

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Marmagne (18)



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
(PADD)
(ARRET DE PROJET)



Révision du PLU prescrite le : 29 avril 2010
Étude lancée le : 14 octobre 2010

P.L.U. arrêté le :
P.L.U. mis à l'enquête publique le :
P.L.U. approuvé le :

ISOCELE Architecture Urbanisme Environnement



44/46 rue de la Gaucherie 18100 VIERZON
Tel: 02.48.51.10.07 @ : isocele.urba@wanadoo.fr
10 rue Oberkampf 75011 PARIS
Tel: 01.48.07.52.22 @ : isocele.archi@wanadoo.fr

LES OBJECTIFS DU PADD

Suivant l'article L. 123-1-3 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Le PADD définit les orientations générales des politiques :

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

et arrête les orientations générales concernant :

- **l'habitat,**
- **les transports et les déplacements,**
- **le développement des communications numériques,**
- **l'équipement commercial,**
- **le développement économique,**
- **les loisirs.**

Il fixe enfin des objectifs :

- de modération de la consommation de l'espace,
- et de lutte contre l'étalement urbain.

Il doit ainsi permettre de **mieux concilier le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles** en trouvant un équilibre entre le renouvellement urbain (développement de la ville sur elle-même) et l'extension urbaine (développement de la ville sur l'espace rural).

Il conduit à rechercher **une multifonctionnalité des espaces urbains** (habitat, équipements, commerces) et **une plus grande mixité des populations** au sein des mêmes quartiers.

Il se traduit enfin par **la préservation des ressources naturelles, la prévention des risques et des nuisances et la préservation du cadre de vie** par une utilisation économe et intelligente de l'espace, afin de limiter les besoins de déplacements et de protéger le patrimoine paysager et bâti.

Ainsi, le PADD constitue pour les élus un outil qui permet :

- de communiquer et de s'engager quant aux stratégies prospectives envisagées,
- de gérer les évolutions du territoire par sa transcription dans le règlement et les documents graphiques du PLU.

Le document suivant présente les différentes orientations retenues par les élus pour le développement de la commune de Marmagne.

Il est l'expression des objectifs communaux définis par le Conseil municipal, et tire parti des atouts du territoire, identifiés par le diagnostic communal réalisé en amont, tout en essayant de pallier, dans la mesure du possible, les faiblesses de celui-ci.

Ce projet communal a été élaboré dans un souci de développement durable, d'équité, et d'équilibre spatial conformément aux articles L. 110, L. 121-1 et L. 123-1 du Code de l'urbanisme, et ce dans des perspectives à court, moyen et long termes.

LA MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS DU PADD

Le PADD traduit la volonté de développement du territoire communal. Les leviers d'actions et les outils mobilisables pour y parvenir dépassent parfois les seuls moyens locaux. Ils constituent néanmoins de réels engagements et inscrivent la commune dans une politique territoriale élargie. Ils incitent également aux actions mobilisatrices auprès des structures compétentes, démarches garantes d'une gestion dynamique d'un territoire, capable de s'adapter aux évolutions.

Les orientations du PADD ont une échéance de réalisation d'environ 10 ans. Elles pourront donc être mises en place en fonction des grands axes de développement du SCoT pour le territoire (économique, social, urbain...), des moyens locaux alloués et des opportunités (foncières, de projet...).

CONSTAT

Atouts de la commune :

- Un des pôles de l'agglomération berruyère
- Un attrait résidentiel indéniable
- Un pôle commercial actif, des équipements communaux complets et à conserver
- Un potentiel économique réel
- Une desserte SNCF et une ligne de transport urbain
- Un patrimoine naturel diversifié et préservé

Handicap de la commune :

- Des éléments naturels qui encadrent le développement de l'urbanisation (Natura 2000, zones forestières, évacuation des eaux pluviales, préservation de l'identité de la commune...).

La commune a souhaité mettre en œuvre les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain suivants :

Objectifs communaux de modération de la consommation de l'espace :

- **concentrer le développement résidentiel autour du bourg**, en tenant compte des éléments naturels en place (boisements, zones humides),
- **densifier le tissu actuel** (urbanisation des derniers terrains disponibles en diffus),
- **encourager la réappropriation des logements vacants**,
- **diversifier et réduire la taille moyenne des parcelles** pour encourager la mixité.

Objectifs communaux de nouvelles résidences principales - consommation foncière d'ici 2021 :

Environ 930 résidences principales en 2010 Moyenne annuelle des nouvelles résidences principales depuis 1999	Objectifs d'accueil de nouvelles résidences principales		Objectif de consommation foncière Estimation foncière (projection moyenne) : > 1 000 m ² de terrain - 25% d'espaces publics - 30% de rétention foncière > 5 logements vacants mobilisables > 8 constructions dans des dents creuses	
	Moyenne annuelle	2011/2021	Surface urbanisable	Surface inscriptible
11 à 12 nouvelles résidences principales	10 logements par an	100 logements	environ 11 ha nécessaires au projet	environ 14 ha à ouvrir à l'urbanisation

- environ 100 nouveaux logements (environ 1 030 logements en 2021)
- environ 240 habitants supplémentaires (environ 2 250 habitants en 2021)
- environ 11 ha d'espaces urbanisés supplémentaires (environ 134 ha urbanisés d'ici 2021)

LES ORIENTATIONS GENERALES DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL**Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et des continuités écologiques :**

La commune de Marmagne est une commune périurbaine de l'agglomération de Bourges, située en Champagne berrichonne, s'étendant sur 3 766 ha.

Son territoire est majoritairement composé d'espaces naturels à dominante agricole, entrecoupé de bois, de plus ou moins grande ampleur, répartis sur l'ensemble de la commune, et bordé par une vallée.

Objectifs de développement / Actions

1. Préserver les habitats naturels diversifiés, constituant des niches écologiques importantes pour de nombreuses espèces (avifaune, espèces piscicoles, petits mammifères) et assurer la protection du patrimoine naturel communal :

- en appliquant une réglementation stricte sur les secteurs naturels,
- en maintenant l'ensemble de ses boisements (trame verte) et en établissant une protection spécifique de certains autour du bourg,
- en protégeant la Vallée de l'Yèvre (trame bleue) de toute extension urbaine,
- en s'assurant du respect de la réglementation du Plan de Prévention du Risque Inondation.

2. Encourager le développement et le maintien des exploitations agricoles :

- en définissant les contours d'une zone agricole pérenne et en maintenant de grands espaces de projet agricole,
- en favorisant l'implantation d'un site éco-touristique, mettant en oeuvre une pluralité d'activités agricoles dans le secteur des Grands Ormes.

.....

Habitat :

Le nombre de nouveaux logements est en constante augmentation depuis 1968. Le parc des résidences principales est récent et la part des logements sociaux progresse.

Objectifs de développement / Actions

Les objectifs de développement s'inscrivent dans le cadre du SCoT de l'agglomération berruyère en cours de réalisation, auquel la commune appartient.

1. Poursuivre un développement urbain « durable » des extensions urbaines :

- en maintenant un équilibre entre espace rural et espace urbain, véritable garant de sa qualité de vie,
- en maîtrisant le développement résidentiel autour de l'enveloppe urbaine du bourg,
- en mettant en conformité les objectifs de développement et les préconisations formulées au sein du PLH,
- en limitant les systèmes d'impasse,
- en maintenant un rythme de croissance d'environ 10 nouveaux logements par an, pour atteindre un parc d'environ 1030 logements d'ici 2021.

2. Prendre en compte les espaces résiduels (parcelles non construites) et les logements vacants :

- en encourageant l'urbanisation de ces dents creuses et la réhabilitation des logements vétustes.

3. Prendre en compte les éléments naturels contraignant le développement de l'urbanisation au sein du bourg, peu propices à l'accueil d'une urbanisation nouvelle, en raison de la qualité des sites ou de la nature des sols (bois, sols gorgés d'eau) :

- en programmant la constructibilité de secteurs en dehors des zones humides,
- en développant l'essentiel de l'urbanisation à l'ouest du bourg,
- en incitant à une gestion durable des eaux pluviales,
- en encadrant la constructibilité du secteur naturel du Bocage afin de conserver et d'entretenir les boisements en place.

4. Encourager la mixité sociale :

- en proposant une offre foncière variée et adaptée aux besoins des diverses catégories de population, notamment des jeunes ménages,
- en poursuivant l'implantation de logements sociaux,
- en réduisant la taille moyenne des terrains à bâtir et en encourageant la division parcellaire.

5. Contenir le développement des nouvelles constructions dans les hameaux et écarts :

- en admettant la densification des hameaux identifiés,
- en autorisant un développement ponctuel, et sous forme de modification de l'existant, des autres hameaux et écarts.

.....

Transports et déplacements :

La commune est traversée par plusieurs routes départementales et desservie par le réseau de bus de l'agglomération berruyère.

Objectifs de développement / Actions

1. Réduire les émissions de gaz à effet de serre :

- en privilégiant l'implantation des espaces résidentiels à proximité d'axes structurants,
- en favorisant les circulations douces dans les nouveaux quartiers et vers le centre-bourg,
- en maintenant et en développant la desserte en transports en commun,
- en encourageant l'utilisation collective des transports (bus, train, covoiturage).
- en mettant en conformité les objectifs de développement et les préconisations formulées au sein du futur PDU,

2. Contribuer à la sécurisation des axes viaires :

- en sécurisant la route de Mehun-sur-Yèvre et la rue des Chalets,
- en privilégiant l'aménagement de voiries mixtes au sein des nouveaux quartiers (piétons, cyclistes, automobiles).

3. Maintenir le projet communal d'embellissement du centre-bourg :

- en poursuivant l'aménagement des espaces publics du centre-bourg :
 - redistribution des fonctions de l'espace urbain
 - sécurisation des circulations
 - poursuite de l'enfouissement des réseaux
 - renouvellement de l'éclairage public

Développement économique et communications numériques :

Marmagne dispose de nombreux attraits : sa position géographique, son environnement, son niveau d'équipements et de services participent à la qualité de son cadre de vie. La poursuite du développement de la commune s'avère nécessaire au maintien de ses atouts et de son rayonnement en tant que pôle local.

Objectifs de développement / Actions

1. Réévaluer les contours de la zone à vocation économique de Pont Vert, actuellement inscrite au PLU, en cohérence avec les objectifs intercommunaux, qui ne prévoient pas l'extension du site :

- en réduisant les contours de la zone d'activités de Pont-Vert suivant les projets actuels et à venir dans ce secteur,
- en tenant compte de la proximité d'espaces bâtis et de la vitrine offerte par la RD 23,
- en permettant la réappropriation de terres à vocation agricole.

2. Développer un nouveau projet de zone d'activités à vocation environnementale :

- en favorisant l'implantation d'un site économique dans le secteur de Cors,
- en développant un projet pédagogique autour du développement durable (éoliennes, économie « verte », préservation des ressources...).

3. Développer les nouvelles technologies de communications numériques :

- en soutenant la mise en place de réseaux de télécommunications sur le territoire communal.

.....

Equipements et loisirs :

Véritable pôle secondaire au sein de l'agglomération berruyère, la commune bénéficie de nombreux atouts environnementaux et sociaux, et d'une armature de commerces, de services et d'équipements particulièrement développée.

Objectifs de développement / Actions

1. Mettre en valeur les espaces urbains et ruraux, et préserver la qualité du cadre de vie :

- en aménageant de nouveaux espaces pour la vie culturelle et associative,
- en mettant en valeur et en protégeant le patrimoine bâti et naturel,
- en privilégiant l'aménagement de quartiers durables,
- en préservant les jardins familiaux dans le secteur du Marais,
- en permettant de relier la forêt communale au bourg (parcours balisé).

2. Maintenir et renforcer les équipements publics et commerciaux pour préserver la dynamique générale du territoire, dans la continuité des projets concrétisés jusque-là (valorisation du cœur de village, mise en place d'une micro-crèche, construction d'une résidence pour personnes âgées et poursuite de l'enfouissement des réseaux) :

- en poursuivant l'accueil de nouveaux habitants afin de maintenir les équipements en place,
- en privilégiant le développement des équipements sportifs et de loisirs à l'est du bourg (réaménagement des abords du stade),
- en créant un nouveau centre technique municipal,
- en requalifiant et étendant le gymnase,
- en prévoyant un développement résidentiel en cohérence avec la capacité des réseaux (eau potable, défense incendie et assainissement collectif).



MEHUN-SUR-YEVRE

BOURGES



- Hameau offrant un potentiel de densification
- Ecart à préserver
- Canal de Berry
- Liason douce à créer
- Réaménagement des abords du stade
- Sécurisation de la voie
- Activité spécifique (poste électrique)
- Urbanisation contrainte
- Equipements
- Paysages fermés

- Dominante agricole
- Espace de vallée à préserver
- Principaux boisements à conserver
- Espace urbanisé principal
- Espace urbanisé secondaire
- Potentiel de développement urbain
- Projet de développement urbain intégrant la préservation des espaces boisés existants

- Pôle économique à développer
- Implantation d'un site éco-touristique