

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**

Orientations d'Aménagement et de Programmation

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
AGENCE
TERRITORIALE
INGENIERIE
PUBLIQUE

Bureau d'études

 **OTE INGÉNIERIE**
une compétence au service de vos projets
Siège social
1 rue de la Liberté - CP 1010
67400 ELKHUTTEN - FRENCH
Tel : 03 88 97 56 55
www.ote.fr



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets
www.ote.fr

Siège social

1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
Tél : 03 88 67 55 55

IND.	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION		N° AFFAIRE :	12174	Page :	2/9
A	15/04/2019	PLU arrêté	OTE -	Léa DENTZ	<i>LD</i>			URB1			
B	24/02/2020	PLU arrêté	OTE -	Léa DENTZ	<i>LD</i>						
C	28/06/2021	PLU approuvé	OTE -	Léa DENTZ	<i>LD</i>						
Document1											

Secteur 1AUa : Mattgarten

1.1. Localisation

Le secteur 1AUa s'inscrit au Sud-Est du centre ancien, au Nord d'une opération d'aménagement réalisée sur une ancienne friche industrielle.





1.2. Orientations d'aménagement

1.2.1. En termes d'aménagement

Ce secteur devra s'organiser à partir des accès en attentes sur les voiries périphériques existantes, à savoir la rue du Général Leclerc au Sud-Ouest et la rue de la Source au Nord-Est.

Des liaisons piétonnes seront aménagées vers le centre-ville au Nord-Ouest de la zone et vers le lotissement voisin au Sud-Ouest.

1.2.2. En termes d'habitat

Une densité minimale de 30 logements par hectare sera recherchée sur les emprises dédiées à l'habitation. Elle pourra passer par une diversité de tailles des parcelles, l'implantation de logements intermédiaires, ...

1.2.3. En termes de qualité architecturale, urbaine et paysagère

L'aménagement du site préservera une zone tampon le long des berges du fossé et y conservera les milieux humides existants. De même la mare existante au Nord-Ouest du site sera conservée et intégrée dans un espace collectif respectueux de ce milieu humide.

Une bande ouverte au public d'environ 3 mètres du fossé sera conservée le long du fossé. Ce recul vise notamment à maintenir une emprise publique le long du fossé, afin de permettre son accessibilité : entretien, éventuelles opérations de plantation de ripisylve ou d'aménagement d'un chemin de promenade etc.

L'aménagement de la zone doit prendre en compte la présence d'une pollution industrielle ancienne.

1.3. Schéma de principe



Secteur UBb/1AUb : Schlossgarten

1.4. Localisation

Le secteur UBb/1AUb s'inscrit au Nord-Ouest du centre ancien, dans le prolongement des équipements publics destinés à la petite enfance et à l'accueil scolaire et périscolaire.



Le secteur UBb/1AUb se situe dans un environnement particulièrement sensible :

- proche de l'abbaye et en périphérie directe de l'ensemble conventuel ;
- en contact avec une zone naturelle intéressante sur le plan paysager dans laquelle on trouve le mur blanc, ancienne enceinte des propriétés attenantes à l'abbaye.

De plus, cette zone est visible depuis les hauteurs de la commune et son impact paysager peut être très important.

L'opération d'aménagement à réaliser dans le cadre de l'urbanisation de cette zone devra prendre en compte la qualité paysagère et la sensibilité du site, aux abords d'un monument historique remarquable.

1.5. Orientations d'aménagement

1.5.1. En termes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur aura pour support le chemin du Schlossgarten qui sera élargi pour porter sa largeur entre 6 et 7 mètres. Cette voie devra être plantée d'arbres d'essences locales selon un rythme régulier.

1.5.2. En termes d'habitat

Le site a vocation à accueillir principalement des maisons jumelées par le garage.

1.5.3. En termes de qualité architecturale, urbaine et paysagère

Le projet devra s'inscrire dans le contexte paysager existant constitué de jardins et de vergers et intégrer ces caractéristiques : large part laissée aux éléments végétaux, simplicité dans le traitement de la voirie, réflexion sur l'implantation et l'architecture des bâtiments.

Le projet devra être conçu de manière à avoir l'impact le plus faible possible dans le site : constructions peu élevées, noyées dans la végétation.

Les constructions seront simples en termes de volumétries, formes et finitions, afin d'assurer une insertion harmonieuse dans le contexte urbain et patrimonial. Le découpage des toitures et des façades sera évité.



a) Rapport avec le sol

Afin d'intégrer harmonieusement le projet sur sa parcelle, les mouvements de terrain seront limités (pas de taupinière, pas de remblais). L'ensemble des accès à la construction (entrée, garage, accès au jardin) se feront de plain-pied, sans remaniement important du terrain naturel. Les revêtements de sol minéraux seront simples, de teinte unitaire, et perméables afin de permettre l'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le terrain.

b) Façades

Les façades auront une finition unitaire, sans traitement local différencié.
Leur composition sera cohérente : recherche de symétrie, dessin ordonnancé.
Les portes de garage auront de préférence des lames verticales.

c) Espaces verts

Une large part des terrains doit être réservée aux plantations, notamment d'arbres fruitiers.

1.6. Schéma de principe

