

PLAN LOCAL D'URBANISME

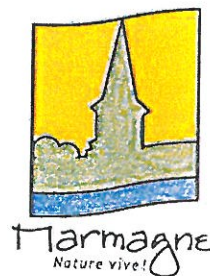
Commune de Marmagne (18)

1

RAPPORT DE PRÉSENTATION DOSSIER d'APPROBATION

Fiche déposée 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

Sommaire**2 Introduction**

- 3 Présentation générale de la commune
- 4 La révision du PLU

7 Diagnostic territorial général

- 8 Analyse socio-démographique
- 10 Analyse économique
- 11 Analyse des équipements et services
- 12 Analyse des réseaux

17 Analyse de l'état initial de l'environnement

- 18 Contexte physique et naturel
- 29 Contexte paysager
- 32 Contexte urbain

42 Explication des choix retenus pour établir le PADD

- 43 La mise en œuvre d'une stratégie globale d'aménagement
- 44 Le respect des principes fondamentaux de l'urbanisme durable

48 Exposé des motifs

- 49 De la délimitation des zones
- 56 Des règles applicables
- 59 Des changements apportés par le nouveau PLU
- 61 Des orientations d'aménagement et de programmation

62 Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement

- 63 Incidences des orientations du plan sur l'environnement, mesures de préservation et de mise en valeur
- 64 Pré-évaluation des incidences potentielles du PLU sur Natura 2000

82 Bilan de la concertation

Introduction



PRESENTATION GENERALE de la COMMUNE

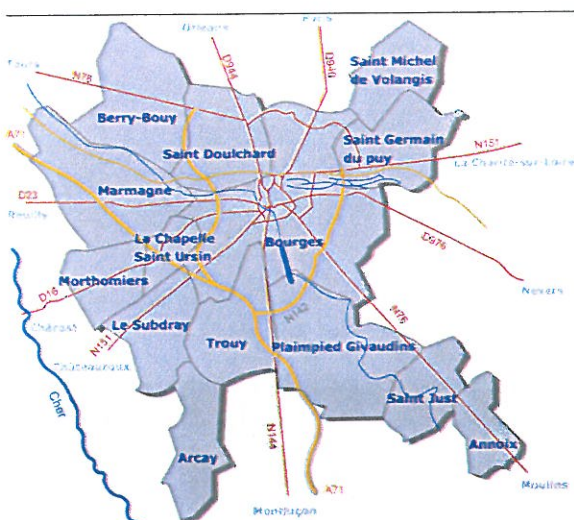
Localisation et positionnement

- Situation géographique :

La commune de Marmagne se situe dans la **région Centre**, dans le département du Cher. Elle constitue, avec La Chapelle-Saint-Ursin et Saint-Doulchard, le **canton de Saint-Doulchard**. Elle appartient à la région naturelle de la Champagne berrichonne.



Source : rapport de présentation - 2004



Source : site de la Communauté d'Agglomération

- Cadre institutionnel :

La commune appartient à la **Communauté d'Agglomération Bourges Plus**. Créée le 21 octobre 2002, elle rassemble actuellement 14 communes.

Ses compétences :

Obligatoires : développement économique ; aménagement de l'espace communautaire ; équilibre social de l'habitat ; politique de la ville dans la communauté.

Optionnelles : voirie ; assainissement ; eau ; protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie.

Facultatives : aménagement et gestion des aires de stationnement pour les gens du voyage ; archéologie préventive ; incendie et secours.

La commune fait également partie du **Pays de Bourges**.

Créé en 1999, il se répartit sur 67 communes et fonde ses actions sur une **Charte de développement, approuvée le 12 mars 1999**, actualisée en 2006.



Source : rapport de présentation - 2004

Le territoire communal couvre une superficie de **3 766 hectares**.

Marmagne est limitrophe de **sept autres communes** :

- Mehun-sur-Yèvre
- Berry-Bouy
- Saint-Doulchard
- Bourges (secteur de Pierrelay)
- La Chapelle-Saint-Ursin
- Morthomiers
- Sainte-Thorette

La REVISION GENERALE du PLU**Motivations de révision du PLU**

Marmagne s'est dotée d'un PLU en 2004.

En raison de **nombreuses demandes émanant d'habitants de Marmagne** et de **difficultés rencontrées lors de l'instruction**, le Conseil municipal a prescrit la **révision du PLU le 29 avril 2010**.

- Objectifs de la commune :

- faire cohabiter harmonieusement les caractères urbains et ruraux de la commune,
- affirmer la centralité du bourg,
- limiter l'extension des hameaux, protéger le patrimoine naturel,
- favoriser le développement économique.

Focus sur le PLU de 2004- Objectifs de révision du POS en 2004 :

Révision dans le cadre de l'élaboration du Schéma Directeur de l'Agglomération Berruyère

- en tenant compte des caractéristiques géographiques et géologiques du territoire communal,
- dans un souci de préservation de l'unité du village.

- Eléments graphiques particuliers :

- Espace boisé classé,
- Emplacements réservés,
- Site archéologique identifié,
- Itinéraire inscrit au plan départemental de tourisme pédestre et équestre.

		Zones	Objet	Surface
<u>ZONES URBAINES</u>		U	zone d'urbanisation traditionnelle aux fonctions résidentielles, de commerce, artisanat, équipements publics et petite activité artisanale	123 ha
		U1	zone occupée par les activités existantes	12 ha
<u>ZONES NATURELLES</u>	Zones d'urbanisation future	AU et AUa	zone d'extension de l'urbanisation à dominante résidentielle	20 ha
		AU1	zone réservée aux activités de toutes nature	72 ha
	Zones agricoles	A	zone naturelle réservée à l'agriculture	2 597 ha
		A1	zone autorisant le changement d'usage des constructions existantes	19 ha
	Zones de protection de site, risque naturel	N	zone de paysages naturels à protéger	878 ha
		N1	zone de hameaux constitués à partir d'anciens écarts ruraux	23 ha
		N2	zone couvrant un habitat résidentiel dispersé à l'intérieure des zones naturelle ou agricole	22 ha
Source : rapport de présentation - 2004				3 766 ha

Source : rapport de présentation - 2004

Documents « cadres » (de portée supérieure)

- Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Berruyère :

Le SCoT est un document de planification stratégique à l'échelle intercommunale. Il s'impose, en termes de compatibilité, à tout un ensemble de documents, dont le PLU.

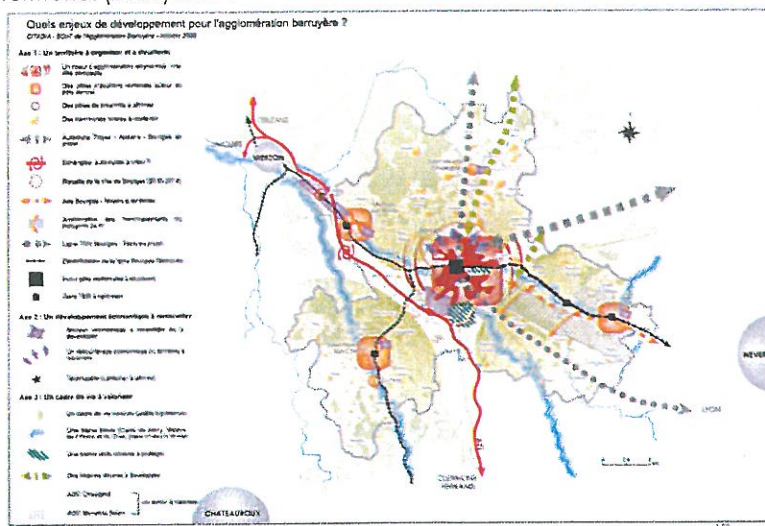
La révision du Schéma Directeur de l'Agglomération Berruyère, approuvé le 20 mars 2001, a démarré le 31 octobre 2006 avec l'arrêt du nouveau périmètre d'étude. Le Syndicat Intercommunal pour la Révision et le suivi du schéma regroupe 57 communes depuis un nouvel arrêté préfectoral du 9 juillet 2010.

Les enjeux ressortis du diagnostic territorial (2008) sont :

- un territoire à organiser et à structurer,
- un développement économique à renouveler,
- un cadre de vie à valoriser.

Localement, Marmagne possède un « cadre de vie rural de qualité à préserver ».

L'élaboration du SCoT se poursuit et ne peut aujourd'hui être prise en considération que de manière informative, et non réglementaire.



Source : Diagnostic territorial - décembre 2008 - SIRDAB

- Les Plans de l'agglomération berruyère :

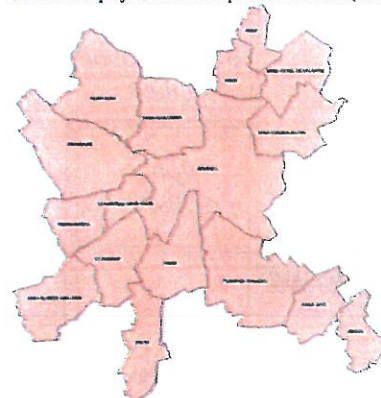
L'élaboration d'un Plan de Déplacement Urbain (PDU) de l'agglomération berruyère a été prescrite le 14 octobre 2009, par le syndicat mixte intercommunal à vocation de transports urbains de l'agglomération de Bourges.

La commune de Marmagne est incluse dans ce périmètre.

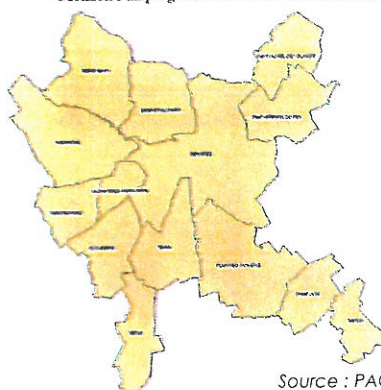
Bourges Plus doit « établir un diagnostic sur les modes de déplacements et arrêter un scénario d'organisation à moyen terme intégrant notamment les problématiques de transports voitures et deux roues, de déplacements piétons et de transports collectifs (bus, fer, taxi...) ».

Par ailleurs, la réflexion conduite dans le cadre du SCoT met en évidence la nécessité d'une réponse cohérente aux besoins de déplacements à l'échelle du bassin de vie.

Périmètre du projet de Plan de Déplacements Urbains (PDU)



Périmètre du programme Local de l'Habitat (PLH)



La commune est également incluse dans le périmètre du Plan Local de l'Habitat, approuvé en 2006. Marmagne constitue à ce titre une des 4 communes résidentielles avec noyau de service au sein de son périmètre.

Plusieurs orientations ont été proposées sur ces 4 communes pour la période 2006-2011 :

- une production neuve d'environ 133 logements par an,
- diversifier l'offre de logements en favorisant l'implantation de locatifs publics et privés,
- développer l'offre de logements de petite et moyenne taille, la consommation foncière doit être d'environ 11,3 ha par an...

Ces documents sont en cours d'élaboration/révision.

Source : PAC

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne :

Le SDAGE est un **outil de planification concertée de la politique de l'eau à l'échelle d'un grand bassin hydrographique**.

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne est entré en vigueur le 1^{er} décembre 1996, puis a été révisé en 2009. Il établit les orientations de la gestion de l'eau.

Un programme de mesures pour 2010/2015 a été approuvé le 18 novembre 2009, intégrant les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations de Grenelle de l'environnement pour un bon état des lieux d'ici 2015.

Le SDAGE fixe pour objectif : 61% des cours d'eau doivent être en bon état écologique d'ici 2015 (contre 1/4 actuellement).

Il préconise également d'améliorer les transferts des effluents collectés à la station d'épuration et de maîtriser les rejets des eaux pluviales.

La commune entreprend régulièrement des travaux qui vont dans ce sens.



Source : site de l'agence de l'eau Loire-Bretagne

Le territoire communal est inclus dans le périmètre du **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Yèvre-Auron**.

D'une superficie de **2 363 km²**, il s'étend sur l'Allier et le Cher.



Sa mise en œuvre est guidée par :

- la gestion des aspects quantitatifs et particulièrement la gestion de la pression exercée sur la ressource,
- la gestion des aspects qualitatifs,
- la vulnérabilité de l'approvisionnement en eau potable,
- l'existence d'un risque d'inondation.

Pour Marmagne, un **règlement en eau et l'installation de système automatique de gestion des niveaux d'eau aux écluses** sont considérés comme incontournables.

Source : site de gest'eau

Diagnostic territorial général



ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

Population

L'évolution démographique de Marmagne depuis un siècle et demi n'est pas celle d'une commune rurale, bien qu'un certain exode se produisit dans le dernier quart du XIX^{ème} siècle. La démographie se stabilisa à un niveau assez constant entre le début du XX^{ème} siècle et le début de la Seconde Guerre mondiale. Marmagne compense, dès cette époque, l'exode de population par l'apport démographique que lui vaut la proximité avec Bourges.

Très tôt donc, la commune affirme une vocation résidentielle dans l'agglomération berruyère, vocation non démentie à ce jour.

La progression de la courbe démographique de Marmagne s'opère de façon modérée mais perceptible, dès la fin de la guerre. Il faudra cependant attendre la période 1968/1975 pour que la progression s'affirme de façon très nette.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Population	1 321	1 684	1 774	1 908	1 941	2 003
Densité moyenne (hab./km ²)	35,1	44,7	47,1	50,7	51,5	53,2

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Marmagne compte **2 003 habitants recensés en 2008**, soit 62 de plus qu'en 1999. La population a ainsi évolué de +0,3% en moyenne chaque année entre 1999 et 2008.

La progression est constante, grâce à des soldes migratoires (entrées-sorties) et naturel (naissances-décès) toujours restés positifs.

Evolution de la population depuis 1968 :

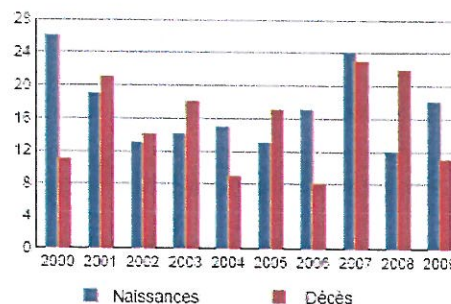
+27,5% entre 1968 et 1975

+5,3% entre 1975 et 1982

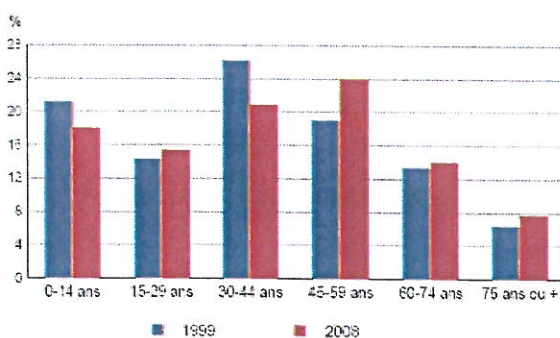
+7,6% entre 1982 et 1990

+1,7% entre 1990 et 1999

+3,2% entre 1999 et 2007



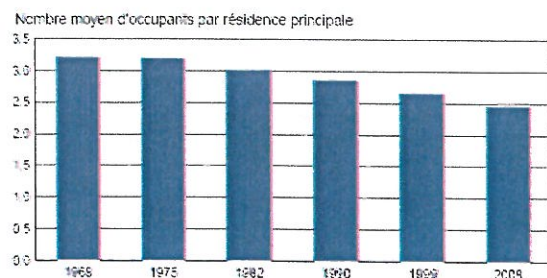
Source : Insee, État civil.



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

En 1975, la population des moins de 20 ans représentait à Marmagne 33,8% la population. C'est l'époque du plus fort dynamisme démographique. Par la suite, l'apport de population nouvelle ne suffira pas à compenser le vieillissement sur place de la population, massivement arrivée entre 1968 et 1975.

Les 0-14 ans et les 30-44 ans sont beaucoup moins nombreux en 2008, par rapport à 1999 (moins de jeunes familles donc moins de jeunes enfants). Cette décroissance a profité aux **45-59 ans qui sont désormais les plus représentatifs (24%)**. Cependant, avec **33,4% de moins de 29 ans**, la population de Marmagne reste très jeune.



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales.

La commune compte **821 ménages en 2008**. Longtemps resté autour de 3 occupants par résidence principale, **le nombre moyen de personnes par ménage était d'environ 2,4 en 2008**. Cette tendance est nationale.

Logement

L'attrait résidentiel de Marmagne, qui se manifeste le plus nettement dans la période 1975/1982 se trouve par la suite contrarié par la raréfaction du foncier disponible et par les effets de la crise économique du début des années 90.

Le parc compte **914 logements en 2008**, soit 99 de plus qu'en 1999.
10 nouveaux logements ont été construits en moyenne chaque année depuis 1999.

En 2008, le nombre de résidences principales s'élève à **821**, soit près de **90% du parc**.

Le nombre de résidences secondaires est de **41**, soit **4,4% du parc de logements**, chiffre plutôt modeste au regard de l'attrait résidentiel de la commune et qui ne devrait pas être de nature à en modifier profondément les structures démographiques.

Le nombre de logements vacants est de **52 en 2008**, donnée qui a fortement augmenté depuis 1999 (+112,5%). Sa proportion reste cependant assez faible (**5,6% du parc**).

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Ensemble	494	604	680	757	815	914
Résidences principales	409	508	593	669	735	821
Résidences secondaires et logements occasionnels	60	47	59	54	56	41
Logements vacants	25	29	28	35	24	52

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Le parc immobilier de Marmagne est constitué à **70,2% de logements construits après la guerre**. Il s'agit donc d'un parc récent et en bon état, constitué à **96,8% de maisons individuelles**.

Notons que **84% des familles sont propriétaires de leur logement**, ce qui n'est pas sans conséquence sur le renouvellement des générations, ainsi qu'il est d'ores et déjà possible de le constater par la tendance au vieillissement de la population.

	2008	%	1999	%
Ensemble	914	100,0	815	100,0
Résidences principales	821	89,8	735	90,2
Résidences secondaires et logements occasionnels	41	4,5	56	6,9
Logements vacants	52	5,7	24	2,9
Maisons	865	94,6	779	95,5
Appartements	22	2,4	22	2,7

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

- Projet d'aménagement d'initiative privée :

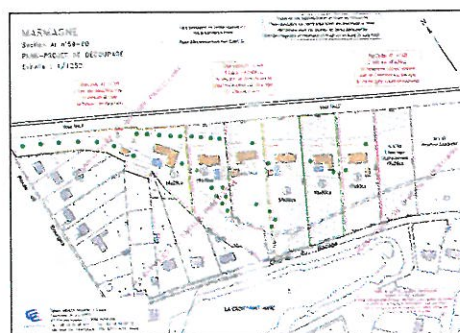
Une **opération d'aménagement** (7 parcelles) est en projet dans le secteur du Bocage, le long de l'étang de la Croix Saint-Marc.

L'intérêt du projet est de **conserver le boisement existant, en offrant des parcelles de grande valeur, avec des essences végétales rares et diversifiées.**

- Evolution des permis de construire depuis 2004 :

66 lots ont été construits sur les 3 derniers lotissements (Bois de Marmagne, Vallée d'Yèvre et Clos des Prunelliers).

Environ **130 PC** ont été déposés en Mairie depuis 2004, soit une moyenne de **17 PC par an**.



Source : donnée communale

ANALYSE ECONOMIQUE

Population active

On compte **1 017 actifs en 2008** (77,3% de la population en âge de travailler), soit **109 de plus** qu'en 1999 (+11,6%).

Parmi eux, **966 ont un emploi** (chiffre en forte progression) et le taux de chômeurs n'est que de **3,9%**. La part des salariés reste majoritaire (76,8%) en 2008.

Emploi et activité économique

Le **nombre d'emplois sur la commune a sensiblement diminué entre 1999 et 2007 (-9,5%)**, passant de **357 à 323**.

Il a ainsi entraîné la **diminution de l'indicateur de concentration d'emploi (33,3 en 2008, contre 42,9 en 1999)**.

Les secteurs les plus représentés au 1er janvier 2009 sont le **tertiaire (54,2%)** et la **construction (20,3%)**.

Tissu économique

- **Artisanat** : maçon, ébéniste, garagiste, électricien/plombier/chauffagiste...

- **Commerces** : bar/tabac/presse, restaurant, coiffeur, boulanger, superette, boucher, charcutier...

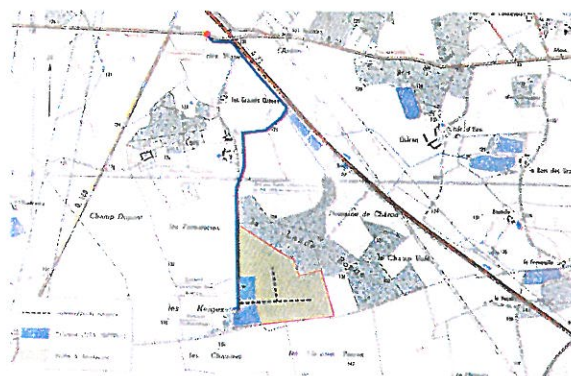
- **Entreprises** : Agri système SITA, RTE, Marmagne Environnement, SOMTP...

- **Autres** : architecte, géomètre, taxi, pension de chevaux, couture...

- Projet économique :

La commune a un **projet d'agrandissement de la zone existante dans le secteur de Cors**, en vue d'aménager une zone d'activités « environnementale ». Des sites de compostage et de production de biomasse énergie y sont déjà implantés.

L'intérêt du projet est d'accueillir des unités de production indépendante d'énergie, à dominante écologiques.



Source : donnée communale

Agriculture

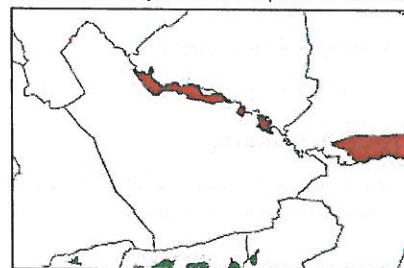
L'INSEE recensait **23 exploitations en 2000**, dont 18 professionnelles.

Le nombre d'exploitations est sans cesse en baisse mais la surface agricole utile moyenne par exploitation tend elle à augmenter (+78,5% entre 1988 et 2000).

Une **Charte Agriculture, Urbanisme et Territoires** a été établie pour définir les objectifs d'équilibre entre les différentes vocations des espaces.

Des **mesures agro-environnementales (MAE)** ont été mises en place dans la Vallée de l'Yèvre (site Natura 2000).

Ces MAE visent surtout à **protéger des paysages ruraux, cours d'eau, la faune et la flore**, en versant des crédits d'entretien aux agriculteurs.



Source : DDT 18

- Données en 2010 :

On recense environ **17 exploitations sur Marmagne et 7 extérieurs**.

Producteurs : bovins, volailles fermières, chevaux, chèvres et abeilles.

La superficie agricole communale utilisée s'élève à environ 2 560 ha, principalement affectée aux **terres labourables (céréales et protéagineux), aux fourrages et au fermenage**.

Près de 1/4 des chefs d'exploitation et coexploitants avaient moins de 40 ans en 2000, mais environ 1/3 avaient 55 ans ou plus.

La commune est située dans l'aire d'Appellation d'Origine Contrôlée du crottin de Chavignol.

Tourisme

Marmagne se situe au cœur d'une région touristique, rayonnant autour de Bourges.

Des circuits, tels que **Jacques Cœur**, **la route de la Porcelaine et du Grès**, et **la route des Vignobles du Centre-Loire** se situent dans l'aire touristique de la commune. Certains étangs sont des sites de pêche.

La commune accueille un **hôtel/restaurant** place de l'Eglise. Elle compte également un gîte rural et un meublé classé tourisme.

Déplacements doux

- Randonnée pédestre et VTT :

La commune compte **4 parcours de marche ou de randonnée vélo** sur son territoire.

Circuit du château (7 km)

Circuit de l'écluse (11 km)

Circuit de Beauvoir (16 km)

Circuit de Pont-Vert (17 km)



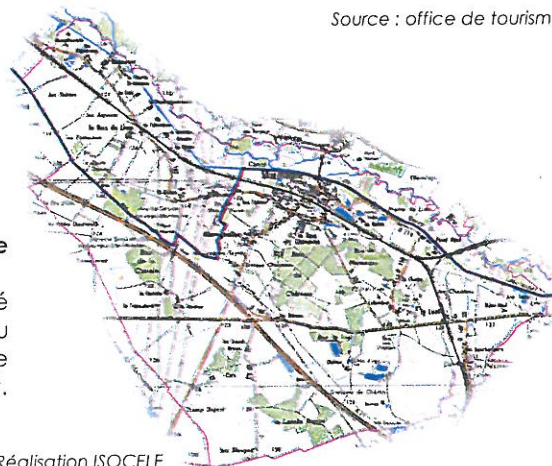
La **Canal de Berry** constitue une voie très empruntée (10,5 km).



Source : office de tourisme

La commune est traversée par une **ancienne voie romaine**.

Un **projet de parcours de Grande Randonnée** a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 30.09.2010. Il passera par Pont-Vert, longera le poste électrique et rejoindra la voie romaine plus à l'ouest.



Réalisation ISOCELE

ANALYSE des EQUIPEMENTS et SERVICES

Services communaux

Mairie ; police municipale ; chalet ; salle des fêtes et de réunion ; bibliothèque ; résidence seniors.

Services jeunesse

Ecole ; accueil périscolaire ; cantine ; micro-crèche.

L'école des Tilleuls regroupe environ **170 élèves**, répartis entre **la maternelle et le primaire**.

Secteur sportif et de loisirs

Gymnase et stade ; centre de loisirs ; aire de jeux (skatepark...).

Secteur médical

Médecins généralistes ; dentistes ; kinésithérapeute ; pédicure/podologue ; infirmières ; pharmacie ; psychologue.

Clinique Guillaume de Varye à Saint-Doulchard.

Centre médico-social à Saint-Florent et CHU à Bourges.

Secteur associatif

Une **trentaine d'associations** (septembre 2010) dans les domaines sportifs, culturels et sociaux.

ANALYSE des RESEAUX

Réseaux routiers

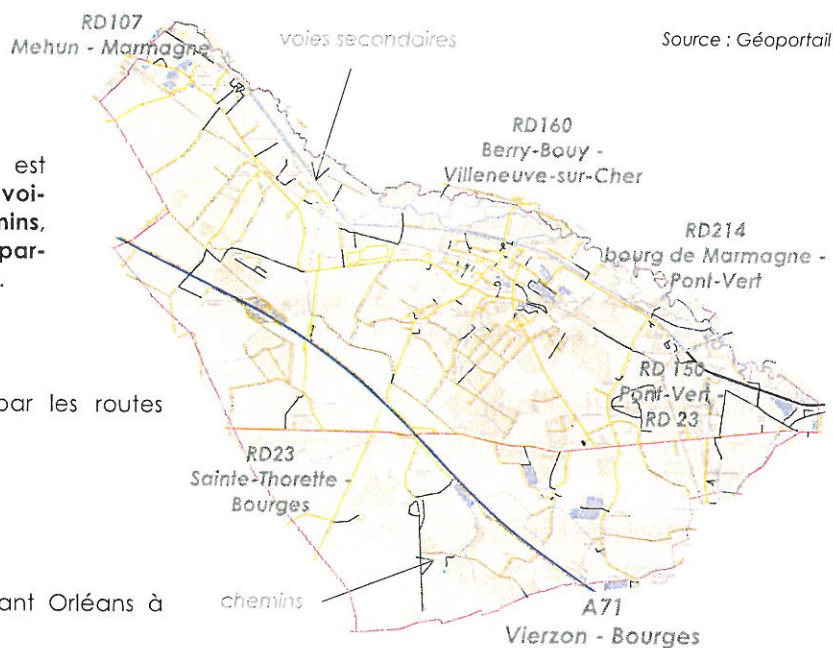
- Voirie :

Le réseau de Marmagne est constitué d'un **maillage de voiries secondaires et de chemins**, complétés par des **voies départementales et une autoroute**.

Marmagne est traversée par les routes départementales suivantes

- RD107
- RD160
- RD150
- RD23
- RD214

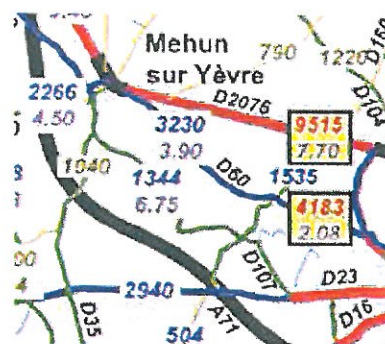
et par l'autoroute **A71**, reliant Orléans à Clermont-Ferrand.



Le trafic moyen journalier annuel sur l'autoroute A71, entre Bourges et Vierzon, est de **21 600 véhicules**, dont 15,2% de poids lourds.

Parmi les voies départementales, c'est la **RD23 qui compte le plus de passages de véhicules**, et notamment de poids lourds, avec 2 940 véhicules par jour en moyenne.

La RD107 constitue le deuxième axe le plus emprunté, avec près de 2000 véhicules par jour en moyenne sur la portion bourg-RD23.



Source : Conseil général - données 2009

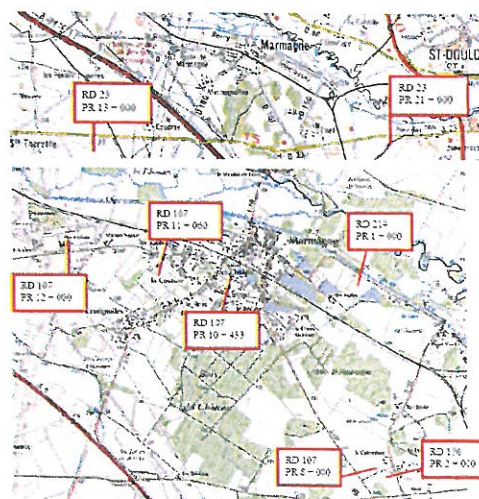
Route	PR	Année de comptage	Type de comptage	Tous Véhicules	Poids Lourds
RD 23	13 + 000	2009	C4	2 940	
RD 23	21 + 000	2008	C4P	5 171	605
RD 150	2 + 000	2009	C4	399	
RD 214	1 + 000	2009	C1	398	
RD 107	8 + 000	2009	C4P	1 979	50
RD 197	10 + 433	2010	C1P	1 401	53
RD 107	11 + 060	2010	C1P	1 588	76
RD 107	12 + 000	2009	C4P	1 344	91

- L'accidentologie :

Sur **cinq années** (2004-2008), l'accidentologie fait apparaître **28 accidents corporels sur le territoire communal** (4 tués et 56 blessés):

- 19 sur l'A71
- 5 sur la RD23
- 2 sur la RD107
- 1 sur la RD150
- 1 sur la voirie communale.

Le carrefour de la RD23 avec la RD107 est particulièrement accidentogène. La commune porte régulièrement des projets de réduction de la vitesse, en agglomération notamment.

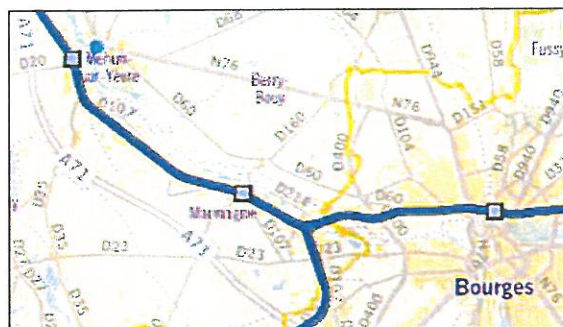


Source : Conseil général

Transports collectifs- Réseau ferré :

La commune est traversée par plusieurs lignes ferroviaires :

- n°690 000 Vierzon à Saincaize,
- n°690 306 raccordement de Bourges au poste C de Pont-Vert,
- n°695 000 Bourges à Miécaze.



La commune possède une gare sur son territoire (ligne Vierzon - Bourges), avec une desserte régulière.

Source : iTransports

- Réseau de transports urbains :

Le bourg de Marmagne constitue le terminus de la **ligne 20 du réseau des transports urbains de Bourges (AggloBus)**.

- TDM (compagnie de transports) :

Ligne n°55 Bourges-Vierzon.

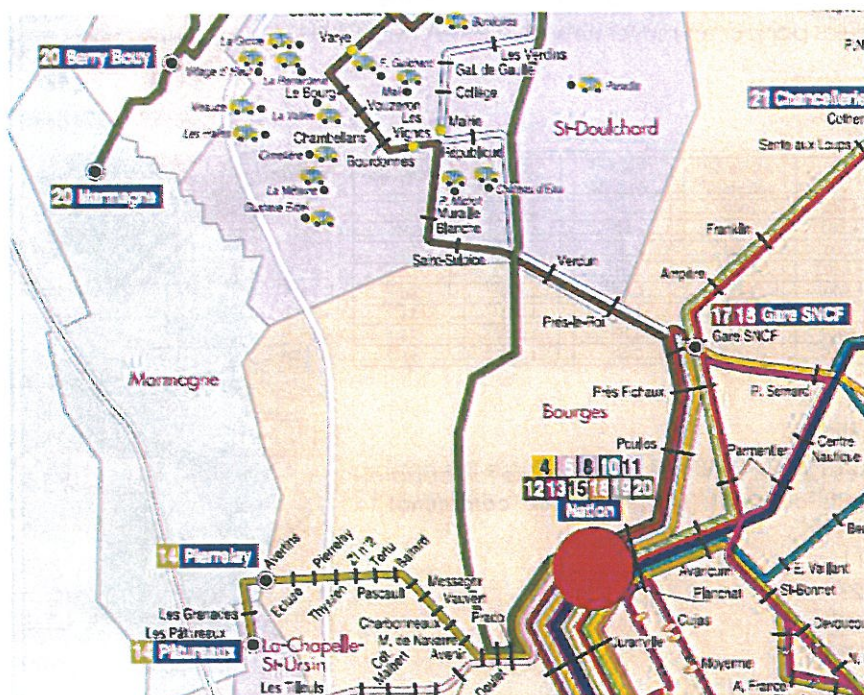
- Transports scolaires

Agglobus est chargé du transport scolaire. Plusieurs circuits desservent Marmagne : école, collège, lycée.

- Réseau de transports rural :

La commune n'est pas desservie par le réseau départemental de transport du Cher.

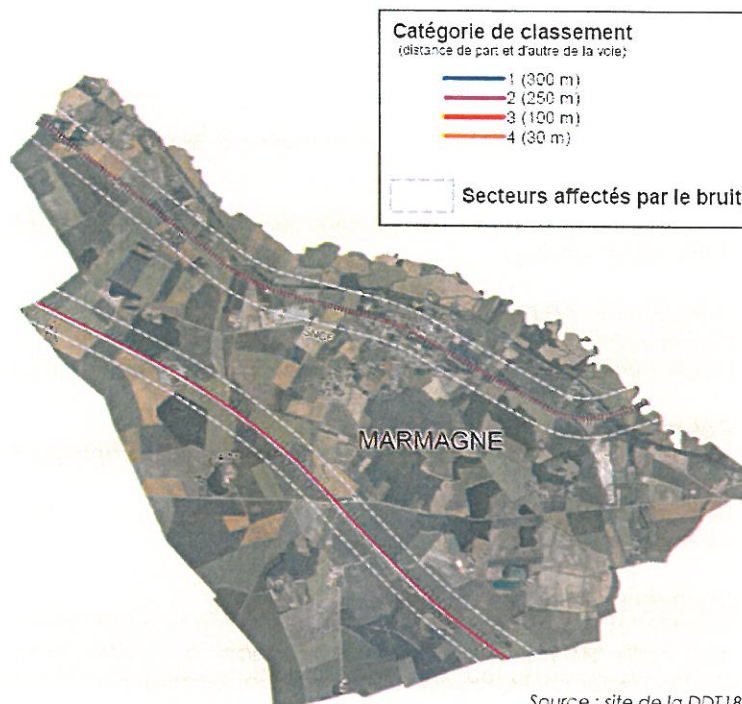
Les Marmagnais peuvent se rendre à Berry-Bouy et Saint-Doulchard, ou bien directement à Bourges, au cœur du réseau de desserte départementale.



Source : Agglobus

- Lutte contre le bruit :

La **voie ferrée** et l'**autoroute** sont classées en **catégorie 2** dans le **classement sonore des infrastructures de transports terrestres**.



Source : site de la DDT18

- Gestion des voiries :

L'A71 est gérée par Cofiroute sur le tronçon Orléans-Bourges.

Les routes départementales sont soumises à l'application des dispositions de l'arrêté du président du Conseil général en date du 7 juin 1993, relatif au règlement départemental de la voirie.

Réseaux techniques

- Eau potable :

Le réseau intercommunal est géré en régie par Bourges Plus, excepté le réseau de Berry-Bouy qui est affermé.

D'après le rapport d'activités de 2009, Marmagne comptait **942 abonnements** cette même année.

La commune possède un **réservoir de 500 m³**, contribuant à la sécurisation de l'approvisionnement en eau en cas de rupture hydraulique.
Un périmètre de protection rapproché et un éloigné ont été mis en place.



Captage :

La commune est alimentée par un **mélange entre les captages de Herry et de Le Porche**.

Débit maximum journalier :

Herry : 24 000 m³ / jour

Le Porche : 40 000 m³ / jour.

Données sur la qualité des eaux :

En 2009, les taux de conformité de l'eau sur les paramètres des pesticides et des nitrates sont de 100%.
Au 13 juillet 2011, la qualité de l'eau répondait aux limites de qualité relatives aux paramètres contrôlés. Elle respectait les taux de conformité bactériologique et physico-chimique.

Défense incendie :

La compétence « incendie et secours » relève désormais de Bourges Plus. On compte une trentaine de poteaux incendie sur le territoire.

Réseau d'eau potable :

La commune est bien desservie par le réseau d'eau potable. Les diamètres des canalisations varient de 42/50, jusqu'à 125 ou 200 sous les axes principaux.

Le bourg est desservi par des canalisations de diamètre suffisant pour admettre une extension du réseau.

- Eaux pluviales :

Certaines parties du bourg sont desservies par un réseau de canalisations et de fossés.

Le rejet se fait dans le canal, les fossés de la RD107 et le fossé en bordure de la voie ferrée.

- Eaux usées :

Bourges Plus est compétente en matière d'assainissement, en ce qui concerne la collecte, le transport, l'épuration des eaux usées et l'élimination des boues de stations d'épuration. La compétence est **affermée** à Marmagne (exercée par des entreprises).

Le réseau existant est traité en mode séparatif.

La commune possède une **station d'épuration à l'ouest du bourg**. Mise en service en 1975, elle fonctionne selon un système de **boues activées**. Sa capacité est de 1 750 équivalent habitant (EH), pour un débit de 550 m³ / jour (63% de ses capacités) (115 000 EH au niveau intercommunal). La valorisation **des boues s'effectue par épandage agricole sous forme liquide** (arrêté préfectoral du 20.09.2000).

Un **poste de relèvement** a été installé au nord du bourg.

La somme des charges entrantes étant de **938 EH**, les capacités de la station sont suffisantes pour supporter une progression démographique.



Station du bourg

Pont-Vert dispose d'un système d'épuration sous la forme d'un décanteur digesteur filtre à sable.

La commune dispose d'un Schéma directeur d'assainissement, datant de 2001. La **quasi-totalité du bourg est desservie par un réseau d'assainissement collectif**, le reste constituant de l'assainissement individuel, géré par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif de Bourges Plus.

L'assainissement collectif de la commune fait l'objet d'une **délégation de service public confiée à Véolia Eau** (jusqu'au 30.06.2012).

Les boues sont traitées et valorisées par une usine de compostage, d'une capacité annuelle de 10 000 tonnes de boues.

- Sensibilité des nappes d'eau :

La commune se situe dans des **zones sensible à l'eutrophisation et vulnérable aux nitrates**.

- Gestion des déchets :

La gestion et le traitement des déchets relèvent de la compétence de Bourges Plus.

La **collecte des ordures ménagères est réalisée sur la commune une fois par semaine**. Le tri sélectif doit être effectué aux **points d'apport volontaire**.

La commune ne possède pas de déchetterie. Les plus proches se situent à **Saint-Doulchard, à la Chapelle Saint-Ursin et à Bourges** (les Danjons).

Un Centre d'Enfouissement Technique de classe III et un site de compostage sont implantés sur la commune.

- Systèmes utilisant des énergies renouvelables :

Plusieurs installation photovoltaïques/solaires ont été mises en place et sont visibles sur les toitures. Des systèmes aérothermiques sont également présents.

- Les télécommunications :

La commune sera prochainement desservie par l'ensemble des opérateurs de téléphonie mobile.

La commune est concernée par des servitudes de réseau de transport d'électricité : lignes HTB 2x400 KV, 400 KV, 225 KV, 2x90 KV et 90 KV (cf. annexe PAC).

La commune va bénéficier d'une couverture en haut débit (en cours de réalisation sur le département - @tout 18).

- Le gaz :

Le territoire communal est concerné par le **réseau de transport de gaz** : branchement de Saint-Florent-sur-Cher et antenne de Mehun-sur-Yèvre - Bourges. Ce réseau crée des zones de dangers significatif à grave autour de la canalisation.

Une part importante du territoire est desservie par le **réseau de gaz de ville** : le bourg, les Grenades, ainsi que les Varennes et Beauvoir.

Le réseau suit les routes départementales 107 et 23.



Source : GDF

Autres risques identifiés :

La commune est également concernée par des risques :

- de **transport de marchandises dangereuses**,
- **industriel**.

Un arrêté préfectoral a été pris en 1982 suite à une tempête.

Analyse de l'état initial de l'environnement



CONTEXTE PHYSIQUE et NATUREL

Géologie

- Les formations secondaires (Jurassique) Kimméridgien :

Ces formations sont composées de **calcaires séparés par des lits de marnes**. Elles sont situées essentiellement à l'est de la commune et au sud du bourg.

- Les formations tertiaires :

Le Ludien/Stampien, **composé de calcaires gris-blancs** (calcaires lacustres du Berry) occupe toute la partie cultivée ouest et sud de la commune. L'Eocène est situé au sud-est du bourg et à Marmignolles. Il constitue un **complexe ditritique fluvial à dépôts argileux et sableux contenant des pisolithes ferrugineux**. Le minerai de fer se trouve concentré par place en nids et amas irréguliers.

- Les formations quaternaires :

Les **alluvions anciennes** sont formées de **sables et graves rouges** (entre le Bois de Loup et Saint-Aubin) et **jaunes** au bourg de Marmagne. Ce secteur a donc été propice au développement de sablières.

Les **alluvions modernes** composées d'**éléments siliceux** occupent essentiellement la Vallée de l'Yèvre et une zone d'écoulement temporaire rejoignant l'Yèvre sur le lit du ruisseau de Luet.

Cette formation géologique a en grande partie déterminé **l'utilisation des sols du territoire communal** :

- la **zone agricole** s'est développée essentiellement sur des terrains de l'ère tertiaire ;
- les **prairies** correspondent aux alluvions modernes du quaternaire ;
- les **bois** se sont développés sur des terrains du secondaire (le Bois du Château par exemple) ;
- le **bourg de Marmagne**, quant à lui, s'est développé sur des formations quaternaires (alluvions anciennes) en évitant soigneusement les alluvions modernes de l'Yèvre, très humides.

Les carrières

Un **Schéma Départemental des carrières** a été approuvé le 7 mars 2000. Il définit des orientations et objectifs avec lesquels les autorisations d'exploitation de carrières doivent être compatibles. Dans le secteur de Marmagne, les plans annexés au SDC font état de gisements ponctuels (alluvions du lit majeur, alluvions des moyennes et hautes terrasses et calcaires lacustres).

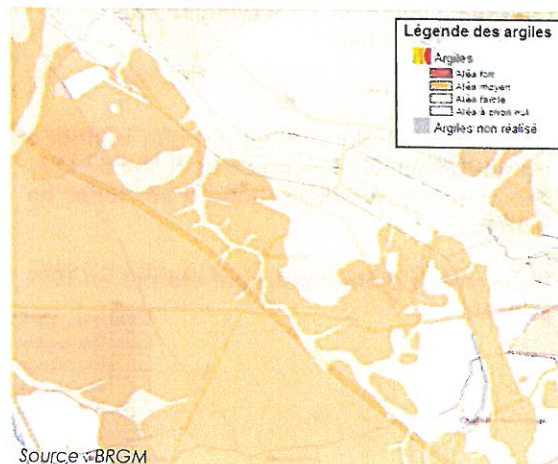
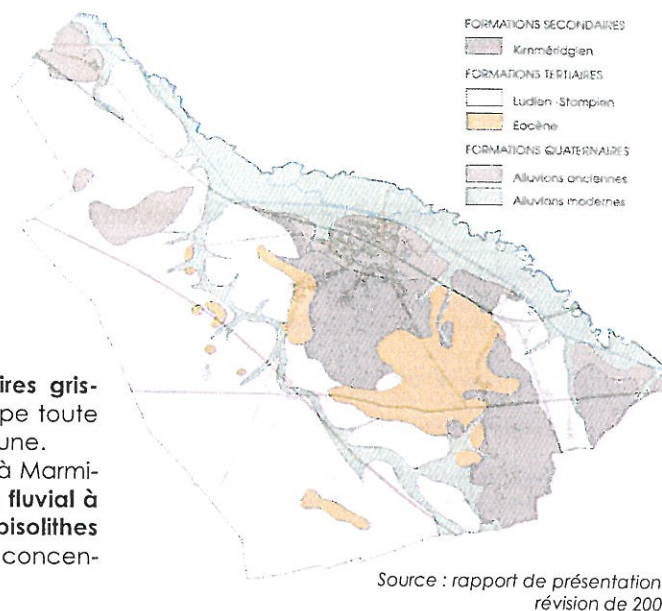
Le risque de mouvement de terrain par « retrait-gonflement » des sols argileux

Les **2/3 de la commune**, du nord-ouest au sud du territoire, se situent en **zone d'aléa moyen**.

Les **parties nord-est et est** (comprenant le bourg) sont quant à elles concernées par un **aléa faible**. Seule une petite surface, au nord-ouest des Grenades, est située en aléa fort.

Un **Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** a été prescrit le 20 décembre 2005.

Trois arrêtés préfectoraux ont été pris en 1989, 1991 et 2002.



Le risque sismique

La commune est classée en zone de sismicité 2 (aléa faible), au regard de l'arrêté du 19 juillet 2011, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français (cf. annexe PAC).

L'hydrogéologie : le réseau hydrographique souterrain

Le socle géologique et hydrogéologique conditionnent la vie quotidienne :

- ils permettent de **trouver de l'eau**
- ils influencent **notre production et consommation de nourriture** (l'élevage et les cultures dépendent de la nature de la roche sous-jacente et de son degré d'altération);
- ils conditionnent **l'aménagement du territoire** en tenant compte des risques naturels
- ils peuvent contribuer à **l'acquisition de substances utiles, de minerais**.
- ils conditionnent la **production d'énergie** en permettant la construction des (géothermie, barrages hydroélectriques).
- ils apparaissent dans nos **paysages ruraux et urbanisés** par la diversité des roches du sous-sol et leur mise en valeur variée à travers l'appareillage du patrimoine bâti (matières et couleurs).

Le **bassin hydrogéologique** est situé sous la surface du sol. C'est le domaine des eaux souterraines qui correspond à un bassin sédimentaire.

Le bassin hydrogéologique contient généralement plusieurs **aquifères** (couches géologiques perméables, qui stockent l'eau et la laisse circuler).

L'aquifère est une formation géologique qui accueille une **nappe d'eau**.



Source : BRGM

La commune est située au-dessus de la **nappe phréatique du Cénomanién**, nappe captive sous recouvrement dans ce secteur.

Située dans le **domaine sédimentaire du Bassin parisien**, elle est contenue dans un **réservoir multicouches** complexe en forme de cuvette composé de calcaires, marnes et sables.

Cette nappe fournit une **eau de bonne qualité** car elle est protégée des pollutions extérieures.

Cependant, la sur-exploitation engendrant une baisse régulière du niveau piézométrique, elle a été classée en **Zone de Répartition des Eaux (ZRE)** du bassin du Cher.

Le risque d'inondation par remontée de nappes souterraines

Les données n'ont pas été relevées sur la grande majorité du territoire.

On peut cependant prétendre que la **nappe est sub-affleurante le long de la Vallée de l'Yèvre**, avec des **sensibilités forte à très fortes en bordure**.

Deux arrêtés préfectoraux ont été pris en 1999 et 2001.

- Nappe sub-affleurante
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible
- Non réalisé



Source : BRGM

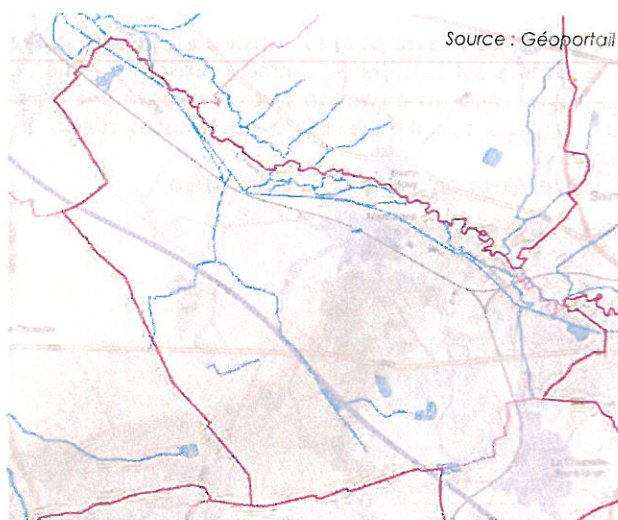
Hydrographie

Le réseau hydrographique principal de surface est composé de l'**Yèvre** et du **canal de Berry**.

Ce réseau est complété par des **rios** qui mailent une partie du territoire.

La commune est également couverte d'un **réseau d'étangs**, d'une surface non négligeable pour certains, principalement situés au sud du territoire et à l'est du bourg. 13 plans d'eau régulièrement créés ont été référencés (représentant une superficie de plus de 17,5 ha).

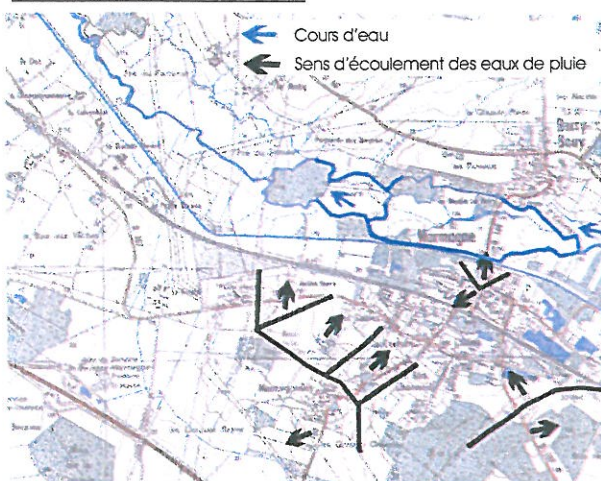
Le bourg comprend plusieurs étangs en son sein et en périphérie.



Source : Géoportail

Le bassin versant de l'Yèvre est compris entre ceux de l'Arnon, de la Loire et de la Sauldre. L'Yèvre est classée en 2e catégorie piscicole.

Sens d'écoulement des eaux



Source : étude diagnostic eaux pluviales - 2004

Canal de Berry :

Localement, le canal est en eau sur toute sa longueur et possède 2 écluses et 2 maisons éclusières (privées).

7 ponts surplombent le canal et un passage passe par en dessous.



Zones humides (source : Conseil général 18) :

Plusieurs définitions des zones humides existent dans la « Loi sur l'eau » de 1992, la « Convention Ramsar », ou encore le décret du 30 janvier 2007, découlant de la loi du 23 février 2005.

En pratique, une zone humide est un **territoire où l'eau est le principal facteur qui contrôle le milieu naturel, la vie animale et végétale associées**. Elle apparaît là où la nappe phréatique arrive près de la surface ou affleure, ou encore là où des eaux peu profondes recouvrent les terres.

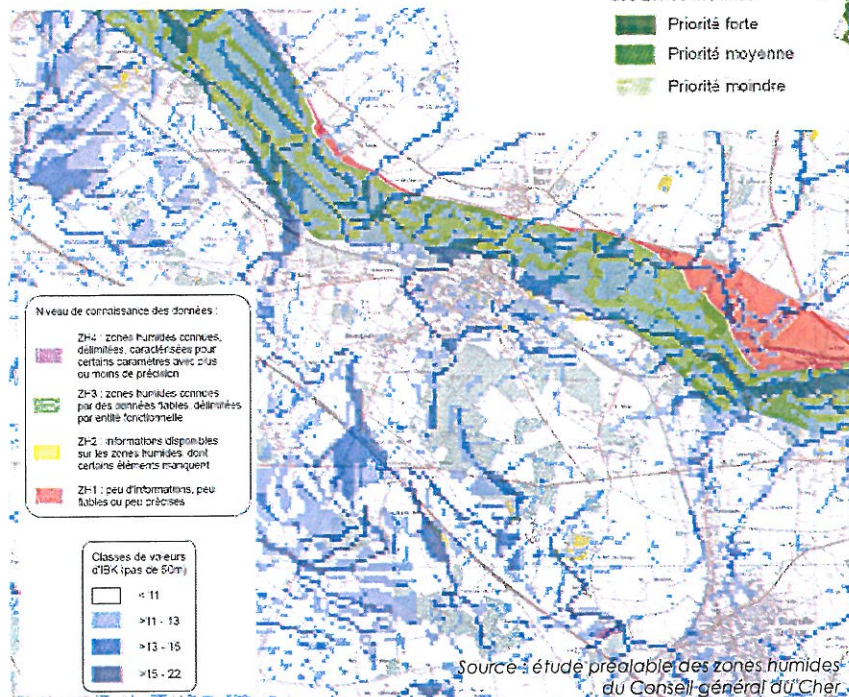
Le **Conseil général du Cher** a réalisé une **étude préalable des zones humides en 2007/2008**.

La commune de Marmagne se situe dans la région naturelle de la Champagne berrichonne, où les **zones humides sont a priori essentiellement dans les fonds de vallée**. L'altération y est importante et quelques étangs sont remarquables.

Un état prioritaire a été défini d'après une combinaison de critères, selon la **valeur biologique de la zone** (zone protégée par Natura 2000 et une ZICO...) et **l'intérêt pour la ressource en eau** (cours d'eau et eau souterraine).

La Vallée de l'Yèvre aval est classée en **priorité moyenne** par le CG. Ce secteur est considéré comme « présentant une valeur biologique certaine, mise en évidence par un classement de protection et/ou d'inventaire scientifique, liés à des masses d'eau à un ou plusieurs enjeux ».

L'entité Yèvre amont est moins prioritaire.



Certaines zones du bourg ont été repérées comme étant **hydromorphes**, d'après un calcul de l'indice Beven-Kirkby.

Il représente la **capacité du secteur à accumuler de l'eau**, en fonction de la quantité d'eau qui s'y déverse et qui s'en échappe. Mais cette méthode ne permet pas une délimitation très précise des zones humides.

Topographie

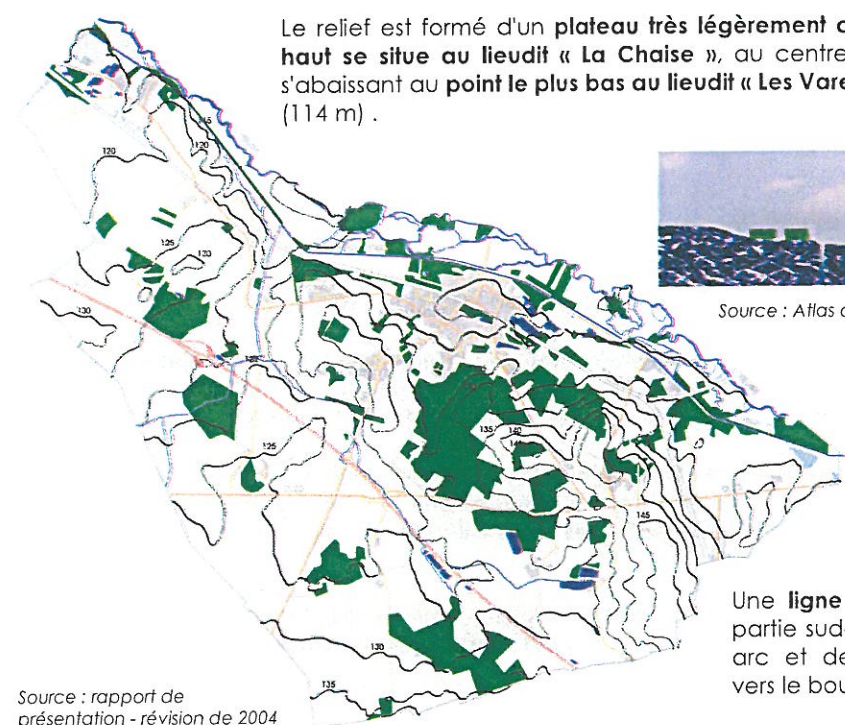
Le profil topographique de la commune varie entre les paysages de vallée et les paysages de plaine.

Le relief est formé d'un **plateau très légèrement ondulé** dont le **point le plus haut se situe au lieu-dit « La Chaise »**, au centre de la commune (148 m), s'abaissant au **point le plus bas au lieu-dit « Les Varennes »**, en limite nord-ouest (114 m).

Coupe de la Vallée de l'Yèvre



Source : Atlas des paysages du Cher - P. GIRARDIN



Une **ligne de crête** est marquée en partie sud-est du territoire, formant un arc et descendant progressivement vers le bourg.

Le couvert végétal



Source : carte de Cassini -1750

La commune de Marmagne dispose d'un **couvert végétal** relativement important sur son territoire.

La carte de Cassini laisse apparaître l'**emprise importante de la végétation de la Vallée** au XVIIIème siècle.

Les bois du Château, de la Contale, de Luet et des Grands Ormes existaient déjà.

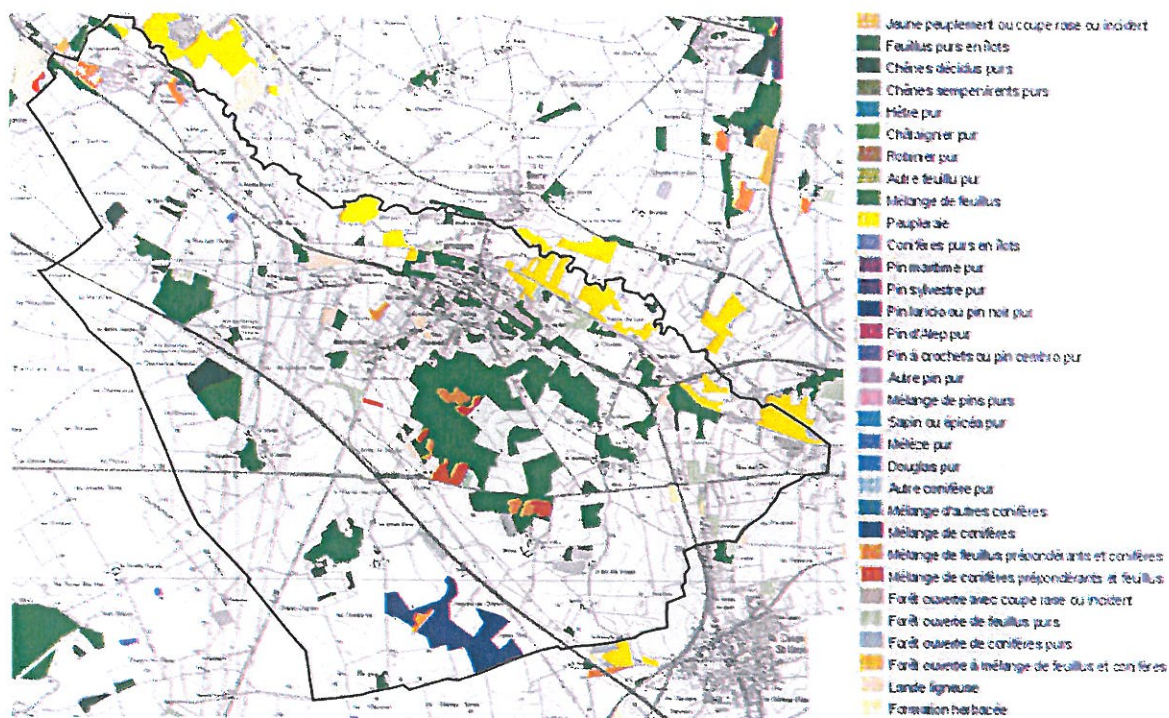
La surface boisée de la commune est aujourd'hui estimée à **494 ha**, avec un taux de boisement de 13%.

La commune possède 70 ha de forêt, au sud du territoire, à Cors, et au sud du Bois du Château. Elle est gérée par l'Office National des Forêts.

Les bois sont bien gérés et il n'existe pas de risque de surexploitation ou d'abattage irrégulier.

L'Inventaire Forestier National (IFN) a principalement répertorié :

- des **mélanges de feuillus** ;
- des **chênes décidus purs** ;
- des **peupleraies**, le long de la vallée ;
- du **pin laricio** ou **pin noir pur**, pour le bois de la Lande Rouge ;
- des **mélanges de feuillus** et des **mélanges de conifères**, ainsi que des **landes ligneuses** ;
- quelques **conifères** et **feuillus purs en îlots**.



Source : Inventaire Forestier National (2006)

La faune

Les habitats spécifiques de Marmagne, précédemment cités, ainsi que les massifs forestiers et les zones humides attirent des populations animales tout autant diversifiées.

La diversité floristique amène une bonne diversité des insectes. Celle-ci est importante pour les oiseaux, surtout en période de nidification ou d'élevage des petits.

Quatre espèces sont présentes dans la Zone de Protection spéciale :

Nicheurs

- le Râle des genêts,
- la Pie-grièche écorcheur,

Terrains de chasse

- le busard Saint-Martin,
- le busard des roseaux.

La Vallée de l'Yèvre compte d'autres espèces d'oiseaux, comme le Courlis cendré, le Vanneau huppé, le Tarier des prés, la Bouscarle de Cetti, le Martin-pêcheur, le Busard cendré, l'Œdicnème criard...



busard cendré

râle des
genêts

courlis cendré

pie-grièche
écorcheur

vanneau huppé

Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux :

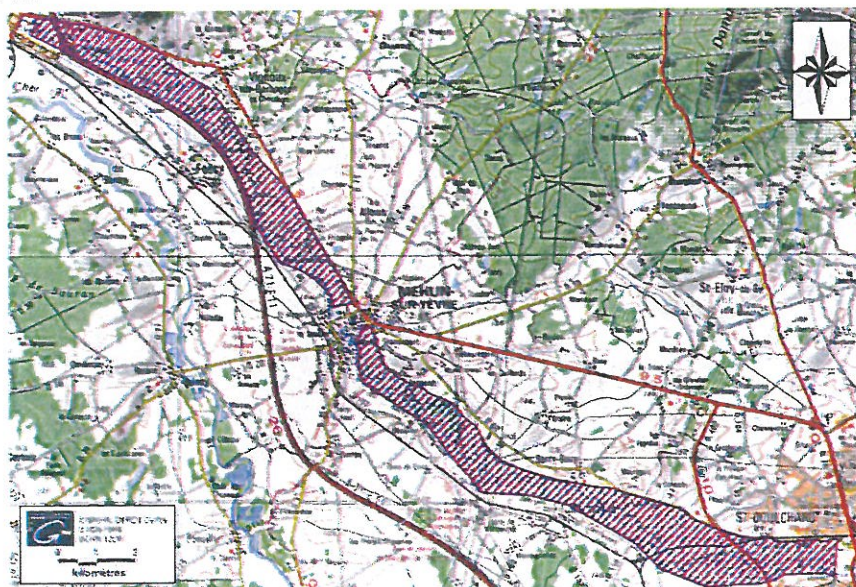
La ZICO renvoie à un inventaire scientifique dressé en application d'un programme international visant à recenser les zones les plus favorables pour la conservation des oiseaux sauvages.

La commune est concernée par la ZICO « Vallée de l'Yèvre ».

Superficie : 2 230 ha

Milieux : cours d'eau et végétation ripicole, prairies humides, bosquets, plantations de peupliers, cultures, bocages et friches.

Date : avril 1992.



Source : DREAL Centre

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :

La ZNIEFF se définit comme l'identification scientifique d'un secteur particulièrement intéressant sur le plan écologique, soit par la présence d'espèces animales ou végétales, rares et menacées, soit par l'équilibre et la richesse de son écosystème.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- de **type I** : secteurs délimités, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable,
- de **type II** : grands ensembles naturels (massifs forestiers, vallées, etc.) riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

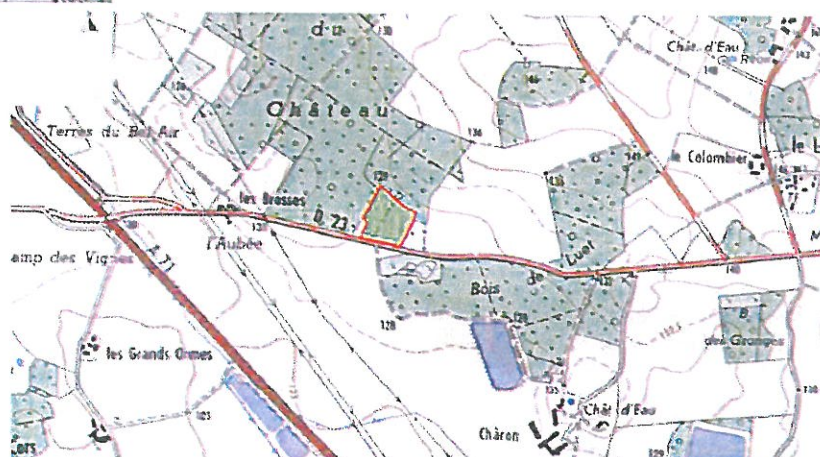
Marmagne est concernée par cinq ZNIEFF :

- Prairies humides des Brosses (3 ha - prairies humides oligotrophes).
- Prairie de Luet (19 ha - prairies humides de fauche et de pâture).
- Prairies du Forceron et du Sattnat (92 ha - prairies inondables, fauchées ou pâturées).
- Marais des Petées (16 ha - zone de pelouses marneuses et de prairies humides basophiles).
- Vallée de l'Yèvre de Bourges à Vierzon (2 132 ha - prairies de fauches et de pâturages, et peupliers).

Modernisation de l'inventaire des ZNIEFF de la région Centre - IE&A 2008

Libellé de la ZNIEFF :

PRAIRIES HUMIDES DES BROSSES



Modernisation de l'inventaire des ZNIEFF de la région Centre - IE&A 2008

Libellé de la ZNIEFF :

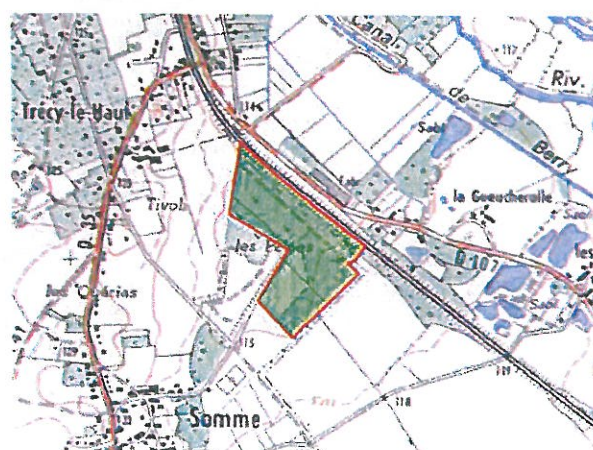
PRAIRIE DE LUET



Modernisation de l'inventaire des ZNIEFF de la région Centre - IE&A 2008

Libellé de la ZNIEFF :

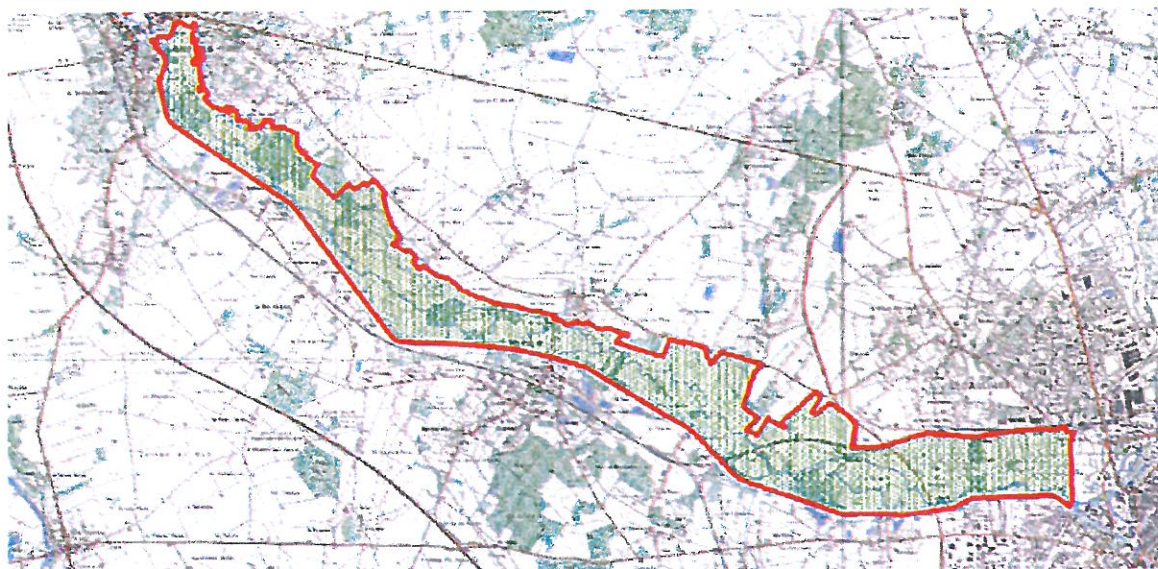
MARAIS DES PETEES



**Modernisation de l'inventaire des ZNIEFF
de la région Centre - IE&A 2008**

Libellé de la ZNIEFF :

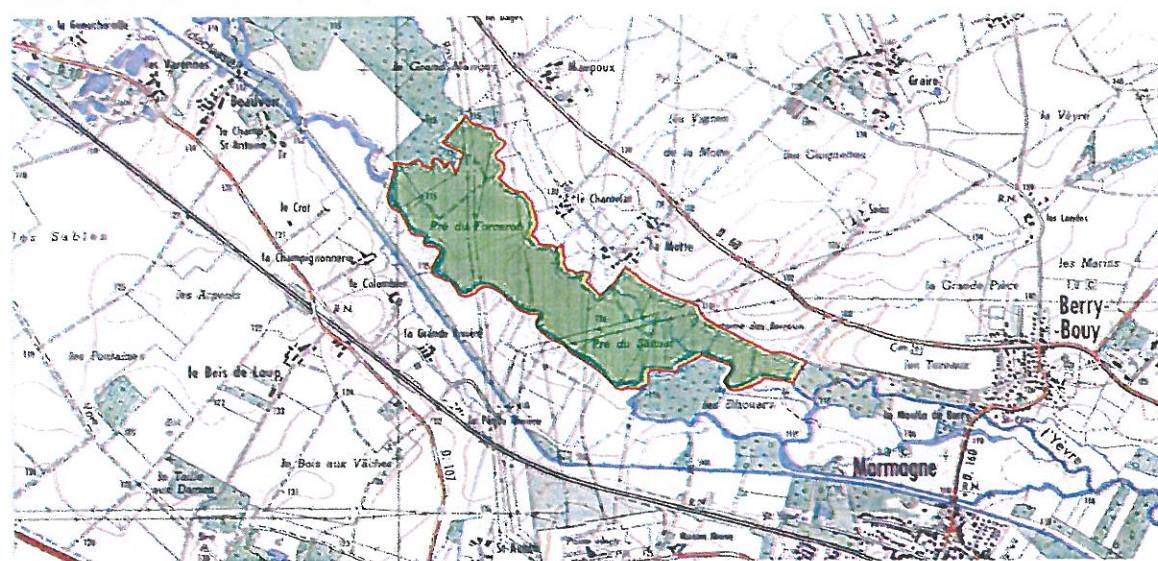
VALLEE DE L'YEVRE DE BOURGES
A VIERZON



**Modernisation de l'inventaire des ZNIEFF
de la région Centre - IE&A 2008**

Libellé de la ZNIEFF :

PRAIRIES DU FORCERON ET DU SATTNAT



Natura 2000 :

La Vallée de l'Yèvre présente une richesse faunistique et floristique qui nécessite de la protéger tout en la valorisant.

La commune est concernée par le site **Natura 2000 « Vallée de l'Yèvre »**, instauré par arrêté préfectoral le 7 octobre 2003. C'est une Zone de Protection Spéciale (ZPS) [protection oiseaux].

Surface : 541,2 ha

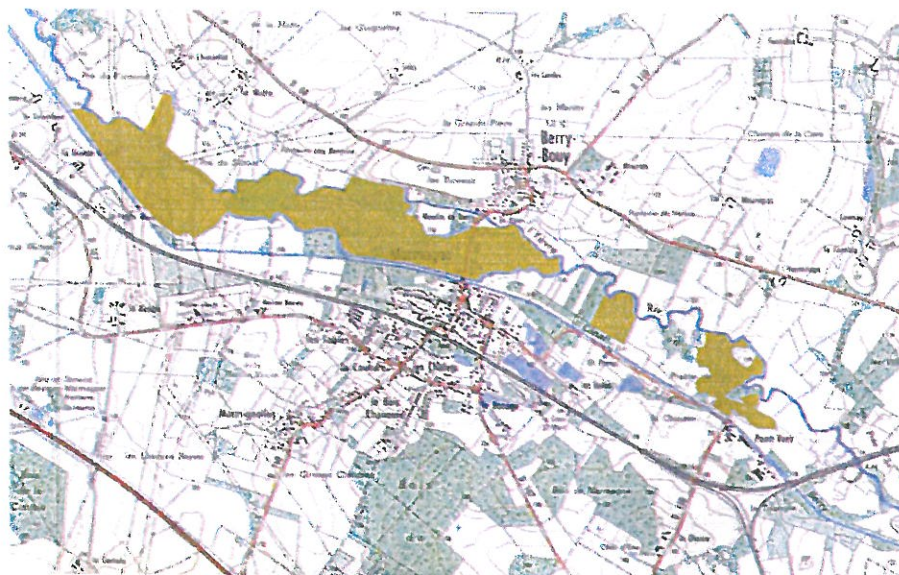
Intérêt : vallée alluviale préservée constituée en partie de prairies de fauches inondables à végétation mésohygrophile. Elles constituent le milieu traditionnel du rôle des genêts (espèce menacée d'extinction).

Objectifs du document d'objectifs (DOCOb) :

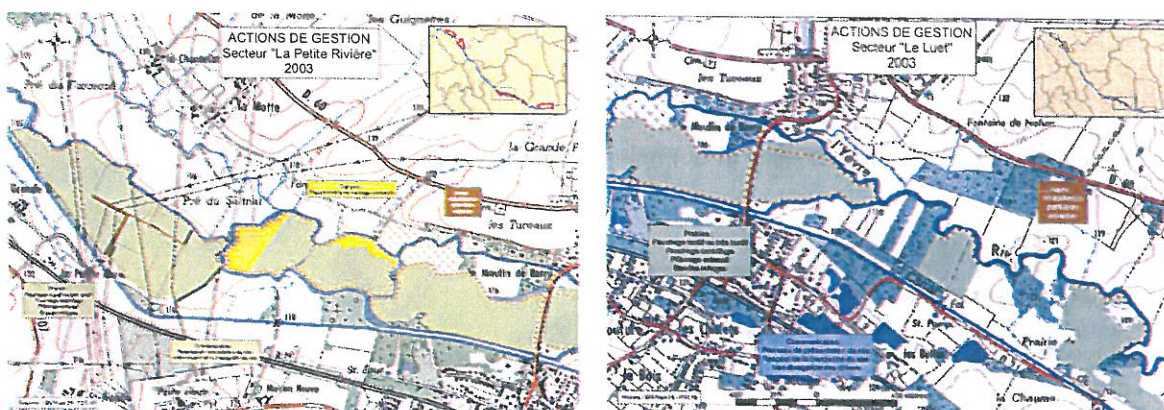
- Pas de modification de l'Yèvre,
- Conservation et entretien des éléments fixes du paysage,
- Restauration du bocage et des prairies,
- Gestion des prairies,
- Aménagements des réseaux routier et électrique,
- Maîtrise des activités de loisirs,
- Evolution des populations.

Espèces végétales présentes sur le site :

pigamon jaune et sanguisorbe officinale.



Source :
DREAL Centre

Cartographies schématiques des propositions d'actions inscrites au DocOb :

Contexte foncier

- Parcellaire :

La trame locale offre des parcelles :

- **vastes et géométriques** dans les espaces cultivés, comprenant des zones boisées (2/3 sud de la commune),
- **étroites et linéaires, ou aléatoires et diversifiées en tailles** dans l'espace de vallée,
- **denses et resserrées** dans les espaces urbanisés anciens du bourg et des écart,;
- **géométriques et de tailles similaires** dans les lotissements.

Le dernier remembrement a eu lieu dans les années 1980, en amont des travaux de l'autoroute.

La commune possède de **nombreuses propriétés**, en grande partie des **champs** (baux ruraux liant la Mairie à des fermiers) et des **forêts**, en plus de quelques propriétés sur Sainte-Thorette (lieu d'implantation d'éoliennes).

Occupation des sols

D'après la **base de données CORINE Land Cover** (inventaire biophysique de l'occupation des terres), les sols sont divisés en différentes catégories :

1 Territoires artificialisés 11 Zones urbanisées 111 Tissu urbain continu 112 Tissu urbain discontinu 12 Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication 121 Zones industrielles et commerciales 122 Réseaux routiers et ferroviaires et espaces associés 123 Zones portuaires 124 Aéroports 13 Mines, décharges et chantiers 131 Extraction de matériaux 132 Décharges 133 Chantiers 14 Espaces verts artificialisés, non agricoles 141 Espaces verts urbains 142 Equipements sportifs et de loisirs	3 Forêts et milieux semi-naturels 31 Forêts 311 Forêts de feuillus 312 Forêts de conifères 313 Forêts mixtes 32 Milieux à végétation arbustive et/ou herbacée 321 Pelouses et pâturages naturels 322 Landes et broussailles 323 Végétation sclérophylle 324 Forêt et végétation arbustive en mutation 33 Espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation 331 Plages, dunes et sable 332 Roches nues 333 Végétation clairsemée 334 Zones incendiées 335 Glaciers et neiges éternelles
2 Territoires agricoles 21 Terres arables 211 Terres arables hors périmètres d'irrigation 212 Périmètres irrigués en permanence 213 Rizières 22 Cultures permanentes 221 Vignobles 222 Vergers et petits fruits 223 Oliviers 23 Prairies 231 Prairies 24 Zones agricoles hétérogènes 241 Cultures annuelles associées aux cultures permanentes 242 Systèmes culturaux et parcellaires complexes 243 Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants 244 Terroirs agro-forestiers	4 Zones humides 41 Zones humides intérieures 411 Marais intérieurs 412 Tourbières 42 Zones humides maritimes 421 Marais maritimes 422 Marais salants 423 Zones intertidales 5 Surfaces en eau 51 Eaux continentales 511 Cours et vases d'eau 512 Plans d'eau 52 Eaux maritimes 521 Lagunes littorales 522 Estuaires 523 Mers et océans

- Territoires artificialisés

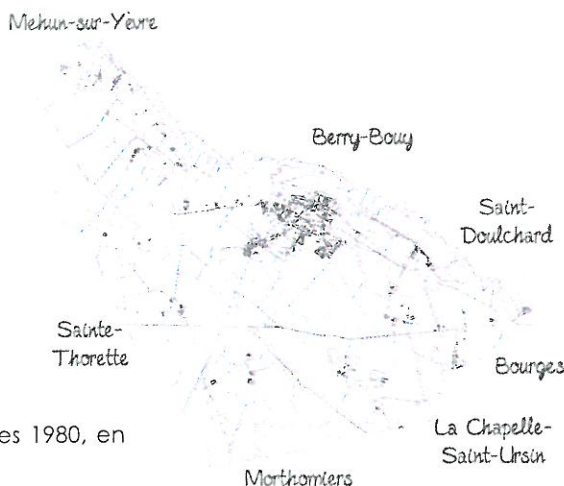
Le bourg de Marmagne est repéré en tant que **tissu urbain discontinu**.

Le secteur du poste électrique est intégré dans la catégorie des **zones industrielles et commerciales**.

- Forêt et milieux semi-naturels

Les boisements repérés sur le territoire sont principalement composés de **forêts de feuillus**, excepté le bois de la Lande Rouge, répertorié dans les **bois de conifères**.

La Vallée de l'Yèvre comporte quant à elle des **forêts mélangées**.



- Terres agricoles

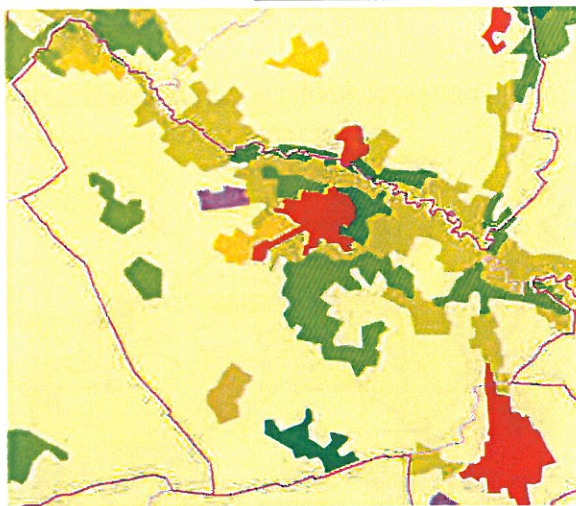
Les sols sont occupés en majorité par des **terres arables** (hors périmètre d'irrigation).

On trouve en partie sud-ouest et à l'extrême nord-ouest du territoire des **systèmes culturaux et parcellaires complexes**.

Le secteur des Grands Ormes est considéré comme occupé par des **surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants**.

La Vallée de l'Yèvre est bordée de **prairies**, qui se prolongent jusqu'au canal, et plus loin jusqu'à la Chapelle-Saint-Ursin.

OCCUPATION DES SOLS 2006



Source : Géoportail - Base de données CORINE Land Cover

En 2004, les zones naturelles (cultivées et boisées) représentaient près de 93% de la surface du territoire communal.

	Surface en hectares	%
Zone urbaine centrale	121	3.21
Occupations du sol dispersées	40	1.06
Zones naturelles	2986	79.29
Espaces boisés	497	13.20
Voirie / Infrastructures	122	3.24
TOTAL	3 766	100

Source : rapport de présentation - 2004

- Installations classées :

Trois installations classées sont recensées en 2010 :

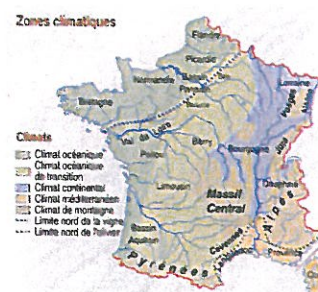
- Shell
- SITA Centre Ouest
- Total France SA.

Climat

Le Cher appartient à la zone moyenne et tempérée de la France. On y trouve un climat océanique de transition, à la limite des climats montagnard et continental.

Les données de Météo France disponibles localement sont celles de la station de Bourges.

Le climat de Bourges est tempéré avec des influences continentales.



Source : Météo France

Sur la période 1971-2000 :

(données moyennes - Source : Météo France).

Températures :

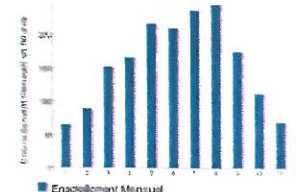
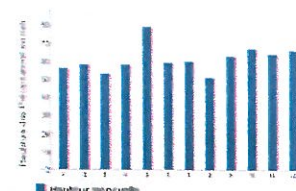
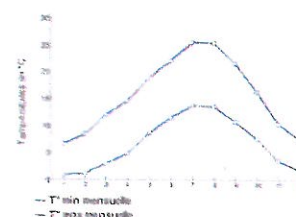
- . moyenne annuelle **minimum** : **6.8°C**
- . moyenne annuelle **maximum** : **15.8°C**

Précipitations :

- . cumul annuel moyen : **732,7 mm**
- . nombre de jours annuels moyen de **précipitations** : **119 jours**

Ensoleillement :

- . cumul annuel moyen : **1 787 heures**
- . nombre de jours annuels moyen de **faible ensoleillement** : **147 jours**
- . nombre de jours annuels moyen de **fort ensoleillement** : **63 jours**



L'inventaire des émissions réalisé par Lig'air a relevé sur Marmagne un **bilan des gaz à effet de serre équivalent à 31 932 tonnes de GES équivalent CO₂ par an.**

Cette mesure se situe dans la moyenne, mais s'explique par le passage de l'autoroute en travers du territoire.

Source : Lig'air

CONTEXTE PAYSAGER

Les unités paysagères

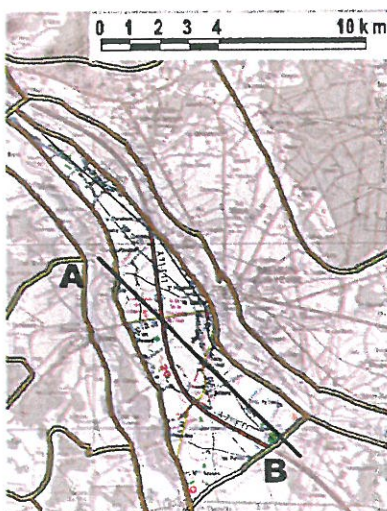
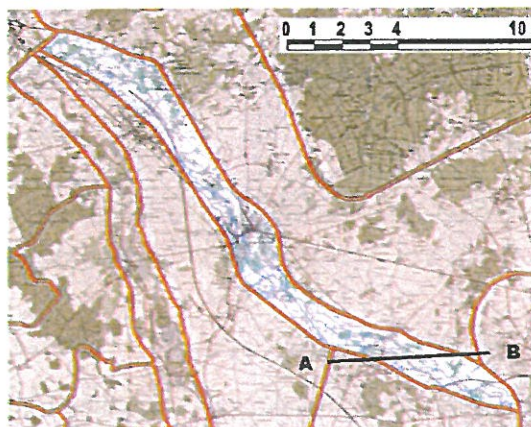
Un atlas des paysages du département du Cher a été mis en place.

Marmagne est située entre les **unités naturelles de l'Yèvre et de la Champagne berrichonne**.

Elle est comprise entre trois unités paysagères qui comportent des traits d'identité différents :

- « La Vallée de l'Yèvre » :

- forte présence des infrastructures (canal, chemin de fer, lignes électriques et autoroute),
- puissante strate arborée entraînant un paysage souvent fermé et intimiste,
- paysage mixte (boisements et urbanisation).

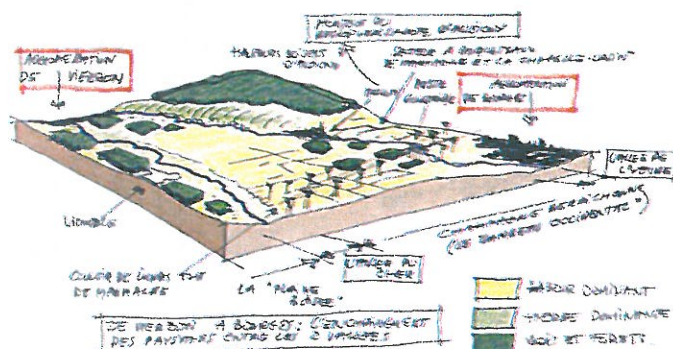
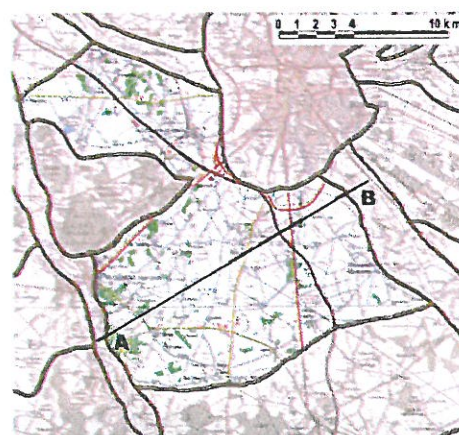


- « L'interfluve Yèvre-Auron » :

- couloir de plaine de grande culture industrielle = plaine des infrastructures,
- axe de communication et lien virtuel entre les deux grandes agglomérations,
- paysage ouvert presque entièrement voué au labour,
- vallées (Yèvre et Cher) évasées et méandreuses,
- l'Yèvre constitue une limite ponctuée par l'urbanisation et les infrastructures,
- la grande ouverture visuelle met en évidence les rares éléments verticaux et les petits boqueteaux.

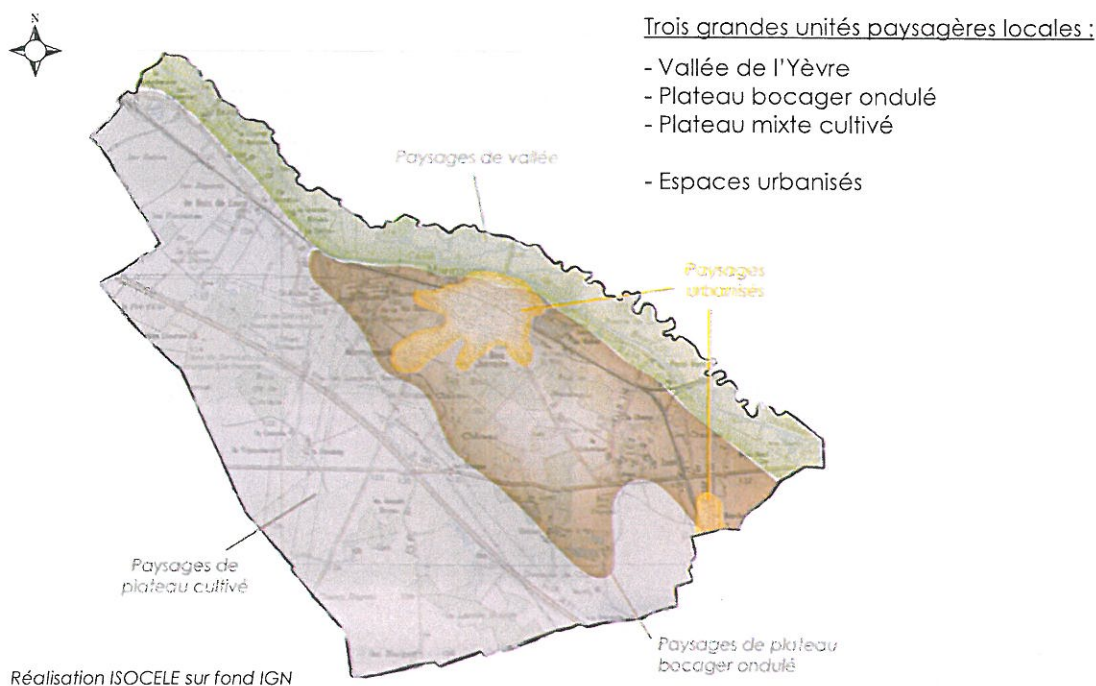
- « La plaine méridionale de Bourges » :

- « campagne transformée qui s'affronte à la grande ville »,
- paysage de l'économie, entre culture industrielle et développement de l'urbanisation,
- plaine abstraite et artificielle traversée par de grandes infrastructures.

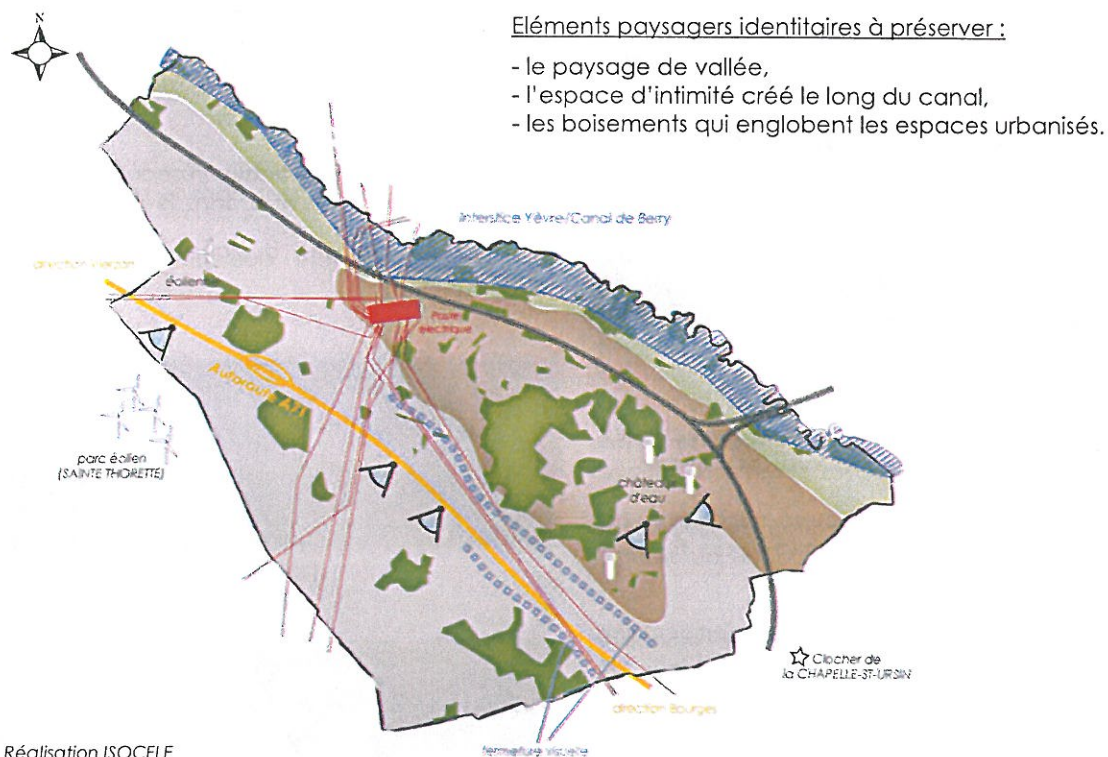


Triangle labouré, pratiquement vierge de toute construction, délimité par les vallées et l'ensemble végétation/urbanisation/infrastructure.

Source : page réalisée d'après l'atlas des paysages du Cher - P. GIRARDIN



Dynamiques et sensibilités paysagères



Sensibilités particulières à prendre en compte :

- les coupures générées par les infrastructures (lignes électriques, voie ferrée et autoroute),
- les longues vues dans la plaine agricole,
- les zones de contact entre les espaces cultivés ou boisés et les espaces urbanisés (entrées de bourg).

Les dominantes paysagères

- La Vallée de l'Yèvre :

Vallée plate avec un **large champ d'inondation**, elle constitue la **limite communale nord** avec **Berry-Bouy**.

Son **paysage se fond avec celui du canal**, reconnaissable de par sa **végétation abondante** et son **alignement d'arbres de hautes tiges** qui crée une coupure visuelle rectiligne dans le plateau agricole.

Espace naturel et « sauvage » qui tranche avec les **espaces agricoles**, en tant que paysage « artificialisé », la vallée est bordée par la plupart des **écarts et hameaux**, ainsi que par le bourg, en appui, qui s'étend vers le sud.



- Le plateau mixte cultivé :

Il est dédié aux **grandes cultures** et présente peu de relief, générant ainsi des **vues panoramiques et lointaines**.

L'espace ouvert est **entrecoupé de boisements** de taille plus ou moins importante, qui ferment ponctuellement ces vues.

Le regard se porte sur de **longues perspectives** générées par l'imposant **réseau électrique aérien**, qui maille cet espace pour rejoindre le poste électrique vers la vallée.

Les grands paysages sont traversés par l'**autoroute** qui crée une **rupture** dans le plateau céréalier.

On remarque la présence de **quelques écarts agricoles** au sud de l'autoroute.



- Le plateau bocager ondulé :

Il est constitué de **parcelles cultivées ou de zones pâturées**.

Son relief assez marqué et fermé visuellement par la **végétation** rend les paysages intimistes.

On note la présence de **nombreux bois, de surfaces imposantes**, créant un paysage qui tranche avec le plateau céréalier.

Quelques **éléments verticaux** (réseau électrique, château d'eau) s'élèvent dans le paysage ondulé.

Ce territoire compte quelques **domaines et écarts anciens**.



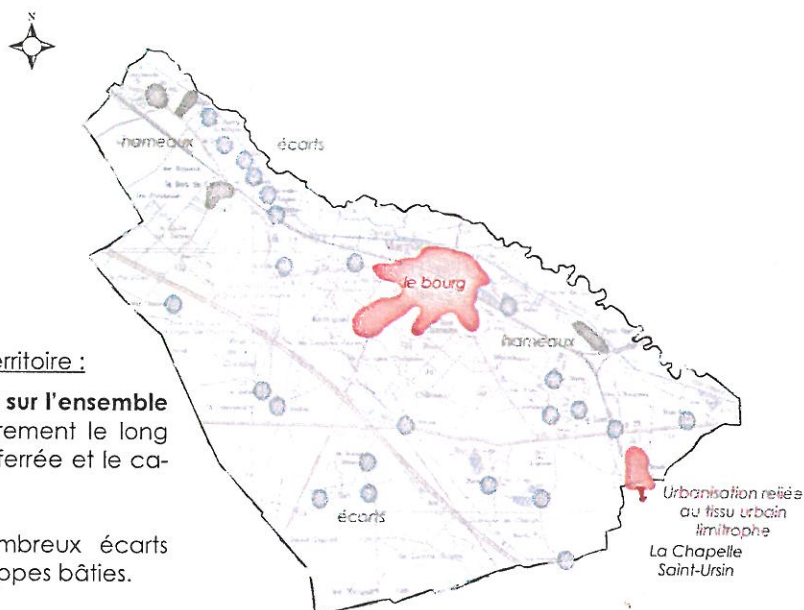
CONTEXTE URBAIN

Morphologie générale

- La répartition à l'échelle du territoire :

Les sites urbanisés sont répartis sur l'ensemble du territoire, et plus particulièrement le long d'un couloir qui longe la voie ferrée et le canal.

Quatre hameaux et de nombreux écarts composent le reste des enveloppes bâties.



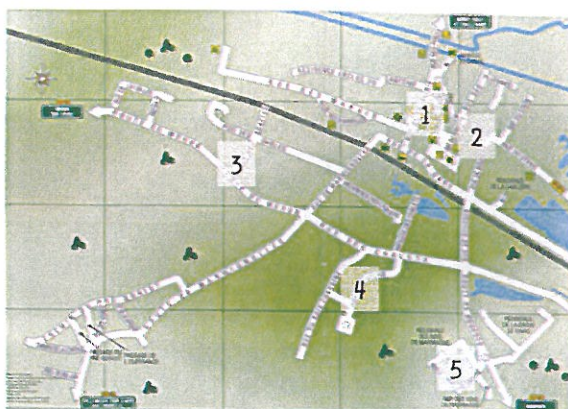
Réalisation ISOCELE sur fond IGN

- Les principales enveloppes urbaines :

L'enveloppe urbaine principale est constituée du bourg et de Marmignolles, situés au nord du territoire. Elle occuperait une centaine d'hectares, d'après la base de donnée CORINE Land Cover.

Le tissu urbain s'est fortement et progressivement desserré, depuis les habitations anciennes du centre-bourg jusqu'aux dernières extensions pavillonnaires.

La densité des dernières opérations d'aménagement se rapproche cependant de celle des extensions anciennes.

- Les densités urbaines moyennes des logements :

1 - bourg de Marmagne :

- densité : 20 constructions / ha
- terrains de 500 m² en moyenne

2 - extensions « anciennes » :

- densité : 9 constructions / ha
- terrains de 1 100 m² en moyenne

3 - extensions « récentes » :

- densité : 21 constructions / ha
- terrains de 475 m² en moyenne

4 - extensions « opérationnelles anciennes » :

- densité : 10 constructions / ha
- terrains de 1 000 m² en moyenne

5 - extensions « opérationnelles récentes » :

- densité : 8 constructions / ha
- terrains de 1 250 m² en moyenne

Les entités urbaines

- Les entrées de bourg / zones de contact avec les paysages :

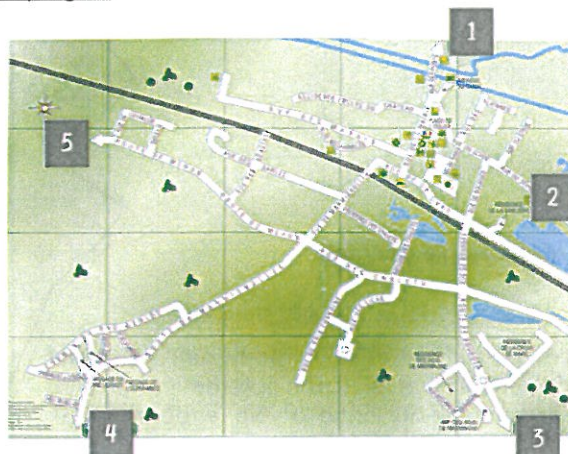
Les entrées de bourg présentent des ambiances différentes.

Les **entrées nord et est** sont dominées par le **paysage de vallée et les infrastructures communales de sports et de loisirs**. Le **bâti est ancien, compact au nord et aligné à l'est**. Le château domine et s'impose face au canal.

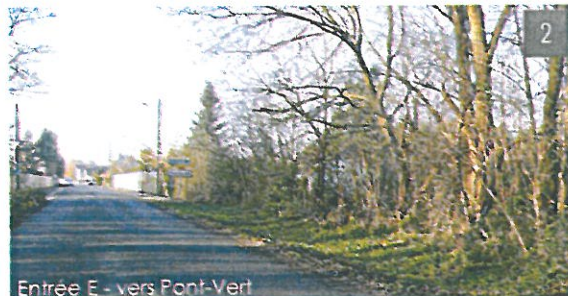
L'**entrée sud-est** dévoile un alignement de pavillons récents. Les teintes et les formes transigent avec l'espace boisé, sur lequel le lotissement s'appuie et s'arrête.

Le **bocage laisse place à l'enveloppe bâtie de Marmignolles à l'entrée sud-ouest**. Un domaine ancien s'étend sur la droite, alors qu'on perçoit à peine la présence du lotissement sur la gauche.

Le **plateau agricole s'arrête aux portes du lotissement récent de l'entrée ouest**.



Le front bâti émerge de la vallée, créant une **barrière visuelle entre les paysages agricoles et de vallée**, sans intégration préalable des lisières bâties.



- L'organisation urbaine du bourg :

L'enveloppe urbaine du bourg s'étire le long des axes routiers. Elle a désormais rejoint Marmignolles.



Réalisation ISOCELE

Les structures urbaines :

- bâti traditionnel du bourg implanté entre le canal et la voie ferrée, principalement développé le long de la RD 160 et de la route de Mehun-sur-Yèvre,
- cœur ancien de Marmignolles au sud,
- extensions pavillonnaires récentes développées autour du bâti ancien,
- lotissements en limite des extensions bâties récentes.

Les éléments de composition urbaine :

- des espaces boisés et arborés qui se mêlent et entourent l'urbanisation, avec des boisements importants en partie sud (Bois du Château et Bois de Marmagne),
- un espace cultivé, arrivant en limite d'urbanisation à l'ouest,
- un espace de vallée qui cadre l'enveloppe urbaine au nord,
- un pôle d'animation identifiable en cœur de bourg.



Réalisation ISOCELE

- Les ambiances traditionnelles :

Le bourg



Ambiance minérale, entrecoupée d'espaces végétalisés et de plans d'eau ;

Bâti organisé en façade sur rue ;



Toitures majoritairement en ardoises, ou en tuiles brun-rouge ;

Maisons RdC + combles (bourg) et à deux niveaux (extensions) ;



Espace jardiné et entretenu à l'avant du bâti ;

Clôtures basses doublées d'une haie vive ;

Menuiseries en bois naturel ou colorées ;

Encadrement en pierre des ouvertures ;

Réseau électrique aérien qui dirige le regard ; travail sur l'enfouissement des réseaux électriques.



Marmagne compte de très belles demeures dans le bourg et les écarts.

Le bâti ancien est bien entretenu et ne pose pas de problème de vétusté, même en centre-bourg .

Les hameaux / écarts



Bâti construit de long des axes routiers, avec pignon ou façade sur rue ;

Bâtiments agricoles ou anciennes fermes restaurées.



- Les ambiances contemporaines :

Extensions pavillonnaires



Perte d'identité locale ;
Constructions en retrait /
en milieu de parcelle ;
Formes architecturales et
matériaux variés ;
Clôtures à claire-voie ou
grillagées.

Opérations d'aménagement



Opérations dédiées uniquement à l'habitat ;

Uniformisation des formes bâties ;

Lotissements organisés majoritairement en im-
passe ne permettant pas la création de
connexions ;

Pavillonnaire orienté sur rue ;

Emprise de la voirie dominante et dédiée princi-
palement à la voiture.



- Les espaces publics ou collectifs :

Les espaces publics et leurs abords :



La place de la Mairie et ses abords ont récemment fait l'objet d'une **rénovation et d'un réaménagement**. L'opération a permis d'enterrer les réseaux électriques aériens.

Cette nouvelle « place du village » permet de structurer l'espace entre le bâtiment de la Mairie et l'église.



Des espaces publics ont été aménagés sur le territoire. Ils ont la plupart du temps pour principale fonction le **stationnement**. Certaines activités de loisirs sont également possibles sur ces espaces en stabilisé.



Des **points d'apport de tri sélectif** sont disséminés en divers endroits du territoire.



Une **aire de jeux et de loisirs** a été réalisée en limite nord du bourg, le long de l'espace vallée/canal.

Le **stade** a été aménagé entre l'espace de vallée et les boisements qui délimitent l'enveloppe du bourg.



Le gymnase se situe quant au cœur de l'enveloppe urbaine, derrière la Mairie.

Les espaces collectifs au sein des nouveaux espaces urbanisés :

Quelques stationnements visiteurs ont été aménagés dans les derniers lotissements.

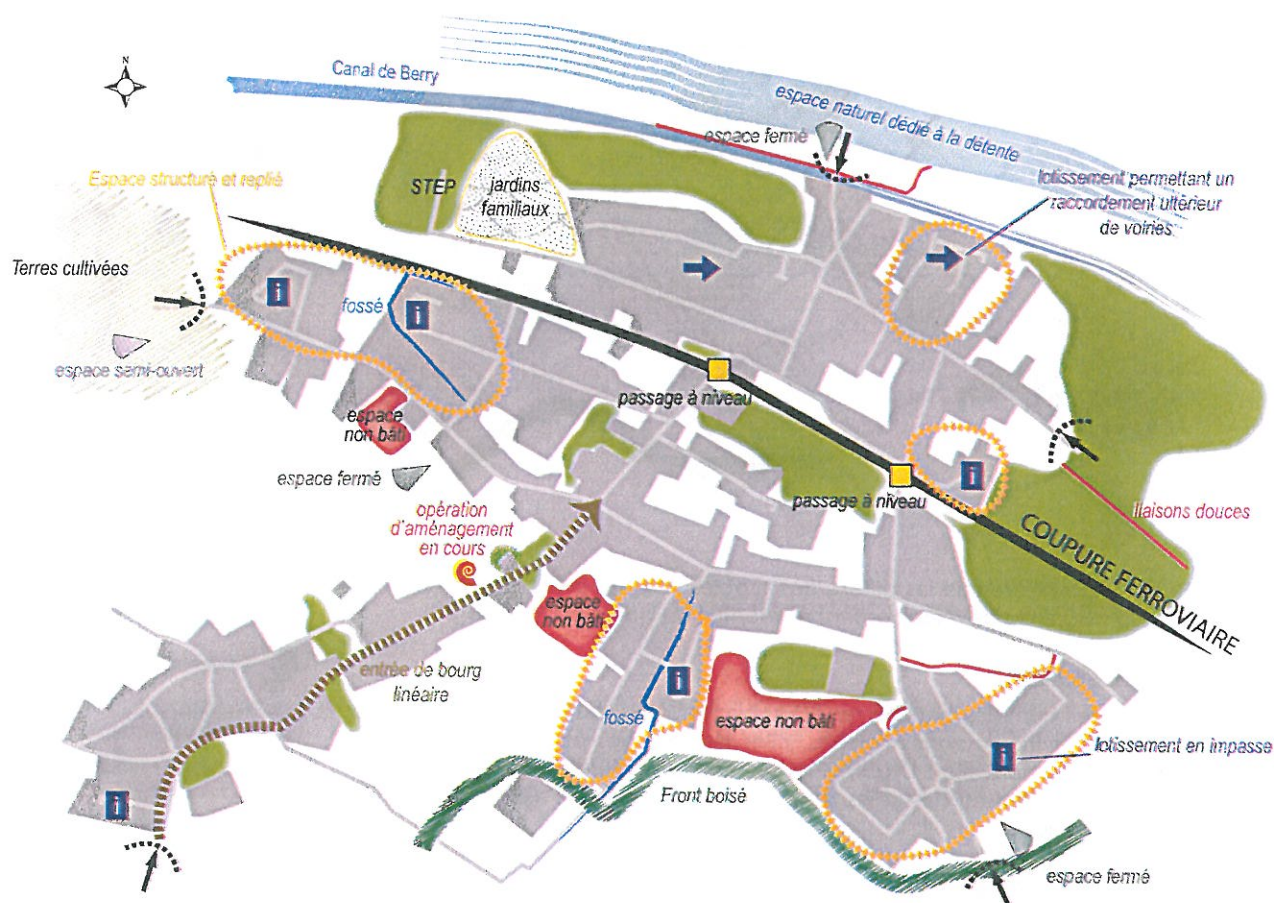
Des espaces collectifs « épurés » dédiés à la détente font leur apparition.



- Les dynamiques et sensibilités urbaines du bourg :

Éléments identitaires à préserver :

- les boisements qui entourent et parsèment le bourg sur lesquels les constructions s'appuient,
- les plans d'eau, en tant que zones de pêche et espaces de détente à proximité des zones bâties,
- l'urbanisation des poches vierges potentiellement urbanisables,
- l'espace vallée/canal dédié à la détente et aux activités de loisirs,
- les cheminements doux qui traversent le territoire.



Tendances à infléchir :

- les constructions individuelles récentes développées en linéaire le long des voiries,
- le développement des constructions sur les espaces naturels et agricoles,
- la fermeture des lotissements par un parcellaire replié,
- le flux de véhicule devant emprunter les passages à niveau.

- Analyse des contraintes de développement du bourg :

Données établies en juillet 2011.



Cette carte référence les différentes problématiques à prendre en compte dans le cadre du développement résidentiel du bourg de Marmagne.

Les zones humides :

Deux zones humides ont été repérées par les élus. Situées en partie sud du bourg, en limite de zones boisées, elles ne sont pas aptes à accueillir des constructions nouvelles. D'autres zones ont été référencées par le Conseil général, dans son étude sur les zones humides, mais elles n'ont pas été référencées par les élus.

Les logements vacants :

La commune compte une cinquantaine de logements vacants au 1er janvier 2008. Cette vacance reste cependant proportionnellement faible par rapport à l'ensemble du parc.

Les raisons de cette vacance sont diverses :

- problème de succession,
- propriété en vente,
- état de santé de l'occupant (maladie),
- vétusté du logement,
- etc.

Le bourg compte une vingtaine de logements vacants. En tenant compte des raisons énoncées précédemment, on peut considérer que 5 bâtiments pourraient être réhabilités et transformés en résidence principale.

Les dents creuses :

Trois dents creuses ont été repérées dans le bourg, complétées avec celles des hameaux, elles pourraient accueillir environ 8 nouvelles constructions.



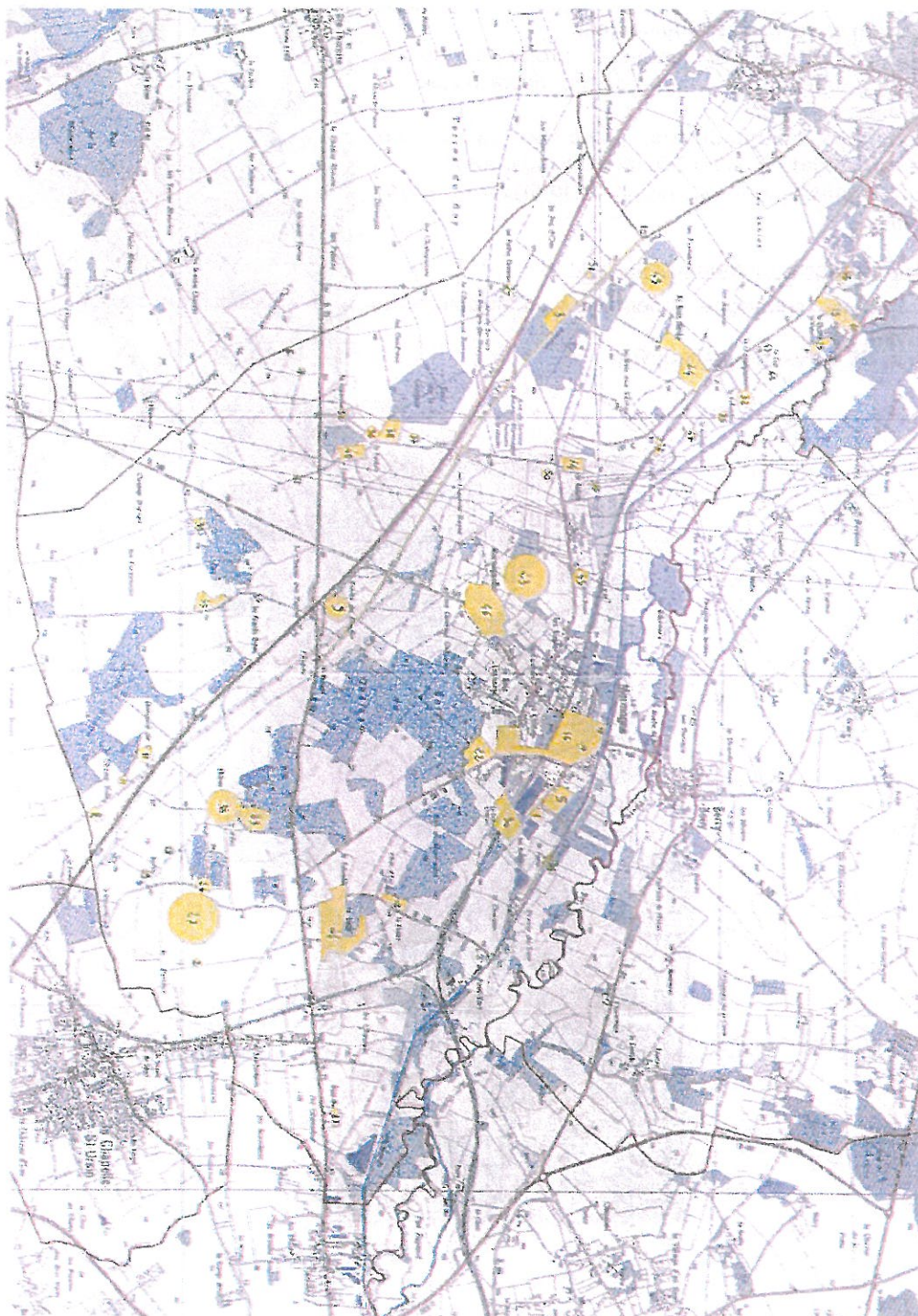
Les éléments de patrimoine

- Les sites archéologiques :

Un inventaire scientifique des potentiels archéologiques fonde l'arrêté préfectoral définissant les sites archéologiques présents sur le territoire communal. Ces informations ne sont pas exhaustives.

Le territoire communal compte **53 sites archéologiques reconnus ou supposés**, qui attestent de l'ancienneté de la présence humaine sur Marmagne.

Toute découverte relevant de l'article L. 531-14 du Code du patrimoine doit être suivie d'une déclaration au Maire, qui doit la transmettre au préfet.



Les servitudes d'utilité publique concernant le territoire

La commune compte 8 servitudes d'utilité publique sur son territoire (cf. annexe PLU).

Parmi ces servitudes, on trouve :

- Plan de Prévention des Risques Inondation :

Le PPRI de l'Yèvre a été approuvé le 24 octobre 2008.

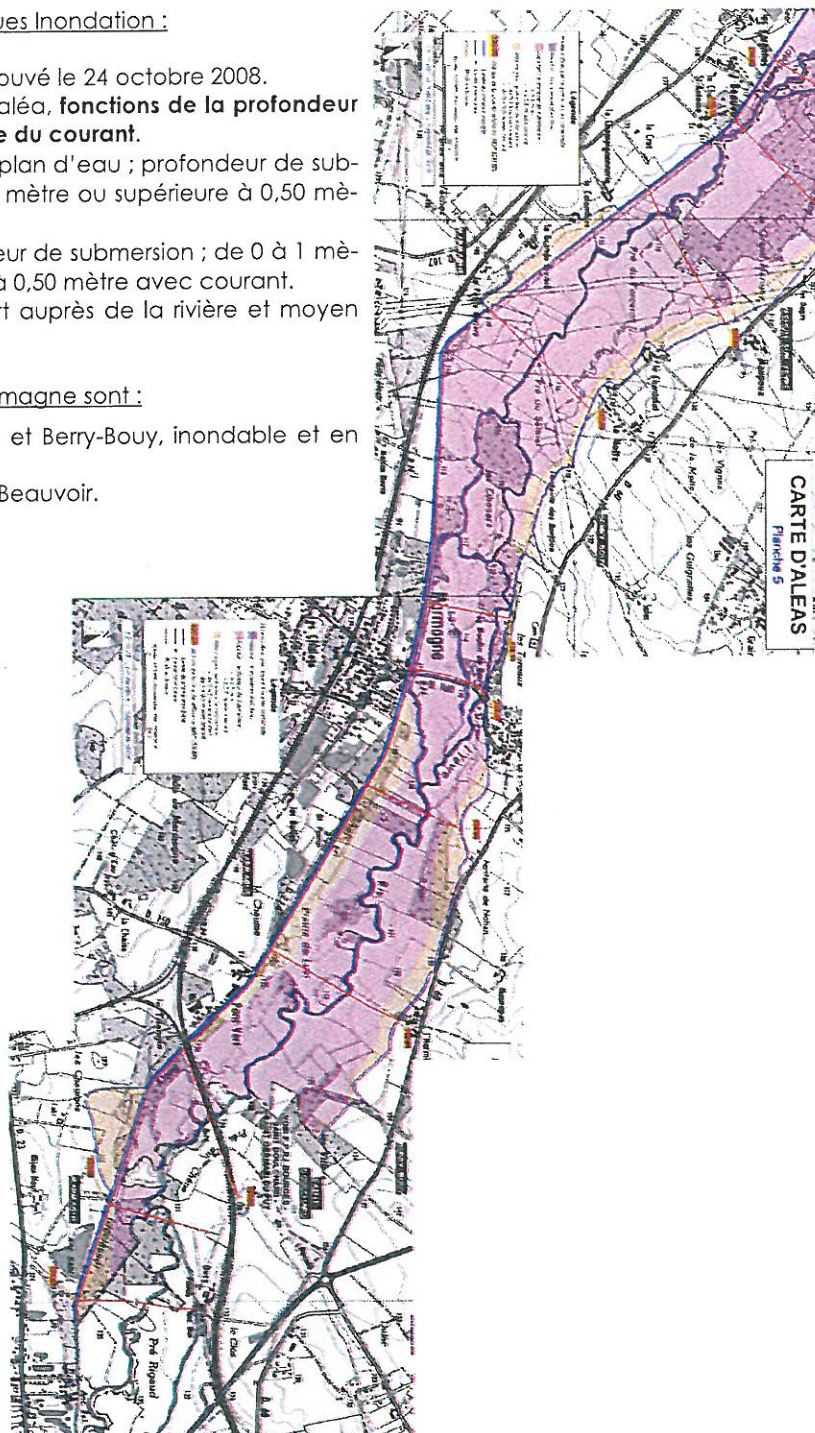
Le PPRI compte 3 niveaux d'aléa, **fonctions de la profondeur de submersion et de la vitesse du courant.**

- Aléa fort : lit mineur et plan d'eau ; profondeur de submersion supérieure à 1 mètre ou supérieure à 0,50 mètre avec courant;
- Aléa moyen : profondeur de submersion ; de 0 à 1 mètre sans courant, de 0 à 0,50 mètre avec courant.

L'aléa est essentiellement fort auprès de la rivière et moyen vers le canal.

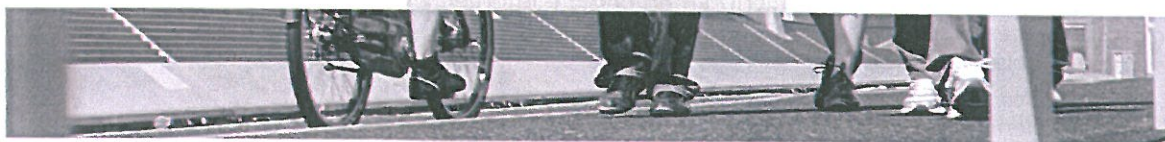
Les enjeux répertoriés sur Marmagne sont :

- la RD 160 entre Marmagne et Berry-Bouy, inondable et en aléa moyen,
- les bâtis isolés du Moulin de Beauvoir.



Source : DREAL

Explication des choix retenus pour établir le PADD



LA MISE EN ŒUVRE D'UNE STRATEGIE GLOBALE D'AMENAGEMENT

La commune de Marmagne a souhaité révisé son PLU afin de mieux prendre en compte les évolutions majeures du territoire et les modifications législatives.

La commune s'est fondée sur l'évolution démographique de ces dernières années et les demandes qui ont été formulées pour programmer l'accueil d'environ 10 nouvelles résidences principales par an. Elle n'a pas pour projet d'augmenter de manière inconsidérée sa population, cet objectif étant d'ailleurs légèrement inférieur à l'évolution de ces dernières années.

Parmi ces nouvelles résidences, certaines peuvent constituer des logements vacants qui seront remis sur le marché (environ 5) et d'autres seront implanter dans les quelques dents creuses qui subsistent au sein des enveloppes urbaines du bourg et des hameaux densifiables (environ 8).

L'ouverture à l'urbanisation de certaines zones a ainsi fait l'objet d'une réflexion adaptée au contexte local, entraînant l'urbanisation potentielle d'environ 11 ha pour les 10 années à venir. Afin de prendre en compte le potentiel de rétention foncière (la commune n'étant pas propriétaire des secteurs inscrits en AU), la commune peut prévoir environ 14 ha à ouvrir à l'urbanisation.

La politique d'aménagement et de développement durables retenue par la commune s'appuie d'abord sur une prise en compte des sensibilités environnementales locales et sur leur préservation :

- trame verte : boisements, vallée de l'Yèvre ;
- trame bleue : vallée de l'Yèvre, canal de Berry, étangs.

=> La commune a ainsi souhaité :

- protéger certains boisements autour du bourg,
- préserver la zone de vallée afin d'y maintenir un écosystème riche.

La politique communale a également pris en compte le potentiel économique, notamment en lien avec la qualité des paysages :

- terres agricoles à fort potentiel,
- diversité des sites économiques,
- implantation d'un site éco-touristique,
- potentiel touristique.

=> La commune a ainsi souhaité :

- mettre en avant la domination des sols destinés à l'agriculture,
- regrouper et relocaliser l'implantation des bâtiments d'activités,
- développer un projet pédagogique sur le site économique à vocation environnementale de Cors.

La politique communale s'appuie enfin sur un contexte particulier avec une enveloppe bâtie principale et plusieurs autres sites dispersés :

- bourg de Marmagne,
- zone urbaine des Grenades en lien avec la Chapelle-Saint-Ursin,
- hameaux densifiables,
- écarts à préserver.

=> La commune a ainsi souhaité :

- aménager durablement quelques zones du bourg,
- ne pas développer davantage les Grenades,
- admettre de manière très limitée, et en fonction du contexte local, la constructibilité des hameaux.

LE RESPECT DES PRINCIPES FONDAMENTAUX DE L'URBANISME DURABLE

Les orientations générales de développement communal sont issues du Code de l'urbanisme et sont organisées autour de **5 thématiques** :

- protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et des continuités écologiques,
- habitat,
- transports et déplacements,
- développement économique et communications numériques,
- équipements et loisirs.

Les réflexions communales se sont attachées à respecter les principes fondamentaux retranscrits dans le cadre légal de l'urbanisme.

- Le principe de conciliation du développement urbain avec la préservation des espaces naturel et agricole :

Ce principe se traduit par une recherche d'équilibre entre espaces ruraux à préserver et espaces urbanisés à conforter. Marmagne se positionne en tant que commune à dominante rurale, offrant une qualité de vie certaine à proximité de la ville de Bourges.

Le projet de la commune privilégie une conservation des espaces agricoles et de l'espace naturel de vallée, en tant qu'espaces de production et de respiration du territoire.

Les nouveaux habitants seront principalement accueillis aux abords du bourg de Marmagne, sur des espaces situés dans l'enveloppe urbaine ou en limite immédiate.

Les aménagements seront réalisés en concordance avec les réseaux en place (eau et électricité notamment), la préservation des activités en cours (sièges agricoles) et le système d'écoulement des eaux.

L'activité économique de la commune s'est implantée à l'est du territoire. Les élus souhaitent permettre un développement limité dans la continuité de la zone existante à Pont-Vert (cette zone n'étant pas prioritaire pour l'agglomération), et ainsi développer une autre zone à vocation environnementale à Cors, où l'impact paysager sera moindre.

- Le principe de multifonctionnalité des espaces et de plus grande mixité sociale :

La forme pavillonnaire est majoritaire sur Marmagne, même si quelques appartements ont été créés. Les élus souhaitent cependant favoriser l'accueil de différentes catégories de population en diversifiant l'offre (diminution de la taille des parcelles, logements sociaux...).

Les voies en impasse doivent être limitées pour permettre de relier les quartiers au bourg et entre eux, afin de créer davantage de lien social et une meilleure qualité de vie.

- Le principe d'utilisation économe de l'espace :

La commune de Marmagne a su aménager l'espace dans le respect des servitudes, contraintes et protections spécifiques liées localement à la présence :

- d'une zone inondable, liée à la Vallée de l'Yèvre, soumise à un Plan de Prévention des Risques Inondation,
- d'axes de circulation de catégories diverses, traversant le territoire et induisant une protection de leurs abords, notamment en termes de nuisances sonores.

Le projet politique communal résulte ainsi d'une recherche d'équilibre entre :

- un développement urbain nécessaire mais maîtrisé, en programmant l'ouverture à l'urbanisation de surfaces cohérentes avec l'évolution communale,
- un développement économique durable, en contrôlant les surfaces dédiées à l'implantation des bâtiments, et en conservant une zone agricole dédiée au projet,
- une conservation des espaces naturels qui constituent une richesse avérée sur le territoire communal, en tenant compte des différents schémas et inventaires induisant la préservation et la restauration des sites.

LES PAYSAGES (naturels et urbains)

~ Les incidences positives du projet

- Valorisation des espaces communautaires et identitaires importants - site Natura 2000, canal ;
- Conservation des espaces naturels existants - boisements, espace de vallée ;
- Projet de développement urbain intégrant la préservation d'espaces boisés préexistants ;
- Limitation des zones à urbaniser - espaces résiduels ;
- Valorisation du cœur de village - enfouissement des réseaux ;
- Limitation de l'urbanisation des hameaux et écarts ;
- Pérennisation du centre existant ;
- Renforcement des centres de proximité ;
- Garantie d'une offre foncière diversifiée ;
- Zones humides préservées par le périmètre du PPRI.

~ Les orientations sensibles du projet

- Densification ponctuelle des hameaux ;
- Densification ponctuelle du bourg ;
- Développement urbain en périphérie de bourg ;

~ Les dispositions à envisager dans la suite du projet

- Veiller à une intégration paysagère poussée et qualitative des zones économiques ;
- Veiller à une réflexion paysagère sur les futures lisières de bourg générées par les espaces à urbaniser et inciter à des traitements paysagers en amont ou en parallèle de l'édification des constructions ;
- Réfléchir au traitement paysager des espaces publics ;
- Réfléchir à une réglementation spécifique pour le bâti nouveau (COS, hauteurs de bâti, implantations, performances énergétiques...) ;
- Réfléchir à préserver le réseau d'espaces verts sur la commune (trame verte).

L'ORGANISATION ET LA FORME URBAINE

~ Les incidences positives du projet

- Maintien et renforcement des structures existantes (commerces, équipements) ;
- Mise en valeur de l'espace urbain ;
- Renforcement des structures sociales et culturelles ;
- Préservation et protection de certains éléments du patrimoine bâti ;
- Objectifs de modération de la consommation de l'espace ;
- Réduction de l'espace dédié à la zone économique ;
- Amélioration et sécurisation des voies dangereuses.

~ Les orientations sensibles du projet

Sans objet.

~ Les dispositions à envisager dans la suite du projet

- Réfléchir à une réglementation spécifique pour l'évolution du bâti ;
- Réfléchir à des prescriptions architecturales spécifiques en centre-bourg ;
- Réfléchir au stationnement intra-bourg proche des zones d'équipements.

L'EAU

~ Les incidences positives du projet

- Cadrage des autorisations d'urbanisme ;
- Organisation des centralités ;
- Le projet de zone d'activités à vocation environnementale pourra faire l'objet d'une réflexion sur la gestion économe de la ressource en eau.

~ Les orientations sensibles du projet

- Imperméabilisation des sols par l'aménagement dans certains secteurs limités ;
- Augmentation du nombre d'habitants sur la commune.

~ Les dispositions à envisager dans la suite du projet

- Veiller au maintien de zones non imperméabilisées ;
- Veiller à prévoir des zones d'espaces verts de plaines terres ;
- Veiller à respecter la réglementation du PPRI ;
- Réfléchir à une gestion durable des eaux pluviales ;
- Veiller au bon fonctionnement et à la prise en compte de la capacité de la station d'épuration.

LE BRUIT

~ Les incidences positives du projet

- Maintien de la desserte en transports en commun.

~ Les incidences négatives du projet

- Risque d'augmentation de la circulation dans certains secteurs.

~ Les dispositions à envisager dans la suite projet

- Veiller à une offre suffisante en stationnements ;
- Organiser durablement les trajets de collecte des déchets et les points de ramassage afin de diminuer les nuisances sonores dans les espaces urbains ;
- Réfléchir à un choix d'enrobés moins générateurs de bruits (lien avec le drainage de l'eau).

LES DECHETS

~ Les incidences positives du projet

Sans objet.

~ Les orientations sensibles du projet

- Augmentation des déchets.

~ Les dispositions à envisager dans la suite projet

- Veiller à proposer des locaux poubelles adaptés au tri sélectif et envisager leur enfouissement ;
- Favoriser les points d'apports volontaires (1 pour 500 personnes ou 1 par quartier).
- Proposer des conteneurs individuels.

DE LA DELIMITATION DES ZONES

Le territoire est décomposé en 4 grandes zones réglementaires, identifiées dans le respect du Code de l'urbanisme. Des secteurs complémentaires ont été mis en œuvre afin de prendre en considération les spécificités locales.

NB : les illustrations sont issues des extraits graphiques du PLU.

Éléments graphiques particuliers affectés de règles spécifiques :

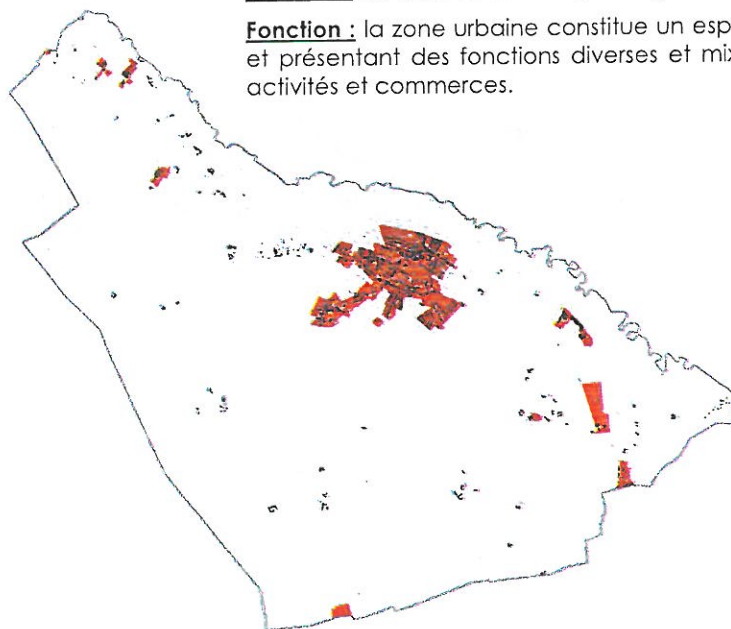
- L'emplacement réservé constitue une réserve destinée à la commune, pour réaliser un accès depuis la route de Mehun vers le secteur 1AU ;
- L'article L. 123-1-5 7° du CU permet de protéger des éléments végétaux et architecturaux, ayant une qualité patrimoniale pour les élus (grange dîmière et boisement au Bocage) ;
- Les Espaces Boisés Classés permettent la protection de boisements qualitatifs (aux abords du bourg) ;
- Une bande de 100 mètres, de part et d'autre de l'axe autoroutier, est rendue inconstructible, avec quelques exceptions.



Caractère de la zone U

Situation : au nord du territoire, le long de la vallée, au sud-est et au sud.

Fonction : la zone urbaine constitue un espace aujourd'hui en majorité urbanisé et présentant des fonctions diverses et mixtes : habitat, équipements, services, activités et commerces.



Elle est constructible immédiatement et est desservie par l'ensemble des réseaux techniques (eau potable, défense incendie et électricité). Un système d'assainissement collectif a été mis en place sur le secteur du bourg et à Pont-Vert.

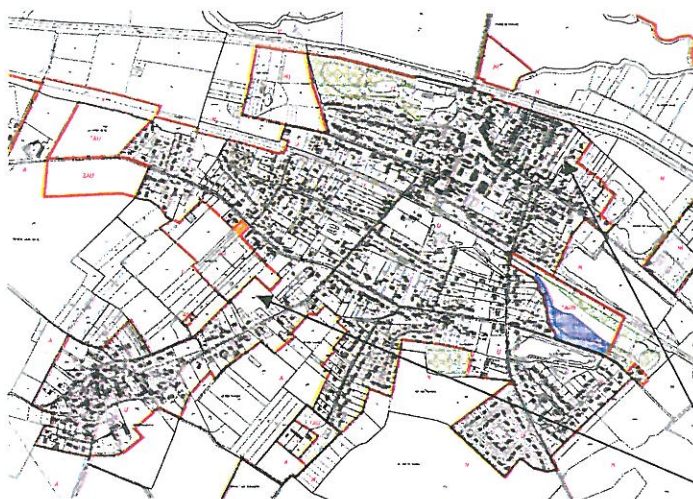
Motivations de classement : les contours de la zone U ont été délimités en cohérence avec les limites bâties.

Quelques parcelles non bâties ont été incluses dans la zone, lorsque les réseaux étaient en quantité suffisante.

Superficie au PLU : la zone U couvre 171,49 ha, soit 4,5% du territoire.

Spécificités : la zone U se compose de plusieurs entités, représentées par le bourg, les zones d'activités, Pont-Vert, les Grenades et par quatre autres hameaux admettant une densification limitée, qui ont entraîné la déclinaison de la zone en plusieurs secteurs, mis en place pour tenir compte des formes urbaines et occupations ou utilisations des sols particulières suivantes :

- espace urbanisé mixte, constitué du bourg ;
- espaces urbanisés dédiés principalement à l'habitat, constitués de Pont-Vert, des Grenades et des quatre autres hameaux (les Varennes, Beauvoir, le Bois de Loup et le Luet) ;
- espaces urbanisés dédiés à l'activité, à Pont-Vert et à Cors.

Déclinaison :**La zone U stricte du bourg**

Localisation : nord du territoire, en bordure de vallée et de canal.

Superficie : 132,26 ha.

Motivations : le secteur du bourg est la principale enveloppe urbaine de la commune. Les réseaux sont présents en quantité suffisante, y compris l'assainissement collectif.

La zone a pris de l'ampleur suite à la construction de lotissements récents, au sud-est et à l'ouest.

Ce secteur est inscrit en U, mais il ne peut pas être densifié car les terrains sont inaccessibles.

Ces parcelles sont incluses en U car un lotissement est en cours de réalisation.

Le secteur Uh

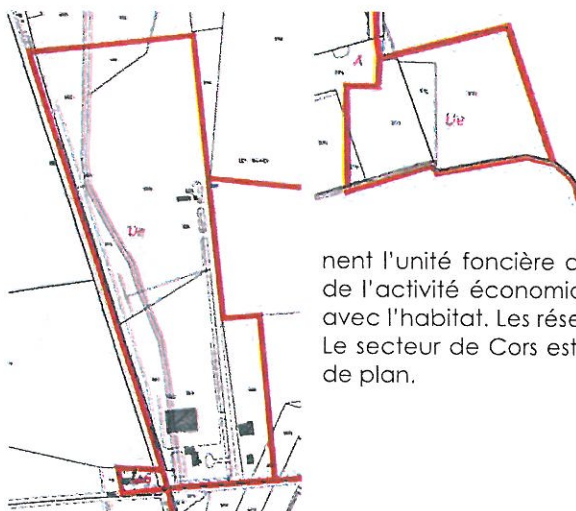
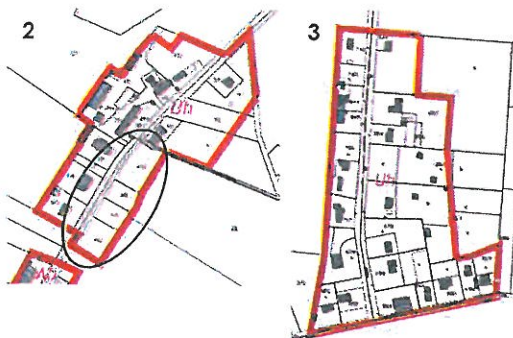
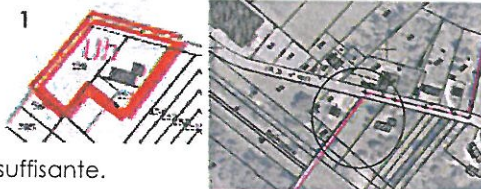
Localisation : nord-ouest et est du territoire.

Superficie : 23,2 ha.

Motivations : ces hameaux ont été inscrits dans un secteur particulier afin d'admettre certaines destinations limitées et non nuisante pour l'habitat. La capacité des réseaux est suffisante.

Cas particuliers

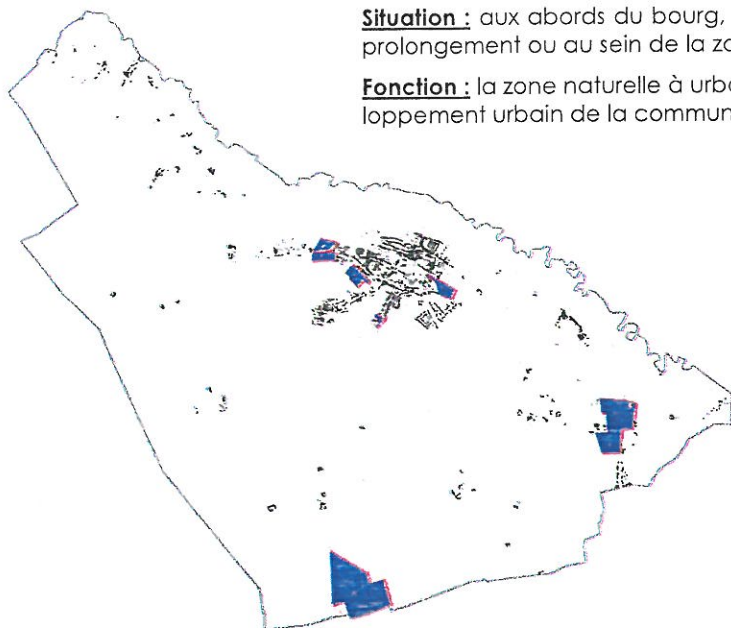
- Le secteur 1 se situe en limite de Mehun-sur-Yèvre, où il existe plusieurs constructions et où le zonage du nouveau PLU admet les nouvelles constructions ; cette inscription répond à une demande d'un particulier.
- Dans le secteur 2, quatre terrains ont été bâtis, limitant le potentiel de densification.
- Le secteur 3 est rattaché à l'enveloppe de la Chapelle et les élus n'ont pas souhaité le développer, notamment vers le nord, du fait du passage d'une canalisation de gaz.

**Le secteur Ue**

Localisation : à l'est et au sud du territoire.

Superficie : 16,03 ha.

Motivations : les limites des deux secteurs reprennent l'unité foncière des entreprises installées. Ils sont destinés à accueillir de l'activité économique et des installations qui ne sont pas compatibles avec l'habitat. Les réseaux passant à proximité sont en quantité suffisante. Le secteur de Cors est occupé, malgré l'absence de bâtiment sur le fond de plan.

Caractère de la zone AU

Situation : aux abords du bourg, à l'est et au sud du territoire, dans le prolongement ou au sein de la zone U.

Fonction : la zone naturelle à urbaniser constitue un potentiel de développement urbain de la commune.

Elle est amenée à accueillir principalement de l'habitat ou de l'activité, en lien avec l'occupation des sols existante.

Motivations de classement : cette zone a été délimitée suivant des projets actuels ou futurs, portés par la commune ou des particuliers. La capacité des réseaux et les besoins en termes de surface, afin d'accueillir de nouveaux habitants, ont été pris en compte.

Superficie au PLU : la zone AU couvre 84,36 ha, soit 2,3% du territoire.

Spécificités : la zone AU se compose de plusieurs secteurs à urbaniser à court et moyen terme, définis suivant la capacité des réseaux, dont certains sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation. Ils sont ouvrables à l'urbanisation :

- s'il est prévue une opération d'aménagement d'ensemble,
- ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

Déclinaison en secteurs :**Les secteurs 1AU et 2AU**

Localisation : ouest et sud du bourg.

Superficie : 14,55 ha.

Insertion dans son environnement :

- Le secteur 1 est bordé par la voie ferrée, des pavillons contemporains, dont un lotissement récent, ainsi que des terres agricoles (avec un siège encore actif).
- Le secteur 2 est bordé par des pavillons et des terres agricoles.
- Le secteur 3 est bordé par la zone urbaine pavillonnaire (lotissement en cours de réalisation) et des terres agricoles.

Motivations :

- Les secteurs 1 et 2 se situent sur les terres agricoles d'un exploitant qui va bientôt cesser son activité. Ils sont facilement accessibles, sont desservis par les réseaux, mais pas en quantité suffisante pour le secteur 2. Une canalisation destinée aux eaux pluviales passe à proximité.
- Le secteur 3 se situe sur des terres agricoles et des jardins. Les réseaux passent en limite et le paysage est fermé. Un accès sera possible par le biais de l'emplacement réservé depuis la route de Mehun, et un autre depuis le lotissement actuellement en cours de réalisation.

Niveau d'équipement du secteur :

Eau potable : les deux secteurs sont desservis par un réseau de diamètre 125.

Défense incendie : des bornes incendie sont situées à proximité des secteurs.



Le secteur 1AUB

Localisation : est du bourg, secteur du Bocage.

Superficie : 4,60 ha.

Insertion dans son environnement : ce secteur est bordé par des pavillons récents et anciens à l'ouest. Deux étangs se situent au nord et au sud du secteur. Il est composé en majorité de boisements.

Motivations : ce secteur constitue actuellement le jardin d'une propriété privée, située à l'est du secteur. Afin de permettre la conservation et l'entretien du boisement, un projet de lotissement sera rendu possible. Une OAP a été réalisée sur le secteur pour encadrer l'aménagement, et notamment n'autoriser l'implantation des constructions que dans la zone de clairière.



Niveau d'équipement du secteur :

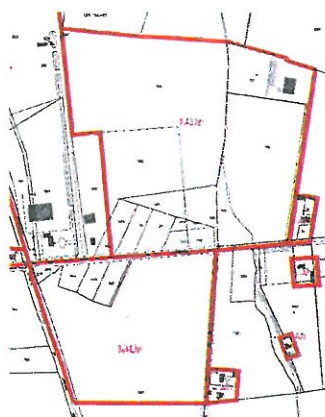
Eau potable : le secteur est desservi par un réseau de diamètres 42/50 à 60.

Défense incendie : des bornes incendie sont localisées à proximité du secteur.

Le secteur 1AUe

Localisation : est du territoire, au sud de Pont-Vert.

Superficie : 24,99 ha.



Insertion dans son environnement : ces secteurs sont encadrés par les zones agricole et urbaine. Il existe quelques écarts habités en bordure, et le secteur du nord accueille déjà des bâtiments d'activité.

Motivations : deux secteurs ont été créés afin de permettre deux schémas d'aménagement et donc deux projets distincts. Ces secteurs se situent en limite de zone Ue et bénéficient de la vitrine « commerciale » qu'offre la RD23. Le secteur au sud tient compte du passage de la canalisation de gaz.

Niveau d'équipement du secteur :

Eau potable : le secteur est desservi par un réseau de diamètres 110 à 200.

Défense incendie : des bornes incendie sont localisées à proximité du secteur.

Le secteur 1AUee

Localisation : sud du territoire, secteur de Cors.

Superficie : 40,22 ha.

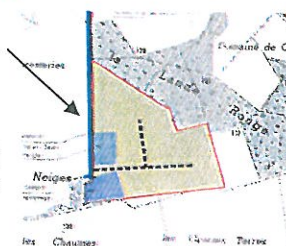
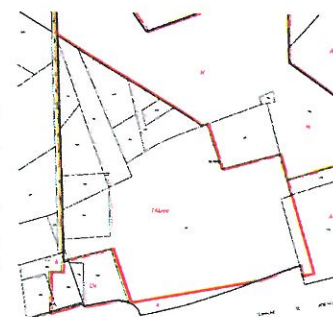
Insertion dans son environnement : ce secteur est bordé par des bois au nord et la zone agricole au sud et à l'ouest. Une zone urbaine a été inscrite au sud-ouest et un autre projet est en cours à l'ouest du secteur.

Motivations : ce secteur bénéficiera des mêmes règles que le secteur 1AUe, mais il est spécifiquement destiné à accueillir des activités en lien avec le développement durable. Une OAP a été réalisée sur le secteur pour encadrer son aménagement.

Niveau d'équipement du secteur :

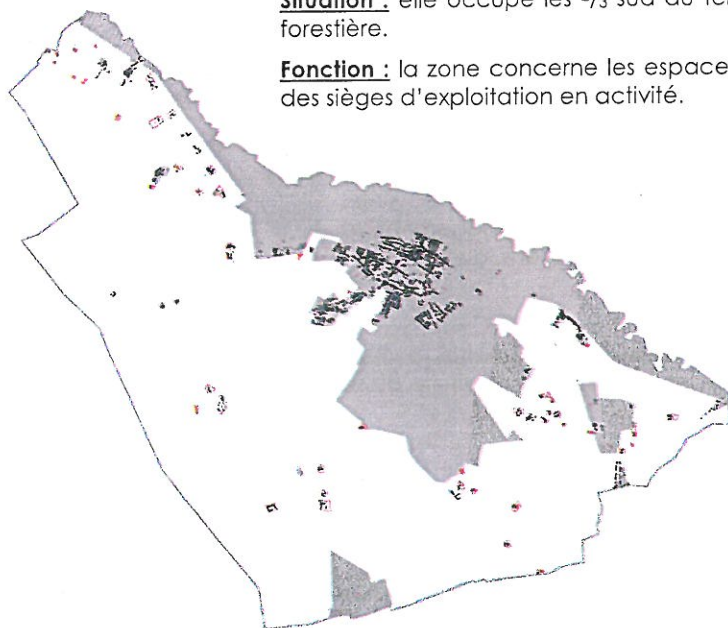
Eau potable : canalisation de diamètre 40 renforcée dans les prochains mois.

Défense incendie : des réserves incendie sont réalisables sur le secteur.



Les secteurs 1AU, 1AUB, 1AUe et 1AUee possèdent un niveau d'équipement jugé suffisant et peut répondre à court ou moyen terme à l'implantation de nouvelles constructions destinées à l'habitation ou à l'activité.

Source : commune

Caractère de la zone A

Situation : elle occupe les 2/3 sud du territoire, en limite de zone naturelle et forestière.

Fonction : la zone concerne les espaces de projets agricoles et de maintien des sièges d'exploitation en activité.

Motivations de classement : les contours de la zone agricole ont été définis en fonction de l'occupation des sols, et en tenant compte des remarques apportées lors de la concertation spécifique qui s'est tenue avec le milieu professionnel agricole. Cette réunion a permis d'identifier avec les exploitants, installés sur la commune ou y cultivant des terres, la fonction des bâtiments sur leur siège et leurs projets éventuels. Aucun bâtiment n'a été identifié comme agricole et pouvant changer de destination. Ils ont été inclus dans le secteur Ah.

Superficie au PLU : la zone A couvre 2 499,38 ha, soit 66,4% du territoire.

Spécificités : la zone A comprend un type de secteur habité admettant l'évolution du bâti existant.

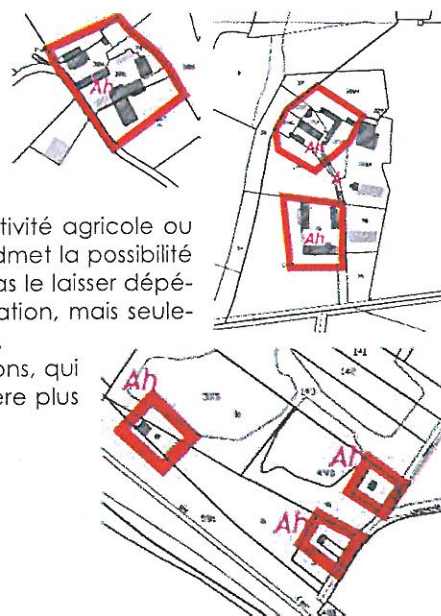
Déclinaison en secteur :**Le secteur Ah**

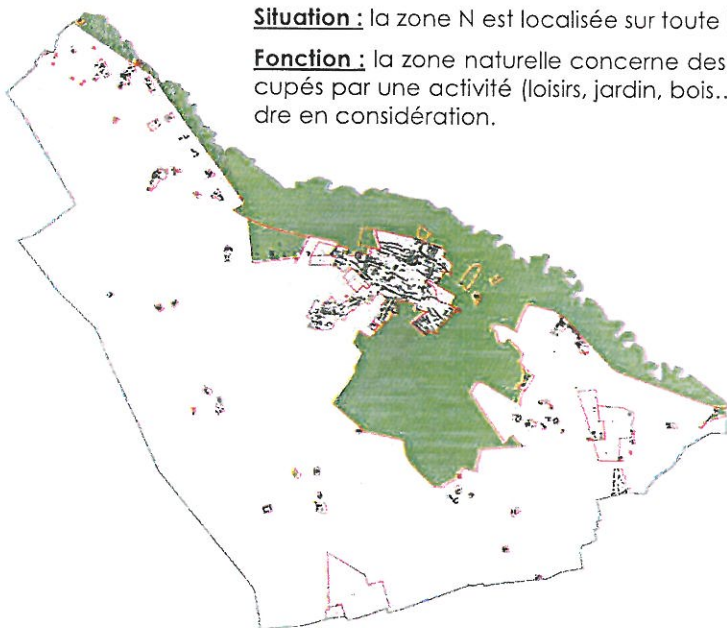
Localisation : sur l'ensemble du territoire.

Superficie : 25,76 ha.

Motivations : ce secteur est un site habité par des tiers à l'activité agricole ou par des exploitants, situé en pleine zone agricole, à qui l'on admet la possibilité de faire évoluer le bâti existant, afin de l'entretenir et de ne pas le laisser déperir. Il n'admet pas de construction nouvelle destinée à l'habitation, mais seulement les annexes et l'évolution de l'existant de manière limitée.

La commune compte localement quelques petites constructions, qui sont une particularité locale, et qui pourront évoluer de manière plus spécifique.



Caractère de la zone N

Situation : la zone N est localisée sur toute la partie nord du territoire.

Fonction : la zone naturelle concerne des territoires à préserver ou des sites occupés par une activité (loisirs, jardin, bois...) que la collectivité a choisi de prendre en considération.

Motivations de classement : les contours de la zone naturelle ont été délimités en fonction de l'occupation et de l'utilisation des sols (vallée, principaux boisements...), afin d'en permettre une évolution mesurée, liée et nécessaire à la sauvegarde des éléments préexistants. Elle constitue un corridor écologique permettant de relier les différents espaces naturels entre eux. Certains secteurs sont protégés et font l'objet de prescriptions strictes devant être respectées.

Superficie au PLU : la zone N couvre 1 010,77 ha, soit 26,8% du territoire.

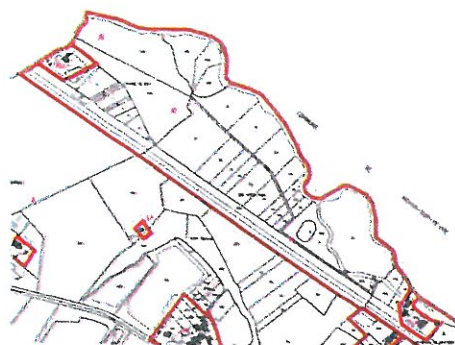
Spécificités : la zone N comprend une richesse paysagère et écologique qu'il est souhaitable de préserver. Un site Natura 2000 est inclus dans la zone, pour lequel une protection stricte a été admise. Elle comprend cinq types de secteurs correspondant à des occupations et utilisations des sols diverses de la zone, amenées ou non à évoluer.

Déclinaison en secteurs :**La zone N stricte**

Localisation : en limite nord du territoire.

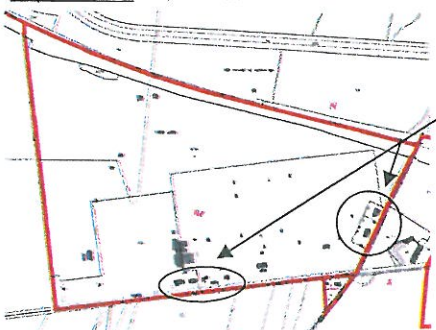
Superficie : 964,63 ha.

Motivations : ce secteur comprend la zone de vallée et est donc concerné par un risque inondation. Il comprend également le canal, ainsi que de grands boisements. Il accueille des sites protégés de grande valeur floristique et faunistique, notamment inscrit en Natura 2000, nécessitant d'admettre seulement l'évolution limitée de l'existant et les abris légers.

**Le secteur Ne**

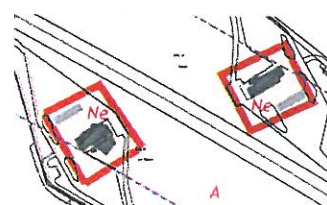
Localisation : à l'ouest du bourg.

Superficie : 29,84 ha.



Motivations : ces secteurs concernent la centrale électrique de Marmagne et les aires de repos de l'A71. Ils comprennent déjà quelques installations, ainsi que des constructions destinées à l'habitation pour la centrale.

Ce secteur est compris comme un espace naturel urbanisé où le développement de l'activité en cours est encadré et limité.

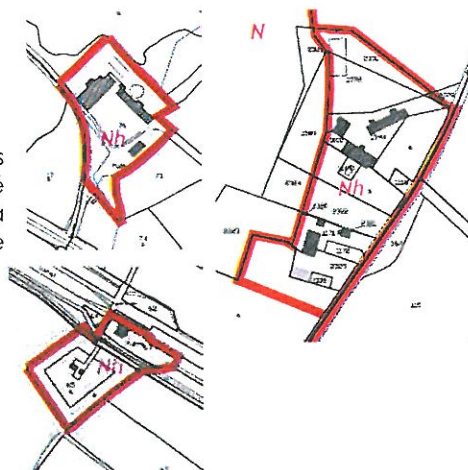


Le secteur Nh

Localisation : en parties nord et est du territoire.

Superficie : 6,28 ha.

Motivations : ces secteurs constituent des sites bâtis, localisés dans ou en bordure de la zone naturelle. La constructibilité est limitée et les contours ont été délimités de manière à contraindre un développement trop important sur la zone naturelle (prise en compte des unités foncières).

**Le secteur Nj**

Localisation : au nord-ouest du bourg et à la limite est de la commune.

Superficie : 8 ha.

Motivations :

- Le secteur 1 est occupé par des jardins familiaux. Afin de préserver cette activité spécifique, seuls les abris légers sont admis.
- Le secteur 2 a un parcellaire très spécifique et contraignant. Quelques abris légers sont implantés, et seule ce type d'installation est admise.

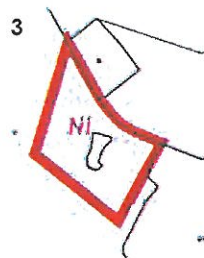
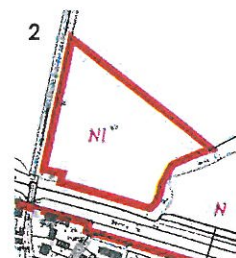
**Le secteur Ni**

Localisation : au nord et à l'est du bourg, ainsi qu'au sud du territoire.

Superficie : 6,52 ha.

Motivations : ces secteurs admettent des activités spécifiques, liées au sport, aux loisirs et au tourisme.

- Le secteur 1 accueille les principaux équipements sportifs de la commune. Elle a entrepris une procédure d'acquisition des petits terrains au nord du secteur pour développer le site.
- Le secteur 2 accueille des installations de sport et de loisirs, ainsi qu'un parking municipal. La commune souhaite simplement entretenir correctement ce site.
- Le secteur 3 est destiné à accueillir un projet spécifique éco-touristique, nécessitant l'installation de constructions légères de loisirs (yourtes). Ce projet est entrepris dans le cadre d'une diversification d'activité agricole d'un futur jeune exploitant. Implanté en pleine zone agricole, il se situe en limite d'un boisement, sans impact sur le paysage, et les contours ont été définis de manière très stricte, suivant le dernier découpage parcellaire réalisé par le monteur de projet.



DES REGLES APPLICABLES

Le règlement du PLU permet d'identifier la fonction de chaque zone, en y autorisant ou interdisant les occupations et utilisation des sols qui influencent l'évolution d'un secteur.

Le PLU utilise la possibilité de ne pas renseigner certains articles, puisqu'il « peut comprendre tout ou partie des règles » listées à l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme.

Les motivations de la définition des principales règles applicables dans chaque zone sont présentées ci-après.

Motivations communes aux quatre zones :

Article 3

Les voies et accès nouveaux ne doivent pas rendre la circulation plus dangereuse, mais doivent permettre aux véhicules publics (secours, déchets...) de circuler correctement.

Article 4

Les règles applicables à chaque type de réseau s'appliqueront par principe.

Les élus ont souhaité que les nouveaux réseaux soient enfouis, dans un but esthétique.

Article 5

Les terrains devront être d'une superficie suffisante pour permettre l'installation d'un système d'assainissement autonome en cas d'absence du réseau collectif.

Article 6

Une règle spécifique s'applique pour les « constructions liées aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service de distribution d'énergie », du fait de la présence de la centrale électrique.

Article 8

Les élus n'ont pas souhaité le réglementer, afin de laisser le libre-choix aux administrés.

Article 9

L'emprise au sol d'annexes est réglementée afin de limiter leur surface dans des secteurs à protéger.

Article 10

Il n'est pas fixé de hauteur limite pour les habitations, mais simplement des règles permettant de respecter une forme urbaine spécifique.

Article 11

Des dispositions simples ont été prévues afin de ne pas trop contraindre l'aspect extérieur des constructions, tout en contrôlant la bonne insertion dans leur environnement.

La disposition sur les annexes doit permettre une « harmonie » avec le bâtiment principal, pour limiter les disparités ; les bâtiments en bois, type abris de jardin ne doivent pas être interdits.

Article 12

Afin de prévenir le stationnement sur la voie publique, qui pose des problèmes de cheminements et d'accessibilité, les administrés doivent prévoir du stationnement sur leur unité foncière.

Article 13

Les élus ont souhaité conserver une ambiance végétalisée en demandant la conservation des arbres ou la plantation de végétaux proportionnellement à la surface totale du terrain.

Règlement de la zone U

ARTICLES	MOTIVATIONS
U1	Ue et Uh : les destinations admises sont plus strictes qu'en U.
U2	Ue : les logements sont admis s'ils sont rendus nécessaires par l'activité. Uh : le nombre de nouvelles destinations est restreint afin de préserver le secteur.
U3	Les nouvelles constructions doivent être accompagnées de conditions d'accès et de desserte adaptées au projet, afin de ne pas gêner la circulation publique. Ue : la largeur de 8 mètres permet le croisement de poids lourds.
U6	Dans tous les secteurs, l'implantation est laissée à la discrétion de l'administré (alignement ou retrait), avec l'institution d'un retrait minimal afin d'avoir un recul cohérent.
U7	U et Uh : le recul de 3 mètres par rapport à la limite séparative permet le passage d'un véhicule. Ue : un recul plus important est prévu du fait de la nature des activités admises.
U10	Ue : cette règle permet de ne pas admettre de bâtiments d'activités de trop grande hauteur, sans en compromettre le développement, dans des secteurs entourés d'espaces agricoles.

Règlement de la zone AU

ARTICLES	MOTIVATIONS
AU1	Sont prévues les mêmes interdictions qu'en U.
AU2	1AU : le principe minimal de 7 lots à l'hectare découle d'une volonté communale de prévoir une surface parcellaire moyenne maximale de 1 000 m². 1AUb : le principe minimal de 7 lots sur le secteur découle du projet privé qui prévoit un minimum de 7 constructions.
AU3	1AU : les nouvelles voiries doivent prendre en compte les notions de voiries partagées, où les piétons et les cyclistes sont prioritaires, afin de diminuer la prégnance de la voiture. Un accès unique doit être créé depuis la route de Mehun pour limiter les accès sur cette route départementale circulante. 1AUb : un accès unique est prévu du fait de la configuration du terrain et pour limiter les accès sur le chemin existant.
AU6	Ce sont les mêmes dispositions qu'en U qui ont été reprises, afin de conserver une cohérence. 1AUb : les constructions ne pourront pas s'implanter en limite du fait du relief et des boisements.
AU7	Ce sont les mêmes dispositions qu'en U qui ont été reprises, afin de conserver une cohérence. 1AUb : les élus ont souhaité qu'un recul soit respecté entre chaque unité foncière, notamment par rapport à l'emprise de la voie ferrée.
AU13	1AUe et 1AUee : les élus ont souhaité que chaque unité foncière soit délimitée par une haie pour intégrer au mieux les constructions dans leur environnement naturel.

Règlement de la zone A

ARTICLES	MOTIVATIONS
A1	Par principe, tout ce qui n'est pas autorisé est interdit.
A2	Ah : les extensions sont limitées à 30 m² d'emprise afin de cadrer le développement de ces sites situés en zone agricole. Une exception est admise pour les petites constructions (spécificité locale), pour permettre de les étendre et ainsi les rendre habitables.
A6	Ce sont les mêmes dispositions que dans les autres zones qui ont été reprises, afin de conserver une cohérence.
A7	Le recul est porté à 6 mètres pour ne pas admettre de constructions agricoles trop proches des sites urbanisés par les tiers.
A11	Des dispositions plus spécifiques sont prévues pour une meilleure intégration des bâtiments agricoles et bâtiments d'activité dans les paysages.
A12	Les élus n'ont pas souhaité contraindre le stationnement des véhicules, la zone agricole laissant assez d'espace pour stationner sans entraîner de gêne notable sur la circulation publique.
A14	Ah : afin de suivre les dispositions de l'article L.123-1-5 14° §2 du CU, les élus ont souhaité mettre en place un COS afin de contrôler la densification de ces espaces agricoles à préserver de toute urbanisation diffuse.

Règlement de la zone N

ARTICLES	MOTIVATIONS
N1	Par principe, tout ce qui n'est pas autorisé est interdit.
N2	N : les constructions admises sont très limitatives et ne devraient pas perturber le milieu dans lequel elles s'implantent. Ne : parmi les constructions admises, on compte les logements « liés et nécessaires » à l'activité. Nh : même règle qu'en Ah. Nj : la règle permet de limiter le nombre et la surface des abris de jardin. Ni : excepté à Cors, les terrains sont communaux et feront l'objet d'aménagements raisonnés. Le stationnement temporaire des caravanes est admis dans ce secteur.
N6	Ce sont les mêmes dispositions que dans les autres zones qui ont été reprises, afin de conserver une cohérence.
N7	Le recul est admis à 3 mètres pour prendre en compte le petit parcellaire.
N14	Nh : afin de suivre les dispositions de l'article L.123-1-5 14° §2 du CU, les élus ont souhaité mettre en place un COS afin de contrôler la densification de ces espaces naturels à préserver de toute urbanisation diffuse.

DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LE NOUVEAU PLU

Les projets graphiques et réglementaires du PLU diffèrent du PLU de 2004 existant. En effet, le contexte juridique impose de nouvelles appellations de zones et un projet basé sur des orientations d'urbanisme et d'aménagement (incluses dans la nouvelle pièce que constitue le PADD).

Règlement :

L'évolution entre le règlement du PLU 2004 et celui du nouveau PLU est ainsi principalement motivée par :

- un souci de simplification et de clarification de certaines règles,
- un souci de mettre les règles au service du projet communal,
- une prise en compte de la jurisprudence et de l'évolution de la législation.

Zonage :Zone U

La zone urbaine du PLU occupe une surface plus importante que celle définie au PLU 2004, en raison de la prise en compte de secteurs urbanisés, précédemment classés en secteur naturel (Pont-Vert, Beauvoir, les Grenades...) ou en zone d'urbanisation future (Croix Saint-Marc, Bois de Marmagne...).

Zone AU

La zone naturelle à urbaniser du PLU occupe une surface moins importante que celle définie au PLU 2004, en raison surtout de la suppression de secteurs à urbaniser destinés à l'activité dans le secteur de Pont-Vert.

De nouveaux secteurs AU ont vu le jour au bourg (le Bocage et le Bois Chanoine) et une nouvelle zone d'activités est amenée à se développer à Cors.

Zones A et N

La zone agricole, désormais dédiée au projet agricole, occupe une surface beaucoup plus importante que celle définie au PLU 2004, mais ce au détriment de la zone naturelle et forestière.

La centrale électrique ainsi que les secteurs dédiés au sport et aux loisirs, mais également au jardin, subsistent dans la zone naturelle. Ils ont été inscrits dans des secteurs spécifiques.

Ancien AU (bâti) en U Les Grenades sont passées du N au U Nouveaux secteurs Uh	U	135 ha	U	171,49 ha	+ 36,49 ha
Nouvelle zone du Bocage (anciennement N) Nouvelle zone de Cors (anciennement A)	AU	92 ha	AU	84,36 ha	- 7,64 ha
Diminution de la zone AU de Pont-Vert Diminution du N	A	2 616 ha	A	2 499,38 ha	- 116,62 ha
Nouveaux secteurs Nh Augmentation de la zone A	N	923 ha	N	1 010,77 ha	+ 87,77 ha
		3 766 ha		3 766 ha	0

Comparatif POS / PLU 2012

		PLU 2004		PLU 2012		
		Zones	Surface	Zones	Surface	Différentiel
ZONES URBAINES		U	123 ha	U	132,26 ha	+ 9,26 ha
		U1	12 ha	Ue	16,03 ha	+ 4,03 ha
		AU et AUa	20 ha	1AU, 2AU et 1AUb	19,15 ha	- 0,85 ha
ZONES NATURELLES	Zones d'urbanisation future	AU1	72 ha	1AUe et 1AUee	65,21 ha	- 6,79 ha
	Zones agricoles	A	2 597 ha	A	2 470,12 ha	+ 126,88 ha
	Zones de protection de site, risque naturel	N	878 ha	N	964,63 ha	- 86,63 ha
		N1	23 ha	Ah, Nh et Uh	54,15 ha	- 9,85 ha
		N2	22 ha			
		A1	19 ha			
				Nj, Nl et Ne	44,45 ha	

Les zones agricoles et naturelles couvrent 93,2% du territoire, soit une très légère diminution de 0,7 point par rapport au PLU 2004. Les terres agricoles restent largement majoritaires sur la commune. La surface dédiée à ces terres a été augmentée au détriment de la zone naturelle et forestière, et grâce à la diminution de la zone à urbaniser.

Les sièges agricoles actifs ne pourront se développer que dans la zone agricole.

Des secteurs de sports, de tourisme et de loisirs, de jardins, ainsi que la centrale électrique ont été identifiés, constituant près de 45 ha retirés au secteur N strict. Ces inscriptions vont permettre à la commune et aux administrés de mettre en place ses projets de développement raisonné,

La zone actuellement urbanisée représente 4,5% du territoire et se répartie en grande majorité autour du noyau urbain que constitue le bourg de Marmagne. C'est le rajout de secteurs auparavant inclus dans la zone d'urbanisation future ou en secteur naturel qui a contribué à cette augmentation (171,49 ha, contre 135 ha au PLU 2004).

La zone à urbaniser représente environ 2,2% du territoire et est directement connectée à la zone U. Les secteurs 1AU, 2AU et 1AUb couvrent 19,15 ha, soit 0,5% du territoire, auquel il faut déduire l'espace non constructible au Bocage représentant 3,4 ha (Espace Boisé Classé). Ces secteurs AU couvrent ainsi 15,7 ha.

Ces surfaces sont cohérentes avec les objectifs communaux de développement, puisqu'il pouvait être inscrit 14 ha d'espaces à libérer, en tenant compte des logements vacants et des quelques dents creuses.

La différence de 1 ha peut se justifier du fait de la très forte demande sur la commune de Marmagne et de l'incertitude qui pèse quant à l'ouverture à l'urbanisation des différents secteur 1AU, 2AU et 1AUb (terrains privés). Les calculs de surface prennent également en compte pour moitié les axes de circulation, les limites de secteurs se faisant en limite parcellaire ou au milieu des axes de circulation.

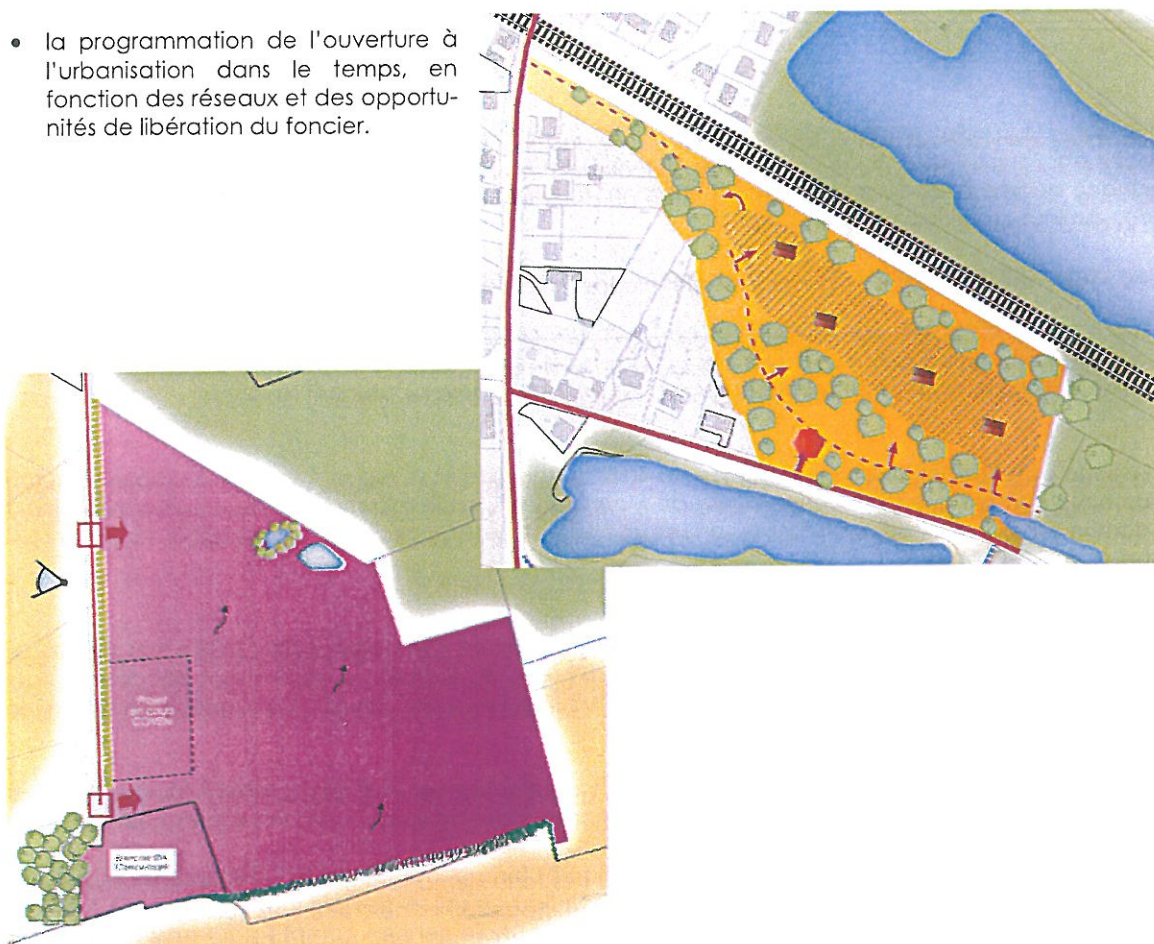
DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La commune a souhaité mettre en place des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs naturels destinés à être urbanisés du Bocage et de Cors. Les orientations définies doivent permettre d'encadrer la réalisation d'opérations de qualité, en lien avec la politique de développement raisonné menée par la commune.

Les orientations tiennent compte des projets privés qui ont déjà fait l'objet d'un plan d'aménagement sommaire.

Les thématiques abordées portent notamment sur :

- la prise en compte des éléments de gestion durable d'un quartier (orientation des logements, gestion des eaux pluviales, relief, intégration des bâtiments dans leur environnement...), avec des problématiques reprises dans le règlement pour tous les secteurs,
- la protection et la meilleure prise en compte des paysages et nuisances (conservation des boisements et des étangs, traitement des lisières, réduction des nuisances sonores...),
- le développement et la sécurisation des cheminements et des accès (renforcement des voies existantes, limitation du nombre d'accès...),
- la programmation de l'ouverture à l'urbanisation dans le temps, en fonction des réseaux et des opportunités de libération du foncier.



Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement



INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

En application du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation évalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Cette étude est complétée par une pré-évaluation des incidences potentielles du PLU sur le site Natura 2000.

L'environnement est tout ce qui nous entoure. C'est l'ensemble des éléments naturels et artificiels au sein duquel se déroule la vie humaine.

Il s'agit par conséquent, à travers cette partie :

- de présenter les diverses répercussions ou les conséquences du projet d'aménagement retenu sur les espaces naturels, le paysage, les milieux écologiques, les risques et nuisances... ;
- d'exposer les mesures et précautions prises pour préserver cet environnement et assurer sa mise en valeur.

Notre réflexion s'étaye alors autour de 4 grandes thématiques :

- L'environnement démographique
- L'environnement économique
- L'environnement écologique et paysager
- La prise en compte des risques et nuisances

L'environnement démographique :

Contexte :

La commune connaît une croissance démographique continue depuis 1968 et sa population est relativement jeune.

En 2008, ont été recensés :

- 2 003 habitants,
- 821 résidences principales, soit 9 nouvelles par an en moyenne depuis 1999 (17PC par an en moyenne depuis 2004),
- 2,4 personnes par ménage.

Incidences du projet :

Le projet de PLU se base sur une étude du territoire évaluant les caractéristiques des composantes de la commune et les possibilités réelles d'extension de son urbanisation.

Il détermine, au sein des secteurs U, 1AU et 1AUb, un potentiel d'urbanisation, en tenant compte des logements vacants pouvant être réhabilités et des dents creuses pouvant accueillir une ou plusieurs nouvelles constructions. De nouvelles résidences principales devraient voir le jour, et ainsi la population devrait augmenter.

Ces incidences sont positives pour la cadre de vie, en admettant une diversification du parc de logements, adapté aux nouveaux besoins sociétaux, et une prise en compte de l'environnement dans les opérations d'aménagement.

Evaluation de l'impact de l'ouverture à l'urbanisation des superficies prévues en zone AU :

Surfaces à urbaniser dédiées prioritairement à l'habitat à court - moyen terme : 15,02 ha (18,42 ha - 3,4 ha en 1AUb non constructible).

Le projet libère ainsi une superficie qui est légèrement au-dessus de l'hypothèse portée par la commune de libérer 14 ha sur 10 ans.

Mesures compensatoires ou d'accompagnement :

Afin de compléter et d'étendre l'urbanisation actuelle de manière raisonnée, la collectivité a souhaité :

- concentrer la localisation des secteurs à urbaniser aux abords de l'enveloppe urbaine, en tenant compte des éléments naturels (boisements, vallée, zones humides, sièges agricoles), afin de préserver au mieux les espaces naturels et agricoles ;

- mettre en place un phasage d'ouverture à l'urbanisation qui permet d'échelonner l'accueil de logements dans le temps et d'adapter le niveau de desserte des sites concernés ;
- fixer un cadre opposable, par le biais des OAP et du règlement, afin de limiter l'empreinte écologique des secteurs 1AUB et 1AUee.

L'environnement économique :

Contexte :

La population active est croissante depuis 1999, avec 1 017 actifs en 2008.

17 sièges d'exploitation agricole sont implantés en 2010.

La commune bénéficie d'un potentiel touristique grâce à ses circuits de randonnée, sa vallée et le Canal de Berry notamment.

Incidences du projet :

Le projet politique communal permet aux entreprises en place de se maintenir et de se développer, pour conserver des emplois et en créer de nouveaux, notamment dans le domaine des énergies renouvelables. La commune soutient les activités agricoles, en leur réservant un large espace de projet. Elle encourage également la valorisation de ses espaces touristiques et de loisirs, de manière durable, dans un contexte local.

Le PLU génère ainsi des incidences positives pour les développements économique et touristique de la commune.

Mesures compensatoires ou d'accompagnement :

Les projets graphique et réglementaire prennent en compte les activités économiques existantes, ainsi que celles à venir, en identifiant trois secteurs spécifiques dédiés à l'économie : des secteurs urbanisés (Ue) et à urbaniser (1AU et 1AUee).

Le développement d'une zone d'activités à Cors va permettre de regrouper des entreprises dont l'activité sera en lien avec la problématique environnementale, et ce à proximité des éoliennes de Sainte-Thorette. Il permettra de communiquer sur le développement durable, à travers un bâtiment pédagogique.

Une concertation avec les exploitants agricoles a permis de les informer sur les enjeux du nouveau PLU et de prendre en considération leurs projets, en définissant des contours de secteurs adaptés à chaque cas.

Les projets touristiques de la commune se font en dehors du site Natura 2000, avec une large prise en compte de la préservation du site.

L'environnement écologique et paysager :

Contexte :

La richesse du territoire se traduit par la cohabitation d'une vallée humide (l'Yèvre), d'un plateau agricole, de boisements et de paysages urbanisés préservés (au nord, en bordure de vallée, et au sud).

La commune est concernée par le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne et le SAGE Yèvre-Auron.

Elle comprend également des sites naturels majeurs protégés, comme le site Natura 2000 et une ZICO. La commune possède un SDA et accueille deux sites d'épuration.

Incidences du projet :

La commune s'engage à économiser l'espace, en limitant l'artificialisation des sols, et à protéger la ressource en eau. Les zones naturelles et agricoles du projet englobent les deux entités rurales locales (vallée et plateau agricole) et s'attachent à prendre en considération, par secteur, des activités spécifiques existantes ou en projet, sans en admettre le développement en dehors de ces espaces bien définis.

Seuls les espaces dédiés à l'évolution des zones urbanisées pourront avoir des incidences sur les paysages, mais leur développement est encadré et chaque projet sera préalablement présenté en Mairie.

Mesures compensatoires ou d'accompagnement :

Les projets graphiques et réglementaires, complétés des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs 1Aub et 1AUee, permettent de limiter l'impact du développement urbain sur le paysage, en s'attachant notamment à traiter les lisières des limites de secteurs et la végétalisation des limites des unités foncières. Le développement urbain s'est également basé sur une adéquation entre la capacité des réseaux techniques et l'accès de la population nouvelle à des ressources qualitativement et quantitativement adaptées (eau potable, défense incendie et électricité).

L'assainissement des eaux usées présente une capacité suffisante pour répondre aux futurs raccordements envisagés (capacité de 1 750 EH dans le bourg pour 938 EH actuellement). Le système d'assainissement autonome est encouragé dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif et devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Les secteurs naturels (N, Ne, Nh, Nj et Nl) et agricoles (A et Ah) font l'objet d'une protection bien encadrée en termes de développement.

Quelques boisements qui entourent le bourg ont été inscrits au titre des Espaces Boisés Classés, afin que leur gestion soit durable et qu'ils ne disparaissent pas du paysage.

Une grange d'îmière a été identifiée au titre de l'article L. 123-1-5 7° du CU pour être protégée de toute démolition ou transformation.

La prise en compte des risques et nuisances :

Contexte :

La commune est concernée par un risque inondation et bénéficie d'un Plan de Prévention des Risques Inondation.

Elle est majoritairement impactée par des aléas faible et moyen liés au risque de retrait-gonflement des argiles (un aléa fort a été relevé dans la zone agricole, sur une surface de quelques mètres carré) et est concernée par un Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain.

L'autoroute A71 et la voie ferrée constituent des axes de transports terrestres bruyants.

Incidences du projet :

Le PLU se limite à la prise en compte et au rappel de l'existence de ces risques et nuisances. Il ne vise aucun projet générant une augmentation de ces phénomènes.

Mesures compensatoires ou d'accompagnement :

La commune a étudié l'ensemble des risques pouvant concerner son territoire et tient à disposition du public, en Mairie, tout document relatant ces éléments.

L'Yèvre et ses abords sont classés en zone naturelle afin de prendre en considération la sensibilité des milieux humides, mais également le risque de débordement de la rivière.

Aucun projet n'est prévu aux abords de l'A71 et des mesures seront entreprises au sein des futures opérations d'aménagement pour limiter les nuisances liées à la voie ferrée qui traverse le bourg.

PRE-EVALUATION DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PLU SUR NATURA 2000**Préambule**- Le contexte réglementaire :

La loi portant "engagement national pour l'environnement" dite **Grenelle 2**, a été promulguée le 12 juillet 2010. Elle correspond à la mise en application d'une partie des engagements du Grenelle de l'Environnement.

Les 248 articles qui composent ce texte de loi ont été enrichis par le Parlement et déclinent des mesures dans six domaines majeurs :

- Bâtiments et urbanisme,
- Transports,
- Energie,
- **Biodiversité**,
- Risques, santé, déchets,
- Gouvernance.

Les **documents de planification**, programmes ou projets, ainsi que les manifestations ou interventions dans le milieu naturel, dans ou hors site Natura 2000, qu'ils soient portés par l'Etat, les collectivités territoriales, les établissements publics ou les acteurs privés, **doivent faire l'objet d'une pré-évaluation de leurs incidences potentielles** dès lors :

- qu'ils sont susceptibles d'avoir un impact notable sur les habitats ou les espèces d'intérêt communautaire d'un site Natura 2000,
- qu'ils figurent sur une liste nationale établie par décret ou sur une des deux listes locales arrêtées par le préfet de département.

La première liste, s'appliquant sur l'ensemble du territoire national, a fait l'objet d'un décret n°2010-365 du 9 avril 2010, et comprend 29 rubriques incluant les documents de planification, programmes ou projets, ainsi que les manifestations ou interventions soumises à un régime administratif d'autorisation, d'approbation ou de déclaration. Une liste locale la complète. Elle concerne également des plans, projets et manifestations déjà encadrés par un régime administratif, mais non retenus dans la liste nationale.

La seconde liste locale contiendra une liste de projets, manifestations ou interventions ne relevant actuellement d'aucun régime administratif.

Le contenu du dossier d'évaluation est précisé dans le code de l'environnement.

En voici les grands principes :

- **La pré-évaluation des incidences potentielles est ciblée sur les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire** ayant justifié la désignation du ou des sites Natura 2000 concernés. C'est une particularité par rapport aux études d'impact. Ces dernières, en effet, doivent étudier l'impact des projets sur toutes les composantes de l'environnement de manière systématique : milieux naturels (et pas seulement les habitats ou espèces d'intérêt communautaire), l'air, l'eau, le sol... La pré-évaluation des incidences potentielles ne doit étudier ces aspects que dans la mesure où des impacts du projet sur ces domaines ont des répercussions sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire et plus globalement sur l'intégrité du réseau Natura 2000.

- **La pré-évaluation des incidences potentielle est, de plus, proportionnée à la nature et à l'importance des projets** en cause. Ainsi, la précision du diagnostic (état initial), l'importance des mesures de réduction d'impact seront adaptées aux enjeux de conservation des habitats naturels et des espèces d'intérêt communautaire.

La pré-évaluation des incidences potentielles peut être :

- **simplifiée, si elle justifie rapidement de l'absence d'effet notable du projet sur le ou les sites Natura 2000,**
- **complète, si elle nécessite la réalisation de mesures de suppression, de réduction d'impacts, voire de compensation, en cas de présence d'impacts significatifs résiduels.**

Source : DREAL Centre

- La méthodologie :

ISOCELE a rédigé ce dossier de pré-évaluation des incidences potentielles sur Natura 2000 sur la base des études et inventaires déjà menés sur le site ou à proximité immédiate du site.

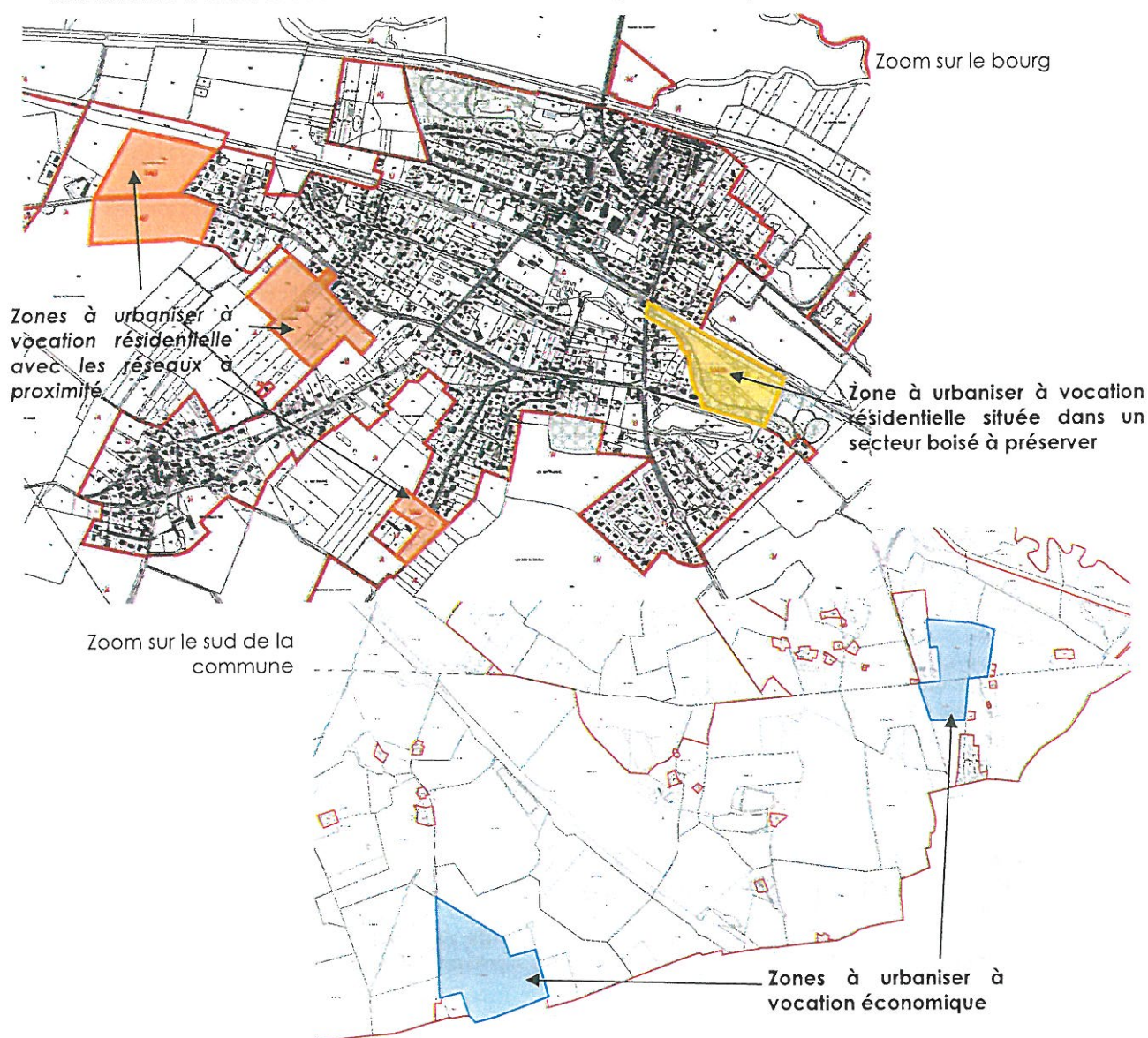
Références bibliographiques

Les données scientifiques utilisées sont :

- le DocOb de la ZPS « Vallée de l'Yèvre » ;
- les inventaires réalisés dans le cadre de l'élaboration du DocOb.

Définition de l'aire d'étude

L'étude se concentre sur les terrains destinés à recevoir la nouvelle urbanisation du bourg, c'est-à-dire les zones à urbaniser du PLU (AU), et porte également une attention particulière sur la présence de futures zones d'activités à l'est et au sud de la commune (AUE et AUee).



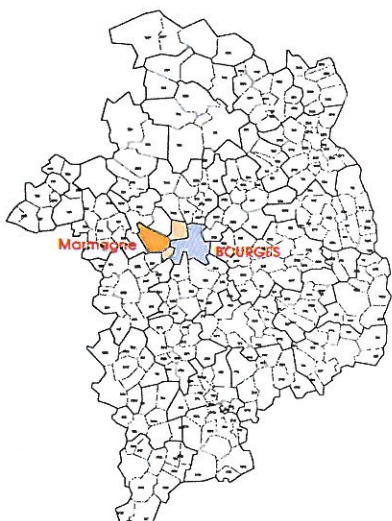
Présentation du projet PLU

- Les points clés de l'analyse de l'état initial de l'environnement (AEIE) :

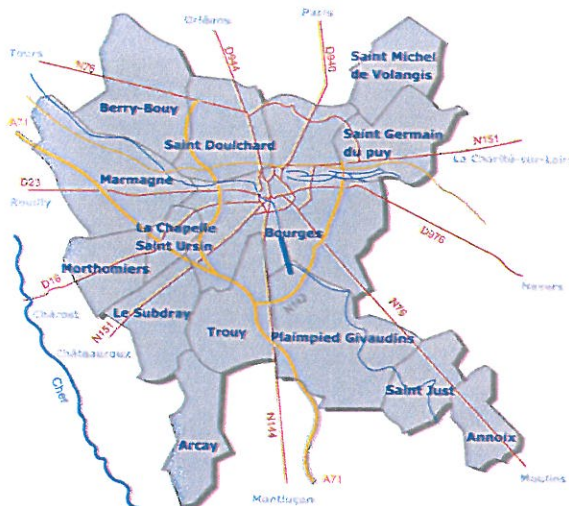
Localisation de la commune

La commune de Marmagne se situe dans la **région Centre**, au centre du département du Cher. Elle constitue, avec La Chapelle-Saint-Ursin et Saint-Doulchard, le **canton de Saint-Doulchard**. Elle appartient à la région naturelle de la Champagne berrichonne.

Elle est entourée par les communes de Mehun-sur-Yèvre, Berry-Bouy, Saint-Doulchard, Bourges (secteur de Pierrelay), La Chapelle-Saint-Ursin, Morthomiers et Sainte-Thorette.



Source : rapport de présentation - PLU 2004

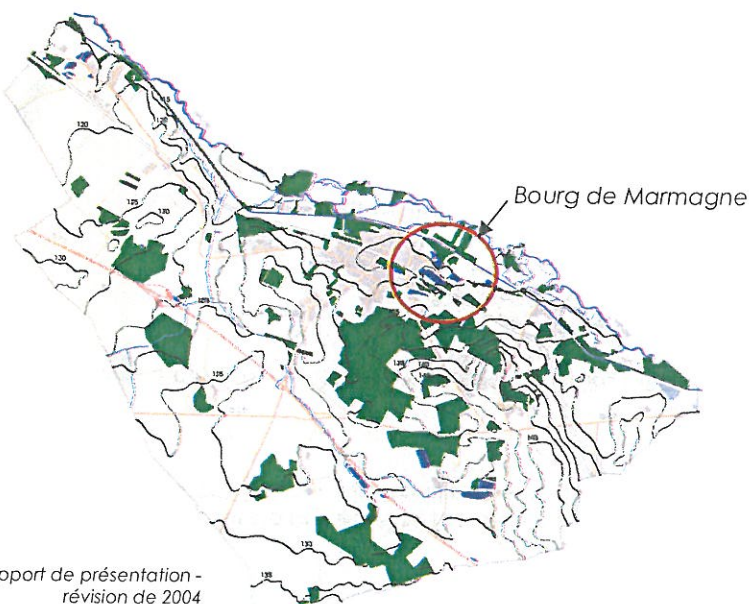


Source : site de la Communauté d'Agglomération

Le relief topographique

Le profil topographique de la commune varie entre les paysages de vallée et les paysages de plaine. Le relief est formé d'un **plateau très légèrement ondulé**, dont le **point le plus haut se situe au lieu-dit « La Chaise »**, au centre de la commune (148 m), s'abaissant au **point le plus bas au lieu-dit « Les Varennes »**, en limite nord-ouest (114 m) du territoire.

Une **ligne de crête** est marquée en partie sud-est du territoire, formant un arc descendant progressivement vers le bourg.



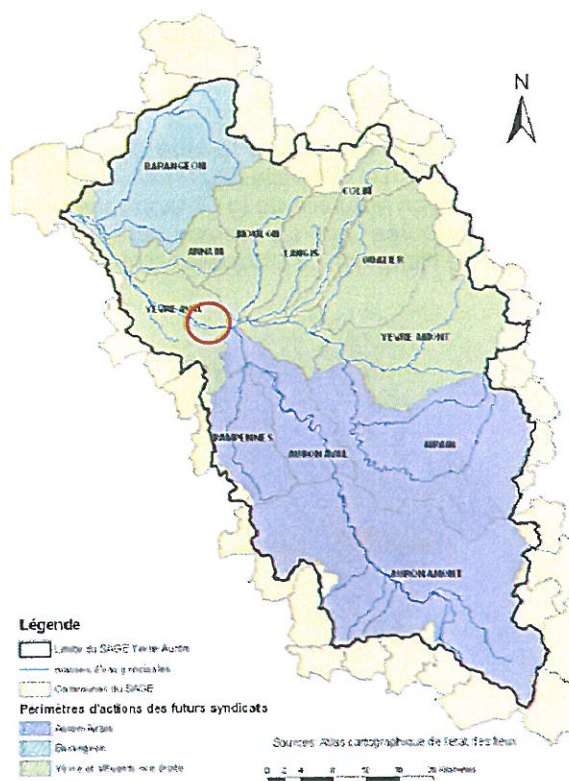
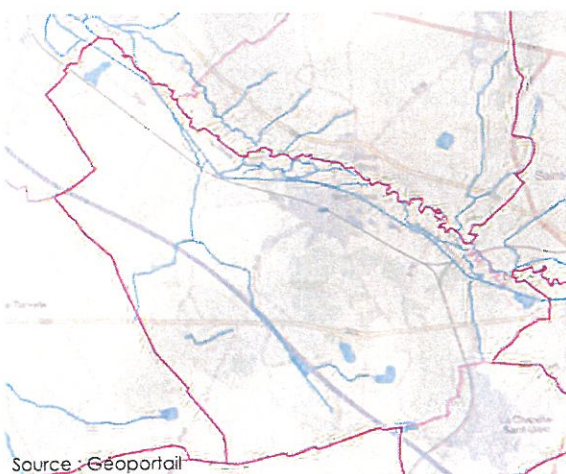
Source : rapport de présentation -
révision de 2004

Le réseau hydrographique

Le réseau hydrographique principal de surface est composé de l'**Yèvre** et du **canal de Berry**. Ce réseau est complété par des **rios** qui maillent une partie du territoire.

La commune est également couverte d'un **réseau d'étangs**, d'une surface non négligeable pour certains, principalement situés au sud du territoire et à l'est du bourg.

Le bassin versant de l'Yèvre est compris entre ceux de l'Arnon, de la Loire et de la Sauldre.

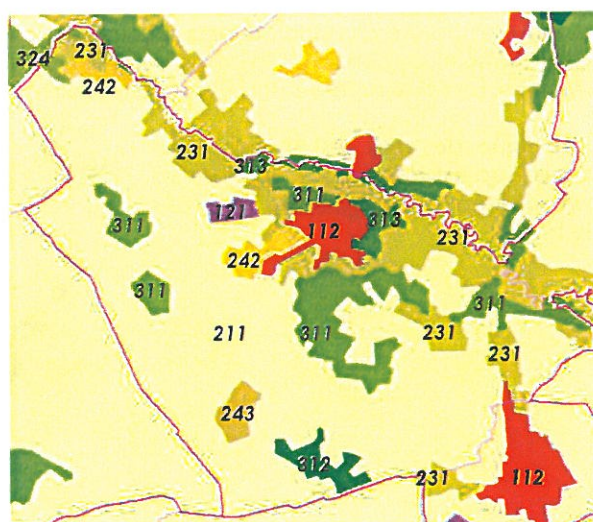


La Vallée de l'Yèvre fait l'objet d'un classement Natura 2000 pour la qualité de son avifaune sauvage, menacée (cf. partie Présentation du site Natura 2000).

L'occupation des sols

Selon la base de données Corine Land Cover 2006, le territoire communal est occupé comme suit :

- 112 : Tissu urbain discontinu
- 121 : Zones industrielles et commerciales
- 211 : Terres arables hors périmètres d'irrigation
- 231 : Prairies
- 242 : Systèmes culturels et parcellaires complexes
- 311 : Forêts de feuillus
- 312 : Forêts de conifères
- 313 : Forêts mélangées
- 324 : Forêt et végétation arbustive en mutation



Source : Géoportail - Base de données CORINE Land Cover

Les deux espaces artificialisés n° 112 et 121 sont susceptibles d'avoir des incidences sur le site Natura 2000 et font notamment l'objet de la présente étude.

- Les modifications apportées au PLU :L'ancien PLU

Le PLU a été approuvé en 2004 en raison de nombreuses demandes émanant d'habitants de Marmagne et des difficultés rencontrées lors de l'instruction. Il fait suite à un POS.

Sur les 3 766 ha que compte la commune, les zones urbaines (U et U1), à urbaniser (AU, AUa et AU1) et d'habitats dispersés (N2, N1 et A1) représentent environ 7,7 % du territoire, et les zones naturelles (N) et agricoles (A) représentent 92,3 % du territoire. Des zones boisées avaient été repérées et protégées en Espaces Boisés Classés (EBC).

Le nouveau PLU

Le Conseil municipal a prescrit la révision du PLU le 29 avril 2010.

Les objectifs du PLU sont :

- faire cohabiter harmonieusement les caractères urbains et ruraux de la commune,
- affirmer la centralité du bourg,
- limiter l'extension des hameaux, protéger le patrimoine naturel,
- favoriser le développement économique.

Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Marmagne se traduit par la mise en œuvre de 5 grandes orientations générales déclinées par thème, en « objectifs » et en « moyens d'actions » :

- 1 / Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et des continuités écologiques
- 2 / Habitats
- 3 / Transports et déplacements
- 4 / Développement économique et communications numériques
- 5 / Equipements et loisirs

L'un des objectifs du 1er thème est de préserver les habitats naturels diversifiés, constituant des niches écologiques importantes pour de nombreuses espèces (avifaune, espèces piscicoles, petits mammifères) et d'assurer la protection du patrimoine naturel communal.



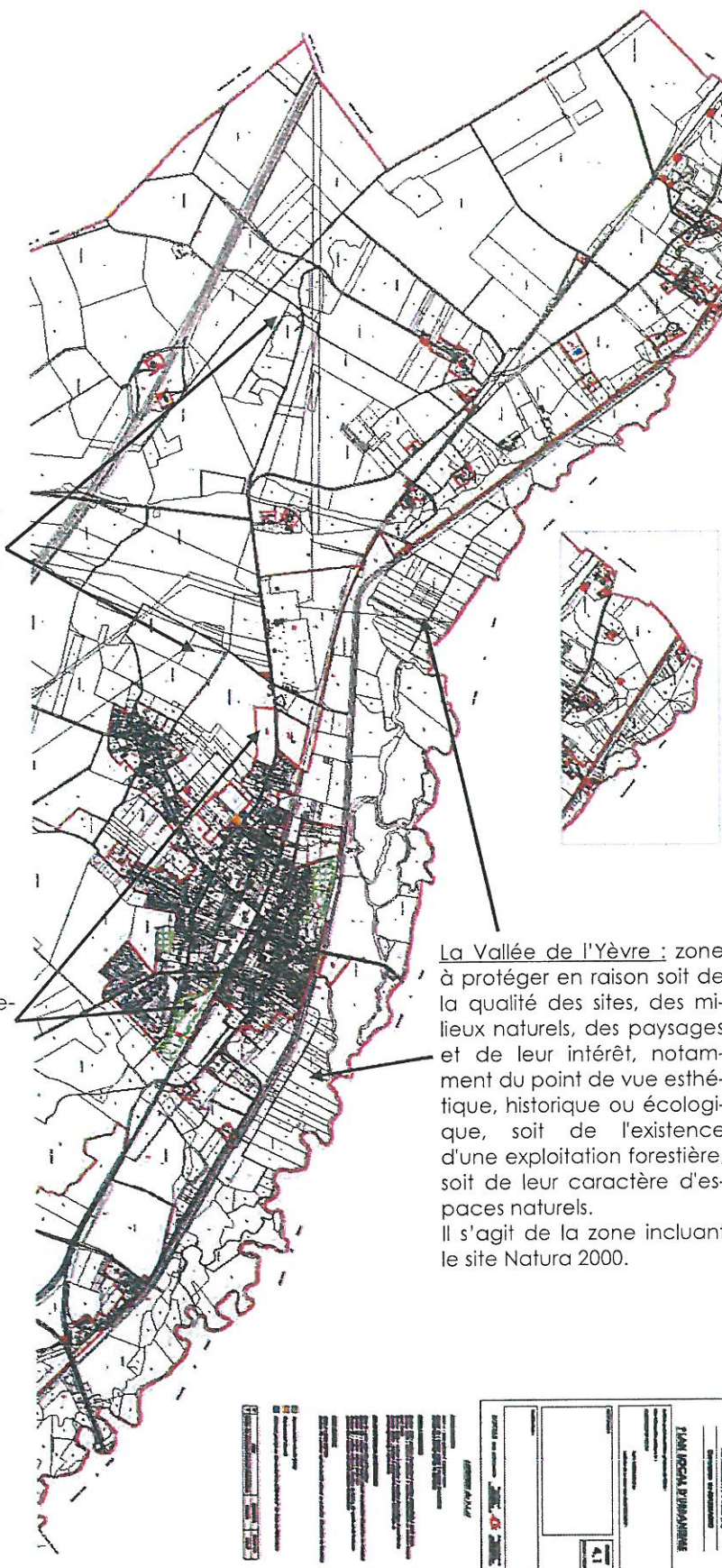
Le zonage :

Nord de la commune :

L'espace agricole : zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le bourg : zone de développement futur.

La Vallée de l'Yèvre : zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
Il s'agit de la zone incluant le site Natura 2000.



Sud de la commune :

L'espace économique : secteur à urbaniser à vocation économique et environnementale.



L'espace économique : secteur à urbaniser à vocation économique.

Le nouveau projet de planification modifie le précédent zonage :

- les anciennes zones AU sont partiellement intégrées aux zones urbaines et à urbaniser ;
- la zone agricole A est agrandie afin de lui redonner sa vocation première ;
- les espaces naturels sont diminués au profit de la zone A ; cette zone intègre le site Natura 2000.

D'après les analyses surfaciques menées dans la partie justification du rapport de présentation, il ressort le bilan chiffré suivant :

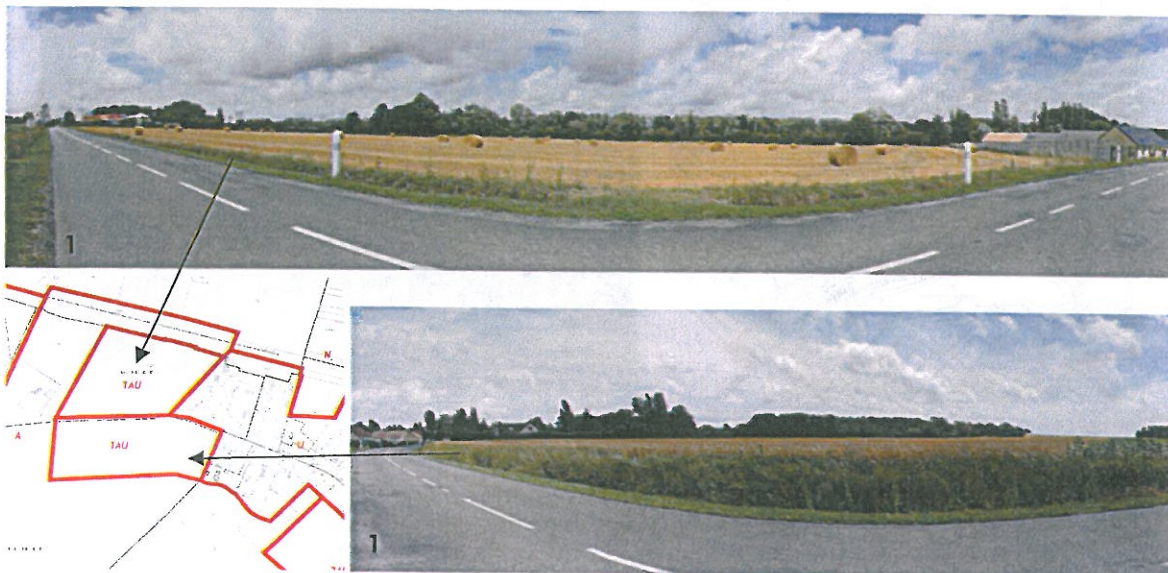
- une augmentation de la surface des zones urbaines de 34,73 ha ;
- une diminution de la surface des zones à urbaniser de 7,17 ha ; ces nouvelles zones AU sont inscrites en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg et en prévision de l'extension des zones d'activités ;
- une diminution des zones naturelles de 72 ha, principalement au profit de la zone agricole, mais un maintien du secteur de vallée en zone N.

Il ressort de cette première analyse que l'évolution du zonage sur la commune (notamment l'augmentation des surfaces ouvertes à l'urbanisation) n'est pas de nature à affecter la ZPS « Vallée de l'Yèvre ».

Les zones à urbaniser :

– **Les secteurs 1AU n°1 :**

Les secteurs sont situés en limite Ouest de la zone urbanisée, de part et d'autre de la « route de Me-hun-sur-Yèvre ». Ils se positionnent au contact direct des zones U déjà bâties, et d'une zone N boisée, faisant tampon avec la vallée. Les zones sont actuellement cultivées.



– **Le secteur 1AU n°2 :**

Le secteur est localisé sur la partie Sud de la zone urbanisée, entre deux zones U. La zone est actuellement partiellement boisée.



– **Le secteur 1AU n°3 :**

Cette zone 1AU se situe en limite est de la zone urbanisée du bourg. Elle est accolée à une zone U et à une zone A. Ce secteur est actuellement en prairie.



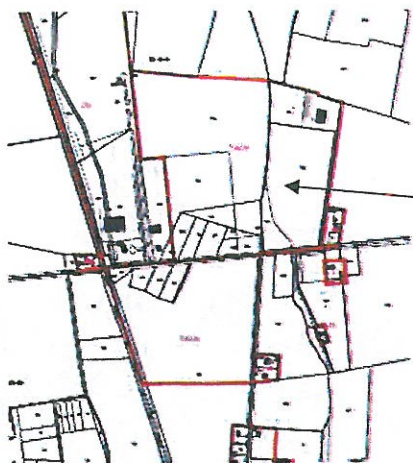
- **Le secteur 1AUb :**

Le secteur se situe à l'Est du bourg, en continuité de la zone U. Il s'agit d'une zone boisée, faisant l'objet d'un classement en EBC. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique, visant à organiser l'aménagement du secteur, et notamment la préservation des bois, y a été établie. L'urbanisation nouvelle ne pourra s'organiser que dans l'espace central non boisé.



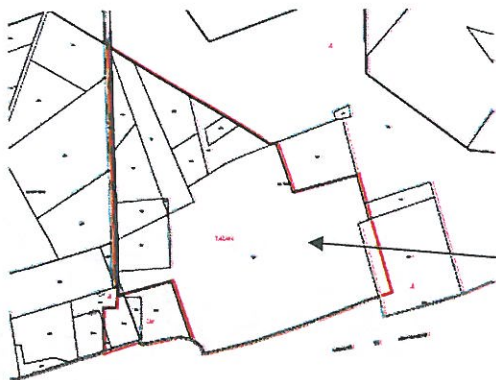
- **Le secteur 1AUe :**

Le secteur est localisé à Pont-Vert, à l'Est du territoire. Il s'agit d'une zone accueillant une future zone économique. Le secteur est actuellement agricole, mais une entreprise y est déjà implantée.



- **Le secteur 1AUee :**

Ce secteur accueillera une zone économique à vocation environnementale à l'extrême sud du territoire. La zone est actuellement agricole et un projet est en cours en partie ouest.



Présentation du site Natura 2000

- Le site Natura 2000 local :

La commune de Marmagne est concernée par le site Natura 2000 « Vallée de l'Yèvre ».

Il n'existe pas d'autre site Natura 2000 à proximité immédiate de la commune.

La ZPS « Vallée de l'Yèvre »

Localisation du site

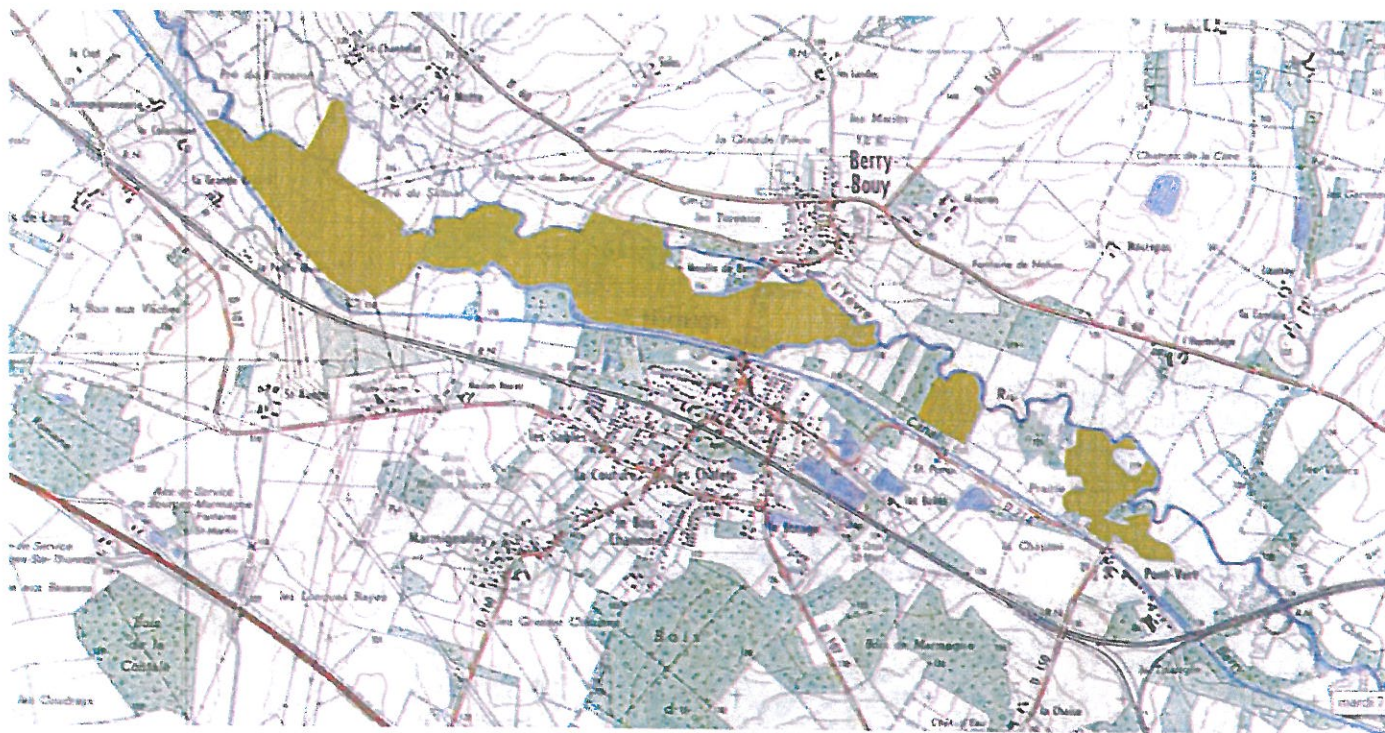
L'aire d'étude est située dans la Zone de Protection Spécial FR2410004, dite « Vallée de l'Yèvre ». La fiche descriptive de cette ZPS est fournie en annexe. Seule cette ZPS est concernée par le projet de PLU.

Le site « Vallée de l'Yèvre » est composé de plusieurs sites tout le long de la rivière, en aval de Bourges. Il s'étend sur 541,20 ha répartis sur 6 communes, dont Marmagne.

Le DocOb a été réalisé en 2003 et les inventaires ont été effectués en 2003.

Sur le territoire d'étude, trois zones sont concernées par le classement ZPS de long de l'Yèvre, dont l'une plus proche du centre-bourg.

Situation de la zone Natura 2000 par rapport au bourg



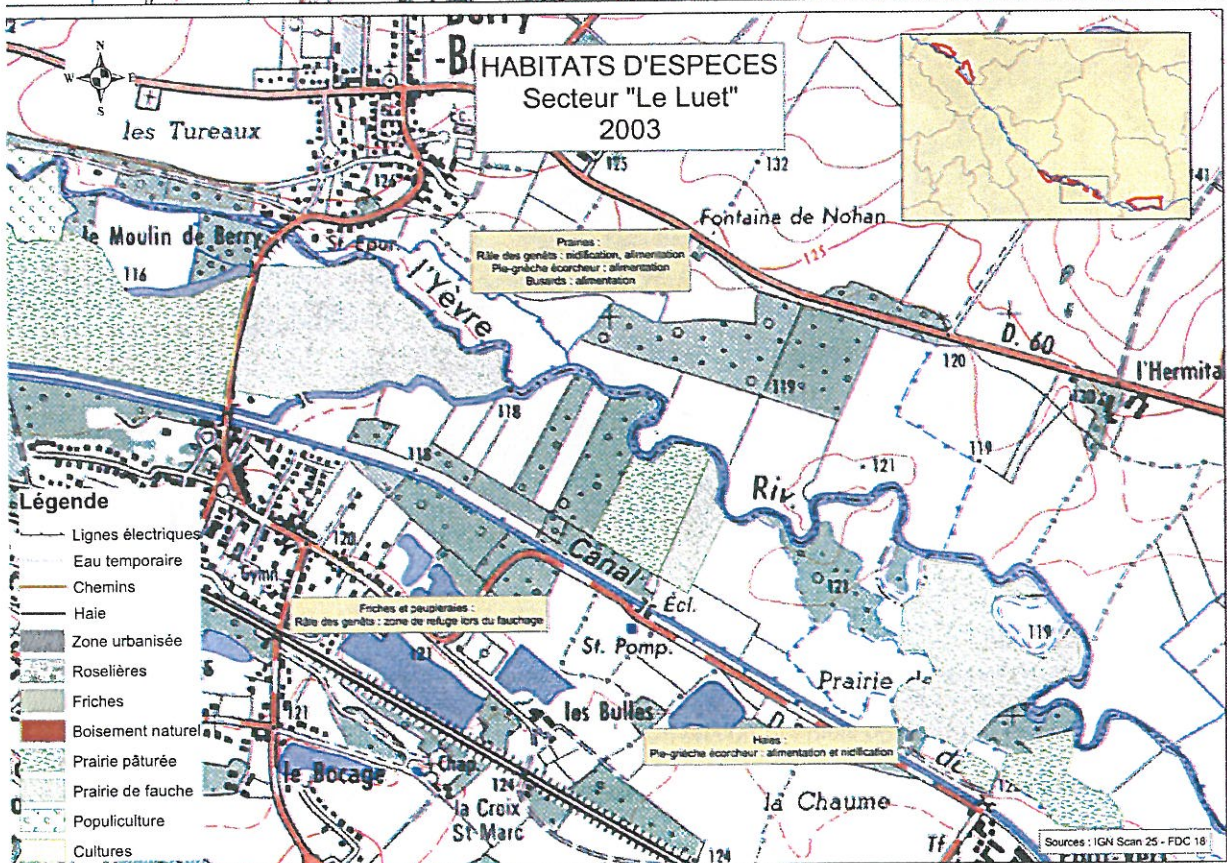
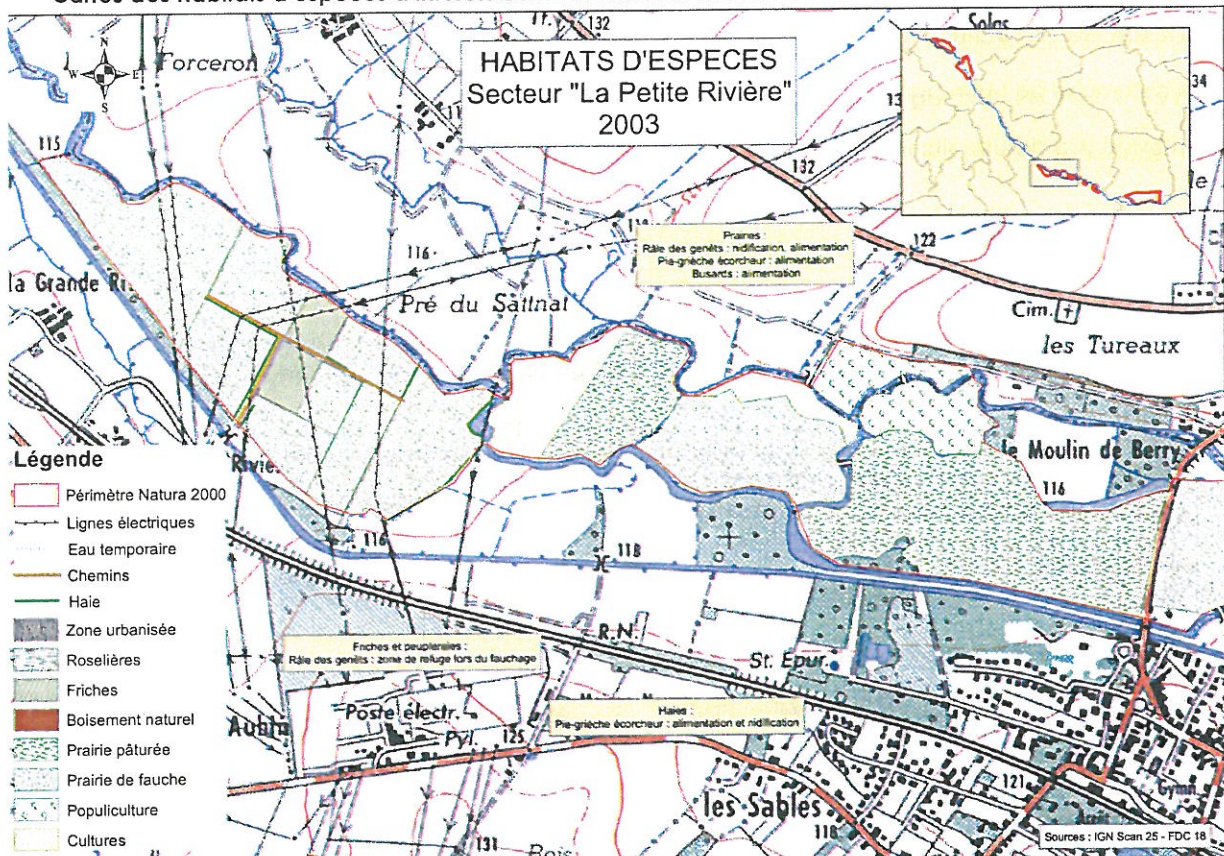
Source : DREAL Centre

Description du site

La Vallée de l'Yèvre est une vallée alluviale encore préservée et constituée en partie de prairies de fauches inondables à végétation mésohygrophile. Ces prairies constituent le milieu traditionnel d'une avifaune rare et menacée d'extinction au niveau mondial.

Les cartographies des inventaires des habitats d'espèces sont fournies ci-après.

Cartes des habitats d'espèces d'intérêts communautaires recensés sur la commune



- Description des espèces dont l'habitat a été recensé sur le site :

Les données ci-dessous sont issues du DocOb, réalisé pour la ZPS « Vallée de l'Yèvre ». Seule une description brève de l'espèce (alimentation, habitats favorables, effectifs sur le site) sera précisée ici.



Rôle des genêts (Crex crex) / Code N2000 A 122 :

Alimentation : constituée d'insectes (essentiellement des arthropodes) et d'autres petits invertébrés (escargots, vers de terre).

Habitats favorables : espèce inféodée aux prairies de fauche dans les vallées inondables.

Effectifs sur le site : présence dans deux secteurs de la ZPS. La population est estimée pour 2003 à 7 mâles chanteurs présents sur le site Natura 2000. D'autres sont identifiés à l'extérieur du périmètre (notamment Pierrelay). Les prairies naturelles de fauche sont le site de nidification et de nourrissage.



Pie-grièche écorcheur (Lanius collurio) / Code N2000 A 338 :

Alimentation : constituée en grande majorité d'insectes (surtout des coléoptères et des orthoptères). Il lui arrive également de capturer des campagnols, des mulots, des musaraignes, des lézards et des grenouilles. La Pie-grièche écorcheur capture ses proies au sol et les empale parfois sur les buissons d'épines ou les fils barbelés avant de les manger.

Habitats favorables : espèces inféodées aux haies et buissons d'épineux, tels que les aubépines, le prunellier, sont l'habitat privilégié de la Pie-grièche écorcheur. Les zones de friches ou de prairies sont des terrains de chasse où la Pie-grièche écorcheur se poste à l'affût.

Effectifs sur le site : présence sur l'ensemble des secteurs qui forment la Zone de Protection Spéciale. Elle vit dans les haies et se nourrit d'insectes chassés dans les prairies.



Busard des roseaux (Circus aeruginosus) / Code N2000 A 081 :

Alimentation : régime alimentaire peu spécifique (petits rongeurs essentiellement mais également jeunes oiseaux, batraciens, insectes...). Il est aussi un bon charognard, recherchant notamment des cadavres de poissons.

Habitats favorables : espèce inféodée aux grandes étendues de roseaux, surtout pour sa nidification. Les prairies naturelles de Zone de Protection Spéciale sont un bon territoire de chasse.

Effectifs sur le site : aucun nid de Busard des roseaux n'a été identifié dans le périmètre de la Zone de Protection Spéciale. Les milieux ouverts permettent aux busards de chasser leurs proies.



Busard Saint-Martin (Circus cyaneus) / Code N2000 A 082 :

Alimentation : composée en majorité de petits rongeurs mais aussi de petits passereaux, levreaux et lapereaux. Le Busard Saint-Martin n'utilise la Zone de Protection Spéciale que pour la chasse.

Habitats favorables : espèce inféodée aux milieux ouverts (prairies, pâturages) pour la chasse ; au sol dans les landes, friches, jeunes plantations forestières et cultures pour la nidification. Après la période de reproduction, les oiseaux se dispersent plus ou moins loin, et hivernent dans les mêmes types de milieux (en dortoirs dans certains cas).

Effectifs sur le site : aucun nid de Busard Saint-Martin n'a été identifié dans le périmètre de la Zone de Protection Spéciale. Les milieux ouverts permettent aux busards de chasser leurs proies.

Analyse des effets notables du projet sur le site Natura 2000

- Analyse des incidences potentielles du projet de PLU sur la ZSC :

Le nouveau zonage ne prévoit pas de modification sur la zone de vallée. Elle reste classée en zone naturelle et forestière, dite « N », constituant un zonage protecteur. Quelques secteurs NI, de taille limitée, ont été inscrits au zonage et sont également soumis à un règlement strict concernant les structures de loisirs.

Les nouveaux emplacements réservés ainsi que les zones d'urbanisation future sont situés en dehors de la ZSC.

Impacts directs

Les impacts directs du PLU sur le site Natura 2000 présent sur la commune sont essentiellement liés à une éventuelle destruction d'habitats ou d'habitats d'espèces d'intérêt communautaires.

Les secteurs nouvellement définis comme urbanisables ne sont pas compris dans le périmètre de la ZSC ni à proximité immédiate de celle-ci. Leur ouverture ne concerne pas directement le site Natura 2000.

- ⇒ **Les contours de la zone urbaine, les extensions limitées de l'enveloppe urbaine par des zones AU (principalement autour du bourg), la situation des zones d'activités et les projets d'extension, n'induisent pas d'impact direct sur le site Natura 2000. La préservation des habitats et habitats d'espèces communautaires du site considéré est assurée.**

Impacts indirects

Les impacts indirects du PLU sur le site Natura 2000 présent sur la commune sont liés :

- ⇒ à la dégradation indirecte d'habitats ou d'habitats d'espèces communautaires,
- ⇒ à la destruction de milieux situés en dehors de la ZSC mais susceptibles d'être fréquentés par des espèces ayant justifiées la désignation du site, ainsi qu'au dérangement des espèces d'intérêt communautaire.

Dégradation indirecte d'habitats ou d'habitats d'espèces

L'imperméabilisation des surfaces par les nouveaux aménagements engendrera une augmentation de l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (l'Yèvre).

Ces eaux seront susceptibles d'être le vecteur de polluants comme des hydrocarbures, des MES... vers le milieu naturel, et donc susceptibles de dégrader les habitats et habitats d'espèces communautaires.

Au vu des projets prévus par le PLU : extension des zones à urbaniser limitée, présence de canalisations spécifiques, volonté d'une gestion durable des eaux de pluies affichée dans le PADD..., il peut être considéré que l'impact des écoulements d'eaux pluviales est faible sur les milieux aquatiques et non significatif.

La récupération des eaux de pluie devra cependant faire l'objet d'aménagements adaptés (bassins, noues...) et présenter des qualités paysagères et environnementales. Ces ouvrages permettront de limiter les impacts de l'urbanisation sur le milieu récepteur.

- ⇒ **Aucun impact indirect significatif lié au projet PLU (extension des zones ouvertures à l'urbanisation, augmentation de la quantité des eaux pluviales rejetées dans le milieu) n'est à attendre sur les habitats et habitats d'espèces communautaires du site Natura 2000.**

- Destruction de milieux susceptibles d'être fréquentés par des espèces d'intérêt communautaire / dérangement d'espèces :

Cet impact potentiel concerne les espèces de la ZPS susceptibles de se déplacer vers les secteurs ouverts à l'urbanisation.

Les espaces ouverts à l'urbanisation ne présentent pas ou peu les caractéristiques des terrains propices aux espèces ayant engendrées le classement :

- prairie
- friches et peupleraies
- haies

Les espèces utilisant potentiellement ces espaces pourront se reporter vers des milieux équivalents, voire de meilleure qualité, présents aux alentours.

⇒ **Au vu des choix des espaces ouverts à l'urbanisation en termes de localisation, superficie et qualité des milieux, l'impact indirect du PLU sur la ZPS est considéré comme non significatif dans la mesure où il n'affecte pas la conservation des sites, tend à assurer la préservation des habitats et habitats d'espèces d'intérêt communautaire, et n'entrave pas les objectifs de gestion définis par le DocOb du site « Vallée de l'Yèvre ».**

Mesures de suppression et de limitation des impacts

Les mesures de limitation des impacts directs et indirects sur la ZSC ont été prises dès l'élaboration du zonage du PLU :

- la zone ouverte à l'urbanisation se situe en dehors de la zone Natura 2000 ;
- l'urbanisation est localisée dans des espaces non bâtis du bourg ou dans la continuité du tissu existant, pour limiter l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles et naturels ;
- la zone ouverte à l'urbanisation a été programmée en fonction de la desserte en réseaux, et suivant les besoins démographiques et économiques de la commune, en contrôlant l'extension urbaine.

⇒ **Au vu de l'absence d'impact direct et indirect du PLU de Marmagne sur le site Natura 2000 présent sur le territoire communal, aucune mesure de suppression, limitation des impacts supplémentaires n'est envisagée afin de compenser les effets de l'urbanisation sur les espèces et habitats d'espèces d'intérêt communautaire.**

Analyse des méthodes utilisées pour la pré-évaluation des incidences potentielles

L'analyse des incidences du PLU sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire de la ZPS « Vallée de l'Yèvre » a pour objectif de fournir des éléments d'aide à la décision quant aux effets du projet et d'indiquer les mesures correctrices à mettre en œuvre afin d'en assurer l'intégration optimale dans son environnement.

Cette analyse est basée sur des données bibliographiques, ainsi que sur l'inventaire écologique réalisé pour le DocOb d'avril à décembre 2003.

La démarche a été la suivante :

- une analyse de l'état initial de la zone d'étude, dont les habitats et habitats d'espèces concernés ;
- une indication des impacts directs et indirects du projet sur les habitats et espèces concernés.

Résumé non technique

Le PLU est un document de planification de l'espace à un niveau communal et intercommunal. La présente étude porte principalement sur les incidences potentielles du Plan Local d'Urbanisme de Marmagne sur le site Natura 2000. Le résumé non technique ci-dessous reprend les grands points de l'étude.

• Analyse de l'Etat Initial de l'Environnement :

Marmagne est une commune de la Région Centre, limitrophe de Bourges et appartenant à la région naturelle de la Champagne berrichonne.

Son relief est tourné vers l'Yèvre, principal réseau hydrographique du territoire. Il est complété par quelques zones humides, notamment en périphérie de bourg, mais non urbanisées.

D'après la base de données CLC, le territoire est principalement occupé par l'agriculture ; deux zones sont qualifiées d'urbanisées : le bourg et Pont Vert.

• Modifications apportées au PLU :

L'ancien PLU comptait des zones urbaines, à urbaniser et d'habitats dispersés représentant 7,7% du territoire, et des zones naturelles et agricoles sur 92,3%.

Le PADD du nouveau PLU a pour vocation, entre autres, de préserver les habitats naturels diversifiés et d'assurer la protection du patrimoine naturel communal.

Le nouveau zonage engendre une augmentation des zones urbaines, une diminution des zones à urbaniser et une diminution des zones naturelles et forestières au profit de la zone agricole.

Les différentes zones à urbaniser à vocation d'habitat et économique sont essentiellement utilisées par l'agriculture et ne présentent pas d'habitat spécifique ; aucune n'est située dans ou à proximité immédiate de la zone de vallée.

• Présentation du site Natura 2000 :

La commune est concernée par une seule zone Natura 2000 : la ZPS « Vallée de l'Yèvre ». Marmagne possède des sites accueillant des habitats d'espèces communautaires, tous compris dans la zone de vallée. Aucun site ne chevauche la zone urbanisée ou à urbaniser du bourg.

• Analyse des effets notables du projet sur le site Natura 2000 :

La zone Natura 2000 reste classée en zone N, donc dans un zonage protecteur.

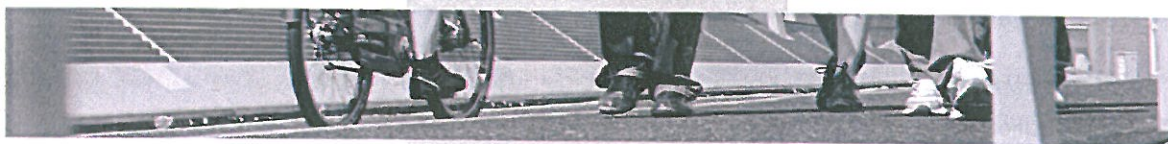
Les zones U et AU ne sont pas incluses dans le site Natura 2000, il n'existe donc pas d'impact direct.

L'impact des rejets des eaux pluviales dans le milieu récepteur (l'Yèvre) étant faible et les espaces qui seront urbanisés n'accueillant pas de milieux utilisés par les espèces communautaires, les impacts indirects sont considérés comme nuls.

• Mesures de suppression et de limitation des impacts :

Les impacts directs et indirects du PLU de Marmagne sur le site Natura 2000 étant nuls, il n'est pas envisagé de mesures de suppression et limitation.

Bilan de la concertation



LA CONCERTATION DANS LE PLU

Les dispositions générales

L'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme indique que :

« Le Conseil municipal [...] délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, avant :

a) Toute création ou révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme : [...]

A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le Conseil municipal qui en délibère.

Le dossier définitif du projet est alors arrêté par le conseil municipal et tenu à la disposition du public. »

Rappel du contenu de la délibération de révision du Plan Local d'Urbanisme

Ces éléments, définis et menés en association avec la commune de Marmagne, ont été adaptés à la nature et à l'ampleur du projet.

Lors de la délibération du Conseil municipal, en date du 29 avril 2010, il a été décidé de mettre en place les moyens de concertation suivants :

- information de l'ensemble des habitants par le biais du journal municipal,
- organisation de réunions publiques.

Des éléments de concertation supplémentaires ont été mis en place.

MODALITES PRATIQUES D'ORGANISATION DE LA CONCERTATION

Concertation mise en œuvre dans le cadre de la délibération

- Information des habitants dans le bulletin municipal :

La commune a régulièrement tenu au courant les administrés de l'état d'avancement du PLU. Dans le dernier bulletin municipal, daté du mois de juin 2011, M. le Maire fait le point sur la concertation qui a été menée jusque là et informe les administrés du déroulement de la suite de la procédure.

2

Le mot du Maire

Plan Local d'Urbanisme (PLU) : où en est-on ?

La procédure de révision du PLU a été engagée il y a un peu plus d'un an et il est temps de faire un nouveau point sur son avancement. Au terme d'une phase de consultation, le cabinet isocôte de Merzon a été sélectionné pour nous accompagner dans cette révision des règles d'urbanisme. Il s'est mis au travail dès le mois de septembre dernier.

Après une concertation avec les exploitants agricoles de la Commune et un recensement des nombreuses demandes adressées par les habitants, nous avons réfléchi sur la mise en forme du projet de révision. De leur côté, les services de l'Etat nous ont adressé, en avril 2011, leurs directives de façon à ce que notre projet soit conforme à la réglementation et aux nouvelles orientations découlant du Grenelle de l'Environnement. Courant juin, la consultation des personnes publiques associées (communes voisines, Etat, Agglo...) sera organisée.

D'ici la fin de l'année, une nouvelle réunion publique sera organisée afin de vous présenter la révision dans le détail et notamment l'évolution des classifications de chacune des parcelles communales. Enfin, une enquête publique donnera l'opportunité d'exprimer vos positions et vos demandes.

Comme vous le constatez, la révision d'un PLU est une procédure lourde et riche de concertations afin que chacun puisse s'approprier les nouvelles règles communales d'urbanisme. C'est important pour vos projets personnels, mais également pour l'évolution harmonieuse et équilibrée de notre Commune.

Une réunion publique est également prévue le mardi 28 juin à 18h00, à la salle des fêtes, afin de vous informer des grandes orientations du projet. Celle-ci nous permettra de recueillir vos avis avant l'arrêt du projet par le Conseil Municipal.

Avec nos souhaits bon succès !

Aymar de Germay

Infos Mairie

Signature de la Maire
les après-midi, du 15 juillet au 15 août.

Tel : 02 48 25 84 01
Fax : 02 48 25 05 80
Email : mairie.marmagne@wanadoo.fr
Site internet : www.marmagne.fr
Ela de permanence pour le week-end : 06 67 98 65 48

Ouverture le lundi : 8h00-11h30/13h30-17h00
Les mardi, jeudi et vendredi : 8h00-12h00/13h30-17h00
Le mercredi : 8h00-13h00
Le samedi : 8h30-11h30

Dechetterie de Saint-Doulchard

Horaires d'été (1^{er} avril-31 octobre)
Lundi et mercredi : 14h00-18h00
Vendredi et dimanche : 9h00-12h00
Samedi : 9h00-12h00/14h00-18h00

Dechetterie de Bourges Les Dajons

Lundi : 14h00-18h00
Mardi : 14h00-18h00
Vendredi : 9h00-12h00
Samedi : 9h00-12h00/14h00-18h00
Dimanche : 9h00-12h00

À vos agendas !

- JUN**
Samedi 18 : Banquet gaulois – 19h00 – Stade de foot
Mardi 28 : Réunion publique (PLU) – 18h00 – Salle des fêtes
- JUILLET**
Mardi 13
Rassemblement aux flambeaux, bal et feu d'artifice à l'aire de jeux à partir de 21h45 devant la salle des fêtes
- SEPTEMBRE**
Samedi 17 et dimanche 18
Brocante, fête et exposition
- OCTOBRE**
Samedi 1^{er} et dimanche 2
Festival de musique Marmagne à l'Ouest

Rappel
L'accès au cimetière est interdit aux chiens afin de respecter la propriété et la sérénité des lieux.

- Organisation de la première réunion publique :

La commune a organisé la première réunion publique sur le PLU le 28 juin 2011, à 19h, dans la salle des Fêtes.

M. le Maire a présenté le déroulement de la procédure, ainsi qu'une partie du contenu du dossier de PLU : le diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Il a également fait le point sur les trois principaux projets soutenus dans le PLU : le développement de l'activité économique (à Pont-Vert et à Cors), le projet d'urbanisation au Bocage et le projet de diversification agricole aux Grands Ormes (yourtes).

La réunion s'est déroulée correctement et n'a pas amené de remarques particulières.



ERRATUM

RÉUNION PUBLIQUE PLAN LOCAL D'URBANISME

DANS LE CADRE DE LA RÉVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME, LA
MUNICIPALITÉ DE MARMAGNE
ORGANISE UNE RÉUNION PUBLIQUE LE

**MARDI 28 JUIN À 19H00
À LA SALLE DES FÊTES**

AFIN DE VOUS INFORMER DES
GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MARMAGNE





Enjeux et projets de territoire

Réunion publique n°1
28 juin 2011

Document projeté lors de la réunion publique

Une nouvelle réunion publique sera organisée avant l'enquête publique.
Cette réunion sera l'occasion pour le Maire de réexpliquer les enjeux découlant du PLU et l'intérêt pour chaque citoyen de se déplacer lors de l'enquête publique. Elle doit se dérouler sur 1 mois et permet à chacun de rapporter au Commissaire enquêteur toutes remarques d'ordres générales ou particulières.

Autres modalités de concertation mises en œuvre

- Registre en Mairie :

Un registre a été tenu en Mairie tout au long de la procédure.
Aucune remarque n'a été formulée.

- Concertation agricole :

Une réunion de concertation avec les exploitants agricoles, la mairie, la chambre d'agriculture et le bureau d'études ISOCELE s'est tenue le 10 décembre 2010.

11 exploitants ou représentants se sont présentés et ont été informés des évolutions législatives à prendre en compte pour permettre la préservation et le bon développement de leur activité.

Une vingtaine d'extraits de fond de plan cadastral ont été envoyés aux exploitants pour qu'ils puissent repérer précisément leurs bâtiments et leurs fonctions. Environ une quinzaine ont été renvoyés complétés en Mairie.

Le comité a pris en compte les repérages pour élaborer le zonage et intégrer les bâtiments des exploitants en zone agricole, de projet (A) ou habitée (Ah).

- Courriers des administrés :

Un peu plus d'une dizaine de courriers ont été analysés dans le cadre de la concertation.

Seule trois personnes ont vu leur demande refusée, du fait de l'extension inconsidérée de l'enveloppe urbaine que cela engendrerait, ou encore de la situation en pleine zone naturelle.

La plupart des demandes des administrés ont ainsi reçus un avis favorable des élus. Certaines parcelles ont été entièrement incluses dans la zone U ou inscrite en zone AU, alors que d'autres ont été en partie intégrées à la zone U (pour des raisons de cohérence urbaine).