



coriolis

DEPARTEMENT DE LA LOZERE

COMMUNE DU :

# MONASTIER-PIN-MORIES

**MAITRISE D'OEUVRE :**

Coriolis  
Analyse et gestion de  
territoires

48, avenue du 11  
novembre  
48 000 Mende  
04 66 65 31 99

## PLAN LOCAL D'URBANISME



**REVISION :**

Prescrit le :  
**14 DEC. 2000**

Arrêté le :  
**06 AVR. 2006**

Approuvé le :  
**01 FEV. 2007**

Opposable le :

- MODIFICATIONS - REVISIONS - REVISIONS SIMPLIFIEES - MISES A JOUR -

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

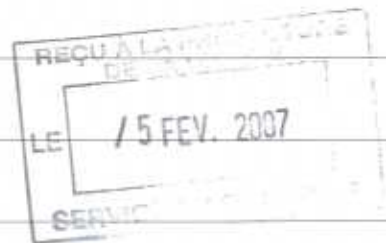
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



**VISA :**

date : **02 FEV. 2007**

Le maire



**Projet d'aménagement et  
de développement durable**

**3**

# SOMMAIRE

**PREALABLE** ..... p 2



**1. MOTIVATIONS, DYNAMIQUES ET CONTRAINTES URBAINES**..... p 3

**2. ORIENTATIONS GENERALES DU PADD** ..... p 4

**OBJECTIF 1 : Densifier et développer l'urbanisation** ..... p 4

**OBJECTIF 2 : Accompagner et améliorer la structure urbaine** ..... p 5

**OBJECTIF 3 : Protection de l'activité agricole**..... p 6

**OBJECTIF 4 : Fixer et protéger les espaces naturels remarquables** ... p 6

**OBJECTIF 5 : Créer et développer des zones d'activités économiques**  
..... p 6

## PREALABLE

Élaboré à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme (PADD) **présente le projet communal et définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune.**

Il est le reflet de la politique de la commune en matière d'urbanisme.

Il est l'une des pièces obligatoires du PLU ; son contenu est défini à l'article L 123.1 du code de l'urbanisme .

Le PADD exprime les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal.

Le PADD, comme l'ensemble du PLU, doit respecter les principes de développement durable énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme et être compatible avec les documents de planification supra-communaux (schéma de cohérence territoriale...), les plans de déplacements urbains ou les chartes des parcs naturels régionaux.

Le PADD n'est pas opposable aux demandes d'utilisation ou d'occupation du sol (permis de construire, lotissement,...) : en revanche, le règlement du PLU ainsi que les orientations facultatives d'aménagement (voir ci-après) doivent être établis en cohérence avec le PADD.

# 1. MOTIVATIONS, DYNAMIQUES ET CONTRAINTES URBAINES

## Motivations initiales de la commune

- Dégager des zone constructibles pour l'habitat.
- Mettre a profit la situation privilégiée de la commune vis à vis de l'A75 et de la RN 88 pour accueillir davantage d'entreprises.
- Faciliter l'urbanisation des dents creuses
- développer les hameaux
- viser une urbanisation de qualité en accompagnement de la requalification de la rn 106

## Principales dynamiques

- Positionnement très favorable par rapport aux grands axes de communication (RN 106 et RN 88).
- Spécialisation économique au sein du bassin de vie de Marvejols
- Tradition commerciale et artisanale
- ...

## Principales contraintes

- Blocages fonciers sur certaines parcelles libres de construction en agglomération.
- Voie ferrée et surtout RN9 créant des coupures est/ouest dans l'agglomération.
- Cloisonnement nord-sud des quartiers du à une trame urbaine en « patchwork » et au bloc de bâtiments traditionnels autour du prieuré.
- Sensibilité paysagère des « terrasses »
- Zones inondables de La Colagne
- Patrimoine bâti et rural de caractère
- ...

## 2. ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

### OBJECTIF 1 : Densifier et développer l'urbanisation

Le document de PLU doit remédier par un zonage et un règlement adapté au problème des dents creuses. Par ailleurs, les perspectives de développement de la commune elle-même, et l'offre en terrain constructible relativement modeste du bassin de vie de Marvejols, impliquent la recherche de nouvelles zones constructibles.



## **OBJECTIF 2 : Accompagner et améliorer la structure urbaine**

Les perspectives de développement « quantitatif » énoncées dans l'objectif 1 doivent s'accompagner d'une réflexion fine sur l'aspect « qualitatif » du projet qui doit :

- Suggérer et permettre une amélioration de la structure urbaine ;
- Limiter les formes urbaines susceptibles d'engendrer des conflits d'usages, des problèmes de paysages urbains et de banalisation de ces paysages ;
- Structurer, par la voirie, une urbanisation souvent cloisonnée issue d'une succession de viabilisations opportunistes où la réflexion d'aménagement est insuffisante ;
- Inciter une forme bâtie adaptée à la nature du terrain, notamment sur les versants, mais aussi respectueux des spécificités des hameaux ;
- Proposer un panel suffisamment varié et attractif de conditions d'aménagement pour permettre de satisfaire un plus grand nombre possible de projets.

## **OBJECTIF 3 : Protection de l'activité agricole**

Par le classement agricole du terroir exploité de la commune et aussi affirmant sa vocation agricole par l'examen attentif de possibilités de développement de chacune des exploitations.

## **OBJECTIF 4 : Fixer et protéger les espaces naturels remarquables**

Par la protection des principaux espaces naturels et paysagers, la protection stricte des espaces emblématiques du paysage et du patrimoine archéologique.



## **OBJECTIF 5 : Créer et développer des zones d'activités économiques**

Afin de mettre à profit la situation privilégiée de la commune et dans le cadre de réflexions menées par le syndicat mixte de l'A75. Il est envisagé un développement de l'activité économique sur deux sites :

Une zone d'activité d'intérêt départemental :

- Zone de Carlac, à proximité immédiate du raccordement RN88 / A75

Une zone artisanale d'intérêt local :

- Zone de la Gare : afin d'exploiter les abords de la gare à l'entrée sud du village