

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Etabli sur la base de la partie réglementaire
du code de l'urbanisme en vigueur avant le 01/01/2016



 **Ville de
Marmoutier**

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Historique :

PLU APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 28/06/2021

A Marmoutier, le 29/06/2021

M. Jean-Claude WEIL, le Maire



Accompagnement
technique



atip
ASSOCIATION
TERRITORIALE
INGÉNIEURIE
PUBLIQUE

Bureau d'études

 **OTE INGÉNIEURIE**
100% d'accompagnement des collectivités territoriales
Siège social
1, rue de la Loire - CP 4010
67400 MARMOUTIER - FRANCE
Tel : 03 88 43 16 00
www.ote.fr

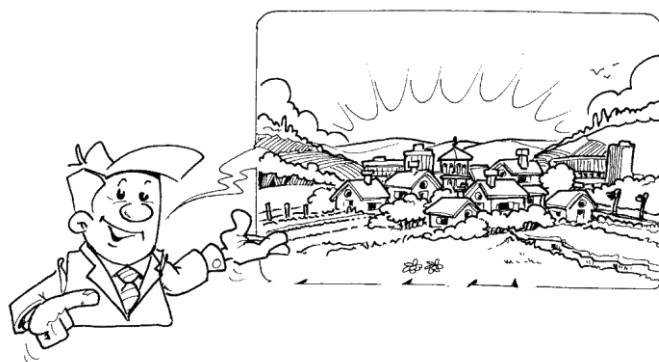
Qu'est-ce que le PADD ?

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) est le document dans lequel le Conseil municipal de Marmoutier exprime les **orientations générales** qu'il retient pour le **développement du territoire communal**.

Document politique, il exprime le projet municipal pour le court et le moyen terme. Il participe des divers outils permettant de **gérer l'existant** tout en préparant et en **forgeant en permanence l'avenir**, dans une perspective de **développement durable**.



Il constitue ainsi la "**clef de voûte**" du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il **guide sa mise en forme réglementaire** au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.



Quelle ville voulons-nous habiter et transmettre à nos enfants ?



Qu'est-ce que le PADD ?

L'article L151-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'au travers de son PADD, la commune définit :



Les orientations générales des politiques

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



Les orientations générales concernant

- L'habitat
- Les transports et les déplacements
- Les réseaux d'énergie
- Le développement des communications numériques
- L'équipement commercial
- Le développement économique
- Les loisirs



Les objectifs chiffrés

- De modération de la consommation de l'espace
- De lutte contre l'étalement urbain

Rappel des problématiques

La ville de Marmoutier doit faire face à plusieurs problématiques majeures qui sont prises en considération dans le PADD et par extension dans l'ensemble du PLU :

- un centre bourg qui est soumis à un dépeuplement : les grandes bâtisses de l'ensemble conventuel sont sous-occupées. Ce dépeuplement entraîne une certaine dévitalisation du centre-ville ;
- une urbanisation récente qui engendre une consommation d'espace importante. Cette urbanisation s'est faite de manière aléatoire, au coup par coup, et ne présente de ce fait aucune organisation d'ensemble cohérente et structurée. Elle pose aujourd'hui des problèmes de densification ou de fonctionnement ;
- un parc de logements marqué par un déficit en logements locatifs et en logements de petite taille ;
- un réseau viaire soumis à de nombreux problèmes : manque de lisibilité, points d'étranglements au niveau des liaisons stratégiques du bourg, liaisons inter-quartiers défectueuses, liaisons cyclables et piétonnes insuffisantes... Le réseau viaire est également amené à évoluer avec les projets en cours ou à venir (restructuration de la RD1004, aménagement de la ZAC, développement urbain, ...) ;
- une structure économique bipolaire, le centre-bourg et la zone d'activités, qui est marquée par un certain potentiel mais insuffisamment mise en valeur et qui manque de dynamisme ;
- une place de pôle d'appui au sein de l'aire urbaine de Saverne et de pôle d'intermodalité, définie par l'armature urbaine du SCoT de la région de Saverne ;
- des paysages et des milieux naturels de très grande qualité mais en pleine mutation :
 - les espaces de vergers, de moins en moins entretenus, vieillissent et dépérissent ;
 - les espaces agricoles, perdent progressivement leur patrimoine arboré, se banalisent ;
 - les espaces urbains au patrimoine architectural et paysager fort sont soumis à des remaniements.



Les enjeux

A partir de ces problématiques, le projet de la commune s'articule autour de **4 grands enjeux** qui vont chacun se décliner en différents objectifs dont découleront les orientations :

1. **Assurer un développement urbain cohérent, raisonné**, en adéquation avec les besoins en habitat ;
2. **Améliorer les circulations** et les adapter aux mutations annoncées ;
3. **Soutenir et développer les activités économiques** tout en confortant l'offre en services, commerces et équipements ;
4. **Préserver les milieux naturels, les paysages et le cadre de vie** aussi bien en milieu urbain, agricole et naturel ; réduire les risques et les nuisances.

A. Assurer un développement urbain cohérent et raisonné en adéquation avec les besoins en habitat

LES ENJEUX	LES OBJECTIFS	LES ORIENTATIONS
Assurer un développement urbain cohérent, raisonné en adéquation avec les besoins en habitat	Redynamiser le centre ancien Optimiser l'urbanisation des zones d'extension diffuses Définir les nouvelles zones d'extension Maîtriser la consommation foncière Assurer la diversification et la mixité de l'habitat pour permettre à tous de se loger Répondre aux objectifs du SCoT en matière de logements et d'habitat	Réinvestir le centre ancien Densifier les zones bâties tout en préservant des zones vertes Mieux contrôler la densification par des règles d'urbanisme adaptées Redéfinir les zones d'urbanisation future en adéquation avec les besoins recensés Limiter la consommation foncière à 2 ha à court et moyen termes et programmer 4 ha pour le futur Soutenir l'implantation d'équipements d'accueil pour des populations spécifiques (résidences séniors, prise en charge d'adultes handicapés vieillissants, maison de vacances sociales, ...) Favoriser la diversité des modes d'habitat Desservir les nouveaux quartiers en prolongeant les réseaux d'énergie (gaz, électricité, ...) et favoriser l'exploitation des énergies renouvelables

Constats

Les différentes étapes de l'urbanisation de Marmoutier ont donné naissance à différentes entités bâties :

- le centre-bourg, constitué d'un centre intra-muros comprenant l'ensemble conventuel et des habitations qui lui sont contiguës et d'un centre extra-muros, les faubourgs, respectant l'identité patrimoniale ;
- les extensions diffuses, consommatrices d'espace et ne présentant pas une organisation d'ensemble cohérente ;
- les extensions concertées, sous forme de lotissements ;
- la zone d'activités, élément essentiel de Marmoutier, mais dont l'image en entrée de bourg est peu valorisante ;
- la zone d'équipement.



La pression foncière a augmenté de manière importante entre 1999 et 2006, avec une production de logements passant de 15 par an en 1999 à 230 pour la période "fin 2004, 2005 et 2006" ; elle s'est ralentie depuis 2007 du fait de la crise mais également de l'absence d'offre dans la commune alors qu'elle était disponible dans les communes voisines. La demande se fait à nouveau jour avec la reprise économique, eu égard à la desserte routière et le niveau d'équipement de la commune. La commune observe également des manques en logements locatifs de petite taille à destination des jeunes ou des personnes âgées.

Objectifs

- Redynamiser le centre ancien ;
- Optimiser l'urbanisation des zones d'extensions diffuses ;
- Trouver de nouvelles zones d'extensions ;
- Maîtriser la consommation foncière ;
- Assurer la diversification et la mixité de l'habitat pour permettre à tous de se loger ;
- Répondre aux objectifs du SCOT en matière de logements et d'habitat ;

Orientations

Réinvestir le centre ancien

La commune souhaite favoriser le réinvestissement des bâtiments anciens et notamment les immeubles de l'ensemble conventuel. Il s'agit de promouvoir une augmentation de la population dans le centre ancien tout en valorisant le patrimoine bâti.

Densifier les zones d'extension diffuses tout en préservant des zones vertes

Cette orientation vise à combler les espaces libres résultant de l'urbanisation diffuse en vue de limiter la consommation d'espaces en périphérie de Marmoutier tout en préservant des zones vertes remarquables dans certains cœurs d'îlots.

Mieux contrôler la densification par des règles d'urbanisme adaptées

Le contrôle de la densification par des règles d'urbanisme adaptées permettra d'assurer une évolution plus harmonieuse : l'urbanisation diffuse et anarchique, au coup par coup, qui a pour conséquence la multiplication des impasses, une mauvaise utilisation du sol, une organisation urbaine incohérente et une consommation foncière importante, se révèle coûteuse à terme et peu lisible.

Redéfinir les zones d'urbanisation future en adéquation avec les besoins recensés

Les zones d'urbanisation future, très importantes par le passé, doivent être redéfinies en termes de localisation, superficie et phasage. Après un ultime développement au Sud, la principale zone d'extension sera localisée à l'Ouest de l'ancienne voie de chemin de fer, au Sud de la zone d'équipements.

Les possibilités de création d'extensions entre l'ancienne voie de chemin de fer et la RD1004 sont très limitées :

- au Sud, les espaces libres d'urbanisation seront utilisés pour améliorer l'intégration paysagère des opérations de densification réalisées et prévues ;
- au Nord, l'urbanisation est stoppée par la zone d'activités : la commune ne désire pas développer l'habitat au-delà de cette limite ;
- à l'Est, l'urbanisation est stoppée par la route départementale 1004 : la commune ne désire pas étendre l'urbanisation au-delà de cet axe.

Soutenir l'implantation d'équipements d'accueil pour des populations spécifiques

Le vieillissement de la population nécessite des réponses adaptées pour permettre aux personnes âgées de continuer à habiter la commune. Ainsi la municipalité souhaite que puissent se développer des projets de résidences seniors (logements associés à des services) ainsi qu'une structure de prise en charge des adultes handicapés vieillissants dans le prolongement de l'accueil réalisé par la fondation du Sonnenhof.

Enfin, la reconversion du centre Air et Vie au Sindelsberg doit être pérennisée avec une vocation de centre de vacances social.

Limiter la consommation foncière

Les surfaces des zones d'urbanisation du POS étaient importantes : la commune a décidé de réduire ces surfaces afin de connaître un développement raisonné tout en prévoyant des capacités d'urbanisation futures suffisantes : le parti retenu est d'orienter davantage l'urbanisation vers la densification du tissu existant.

Ainsi 1,7 ha sont envisagés pour aménager des terrains en dents creuses à court ou moyen termes (secteur du "Schlossgarten", secteur du "Mattgarten").

Pour le long terme, la commune souhaite progressivement acquérir la maîtrise foncière sur les sites d'extension future (zone au Sud du collège ...), afin de mieux maîtriser l'urbanisation et la programmation de ces zones. Un classement en zone d'urbanisation à long terme est donc privilégié sur ces secteurs pour une superficie d'environ 4,2 ha.

Ces objectifs permettent de diviser par 2,6 la consommation moyenne annuelle d'espace.



Assurer la diversité des modes d'habitat

A ce titre la commune souhaite :

- favoriser une offre locative à forte valeur ajoutée dans les bâtiments conventuels ;
- favoriser une offre locative avec des logements de petites tailles (à destination des jeunes et des personnes âgées) se trouvant à proximité des commerces, des services et des équipements ;
- favoriser la construction d'une gamme variée de typologies de logements et d'habitat, en particulier des logements de plus petites tailles répondant à une demande sociale grandissante et limitant la consommation d'espaces.

Répondre aux objectifs du SCoT en matière de logements et d'habitat

Le SCOT de la région de Saverne, approuvé en décembre 2011, fixe une densité minimale de 30 logements par hectare et vise la construction d'environ 200 logements à Marmoutier entre 2010 et 2030. Les surfaces de zone d'extension prévues au PLU et les possibilités de densification des zones urbaines permettront d'atteindre ces objectifs à l'horizon 2035. Le ralentissement de la production de logements enregistré durant la première moitié de cette période doit en effet pouvoir être rattrapé.

Desservir les nouveaux quartiers en énergie et favoriser l'exploitation des énergies renouvelables

Pour assurer un développement cohérent de la ville, un prolongement des réseaux d'énergie vers les nouveaux quartiers est souhaité, tout en favorisant une réduction de la dépendance aux énergies fossiles en exploitant les apports solaires passifs et les énergies renouvelables.

B. Améliorer les circulations et les adapter aux mutations annoncées

LES ENJEUX	LES OBJECTIFS	LES ORIENTATIONS
Améliorer les circulations et les adapter aux mutations annoncées	Fluidifier et améliorer les circulations automobiles dans le bourg Accompagner les changements de circulations et de flux prévus induits par le réaménagement de la RD10004 Développer les circulations piétonnes et cyclables Améliorer la desserte de Marmoutier par les transports en commun Organiser l'intermodalité	Trouver des itinéraires alternatifs aux voies saturées ou sous-dimensionnées Favoriser la création de liaisons Nord-Est/Sud-Ouest et boucler les impasses Prendre en compte les évolutions de la circulation suite aux aménagements de la RD1004 Anticiper l'augmentation des flux suite au développement de l'habitat et des équipements Améliorer et développer les circulations piétonnes et cyclables en assurant les continuités des voies existantes et en créant de nouveaux itinéraires Favoriser le développement des liaisons en transport en commun vers Wasselonne et vers Saverne Aménager un espace intermodal en entrée de ville Accompagner le déploiement des infrastructures de communication numérique sur le territoire.

Constats

Le réseau viaire de Marmoutier est constitué d'une voie principale, l'ancienne RN4. Elle distribue les circulations dans l'ensemble du bourg : voies secondaires (voies reliant Marmoutier aux communes voisines et voies inter-quartiers), voies tertiaires (voies intra-quartiers) et voies quaternaires (cheminements piétonniers et cyclables).

Le réseau viaire de Marmoutier pose de nombreux problèmes.

- présence de points d'étranglement dans les rues les plus stratégiques ;
- manque de lisibilité ;
- circulations inter-quartiers insuffisantes ;
- voies en impasse nombreuses ;
- parkings insuffisants par endroits ou sous-utilisés à d'autres ;
- cheminements piétonniers et cyclables interrompus et insuffisamment développés ;
- évolution probable des circulations et des flux suite aux projets envisagés...



Objectifs

- Fluidifier et améliorer les circulations automobiles dans le bourg ;
- Accompagner les changements de circulations et de flux qui découlent de la restructuration de la RD1004 et du développement du bourg ;
- Développer les circulations piétonnes et cyclables ;
- Diversifier l'offre en stationnement ;
- Soutenir l'amélioration de la desserte de Marmoutier en transport en commun vers Saverne et Wasselonne, voire au-delà, vers Strasbourg et Molsheim ;
- Organiser l'intermodalité ;
- Développer les communications numériques.

Orientations

Trouver des itinéraires alternatifs aux voies saturées ou sous-dimensionnées

La mise en place d'itinéraires alternatifs à la voie principale et aux rues du 22 novembre et du Sergent Hoff passe par la création de nouvelles voies et/ou la composition avec la voirie existante. Par exemple, la commune envisage à terme de créer une voie Nord/Sud permettant de relier l'entrée Sud du bourg à la zone d'équipement vers Dimbsthal au niveau de l'ancienne emprise ferroviaire tout en connectant les voies en impasses butant sur cette dernière.

Favoriser la création de liaisons nord-est/sud-ouest

Les liaisons Nord-Est/Sud-Ouest seront favorisées grâce à la projection de traversantes à la fois dans les îlots de grande taille au sein des zones au bâti diffus et sur l'emprise de l'ancienne voie de chemin de fer.

Boucler les impasses

Les nombreuses impasses présentes sur le territoire de la commune doivent être dans la mesure du possible, résorbées :

- en reliant les impasses entre elles (impasses butant sur l'ancienne emprise ferroviaire) ;
- en projetant des traversantes (poursuivre l'impasse pour permettre la traversée d'un îlot de grande taille) ;
- en édictant des règles d'urbanisme qui ne favorisent pas la création de nouvelles impasses.

Anticiper l'augmentation des flux suite au développement de l'habitat et des équipements

Les changements des flux et des circulations seront également pris en compte en :

- projetant de nouvelles traversantes de l'emprise de l'ancienne voie ferrée pour desservir les zones d'urbanisations futures ;
- développant des itinéraires alternatifs aux voies de circulations traditionnelles qui se révéleront insuffisantes.

Améliorer et développer les circulations piétonnes et cyclables

- Permettre aux Maurimonastériens de circuler plus facilement dans et entre les différents quartiers ;
- Permettre une découverte plus agréable du patrimoine bâti et vert par les touristes ;
- Sécuriser les circulations vers les écoles, le collège et les autres services à destination des jeunes ;
- Relier Marmoutier à Saverne par une liaison sécurisée ;

constituent des objectifs qui seront atteints en reliant entre eux les cheminements existants et en créant de nouveaux cheminements.

Améliorer les dessertes en transport en commun

La ville de Marmoutier a vocation à être desservie par une ligne structurante du réseau Fluo Grand Est qui doit permettre aux habitants de relier les villes voisines de Wasselonne et Saverne et éventuellement de poursuivre vers l'agglomération strasbourgeoise grâce au réseau ferroviaire ou au TSPO.

Par ailleurs, la ville soutient le développement d'un réseau de transport en commun local dans l'agglomération savernoise et qui puisse être étendu jusqu'à Marmoutier.

Organiser l'intermodalité

Dans la perspective d'une meilleure desserte en transport en commun, mais également d'un accès plus aisé aux équipements et au patrimoine touristique, la ville souhaite améliorer l'aire de stationnement multi-usages à l'entrée Est de la ville, aux abords du giratoire sur la RD1004 (parking de co-voiturage, parking d'intermodalité, aire de camping-cars, ...).

Développer les communications numériques

Pour accompagner les évolutions sociétales et faciliter les communications numériques, la commune soutient le déploiement, dans le cadre du programme régional, des infrastructures de communication numérique, fibre optique notamment.



Soutenir et développer les activités économiques tout en confortant l'offre en services, commerces et équipements

C. Soutenir et développer les activités économiques tout en confortant l'offre en services, commerces et équipements

LES ENJEUX	LES OBJECTIFS	LES ORIENTATIONS
<p>Soutenir et développer les activités économiques tout en confortant l'offre en services, commerces et équipements</p>	<p>Conforter le centre-bourg dans son rôle de pôle économique central</p> <p>Pérenniser et développer la zone d'activités</p> <p>Maintenir et développer le bon niveau d'équipements, des services et de commerces actuel, en nombre et en qualité</p> <p>Maintenir et développer l'activité touristique de la commune</p>	<p>Renforcer le niveau des équipements communaux en particulier pour les loisirs des Maurimonastériens (développement de la zone sportive, aire de fête, salle multifonction, cimetière, ...)</p> <p>Accueillir des équipements d'attraction intercommunale (pôle scolaire et péri-scolaire, maison de l'enfance, ...)</p> <p>Pérenniser et densifier la zone d'activités autour du centre commercial</p> <p>Développer la zone avec une vocation principalement commerciale pour répondre aux besoins de diversification de l'offre à l'échelle de l'aire urbaine de Saverne</p> <p>Préserver la vocation commerciale et de services du centre-ville</p> <p>Mettre en œuvre une stratégie de développement économique et d'accueil de nouvelles activités et services à l'échelle de l'aire urbaine de Saverne</p> <p>Maintenir et développer l'activité touristique de la commune</p>

Constats

La commune de Marmoutier dispose de 2 pôles économiques :

- Le centre-bourg assure une offre de services, de commerces et d'équipements de proximité ;
- La zone d'activités, générant dynamisme et emplois, propose des services, des commerces et des activités artisanales et industrielles sur de grandes surfaces mais pâtit d'un manque de lisibilité.

Ces pôles économiques disposent encore de potentialités de développement tant au niveau du centre bourg qu'au niveau de l'actuelle zone d'activités et de son extension en cours d'aménagement.

Les commerces, services et équipements publics à destination de la population sont nombreux et diversifiés. L'augmentation de la population prévue et la fonction de bourg-centre obligent toutefois la commune à favoriser le développement et la diversification de l'offre.

Objectifs

- Conforter le centre-bourg dans son rôle de pôle économique central ;
- Pérenniser et développer la zone d'activités en :
 - développant le pôle de services, de commerces et d'activités industrielles et artisanales ;
 - pérennisant son rôle de pôle d'emplois ;
 - développant son rayonnement local à l'échelle de l'aire urbaine de Saverne ;
- Maintenir et développer le bon niveau d'équipements, des services et de commerces actuel, en nombre et en qualité ;
- Maintenir et développer l'activité touristique de la commune ;

Orientations

Développer le niveau d'équipements communaux

Compte tenu de l'augmentation du nombre d'habitants envisagée, la commune devra adapter son offre en services, commerces et équipements à cette évolution aussi bien en termes de quantité qu'en termes de diversité.

Accueillir des équipements d'attraction intercommunale

Le rôle de bourg-centre dans la structure intercommunale incite la commune à prévoir des équipements à vocation intercommunale : maison de l'enfance intercommunale, extension de la caserne des pompiers, ...

Différentes zones sont privilégiées pour accueillir ces équipements :

- à l'Est, à proximité du centre-bourg, à proximité des écoles existantes ;
- à l'Ouest de l'emprise de l'ancienne voie ferrée, au niveau du secteur d'équipement, dans le vallon en direction de Dimbsthal ;
- au Nord, en lien avec l'extension de la zone d'activités.

Pérenniser et densifier la zone d'activités autour du centre commercial

Les activités existantes sont nombreuses et diversifiées. Elles sont attractives pour les Maurimonastériens mais aussi pour les habitants des communes alentours. Les retombées pour Marmoutier sont importantes (notamment en termes d'emploi) et doivent de ce fait être consolidées. La zone d'activités comprend encore des terrains disponibles pour lesquels il est souhaitable de trouver une vocation valorisante.



Développer la zone avec une vocation principalement commerciale pour répondre aux besoins de diversification de l'offre à l'échelle de l'aire urbaine de Saverne

L'offre commerciale de la zone répond non seulement aux besoins locaux mais profite en termes de rayonnement à l'ensemble de l'aire urbaine de Saverne voire au-delà. Le développement de la zone de Marmoutier doit permettre de compléter l'offre non-alimentaire.

Préserver la vocation commerciale et de services du centre-ville

Les commerces et services sont nécessaires à une vie de qualité dans la commune et au dynamisme du centre-bourg. Ils doivent s'adapter à l'évolution démographique de la population afin de préserver le caractère attractif de la commune et de fournir aux nouveaux habitants les services et commerces de proximité nécessaires.

Mettre en œuvre une stratégie de développement économique et d'accueil de nouvelles activités et services à l'échelle de l'aire urbaine de Saverne

Le développement et l'aménagement de nouvelles zones d'activités et de services doit être pensé à l'échelle de l'aire urbaine de Saverne. Dans ce cadre, le territoire de Marmoutier dispose de terrains adaptés au Nord de son ban en continuité d'Otterswiller qui pourront être le cas échéant mobilisés à cet effet.

Maintenir et développer l'activité touristique de la commune

Marmoutier dispose de richesses touristiques considérables : patrimoine architectural, paysager, sentiers de randonnées pédestres et cyclistes.... Cependant, Marmoutier dispose de peu de capacité d'accueil touristique et se caractérise comme une commune de passage et non de séjour. Un renforcement de l'offre d'accueil, notamment pour les camping-caristes ainsi qu'une mise en valeur des sites touristiques rendra la commune plus attractive.

D. Préserver les milieux naturels, les paysages et le cadre de vie, aussi bien en milieu urbain, qu'agricole ou naturel

LES ENJEUX	LES OBJECTIFS	LES ORIENTATIONS
<p>Préserver les milieux naturels, les paysages et le cadre de vie, aussi bien en milieu urbain, qu'agricole ou naturel</p>	<p>Promouvoir l'équilibre entre les différentes entités paysagères (espaces bâtis, zones de vergers, zones agricoles, zones forestières) et assurer leur diversité</p> <p>Préserver et/ou aménager le cadre urbain à la fois dans le centre ancien, doté d'une forte valeur patrimoniale, et dans les extensions récentes</p> <p>Préserver et valoriser les espaces de respiration</p> <p>Protéger le centre-bourg des inondations pluviales</p> <p>Prendre en compte les nuisances liées à la RD1004</p> <p>Protéger et préserver les milieux riches du point de vue écologique, floristique, faunistique et paysager en particulier les vergers traditionnels et les zones humides</p> <p>Assurer les continuités écologiques</p> <p>Protéger le patrimoine arboré remarquable et plus particulièrement les cormiers et les ripisylves.</p>	<p>Assurer l'équilibre entre les différentes entités paysagères</p> <p>Préserver la vocation agricole des terres à l'Est de la RD1004 et fixer cette voie commune une limite au développement de l'urbanisation</p> <p>Préserver les vues patrimoniales</p> <p>Préserver, mettre en valeur et entretenir le petit patrimoine</p> <p>Protéger, restaurer et mettre en valeur le patrimoine architectural du centre ancien</p> <p>Promouvoir une densification maîtrisée qui s'intègre paysagèrement au tissu existant</p> <p>Préserver et mettre en valeur les espaces de respiration du bourg</p> <p>Ne pas accentuer les problèmes d'inondation liée au ruissellement</p> <p>Limiter l'extension de l'habitat dans les zones soumises aux nuisances de la RD1004</p> <p>Préserver les zones à fortes qualités écologiques et paysagères en particulier les zones de vergers traditionnels ou les ripisylves (reconstituer celles qui ont disparu).</p> <p>Protéger les éléments qui participent aux continuités écologiques entre le massif forestier de Marmoutier et la vallée de la Zorn</p> <p>Protéger le patrimoine arboré remarquable en particulier les cormiers</p>



Constats

Le ban communal de Marmoutier compte diverses entités paysagères qui lui confèrent une richesse patrimoniale importante. Ces entités, en pleine évolution, sont soumises à des problématiques distinctes :

- Les espaces urbains anciens, de grande qualité architecturale, ont tendance à se dénaturer suite à des remaniements peu en rapport avec l'architecture locale.
- Les zones d'urbanisation récente à vocation d'habitat ont tendance à banaliser les paysages urbains de Marmoutier.
- La zone d'activités, de par son architecture, ses aménagements et son intégration paysagère peu valorisante, a tendance à déprécier l'image de Marmoutier en entrée de bourg.
- Les espaces agricoles, même s'ils conservent une qualité paysagère indéniable, perdent progressivement leur patrimoine arboré et ont tendance à se banaliser.
- Les espaces de vergers, de grande valeur patrimoniale, écologique et paysagère, sont de moins en moins entretenus et sont soumis à un vieillissement.

Le ban communal de Marmoutier est, en outre, concernés par différents espaces dont la valeur écologique, floristique et faunistique est reconnue : ZNIEFF de type 1, ZNIEFF de type 2, Zones Humides Remarquables, ... Pour certains d'entre eux, la ville a sollicité un classement en Espace Naturel Sensible.

Par ailleurs, la commune est soumise à des risques et des nuisances particulières :

- Une partie des zones urbaines du centre-bourg est exposée à un risque d'inondation ou de coulées d'eaux boueuses dû au ruissellement pluvial ;
- Les zones urbaines en frange Est sont assujetties à la prise en compte des nuisances générées par l'important trafic de la RD1004 (nuisances acoustiques, émissions atmosphériques).

Objectifs

- Promouvoir l'équilibre entre les différentes entités paysagères (espaces bâtis, zones de vergers, zones agricoles, zones forestières) et assurer leur diversité ;
- Préserver et/ou aménager le cadre urbain à la fois dans le centre ancien, doté d'une forte valeur patrimoniale, et dans les extensions récentes ;
- Préserver et valoriser les espaces de respiration ;
- Protéger le centre-bourg des inondations pluviales ;
- Prendre en compte les nuisances liées à la RD1004 ;
- Protéger et préserver les milieux riches du point de vue écologique, floristique, faunistique et paysager en particulier les vergers traditionnels et les zones humides ;
- Assurer les continuités écologiques ;
- Protéger le patrimoine arboré remarquable et plus particulièrement les cormiers et les ripisylves ;

Orientations

Assurer l'équilibre entre les différentes entités paysagères

Deux types d'équilibres sont visés :

- l'équilibre entre espaces urbains et espaces naturels/agricoles/forestiers : il s'agira d'envisager des extensions urbaines qui prennent en considération les objectifs écologiques, paysagers et agricoles ;
- l'équilibre entre les espaces de vergers, les espaces agricoles (zone de polyculture-élevage, zone de céréaliculture) et les espaces forestiers : il s'agira de limiter la diminution des zones de vergers et de prairies au profit de zones de cultures ou forestières (en enrayant la plantation de résineux en timbres-poste par exemple).

Préserver la vocation agricole des terres à l'Est de la RD1004 et fixer cette voie commune une limite au développement de l'urbanisation

Les espaces agricoles à l'Est de la RD1004 doivent conserver leur vocation et l'urbanisation ne doit en aucun cas se développer au-delà de cette infrastructure qui doit conserver sa vocation initiale de contournement.



Préserver les vues patrimoniales

Les vues sont importantes car elles portent l'identité du bourg : elles font partie intégrante du patrimoine de Marmoutier. Il s'agit donc de préserver à la fois les vues patrimoniales vers Marmoutier, et plus particulièrement vers l'Abbaye, et les vues à partir du bourg vers les points d'appels de son environnement (vergers, chapelle Saint-Blaise, ...).

Préserver, mettre en valeur et entretenir le petit patrimoine

Le petit patrimoine de Marmoutier, riche et diversifié (bornes, bancs reposoir, chemin de croix, calvaires, fontaines, ruisseau, ...), devra être préservé, mis en valeur et entretenu tant en milieu naturel, agricole ou forestier qu'urbain.

Protéger, restaurer et mettre en valeur le patrimoine architectural du centre ancien

Le patrimoine architectural du centre ancien constitue un atout majeur de Marmoutier. Il s'avère essentiel de le restaurer et d'éviter à l'avenir toutes modifications qui ne respectent pas l'identité d'origine tout en lui permettant d'évoluer pour intégrer les standards de la vie moderne.

Pour ce faire, le PLU à travers son règlement intégrera certaines prescriptions architecturales, notamment :

- interdire la possibilité de créer des annexes et garages à l'avant des bâtiments de l'ensemble conventuel afin de conserver un front urbain patrimonial ;
- empêcher les modifications d'usage qui sont peu en rapport avec l'architecture traditionnelle des bâtiments conventuels.

Promouvoir une densification maîtrisée qui s'intègre paysagèrement au tissu existant

Les nouveaux bâtiments qui seront construits dans un objectif de densification des zones d'extensions diffuses devront être en adéquation avec l'implantation et la volumétrie existant dans ces différentes zones pour préserver le cadre de vie. Les règles d'implantation, d'aspect extérieur et de plantation (espèces locales) constitueront une base pour la réalisation de cette orientation.

Préserver et mettre en valeur les espaces de respiration du bourg

- Aménagement de l'espace Ackerhof : mettre en valeur les circulations piétonnes, conserver des espaces de verdure, matérialiser la séparation entre l'espace public et l'espace privé, intégrer des espaces de parking de tailles adéquates, ... ;
- Valorisation du Schlossgarten : protéger le mur blanc en cours de restauration, créer un cheminement doux le long du mur blanc afin de permettre la découverte de ce dernier, permettre le développement de jardins collectifs.
- Préservation des espaces de jardins intra-villageois : préserver les espaces de jardins aux alentours de l'abbaye dont la valeur patrimoniale et historique est évidente ; préserver les anciens jardins et vergers péri-villageois qui bordent l'enceinte et qui constituent aujourd'hui des jardins et vergers intra-villageois ; assurer le développement et la pérennité des cheminements piétonniers vers ces espaces afin de les rendre moins "confidentiels".

Ne pas accentuer les problèmes d'inondation

Afin de ne pas accentuer le risque d'inondation du centre ancien, le PLU doit réfléchir aux dispositifs devant désormais accompagner les constructions pour limiter le ruissellement, en particulier dans les zones qui seront nouvellement ouvertes à l'urbanisation. La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à la zone se fera dans le respect des prescriptions des orientations des documents de gestion à l'échelle supra-communale.

Limiter l'extension de l'habitat dans les zones soumises aux nuisances de la RD1004

A travers les dispositions réglementaires, la commune veillera à ne pas densifier davantage les zones les plus soumises aux nuisances de l'infrastructure routière.

Préserver les zones à fortes qualités écologiques et paysagères en particulier les zones de vergers traditionnels

Par des outils adaptés, la commune assurera la protection et la préservation des espaces naturels dont la valeur écologique, faunistique, floristique et paysagère est reconnue : ZNIEFF de type I, ZNIEFF de type II, zone humide remarquable.

Le PLU assurera ainsi la préservation des arbres fruitiers dans les espaces de prés-vergers. Ces espaces sont essentiels tant au niveau de leurs qualités intrinsèques (diversité des essences) et de leur fonction d'accueil pour la faune locale qu'au niveau de l'atout paysager qu'ils représentent.



Protéger les éléments qui participent aux continuités écologiques entre le massif forestier de Marmoutier et la vallée de la Zorn

Marmoutier comprend sur son territoire un réservoir de biodiversité constitué par le massif forestier. Afin d'assurer la circulation des espèces, des continuités écologiques doivent être assurées vers les réservoirs voisins, en particulier la vallée de la Zorn. Par des dispositions réglementaires adaptées, la commune préservera les éléments naturels qui contribuent à ces continuités et réservera progressivement les espaces qui ont vocation à rétablir ces continuités lorsqu'elles sont inexistantes.

Préserver et pérenniser le patrimoine arboré remarquable en particulier les cormiers

L'élaboration du PLU est l'occasion de prendre des mesures pour la préservation et la mise en valeur du patrimoine arboré tels que les ripisylves, les haies, les alignements d'arbres et les arbres remarquables. A ce titre, un intérêt tout particulier sera porté aux cormiers : le recensement des arbres et l'édiction de mesures de protection seront réalisés.