



PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONOBLET

Réunion publique - phase diagnostic

14 juin 2022

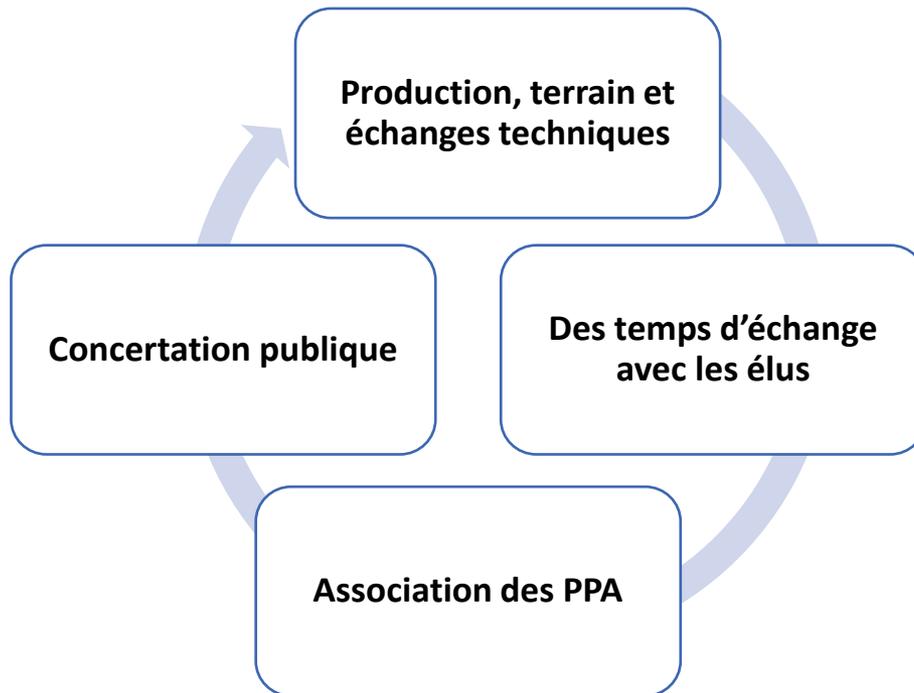
PLANS LOCAUX D'URBANISME
GARD DURABLE



CGins paysage



L'élaboration d'un diagnostic concerté et partagé :



Des orientations supra-communales à prendre en compte

Un SCOT est en cours d'élaboration à l'échelle de la communauté de communes Piémont Cévenol.

Le PLU devra être compatible avec les orientations du SCOT.

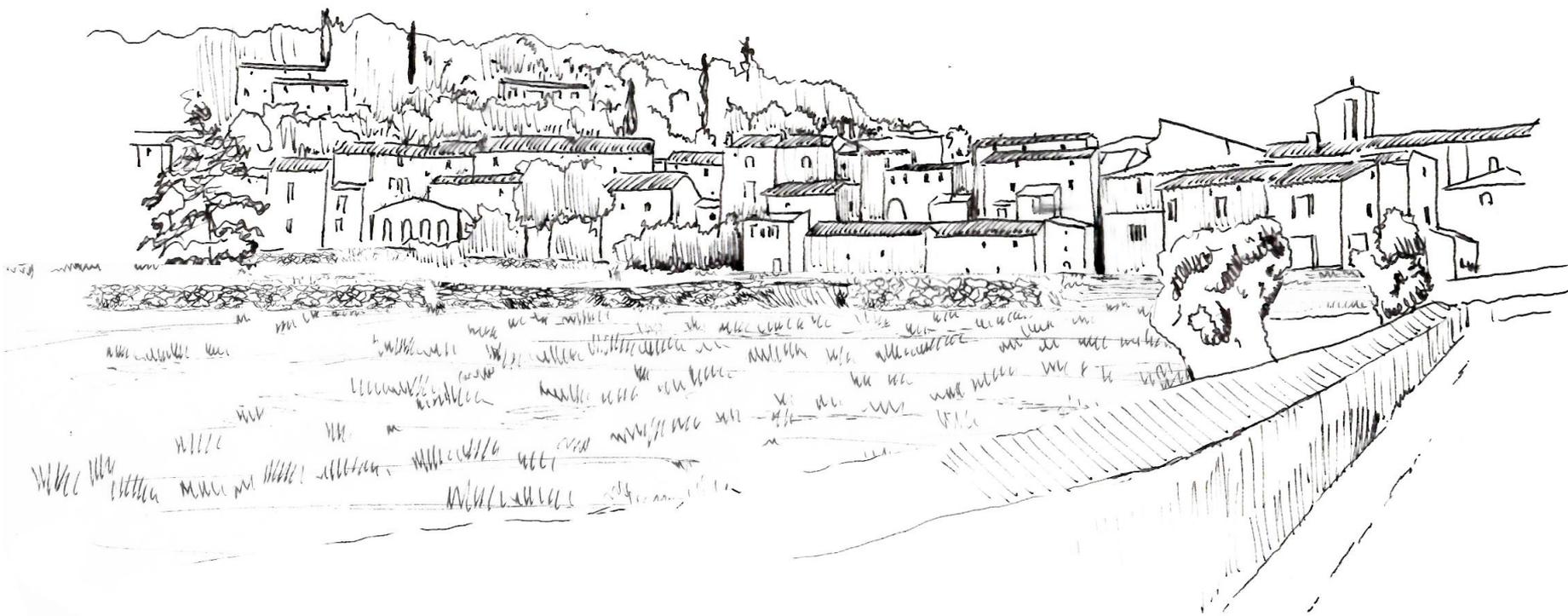


Des contraintes règlementaires qui s'imposent :



Risques





Comprendre le cadre réglementaire, les contraintes, et les marges de manœuvre

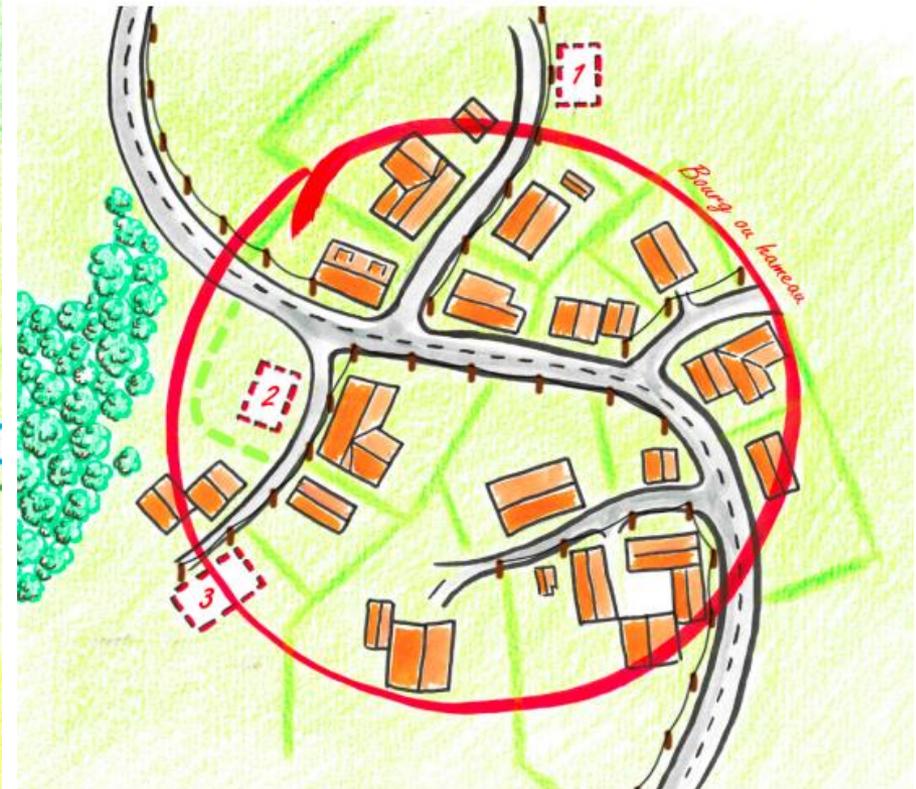
Principe d'urbanisation en continuité des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Exemple d'urbanisation en continuité

Exemple commenté d'urbanisation en continuité



Exemple commenté de « hameau »



LA TEMPORALITÉ POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF DE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE D'ICI 2050 DE LA LOI CLIMAT & RÉSILIENCE



2031 - 2041



2041-2050

Obligation de définir un objectif de réduction du **rythme d'artificialisation** par tranches de dix années avec une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols

2050

Atteinte de l'objectif de Zéro artificialisation nette à l'échelle de la France

Réduire la consommation des espaces naturels et agricoles **d'au moins 50%** à horizon PLU (2031) (par rapport à la période 2011 – 2021)

2021 - 2031

Réduire la **consommation d'espaces naturels et agricoles** observée entre 2011 et 2021 d'au moins 50 %

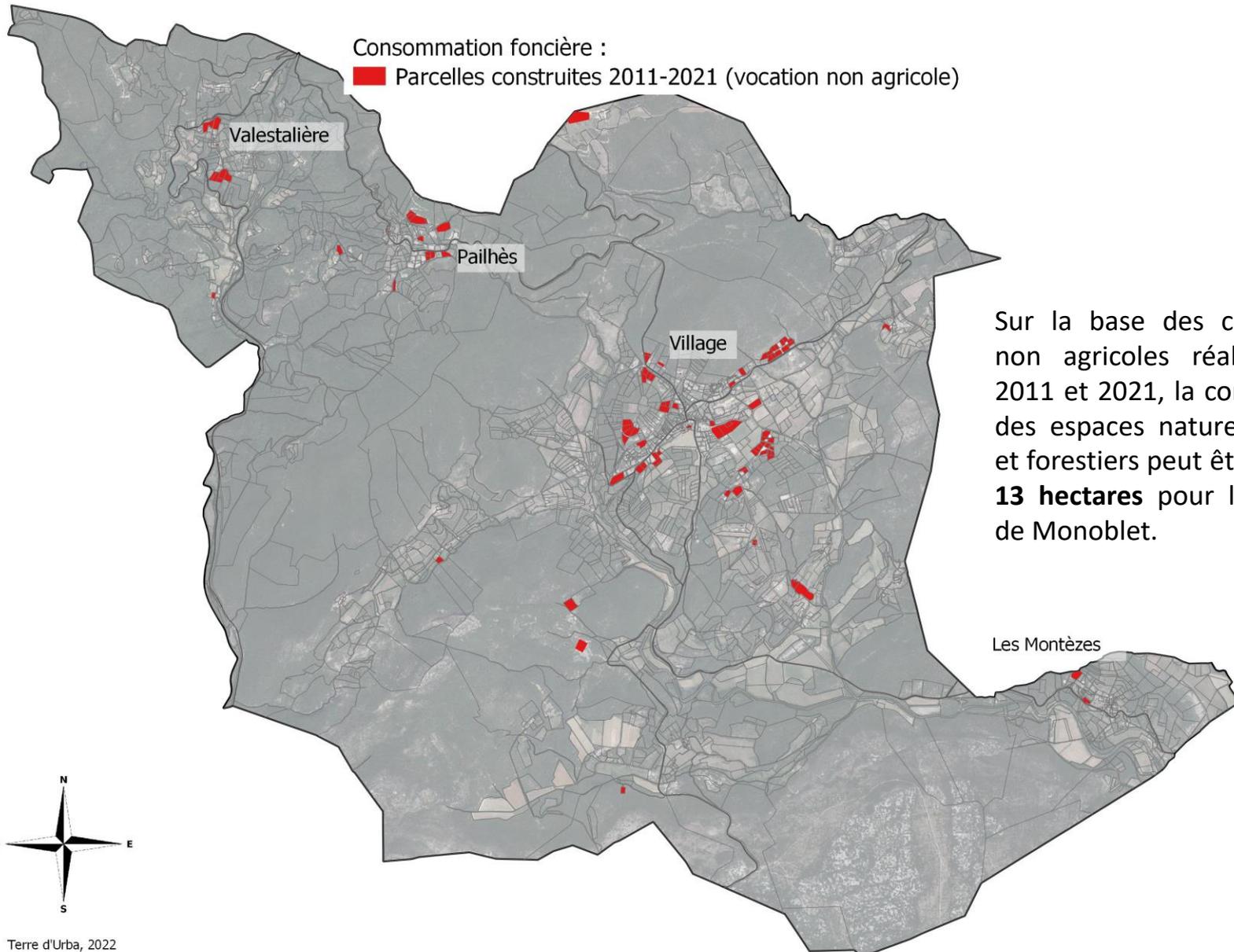
Une entrée en vigueur progressive avec usage de la notion de consommation foncière

2021

Une territorialisation des objectifs doit être engagée au niveau régional via le Sraddet

Sans PLU « climatisé » en vigueur au 22 août 2027 : aucune autorisation d'urbanisme délivrée dans une zone à urbaniser d'un PLU ou secteurs constructibles carte communale

Carte d'analyse de la consommation foncière entre 2011 et 2021

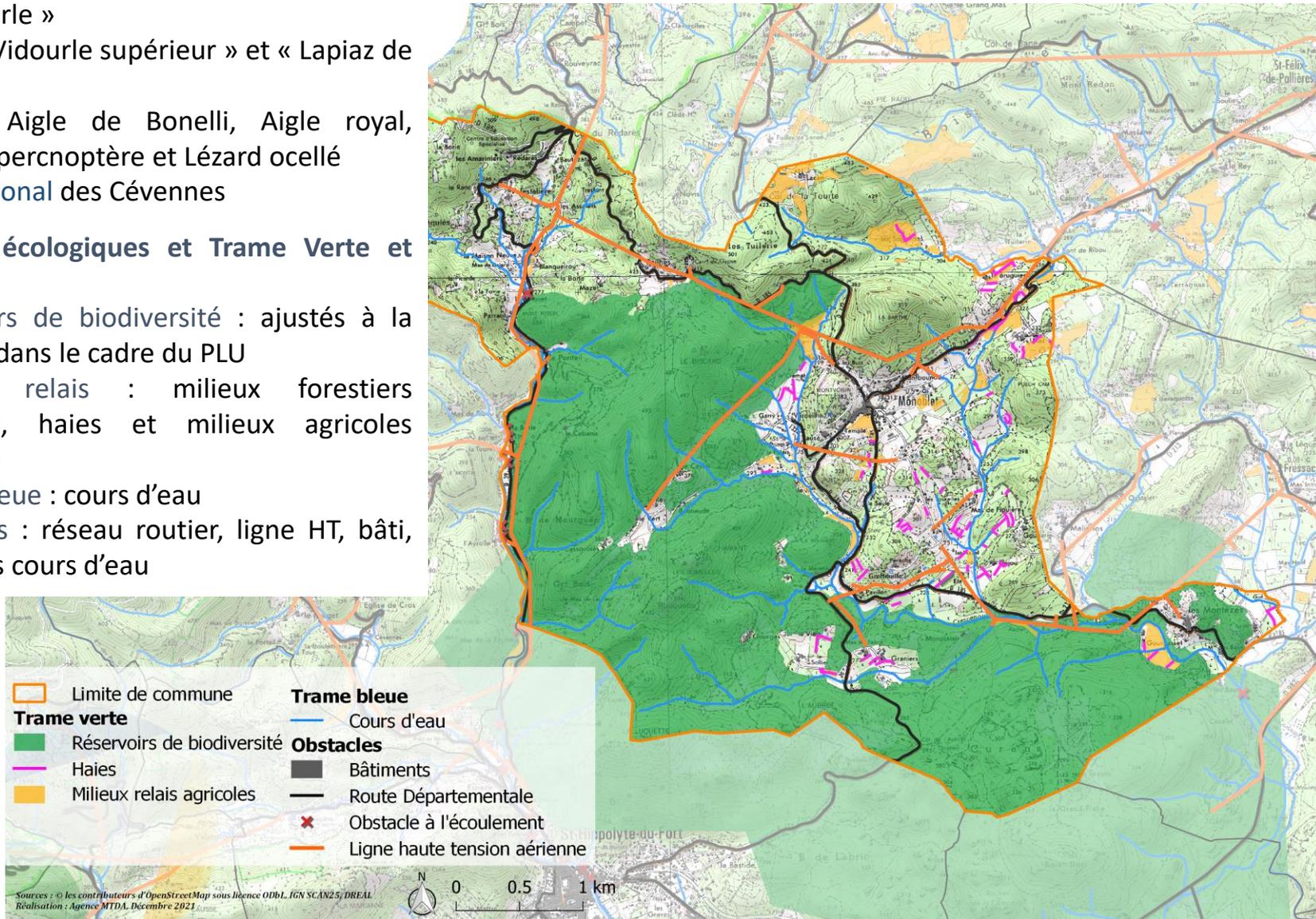


Zonages sur la commune :

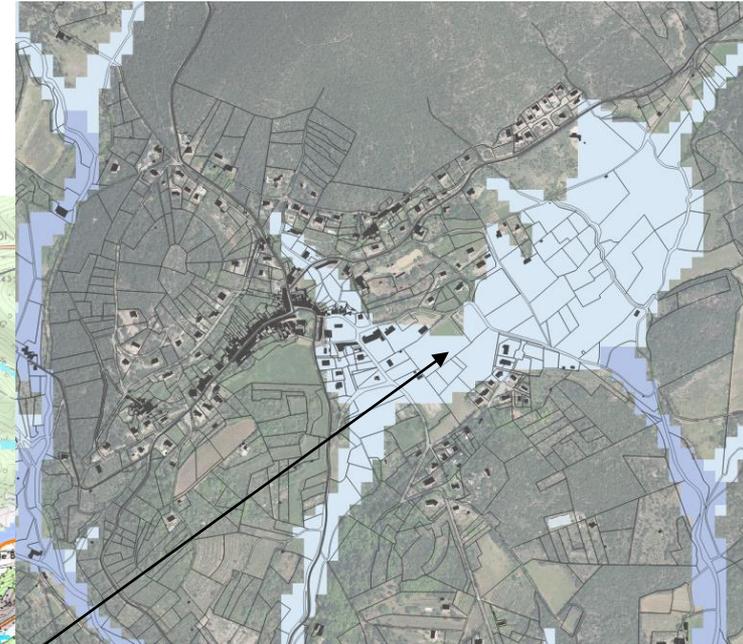
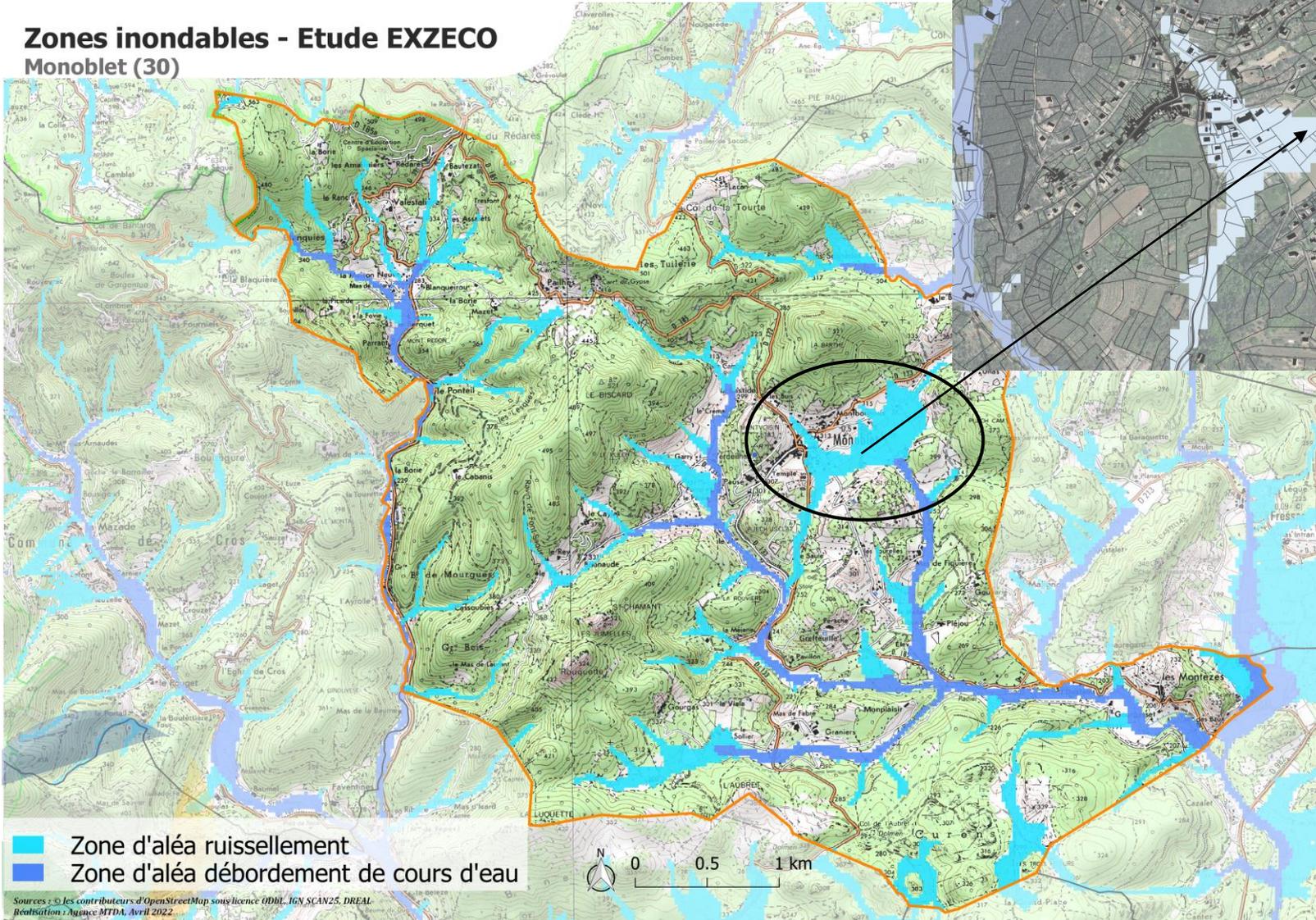
- 2 ZNIEFF de type 2 « Hautes vallées des Gardons » et « Plaines de Pompignan et du Vidourle »
- 2 ENS « Vidourle supérieur » et « Lapiaz de Curens »
- 4 PNA Aigle de Bonelli, Aigle royal, Vautour percnoptère et Lézard ocellé
- Parc National des Cévennes

Continuités écologiques et Trame Verte et Bleue :

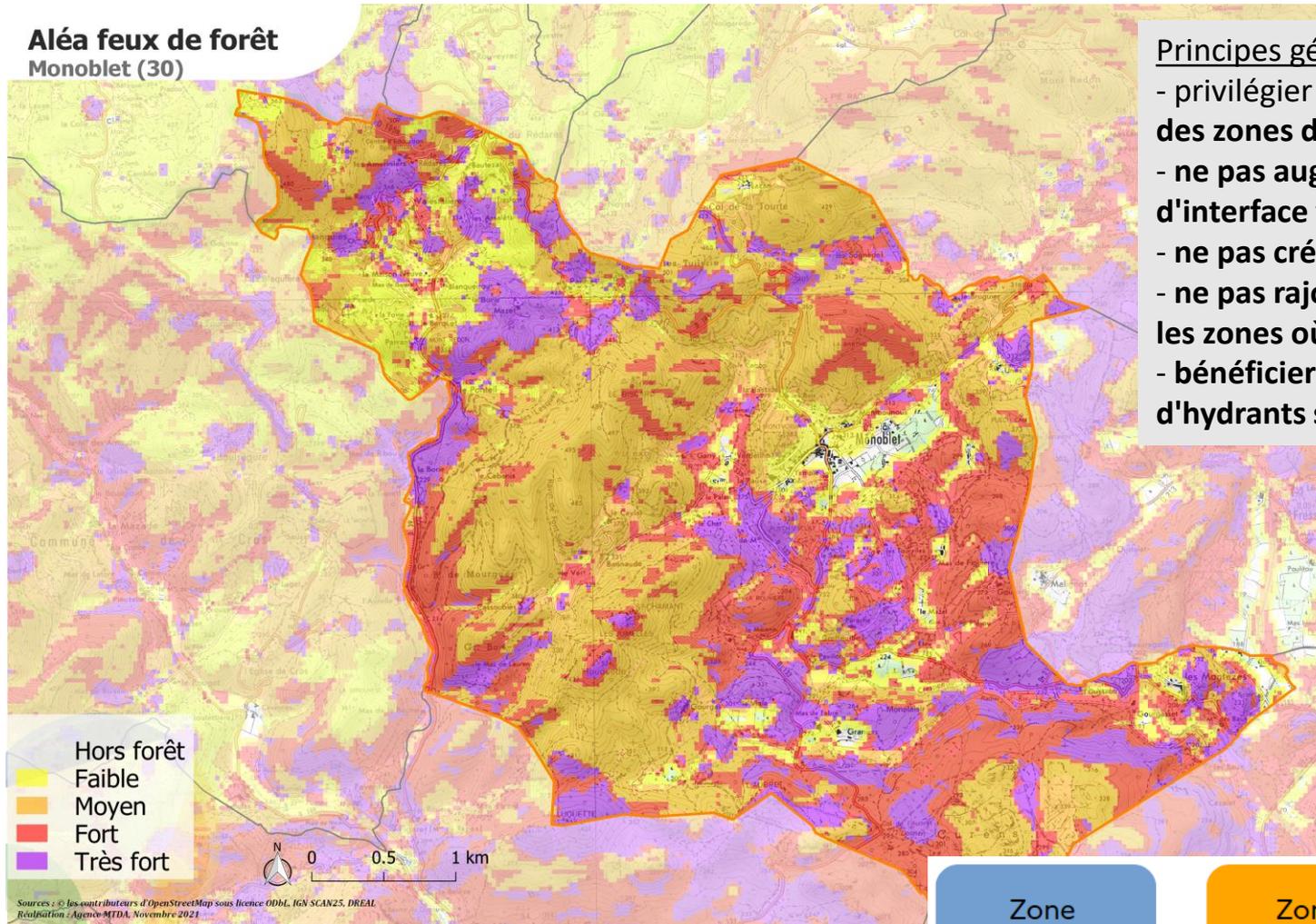
- Réservoirs de biodiversité : ajustés à la parcelle dans le cadre du PLU
- Espaces relais : milieux forestiers (collines), haies et milieux agricoles (prairies)
- Trame bleue : cours d'eau
- Obstacles : réseau routier, ligne HT, bâti, obstacles cours d'eau



Zones inondables - Etude EXZECO Monoblet (30)



Aléa feux de forêt Monoblet (30)



Principes généraux :

- privilégier l'urbanisation en dehors des zones d'aléa
- ne pas augmenter le linéaire d'interface forêt/habitat à défendre,
- ne pas créer d'habitat isolé,
- ne pas rajouter d'habitation dans les zones où le risque est important,
- bénéficier de voiries d'accès et d'hydrants suffisants

Pour chaque aléa (faible, moyen, fort, très fort), un « arbre » de décision avec 3 critères :

Zone urbanisée

Zone équipée

Densité d'urbanisation

Aléa fort à très fort : uniquement les extensions des constructions existantes admises sous conditions

Aléa faible à moyen : constructions, changements de destination, extensions des constructions existantes admis sous conditions

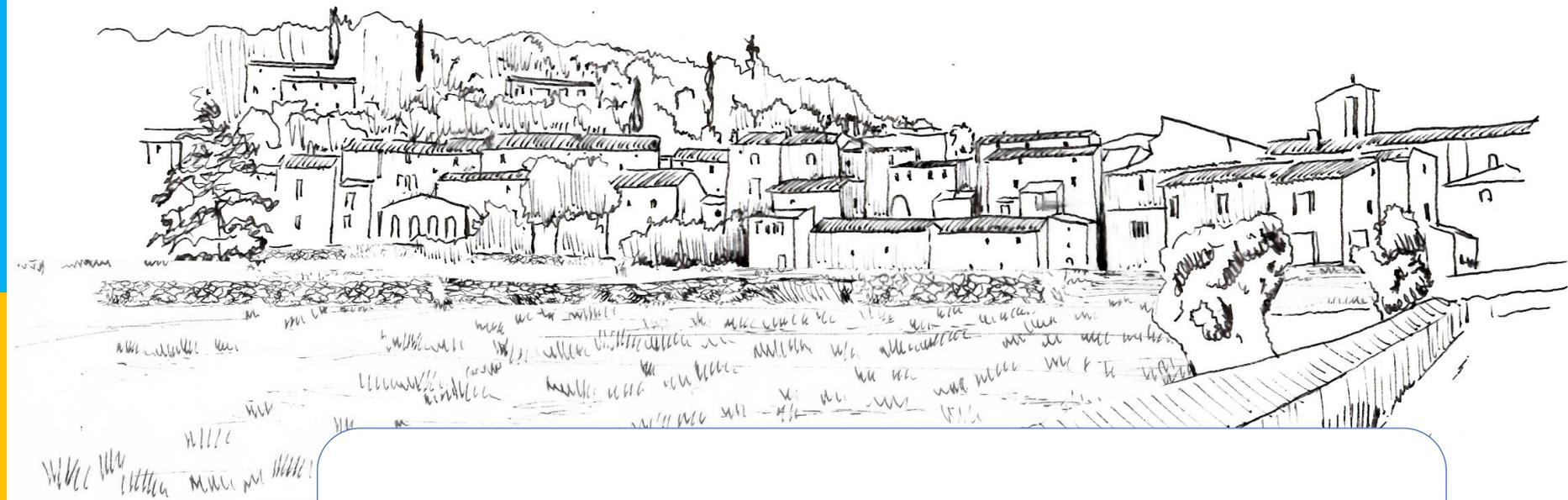
Les enjeux

- ✓ La préservation qualitative et quantitative de la ressource en eau
- ✓ L'adaptation du développement urbain du territoire à la ressource en eau et à la capacité des réseaux
- ✓ La mise en place de systèmes d'assainissement performants
- ✓ La mise en place d'une gestion des eaux pluviales efficace dans les nouveaux aménagements

Impact sur la constructibilité du secteur d'urbanisation future prévu dans le PLU actuel au Nord/ Nord-Ouest du village.



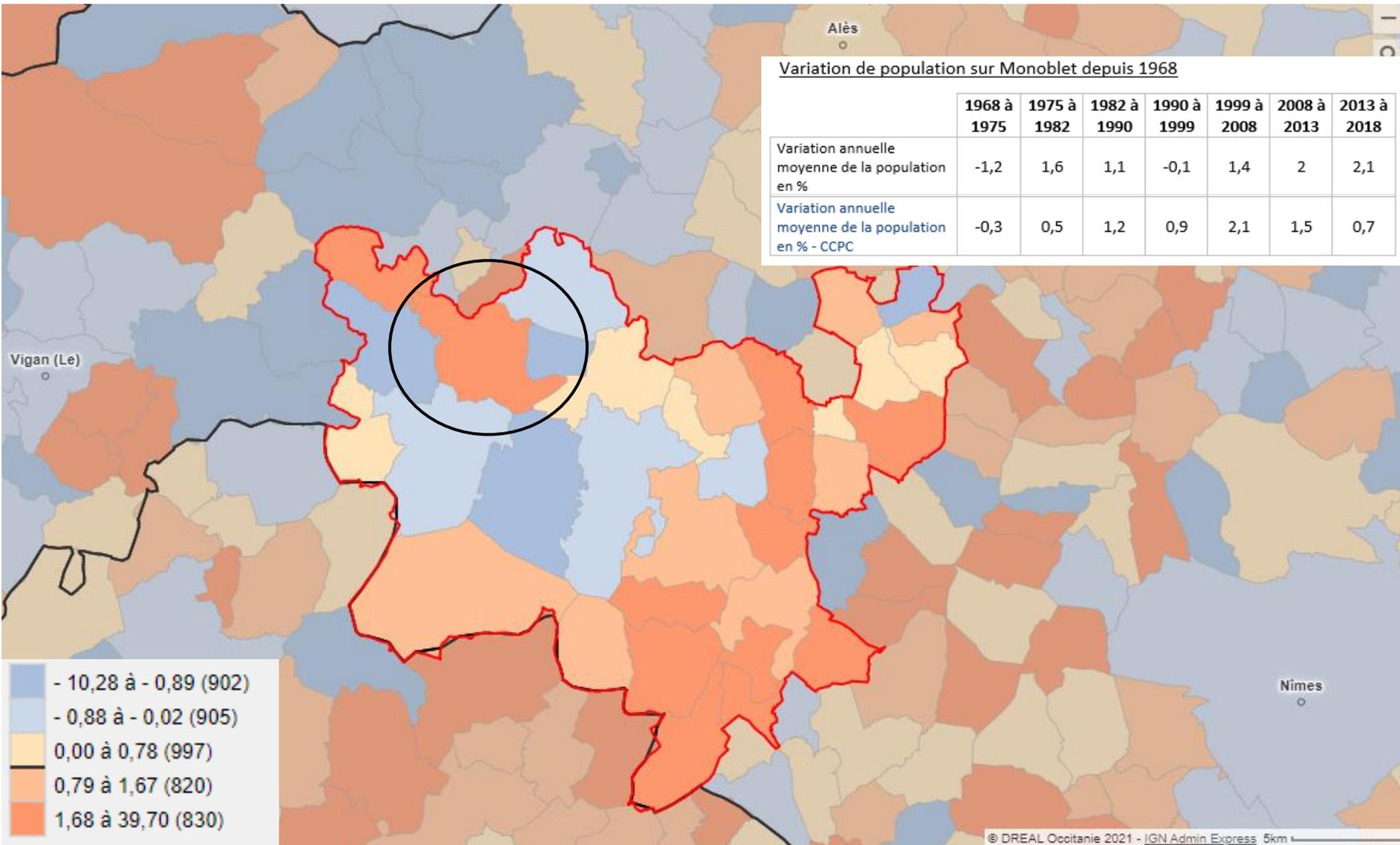
Périmètre de protection rapprochée inconstructible



Connaître son territoire



Une dynamique démographique soutenue par rapport aux communes alentours.



Un territoire attractif au cœur du triangle Quissac-Anduze-Le Vigan avec un solde migratoire positif qui permet de maintenir une croissance démographique soutenue.

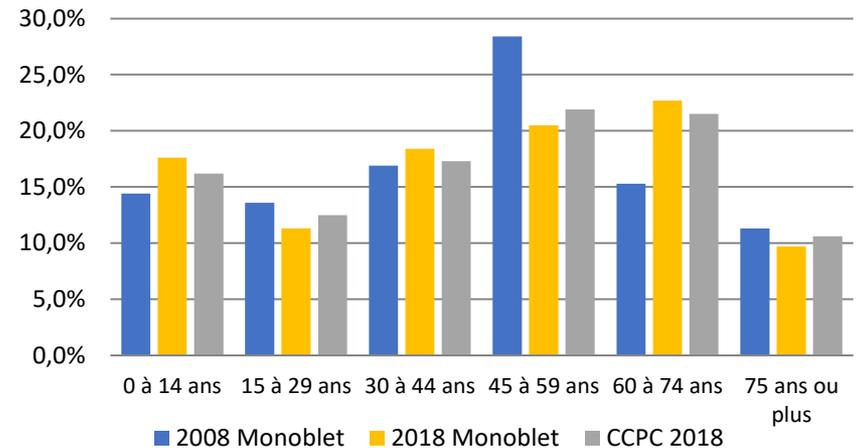
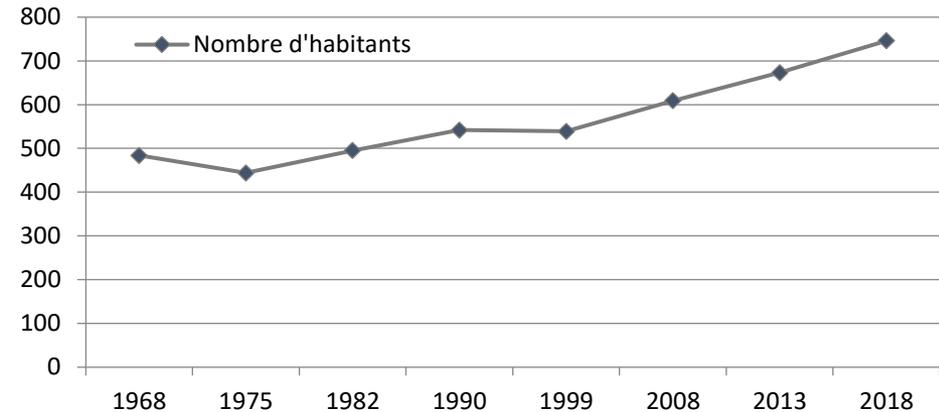
Des ménages attachés à leur cadre de vie implantés sur la commune depuis de nombreuses années.

Une légère tendance au vieillissement de la population compensée par l'installation de jeunes couples avec une augmentation du nombre d'enfants de 0 à 14 ans.

Une stabilisation de la taille des ménages depuis 2008 autour de 2,3 personnes/ménage.

Enjeux :

- ✓ Soutenir la croissance démographique, et attirer de jeunes ménages à la recherche d'un cadre de vie de qualité.
- ✓ Prendre en compte l'évolution de la structure démographique dans la définition des besoins (logements, services et équipements...).
- ✓ Maintenir une mixité sociale et générationnelle sur le territoire communal.



Un taux d'activités faible inférieur à la moyenne intercommunale.

Les retraités représentent près de 40% des ménages vivant à Monoblet.

Une légère diminution du taux de chômage entre 2008 et 2018 et 45 actifs supplémentaires sur la même période.

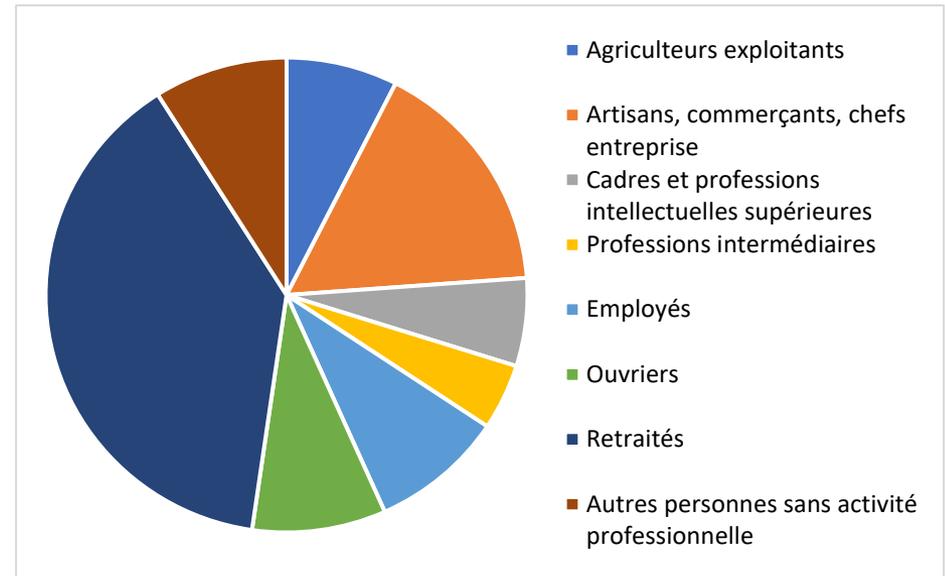
Les actifs ayant un emploi sont majoritairement salariés (59%), et travaillent en dehors de la commune de Monoblet (65%).

Sur la commune, des emplois orientés vers le tertiaire et l'agriculture.

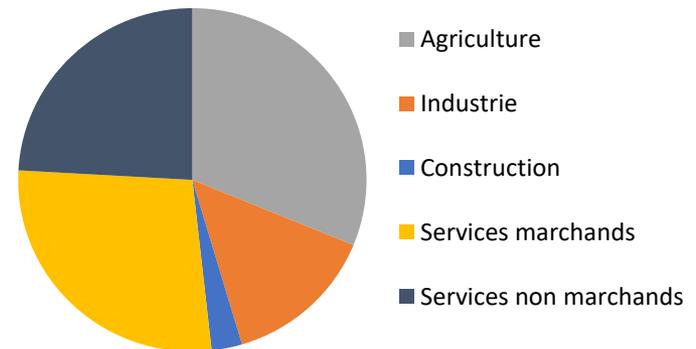
Enjeux :

- ✓ Soutenir l'économie locale pour favoriser le maintien des emplois sur la commune.
- ✓ S'appuyer sur la valorisation des ressources locales (agricoles, culturelles, artisanales...) pour créer de l'emploi.
- ✓ Faciliter l'accès au télétravail.

Ménages selon la CSP de la personne de référence en 2018



Répartition de l'emploi par secteurs en 2018



LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

Une nette augmentation des résidences principales et une baisse du nombre de logements vacants.

Une légère augmentation du nombre de résidences secondaires (27% en 2018).

Une large prédominance de l'habitat individuel (91%), une majorité de propriétaires (77%).

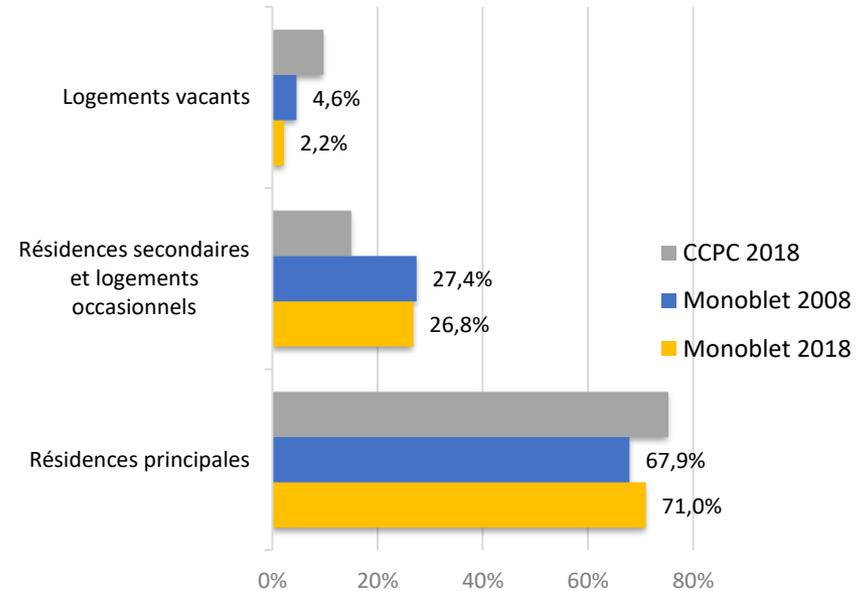
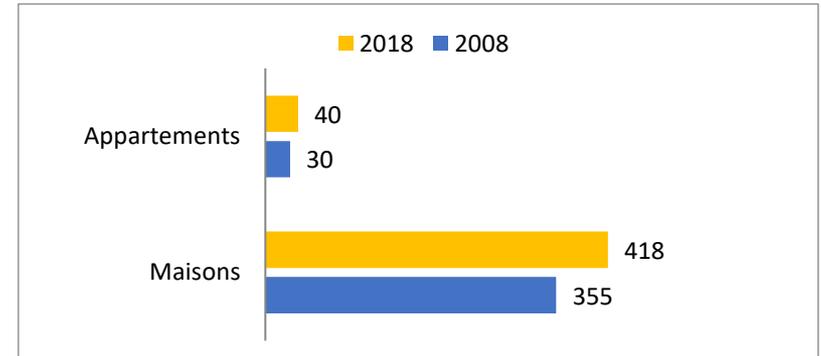
Une majorité de logements de grande taille : 76% des résidences principales ont 4 pièces ou plus.

51% des ménages habitent dans leur résidence principale depuis plus de 10 ans.

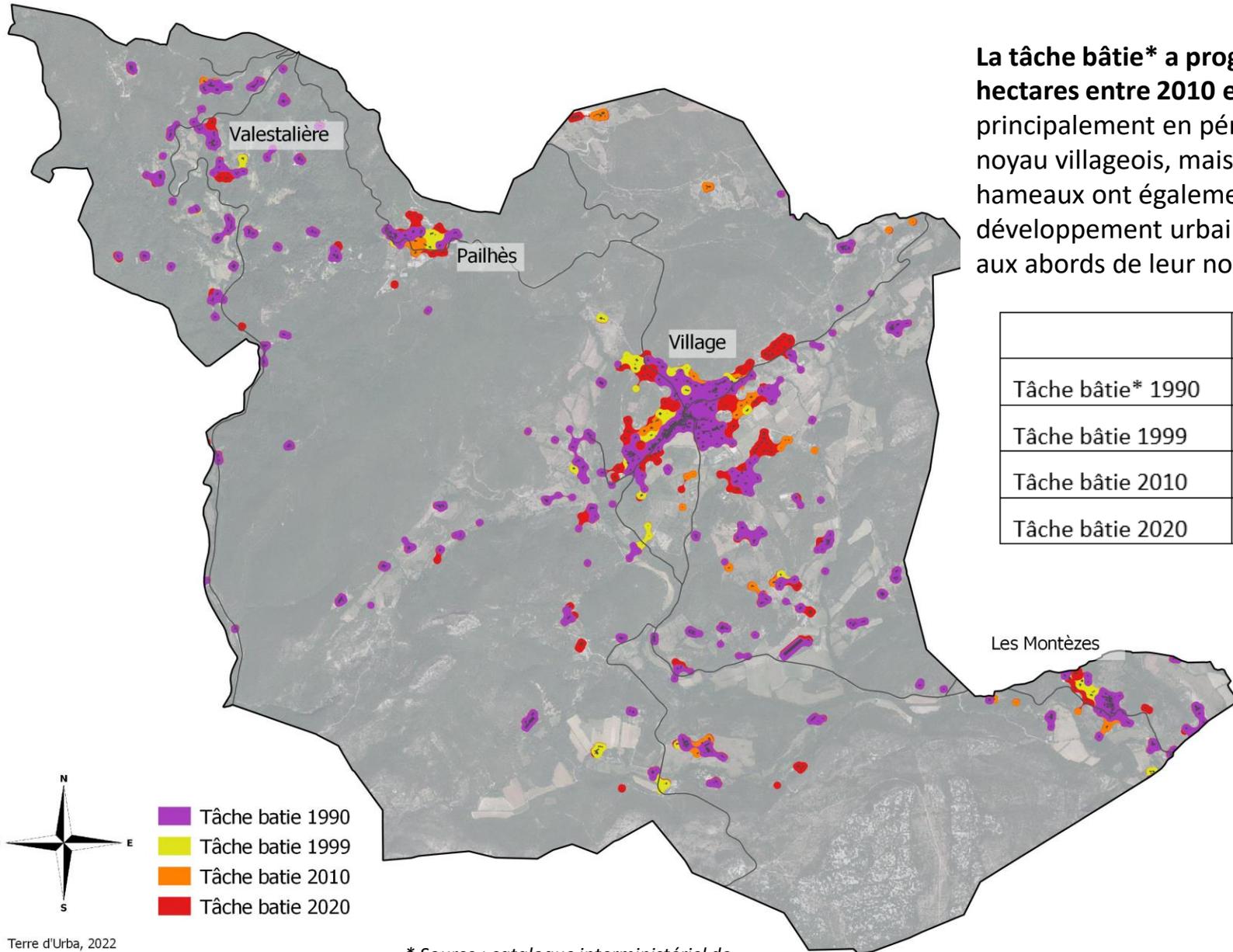
La commune compte 14 logements communaux en location dans le village + un ensemble de 8 logements HLM.

Enjeux :

- ✓ Diversifier le parc de logements et développer une offre locative complémentaire afin d'attirer de jeunes ménages sur la commune, mais également proposer aux personnes âgées des logements adaptés à leur parcours résidentiel.



EVOLUTION DE LA TACHE BATIE DEPUIS 1990



La tache bâtie* a progressé de 21 hectares entre 2010 et 2020, principalement en périphérie du noyau villageois, mais les principaux hameaux ont également connu un développement urbain pavillonnaire aux abords de leur noyau historique.

	Surface (ha)
Tâche bâtie* 1990	80 ha
Tâche bâtie 1999	90 ha
Tâche bâtie 2010	98 ha
Tâche bâtie 2020	119 ha

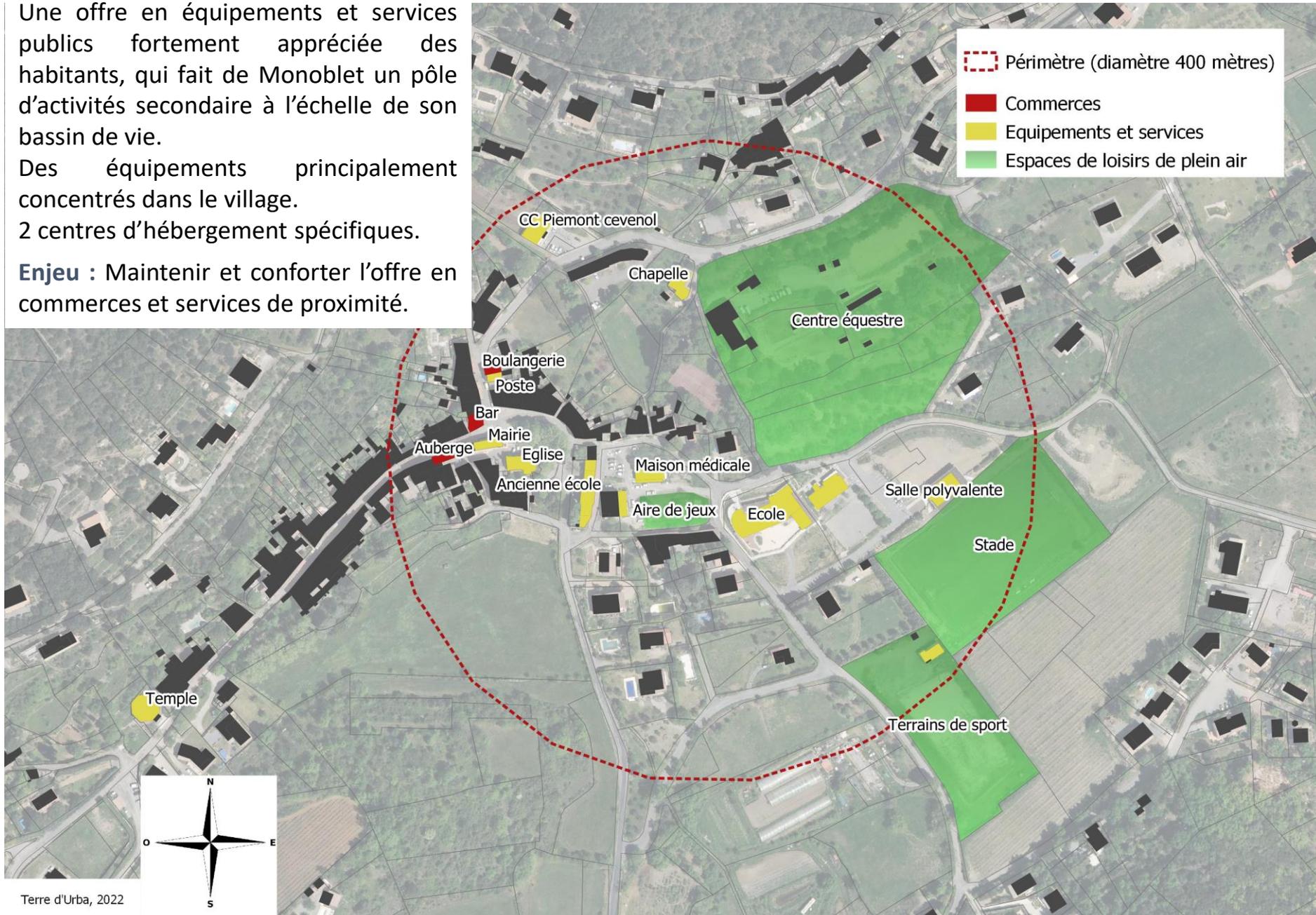
L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET SERVICES

Une offre en équipements et services publics fortement appréciée des habitants, qui fait de Monoblet un pôle d'activités secondaire à l'échelle de son bassin de vie.

Des équipements principalement concentrés dans le village.

2 centres d'hébergement spécifiques.

Enjeu : Maintenir et conforter l'offre en commerces et services de proximité.



COMMENT CRÉER DU LIEN ENTRE LES SECTEURS D'ÉQUIPEMENTS?

Enjeu : repenser les secteurs d'équipements et de centralité dans une logique globale afin d'éviter une logique de juxtaposition, et créer du lien entre ces espaces (traitement des espaces publics, cheminements doux...).



Centralité historique

Place des
Magnans



Espace de transition

Nouvelle centralité
Pôle d'équipements

Aire de jeux

Ecole

Stade



Boulodrome



L'économie locale repose en grande partie sur :

- ✓ l'agriculture,
- ✓ le tourisme,
- ✓ les activités tertiaires liées aux services publics,
- ✓ l'artisanat.

Une quinzaine d'entreprises, majoritairement dans le secteur du bâtiment.

Une dizaine d'artistes et artisans d'art (illustration, peinture, dessin, gravure, photographie, création, sculpture).

Une petite zone d'activités de 6 lots.

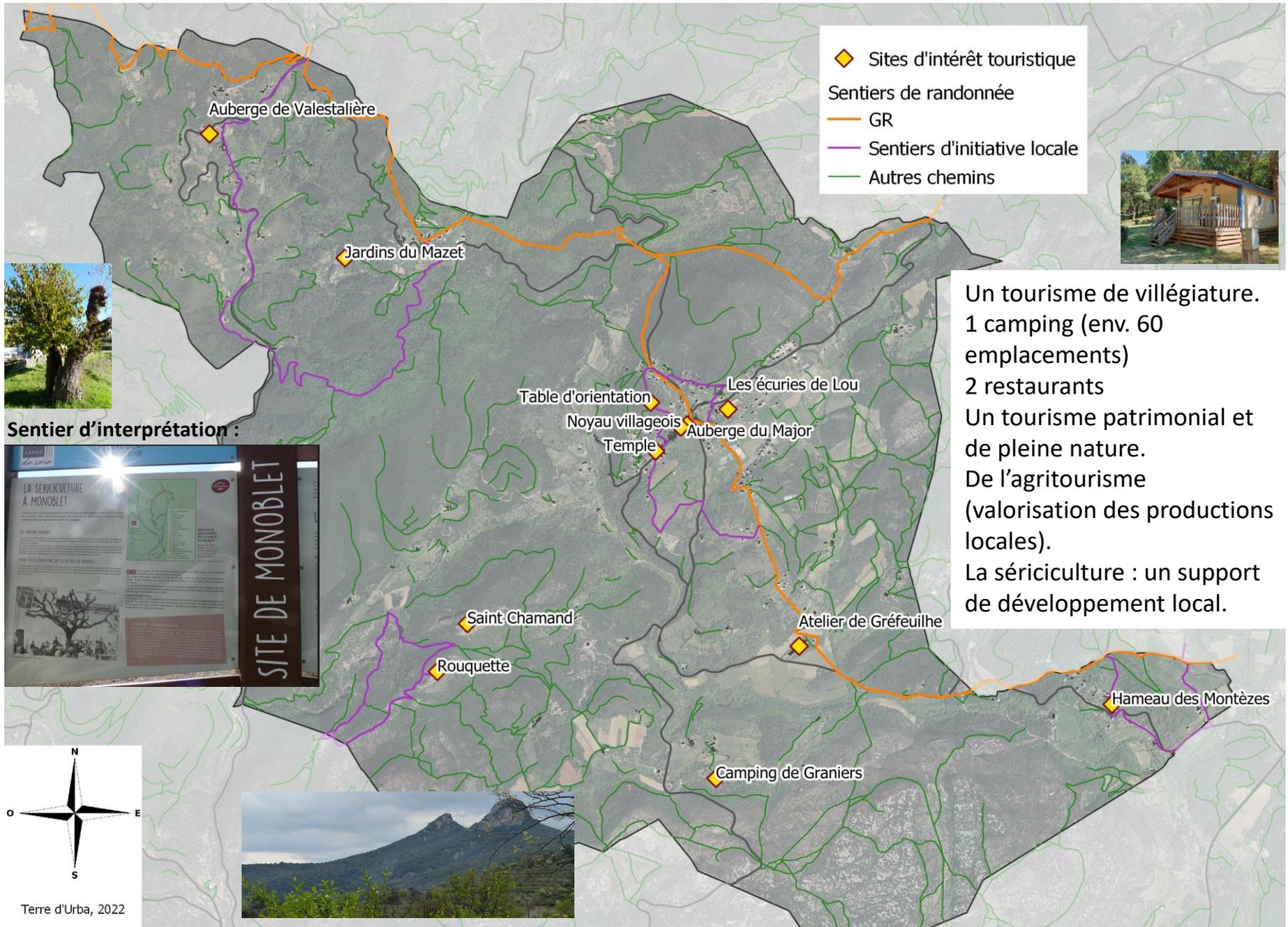
Un atelier communal à Gréfeuilhe.



Enjeu :

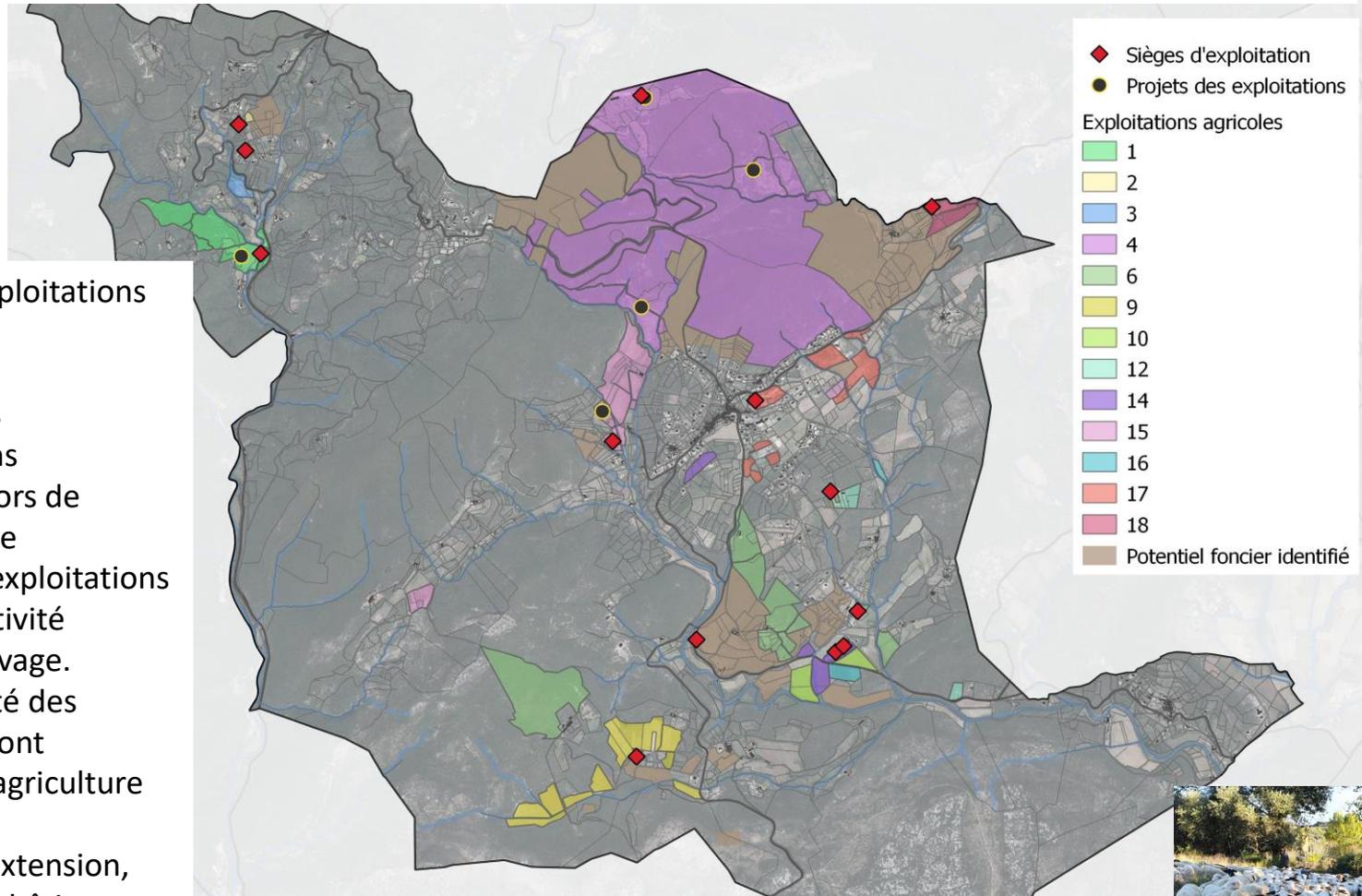
- ✓ Permettre le maintien et le développement de l'activité agricole, valoriser et promouvoir la filière séricicole.
- ✓ Développer le tourisme vert en lien avec la valorisation des produits et des savoir-faire locaux, et la connaissance du patrimoine de la commune.
- ✓ Permettre le maintien des commerces de proximité et des services publics.
- ✓ Répondre aux besoins en foncier des artisans et des exploitants agricoles de la commune.

UNE COMMUNE ORIENTEE VERS UN TOURISME VERT



UNE LARGE REPRESENTATION DE LA PROFESSION AGRICOLE

- ✓ Une activité agricole dynamique et diversifiée (plusieurs types d'élevage, sériciculture, apiculture, PPAM, maraîchage, vignes, châtaignes, muriers)
- ✓ De nombreux signes de qualité : territoire concerné par plusieurs AOC, AOP, IGP



Une vingtaine d'exploitations recensées :

- ✓ 17 retours de questionnaires
- ✓ 13 exploitations représentées lors de l'atelier agricole
- ✓ La moitié des exploitations ont comme activité principale l'élevage.
- ✓ La quasi-totalité des exploitations sont labellisées en agriculture biologique.
- ✓ Des projets d'extension, des besoins en bâtiments agricoles et une problématique foncière importante.



UNE COMMUNE RURALE EXCENTREE DES GRANDS AXES DE CIRCULATION

Localisation à 1 heure environ des grands axes de communication autoroutiers et ferroviaires et de l'aéroport de Montpellier Méditerranée. Les gares les plus proches sont celles de Nîmes (50 km) et d'Alès (25 km).

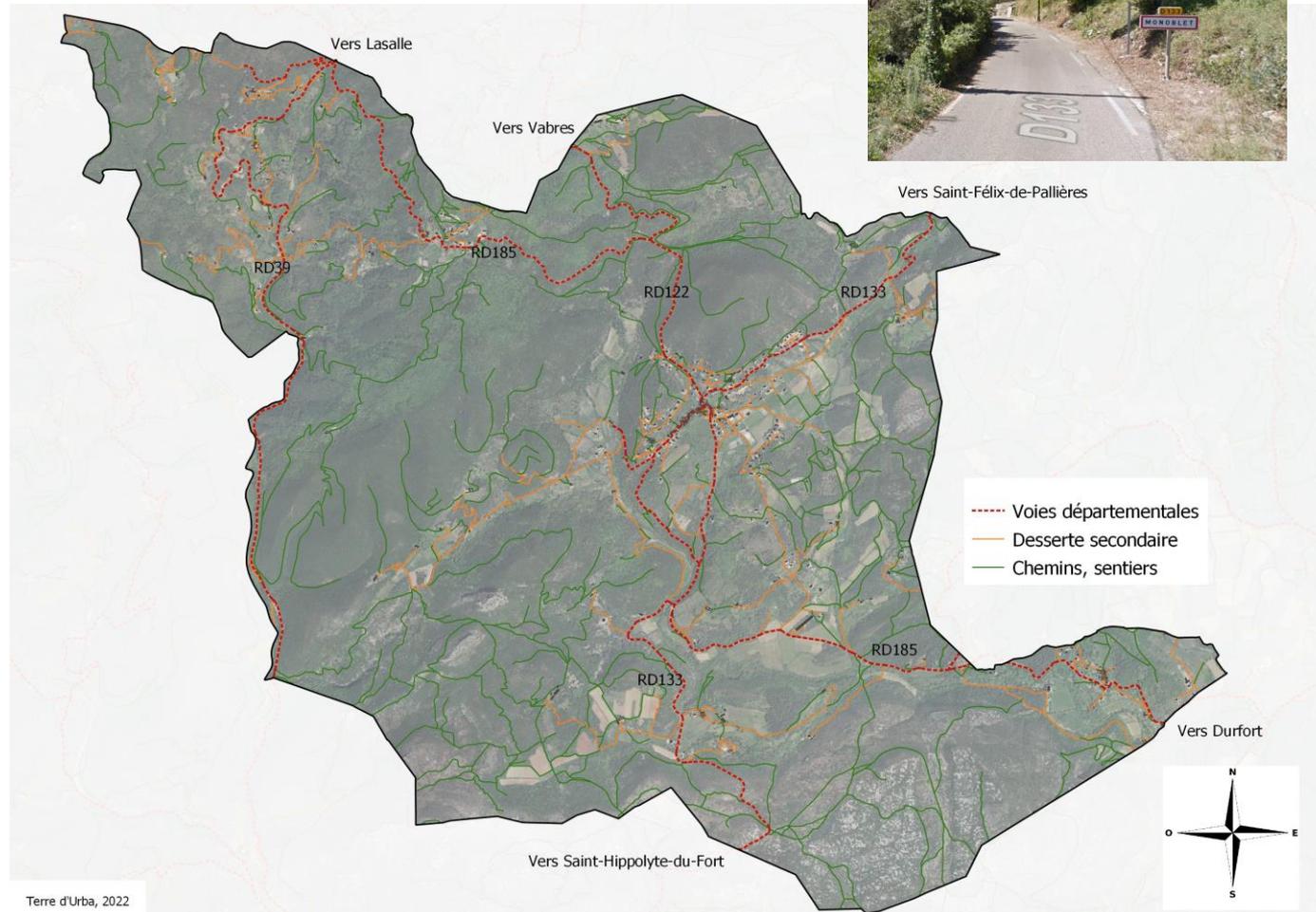
Les axes départementaux les plus importants (D999, D 982, D57, D907) permettant de relier la commune à Alès, Nîmes, Anduze, et Saint-Hippolyte-du-Fort contournent le territoire communal. Seule la RD 39 traverse le territoire communal dans sa partie Nord-Ouest (Valestalière), puis longe la limite communale.

Pas de desserte directe par les lignes de bus interurbains (Saint-Hippolyte-du-Fort, Durfort-et-Saint-Martin-de-Sossenac, Tornac, Anduze).

Desserte en transports scolaires.

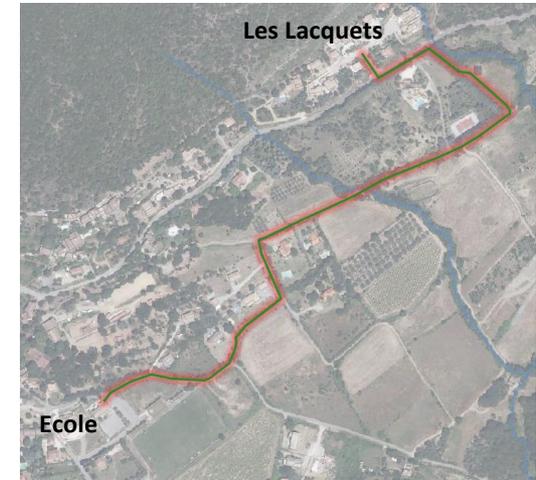
Un bus le vendredi matin pour desservir le marché de Saint-Hippolyte (aller-retour).

Un maillage de voies départementales qui permet de desservir les principaux secteurs d'habitat.



STATIONNEMENTS ET CHEMINEMENTS DOUX : quelles pistes d'amélioration?

Nécessité d'aménager des cheminements doux qualitatifs et sécurisés qui créent du lien entre les secteurs d'équipements en lien avec le traitement des espaces publics.



Parking salle culturelle/école



Parking boulodrome/stade



140 places environ sur le village + des stationnements publics sur les hameaux des Montèzes et de Pailhès.

Des espaces de stationnement à réinterroger et traiter paysagèrement.



Parking du Temple

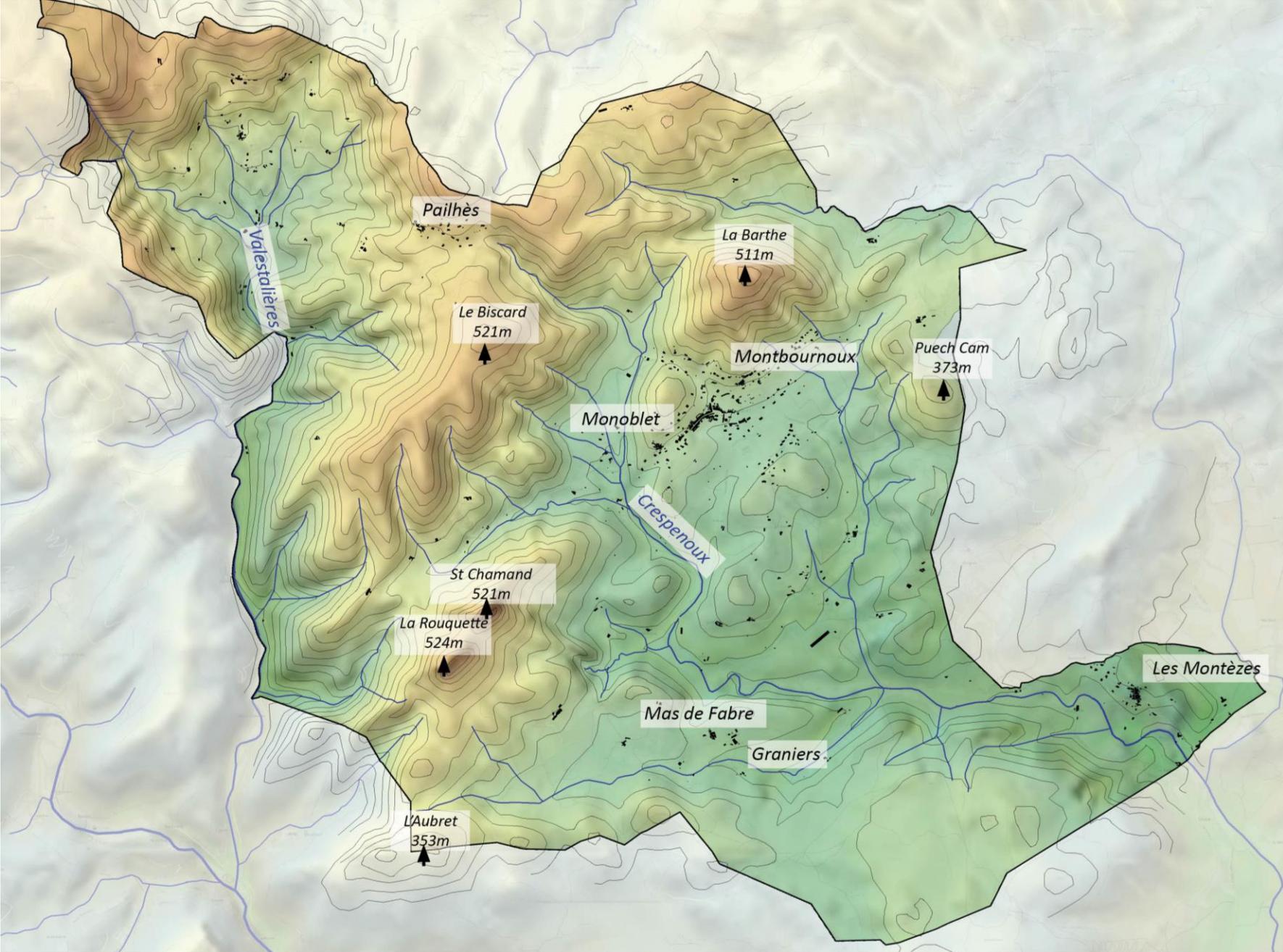


Place des Magnans



Parking maison médicale

Un paysage collinaire de piémont cévenol





Le grand paysage depuis les hauteurs de Monoblet et Pailhès alternant collines boisées arrondies, vallées et synclinaux cultivés

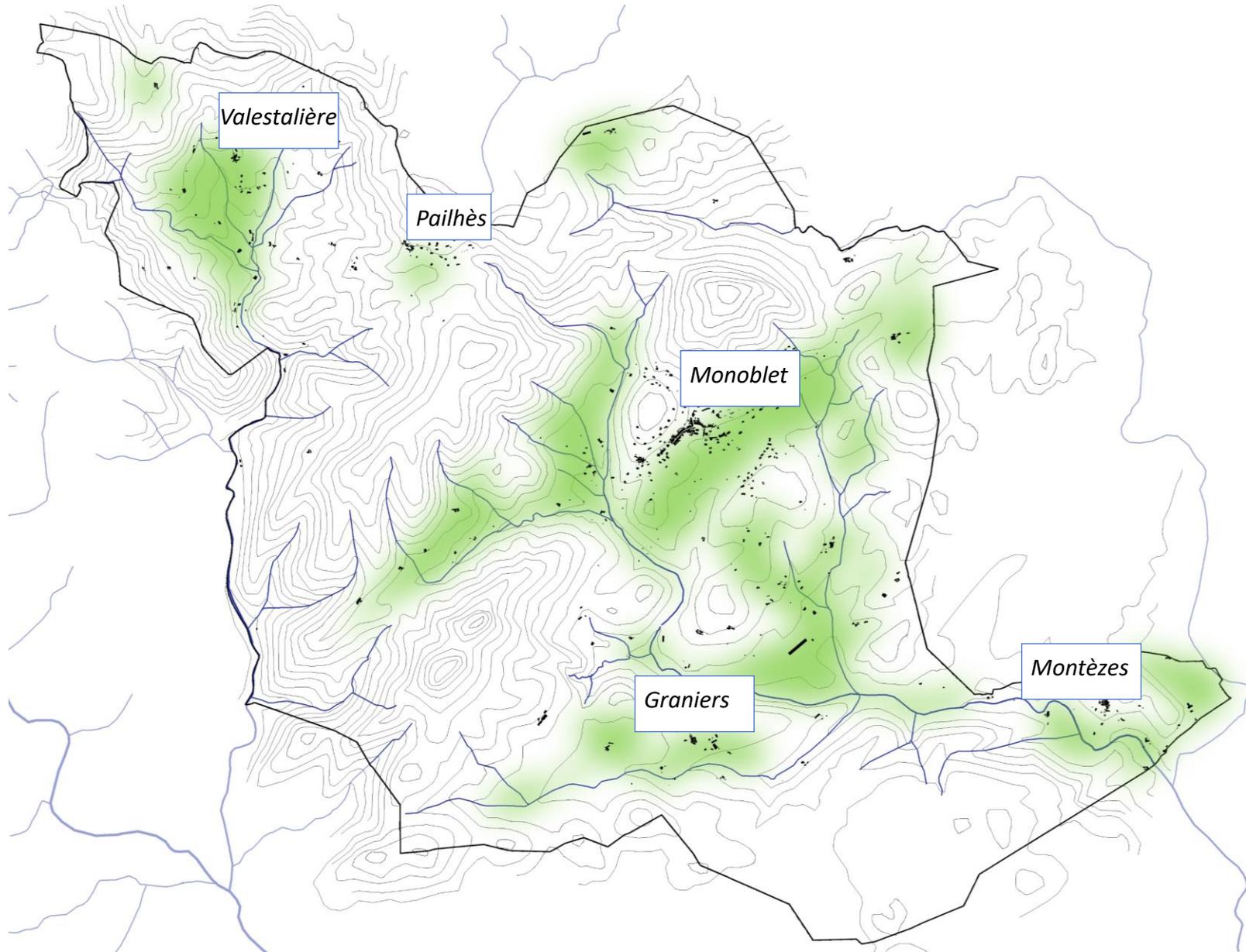


Les jumelles qui dominent la commune sont le signal et le repère de Monoblet



Le grand paysage ouvert drainé par le Crespenou

Une organisation du territoire fondée sur le relief et la proximité des terres agricoles





L'organisation de Monoblet: un village adossé à sa colline ouvert sur un paysage agricole



Montbounoux et sa plaine agricole



Paysage agricole de synclinal de plus en plus résidentielisé



Les Montèzes entourés de son paysage agricole



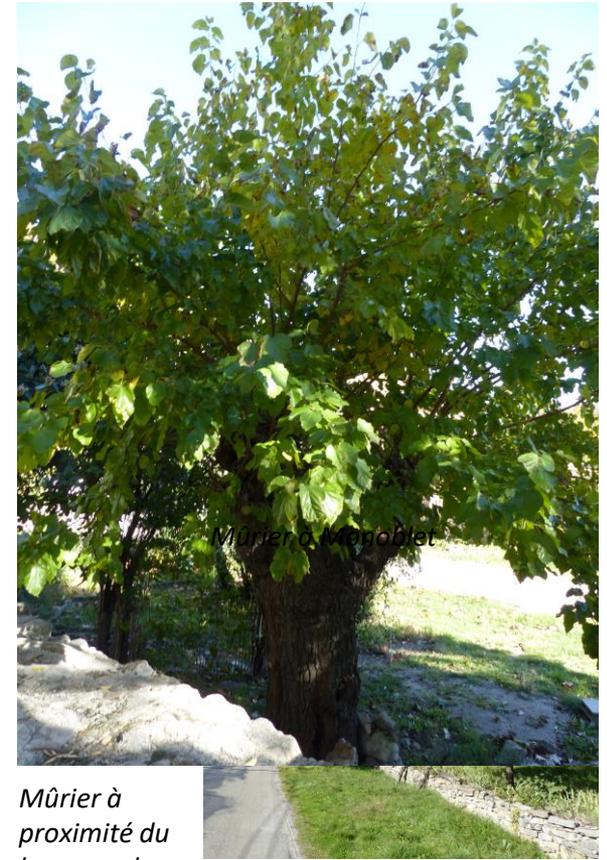
Graniers et son paysage agricole



La soirie des Cévennes quartier de Greffeuille



L'intérieur de la filature

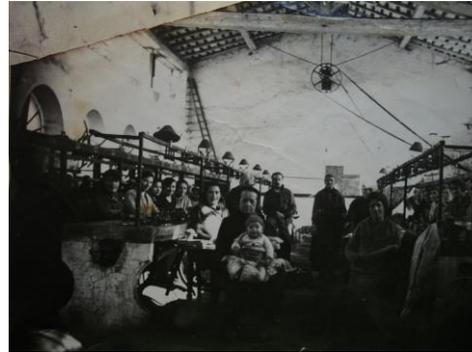


Mûrier à Monoblet

Mûrier à proximité du hameau des Montèzes



La filature de Monoblet dans les années 1920



Intérieur de la filature dans les années 1920



Les bâtiments de l'ancienne filature

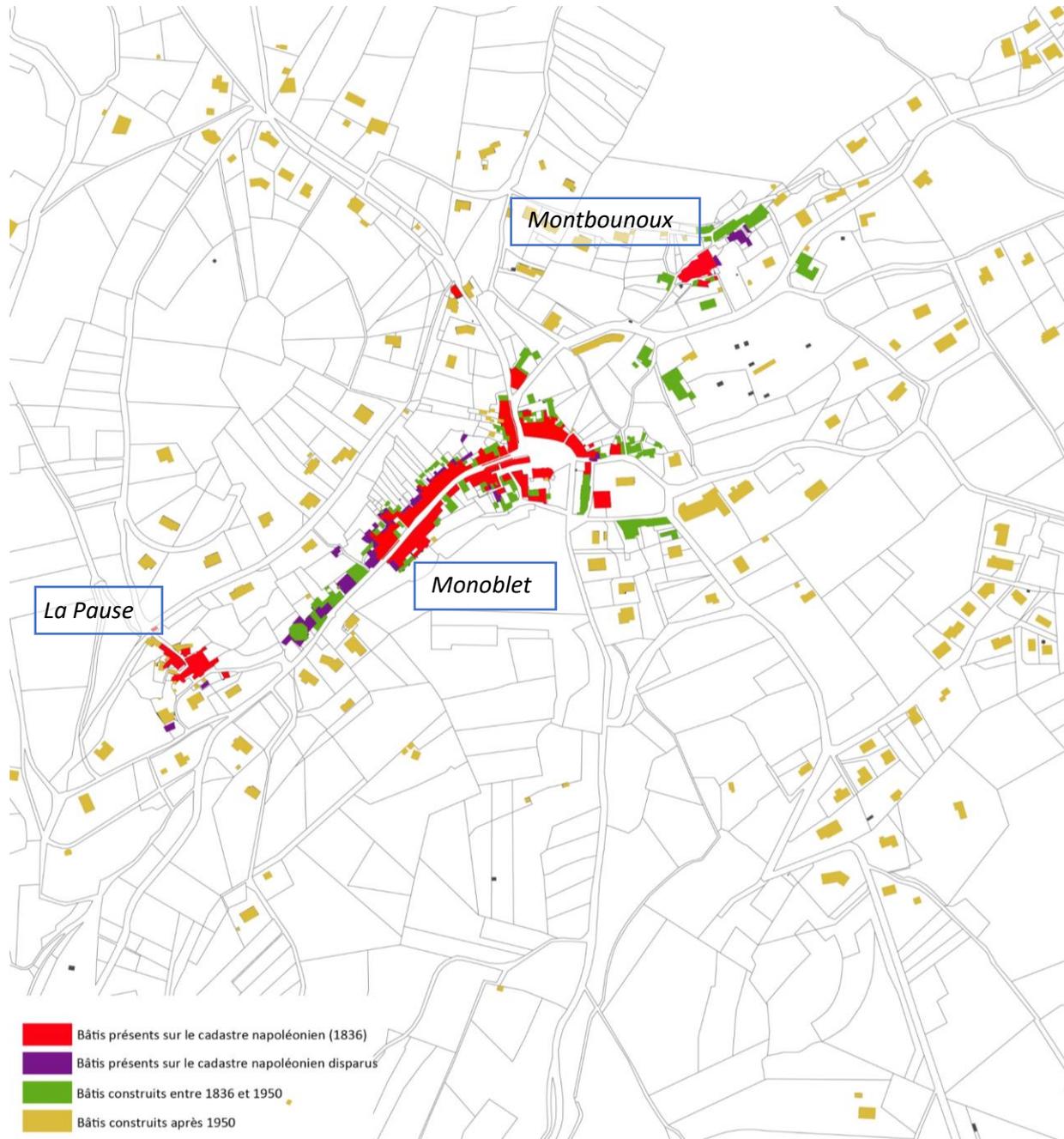


La filature aujourd'hui



Mûriers taillés en cèpe de vignes

Les phases de développement de la commune



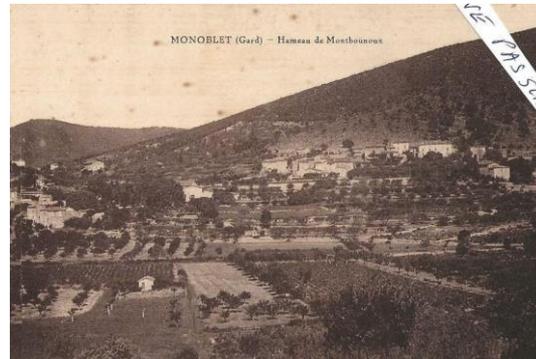
Un souci constant: économiser l'espace et se tenir proche de la voie principale



Un principe a guidé le développement de la commune: La proximité avec la voie principale, la proximité sans consommer la ressource des meilleures terres agricoles



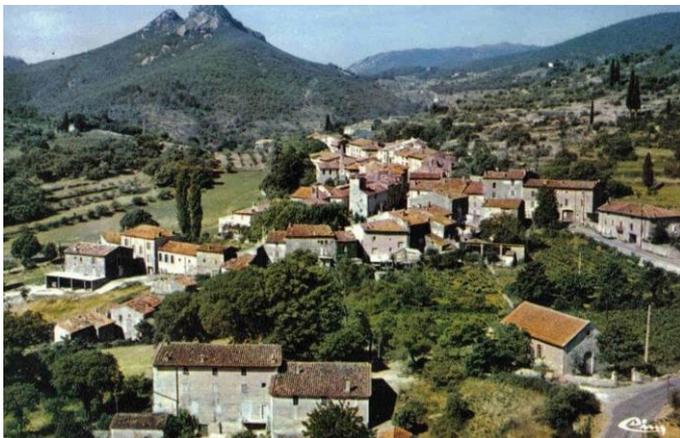
Depuis le chemin de Montvoisin : Une silhouette dense



Montbounoux dominant une marqueterie de cultures dans les années 1920



La Pause et son terroir agricole



*Monoblet: un village rue dominée par les Jumelles et entouré par son terroir agricole
Années 1950 à gauche et 1920 à droite*



Le village-rue de Monoblet



Rue des Fontaines



Alignement le long de la place des Magnans



Rue du puits neufs et le temple construit en 1843



Les rares épaisseurs sont offertes par les chemins latéraux qui lient le village au terroir agricole



Alignement rue des Forges



Rue du Puit neuf



Alignement faubourien du XIXe siècle
rue Max
Olivier Lacamp

La place des Magnans: Une place d'articulation



Prolongation des alignements faubouriens: vers une rupture de la trame villageoise



Accroche de la rue Puech Usclat et de la rue du Puits Neuf: Ouverture vers le sud de la rue du puits Neuf: création d'une épaisseur peu qualitative: retournement de l'alignement sous la forme d'un mur plein, espace public peu tenu dévolu au stationnement...



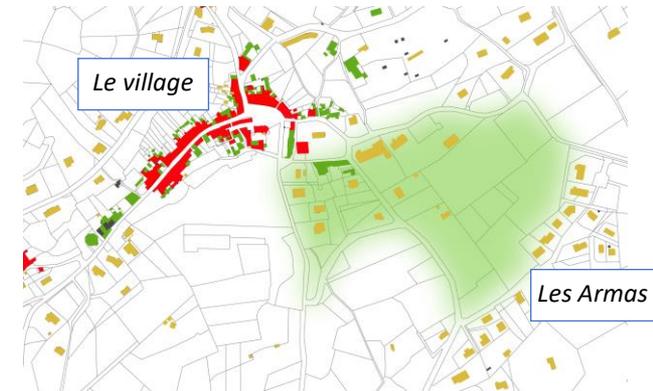
Le long de la RD 113: le village très tenu jusqu'au temple s'égrène en habitat résidentiel dont l'orientation ne répond plus aux logiques précédentes, usage de matériaux standardisés...



L'entrée du village dans les années 1960: le temple offre un signal d'entrée, la rue est cadrée par des murets en pierres sèches



Le quartier de l'école: malgré la qualité architecturale de l'école et de la salle polyvalente, la dilatation des espaces publics ne permet pas de faire quartier



Une articulation à trouver par le paysage?



Le quartier du stade

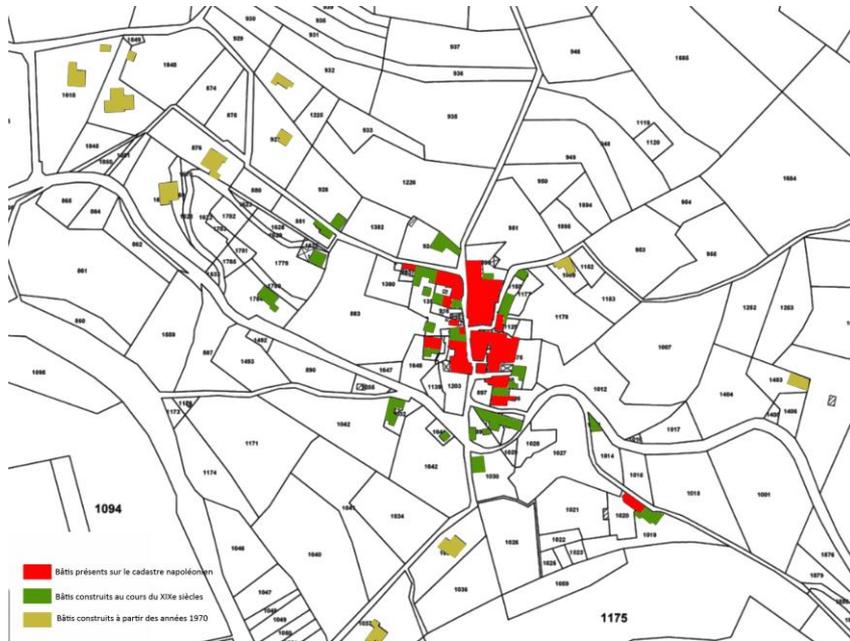


Le quartier des Armas: un quartier en vis à vis du village... Quels liens?

Enjeu fort: la plaine autrefois agricole devient un espace d'articulation entre le village et ses extensions en plus d'être un pôle de vie (école, salle polyvalente, stade...)

Cette plaine ne devient-elle pas le cœur du village? Comment la matérialiser (cheminement, structuration des espaces publics...). Envisager la proposition d'un espace paysager d'articulation?

Le hameau des Montèzes : principal hameau constitué de Monoblet



Le principe d'un hameau rue



La rue principale des Montèzes



A l'instar de Monoblet, les Montèzes s'organise à l'alignement d'une rue principale le long de laquelle s'étire un patrimoine bâti de grande qualité entouré de jardins vivriers.



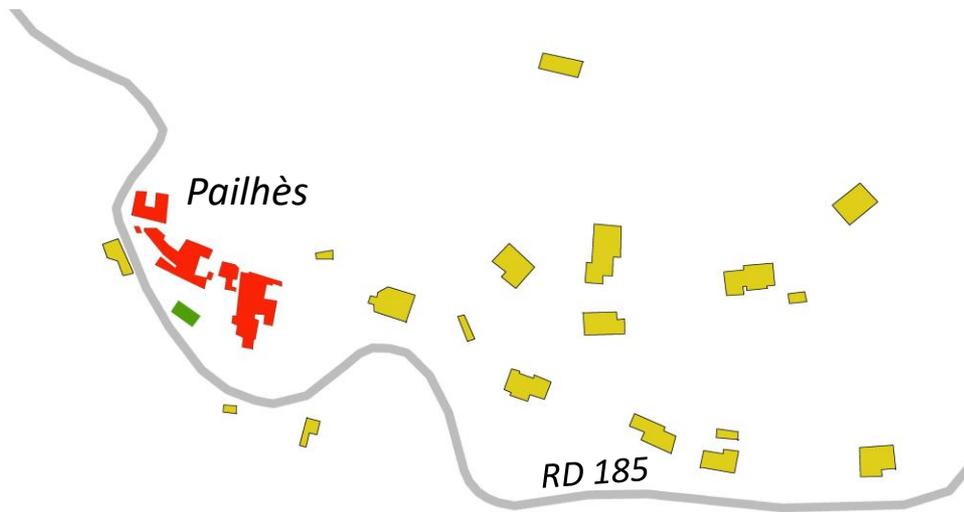
La silhouette des Montèzes



Les alignements bâtis de très grande qualité



La place des Montèzes: un espace public à requalifier?



-  Bâts présents sur le cadastre napoléonien de 1836
-  Bâts construits à la fin du XIXe siècle/début du XXe siècle
-  Bâts construits depuis les années 1970

Pailhès s'organise sur le coteau du ruisseau de Valestalière en exposition ouest.

Il s'agit d'un ensemble de gros Mas agricoles irrigués par une petite calade centrale qui forme le seul espace public du hameau.

Le développement du hameau s'est opéré à l'est avec des modes d'urbanisation en rupture avec le bourg ancien. Seule la RD 185 permet une articulation entre ces deux morphologies.



La traversée de Pailhès le long de la RD 185



Le centre ancien de Pailhès de très grande qualité



Silhouette de Pailhès depuis la vallée de Valestalière



Silhouette arrière de Pailhès

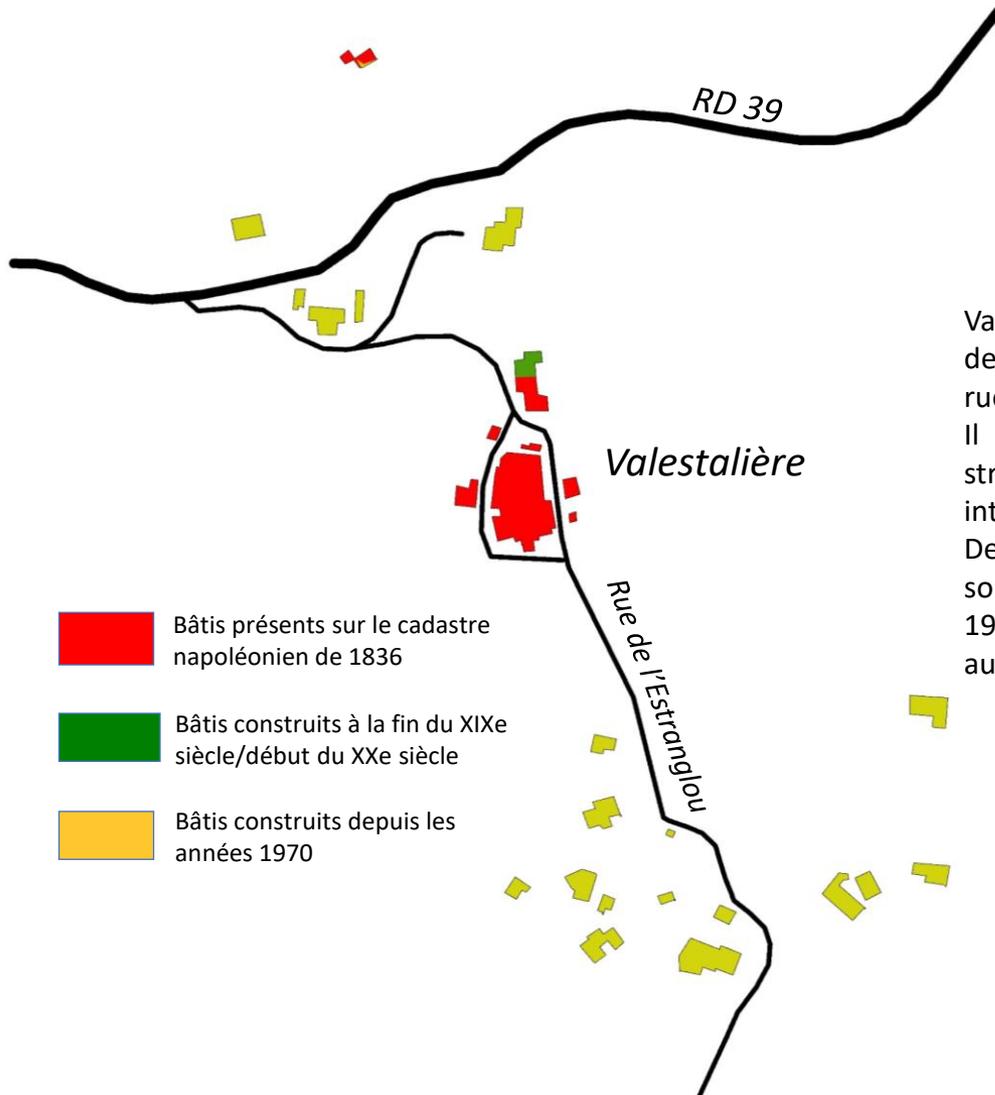


Les extensions résidentielles situées à l'Est de Pailhès



Mas agricole au pied de Pailhès

Les hameaux de Monoblet: Valestalière



Le centre patrimonial de Valestalière



Valestalière est un hameau très dense seulement maillé par une ruelle circulaire.

Il n'existe pas d'espace public structurant l'organisation interne du bâti.

Des extensions résidentielles se sont établies à partir des années 1970 en disjonction du hameau au nord et sud de ce dernier.

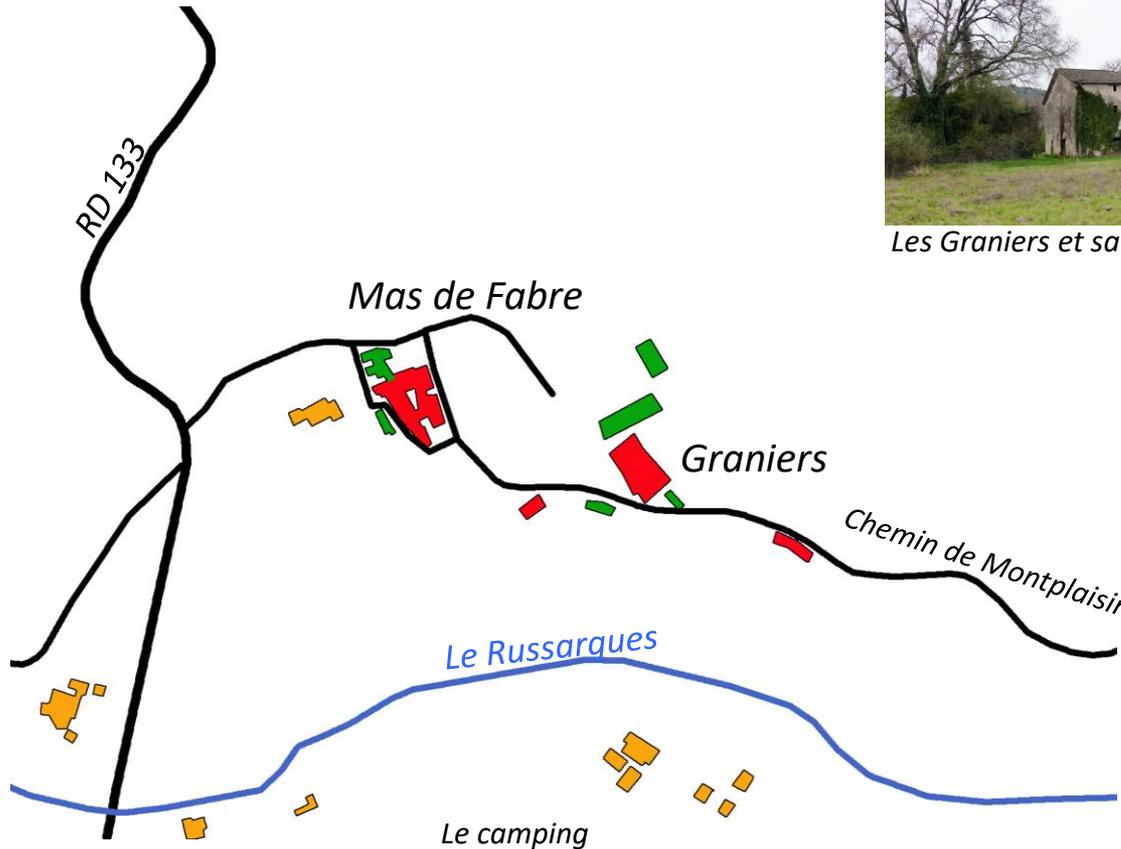


L'entrée sud de Valestalière

Les hameaux de Monoblet: Graniers et Mas de Fabre



Les Graniers et sa silhouette façonnée par l'activité agricole



 Bâti présents sur le cadastre napoléonien de 1836

 Bâti construits à la fin du XIXe siècle/début du XXe siècle

 Bâti construits depuis les années 1970



Camping

Le mas de Fabre présente une morphologie comparable au hameau de Valestalière formant un groupe de mas mitoyens et imbriqués formant un seul ensemble cohérent. Les espaces publics « sont rejetés » à l'extérieur de ces hameaux sur les ruelles de desserte.

Le hameau Des Graniers, probablement plus récent, s'organise sous la forme de vastes bâtiments agricoles allongés et étroits encadrant la maison d'habitation.

Peu de constructions résidentielles sont venues perturber la lecture de ce paysage.

Il convient néanmoins, de noter la présence de nombreuses ruines qui mériteraient une restauration.



Mas de Fabre: Mas groupé formant une seule unité bâtie