

COMMUNE DE MARMAGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Déposé le
18 sept 2009
à la Sous-Prefecture
de Montbard

Pièce N°2

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

Modification n°1 approuvée le : 22. 05. 08

Modification n°2 approuvée le : 07. 09. 09

Arrêté par délibération du Conseil Municipal : 17. 10. 03

Approuvé par délibération du Conseil Municipal : 28.10.04

INITIATIVE Aménagement et Développement



Siège social : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
initiativead@orange.fr

Agence : 38, rue des Granges - 25 000 BESANCON
Tél : 03.81.83.53.29 - Fax : 03.81.82.87.04
initiativead25@business.fr

SOMMAIRE

1. DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....	1
2. RAPPEL DES RAISONS DE LA REVISION DU PLU	2
3. RAPPEL DES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC ET DE L'ANALYSE DES BESOINS DE LA COMMUNE.....	3
4. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA COMMUNE	8

1. DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La définition d'un projet est la capacité à mobiliser et à mettre en oeuvre des moyens, des connaissances et des compétences fédérées pour atteindre un objectif spécifique, une vision commune issue d'un consensus entre différents partenaires et ce dans une perspective bien définie.

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 met en avant la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

L'objectif du développement durable est expliqué dans l'article L.110-1-11 du nouveau Code de l'Environnement : "l'objectif du développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Marmagne est l'expression du PADD. C'est donc du PADD que dépendent les projets qui seront mis en oeuvre. En effet, l'urbanisme et l'aménagement doivent reposer sur un projet qui va créer les règles de droit qui s'imposent. Le PADD est la véritable pierre angulaire du dossier de PLU. Pierre angulaire dans la mesure où il traite à la fois du général et du particulier.

La définition du PADD est donnée par l'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme :
"Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune."

Avant les règles de droit dictaient le projet de l'urbanisme d'une commune avec la Loi d'Orientation Foncière de 1967. C'est désormais le contraire avec la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain et la Loi Urbanisme et Habitat.

2. RAPPEL DES RAISONS DE LA REVISION DU PLU

Par délibération du 06 avril 2000, la municipalité de Marmagne a décidé la révision générale du PLU.

Cette révision a pour objectifs :

● D'ouvrir à l'urbanisation des zones constructibles. La population municipale s'est accrue de 18 habitants entre 1990 et 1999. La municipalité souhaite entretenir cette dynamique démographique voir l'accélérer.

Certaines zones d'extension urbaine prévues à l'ancien POS font l'objet de blocages fonciers.

La municipalité souhaite donc mettre à disposition des nouvelles parcelles constructibles à court et moyen terme, et ce d'autant plus qu'elle dispose de foncier proche du village.

● De créer ou d'étendre des équipements publics (cimetière, salle des fêtes).

● De maîtriser et gérer au mieux les circulations et le stationnement dans le village.

● De redéfinir les espaces affectés aux activités économiques et de loisirs.

3. RAPPEL DES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC ET DE L'ANALYSE DES BESOINS DE LA COMMUNE

☞ Les marnes du Toarcien inférieur et moyen sont le siège de glissements de terrain. Ces glissements de terrain sont d'autant plus importants que la pente est forte. Dans le cadre de la révision du PLU, les coteaux où affleurent les marnes du Toarcien devraient être classés en zone inconstructible.

☞ Le territoire communal comprend deux aquifères importants pour l'alimentation en eau potable des collectivités. Il s'agit de l'aquifère du complexe calcaire du Bathonien (au Nord du territoire sous couvert forestier) et de l'aquifère alluvionnaire (vallée de la Brenne, zone agricole).

Ces aquifères (l'aquifère karstique est particulièrement vulnérable) méritent une protection. Les occupations et utilisations du sol permises dans cette zone seront restreintes.

La majeure partie des périmètres de protection, bien que non officialisée par une Déclaration d'Utilité Publique (captages de Montbard et de Marmagne) bénéficieront également d'une protection.

Les rapports hydrogéologiques établis seront joints aux annexes du PLU.

☞ L'abbaye de Fontenay de même que les maisons forestières et l'habitation au lieu-dit "Choiseau" sont assainies de façon autonome.

Le sol, de par son pouvoir de filtration et d'épuration, peut représenter un excellent support pour l'assainissement des eaux usées. L'assainissement non collectif (à l'échelle de chaque habitation) ou collectif (épandage superficiel, tranchées filtrantes) peuvent ainsi mettre à contribution les caractéristiques naturelles du sol.

La connaissance précise des capacités du sol à l'assainissement nécessite dans tous les cas une étude spécifique. Une simple approche bibliographique ne saurait être suffisante. Il convient en effet de relever plusieurs critères :

- la profondeur du sol, qui ne doit pas être inférieure à 1 m,
- la pente du sol qui doit être inférieure à 15%,
- la teneur en eau, l'hydromorphie qui ne doit pas être forte,
- et surtout la perméabilité qui doit être mesurée par un perméamètre de type Porchet à charge constante et en milieu saturé en eau.

Une telle approche, peut être intégrée dans une étude de zonage de l'assainissement telle que précisée par l'article 35 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 codifié dans le code des collectivités territoriales à l'article L2224.10.

La loi sur l'eau, par son article 35, impose de nouvelles obligations aux communes et groupements de communes en matière d'assainissement et en particulier :

- . la prise en charge, au plus tard le 31 décembre 2005, des dépenses relatives aux systèmes d'assainissement collectifs et cela, selon la taille de la commune et sa population,
- . la délimitation des zones d'assainissement collectif ou non collectif,
- . la délimitation des zones affectées par les écoulements par temps de pluie.

La délimitation de ces différentes zones d'assainissement nécessitera donc une enquête publique. L'article 3 du décret du 3 juin 1994 apporte des précisions sur le type d'enquête publique à mener.

Cette enquête publique est similaire à celle rendue nécessaire pour la révision du PLU. Elle peut-être conjointe à celle-ci.

Le règlement du PLU peut proposer la réalisation d'une étude d'assainissement à la parcelle à la charge du pétitionnaire.

Il peut également être indiqué que la possibilité de construire peut être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par ces installations individuelles.

Dans les zones urbaines et à urbaniser, le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera imposé.

☞ Le territoire communal est soumis aux inondations de la Brenne et dans une moindre mesure à celles du ruisseau de Fontenay.

La zone bâtie est exceptionnellement touchée (la dernière inondation remonte à 1987).

Les zones inondables non encore urbanisées seront classées en zone inconstructible.

Le règlement de cette zone interdira toutes les occupations et utilisations du sol afin de protéger les biens et les personnes mais aussi afin de maintenir l'intégrité des zones d'épandages des crues.

☞ Les ripisylves particulièrement bien développées le long du ruisseau de Fontenay assurent d'importantes fonctions paysagères et écologiques (elles constituent un biotope à part entière intervenant dans la chaîne alimentaire des poissons, elles hébergent quelquefois des essences arborées et arbustives relictuelles, elles apportent de l'ombrage au cours d'eau et interviennent dans divers processus physico-chimiques). Le PLU doit constituer l'occasion de préserver ces ripisylves.

☞ La commune comporte de nombreux habitats de nature différente, et ce, sur une petite surface. La commune de Marmagne possède un intérêt écologique fort, malgré l'absence de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et de toute autre protection réglementaire.

L'intérêt écologique porte d'avantage sur le caractère diversité des milieux et donc de la faune et de la flore plutôt que sur le caractère de rareté de certaines espèces, même s'il existe néanmoins des pelouses sèches pouvant accueillir des Orchidées.

Les pelouses sèches :

La commune de Marmagne comporte des coteaux calcaires sur lesquels sont présents des pelouses rases avec un sol de type rendzine. Sur ces pelouses peuvent pousser des Orchidées.

Ce biotope doit être préservé en limitant la colonisation naturelle de certaines espèces qui pourraient, à terme, transformer les facteurs écologiques de cet habitat et du même coup faire disparaître ces Orchidées. Cette préservation passera également par l'entretien des forêts et des friches bordant ces pelouses sèches qui sont menacées de fermeture par les boisements. Le PLU qui ne constitue pas l'outil le mieux adapté inscrira les parcelles concernées en zone naturelle et forestière. Aucune inscription en espace boisé classé n'y sera appliquée.

La signature de contrats territoriaux d'exploitation visant à entretenir les milieux par une fauche tardive et en mosaïque serait sans doute plus efficace.

Les lisières :

Les haies, ripisylves, petits boisements, forment des lisières entre deux types de milieux. Ces lisières sont plus riches que les milieux adjacents d'un point de vue écologique.

Il est nécessaire de préserver au maximum ce type de milieux.

Les massifs boisés :

Les forêts d'un seul tenant occupent la majeure partie du territoire communal et possèdent un rôle économique et écologique (zone d'abri et d'alimentation). A ce titre, elles seront préservées.

☞ L'unité paysagère la plus sensible est le vallon du ruisseau de Fontenay qui bénéficie déjà des protections inhérentes aux sites inscrits et classés. Un classement en zone naturelle et forestière semble suffisant pour éviter la prolifération de bâtiments.

Le règlement du PLU devra également être vigilant quant aux changements de destination des bâtiments existants et notamment de la pisciculture de Choiseau aujourd'hui abandonnée. Si le changement de destination à un usage de loisirs par exemple est autorisé, il conviendra de respecter l'architecture (limitation du nombre de logements, aucune intervention sur les murs porteurs,...).

Le vallon de Fontenay semble avoir atteint son équilibre en terme de fermeture de l'espace par des boisements. Toute prolifération des boisements serait néfaste pour le paysage car elle entraînerait la fermeture totale du vallon ainsi qu'une banalisation paysagère. Le vallon doit donc être maintenu ouvert en continuant l'exploitation agricole des parcelles concernées.

Cette fermeture du paysage et des coteaux par les boisements peut également avoir lieu aux alentours du bourg, dans la vallée de la Brenne. Toutefois, compte tenu du caractère agricole des terrains, les risques de prolifération des boisements sont moindres. Néanmoins, le PLU doit classer en zone agricole, les coteaux non encore boisés.

Les bâtiments agricoles sont actuellement bien regroupés autour du village (pas de bâtiments isolés). Le PLU doit réglementer la zone agricole car des constructions agricoles peuvent générer des "points noirs" paysagers si elles sont mal intégrées car elles marquent le paysage tant par leur volumétrie que par leur couleur et ce d'autant plus que le site est ouvert et en versant.

Le PLU peut alors édicter certaines règles simples :

- au niveau de l'article 13 du règlement de la zone agricole il peut prévoir l'obligation de planter un linéaire de haies libres ou de bosquets d'une surface proportionnelle à celle du ou des bâtiments et selon une disposition spatiale allant dans le sens de la meilleure intégration du bâtiment dans son environnement,
- il peut imposer des règles pour l'implantation, les volumes, les matériaux et les teintes (bardage vert ou marron de coloris unique, toiture 2 pans, éloignement suffisant des axes de circulation).

Le plateau agricole est relativement dénudé. Il apparaît alors d'autant plus important de préserver les quelques boisements repères.

Un classement en espace boisé peut être utilisé. Un tel classement devrait s'appliquer au bosquet de la "Cote Inverse".

☞ Depuis 1975, la population municipale s'est accrue de 90 personnes pour atteindre 299 habitants en 1999.

Entre 1975 et 1982, cet accroissement démographique est dû exclusivement à l'arrivée de nouveaux résidents à Marmagne (le taux de variation dû au solde naturel est négatif). A partir de 1982, en plus d'un taux de variation annuel dû au solde migratoire positif, la commune gagne également des habitants car les naissances sont plus nombreuses que les décès.

C'est durant la période 1982-1990 que la population de Marmagne s'est accrue de façon importante. Le lotissement à l'extrémité Est du village a pour beaucoup contribué à cet accroissement démographique.

Durant la période inter-censitaire 1990-1999, le taux de variation annuel a tendance à s'essouffler : il passe de + 3,52% par an à + 0,69% par an.

Les divers terrains constructibles font l'objet de blocages fonciers et les logements vacants sont inexistantes.

La population de l'arrondissement mais aussi du canton est en chute depuis 1990 : l'arrondissement a ainsi perdu 2 855 habitants et le canton 987 habitants. L'augmentation démographique observée à Marmagne est alors d'autant plus remarquable.

La municipalité pour entretenir cette dynamique démographique, souhaite promouvoir la construction de 3 logements par an.

☞ La commune accueille un site touristique majeur (l'abbaye de Fontenay) ainsi que 7 activités artisanales et commerciales imbriquées dans le bâti du vieux village.

Des problèmes de stationnement de poids lourds existent en bordure de la RD 905 dans la traversée de Marmagne.

Aucune demande de création d'une zone d'activité économique spécifique ne voit le jour actuellement. Une telle zone doit être réfléchie à l'échelon intercommunal.

☞ La zone bâtie recèle un édifice protégé au titre des monuments historiques : l'église du XIII^{ème} siècle.

L'article L.421-6 du Code de l'Urbanisme s'applique :

"Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'architecte des Bâtiments de France."

4. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA COMMUNE

Le PADD de Marmagne s'appuie sur deux axes principaux qui sont :

① Améliorer le cadre de vie et l'attractivité du territoire par :

- a) l'ouverture à l'urbanisation de zones constructibles,
- b) l'amélioration de l'offre de services collectifs ainsi que leur accessibilité,
- c) la maîtrise des déplacements et des stationnements,
- d) la protection et la valorisation de l'environnement.

② Conforter et développer la dynamique économique par :

- a) la pérennisation et le développement des commerces de proximité et des activités existantes,
- b) le développement du tourisme,
- c) le maintien d'une économie rurale performante.

① Améliorer le cadre de vie et l'attractivité du territoire.

a) L'ouverture à l'urbanisation de zones constructibles.

La municipalité pour rentabiliser ses équipements publics et entretenir la dynamique démographique initiée depuis 1982 (gain de 86 habitants en 17 ans), souhaite promouvoir au minimum la construction de 3 pavillons par an.

Compte tenu de la taille actuelle des ménages, la population devrait s'accroître au minimum de 84 nouveaux résidents. Ce chiffre est tout à fait compatible avec les équipements publics existants et à venir.

La superficie moyenne d'une parcelle constructible étant de 850 m², le PLU devrait théoriquement dégager au minimum 3,5 ha de terrains constructibles pour les dix années à venir.

Le choix des nouvelles zones constructibles fait intervenir les critères suivants :

- facilité de raccordement aux réseaux publics (eau, assainissement, voirie) aux moindres coûts,
- sécurité des accès futurs,
- communication rapide et directe avec les lieux de vie du village (mairie, église),
- éviter tout accroissement de l'urbanisation linéaire en bordure immédiate de la RD 905 à l'origine de diverses nuisances (acoustiques notamment).

Le nouveau PLU s'attachera à combler les dents creuses dans l'urbanisation actuelle et à renforcer la cohésion urbaine.

● Le secteur de "Sous la Grande Muraille" répond parfaitement à ces critères. Ce secteur agricole est peu soumis à la vue et son urbanisation permettra de relier le lotissement des Vignes avec le vieux village. Ce secteur, d'une superficie de 3,5 ha, est entouré de voiries structurantes (chemin rural n°11, rue de l'abbaye de Fontenay, rue du Patis).

Cette zone d'extension répond totalement aux objectifs urbains de la municipalité mais elle fait l'objet de divers blocages fonciers.

La seule zone urbanisable à court terme est localisée à l'extrémité Est, en bordure de la rue du Patis (surface de 0,95 ha environ).

Le lieu-dit "La Borde" à l'Ouest du village constitue un secteur agricole (pâturage) et répond aux critères énoncés précédemment.

Son urbanisation permettra de relier l'urbanisation diffuse le long de la RD 905 à l'Ouest du ruisseau de Touillon au vieux village.

Cette zone, d'une surface de 4 ha, dont la commune possède une partie de la maîtrise foncière, est moyennement soumise à la vue. Afin de minimiser l'impact paysager de son urbanisation, il a été décidé de limiter la zone à la partie basse des coteaux.

L'accès à la zone se fera par un chemin rural débouchant sur la RD 905. Ce carrefour devra être aménagé en étroite concertation avec les services du Département. Un second accès permettra de rejoindre le vieux village en enjambant la rivière.

Comme précédemment, ce secteur fait actuellement l'objet de blocages fonciers.

● Suite au blocage foncier et afin de respecter les objectifs de développement démographique, la municipalité se voit dans l'obligation de rechercher d'autres parcelles constructibles à court terme.

Le choix se porte sur la parcelle de 1,25 ha dans le prolongement du lotissement existant ("Les Noueraies"). Compte tenu de la Loi Barnier du 02 février 1995, cette zone d'extension sera éloignée de 75 m du bord de la RD 905. Aucun accès direct à la zone ne sera créé. L'accès se fera par l'arrière comme pour le lotissement actuel.

b) L'amélioration de l'offre de services collectifs ainsi que leur accessibilité.

La commune manque d'équipements sportifs et de loisirs. Elle désire donc réserver une zone pour des équipements de loisirs (terrain de sports, salle à usage multiple).

Le site pressenti se localise en bordure du ruisseau de Touillon dans la zone d'extension urbaine de la "Borde". La mise en place de ces équipements créera un lieu de vie au sein d'une zone pavillonnaire et renforcera l'attractivité de celle-ci. Ces équipements assureront la transition entre le vieux village et les extensions futures à l'Ouest.

Cette zone de loisirs et de rencontres assurera donc une cohésion urbaine et sociale pour les habitants de Marmagne.

Le cimetière du village, en bordure de la rue du Patis, nécessite également une extension.

c) La maîtrise des déplacements et des stationnements.

La RD 905 traversant la zone bâtie, compte tenu de son trafic (5 341 véhicules/jour en 1999 dont 7% de poids lourds), constitue une coupure physique forte du village. Les déplacements Nord-Sud de cet axe routier sont rendus délicats et le parti d'aménagement retenu a donc privilégié les zones d'extensions exclusivement au Nord de la RD.

Cet axe routier constitue toutefois un axe structurant qui accueillera le trafic issu des nouvelles zones constructibles.

Les zones d'extensions de "Sous la Grande Muraille" et des "Noueraies" ne disposeront pas d'accès direct à la RD.

Par contre, l'accès principal de la zone d'extension de "La Borde" débouche sur la RD 905 à l'Ouest du vieux village dans l'agglomération. La municipalité souhaite donc, en concertation avec les services routiers du Département, aménager cet accès (mise en place d'un giratoire). Cet aménagement permettra également de ralentir la vitesse des automobilistes en provenance de Montbard avant l'entrée dans le vieux village.

Le stationnement des poids lourds dont les chauffeurs déjeunent au restaurant à l'Ouest de la mairie, génère d'importants problèmes de sécurité dans la traversée de l'agglomération. Ces poids lourds stationnent sur les trottoirs et accotements, gênant ainsi la visibilité et le passage des piétons. Cette file de poids lourds dégrade également l'image du vieux bourg historique préservé et n'incitent pas les touristes à découvrir plus avant Marmagne.

La municipalité souhaite réserver un terrain à l'entrée Ouest du village (0,40 ha) pour le stationnement. Ce secteur bénéficiera d'aménagements paysagers de qualité compte tenu de sa position. Le Département sera sollicité pour une aide technique et financière.

Cette aire de stationnement s'intégrera à la réflexion globale concernant l'aménagement de l'accès à la zone d'extension de "la Borde" et la réalisation d'un cheminement piéton assurant la liaison avec le restaurant, la mairie et l'église.

La municipalité souhaite également favoriser le stationnement à proximité de la mairie qui s'effectue actuellement sur les trottoirs ou sur la chaussée. Cette problématique s'insère dans l'opération coeur de village. L'accès à la RD 905 par l'Ouest de la mairie et de l'église pourrait être condamné au profit de stationnements.

d) La protection et la valorisation de l'environnement.

Le territoire communal possède un patrimoine naturel et paysager de qualité lié aux boisements et aux vallons humides (vallon de Fontenay notamment).

Ces éléments seront protégés de toute urbanisation par un classement en zone naturelle et forestière (zone N) doté d'un règlement restrictif.

Le classement N s'appliquera également aux périmètres de protection des captages (périmètres non officialisés par une DUP). Les eaux souterraines constituent une ressource importante que la municipalité entend protéger. Pour cela, sera également imposé le raccordement au réseau collectif d'assainissement pour toutes les constructions édifiées dans le village. Le système de traitement des eaux usées sera revu (restructuration de la station d'épuration de Marmagne ou traitement des effluents par la station d'épuration de Montbard).

Les zones inondables de la Brenne seront rendues inconstructibles pour préserver les biens et les personnes mais aussi pour conserver les zones d'épandage de crues. Des secteurs Ni seront mis en place, l'indice "i" rappelant le caractère inondable des parcelles.

Des éléments boisés structurants autour du village seront préservés par une inscription en espace boisé. Il s'agit de la haie ceinturant la zone d'extension urbaine au lieu-dit "La Borde" et de la ripisylve du ruisseau de Touillon à l'aval du pont de la RD 905. Ce classement s'appliquera aussi aux bosquets qui parsèment le plateau agricole et ce d'autant plus que celui-ci est dénudé.

② Conforter et développer la dynamique économique.

a) La pérennisation et le développement des commerces de proximité et des activités existantes.

La création d'une zone d'activités artisanales ou industrielles spécialisée ne se justifie pas à Marmagne.

La création de telles zones doit être réfléchi à l'échelon intercommunal. Actuellement la commune de Fain-lès-Montbard dispose d'une telle zone artisanale et la commune de Marmagne ne souhaite pas la concurrencer par la création de sa propre zone.

Par contre, Marmagne héberge de nombreuses activités (imprimerie, menuiserie, plombier, brocanteur, restaurateur, atelier de décapage, potier), imbriquées dans les zones résidentielles.

Le règlement du PLU doit alors permettre l'extension des activités existantes ainsi que l'installation de nouvelles activités dans les zones d'habitat, à condition que ces activités soient compatibles en terme de nuisances (bruit, odeur, poussière, trafic induit,...) avec la proximité d'habitations.

b) Le développement du tourisme.

L'abbaye de Fontenay constitue le site touristique majeur de Marmagne. Sa renommée a depuis longtemps dépassée les frontières de la commune (inscription de l'abbaye en 1981 sur la liste du patrimoine mondial établie par l'UNESCO).

La municipalité désire bien entendu pérenniser cette activité dans le respect du paysage et du patrimoine bâti.

L'ancienne pisciculture de "Choiseau" est aujourd'hui à l'abandon. Le PLU pourra éventuellement permettre sa restauration dans le cadre d'un projet touristique lié à l'abbaye de Fontenay.

Ce projet devra respecter l'architecture et le paysage du site et devra être compatible avec la capacité des équipements publics existants.

Le règlement du PLU dans les zones urbaines ne s'opposera pas à la construction d'un hôtel.

c) Le maintien d'une économie rurale performante.

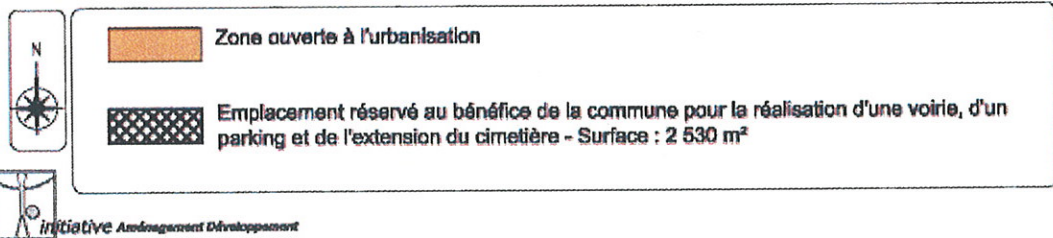
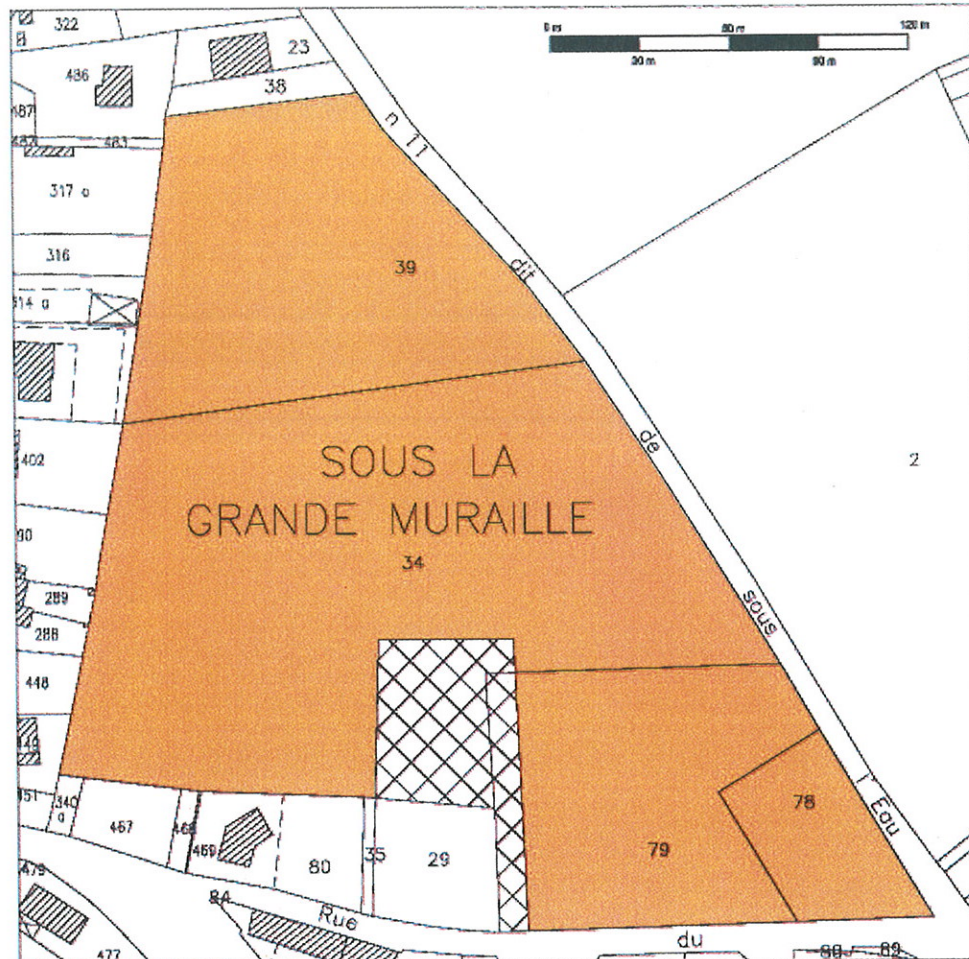
L'économie rurale de Marmagne est basée sur l'agriculture et la production sylvicole.

Le PLU protégera les îlots d'exploitations autour des bâtiments agricoles par un classement agricole (A). Dans les zones A ne seront autorisés que les logements des exploitants agricoles et les bâtiments agricoles.

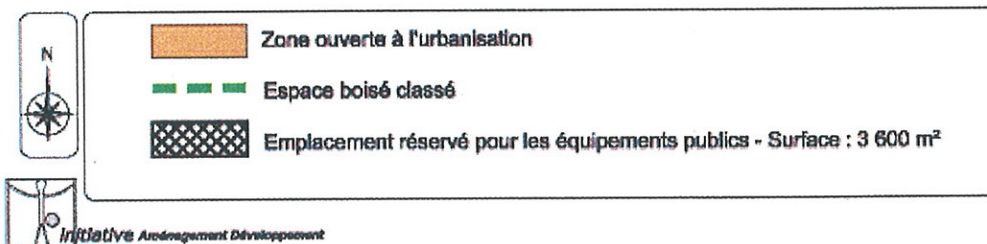
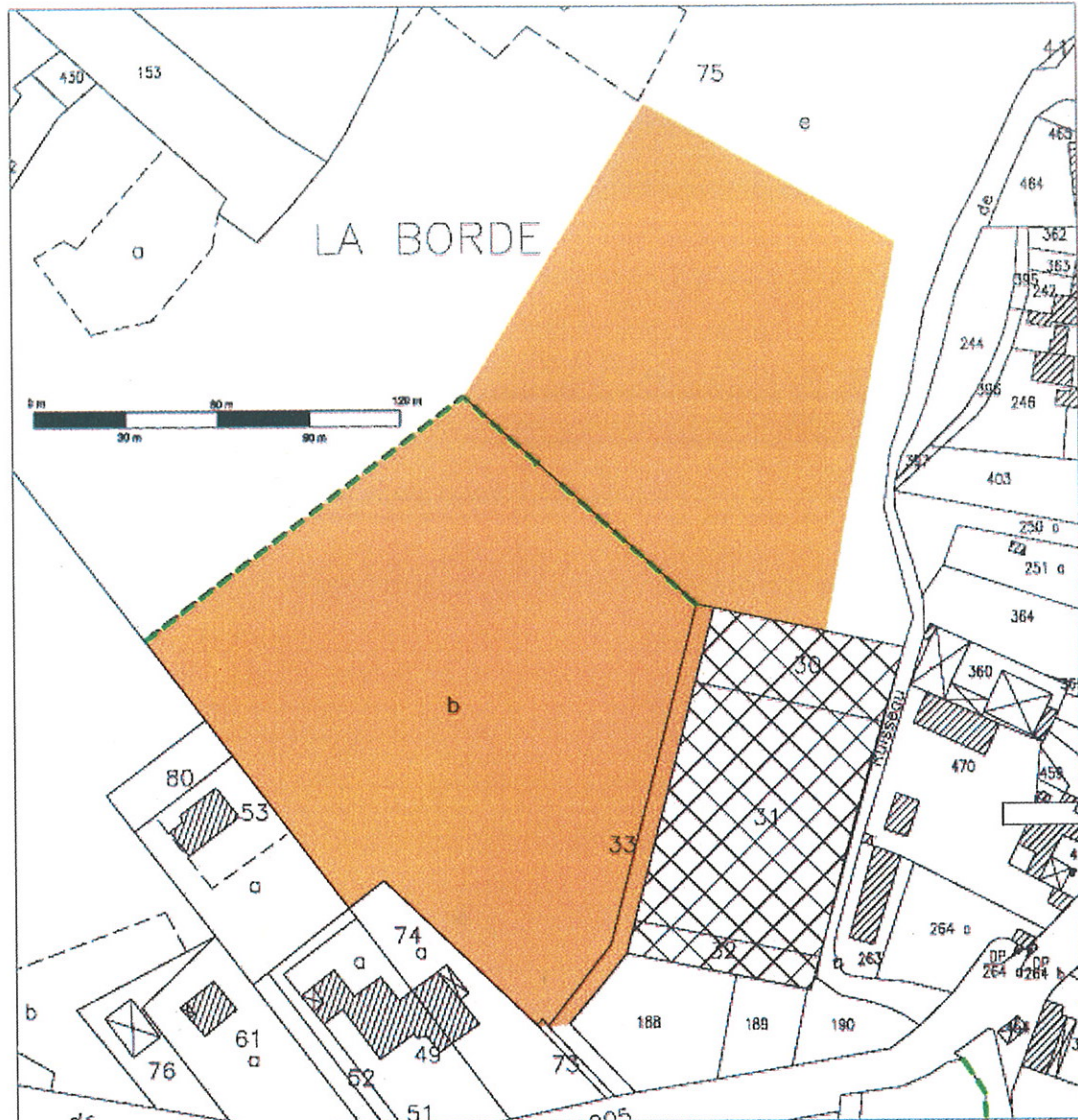
Ce classement interdit donc la construction d'un bâtiment à usage d'habitation d'un tiers à proximité de l'exploitation agricole ce qui bloquerait toute possibilité d'extension de l'exploitation.

Les forêts seront classées en zone naturelle et forestière.

● *Création de nouvelles zones constructibles*



Les prescriptions suivantes sont imposées pour l'aménagement de la zone de la Borde.

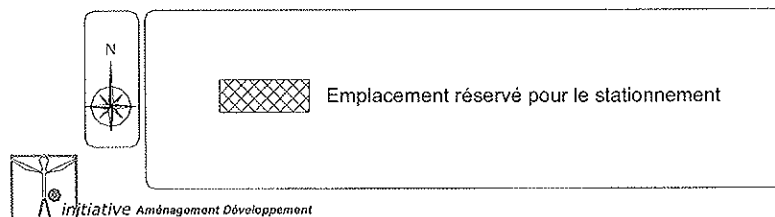
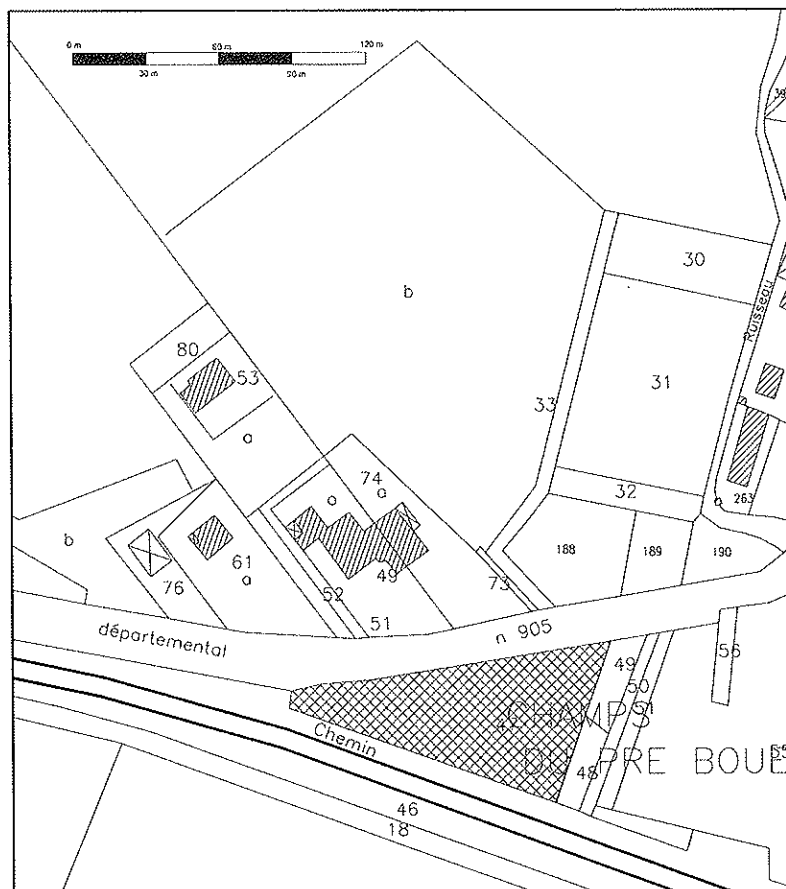


● Amélioration de l'offre de services collectifs ainsi que leur accessibilité

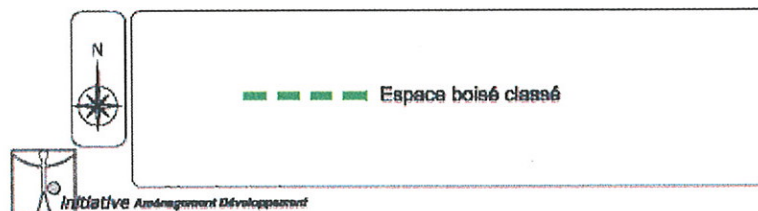
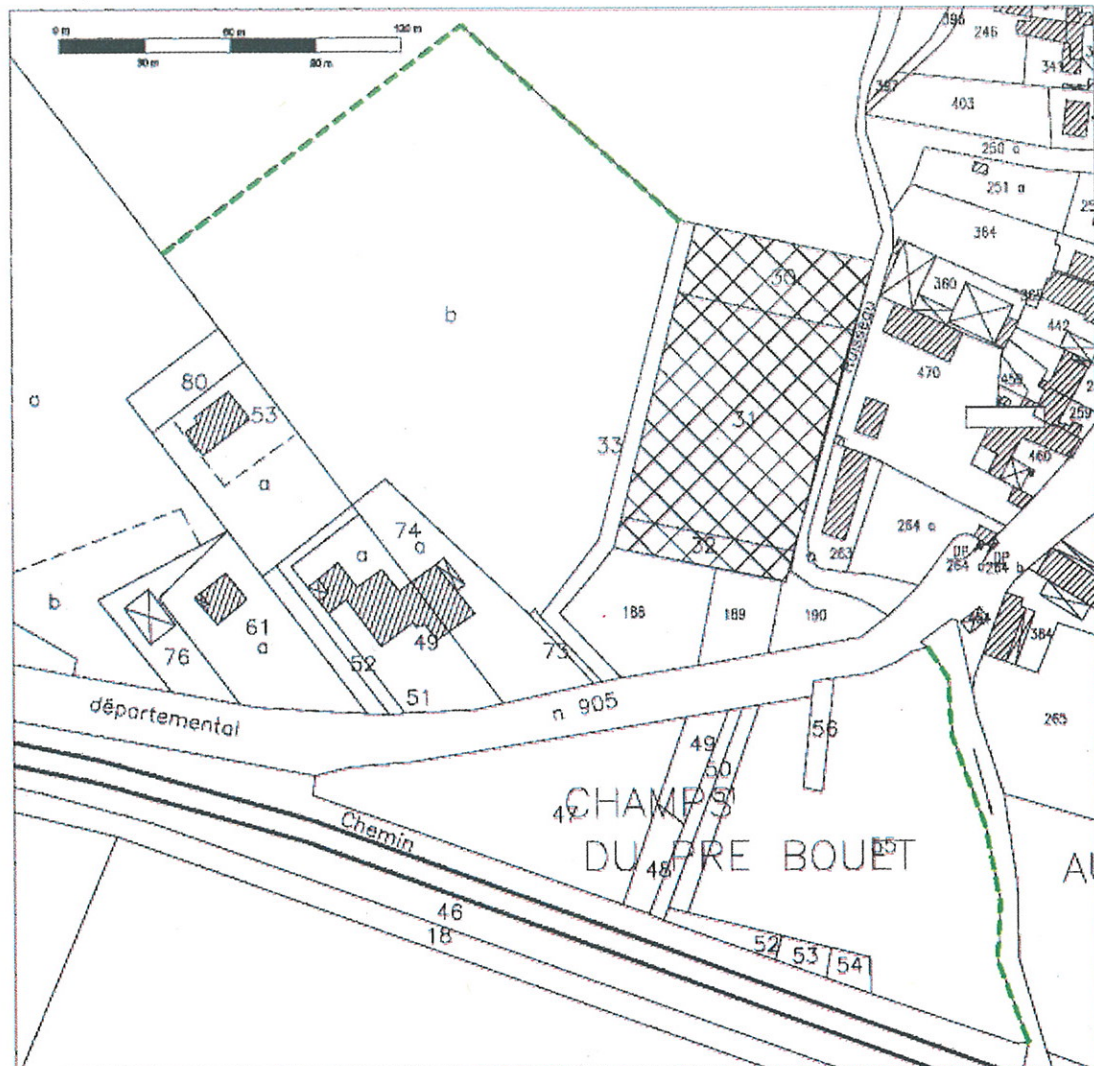
Les prescriptions applicables concernent la mise en place d'emplacements réservés pour le cimetière et pour la salle commune (cf. plans précédents).

● Maîtrise des déplacements et des stationnements

Les prescriptions applicables dans le PADD se traduisent par la création d'un emplacement réservé d'une superficie de 4 000 m² au bénéfice de la commune ainsi que le lancement d'une étude coeur de village, avec pour objectif l'aménagement de stationnements à proximité de la mairie.



● *Protection et valorisation de l'environnement*



Des espaces boisés classés sont également instaurés pour les bosquets aux lieux-dits "La Convente", "La Côte Inverse", "Au Pommier René".