



**Habitat et  
Développement**

10 boulevard Lucien Arnault  
48000 Mende

Tel. 04.66.31.13.33

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE FLORAC



### **PLU modifié par les procédures suivantes :**

- Modification simplifiée pour la suppression de l'ER n° 2: délibération d'approbation n°2009-11 du 29/01/2009.
- Modification simplifiée pour la suppression de l'ER n° 20: délibération d'approbation n°2012-259 du 29/11/2012
- Modification simplifiée pour la suppression de l'ER n° 3: délibération d'approbation n°2012-257 du 29/11/2012
- Modification simplifiée pour la suppression de l'ER n°4: délibération d'approbation n°2012-258 du 29/11/2012
- Révision simplifiée sur le secteur de Croupillac: délibération d'approbation n°2012-292 du 20/12/2012
- Modification du règlement de la zone Uxb (Grimp) : délibération d'approbation n°2012-295 du 20/12/2012
- Modification pour la fusion des ER n° 5 et 6 : délibération d'approbation n°2012-294 du 20/12/2012
- Modification pour la requalification d'une zone N en N1a : délibération d'approbation n°2012-293 du 20/12/2012
- Modification simplifiée pour la suppression des notions de surface hors œuvre nette et remplacement par la notion de surface de plancher : délibération d'approbation n°2012-291 du 20/12/2012
- Modification pour la régularisation de l'ER n°17: délibération d'approbation n°2014-185 du 12/06/2014
- Modification pour la prise en compte de l'existence d'une carrière dans le règlement de la zone N : délibération d'approbation n°2014-186 du 12/06/2014
- Modification simplifiée pour la régularisation des campings : délibération d'approbation n°2015-35 du 12/03/2015

**PROJET D'AMENAGEMENT ET  
DE DEVELOPPEMENT  
DURABLE**

Signature:

## PREAMBULE

La rédaction du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un enjeu majeur et complexe qui consiste à traduire notre vision collective du territoire communal futur dans les documents et les règles qui s'imposeront dans les années à venir.

Le PLU doit être obligatoirement précédé par la rédaction d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ce document, présenté ici, a été élaboré dans l'état d'esprit général du futur PLU. Trois idées fortes peuvent le résumer:

La concertation – L'urbanisme se doit d'être participatif. La consultation la plus large possible de la population sera recherchée.

Le souhait de briser la frontière entre l'urbanisme réglementaire et l'urbanisme opérationnel qui est celui de la réalisation, du concret. La volonté est donc la simplification. Chaque Floracois doit pouvoir accéder de façon claire et directement utilisable aux règles qui régissent son cadre de vie.

La promotion d'un développement plus soucieux de l'environnement et du long terme, notamment par la protection contre les risques, l'aménagement des entrées de bourg ou de liaisons sécurisées pour les modes doux.

Le PADD a été débattu en Conseil Municipal le 25 mars 2004.

## DEUX GRANDES AMBITIONS POUR FLORAC

Une politique municipale efficace suppose des choix. Il ne servirait à rien de vouloir se répandre dans tous les azimuts, ce qui disperserait ses moyens et diluerait le sens de son action. L'objectif du PADD est donc d'exprimer la vision de la commune à court, moyen et long termes.

Le choix d'un développement raisonné, qualitatif et vivant consiste, d'une part, en la préservation de l'image du territoire floracois, à travers la prise en compte des paysages, de l'environnement, de l'agriculture, du patrimoine et, d'autre part, dans la dynamisation des usages, par la vitalité du centre bourg, l'accueil des entreprises et d'une population diversifiée et la sécurité des déplacements.

### 1. UN TERRITOIRE REMARQUABLE A PRESERVER ET A PROMOUVOIR

#### Un cadre naturel à protéger

La commune de FLORAC est riche d'un cadre naturel d'une très grande valeur paysagère, compris dans le périmètre du

Parc National des Cévennes. L'importance des vues plongeantes et frontales, liées à une topographie très contrastée, rend nécessaire l'examen minutieux de l'intégration des constructions dans les sites sensibles (fond de vallée, contreforts des causses).

#### Un patrimoine bâti à valoriser

Le patrimoine bâti de qualité est fortement présent sur la commune, témoin de son histoire et de la relation de l'homme à son territoire. Il convient de permettre et d'inciter à ce que ce patrimoine soit entretenu et réhabilité.

#### Un environnement fragile à prendre en compte

En matière de protection de l'environnement et de développement durable, l'action municipale touche des domaines tels que la prévention des risques d'inondation, des incendies de forêt et des risques d'éboulement.

## 2. UNE COMMUNE A FAIRE VIVRE

### Une ville rayonnante

Le rayonnement d'une commune associe toujours divers aspects:

- économique et administratif: quelle capacité à attirer des entreprises, quel dynamisme local en terme de création d'emplois? Sur ce point, la vocation de FLORAC tourne clairement autour des activités administratives et de services.
- social, éducatif et culturel: FLORAC constitue un pôle d'un vaste pays éloigné de tout grand centre urbain.
- touristique: sa situation géographique aux portes des Gorges du Tarn, ses paysages contrastés et exceptionnels font de FLORAC un lieu de passage privilégié.

### Une ville agréable à vivre

Le plaisir de vivre ensemble se mesure à plusieurs niveaux:

- la qualité des espaces publics (rues et places, espaces verts et plantations, mobilier urbain)
- la sécurité des allées et venues qui suppose le partage pacifique des divers usages du bourg
- l'animation de la ville (autour du patrimoine, sa valeur la plus sûre, des événements festifs)

### Une ville moderne et réactive

On ne construit pas l'avenir l'œil rivé à un rétroviseur. L'histoire, le site et le patrimoine de FLORAC – exceptionnels héritages ont une invitation à l'accueil chaleureux des populations nouvelles.

En ce sens, la modernité n'est pas une rupture mais un enrichissement. Il ne paraît donc pas souhaitable de "muséifier" l'architecture, mais bien plutôt de permettre à l'architecture contemporaine, dans une continuité avec l'existant, de constituer le patrimoine de demain au sein des zones urbaines.

## CINQ ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

### 1. ACCOMPAGNER LES EVOLUTIONS URBAINES VERS UN DEVELOPPEMENT RAISONNE

#### Améliorer le fonctionnement urbain du bourg

Il est nécessaire d'identifier et de privilégier dans l'action d'aménagement les parties du territoire communal ayant une forte vocation urbaine. Le bourg de FLORAC, organisé en fond de vallée, apparaît comme le point nodal de la vie urbaine.

Les lieux qui le composent devront être organisés de telle façon qu'une certaine densité du bâti, associée à la mixité des fonctions – habitat, commerce, bureaux, activités, équipements publics – et à la convivialité de l'espace public, favorisent l'animation et l'échange, c'est-à-dire la qualité de la vie urbaine.

- **Urbaniser certains territoires en gérant l'espace de façon économe**

**Densifier le centre-bourg en remplissant les "dents creuses"**, dans une logique de renouvellement urbain, afin de structurer la trame urbaine communale autour d'un centre fédérateur fort. Les "dents

creuses“ disponibles dans le bourg seront urbanisées dans un souci d'optimisation du tissu urbain existant selon une morphologie groupée et homogène.

**Urbaniser en priorité les abords de FLORAC**, pour éviter une dilatation de l'espace urbain et asseoir le statut de bourg-centre. Les disponibilités foncières sont très limitées au vu des contraintes topographiques, hydrographiques et paysagères. Ainsi, seul le secteur du Jouquet à l'Ouest du Tarnon et le quartier du Pont du Tarn peuvent prétendre à accueillir de l'urbanisation future.

- **Consolider les lieux majeurs de centralité**

**Conforter le centre-bourg historique**, en favorisant la réhabilitation du bâti et la diversification des types de logements. L'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation ne doit pas “vider“ le centre ancien, mais doit être accompagnée d'actions en faveur de la réhabilitation des logements en centre-bourg, ainsi que leur diversification en terme de typologie (du studio au 5 pièces) et de catégorie (accession, locatif, locatif aidé, etc.) afin de mieux répondre aux besoins de la population.

### **Promouvoir la mixité urbaine**

La mixité des fonctions urbaines est l'un des fondements de la loi SRU. Dans cette logique, toutes les occupations et utilisations du sol sont en principe admises. La limitation au droit de propriété devra donc constituer l'exception et être justifiée par un objectif d'intérêt général et/ou un enjeu environnemental ou paysager.

Les secteurs résidentiels de faible densité au contact des secteurs urbains denses seront préservés.

Envisager la création de nouveaux équipements ou commerces de proximité

L'arrivée de populations nouvelles devra intégrer des équipements et des commerces supplémentaires.

- **Faire de la RN 106 un axe majeur d'animation urbaine et de maîtrise du paysage et de l'environnement**

### **Valoriser la RN 106 au droit de Florac**

Les vallées du Tarn puis du Tarnon constituent la “colonne vertébrale“ du territoire communal, lieu de concentration des hommes et de leurs activités. Itinéraire structurant sur le plan régional et touristique, la RN 106 représente la “vitrine“ privilégiée du Parc National des Cévennes. Il apparaît donc important de valoriser les territoires traversés à travers l'image perçue par ses usagers, notamment au droit du bourg.

**Mesurer l'impact des vues frontales**, en limitant le développement de l'urbanisation sur les versants.

Les vues frontales, depuis les axes de communication que sont la RN 106 et la RD 998, sont parmi les plus intéressantes mais aussi les plus sensibles car le moindre élément perturbateur peut remettre en cause l'équilibre visuel d'un ensemble bâti ou non. Les zones d'urbanisation future devront ainsi être strictement limitées à la silhouette du bourg actuel.

- **Repenser les modes de déplacements sur le bourg**

**Privilégier la création de réseaux continus pour les circulations douces (deux-roues, piétons, équidés)** en assurant des liaisons attractives et sûres entre le centre, les quartiers d'habitat et les équipements, et entre les grands espaces naturels et le bourg (continuité des sentiers de randonnée).

### **Mettre à profit la requalification de la RN 106 au droit de Florac**

La RN 106 est un axe de fort trafic et elle constitue aujourd'hui une coupure entre le bourg, le quartier du Pont du Tarn et le quartier de la Gare. Une requalification du tronçon Pont du Tarn – Pont Neuf, par un aménagement sécuritaire des points accidentogènes (aménagement des intersections inscrit au plan Etat-

Région) ainsi que des aménagements urbains et paysagers, semble nécessaire pour traiter ces entrées de ville et cette traversée d'agglomération.

#### Préserver la structure traditionnelle des hameaux

- **Densifier certains hameaux, en préserver d'autres**

#### Rentabiliser les équipements réalisés ou projetés

L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est tributaire de la réalisation des équipements nécessaires à leur viabilisation (voirie, assainissement, eau potable, borne incendie, etc.). Ces équipements ont un coût pour la collectivité.

Certains villages, comme Monteils, Salièges, Tardonnenche, Croupillac, sont déjà ou vont être bientôt raccordés. C'est là que des extensions "mesurées" des villages pourront être envisagées.

#### Préserver certains ensembles bâtis

Paysagèrement sensibles, architecturalement remarquables ou d'accès "difficile", certains secteurs du territoire méritent une attention toute particulière: Azinières, Gralhon en sont des exemples représentatifs.

**Réinvestir et réhabiliter le bâti ancien**, patrimoine exceptionnel qui confère à FLORAC son identité et concourt à son attractivité.

## 2. DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE, COMMERCIALE ET TOURISTIQUE

Il est nécessaire de créer les conditions qui permettront de conforter et de dynamiser ces activités à FLORAC. C'est un facteur de richesse et de rayonnement, qui doit tirer profit du contexte géographique privilégié de la commune au carrefour de grands flux de circulation.

Dans ce sens, il est proposé de:

#### Exploiter et développer la zone d'activités

- **Etendre le périmètre de la zone actuelle**

Le périmètre défini au POS pour la zone est entièrement rempli. Il devient donc nécessaire d'envisager dès aujourd'hui une extension de la zone d'activités le long de l'axe de développement économique que constitue la RN 106 afin de pouvoir accueillir les nouvelles activités qui viendront s'implanter demain à FLORAC.

- **Renforcer l'offre commerciale**

"Capitale" d'un vaste pays rural et d'un bassin de vie, éloignés de tout grand centre urbain, FLORAC doit présenter un niveau d'équipements et de commerces qui puisse répondre aux besoins de la population en place et à venir. Tout en soutenant le dynamisme commercial du centre bourg, une surface commerciale pourrait trouver sa place à l'entrée Nord de FLORAC, facile d'accès depuis la RN 106.

- **Paysager et intégrer la zone d'activités**

**Veiller à l'intégration urbaine, architecturale et paysagère des locaux d'activités** en menant en priorité un développement cohérent et harmonieux de la zone concernée. Les notions d'économie de l'espace (parking commun, liaisons tous modes, etc.) et de cohabitation entre diverses fonctions (activités, habitat, loisirs) seront à intégrer dans la réflexion d'aménagement.

**Requalifier l'entrée Nord du bourg** en valorisant la traversée de FLORAC à travers l'image perçue par les usagers de la RN 106 et en enrayant cette impression de banalité, de négligé. Plusieurs mesures réglementaires (cf. article L.111-1-4 du code de l'urbanisme) ont été mises en place ces dernières années, visant à mieux respecter l'environnement et les paysages, le site de la vallée du Tarn étant particulièrement sensible.

#### Développer les équipements

- **Relier le quartier de la Gare au bourg**

Il est nécessaire de créer les conditions qui permettront de conforter et dynamiser le quartier de la Gare, en l'intégrant au mieux à la trame urbaine de FLORAC. En effet, ce quartier constitue une véritable "poche" d'accueil, dont l'aménagement représente un faire-valoir pour le territoire communal et un enjeu paysager et urbain important. Il est indissociable de la requalification de l'axe de la RN 106.

- **Conforter le développement touristique**

**Mettre en valeur le patrimoine historique du bourg** en confortant la mise en valeur du bourg. Ce patrimoine est l'un des éléments du rayonnement de FLORAC.

#### Accueillir les touristes dans des conditions optimales

FLORAC possède un fort potentiel touristique. La commune jouit d'une situation privilégiée au cœur du Parc National des Cévennes, au carrefour des gorges du Tarn, des causses Méjean et Sauveterre, des Monts Lozère et Bougès. La fréquentation massive est essentiellement basée sur le tourisme "vert".

La découverte du territoire communal se fait à pied, en VTT, à cheval et à dos d'âne le long des nombreux sentiers balisés, autant d'axes de lecture des paysages qu'il ne faut pas négliger dans l'aménagement communal.

### 3. PRENDRE EN COMPTE LE PATRIMOINE NATUREL ET LES PAYSAGES DANS L'AMENAGEMENT ET LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

#### Préserver les éléments écologiques et paysagers

- **Préserver le cadre de vie naturel, élément d'attractivité**

#### Préserver les cônes de vue

Le paysage peut être abordé de différentes manières selon les modes de perceptions qui s'offrent à l'observateur:

- les vues rasantes sur le Causse Méjean
- les vues plongeantes depuis les points hauts sur les vallées
- les vues frontales depuis les vallées

#### Préserver les paysages et leurs structures

Au vu des données physiques, la commune de FLORAC présente une grande variété de paysages, variété tant en terme de podologie, de structure, de végétation que d'occupation humaine. Cette pluralité doit être préservée et confortée dans les aménagements futurs.

#### Préserver les sites sensibles

Le territoire est couvert à 80 % par des milieux écologiquement sensibles. Même si ces zones n'instituent pas de protection réglementaire, elles constituent des espaces fragiles, présentant une biodiversité riche et complexe, dont la préservation représente un enjeu majeur pour les générations futures.

Soutenir les actions du Parc National des Cévennes, dont la mission est de rechercher les conditions d'un éco-développement durable, soucieux de la protection du patrimoine naturel, culturel et paysager, respectueux des grands équilibres.

- **Valoriser les espaces agricoles pour conforter l'identité rurale**

#### **Préserver les trames agricoles traditionnelles qui ont façonné le paysage**

Les pentes abruptes du vallon du Tarnon étaient autrefois largement occupées par des cultures en terrasses appelées localement bancels. Même si nombre d'entre eux ont aujourd'hui disparu faute d'entretien, envahis par les broussailles puis par les strates arborées, ces trames horizontales ont façonné le paysage et participent de l'identité du terroir.

De même, sur le causse Méjean, les dolines, ces "creux" qui concentrent le peu de terre arable accumulée, contrastent avec les pelouses sèches environnantes. L'épierrement de ces parcelles à l'origine caillouteuses a permis l'élévation de murets en pierres sèches le long des chemins.

Même si FLORAC n'est pas concernée par l'Opération Grand Site des Gorges du Tarn, la commune souhaite protéger et valoriser ces éléments patrimoniaux dans les sites les plus remarquables.

**Assurer la pérennité des activités agro-pastorales**, nécessaires au maintien de la biodiversité et des paysages.

#### **Maintenir l'activité agricole**

- **Economiser les terrains propices à l'activité agricole**

Afin d'assurer la pérennité des exploitations et de préserver la qualité paysagère de la commune. Les terrains relativement plans, plus propices à la mécanisation, et ceux ayant une valeur agronomique importante seront préservés au mieux, même s'ils représentent bien souvent les seules disponibilités foncières pour l'extension de l'urbanisation, notamment autour des hameaux.

- **Prévoir des marges d'évolution suffisantes pour le développement des exploitations**

L'urbanisation à proximité des bâtiments agricoles existants (stabulations) sera limitée et un zonage spécifique (agricole) autorisera la construction des bâtiments nécessaires aux activités agricoles.

## **4. VALORISER LE PATRIMOINE BATI**

Une volonté forte de promouvoir la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti est affirmée.

#### **Préserver et mettre en valeur le patrimoine traditionnel**

**Protéger le patrimoine bâti**, qu'il s'agisse d'éléments architecturaux de qualité ou d'ensembles bâtis cohérents.

**Préserver l'identité** du bourg et des différents quartiers, les alignements ou les îlots qui présentent une unité architecturale.

#### **Effacer ou intégrer au mieux les constructions récentes dans les sites sensibles**

**Permettre l'éclosion du patrimoine bâti de demain** en favorisant l'audace architecturale, sans jamais perdre de vue la préoccupation majeure d'une bonne agrégation à l'existant (notion de continuité urbaine).

**Préserver l'identité des sites bâtis sensibles (tels que Azinières, Gralhon)** en mesurant les impacts des futures constructions en vue frontale mais aussi en vue plongeante (la toiture constitue ici une véritable façade!).

**Améliorer le cadre de vie et l'esthétique urbaine**

- **Paysager les entrées de bourg** en mettant à profit l'aménagement et la requalification de la RN 106.
- **Etablir des cahiers de prescriptions architecturales et paysagères**

**Mettre en œuvre une politique de réhabilitation et de ravalement des façades**, pour les travaux de restauration dans le bourg.

**Edicter des règles de constructibilité** pour les quartiers périphériques et les zones pavillonnaires, permettant de conforter l'harmonie du tissu urbain.

## **5. REDUIRE LES RISQUES DE NUISANCES**

La prévention des risques et la protection des populations nécessitent que soient prises des mesures collectives et des mesures individuelles.

**Prévenir les risques d'inondation**

En raison des dommages causés aux personnes, aux biens et à l'environnement, on voit l'intérêt de ne pas construire d'équipements onéreux ou dangereux (habitations, constructions, usines, ...) dans les zones inondables.

Les causes d'inondation peuvent être multiples sur FLORAC:

- par débordement direct: le cours d'eau sort de son lit mineur pour occuper son lit majeur
- par ruissellement en secteur urbain: des orages intenses peuvent occasionner un très fort ruissellement (peu d'infiltration à cause des aires imperméabilisées: voiries goudronnées, constructions, ...) qui va saturer les capacités du réseau d'évacuation des eaux pluviales et conduire à des inondations au point bas
- par résurgence des sources: le versant dominant FLORAC est drainé par des ruisseaux alimentés à la fois par le ruissellement pluvial et les résurgences karstiques en provenance du causse Méjean. Ce bassin versant présente un réel danger du fait de leur très forte pente, donc des vitesses d'écoulement élevées.
- par crues torrentielles: ce phénomène se rencontre sur les rivières alimentées par des pluies de grande intensité

L'Etat a établi un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi), approuvé par arrêté préfectoral le 17 février 2000, qui doit être repris dans le PLU établi par la commune. Les zones non constructibles sont celles situées au-dessous d'une cote d'altitude correspondant à la crue de référence choisie. Les habitations les plus vulnérables sont celles situées en rive gauche du Tarnon.

La gestion des eaux pluviales à la source est indispensable pour ne pas aggraver les effets de ruissellement dû à la densification des espaces urbains.

Deux actions sont à retenir:



- la préservation et la valorisation des zones naturelles humides le long du Tarnon, du Tarn et de la Mimente, aptes à l'infiltration des eaux
- la compensation des ruissellements et de leurs effets par des techniques dites "compensatoires" ou "alternatives" qui permettent de stocker les excédents d'eau par un dispositif de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, ... et de les restituer à débit plus faible vers un exutoire

### Prévenir les risques de feux de forêts

Les évènements de 1989, et ceux plus récents de l'été 2003, incitent la commune de FLORAC et les services en charge des forêts (DDAF, ONF, ...) à prendre des mesures de prévention, de lutte et de reconstitution.

Les incendies sont liés aux transformations sociaux-économiques du territoire:

- l'exode rural et le déclin des activités agro-pastorales avec abandon des zones boisées, progression des friches, écobuage mal contrôlé
- le développement du tourisme qui voit affluer une population estivale nombreuse, et souvent peu sensibiliser aux risques d'incendie
- le développement de l'urbanisation diffuse avec grignotage et "mitage" de la forêt
- Plusieurs axes de prévention sont possibles:
- l'aménagement de la forêt: équipement de pistes (accès pompiers, pare-feu), replantation avec des espèces pyrorésistantes, regroupement des habitations et débroussaillage, etc.
- la résorption des causes: contrôle de l'écobuage, des décharges... réoccupation de la forêt par des activités agropastorales
- une campagne de sensibilisation de la population, résidents, promeneurs, campeurs, ...
- la prise en compte du risque dans l'aménagement communal: institution de bandes inconstructibles autour des massifs boisés, débroussaillage réglementaire autour des zones urbanisées et des chemins d'accès

### Prévenir les risques géotechniques

Avec l'évolution des falaises qui couronnent le causse Méjean, des chutes de blocs sont possibles. Une étude géotechnique a été commandée au CETE Méditerranée et devra révéler les risques encourus. Le PLU devra intégrer ces données dans son zonage.

### Prévenir les risques de pollution

Le transport de matières dangereuses (surtout fioul domestique) sur la RN 106 peut constituer un risque pour la commune de FLORAC. Même si l'aléa est modéré vu l'éloignement des constructions vis à vis de l'axe, il est important de prendre en compte ce risque dans les aménagements futurs.

## CONCLUSION

Les orientations contenues dans ce projet d'aménagement et de développement durable devront trouver leur traduction dans les règles du droit des sols constituant le PLU. Elles sont l'expression d'une vision à long terme pour FLORAC axée sur un objectif de renouveau et de développement. Elles sont également l'expression d'une réelle ambition pour la commune qui a vocation à jouer un rôle moteur dans son bassin de vie.