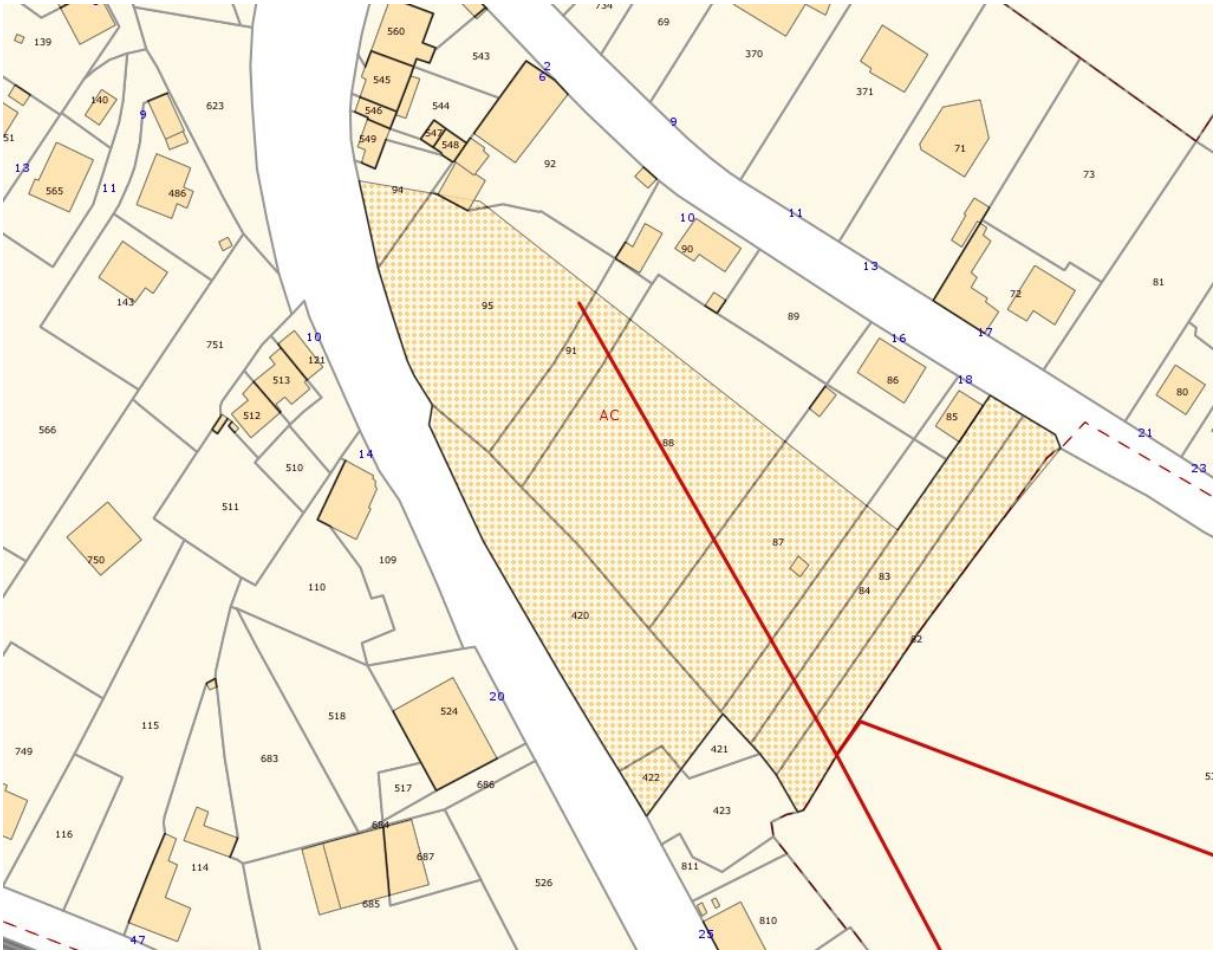
5- Situation au regard des servitudes d'utilité publique

Câble aérien haute tentions électrique

Le site de projet est traversé par un câble haute tentions 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.

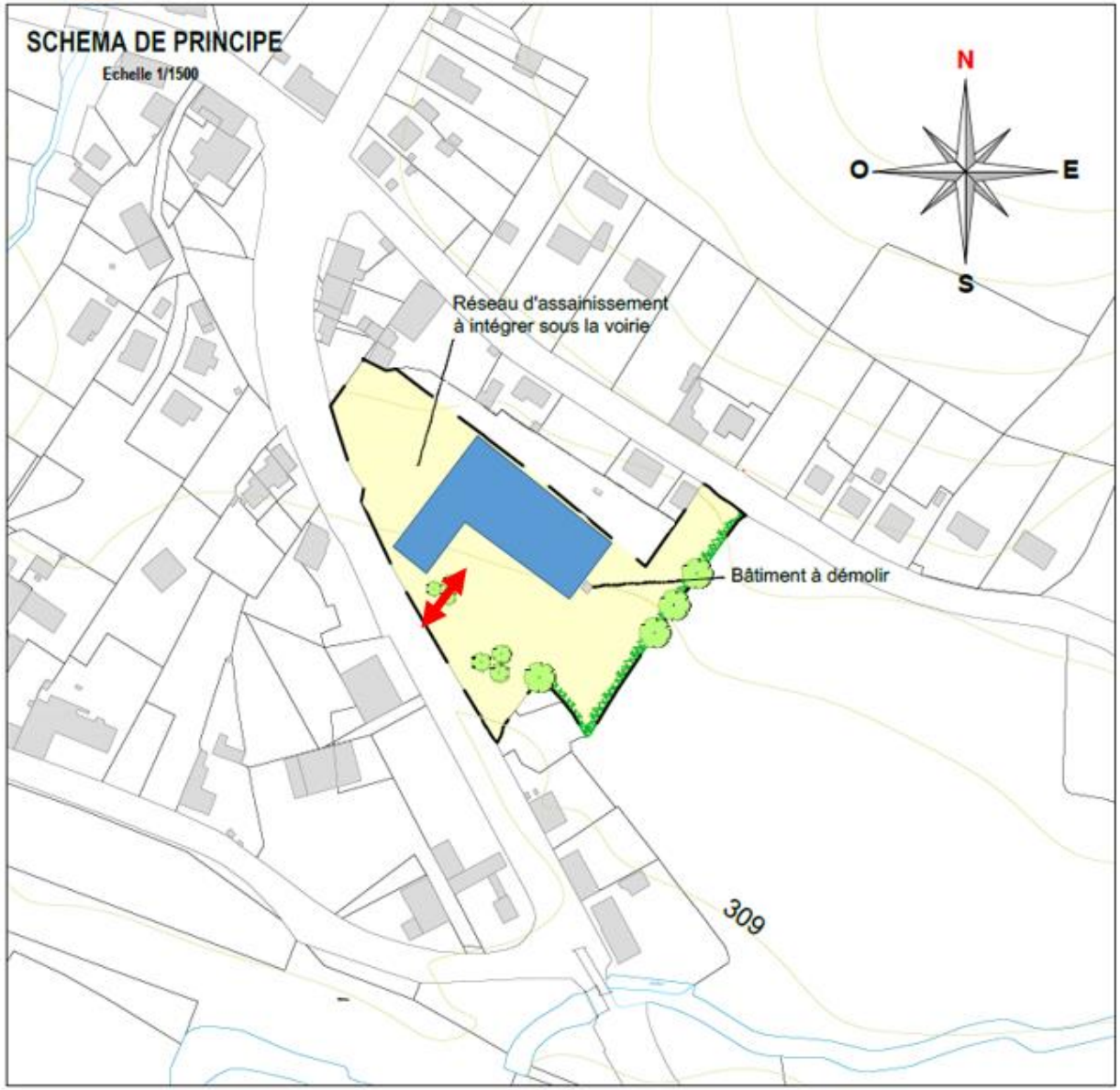
Cette servitude n'est pas incompatible avec le projet.

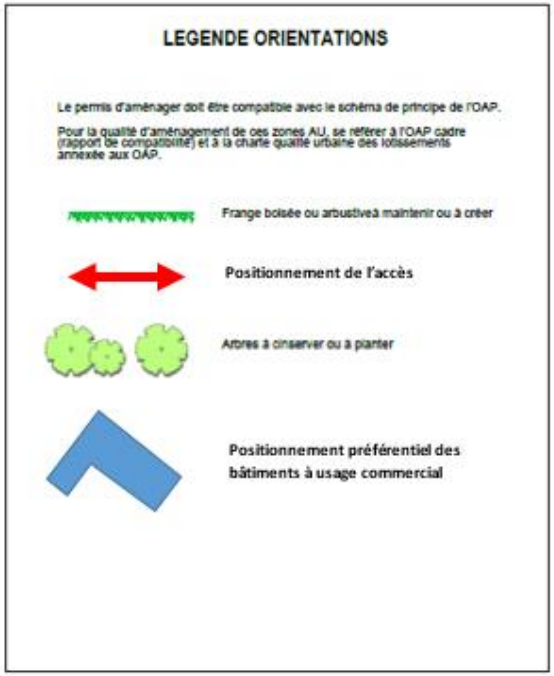


6- Les évolutions à apporter au document d'urbanisme

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 principe d'aménagement ainsi que la construction de logement ne permettent pas l'implantation du projet.

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


SCHEMA DE PRINCIPE
Echelle 1/1500
N
O
E
S
Réseau d'assainissement
à intégrer sous la voirie
Bâtiment à démolir
309


LEGENDE ORIENTATIONS
Le permis d'aménager doit être compatible avec le schéma de principe de l'OAP.
Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.
Frange boisée ou arbustiveà maintenir ou à créer
Positionnement de l'accès
Arbres à conserver ou à planter
Positionnement préférentiel des bâtiments à usage commercial

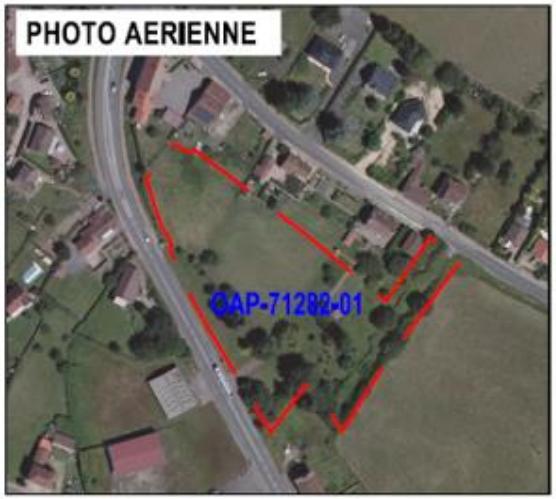
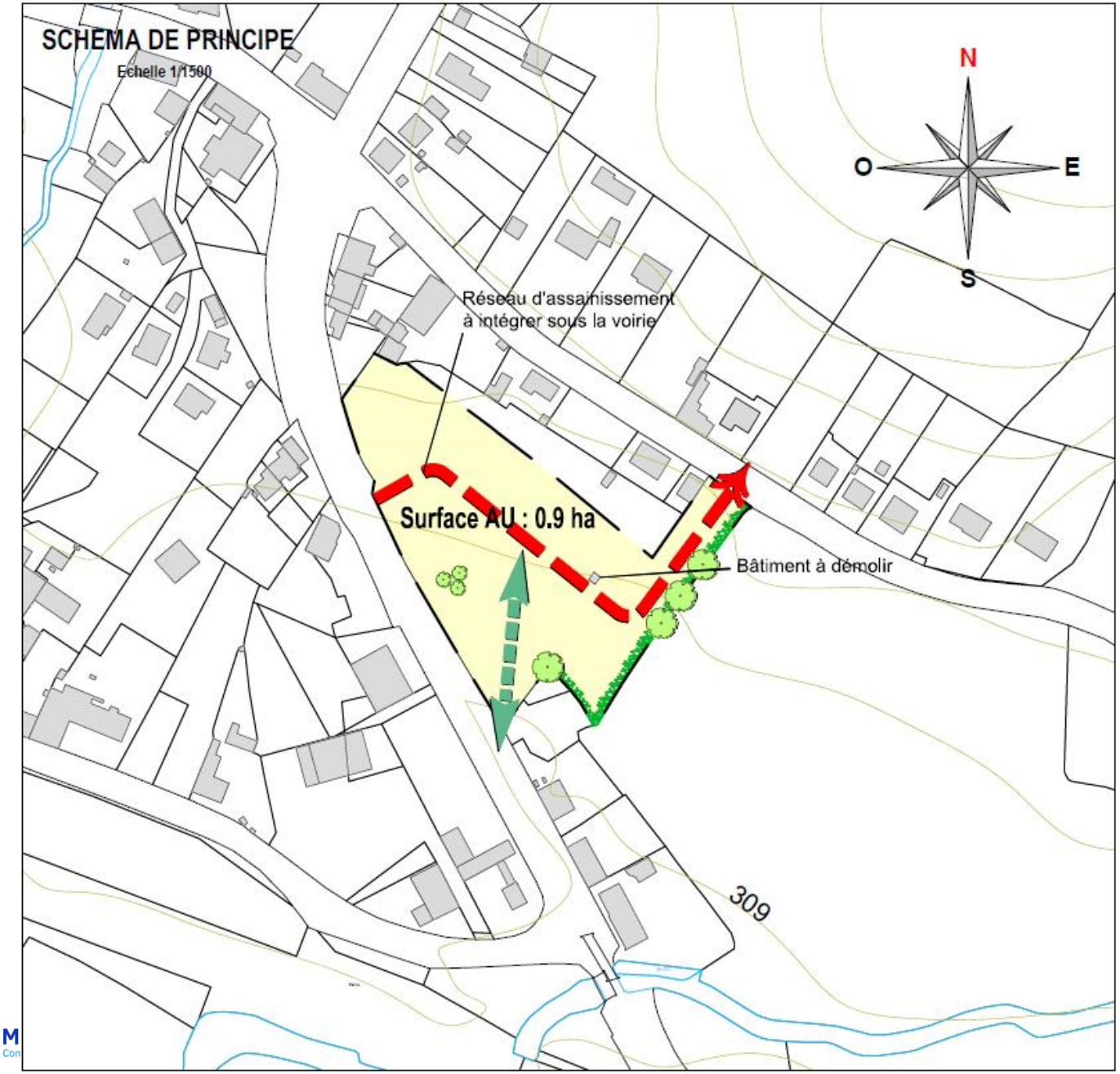


PHOTO AERIENNE
OAP-71282-01

PLUi de la CUCM OAP-71282_01

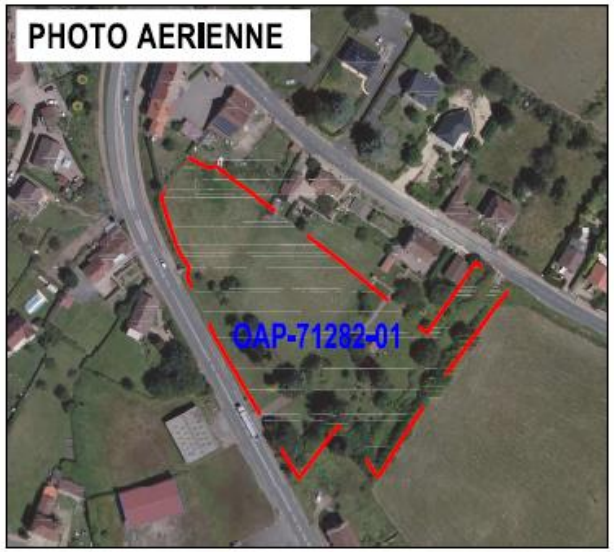
Zone AU Route du Bois du Ruault Marmagne



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 arbustiveà 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/ha /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 cinserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer