



Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de MARVEJOLS

Dossier de modification simplifiée du PLU

**Ce rapport a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MARVEJOLS.
Le présent dossier est mis à la disposition du public du 19 mai au 20 juin inclus.
À l'issue de cette mise à disposition dont les modalités ont été précisées par le Conseil Communautaire lors de sa séance du 07 avril, la Présidente en présentera le bilan devant le Conseil Communautaire qui sera sollicité concernant l'adoption du projet.**

Constitution du dossier :

PREAMBULE	4
1. LE PLU DE MARVEJOLS	4
1.1. Les procédures d'évolution du PLU	4
1.2. Le Choix de la procédure de modification simplifiée	4
1.3. Déroulement de la procédure	5
2. CONTEXTE ET MODIFICATIONS.....	5
2.1. Modification relative au changement de destination.....	5
2.1.1. Contexte.....	5
2.1.2. Cartographie	6
2.1.3. Zonages	7
3. ANNEXES.....	8



PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA VILLE DE MARVEJOLS

Rapport de présentation de la modification simplifiée du PLU

PREAMBULE

Depuis le 7 avril 2015, date de transfert de la compétence en planification urbaine à la Communauté de Communes du Gévaudan, l'élaboration et l'évolution en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents tenant lieux relèvent de la compétence de cette dernière.

L'exercice de cette compétence par l'intercommunalité ne permet plus aux communes de prescrire de nouvelles procédures d'évolution de leur document d'urbanisme. Dans l'attente du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), la Communauté de Communes du Gévaudan peut cependant mener des procédures simplifiées telles que des modifications ou des mises en compatibilité.

1. LE PLU DE MARVEJOLS

1.1. Les procédures d'évolution du PLU

À noter que le plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 30/06/2006 et est opposable depuis le 19/08/2006.

D'une part, ce dernier a fait l'objet d'une première révision simplifiée le 30/05/2008 et de 4 révisions simplifiées le 30/03/2012.

D'autre part, 11 modifications et la première modification simplifiée ont été approuvées en même temps le 30/03/2012.

Enfin, 3 modifications simplifiées ont été approuvées le 20/09/2019

Ainsi, la présente modification simplifiée est la cinquième du PLU de MARVEJOLS depuis son approbation.

1.2. Le Choix de la procédure de modification simplifiée

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la modification proposée dans le document ci-après est compatible avec les dispositions des articles L.153-31 et suivant du Code l'urbanisme.

- Elle ne change pas les orientations définies par le PADD,
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels,
- Elle ne présente pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Elle ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction
- Elle ne diminue pas les possibilités de construction
- Elle ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

C'est pourquoi, au regard des évolutions du PLU envisagées, la procédure de modification simplifiée qui concerne uniquement le zonage des parcelles cadastrée C n°2652 et C n°2653, a été retenue.

La présente modification simplifiée ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

1.3. Déroulement de la procédure :

Selon les articles L. 153-45 et suivants du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du Président de l'E.P.C.I. qui établit le projet de modification simplifiée et le notifie aux Personnes Publiques Associées (Chambres consulaires, Département, PNR Aubrac, Préfecture, Région, PETR du Gévaudan...) avant d'être mis à disposition du public durant un mois.

Les modalités de cette mise à disposition doivent être quant à elles définies par le Conseil Communautaire, en lien avec la commune, et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le Président de la Communauté de Communes du Gévaudan présentera le bilan devant le Conseil Communautaire, qui en délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

L'acte approuvant une modification simplifiée deviendra exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat (Préfet) avec la délibération selon les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Les modalités de mise à disposition du dossier au public de la modification simplifiée sont définies dans la délibération du Conseil Communautaire du 07/04/2022 de la façon suivante :

- La mise à disposition du dossier de modification simplifiée sera proposée au siège de la Communauté de Communes du GEVAUDAN, Pôle d'activités du Gévaudan, 4 rue des Chazelles - 48100 MARVEJOLS et à l'Hôtel de ville de Marvejols, 9 Avenue Savorgnan de Brazza – 48100 MARVEJOLS ;
- Un registre permettant au public de formuler ses observations sera déposé au siège de la Communauté de Communes du GEVAUDAN et à l'Hôtel de ville de MARVEJOLS ;
- La mise en ligne du dossier sera effective sur le site Internet de la Communauté de Communes du GEVAUDAN et de la Ville de MARVEJOLS,
- L'affichage de l'avis de mise à disposition sera réalisé au siège de la Communauté de Communes GEVAUDAN et à l'hôtel de ville de MARVEJOLS. Un avis annonçant la mise à disposition au public sera inséré dans un journal d'annonces légales au moins 8 jours avant celle-ci.
- La mise à disposition sera effective pendant 1 mois.

2. CONTEXTE ET MODIFICATIONS

2.1. Modification relative au changement de destination

2.1.1. Contexte

La Commune de Marvejols est engagée dans une politique de revitalisation de son centre-bourg depuis 2014 et la réponse à un appel à manifestation d'intérêt national. Après avoir été retenue à ce dispositif, la collectivité a engagé des démarches nombreuses pour redynamiser son centre ancien. La rénovation de l'habitat, la mise en valeur du patrimoine, l'amélioration des mobilités, etc. sont des sujets abordés.

Le besoin en logements de qualité est une nécessité pour accueillir de nouveaux arrivants et répondre à leur besoin. La rénovation de l'existant constitue une priorité et il s'agit dans le cas présent de

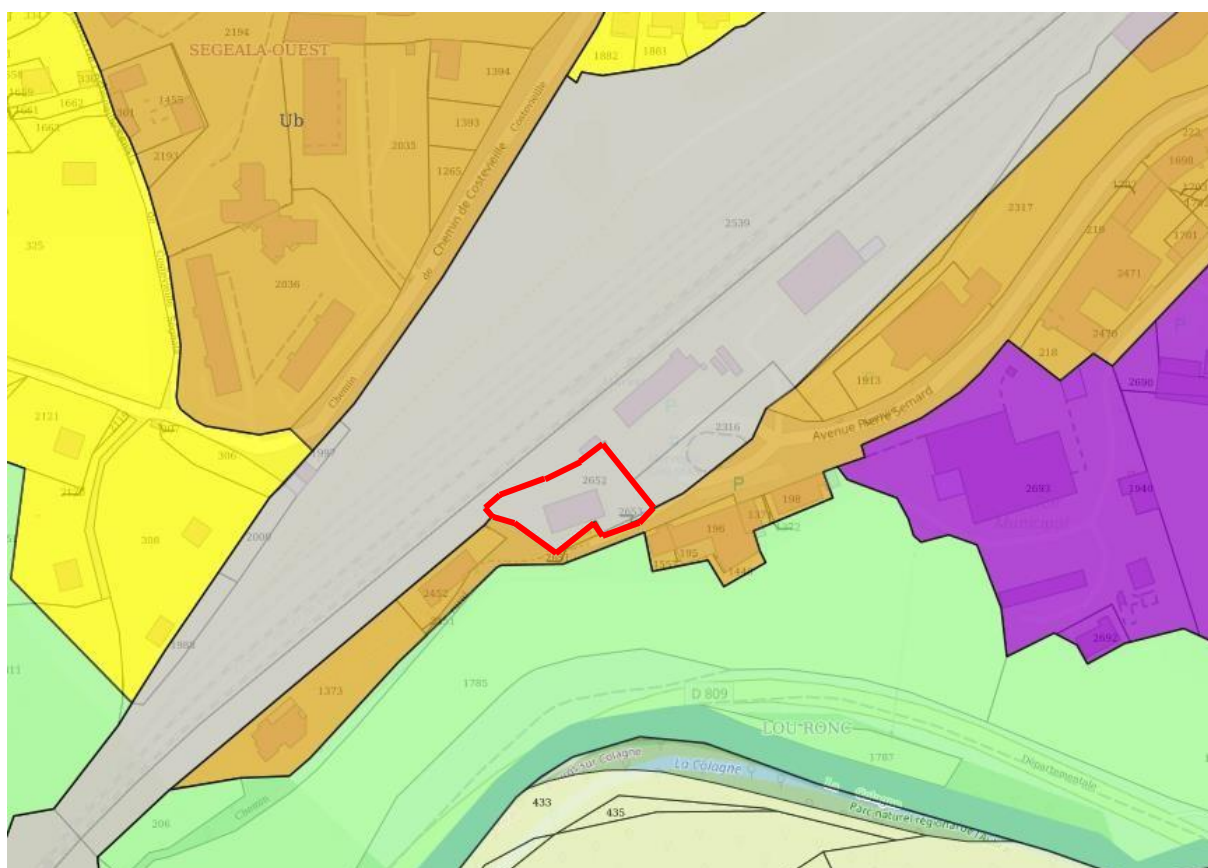
réinsérer un immeuble à vocation d'habitation dans le zonage adéquat. Les parcelles concernées par le changement de zonage sont :

Parcelle	Désignation	Contenance	Zonage actuel	Zonage proposé
C n°2652	29 av Pierre Semard	1266 m²	Us	Ub
C n°2653	29 av Pierre Semard	29 m²	Us	Ub

La présente modification simplifiée n'impacte pas l'environnement.

2.1.2. Cartographie

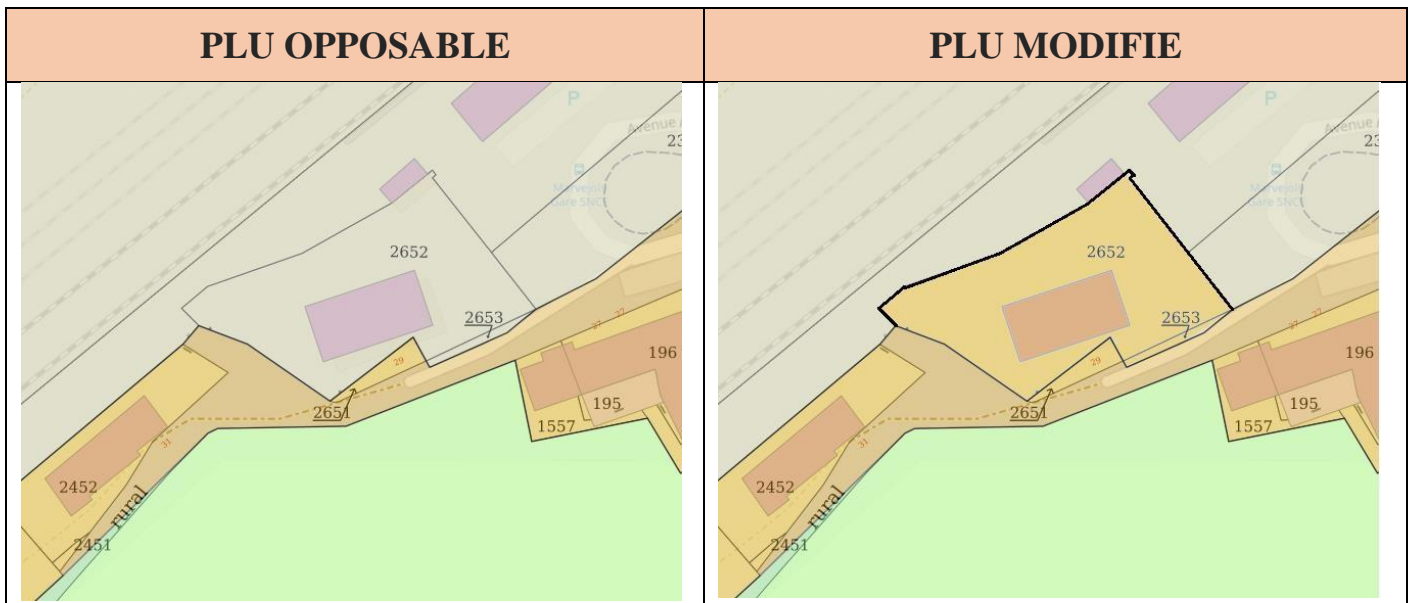
La modification simplifiée concerne uniquement une partie de la zone Us du PLU correspondant à la « Zone urbaine affectée au domaine public ferroviaire (SNCF) ». Ces parcelles sont aujourd'hui désaffectées de l'usage ferroviaire, les logements vacants affectés aux cheminots doivent être réinvestis par un porteur de projet, ce que le zonage actuel ne permet pas. En cohérence avec le zonage alentour, il est proposé de classer les parcelles cadastrées C n°2652 et C n°2653 en zone Ub du PLU, correspondant à la « Zone urbaine périphérique correspondant aux faubourgs et secteurs de constructions collectives (immeubles, équipements...) ». Le contenu des règlements de ces deux zones n'est pas modifié.



Extrait cartographique du PLU

2.1.3. Zonage

La présente modification apporte aux documents du PLU l'ajustement suivant : -Modification du zonage des parcelles cadastrées C n°2652 et C n°2653 (zone Us => zone Ub)



3. **ANNEXES**

- Projet de délibération de la Communauté de Communes du Gévaudan relatif aux modalités de la mise à disposition du public.