



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONOBLET

Réunion Publique - phase PADD / OAP

30 janvier 2025

PLANS LOCAUX D'URBANISME  
GARD DURABLE



CGins paysage

# Le Rappel du socle législatif et réglementaire

**LA LOI  
MONTAGNE**

## Socle législatif

Lois urbanisme - SRU, Grenelle I et II, ALUR, ELAN, Climat et Résilience, etc.



## Socle réglementaire : les documents régionaux et interrégionaux

SDAGE – SRADDET – etc

## Socle réglementaire :

**SCoT Piémont Cévenol**

*(arrêt sept. 2024 - enquête publique en cours)*

*Compatibilité*

**PLU de Monoblet**

*Conformité*

**Autorisations d'urbanisme**

**PIÉ  
MONT  
CÈVE  
NOL**  
COMMUNAUTÉ  
DE  
COMMUNES

**DOCUMENT  
D'ORIENTATION  
ET D'OBJECTIFS**

AOÛT 2024

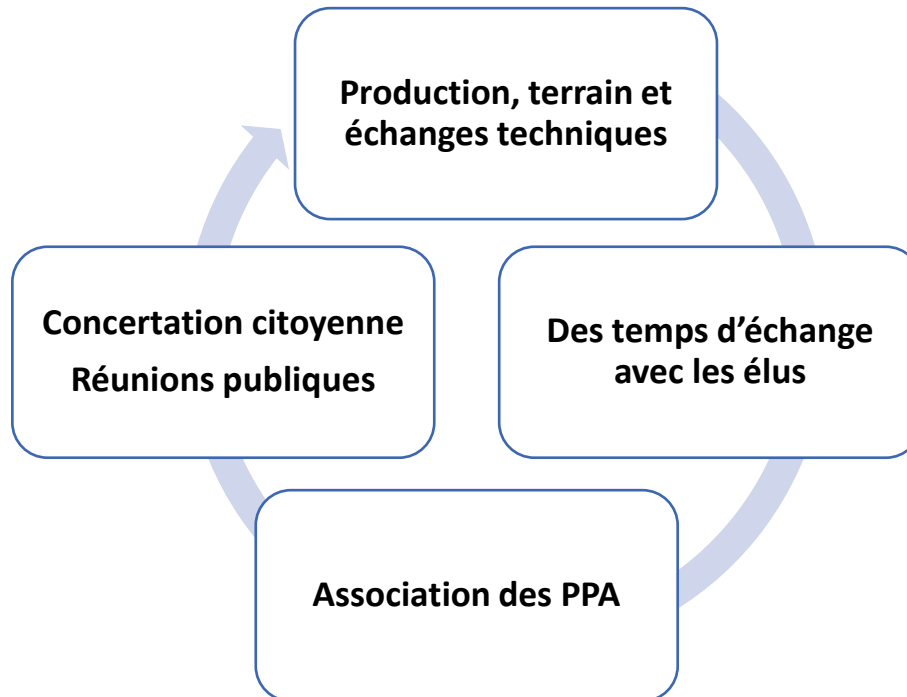
**SCoT du Piémont Cévenol**



# PLANNING ET DEMARCHE



## L'élaboration d'un PLU concerté et partagé :





# Concertation citoyenne sur le PLU

Atelier citoyen « diagnostic »  
février 2022

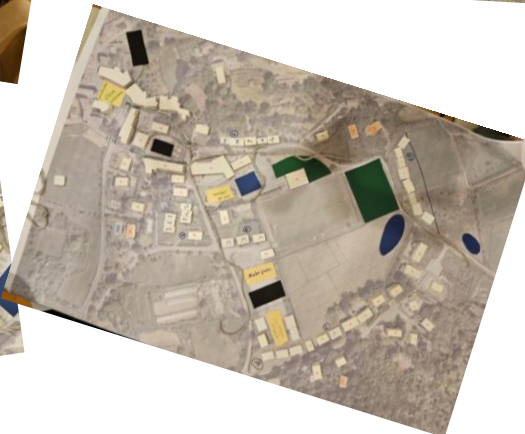
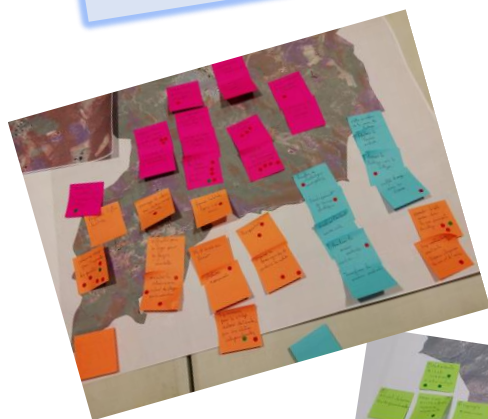
Atelier citoyen « projet communal »  
septembre 2022

Atelier « agricole »  
2022

Atelier citoyen « secteur de projet »  
janvier 2024

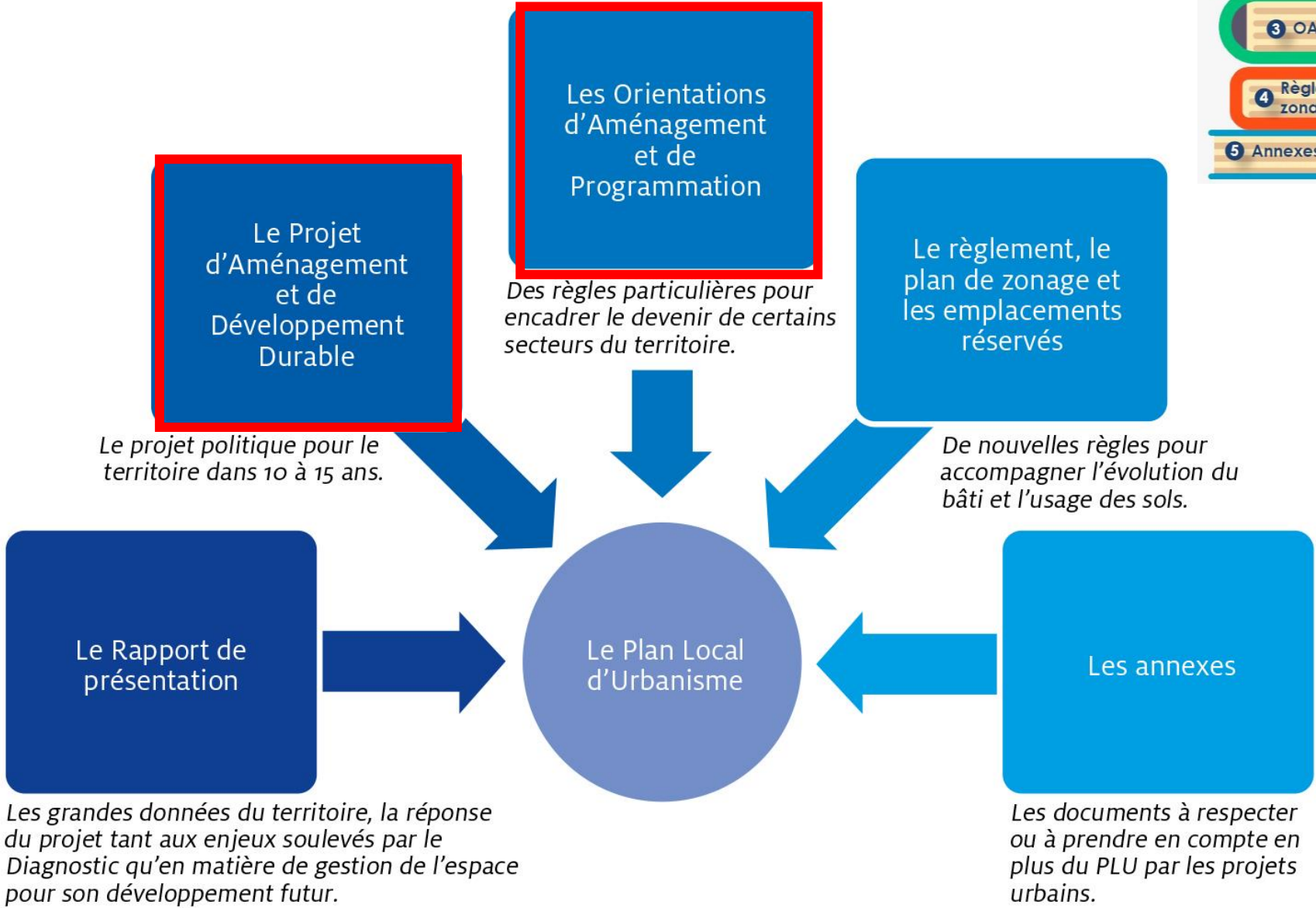
Réunion publique « diagnostic »  
juin 2022

Atelier « scolaire »  
janvier 2024



# Rappel du contenu du PLU

- 1 Rapport de présentation
- 2 PADD
- 3 OAP
- 4 Règlement & zonage
- 5 Annexes



# Grandes orientations et objectifs du PADD

**O**RIENTATION 1 - UN TERRITOIRE ATTRACTIF

**O**RIENTATION 2 - UN DEVELOPPEMENT URBAIN VILLAGEOIS MAÎTRISÉ

**O**RIENTATION 3 - UN TERRITOIRE PRODUCTIF ET SOLIDAIRE

**O**RIENTATION 4 - UN CADRE DE VIE DE QUALITE ET UNE RURALITE ASSUMÉE

**O**RIENTATION 5 - UN TERRITOIRE RESILIENT

# ORIENTATION 1

## UN TERRITOIRE ATTRACTIF



# ORIENTATION 1 – UN TERRITOIRE ATTRACTIF

## OBJECTIF 1 : ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS POUR MAINTENIR LA DYNAMIQUE VILLAGEOISE

- ✓ Un développement maîtrisé » en cohérence avec les capacités d'accueil du territoire et les objectifs du SCOT Piémont Cévenol.
- ✓ **Un objectif de 880 habitants à horizon 2035** (croissance de 1%/an).
- ✓ Poursuivre une politique communale volontariste en faveur de l'accueil de jeunes ménages.

## OBJECTIF 2 : DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

- ✓ Une production d'environ 45 nouveaux logements sur la période 2025-2035.
- ✓ Renforcer le parc de logements locatifs, notamment communaux selon les opportunités dans le centre village.
- ✓ Promouvoir une offre de logements abordables à destination des jeunes ménages.
- ✓ Prendre en compte les besoins en logements des personnes âgées.
- ✓ Encourager la réhabilitation des logements vacants au sein du village et des hameaux.

## OBJECTIF 3 : CONFORTER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET SERVICES DE PROXIMITE

- ✓ Conforter le rôle de « pôle secondaire de proximité » du village de Monoblet à l'échelle de son bassin de vie.
- ✓ Sauvegarder, rationaliser et conforter l'offre en équipements et services de proximité.

## OBJECTIF 4 : AMELIORER LES CONDITIONS DE DESERTE ET D'ACCESSIBILITE

- ✓ Adapter et sécuriser la desserte routière du territoire.
- ✓ Améliorer l'offre en transports collectifs vers les pôles urbains alentours avec les autorités organisatrices de mobilité.
- ✓ Adapter la desserte numérique aux nouveaux projets afin de faciliter le télétravail et l'installation d'activités économiques sur la commune.

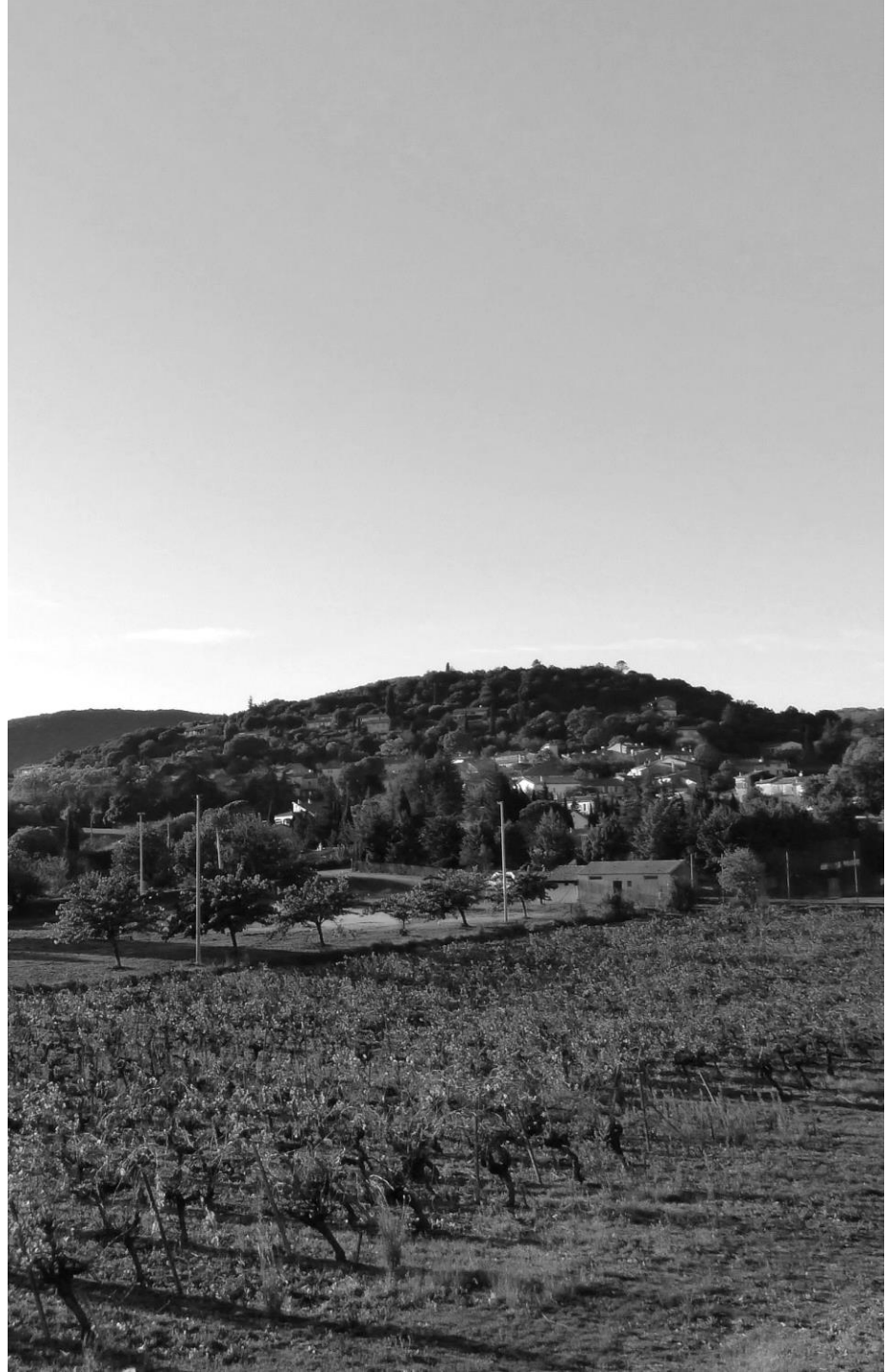


- SCOT : 500 log. pour 9 villages – Bassin St Hippolyte
- Monoblet = environ 9% de l'enveloppe SCOT



# O RIENTATION 2

## UN DEVELOPPEMENT URBAIN VILLAGEOIS MAÎTRISÉ



# ORIENTATION 2 – UN DEVELOPPEMENT URBAIN VILLAGEOIS MAÎTRISÉ

## OBJECTIF GENERAL DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

*La consommation des espaces naturels et agricoles est estimée à environ 9 hectares sur la période 2011-2021.*

- ✓ **Une réduction de la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) :**
  - d'au moins 56% pour 2021-2031 (par rapport à la période 2011-2021).
  - d'au moins 22% à partir de 2031 (par rapport à la période 2021-2031).



Une enveloppe maximale de 14 ha en extension pour le bassin de Saint-Hippolyte

- ✓ Un développement urbain resserré sur le village de Monoblet et sa périphérie proche.
- ✓ **Les zones d'urbanisation future prévues par le PLU de 2011 et non consommées à ce jour seront maintenues en espaces agricoles et naturels.**

## OBJECTIF 1 : RECOUDRE LE VILLAGE DE MONOBLET AVEC SES EXTENSIONS

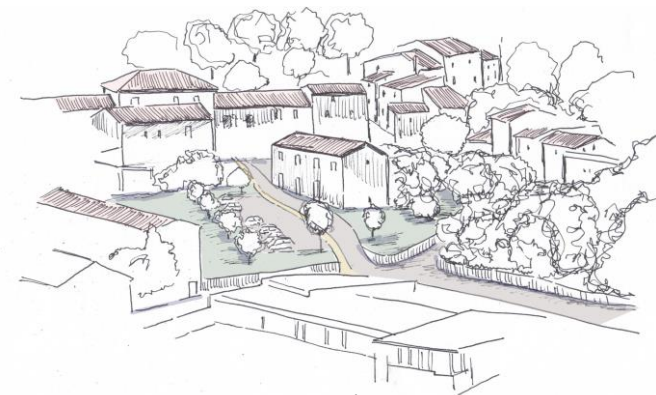
- ✓ **Affirmer la centralité villageoise de Monoblet.**
- ✓ **Recentrer le développement urbain sur le village de Monoblet et sa périphérie proche.** Etendre de manière limitée la zone urbaine.
- ✓ Mailler le village et ses extensions urbaines plus récentes, et **traiter les espaces d'articulation** (secteur du boulodrome, secteur entre le stade et Les Armas...).
- ✓ **Fixer des limites claires à l'urbanisation**, traiter les franges urbaines et gérer les interfaces avec les espaces agricoles.



Esquisse paysagère à titre d'illustration de l'évolution du secteur du centre médical

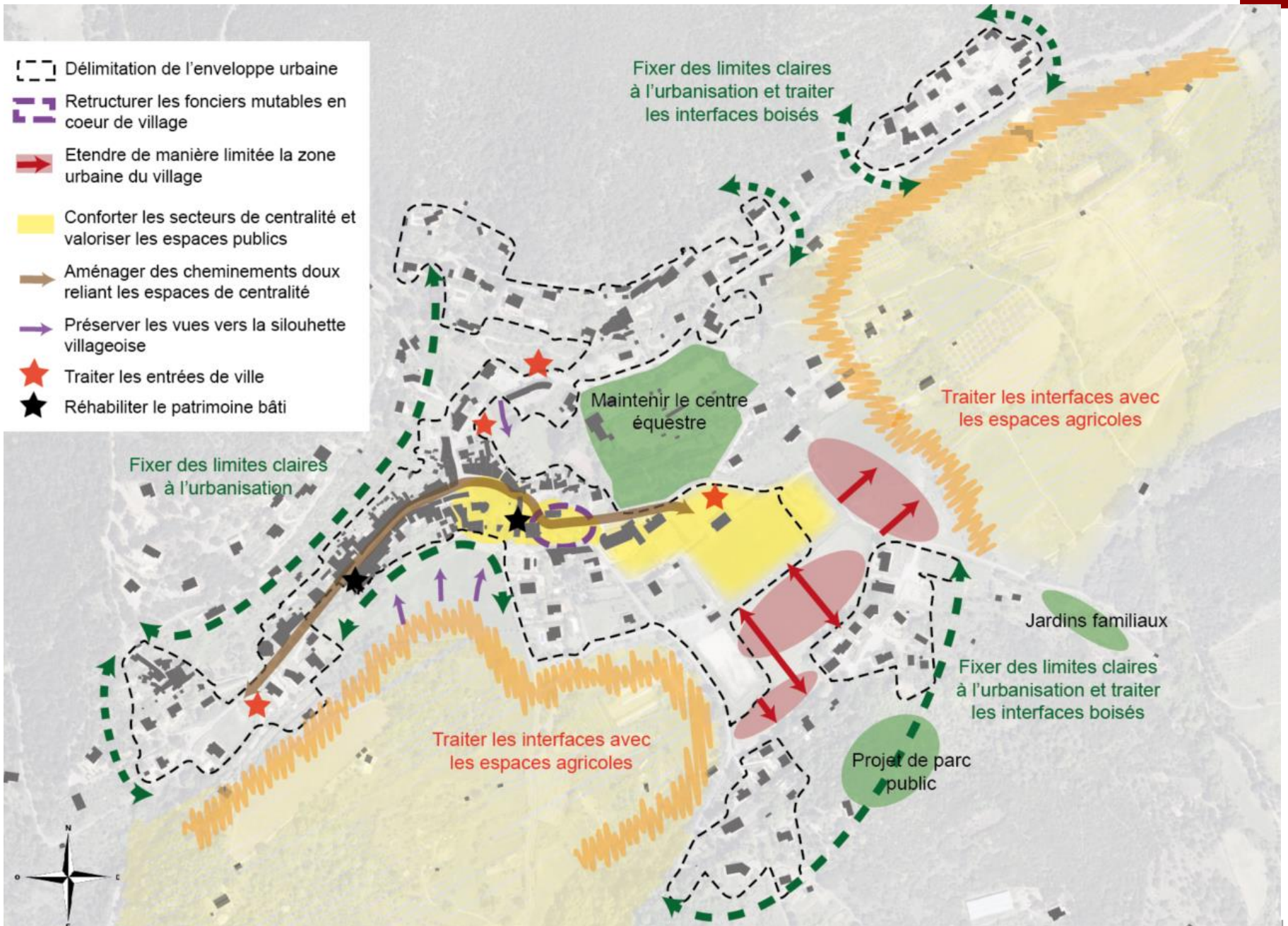
## OBJECTIF 2 : PRESERVER LES HAMEAUX ET GROUPES DE CONSTRUCTIONS TRADITIONNELS

- ✓ **Conserver les enveloppes urbaines actuelles des hameaux, sans nouvelle extension de l'urbanisation**, afin de conserver leur caractère patrimonial.
- ✓ **Limiter l'urbanisation nouvelle aux quelques dents creuses encore disponibles sur le secteur de Pailhès**, et encourager la réhabilitation des logements vacants.
- ✓ Conserver l'identité des hameaux sur le plan bâti et fonctionnel.



# CARTE D'ORIENTATIONS - SECTEUR VILLAGE

- Délimitation de l'enveloppe urbaine
- ▭ Retraquer les fonciers mutables en coeur de village
- ➔ Etendre de manière limitée la zone urbaine du village
- Conforter les secteurs de centralité et valoriser les espaces publics
- ➔ Aménager des cheminements doux reliant les espaces de centralité
- ➔ Préserver les vues vers la silhouette villageoise
- ★ Traiter les entrées de ville
- ★ Réhabiliter le patrimoine bâti



## Les secteurs d'extension urbaine retenus à horizon PLU

Besoins en logements = 45 logements

➤ Peu de potentiel de réinvestissement urbain

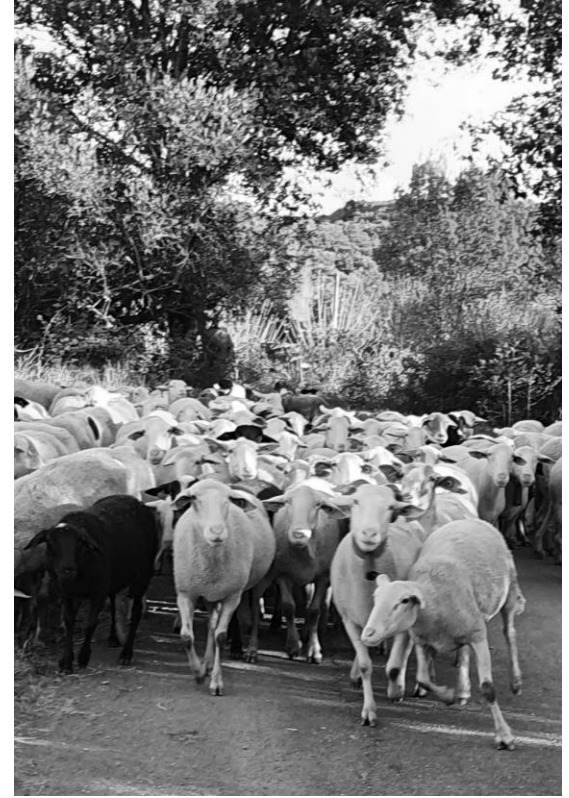


Consommation projetée à horizon  
PLU (habitat, aménagements  
publics, activités) = 3,4 ha

Environ 24% de enveloppe  
consommation foncière SCOT

# O RIENTATION 3

## UN TERRITOIRE PRODUCTIF ET SOLIDAIRE



# ORIENTATION 3 – UN TERRITOIRE PRODUCTIF ET SOLIDAIRE

## OBJECTIF 1 : VALORISER LES RESSOURCES ET LES SAVOIR FAIRE LOCAUX

- ✓ **S'appuyer sur les ressources du territoire pour stabiliser un tissu économique durable** (agriculture dont sériciculture, culture des plantes à parfum, artisanat d'art...).
- ✓ **Pérenniser la zone artisanale**, et maintenir les artisans installés sur la commune.
- ✓ **Soutenir le monde associatif**, et maintenir la dynamique culturelle.



## OBJECTIF 2 : CONFORTER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

- ✓ **Soutenir l'activité agricole** en favorisant une agriculture de proximité. Encourager les circuits courts.
- ✓ **Encourager une agriculture durable** respectueuse de l'environnement.
- ✓ **Préserver et étendre les espaces agricoles cultivables** (hors secteur de projet urbain).
- ✓ **Prendre en compte les projets de développement des exploitations agricoles.**
- ✓ Permettre le maintien et le développement des parcours d'élevage sur la commune.
- ✓ **Promouvoir la filière séricicole** en favorisant une gestion durable du territoire respectueuse de l'environnement (eau, air...).
- ✓ **Promouvoir la filière agricole des plantes à parfum** présente sur le territoire.
- ✓ **Permettre le développement de manière encadrée de l'agritourisme.**

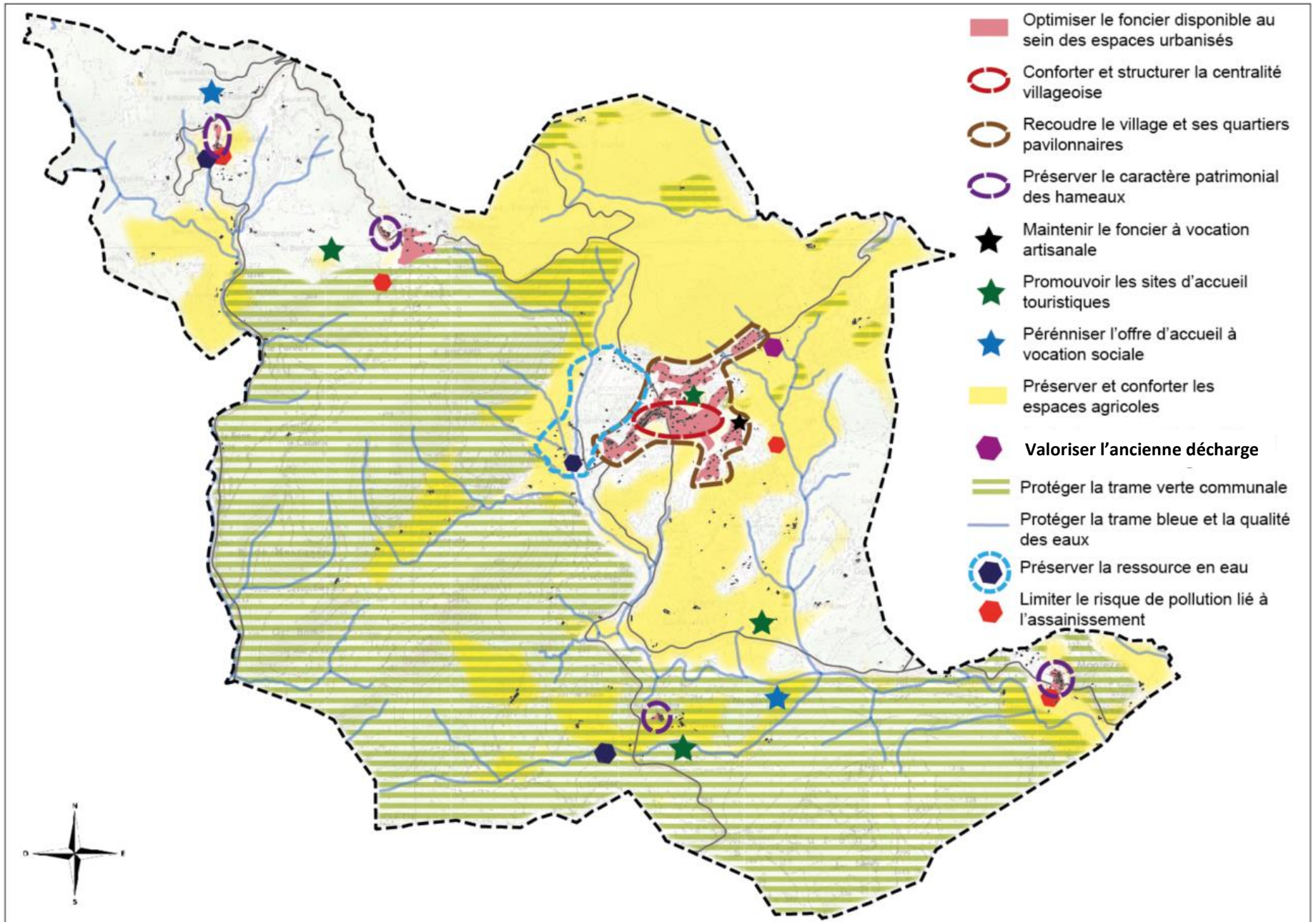
## OBJECTIF 3 : PERENNISER LES STRUCTURES D'ACCUEIL A VOCATION SOCIALE ET MEDICALE

- ✓ S'appuyer sur les structures d'accueil existantes (les Amariniers, Montplaisir) pour **pérenniser et développer une offre d'hébergement/d'accueil à vocation éducative, sociale (enfance notamment) et médicale.**

## OBJECTIF 4 : METTRE EN ŒUVRE UN PROJET TOURISTIQUE GLOBAL

- ✓ **Promouvoir le territoire en s'appuyant sur le tourisme vert et patrimonial** (chemins de randonnée, VTT, centre équestre, sentier « carré de soie »...).
- ✓ **Conforter l'offre en hébergements touristiques** (camping des Graniers, agritourisme...).
- ✓ **Valoriser les qualités patrimoniales bâties et paysagères de Monoblet.**

# CARTE D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES



# O RIENTATION 4

UN CADRE DE VIE DE  
QUALITE ET UNE RURALITE  
ASSUMÉE





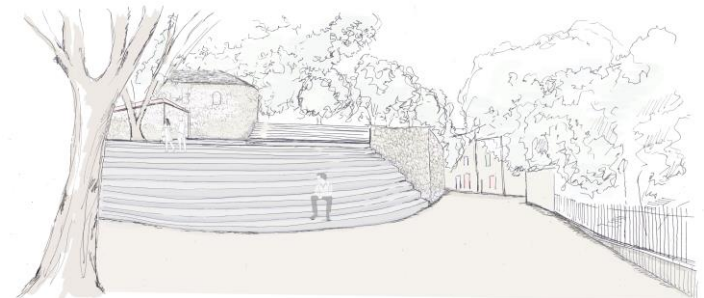
# ORIENTATION 4 – UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

## OBJECTIF 1 : AMELIORER LES QUALITÉS VILLAGEOISES DE MONOBLÉ

- ✓ **Dynamiser le noyau villageois** autour de l'offre en équipements et services.
- ✓ **Valoriser les espaces publics, repenser leurs usages et améliorer leur traitement urbain.**
- ✓ **Retrouver une véritable place de village.**
- ✓ **Diminuer la place de la voiture au cœur du centre ancien**, tout en organisant un stationnement adapté aux besoins de la population.
- ✓ **Aménager des cheminements doux** et créer du lien entre « les centralités villageoises ».
- ✓ **Structurer, traiter les entrées de village Est/ouest** (aménagement publics, stationnement...).

## OBJECTIF 2 : PRESERVER LES ELEMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES

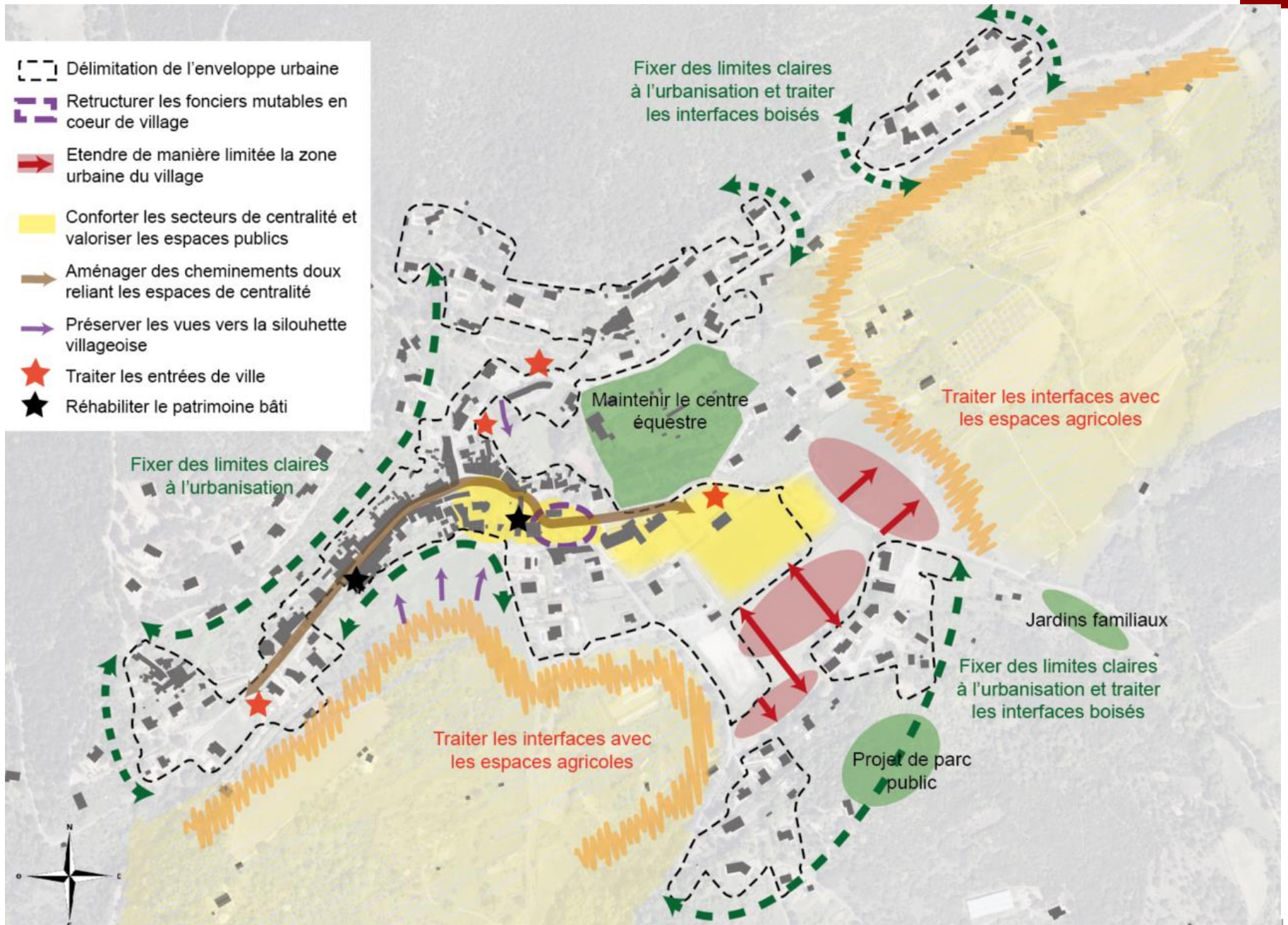
- ✓ **Préserver les grands paysages naturels emblématiques** de la commune, et les principaux cônes de vue.
- ✓ **Préserver la silhouette villageoise**, et le socle paysager du village (ouvertures visuelles à protéger).
- ✓ **Préserver le caractère patrimonial des hameaux.**
- ✓ **Réhabiliter et valoriser le patrimoine bâti ancien.**
- ✓ **Conforter les espaces verts et de loisirs à proximité du village** ; Maintenir le centre équestre; Créer un parc public au Sud du village (secteur des Armas).



Esquisse paysagère à titre d'illustration de l'évolution la place des Magnans

# CARTE D'ORIENTATIONS - SECTEUR VILLAGE

- Délimitation de l'enveloppe urbaine
- Restructurer les fonciers mutables en coeur de village
- Etendre de manière limitée la zone urbaine du village
- Conforter les secteurs de centralité et valoriser les espaces publics
- Aménager des cheminements doux reliant les espaces de centralité
- Préserver les vues vers la silhouette villageoise
- ★ Traiter les entrées de ville
- ★ Réhabiliter le patrimoine bâti



# **O**RIENTATION 5

## **UN TERRITOIRE RESILIENT**



# ORIENTATION 5 – UN TERRITOIRE RESILIENT

## OBJECTIF 1 : PROMOUVOIR UN URBANISME PLUS DURABLE ET MIEUX ADAPTÉ AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- ✓ Encourager le recours aux énergies renouvelables dans le respect de l'environnement et du patrimoine local.

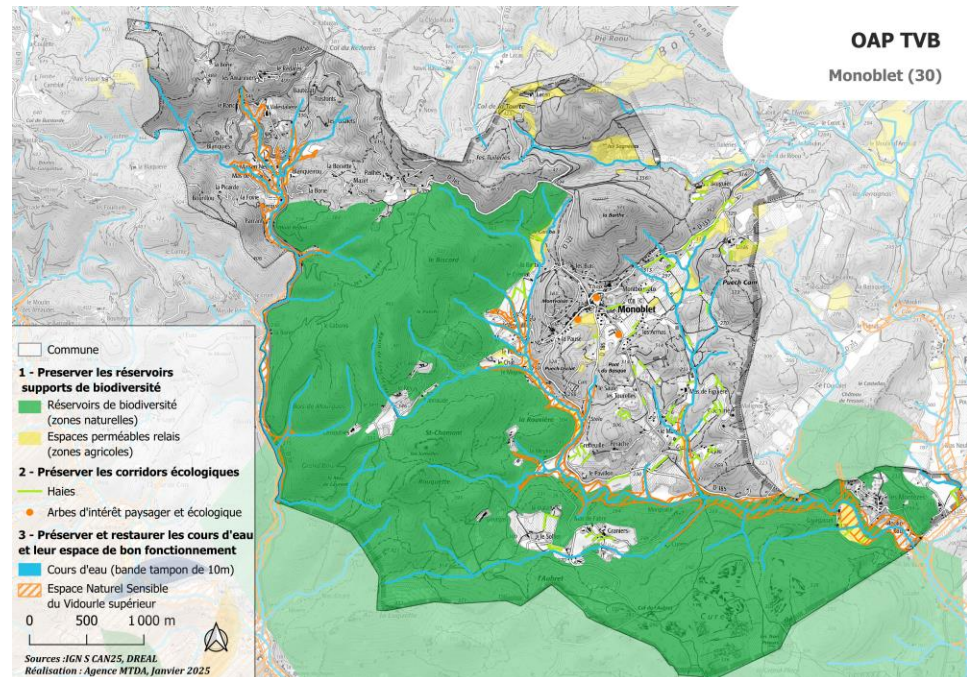
## OBJECTIF 2 : PRESERVER LA RICHESSE ÉCOLOGIQUE

- ✓ Valoriser l'environnement naturel.
- ✓ Protéger la trame verte et bleue communale;
- ✓ Promouvoir une activité agricole favorable à la biodiversité.
- ✓ Préserver le réseau hydrographique et ses milieux annexes (ripisylves et zones humides).
- ✓ Limiter le développement de nouvelles espèces invasives et la maîtrise de celles déjà présentes

## OAP TVB

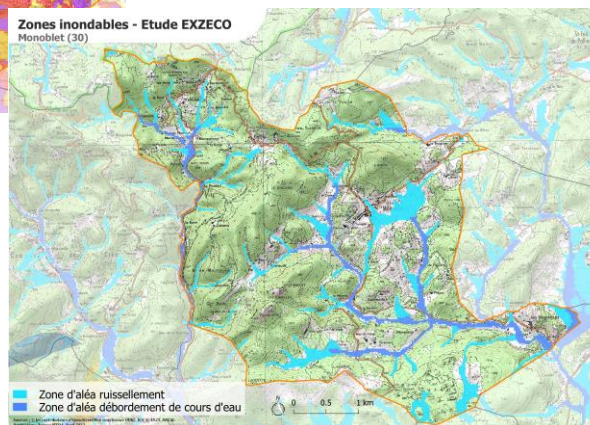
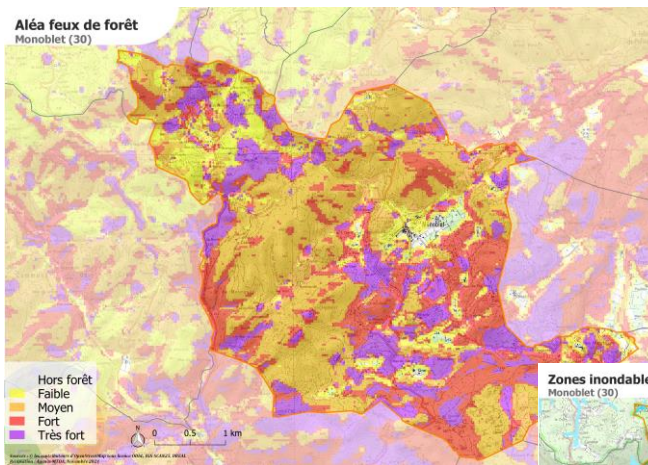


- 1 - Préserver les réservoirs supports de biodiversité
- 2 - Préserver et restaurer les corridors écologiques
- 3 - Préserver et restaurer les cours d'eau et leur espace de bon fonctionnement
- 4 - Préserver les zones humides
- 5 - Respecter un calendrier d'intervention pour les travaux
- 6 - Limiter le développement d'espèces exotiques envahissantes
- 7 - Mise en place de clôtures perméables



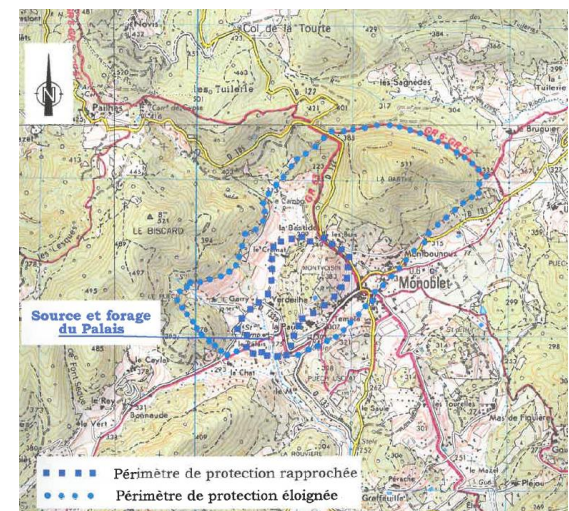
## OBJECTIF 3 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS

- ✓ Prendre en compte les risques naturels dans le cadre des projets urbains.
- ✓ Prendre en compte et gérer le risque feux de forêt;
- ✓ Réduire le risque de ruissellement et limiter l'imperméabilisation des sols; Mettre en place une gestion des eaux pluviales efficace dans les nouveaux aménagements.



## OBJECTIF 4 : REDUIRE LES NUISANCES

- ✓ S'orienter vers un développement communal cohérent avec la capacité des réseaux d'eau potable et d'assainissement;
- ✓ Assurer la gestion des vallons, entretenir les ruisseaux et ravins.
- ✓ Assurer la protection de la ressource en eau, et limiter les risques de pollution liés à l'assainissement.
- ✓ Promouvoir une gestion des déchets respectueuse de l'environnement. Limiter le risque de décharge sauvage.
- ✓ Développer des alternatives au recours à la voiture individuelle (transport collectif, covoiturage, cheminements doux).



**O**AP SECTORIELLE

**S**ECTEUR D'EXTENSION LES ARMAS



# UN SITE DE PROJET – TROIS SECTEURS DIFFÉRENCIÉS



1



2

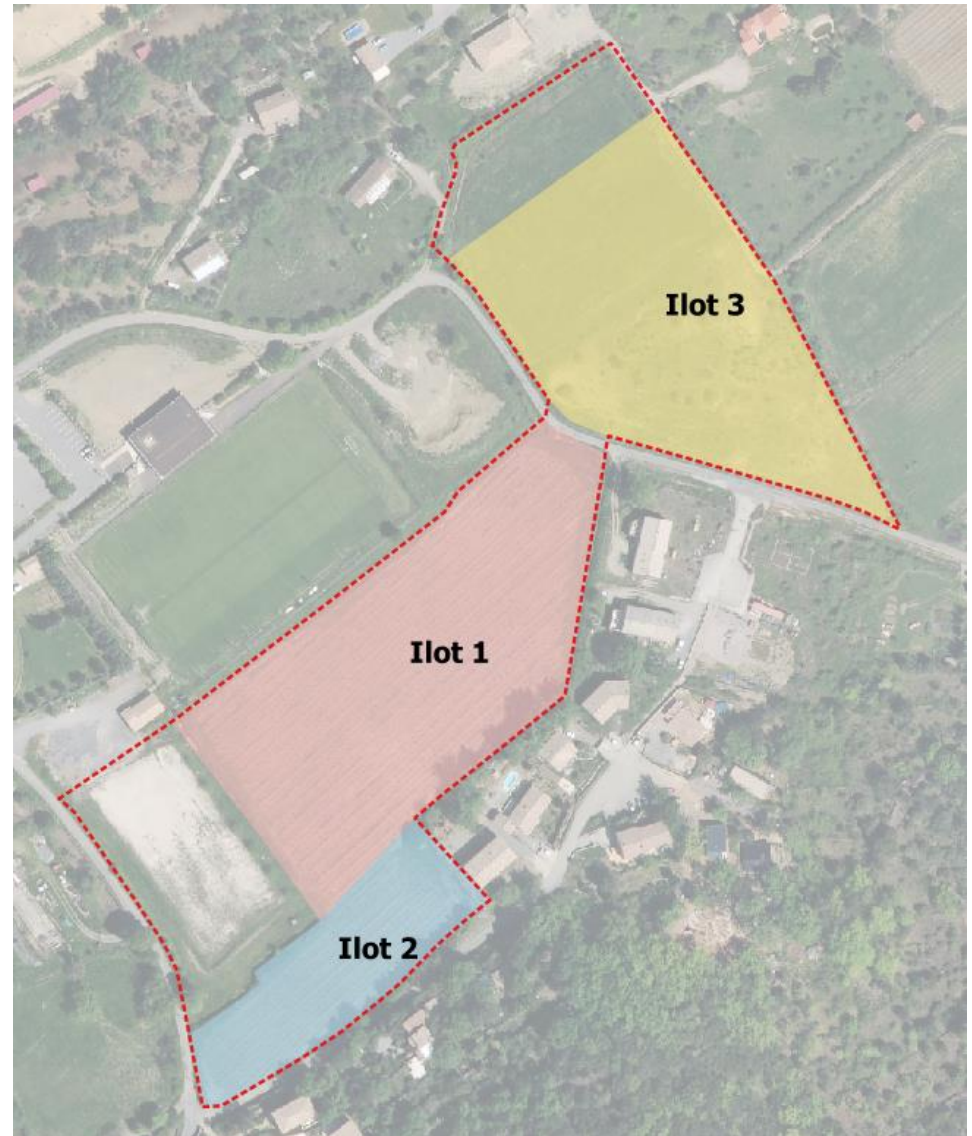


3



## Programmation urbaine

- Un projet urbain d'ensemble à vocation d'habitat et des espaces publics paysagers.
- Une recherche de mixité des formes urbaines.
- Une densité globale d'au moins **17 logements/hectare**.
- Objectif de production : **40 à 45 logements**.
- 1 à 3 opérations d'ensemble (ilot 1, ilot 2 et ilot 3).
  - Ilot 1 : 20 à 25 logements collectifs, intermédiaires ou individuels groupés (esprit « habitat villageois »)
  - Ilot 2 : minimum 5 logements intermédiaires ou individuels (groupés ou pas)
  - Ilot 3 : environ 15 logements intermédiaires ou individuels (groupés ou pas)





## Composition urbaine et paysagère

- Une densité urbaine plus importante en cœur de programme.
- **Des hauteurs limitées à du R+1**
- Des espaces publics paysagers (notion de « parc habité »)
- Des interfaces entre le secteur de projet et les zones d'habitat périphériques traitées paysagèrement et plantés.

## Gestion des interfaces agricoles

- Prévoir à l'Est une bande tampon d'au moins 10 mètres.



Périmètre de l'OAP

## Composition urbaine

- Polygones d'implantation des constructions
- Habitat collectif, intermédiaire, ou individuel groupé
- Habitat intermédiaire ou individuel
- Sens principal des faitages

## Accessibilité et déplacements

- Voirie à aménager
- Espaces publics circulables
- Principe de parkings mutualisés
- Parking paysagé à créer
- Principe de maillage modes doux

## Environnement et paysages

- Espaces publics paysagers (place polyvalente, mail structurant, espaces verts)
- Traitement paysager des interfaces
- Bassin de rétention (positionnement de principe)
- Fossés à élargir / créer (selon préconisations de l'étude hydraulique)

## Accessibilité et déplacements

### Secteur Ouest :

- Deux principaux accès depuis la voirie communale des Jonquas à l'Ouest.
- Desserte via des espaces publics circulables (revêtements perméables et qualitatifs)
- Des poches de stationnement mutualisées et traités paysagèrement.
- Une liaison carrossable au Nord de l'opération entre la voie des Jonquas et celle de Gaumat.





### Secteur Est :

- Une desserte à partir de la voie de Gaumat / des Jonquas.
- Une voirie de liaison au Nord pour desservir un espace de stationnement public et relier le chemin de Gaumat et celui des Baumasses.
- Une voirie interne Nord/Sud : bouclage routier à sens unique.
- Des cheminements doux.








 Périmètre de l'OAP





### Composition urbaine

-  Polygones d'implantation des constructions
-  Habitat collectif, intermédiaire, ou individuel groupé
-  Habitat intermédiaire ou individuel
-  Sens principal des façades

### Accessibilité et déplacements

-  Voirie à aménager
-  Espaces publics circulables
-  Principe de parkings mutualisés
-  Parking paysagé à créer
-  Principe de maillage modes doux

### Environnement et paysages

-  Espaces publics paysagers (place polyvalente, mail structurant, espaces verts)
-  Traitement paysager des interfaces
-  Bassin de rétention (positionnement de principe)
-  Fossés à élargir / créer (selon préconisations de l'étude hydraulique)

## Risques inondation et gestion des eaux pluviales

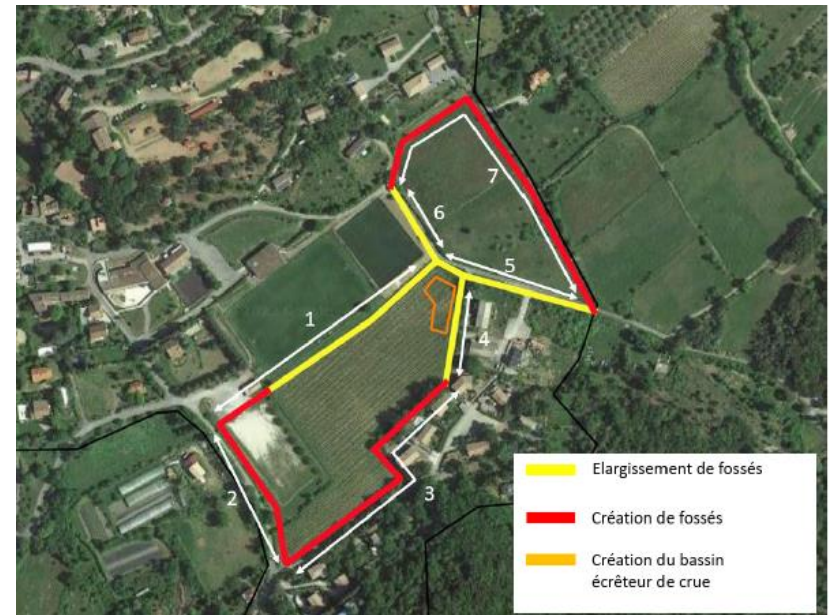
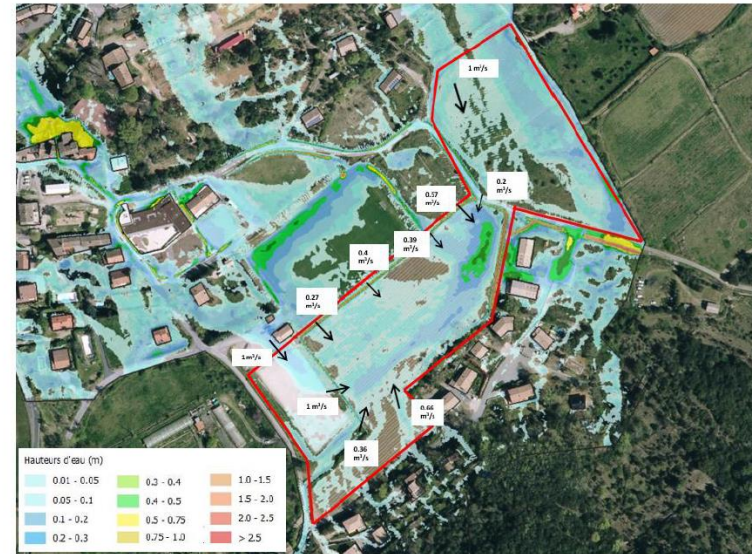
- Des aménagements hydrauliques à réaliser (élargissement des fossés existants et création de nouveaux fossés, bassin de rétention)..
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols (revêtements perméables, espaces verts).

## Risque incendie

Prendre en compte le risque incendie (zone rouge - aléa fort) au Sud-Ouest de la zone de projet.



## Premiers résultats : Hauteurs d'eau en situation actuelle, évènement pluvieux de période de retour 100 ans

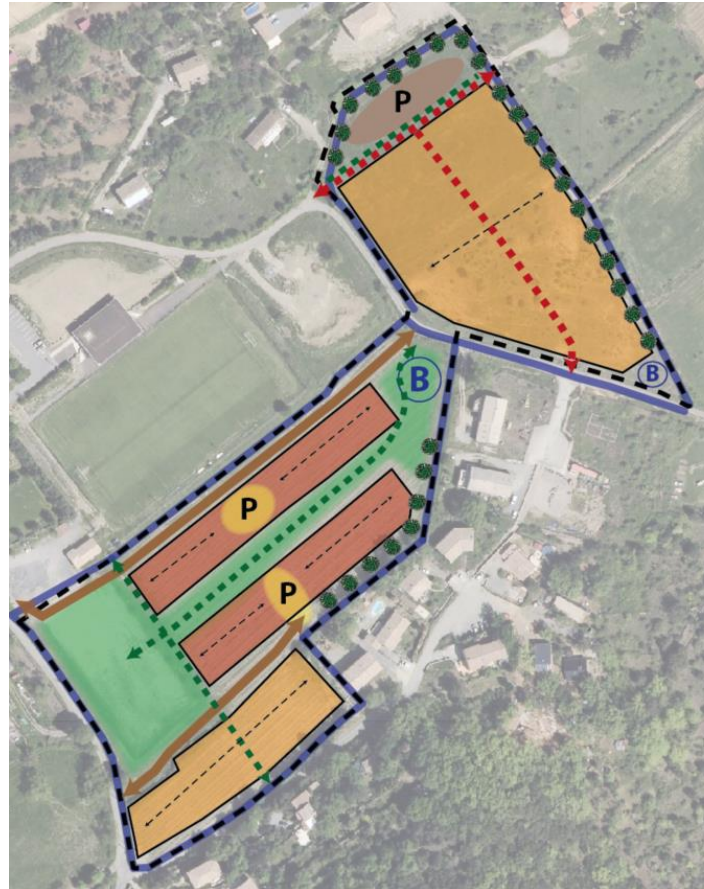


## Préconisations en faveur du maintien de la biodiversité

- Planter des haies avec des essences végétales indigènes adaptées au sol, au climat et au paysage.
- Limiter l'impact de l'éclairage artificiel sur la biodiversité.





## Intégration des principes du bioclimatisme dans les constructions et aménagements extérieurs.

- Maximiser les apports en énergie solaire « gratuits » tout en recherchant un fort confort d'usage.
- Favoriser la production d'énergies renouvelables à l'échelle des bâtiments.
- Préserver les bâtiments des chaleurs estivales et du vent.








 Périmètre de l'OAP





### Composition urbaine

-  Polygones d'implantation des constructions
-  Habitat collectif, intermédiaire, ou individuel groupé
-  Habitat intermédiaire ou individuel
-  Sens principal des faitages

### Accessibilité et déplacements

-  Voirie à aménager
-  Espaces publics circulables
-  Principe de parkings mutualisés
-  Parking paysagé à créer
-  Principe de maillage modes doux

### Environnement et paysages

-  Espaces publics paysagers (place polyvalente, mail structurant, espaces verts)
-  Traitement paysager des interfaces
-  Bassin de rétention (positionnement de principe)
-  Fossés à élargir / créer (selon préconisations de l'étude hydraulique)

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Scénario retenu dans le cadre de l'étude urbaine (à titre illustratif)



**Merci pour votre  
attention.**

**La parole est à vous...**