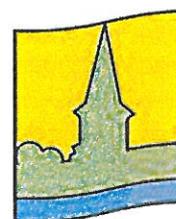


PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Marmagne (18)

3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
(OAP)
DOSSIER d'APPROBATION



Marmagne
Nature vive!

Acte déposé à la
Préfecture du Cher, le

- 5 AVR. 2012

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

P.L.U. arrêté le : 25 août 2011
P.L.U. mis à l'enquête publique le : 5 janvier 2012
P.L.U. approuvé le : 29 mars 2012



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

Le principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La prise de conscience en faveur d'un aménagement et d'une construction durables demande aux acteurs d'intégrer la qualité environnementale dans les nouveaux projets. Le renforcement des préoccupations environnementales s'est accentué dans les documents d'urbanisme depuis la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, portant Engagement national pour l'environnement (ENE), dite Grenelle 2.

Facultatives dans les PLU issus de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, du 13 décembre 2000, les OAP deviennent obligatoires et requièrent une meilleure intégration des politiques publiques en matière de mobilité et de logement. Elles sont régies par l'article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme et sont fixées dans le respect des orientations définies dans le PADD.

Article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.[...] »

Les OAP constituent un outil souple, garant du respect d'un certain nombre d'exigences qualitatives, laissant place à la créativité architecturale et à l'élaboration d'un véritable projet urbain.

Ce document est opposable dans un rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'occupation des sols demandées dans le secteur concerné.

La commune de Marmagne a choisi de définir des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs suivants :

- Bourg - Le Bocage
- Les Neiges



Le développement de la commune :

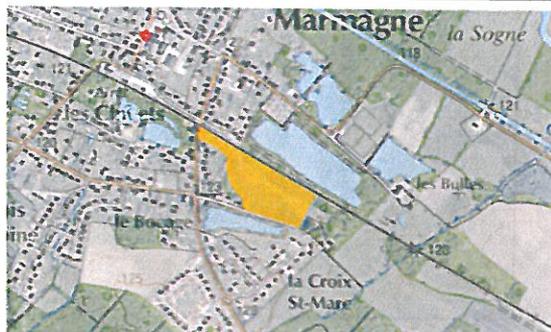
Forte de ses paysages naturel et agricole, la municipalité souhaite maintenir un cadre de vie de qualité sur Marmagne.

Elle souhaite ainsi préserver une échelle humaine, en offrant les équipements et services appropriés, et encourager un développement économique et une urbanisation résidentielle de qualité.

Secteur du Bourg - Le Bocage

Éléments clés du site :

- localisation : secteur à urbaniser entre les zones urbaine et naturelle - est du bourg de Marmagne
- altitude moyenne : 123 m
- superficie : 3,8 ha
- axe de liaison à proximité : RD 107
- décali d'urbanisation : court terme
- contexte paysager :
 - espace naturel forestier
 - zones d'étangs
- contexte urbain :
 - principaux équipements publics (mairie, école, espaces de sports et loisirs) et commerces
 - tissu pavillonnaire individuel récent libre et lotissement
 - liaison douce
 - voie ferrée et passage à niveau

Mise en valeur, réhabilitation, restructuration ou aménagement d'un secteur :

L'aménagement de ce secteur (terrains privés) est porté par une volonté communale de conservation et d'entretien du boisement actuel.

La surface totale du secteur est d'environ 4,6 ha, mais seul 1/3 de la surface peut accueillir des constructions (environ 1,2 ha). Ce secteur devra accueillir à maxima 7 unités foncières.

Etant donné la proximité immédiate avec la voie de chemin de fer, des mesures en termes de réduction des nuisances sonores devront être prises.

Le boisement constitue un premier écran contre ces nuisances. Une clôture de minimum 2 mètres de hauteur devra également être implantée en limite parcellaire, côté voie ferrée.

Mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de ville et du patrimoine :

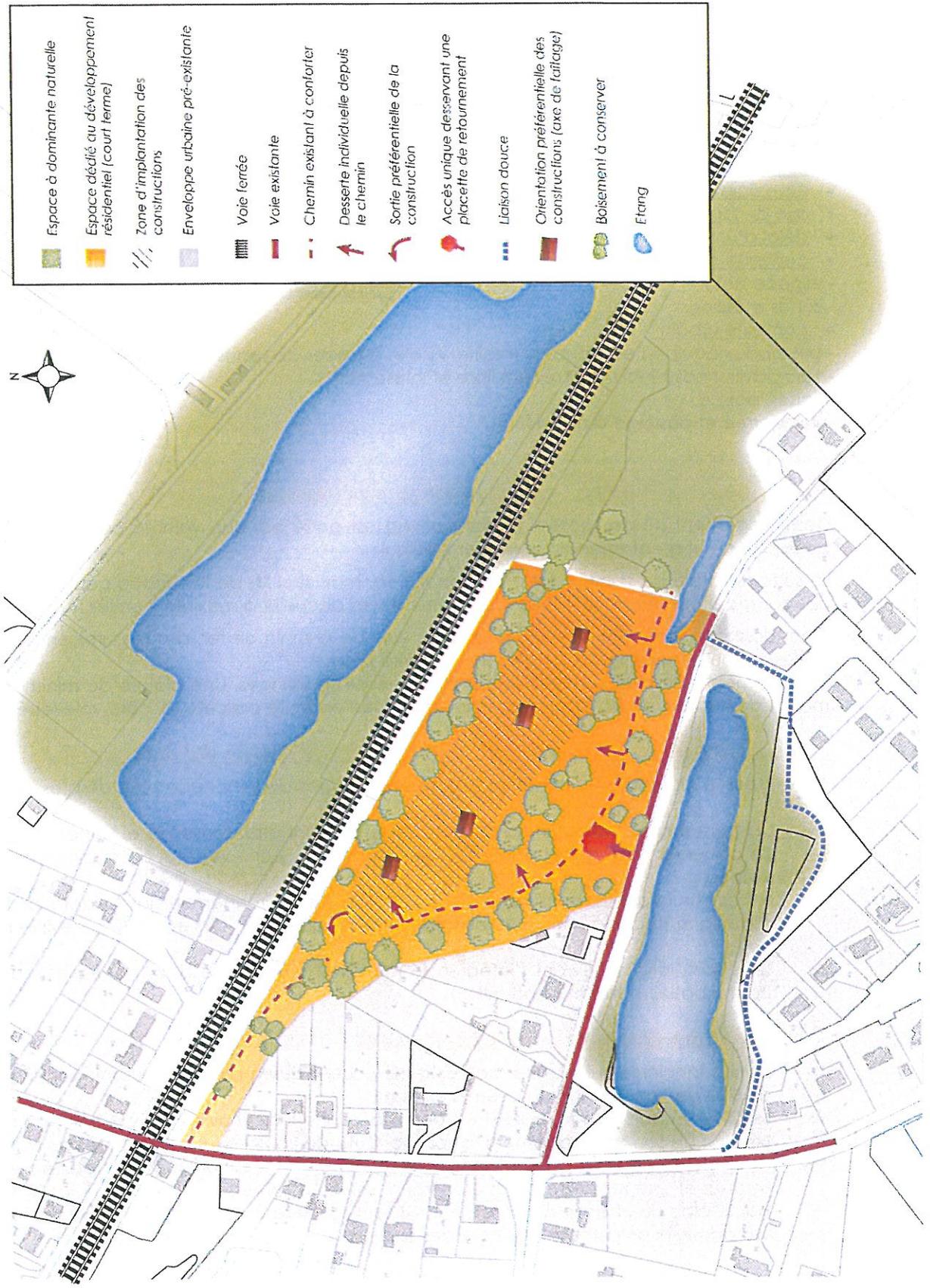
Ce secteur se situe dans un contexte naturel et paysager, qu'il est nécessaire de préserver.

- ⇒ Les boisements situés dans la zone de projet doivent être conservés et entretenus afin de préserver cet habitat naturel et de maintenir un écran végétal de qualité en centre-bourg.
- ⇒ Les constructions devront répondre à des objectifs environnementaux (orientation bioclimatique [façade principale orientée sud], récupération des eaux de pluie à la parcelle...).
- ⇒ Les constructions devront s'intégrer de manière harmonieuse dans cet espace boisé (forme bâtie, matériaux naturels...).

Organisation des voies et des équipements publics :

- ⇒ L'unité foncière, qui se situera à l'extrémité ouest, devra prévoir une sortie sur la route de Bourges, par le biais du chemin existant.
- ⇒ Le Chemin du Bocage, qui est en bon état, constituera l'accès aux autres parcelles. Le coût de son aménagement, depuis la route de Bourges jusqu'à l'accès au secteur à urbaniser, est à la charge de l'aménageur. Une entrée unique sera réalisée sur le secteur et une placette de retournement servira d'amorce pour desservir les terrains, par le biais du chemin actuellement existant, qui sera à conforter. Cette placette devra accueillir un point de collecte des ordures.

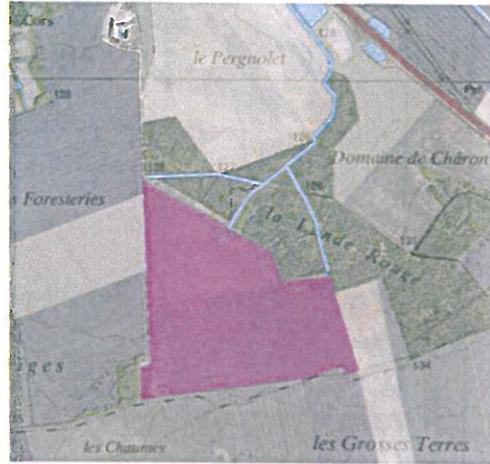
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - « Le Bocage »



Secteur des Neiges

Éléments clés du site :

- localisation : secteur à urbaniser au sein de la zone agricole, en limite de zone naturelle boisée - limite communale sud
- altitude moyenne : entre 128 et 135 m
- superficie : 44 ha
- axes de liaison à proximité : RD 160 et A71
- délai d'urbanisation : court/moyen terme
- contexte naturel :
 - espace naturel forestier
 - espace agricole cultivé
- contexte urbain :
 - écart agricole de Cors



Mise en valeur, réhabilitation, restructuration ou aménagement d'un secteur :

Ce secteur a pour ambition de regrouper des entreprises en lien avec la filière énergétique durable.

Le site se situe à proximité d'éoliennes (Sainte-Thorette) et comporte déjà une unité de compostage de déchets organiques et une installation de production bio-masse.

Une plate-forme de valorisation des déchets, notamment bois, pourrait être implantée pour permettre leur transformation et alimenter les chaufferies urbaines de Bourges.

Un projet pédagogique pourrait être mis en place pour la promotion et la mise en valeur des filières développées sur ce site.

Mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de ville et du patrimoine :

Ce secteur se situe dans un contexte naturel, agricole et forestier, comportant une certaine sensibilité du point de vue des paysages.

- ⇒ Les boisements présents sur la zone et à proximité devront être conservés et entretenus en tant que zones d'habitat pour la faune et la flore locales.
- ⇒ L'étang, situé au nord du secteur, devra être préservé de toute pollution, en créant notamment un bassin de rétention des eaux pluviales à proximité.
- ⇒ Un aménagement paysager devra être réalisé en lisière sud, pour limiter les nuisances visuelles induites par la construction des bâtiments d'activités.
- ⇒ La végétation présente le long de la voie communale devra être préservée pour constituer une amorce au développement d'un écran végétal, qui préserve le paysage environnant des nuisances visuelles engendrées par les constructions.
- ⇒ Les bâtiments devront privilégier des formes architecturales et des matériaux naturels (bois, teintes mates, foncées...).
- ⇒ Des haies devront être plantées entre chaque unité foncière.
- ⇒ Un bâtiment à vocation pédagogique devra être implanté en entrée de zone et être cofinancé par les accédants.

Organisation des voies et des équipements publics :

- ⇒ La voirie existante devra être confortée afin de supporter le trafic induit (poids lourds).
- ⇒ Une voirie sera créée au sein de la zone pour desservir les différents sites. Elle devra comporter deux accès depuis la voie communale, dont les « carrefours » devront être aménagés. Cette nouvelle voirie fera l'objet d'un accompagnement paysager.

