

DEPARTEMENT

LOZERE



COMMUNE

MARVEJOLS

PLAN LOCAL D'URBANISME



2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)



Date	Observation
30 novembre 2001	Mis en élaboration par DCM
01 août 2005	Arrêté par DCM
	Approuvé par DCM
	Approuvé par arrêté préfectoral n°
Juil. 2022	Révisions et modifications



Agence de TOULOUSE
45 Bd de Suisse – BP 520 18
31017 TOULOUSE Cedex 02
Tél : 05 34 40 79 79 Fax : 05 61 57 89 48
E-mail : contacts-31@saunier-associes.com



Cabinet MÉGRET

Géomètres-Experts associés
20, allée des Soupirs
48000 MENDE

Tél : 04 66 49 22 83 Fax : 04 66 49 25 93
E-Mail : contact@megret-geometre-expert.fr

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
I - PREAMBULE	2
I.1 - Rappel réglementaire	2
I.2 - Composition du PADD	2
II- PADD GENERAL	4
Marvejols Ville-Vallée contrainte et saturée : agir pour une optimisation de la ville actuelle	4
Marvejols Pôle-Urbain en devenir : donner à la ville un nouveau souffle.	7
Marvejols Ville-Sûre : Veiller à un développement harmonieux et sécurisé de la ville.	10
Marvejols Pôle Economique : conforter et affirmer un rôle local et départemental	14
Marvejols Ville-Patrimoine : préserver l'environnement autour d'une complémentarité entre milieux urbains / espaces naturels et agricoles.	19

I - PREAMBULE

I.1 - RAPPEL REGLEMENTAIRE

Suite au débat au sein du Conseil Municipal portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), un projet global a été défini par la commune. Elaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, le PADD exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager.

Ce projet communal a été élaboré dans une logique de développement durable, d'équité et d'équilibre spatial, conformément aux articles L 110, L 121-1, et L 123-1 du Code de l'Urbanisme. Il répond ainsi à **3 objectifs fondamentaux**, que sont :

- L'équilibre entre un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives ainsi que d'équipements publics, en tenant compte de l'équilibre emploi / habitat, ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux.
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de l'environnement, des sites paysagers naturels ou urbains.

Ce projet répond parallèlement à **5 objectifs du développement durable**, déclinés par le CERTU :

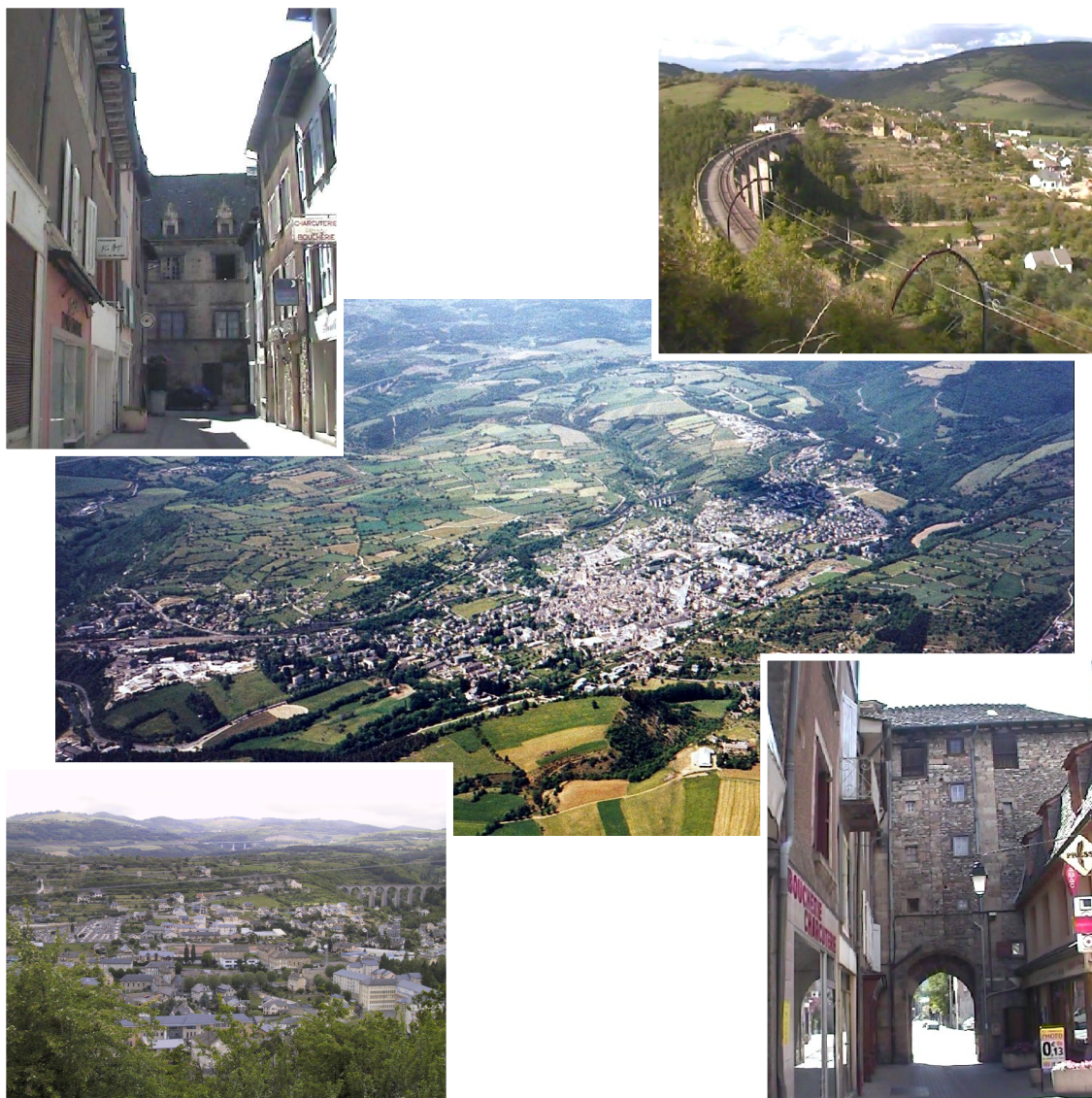
- Assurer la diversité de l'occupation des territoires, afin de respecter le rôle et la contribution de chaque espace à la vitalité de la commune,
- Valoriser le patrimoine, qui constitue un marqueur communautaire,
- Veiller à une utilisation économe et valorisante des ressources, en évitant l'étalement urbain non-maîtrisé,
- Assurer la santé publique,
- Organiser la gestion des territoires, en favorisant l'action intercommunale.

I.2 - COMPOSITION DU PADD

Le PADD se décompose en deux parties, dont le contenu a été défini dans l'article L123-1 et R123-3 du Code de l'Urbanisme, et explicité par la Loi Habitat et Urbanisme :

- Le **PADD général** exprime les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal sur toute la durée d'application du PLU (au minimum 10 ans) ,
- Les **orientations d'aménagement**, facultatives, explicitent les modalités d'application du PADD général, et précisent les orientations et prescriptions particulières concernant plus spécifiquement des espaces ou des quartiers, abordé sous un angle sectoriel. Cette partie plus technique, exposée dans un document séparé, est encadrée dans son contenu par 6 « items » définis dans l'article R123-3 du Code de l'Urbanisme. Ces fiches spécifiques peuvent ainsi préciser :
 - Les mesures de nature à préserver les centre-villes et les quartiers, les développer ou en créer de nouveaux,
 - Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartier ou de secteurs,
 - Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer,
 - Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde et la diversité commerciale des quartiers,
 - Les conditions d'aménagement des entrées de village,
 - Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

MARVEJOLS Ville-Vallée contrainte et saturée...



...agir pour une optimisation de la ville actuelle

Poursuivre la construction de la ville sur la ville

Restructurer les îlots enclavés

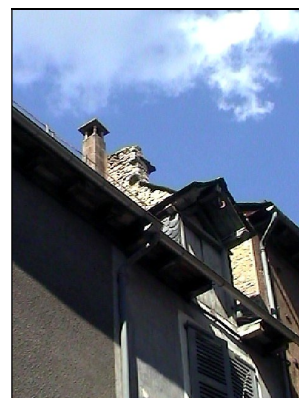
en **centre ancien** notamment pour augmenter les disponibilités foncières, améliorer et diversifier la forme urbaine, desservir les fonds de parcelles. L'îlot Mercier fera l'objet d'une opération de restructuration / réhabilitation / densification, ainsi que éventuellement les îlots de l'usine métallurgique, du Moulin de La Goutelle, d'Unicor. Lorsque d'autres îlots dysfonctionnants seront identifiés, ils feront également l'objet de restructuration.

Densifier les dents creuses et investir les fonds de parcelles

dans la **ville extra-muros**, en favorisant une approche de mixité des formes urbaines, des fonctions et des types d'habitat. Les quartiers périphériques lâches disposant de parcelles libres, les zones d'habitations désorganisées et les zones de mitage, notamment les anciennes zones NB, seront densifiées et restructurées. La création de voies de desserte permettant de désenclaver les fonds de parcelles devrait permettre de faciliter la densification, et d'améliorer la forme urbaine.

Lutter contre la vétusté et l'état d'abandon des immeubles.

La commune dispose pour cela du **Droit de Préemption Urbain** en centre ancien, et pourra faire preuve d'interventionnisme pour veiller au respect des règles de salubrité publique, améliorer l'image de la ville et dynamiser son centre urbain. Une OPAH intercommunale sera également lancée en 2004, qui permettra d'inciter à la réhabilitation d'immeubles, ainsi que des opérations ponctuelles (aides aux façades).



Favoriser la mixité sociale et la mixité des fonctions

Veiller lors des projets d'aménagement d'ensemble ou de réhabilitation à diversifier

les typologies de logements (studio, T1, T2, T3...), **les formes urbaines** (pavillonnaire, petits collectifs, moyens collectifs...), et **les catégories de logements** (locatif aidé, locatif, accession...). La commune pourra, à cet effet, faire preuve d'interventionnisme pour garantir la mixité en réalisant certaines opérations (îlot Mercier, îlot de la Visitation), en inscrivant des réserves pour la constructions de logements ou en usant de son droit de préemption en centre ancien. Cette mesure pourra également être renforcée par la future OPAH.



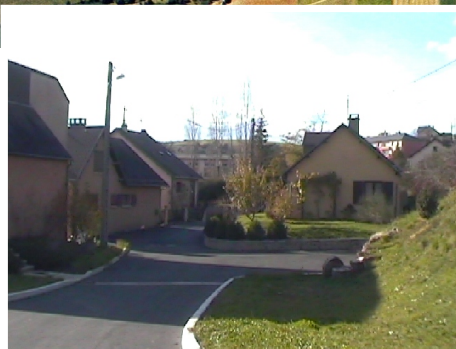
Poursuivre la logique actuelle de mixité des fonctions

dans les quartiers, avec un mélange d'habitat, d'équipements, et d'activités, afin de satisfaire les besoins de proximité, d'animer les quartiers et de limiter les besoins en déplacements. L'insertion d'équipements et de services dans la trame bâtie actuelle sera recherchée et favorisée. La restructuration du quartier Mercier et la création du pôle médico-chirurgical vont dans ce sens, avec implantation d'activités (liées en particulier au secteur médical), mais aussi de logements (pavillons, appartements...).

Tendre vers une équité spatiale et sociale et renforcer les solidarités autour d'axes urbains,

en **désenclavant** les quartiers enclavés, en créant de nouvelles voies de desserte pénétrantes inter-quartier. Des percées seront créées pour favoriser les échanges entre quartier, en particulier les lotissements actuellement en forme de raquettes, et améliorer les liaisons internes.

MARVEJOLS Pôle Urbain en Devenir ...



...donner à la ville un nouveau souffle

Augmenter et diversifier ses possibilités d'extension pour satisfaire les besoins en foncier constructible

Ouvrir de nouvelles zones à urbaniser

structurées et maîtrisées à l'écart des zones à risques, échelonnées dans le temps. 2 sites en particulier feront l'objet d'une ouverture à l'urbanisation, avec un souci d'équilibre de l'Ouest et de l'Est :

A l'**Ouest**, **la zone des Géants**, située sur le Plateau de Sainte-Catherine (enserré entre les actuels quartiers de Sainte-Catherine, des Hauts de Maison Rouge, de la Terrisse, du Galion et de la Vallée du Senouard), constitue une zone d'accueil privilégiée, non soumise aux risques naturels. Conformément à la Loi Montagne, il est proposé de créer sur une partie du secteur (le plus proche de la ville) une zone d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitée, permettant de protéger les futurs habitants des risques naturels. Elle est desservie par des voies de communication, et pourrait faire la jonction entre la zone d'activité située à l'écart de la ville, et les quartiers d'habitations du Nord-ouest de Marvejols. Elle dispose d'une zone plane suffisamment importante pour accueillir différents types de structure, de l'habitat, des équipements, et différentes formes urbaines. Le maintien de la ZAD déjà en place, permettra à la commune d'acquiescer la maîtrise foncière sur ce secteur, à moindre coût.



A l'**Est**, **les abords du plateau du Poujoulet**, sur le site de la carrière et à proximité, seront ouverts à plus long terme à l'urbanisation. La première phase sera l'urbanisation des **terrasses**, secteurs moins propices à l'agriculture et déjà ponctuellement urbanisés. La deuxième phase sera la reconquête urbaine de la **friche de la carrière**, et des terrains situés de l'autre côté de la route départementale, afin de réhabiliter le site et d'exploiter une voie de desserte de bonne qualité.



L'aménagement de cette zone plane pourra être envisagé dans une logique intercommunale, et permettra d'offrir un choix varié de terrains constructibles, à l'abri des risques naturels. Des recommandations paysagères et architecturales seront édictées afin de préserver les caractéristiques de ces deux sites.

Eviter la surconsommation d'espaces

en promouvant dans ces quartiers une mixité des formes urbaines, et en favorisant le développement des petits collectifs.

Faire de ces nouveaux quartiers de véritables morceaux de ville

Penser l'organisation interne de ces quartiers en terme de projet global,

avec un souci d'intégration à la dynamique locale. La préservation des éléments patrimoniaux identitaires (tels que les murets de pierre, les terrasses...) sera notamment favorisée, en recherchant des formes urbaines adaptées voire innovantes en termes d'architecture, de mixité sociale et des fonctions, d'aménagement paysager.

Garantir leur bon niveau de desserte

en améliorant ou en créant de nouvelles voies de circulation. Les chemins ruraux ou d'exploitation pourront être réutilisés pour désenclaver ces secteurs et les relier directement à la ville centre.

Planter dans ces quartiers des équipements ou activités structurantes,

pour d'une part veiller à la satisfaction des **besoins de proximité**, mais aussi pour créer une **polarité** incitant les habitants des autres quartiers à se déplacer dans ces zones. Ces opérations pourront également être menées en intercommunalité, notamment avec la commune d'Antrenas, pour favoriser la coopération intercommunale.

MARVEJOLS Ville-Sûre ...



**...veiller à un développement
harmonieux et sécurisé de la ville**

Améliorer l'architecture urbaine et le cadre de vie

Poursuivre le traitement des rues et espace publics

pour améliorer l'esthétique et la lisibilité urbaine. Les rues collégiales, les places du Soubeiran, des Cordeliers, de Chanelle feront l'objet de réaménagements.

Aménager les entrées de ville nord et sud,

et éviter la banalisation des espaces périphériques. L'aménagement de **l'entrée sud** doit permettre de promouvoir un développement structuré, avec une cohérence paysagère et architecturale, de sécuriser le carrefour entre la RN 9 et la RN 108, et de créer un espace marquant et signifiant d'une entrée de ville.

Limiter le développement des constructions au delà des lignes de crête,

sur les versants des vallées, notamment la vallée centrale, et faire obligation que la faîtage des toitures ne dépasse jamais cette crête. Cela se traduira par des reculs de fait et ce quelle que soit la nature des constructions.

Penser à la création de places de stationnements.

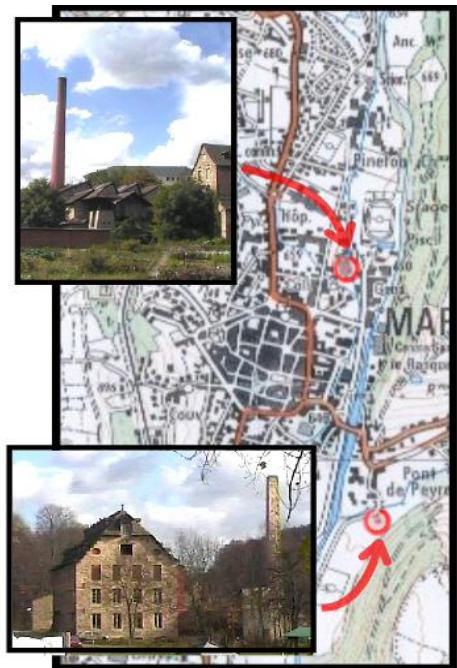
lors des opérations d'aménagement et la réhabilitation d'immeubles,

Valoriser le patrimoine industriel communal,

par des opérations de réhabilitations / requalification et de reconquête, et la mise en place de parcours de découverte reliant les différents sites. Différents types d'affectation pourront être envisagés, avec en fil conducteur une approche de mixité des fonctions (activité / loisirs et culture / habitat...). Certains bâtiments pourront accueillir des équipements publics et culturels, des projets étant déjà avancés :

- l'îlot de **Piquetabruc** (ancienne usine métallurgique) devrait faire l'objet d'un aménagement en « musée d'arts vivants », avec une salle de spectacle.

- l'îlot de **la Goutelle** (ancien moulin) sera réhabilité pour accueillir de l'habitat, des loisirs (espace vert du Mas Cloussel), une piste d'éducation routière et des salles communales.



Sécuriser et faciliter les déplacements

Créer de nouvelles voies de desserte internes

et ouvrir les îlots enclavés en centre ancien. Imposer par le règlement, à son article traitant de la voirie, que dans les projets de lotissements la voie puisse se poursuivre physiquement au delà du périmètre, afin d'éviter les impasses et la privatisation des espaces.

Améliorer la mobilité pour tous

et la cohabitation des différents usagers, et promouvoir le développement des transports doux. Dans une optique de développement durable et d'équité spatiale, les principaux axes de circulation seront aménagés, avec une matérialisation sécurisée de la circulation piétonne et cycliste, des axes piétons et cyclistes séparatifs pourront être créés pour relier le nord au sud. Une navette intercommunale sur des axes Nord / Sud, Est / Ouest est également envisagée.

Ralentir et sécuriser la circulation automobile

par des aménagements urbains ou paysagers, un rétrécissement de certaines voies et la création de rond-point dans les carrefours à risques. La RN 9, sur toute la traversée urbaine, fera l'objet d'un

rétrécissement avec des aménagements en entrée de ville, la RD 1 sera sécurisée et élargie par le Conseil Général (maintien des emplacements réservés à cet effet). La création d'un nouveau pont reliant la RD 1 au secteur de Coulagnet Bas, sur la commune de Montrodat, étant envisagée, un giratoire pourra être aménagé sur la RD 1 pour sécuriser la traversée et améliorer la desserte des quartiers périphériques. Il est par ailleurs important de veiller, lors de la réalisation d'opérations d'aménagement, à éviter la création d'accès directs donnant sur les voies les plus fréquentées.

Lutter contre les risques naturels

Urbaniser à l'écart des zones à risques.

Les dispositions du PPRi ont été intégrées dans le PLU, et conditionneront les possibilités de constructions aux abords des cours d'eau et des versants soumis aux risques d'éboulements.

Respecter des prescriptions environnementales en matière de constructions

pour éviter d'imperméabiliser les sols, et limiter les risques de ruissellement.

Protéger les espaces-tampons nécessaires à la jugulation des crues.

Les zones humides, ripisylves, et prairies nécessaires à la réduction des risques, en particulier au bord de la Colagne, seront préservés.



MARVEJOLS Pôle Economique...

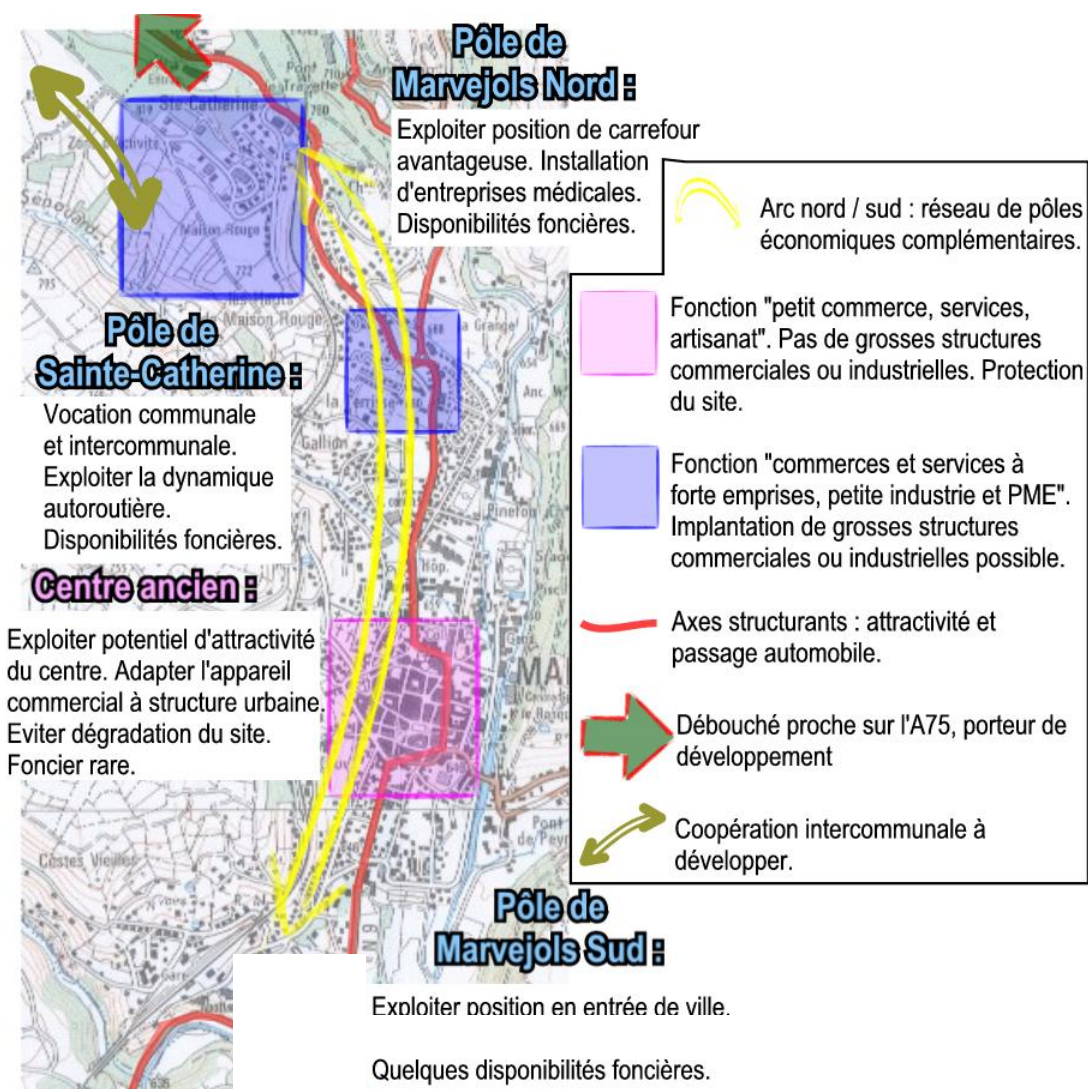


...conforter et affirmer un rôle
local et départemental

Structurer le développement économique autour d'une organisation spatiale multipolaire, basée sur une complémentarité fonctionnelle des secteurs

Développer une stratégie d'implantation des activités autours des sites à forts potentiels économiques.

La répartition des activités devra être en cohérence avec la stratégie de développement économique de la commune, basée sur la réalité socio-économique actuelle et les potentialités de développement futures liées notamment à l'A 75. Deux types de zones ont été identifiées et hiérarchisées, au regard de leur fonction actuelle, de leur structuration, de leur capacité d'accueil et d'évolution, et permettront de développer les polarités dans un souci de complémentarité.



Maintenir et confirmer la fonction « petit commerce, services et artisanat » de Marvejols intra-muros.

Favoriser l'installation et le maintien d'entreprises peu consommatrices d'espaces et pouvant reconverter ou réutiliser le bâti existant, selon une logique de renouvellement urbain. Le développement de petits commerces, de service et d'artisanat dans le centre urbain ancien sera encouragé pour :

- éviter toute dégradation visuelle par de grandes unités commerciales,
- prendre en compte la trame bâtie resserrée qui limite les possibilités de construction,
- favoriser le développement des commerces de proximité nécessaires aux populations locales.

L'implantation de grosses structures commerciales ou industrielles sera interdite, dans le cadre du zonage et du règlement.

Conforter la fonction « commerces et services à forte emprise, petite industrie et PME » pour le Marvejols extra-muros.

Permettre l'implantation de nouvelles entreprises et des surfaces commerciales importantes, ayant des emprises foncières incompatibles avec la structure du centre ancien. Moderniser et adapter l'appareil commercial de Marvejols à l'évolution des modes de consommation et des techniques de commercialisation, améliorer le confort d'achat des consommateurs et notamment en termes de parkings et d'accessibilité afin de maintenir et d'augmenter l'attractivité commerciale de Marvejols. Exploiter les potentialités de développement liées à l'A 75 pour faire de Marvejols un pôle économique départemental.

Une nouvelle zone d'activité des Géants sera créée, dans la continuité de la zone de Sainte-Catherine, pour garantir les disponibilités foncières (maintien de la ZAD), la cohérence des aménagements, les bonnes conditions de desserte. Les zones commerciales situées en périphérie du centre ancien pourront, en fonction des disponibilités foncières, être densifiées et accueillir de nouvelles entreprises.

Maintenir et renforcer le maillage commercial et l'offre en services.

Accompagner les mutations commerciales en centre ancien.

La sauvegarde de la diversité commerciale en centre urbain sera recherchée, par la mise en place d'opérations ponctuelles incitatives (aides aux façades), ainsi que des incitations dans le cadre de la future OPAH intercommunale. La commune dispose du Droit de Préemption Urbain, et pourra dans ce cadre effectuer des opérations de réhabilitation de locaux, afin de créer un dynamique de réinvestissement du centre. La requalification d'îlots, notamment l'îlot Mercier et celui de la Visitation, le

traitement des rues et espaces publics devraient participer au maintien du dynamisme et des activités en centre-ville.

Soutenir le développement spécifique des activités médicales.

Améliorer l'offre en services hôteliers.

***Veiller à un développement économique durable,
dans un souci de sécurité, de cohérence et
d'intégration paysagère***

Limitier les nuisances environnementales liées aux activités.

Les entreprises polluantes ou incompatibles avec le voisinage d'habitations ne pourront s'implanter en milieu urbain. De par son éloignement des zones d'habitations, la future zone d'activité des Géants pourra accueillir des activités contraignantes (bruit, passage de camions,...), dans les secteurs les plus isolés.

Envisager dans le futur une extension intercommunale de Sainte-Catherine

A long terme, et lorsque la commune d'Antrenas aura élaboré son document d'urbanisme, une coopération intercommunale pourra être envisagée, pour promouvoir un développement économique cohérent et durable à une échelle plus globale.

**Protéger les espaces agricoles de La Cham, et dans une moindre mesure du
Poujoulet, pour accompagner les dernières activités agricoles.**

Le plateau de La Cham, principale réserve de foncier agricole de la commune, sera maintenu et préservé de toute construction n'ayant pas de vocation agricole. Le plateau du Poujoulet, moins cultivé, sera préservé dans sa partie la plus cultivée, au nord de la commune (secteur ayant fait l'objet de regroupements parcellaires).

Limiter et améliorer l'impact paysager des constructions à vocation économique.

Des prescriptions architecturales et paysagères pourront être édictées dans le règlement, afin d'assurer l'intégration paysagère des bâtiments pour toute nouvelle construction, à appliquer lors de l'instruction des permis de construire.

Promouvoir le développement touristique,

en développant les itinéraires de découvertes. Les itinéraires de découverte seront renforcés autour de l'A 75 notamment.

.

MARVEJOLS Ville-Patrimoine...



**...préservé l'environnement autour d'une
complémentarité entre
milieux urbains / espaces naturels et agricoles**

Maintenir une « coulée verte » autour des cours d'eau comme articulation entre l'urbain et le naturel

Utiliser et valoriser les espaces « contraints » pour le maintien d'une trame verte urbaine.

La **zone boisée** des versants abrupts sera protégée pour constituer la « ceinture verte » périphérique de l'agglomération. Toute la zone boisée qui suit les limites nord, sud et est de la zone urbaine sera protégée, en continuité avec les espaces verts et prairies, pour constituer une coulée verte structurante, qui guide le développement de l'urbanisation. Les constructions à proximité de cette zone seront limitées, afin de veiller au maintien et à la sauvegarde de ces espaces.

Les **espaces tampons** situés en zones inondables seront quant à eux préservés et aménagés comme relais urbain de la trame verte. Ces secteurs de champs d'expansion des crues seront inconstructibles. Les abords du Béal feront l'objet de réaménagements. En rive droite de la Colagne, Le Mass Cloussel fera l'objet à long terme d'aménagement en aires ludiques et d'une exploitation forestière.



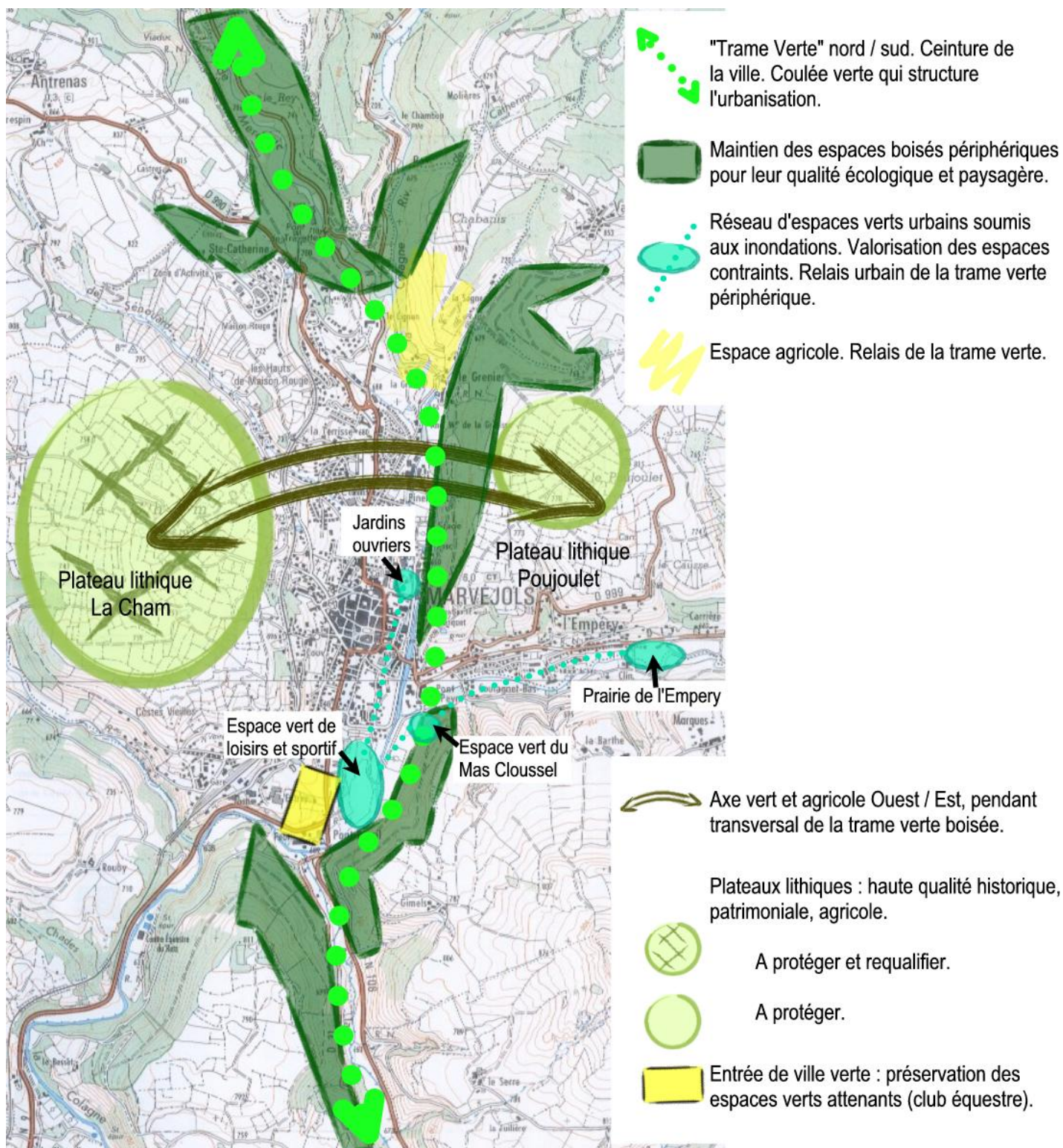
Reconnaître la richesse et la valeur des jardins ouvriers, comme éléments constituants de la coulée verte.

Ces jardins réhabilités et embellis seront protégés.



Végétaliser les axes de circulation

au cours des opérations de réaménagement.



Protéger les espaces naturels périphériques, les richesses écologiques et les éléments patrimoniaux pour un développement durable

Protéger et requalifier les plateaux lithiques,

notamment le plateau de La Cham, en rive gauche de La Colagne, et le cœur du plateau du Poujoulet, éléments marquants du paysage de Marvejols et héritage collectif. Une étude de requalification du plateau de La Cham est en cours, qui devrait permettre de mettre en valeur le site, et de proposer des actions de réhabilitation.

Veiller au maintien de la biodiversité et assurer les continuités écologiques de l'agglomération,

en préservant les ZNIEFF de toute construction.

Conserver et utiliser les éléments patrimoniaux porteur d'identité pour marquer et structurer l'espace,

lors des opérations d'aménagement ou de la création de nouveaux quartiers. Les murets, terrasses, haies pourront être maintenus et entretenus pour constituer des repères spatiaux et assurer la transmission du patrimoine historique.

Protéger le centre ancien et les abords des éléments historiques classés

par des préconisations architecturales, et inciter à l'entretien des constructions.