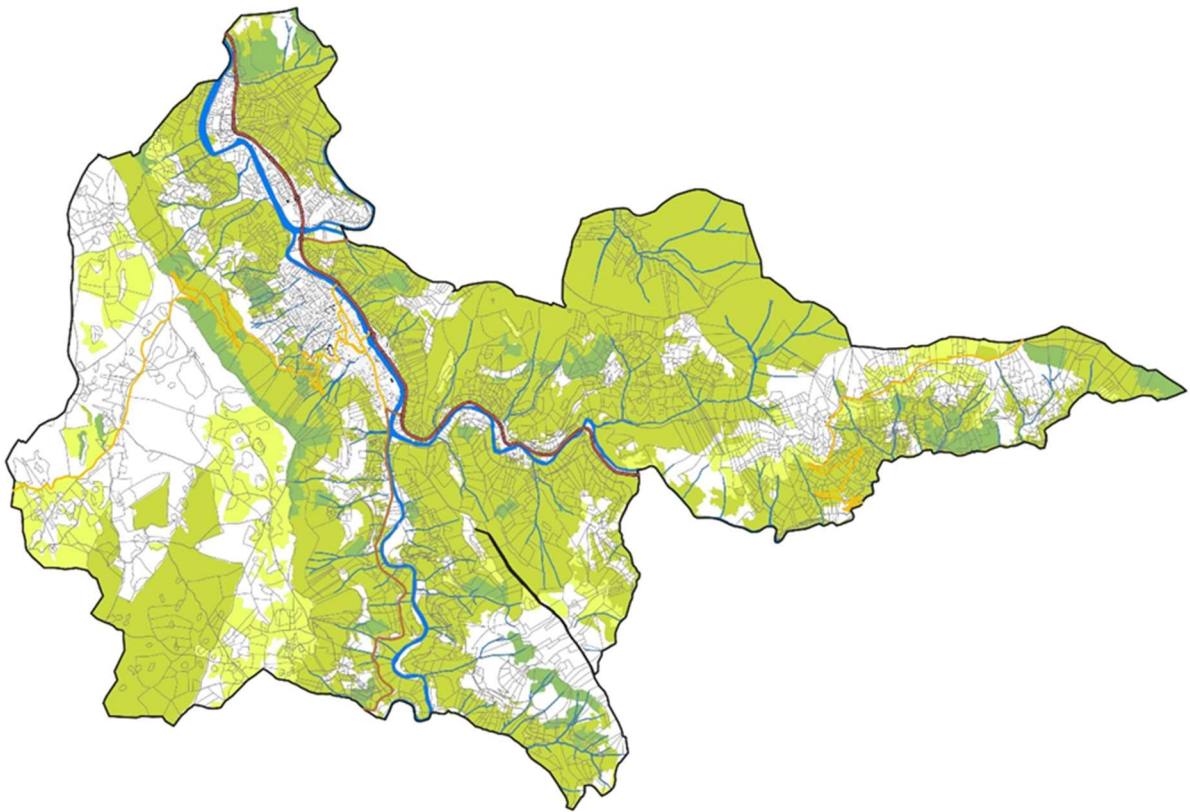




RAPPORT DE PRESENTATION

Justifications



SOMMAIRE

Rappel des conclusions du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement	3
Justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	6
Axe 1 : Inscrire le projet communal dans son contexte naturel	7
Axe 2 : Maintenir et valoriser une identité paysagère forte	9
Axe 3 : Définir les moyens d'une structuration du développement du territoire	10
Axe 4 : Maîtriser le développement démographique et urbain du territoire.....	12
Axe 5 : Promouvoir la qualité du cadre de vie	16
Axe 6 : Stimuler l'activité économique.....	18
Justification des objectifs en matière de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain - Habitat.....	19
Objectif de consommation foncière.....	19
Synthèse des objectifs 2021-2034 et comparaison avec la période antérieure	25
Surfaces constructibles en extension dans le projet du PLU pour de l'habitat.....	26
Justification des objectifs en matière de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain – Economie et équipements.....	27
Economie.....	27
Equipements.....	29
Compatibilité avec la loi Climat et Résilience	30
Rappel des objectifs de la loi Climat et Résilience	30
Rappel des données	30
Mise en compatibilité du projet du PLU.....	32
Réduction de la surface constructible	33
Documents d'urbanisme existants.....	33
Justification du règlement graphique	37
Zones U.....	38
Zones AU.....	47
Zones A.....	63
Zones N.....	66
Justification du règlement écrit	71
Zone Urbanisée	71
Zone à urbaniser.....	73
Zone Agricole.....	74
Zone Naturelle.....	75
Pour toutes les zones	76
Éléments de sur-zonage	77

Justification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles	78
.....	
Justification du préambule.....	78
Cohérence des OAP sectorielles avec le PADD.....	82
Complémentarité du règlement avec les OAP sectorielles.....	84
Tableau synthétique.....	86
Justification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques.....	87
Justification des emplacements réservés.....	88
Justification des Espaces Boisés Classés (EBC).....	91
Justification des éléments repérés au titre de l'article L.151-23 du CU.....	92
Justification de l'application de l'article R.151-34 du CU.....	94
Justification des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU	95
.....	
Justification des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du CU.....	97
Justification de l'application du périmètre de sauvegarde du linéaire commercial au titre de l'article L.151-16 du CU.....	99
Justification de l'application de l'article L.151-38 du CU.....	100
Tableau des surfaces.....	101
Indicateurs de suivi.....	102

RAPPEL DES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Informations clés	Enjeux
Démographie	
<ul style="list-style-type: none"> - 2096 habitants en 2021 - Légère baisse démographique : -0,1%/an entre 2010 et 2021 avec un tassement progressif - 8^{ème} commune la plus peuplée du département - Vieillesse tendancielle de la population 	<ul style="list-style-type: none"> - Redynamiser la démographie en s'appuyant sur les équipements, services et commerces présents - Faire correspondre la capacité des réseaux et des équipements avec l'accueil des nouveaux ménages
Habitat	
<ul style="list-style-type: none"> - Territoire résidentiel - Desserrement des ménages - Augmentation significative du parc de logements secondaires - Taux de vacance de 8,6% : déprise visible principalement dans les tissus anciens - 68,4% du parc de logements correspond à des maisons individuelles - Surreprésentation des « grands » logements avec des propriétaires occupants, notamment sous forme de maisons pavillonnaires 	<ul style="list-style-type: none"> - Conjuguer la demande des nouveaux habitants en matière de logements (individualité, espace...), les besoins potentiels (petits logements, logements seniors, accessibles aux PMR, etc.), et la nécessité de cadrer la consommation d'espace - Diversifier l'offre en logements (statut, types, typologies) - Redynamiser les tissus anciens par la résorption de la vacance
Equipements	
<ul style="list-style-type: none"> - Pôle intermédiaire à l'échelle départementale - Eventail conséquent de services et équipements 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir et augmenter le maillage d'équipements et de services publics
Structure économique	
<ul style="list-style-type: none"> - Moyenne de 167 emplois pour 100 actifs : pôle économique - Tissu commercial développé - Besoin de développer la zone d'activités existante à Saint-Julien-de-Gourg pour les entreprises souhaitant se développer 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir l'attractivité économique - Mettre à disposition une offre foncière pour les entreprises locales et nouvelles - Maintenir le commerce de proximité - Mieux qualifier la ZAE - Conforter la diversité économique du territoire
Tourisme	
<ul style="list-style-type: none"> - Territoire de tourisme incontournable - Siège de la maison du site du Parc National des Cévennes et de la maison du site UNESCO Causses et Cévennes - Hôtellerie en plein air peu développée - Maillage de circuits de randonnée intéressant 	<ul style="list-style-type: none"> - Mettre en valeur le patrimoine local et les sites d'intérêt - Développer une offre en hébergements centrée sur les demandes actuelles - Créer des connexions entre les voies traversantes et les sites d'intérêt du territoire

Informations clés	Enjeux
Agriculture	
<ul style="list-style-type: none"> - Territoire agricole - Vieillesse de la population agricole - Exploitations diversifiées 	<ul style="list-style-type: none"> - Valoriser le potentiel que représentent les bâtiments des granges et hangars sous-utilisés - Encadrer les projets agricoles - Encourager la diversification, notamment par le biais touristique
Mobilités et transports	
<ul style="list-style-type: none"> - Dépendance à l'automobile - Territoire traversé par la RN106 reliant Mende à Alès - 4 routes départementales - Stationnement centralisé sur le bourg de Florac mais problématique en été avec l'importante fréquentation touristique (problématique de fléchage pour l'essentiel) - Faible alternative à l'automobile - Voie verte reliant Florac à Sainte-Cécile-d'Andorge - Conflits d'usage entre piétons, vélos et véhicules motorisés dans le bourg de Florac 	<ul style="list-style-type: none"> - Proposer une offre en stationnement répondant à la demande des habitants et des touristes - Développer les mobilités douces
Milieux physiques	
<ul style="list-style-type: none"> - Six bassins versants principaux et trois cours d'eau principaux - Une baisse de pluviométrie et l'augmentation d'occurrence des épisodes cévenols est attendue par les modèles climatiques - Relief accidenté 	<ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte le changement climatique dans le document d'urbanisme afin de réduire la vulnérabilité du territoire (limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la présence d'une végétation adaptée) - Protéger le réseau hydrographique - Gérer de façon économe la ressource en eau
Milieux naturels	
<ul style="list-style-type: none"> - Protection et inventarisation d'une grande partie du territoire par des zonages écologiques (Natura 2000, ZNIEFF, Parc National des Cévennes, PNA, ENS...) qui témoignent de sa richesse écologique - Couverture par d'importantes surfaces boisées au Nord qui constituent des réservoirs de biodiversité majeurs - Maillage du réseau hydrographique témoignant d'une trame bleue de qualité - Habitats de végétation diversifiés 	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation des zones humides et de leurs fonctionnalités - Préservation des réservoirs de biodiversité - Maintien ou amélioration de la biodiversité dans les milieux urbanisés - Articulation entre l'urbanisation et la trame verte et bleue
Paysages	
<ul style="list-style-type: none"> - Diversité des paysages - Trame bocagère qualitative qui maille le territoire - Patrimoine bâti de qualité - Chevelu hydrographique dense 	<ul style="list-style-type: none"> - Valorisation des formes traditionnelles du paysage - Accompagnement de la forme urbaine et architecturale au sein des paysages

Informations clés	Enjeux
	(densification et espaces de respiration, valorisation des entrées de village...)
Patrimoine	
<ul style="list-style-type: none"> - Nombreux monuments et sites classés ou inscrits. - Présence de nombreux éléments de petit patrimoine 	<ul style="list-style-type: none"> - Protection des éléments patrimoniaux existants - Mise en valeur de ce patrimoine
Urbanisme	
<ul style="list-style-type: none"> - Centre ancien patrimonial, déprise contrecarrée par des projets communaux - Extensions récentes sous forme pavillonnaire ayant conduit à un étalement urbain important - Peu d'aménagements attractifs pour les modes de déplacement doux - Peu, voire pas d'aménagement des espaces publics dans les espaces plus périphériques 	<ul style="list-style-type: none"> - Maitrise de l'urbanisation (densification, évitement du développement linéaire) - Développement en lien avec l'existant (extensions en continuité du bourg, rapprochement des équipements) - Qualification des projets urbains (préservation/création d'espaces verts, aménagement des espaces publics et sécurisation des voiries)
Risques, nuisances et servitudes	
<ul style="list-style-type: none"> - Risque inondation majeur : 2 PPRI, 1AZI - Risques retrait / gonflement des argiles et mouvements de terrain importants - Tampon de 75m de part et d'autre de la RN106 	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation des milieux naturels limitant les inondations - Prise en compte des plans et documents opposables - Limitation des émissions de GES (intégration des liaisons douces et densification des secteurs à urbaniser)

JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la pièce centrale du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). A ce titre, le PADD définit les orientations du projet d'urbanisme ou de l'aménagement d'ensemble du territoire communal et fixe, entre autres, les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ainsi, pour l'établissement du PLU, la commune doit mener une réflexion globale sur l'avenir de son territoire, en vue de définir des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme intégrant des principes de développement durable.

La mise en place du PADD s'appuie sur le diagnostic territorial qui est un état des lieux prospectif de la situation communale et s'inscrit dans une démarche de développement durable du territoire.

A partir de ce diagnostic, 6 axes, ou grandes orientations, ont été retenus pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Axe 1 : Inscrire le projet communal dans son contexte naturel

Axe 2 : Maintenir et valoriser une identité paysagère forte

Axe 3 : Définir les moyens d'une structuration du développement du territoire

Axe 4 : Maîtriser le développement démographique et urbain du territoire

Axe 5 : Promouvoir la qualité du cadre de vie

Axe 6 : Stimuler l'activité économique

Les orientations du PADD sont établies sur une période de 10 ans, en adéquation, avec l'article L.151-27 du code de l'urbanisme prévoyant une évaluation du PLU 9 ans après son approbation.

Une perspective de 10 ans tient compte de cette échéance et de la durée de l'établissement du bilan et de révision générale du document.

Axe 1 : Inscrire le projet communal dans son contexte naturel

Orientation 1.1. : Protéger les milieux naturels en intégrant la Trame Verte et Bleue (TVB) dans le projet communal

1.1.1 : Tenir compte des zonages de protection et des inventaires de la biodiversité dans la définition des futurs aménagements

Le territoire est impacté par de nombreux zonages de protection et d'inventaire de la biodiversité en raison de sa richesse (ZNIEFF, PNA, Sites Natura 2000, ENS, etc.).

Ces zones présentent un intérêt capital pour la faune et la flore locale et doivent être préservées.

1.1.2 : Assurer la préservation des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques

Le territoire est composé d'une trame verte et bleue riche.

Ces milieux naturels présentent un intérêt majeur pour le développement et la vie de la faune et de la flore locale. Leur préservation constitue donc un enjeu ; les réservoirs importants et les corridors de biodiversité doivent être pris en compte dans le développement urbain et préservés de celui-ci.

1.1.3 : Définir des espaces-tampons autour des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques, protéger les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) des cours d'eau et respecter les espaces de mobilité des cours d'eau

Afin de préserver la pérennité des cours d'eau, réservoirs de biodiversité, un espace-tampon est défini autour de ces derniers en fonction de leur importance. Cela permettra de maintenir et de reconstituer les ripisylves face au développement de l'urbanisation notamment.

Orientation 1.2. : Préserver les ressources naturelles

1.2.1 : Préserver la ressource en eau du territoire

L'attractivité du territoire et le développement résidentiel ne se font pas sans impacter l'environnement dans lequel ils s'inscrivent et les ressources naturelles dont ils bénéficient. En particulier, l'eau est une richesse qui fonde l'identité du territoire mais qui connaît des pressions quantitatives et qualitatives dues au caractère agricole du territoire mais aussi à des défaillances des systèmes d'assainissement. Il est donc indispensable de veiller à ne pas accroître les pollutions et à améliorer la qualité des eaux, afin de pérenniser les activités qui dépendent de la ressource, de sécuriser l'approvisionnement en eau potable et de protéger les milieux naturels liés à l'eau.

Orientation 1.3. : Limiter l'exposition des populations aux risques

1.3.1 : Proscrire toute urbanisation à l'intérieur des zones à risque élevé d'inondation

A l'instar des nuisances créées par les routes à grande circulation, les risques et les aléas identifiés sur le territoire conditionnent nécessairement les projets de développement urbain.

L'augmentation de ces risques, notamment des inondations et feux de forêts, est aujourd'hui une réalité dans de nombreuses régions. Ils doivent, de fait, et quand bien même ils ne seraient pas identifiés par un document opposable, être pris en compte dans le zonage, et justifier systématiquement une interdiction d'urbaniser.

1.3.2 : Intégrer le risque de feu de forêt

La multiplication des incendies ces dernières années montrent l'ampleur du phénomène. Le couvert boisé de la commune de Florac-Trois-Rivières est sensible à ce risque.

Ainsi, l'intégration de ce risque dans le choix des futurs secteurs urbanisables est nécessaire, tout comme l'application des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD).

L'entretien des bois, le débroussaillage autour des habitations visent à limiter ce risque.

1.3.3 : Prendre en compte les autres aléas naturels dans les futurs aménagements

Outre le risque inondation et le risque incendie, d'autres risques sont considérés importants sur le territoire communal. Tel est le cas des risques mouvement de terrains, retrait/gonflement des argiles par exemple.

Les aménagements futurs doivent s'effectuer dans les zones les moins exposées aux risques.

Axe 2 : Maintenir et valoriser une identité paysagère forte

Orientation 2.1. : Promouvoir les paysages, les architectures et le patrimoine de la commune

2.1.1 : Préserver les paysages qui façonnent le territoire

La diversité des paysages caractérise le territoire communal. En effet, trois grands ensembles paysagers sont présents :

- Les Avants Causses et les vallées intérieures en transition entre les massifs
- Le Bougès
- Les Causses et les Gorges

Ces paysages représentent un fort atout résidentiel et touristique et contribuent à l'attractivité du territoire.

L'enjeu de préservation de ces paysages est important pour le territoire face au développement de l'urbanisation qu'il connaît.

2.1.2 : Définir un projet paysager maillant l'ensemble du centre-bourg de Florac à partir des berges du Tarnon

L'espace entre le tissu bâti du centre de Florac et le Tarnon est marqué par la présence de jardins maraîchers et de lanières potagères qui s'organisent à l'arrière des habitations du centre-bourgs. Ces jardins sont délimités par des muret en pierre.

Véritable espace de transition entre les berges du Tarnon et le centre de Florac, ce secteur revêt un enjeu majeur en termes paysager mais également d'un point de vue de qualité de vue. Ces espaces sont à protéger et à valoriser.

2.1.3 : Mettre en valeur le patrimoine bâti

Le centres bourg de Florac accueille des monuments historiques protégés par des servitudes.

Les éléments de patrimoine donnant une identité culturelle, historique et paysagère au territoire sont nombreux : , petit patrimoine dans les tissus bâtis, anciens bâtis agricoles, etc.

L'article L.151-19 du CU sera utilisé non seulement pour le bâti remarquable mais également dans certains cas considérés comme pertinents pour les espaces proches.

Orientation 2.2. : Encourager une activité agricole qui doit continuer à façonner les paysages remarquables de la commune

2.2.1 : Favoriser la(re)mise en culture des terres à vocation agricole et leur pérennisation en tant qu'espaces cultivés

2.2.2 : Conforter la place des exploitants agricoles dans l'économie locale

L'activité agricole représente un pilier de l'économie du territoire.

Bien que le nombre d'exploitations ait diminué et que certaines soient proches de la cessation d'activité faute de repreneur, l'agriculture est globalement dynamique.

Elle peut toutefois être mise à mal par le développement urbain. Le projet de PLU prend donc en compte ces activités en préservant les terres agricoles notamment.

Axe 3 : Définir les moyens d'une structuration du développement du territoire

Orientation 3.1. : Différencier les objectifs de développement en fonction des tissus bâtis et de leurs caractéristiques

3.1.1 : Donner la priorité au renforcement et au développement du centre bourg de Florac, site principale des commerces, services et équipements de la commune

3.1.2 : Privilégier des extensions au plus près du centre bourg de Florac

Le centre bourg de Florac accueille de nombreux commerces, services et équipements. Centralisant ces derniers, il convient de renforcer et de développer en priorité le centre bourg de Florac afin de pérenniser les commerces et services existants et de faciliter l'accès à ces derniers par une localisation des terrains constructibles à proximité.

3.1.3 : Maîtriser l'évolution des tissus pavillonnaires

Le modèle d'urbanisation qui s'est développée partout sur le territoire est celui des extensions pavillonnaires. Afin d'éviter la poursuite de cette standardisation consommatrice de beaucoup d'espaces, le territoire doit mettre en place et développer des dispositifs de contrôle du foncier.

3.1.4 : Limiter et encadrer strictement le développement des hameaux

Les hameaux sont nombreux mais composés d'un tissu bâti relativement faible. A vocation principale agricole, il convient de limiter le développement des hameaux.

Orientation 3.2. : Développer des alternatives à l'automobile individuelle en privilégiant les mobilités douces

3.2.1 : Prioriser le piéton dans les aménagements urbains

La commune de Florac Trois Rivières est confrontée à divers problèmes concernant la mobilité, notamment dans le centre-bourg. En effet, un certain nombre de voies sont étroites. Il en résulte donc des conflits d'usage entre piétons, vélos et véhicules motorisés.

Afin de résoudre ces conflits, il est nécessaire d'aménager des cheminements doux pour permettre aux piétons de se déplacer en toute sécurité.

3.2.2 : Poursuivre le développement des pistes cyclables dans la continuité de la voie verte existante

La voie verte rejoignant Florac à Saint-Julien d'Arpaon reprendre le tracé historique de l'ancien chemin de fer qui reliait Florac à Sainte-Cécile-d'Andorge.

Ainsi, le hameau de la Salle Prunet est relié au bourg de Florac via un tronçon de la voie verte.

Ainsi, plusieurs pistes cyclables pourraient être développées en continuité de la voie verte existante afin de relier les différents tissus bâtis entre eux.

3.2.3 : Développer l'utilisation des transports collectifs

3.2.4 : Développer des alternatives à la voiture à usage unipersonnel

Le moyen de transport le plus utilisé est celui de la voiture. Face au défi climatique, il convient d'exploiter et de développer les solutions alternatives.

La mise en place d'aires de covoiturages, le développement des transports en commun, des pistes cyclables, de cheminements piétons sont des moyens visant à diminuer l'utilisation de la voiture à usage unipersonnel.

3.2.5 : Repenser l'offre en stationnement afin d'améliorer leur visibilité et clarifier la vocation des parkings entre habitants et touristes

Les espaces de stationnement sont essentiellement localisés dans le bourg de Florac. Toutefois, des problèmes sont prégnants : manque de visibilité des parkings, utilisation forte de ces derniers en période estivale notamment au détriment des habitants qui n'ont plus d'espaces disponibles.

Ainsi, l'enjeu est d'améliorer l'offre en stationnement pour contenter à la fois les habitants, les touristes et permettre un accès rapide au centre-bourg où de nombreux commerces et services sont présents.

<p>Orientation 3.3. : Mettre en place et entretenir des réseaux en capacité suffisante pour accueillir l'urbanisation future</p>

3.4.1 : Conditionner l'urbanisation future à la capacité des réseaux d'Alimentation en Eau Potable (AEP)

3.4.2 : Conditionner l'urbanisation future aux capacités et aux performances des dispositifs d'épuration

Le développement de l'urbanisation, l'accueil de nouveaux ménages ne peut se faire sans la présence d'un réseau AEP, d'assainissement et de lutte contre les incendies adapté.

L'ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones à urbaniser est conditionnée à l'adéquation entre besoins et ressources en eau, la capacité des STEP doit être suffisante et les bornes d'incendie doivent être présentes.

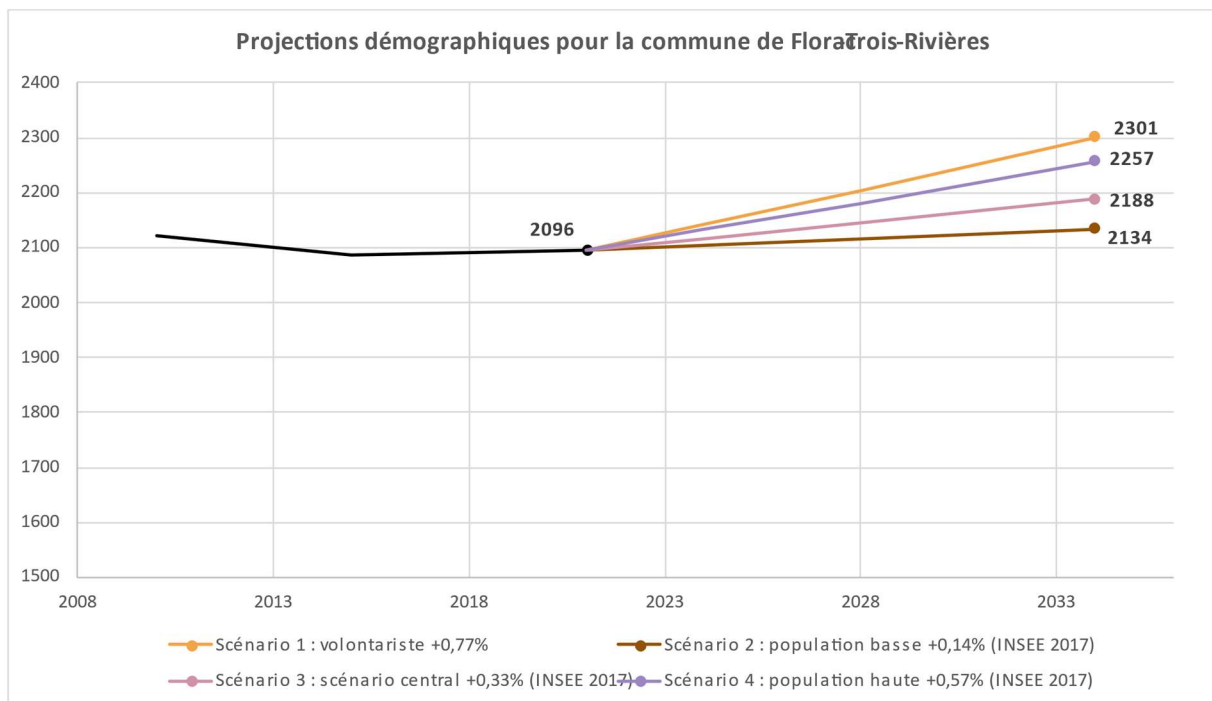
Axe 4 : Maîtriser le développement démographique et urbain du territoire

Orientation 4.1. : Encourager un développement démographique continu et modéré

4.1.1 : Encourager un développement équilibré du territoire communal avec une projection démographique d'environ 2300 habitants en 2034

La commune de Florac Trois Rivières a connu une variation démographique annuelle moyenne de -0,1% entre 2010 et 2021. Toutefois, une projection plus ambitieuse est portée en raison du rôle de pôle de Florac et de l'intérêt que suscite les territoires plus ruraux.

Ainsi, une projection de +0,82%/an à l'horizon 2034 est envisagée, permettant ainsi d'atteindre 2300 habitants.



4.1.2 : Produire un nombre de logements adaptés aux perspectives démographiques en fonction des évolutions sociétales

Malgré une diminution de la population, le parc résidentiel a continué à se développer avec de nouvelles constructions, résultat de deux phénomènes : le desserrement des ménages qui induit un besoin plus important de logements pour un nombre égal d'habitants, et le modèle d'habitat recherché par ceux qui s'installent dans un environnement rural, à savoir des maisons individuelles comme en témoigne la part importante de ce type de logements sur le territoire (68,4%).

La croissance des constructions de maisons individuelles influe sur la consommation des ENAF et se fait parfois au détriment de logements plus anciens qui se trouvent abandonnés, notamment dans les centres villages. Le taux de vacance reste élevé (8,6%).

En tenant compte du desserrement des ménages, de l'arrivée de nouveaux de ménages, le nombre nécessaire de logements à créer est le suivant :

	Logements nécessaires entre 2024 et 2034
Desserrement des ménages (-0,05 habitants par ménage)	26
Nombre de logements à effet démographique (+181 habitants)	91
Objectif PADD	117

Orientation 4.2. : Engager la commune dans la voie du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en optimisant les tissus bâtis existants

4.2.1 : Résorber progressivement la vacance

Les logements vacants représente est de 8,6% en 2021.

L'objectif est de la limiter avec une réduction de 60 logements vacants sur 10 ans., avec 2/3 en résidences principales et 1/3 en résidences secondaires.

Cet objectif ambitieux s'appuie sur des projets communaux récents qui ont permis de réhabiliter des îlots insalubres (îlot Dides et îlot Puel).

4.2.2 : Appuyer les changements de destination à l'intérieur ou non des tissus bâtis existants

La commune de Florac Trois Rivières est concernée par une activité agricole importante. Toutefois, de nombreux bâtiments agricoles (granges, hangars.) sont sous-utilisés voir non utilisés. Ces derniers peuvent trouver une nouvelle utilité, notamment en étant transformés en logements. Ainsi, ces bâtiments constituent un levier de production de logements intéressant.

Sur la période 2024-2034, 10 logements seraient à produire par changement de destination, soit 1 par an en moyenne.

4.2.3 : Densifier les tissus bâtis existants

Le diagnostic a permis d'identifier des potentiels de densification à l'intérieur des tissus bâtis. La mobiliser de ces derniers permet de limiter la consommation d'ENAF en extension et ainsi de s'inscrire dans une logique de réduction de la consommation d'ENAF.

Le comblement des espaces libres, dents creuses, divisions parcellaires permet une production de logements au sein du tissu urbain existant et lutte ainsi contre l'étalement urbain.

4.2.4 : Encourager le renouvellement urbain

En fonction de la dégradation ou de l'obsolescence de certains tissus bâtis, des opportunités foncières peuvent voir le jour pour permettre d'aller vers une densification ou une redynamisation de ces secteurs.

4.2.5 : Réorienter l'usage d'une partie des bâtiments du centre de vacances du Pont du Tarn

Le village de vacances (VVF) du Pont du Tarn, situé sur le secteur du Pont du Tarn, offre des possibilités en matière de logements notamment. L'abandon d'une partie des bâtiments du centre de vacances à vocation de loisirs est intéressant pour y donner un autre usage, tel que l'habitat.

4.2.6 : Réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers en accord avec la loi Climat et Résilience

Entre 2011 et 2021, 8,3 ha ont été artificialisés.

Ainsi, afin d'amorcer la réduction de la consommation d'espace dans la perspective de la loi Climat et Résilience, le besoin en emprises constructibles est le suivant :

- 3ha pour l'habitat, hors rétention foncière
- 1 ha pour l'activité
- 1,6 ha pour les équipements

La justification détaillée de l'objectif en matière de consommation foncière, qui découle en partie de l'objectif de création de logements précité, est présentée dans la partie suivante « Justification des objectifs en matière de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain ».

Orientation 4.3. : Renouveler l'offre en logements

4.3.1 : Diversifier l'offre en logements

Le parc de logements est assez homogène, le territoire possède un parc de logements essentiellement constitué de maisons individuelles. Par ailleurs il s'agit dans l'ensemble de logements de grande taille. Or le desserrement des ménages et le vieillissement de la population entraînent des besoins spécifiques aux ménages de petite taille, parfois composés d'une seule personne. Pareillement, un marché plus fluide, offrant donc un certain nombre de locations, peut favoriser l'arrivée de jeunes ménages, de passage ou s'installant à terme sur le territoire.

4.3.2 : Promouvoir des projets exemplaires, tant dans les opérations nouvelles qu'en renouvellement urbain

Il s'agit ici de généraliser et d'informer sur le concept d'écoquartiers, écohameaux ou éco lotissements. Ce concept doit guider l'urbanisation dans les années à venir pour intégrer la problématique environnementale au cœur du projet urbain

4.3.3 : Lutter contre l'habitat indécemment et insalubre, et contre la précarité énergétique

Afin de s'inscrire dans une démarche de développement et d'aménagement durables du territoire, la commune doit s'appuyer sur plusieurs leviers. Parmi eux, la lutte contre la vacance, la lutte contre l'habitat indigne sont des actions qui doivent être menées pour s'inscrire dans une telle démarche.

Axe 5 : Promouvoir la qualité du cadre de vie

Orientation 5.1. : Définir une forme urbaine claire dotée de franges réfléchies de façon à définir un nouveau rapport avec espaces naturels, agricoles et forestiers

5.1.1 : Définir de nouvelles interfaces entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles, naturels et forestiers

La prise en compte de l'environnement dans le document d'urbanisme ne se fait pas simplement dans la préservation des milieux naturels mais également dans son intégration au cœur des pratiques d'aménagement.

En accordant une attention particulière aux interfaces entre les tissus urbains et les espaces naturels, on concilie la préservation et la valorisation de ces milieux, ainsi que des espaces urbains.

Ces franges urbaines peuvent prendre différentes formes qui valoriseront le dessin d'un village et permettront la circulation des espèces : boisement, haie bocagère, verger, bassin de rétention végétalisé, jardins familiaux, etc.

5.1.2 : Intensifier les usages à l'intérieur des tissus bâtis existants

Les tissus bâtis existants doivent pouvoir accueillir de nouveaux usages au sein de terrains outre que l'habitat ou l'activités.

L'aménagement de parcs, de jardins maraîchers participera à l'amélioration du cadre de vie.

Orientation 5.2. : Adapter le territoire au changement climatique

5.2.1 : Lutter contre les îlots de chaleur

Outre le fait que la « nature en ville » est un facteur d'attractivité résidentielle et d'amélioration du cadre de vie, elle participe également à adapter le territoire au changement climatique (lutte contre les îlots de chaleur). Au regard de ces constats, le maintien de la TVB à l'intérieur des taches urbaines, la mise en place de Coefficients de Pleine Terre ou l'imposition de limites à l'imperméabilisation des sols sont ainsi incités.

5.2.2 : Encourager les performances énergétiques et environnementales des bâtiments

La forte consommation énergétique des bâtiments due à leur ancienneté est une problématique du territoire. Son parc de logements est composé à 74% de logements construits avant les années 1990. La volonté de la collectivité est donc de promouvoir des réhabilitations améliorant les performances énergétiques des bâtiments.

5.2.3 : Accompagner les usagers dans l'électrification de la flotte automobile

Au regard du développement du marché automobile électrique, il convient d'installer des bornes de recharge électriques à des endroits stratégiques sur le territoire.

5.2.4 : Promouvoir et encadrer le développement des énergies renouvelables

Dans un cadre général d'encouragement à la transition énergétique, le PLU a vocation à favoriser, en tout cas à ne pas freiner, les installations de dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Toutefois cette « non restriction » ne signifie pas absence de règles pour encadrer certains projets : ces dispositifs doivent dans tous les cas prendre en compte les enjeux environnementaux, paysagers et agricoles.

La collectivité peut porter des projets de production d'énergies renouvelables grâce à l'aide financière du dispositif TEPCV.

Il est néanmoins question d'adapter les projets au contexte local : un équilibre doit être recherché entre la préservation des paysages, prescrite dans ce PADD, et le développement de certains équipements comme les éoliennes et les panneaux photovoltaïques.

Orientation 5.3. : Renforcer l'offre en équipements de la commune
--

5.3.1 : Maintenir l'offre existante en équipements

La commune possède un éventail d'équipements et de services : école, collège, enseignement supérieur, services administratifs, hôpital, EHPAD, maison de santé, équipements sportifs, culturels, etc.

Ces équipements participent à l'attractivité de la commune et doivent donc être conservés.

5.3.2 : Définir un projet mixte centré sur de nouveaux équipements en entrée Sud du bourg de Florac

A l'entrée Sud du bourg de Florac, apparaît une opportunité foncière sous la forme d'un vaste terrain triangulaire potentiellement directement accessible par le rond-point à l'arrivée de l'avenue des Cévennes.

Ce secteur, proche des principaux établissements scolaires de la commune et à 500m du centre ville, est donc de nature à accueillir un programme mixte ambitieux associant équipements, stationnements et activités économiques.

Axe 6 : Stimuler l'activité économique

Orientation 6.1. : Développer une offre diversifiée en secteurs autorisant l'activité économique

6.1.1 : Maintenir l'activité économique à l'intérieur des tissus bâtis existants

La disparition progressive de nombreux commerces est un phénomène ancien dans les centres des bourgs qui sont historiquement mixtes.

Accueillir à nouveau des activités dans les centres bourgs doit permettre de ne pas évoluer vers des bourgs entièrement résidentiels, ou fortement touchés par la vacance, et favoriser leur attractivité.

6.1.2 : Pérenniser les zones d'activités existantes et améliorer leur perception paysagère

Les zones d'activités existantes participent activement au dynamisme économique locale. Toutefois, la qualité paysagère de ces zones doit être recherchée afin de veiller à une meilleure intégration de ces dernières dans leur environnement.

6.1.3 : Prévoir une offre nouvelle en matière de foncier à vocation économique en extension de la Zone d'Activités Economiques de Saint-Julien-de-Gourg

La stratégie de développement du territoire vise à développer la ZAE existante qui n'a presque plus de capacité d'accueil et nécessite un accroissement de sa capacité pour répondre aux besoins des entreprises souhaitant se développer ou s'installer sur le territoire.

Orientation 6.2. : Assurer la pérennité touristique de la commune

6.2.1 : Conforter l'attractivité touristique de la commune

L'activité touristique participe à l'économie locale, notamment en saison estivale. Le cadre de vie, les milieux naturels et les paysages, sont les premiers attraits du territoire. C'est pourquoi leur valorisation, par l'aménagement d'espaces de loisirs ou de parcours éducatifs, peut être permise sous réserve de préserver le fonctionnement écologique des milieux naturels et de ne pas impacter le paysage.

6.2.2 : Conforter l'accueil touristique de la commune

Le territoire recense une offre touristique « classique » : hôtels, campings, etc.

Ces hébergements correspondent à une offre « classique » d'hébergements et gagneraient à être diversifiés avec ce que peut offrir le territoire : hébergements insolites en pleine nature, agro-tourisme, etc.

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE LUTTE CONTE L'ETALEMENT URBAIN - HABITAT

Objectif de consommation foncière

Le PADD fixe une enveloppe foncière maximale à urbaniser en fonction de l'objectif de constructions de logements, dont la répartition dans et en extension de la tache urbaine est rappelée en suivant, mais aussi en fonction d'une densité moyenne par logement, d'un coefficient de rétention et d'un coefficient d'occupation des espaces publics, justifiés ci-après.

1. Rappel des objectifs de création et de répartition des logements

Rappel : l'objectif de croissance démographique de la collectivité est de +0,82% par an, soit 181 habitants supplémentaires à l'horizon 2034.

Une offre suffisante en logements est une des conditions pour atteindre cet objectif. Or ce besoin doit se définir par le calcul du « point mort » et des logements à effet démographique.

Calcul du « point mort »

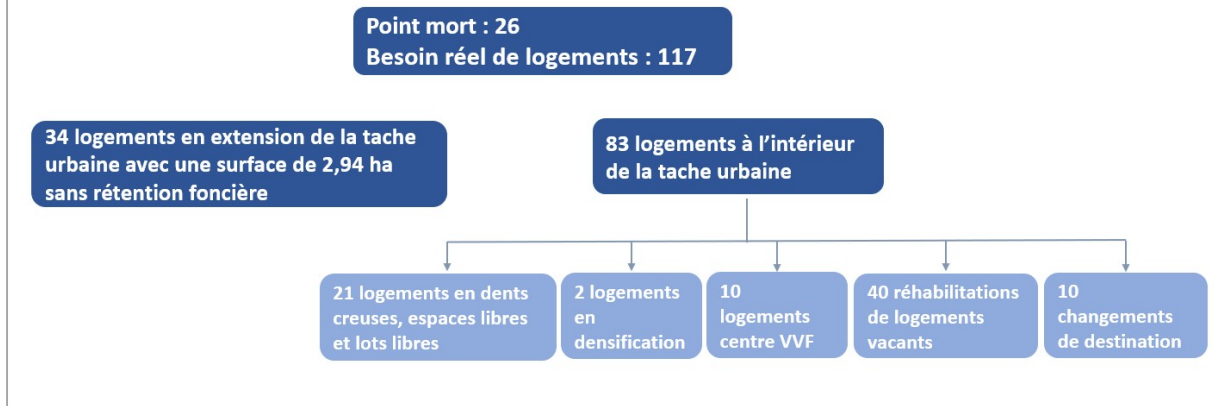
Afin de connaître le nombre nécessaire de logements à construire pour accueillir cette population, le « point mort » a été calculé sur la base d'un desserrement des ménages de 0,05 points entre 2024 et 2034, pour arriver à une moyenne de **1,99 personnes par ménage en 2034**.

Il en résulte que **117 logements** sont nécessaires pour atteindre l'objectif de croissance démographique, avec un point mort de 26 logements et 91 logements à effet démographique.

Ces logements devront être créés, d'une part, en optimisant l'espace disponible à l'intérieur de la tache urbaine, à savoir le bâti disponible, les dents creuses et les espaces libres, et d'autre part, en extension du tissu urbain.

Optimisation du tissu urbain

Prévision d'une croissance démographique de 0,82% par an
Soit 181 habitants supplémentaires entre 2024 et 2034
Avec un desserrement des ménages de 0,05 points entre 2024 et 2034



L'optimisation de la tache urbaine comprend l'urbanisation des dents creuses, des espaces libres et des parcelles à densifier se trouvant à l'intérieur de la tache urbaine.

Sur les dix dernières années, le nombre de constructions de logements à l'intérieur du tissu bâti a été en moyenne de 1,2 par an (hors densification parcellaire). En souhaitant être plus ambitieux que cette dynamique, le PLU fixe un objectif de 21 constructions de logements dans les dents creuses, les lots libres et les espaces libres, soit 2,1 par an.

La densification est rare sur le territoire étant donné la forte rétention qui est présente (1 projet par densification parcellaire sur les dix dernières années). Elle a, de ce fait, été minime.

Afin de tenir compte de la demande endogène et de la tendance passée, l'objectif s'élève à 2 divisions parcellaires en vue de construire.

L'objectif fixé de 5 changement de destination/réhabilitation par an est ambitieux. Sur la période 2015-2024, 20 logements créés ont été créés par ces biais, soit une moyenne de 2 par an.

L'objectif est basé sur les observations passées et la demande, en se montrant toutefois plus ambitieux.

La production de logements à l'intérieur de la tache urbaine est donc ambitieuse dans la mesure où elle est supérieure à ce qui a pu y être observé dans les dernières années.

	<i>Période passée</i>	<i>Projet du PLU</i>
Réhabilitation / changements de destination	2 logements par an	5 logements par an
Densification / Espaces libres / dents creuses	1,3 logements par an	2,3 logements par an
Centre VVF	0	1 logement par an

Avec des objectifs d'optimisation de la tache urbaine qui dépassent l'évolution observée dans les dernières années et une moindre consommation d'espace par logement en extension, le PADD répond à l'objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

2. Calcul des extensions nécessaires

2.1. Densité des opérations urbaines

Au regard des permis de construire accordés entre 2015 et 2024, la taille moyenne des terrains par logement est de 1339 m². Cette densité correspond bien au caractère rural du territoire et à la volonté de ses habitants d'avoir un espace privé important.

La collectivité s'accorde sur le fait que cette densité peut être réduite de façon acceptable afin d'accueillir davantage de logements en consommant moins de terres agricoles et naturelles, ceci en favorisant les opérations d'ensemble et en encadrant de façon générale les extensions urbaines par la mise en place d'OAP.

La densité choisie est ainsi de **16 logements/ha soit 625m² en moyenne par logement** sur l'ensemble du territoire.

2.2. Espaces communs

Dans la mesure où la collectivité a pour objectif de qualifier certaines opérations urbaines en laissant plus de place aux espaces publics pour les plus importantes d'entre elles, et aux modes de déplacement doux (chemins piétons, voies cyclables), notamment aux abords des équipements, l'espace supplémentaire occupé doit être pris en compte dans la consommation d'espaces globale.




Toutes les extensions urbaines ne correspondent pas à des opérations d'ensemble nécessitant de la voirie et des espaces publics supplémentaires. Une moyenne doit donc être établie entre de simples extensions urbaines et des opérations d'ensemble.

Un **coefficient de 1,4 pour l'occupation de la voirie et des espaces publics** est fixé.

Les lotissements présentés ci-dessous à Florac sont peu qualitatifs. Il n'y a que très peu d'espaces communs, d'espaces verts. A contrario, les éco lotissements contiennent des aménagements, espaces communs, espaces verts qui permettent d'avoir des extensions urbaines plus qualitatives, vertueuses.

Le projet de PLU s'inscrit dans une démarche plus vertueuse, ainsi l'application d'un coefficient de 1,4 pour les espaces publics, la voirie s'inscrit dans cette démarche.

Comparaison d'un lotissement à Florac avec des lotissements exemplaires, vertueux :

Lotissement	Superficie totale	Superficie des espaces publics	Occupation des espaces publics
<p>Lotissement des Grèzes (Nord-Ouest du bourg de Florac)</p> 	71463 m ²	13 067 m ²	18%
<p>Lotissement terre rouge (secteur du Pont du Tarn)</p> 	23530 m ²	4608 m ²	20%
<p>Ecolotissement à Quézac (15)</p> 	14400 m ²	4360 m ²	30%
<p>Ecolotissement Les Frènes à Laguiole (12)</p>	21895m ²	8257m ²	38%



1.1. Rétention foncière

La rétention foncière présente sur un territoire est toujours difficile à évaluer, les situations pouvant évoluer rapidement.

Il faut également rappeler que :

- Le prix peu élevé des terrains est une faible incitation à la vente
- Les opérations d'ensemble sont peu rentables et sont donc rares si elles ne sont pas garanties par les municipalités. Or ces dernières disposent de peu de foncier constructible
- La priorité a été donnée à la compacité pour des raisons de fonctionnalité urbaine, les zones constructibles n'ont pas été choisies pour leur disponibilité foncière, ce qui aurait été à l'encontre de la logique urbaine. De ce fait, les zones à urbaniser peuvent inclure de nombreux terrains dont la disponibilité foncière n'est pas certaine pour une urbanisation à moyen terme.

L'analyse de l'implantation des nouveaux logements sur la période 2015-2024 fait ressortir une rétention foncière importante avec une faible mobilisation des dents creuses, espaces libres et une faible utilisation des divisions parcellaires.

	Logements produits entre 2015 et 2024 (et localisés sur le SIG)		Nombre de logements estimés lors de l'analyse urbaine	Nombre de potentiels en 2015	% de réalisation
	Nombre	% du total			
En extension	11	46%	/	/	
En espace libre	1	4%	21	22	5%
En dent creuse	11	46%	40	51	22%
En division parcellaire	1	4%	52	53	2%
Total	24	100%	/	69	

Le projet de PLU prévoit ainsi la prise en compte d'une **rétention foncière de 1,3** pour accroître la superficie des espaces constructibles.

Ce niveau paraît à certains égards ambitieux et sous-évalué par rapport à la rétention réelle à attendre.

Synthèse des objectifs 2021-2034 et comparaison avec la période antérieure

L'objectif de créations de logements, que ce soit dans la tache urbaine ou en extension, est largement supérieur aux observations faites entre 2015 et 2024, ce qui s'explique par une ambition affichée d'accueillir plus de population et par des incidences de phénomènes sur lesquels la collectivité n'a pas de levier d'action comme le desserrement des ménages.

La consommation foncière est également supérieure à ce qui a été observé sur 10 ans pour le développement résidentiel. Elle découle de l'objectif de création de logements plus important.

	Croissance démographique	Créations de logements	Dont réhabilitations et transformations	Dont densification du tissu urbain	Dont extensions du tissu urbain	Rétention et espaces publics	Densité
Projet 2021-2034	+0,82%/an	117	40 réhabilitations 10 changements de destination 10 centre VVF	23	34	1,4 x 1,3	625 m ² /log
Période antérieure (2015-2024)	/	49	20 transformations recensées (*)	13	11		1322 m ² /log
Différence	/	/	+ 39		+29		- 697 m ² /log

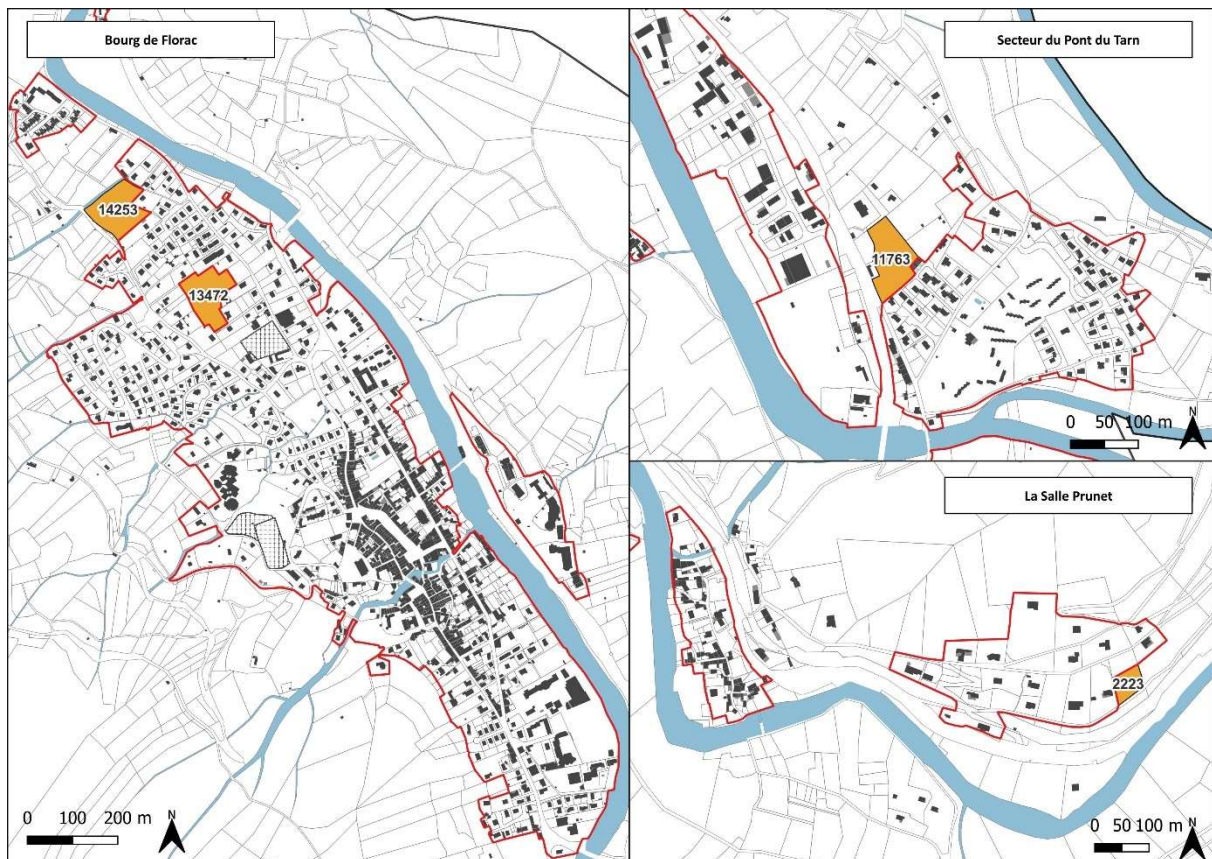
(*) Certains travaux de réhabilitations de logements vacants/vétustes ne sont pas visibles dans les registres de permis de construire, ce chiffre est donc inférieur à la réalité.

Surfaces constructibles en extension dans le projet du PLU pour de l'habitat

Le PLU de Florac Trois Rivières prévoit environ 4,17 ha de surfaces constructibles en extension pour de l'habitat pour la période 2021-2034.

Les emprises les plus importantes sont recensées sur le bourg de Florac, en lien avec le tissu commercial et les équipements présents.

	Extensions à vocation d'habitat (m ²)
BOURG DE FLORAC	27 725
SECTEUR DU PONT DE TARN	11 763
LA SALLE PRUNET	2 223
TOTAL	41 711



Localisation des extensions à vocation d'habitat (en orange) par rapport à l'enveloppe urbaine (en rouge)

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE LUTTE CONTE L'ETALEMENT URBAIN – ECONOMIE ET EQUIPEMENTS

Economie

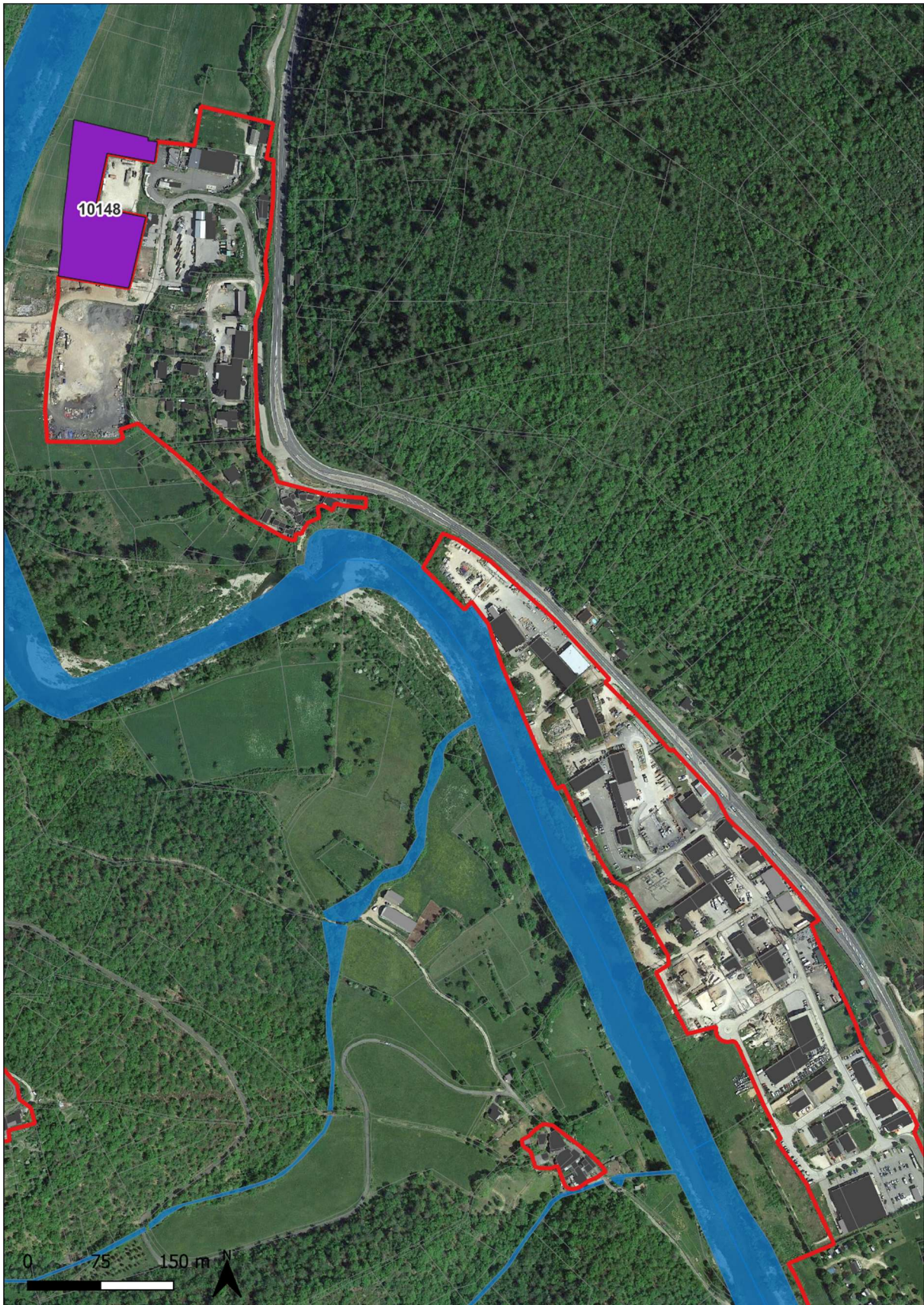
Le PLU de Florac Trois Rivières prévoit environ 1ha de surfaces constructibles en extension pour l'activités économiques pour la période 2021-2034.

Florac Trois Rivières dispose ainsi d'une zone artisanale située à Saint-Julien-de-Gourg. De nombreuses entreprises sont implantées dans cet espace dédié.

Cette zone d'activité est implantée à proximité de la RN106, induisant une accessibilité aisée.

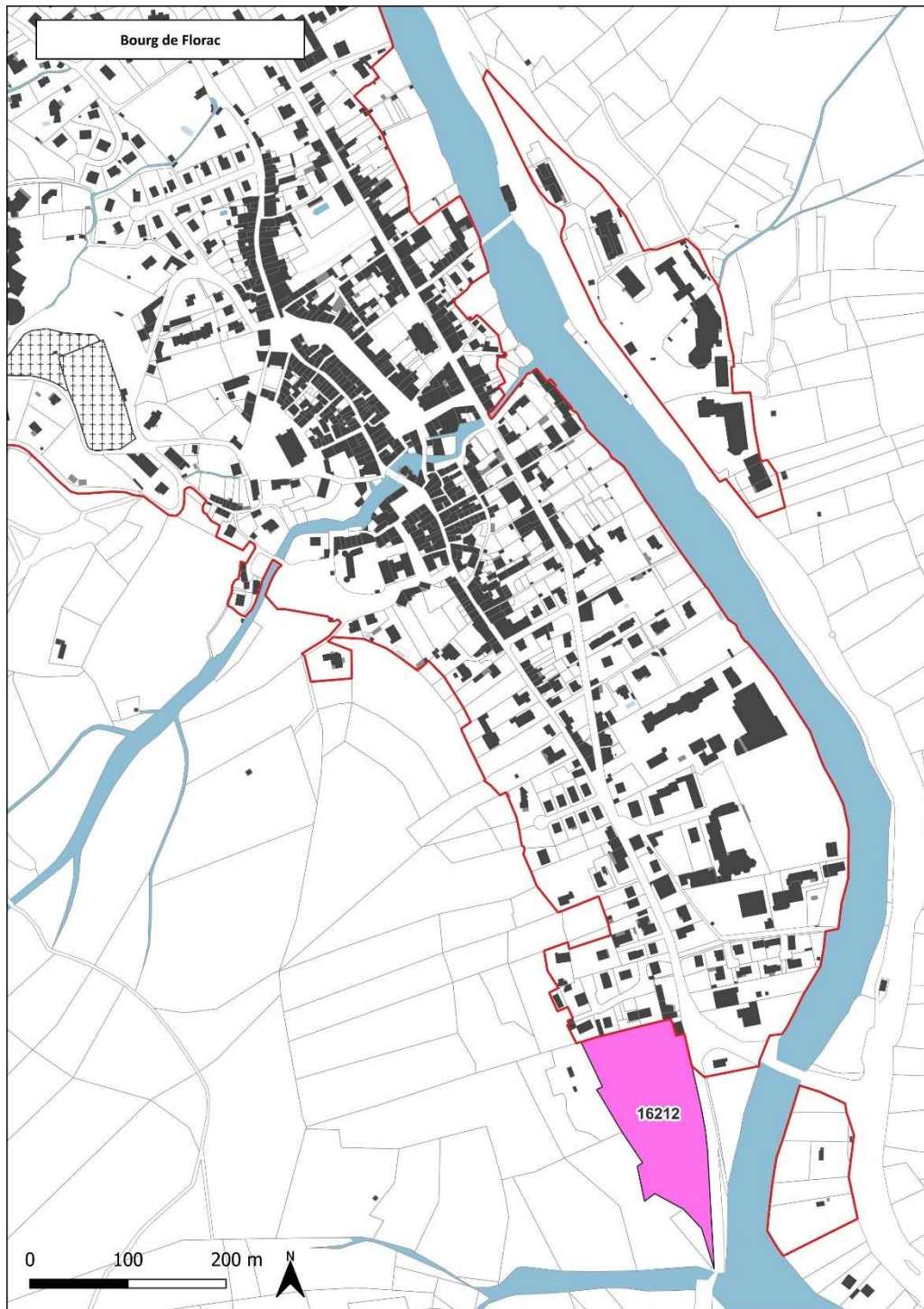
Toutefois, une extension de la ZAE est nécessaire pour répondre à la demande d'entreprises et continuer à dynamiser économiquement le territoire.

L'extension est envisagée en continuité de la ZAE existante, au Nord. Elle bénéficie ainsi du passage de la RN106 et s'inscrit dans un contexte déjà urbanisé à cet effet.



Localisation des extensions à vocation d'activités (en violet) par rapport à l'enveloppe urbaine (en rouge)

Equipements



Localisation des extensions à vocation d'équipement (en rose) par rapport à l'enveloppe urbaine (en rouge)

COMPATIBILITE AVEC LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

Rappel des objectifs de la loi Climat et Résilience

La Loi Climat et Résilience prévoit trois paliers pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette :

- 2021-2031 : réduction de 50% de la consommation foncière observée entre 2011 et 2021
- 2032-2041 : réduction de 50% par rapport à la période précédente
- 2042 – 2050 : réduction de 50% par rapport à la période précédente

L'intégration de la mise en œuvre du ZAN dans les documents de planification est prévue de manière progressive :

- Pour les SRADDET : novembre 2024
- Pour les SCOT : février 2027
- Pour les documents d'urbanisme locaux : février 2028

Rappel des données

Pour mesurer la consommation d'espaces effectuées au cours des dix dernières années, l'Observatoire National de l'Artificialisation des Sols (ONAS) met à disposition les données pour chaque commune.

Pour la commune de Florac Trois Rivières, il en résulte la donnée suivante :

	DESTINATION				TOTAL
	Activités	Habitat	Mixte	Inconnue	
2011	21057	2536	0	1000	24593
2012	0	0	0	0	0
2013	5120	26963	0	0	32083
2014	0	1628	1408	0	3036
2015	0	87	0	0	87
2016	0	5822	0	0	5822
2017	4000	383	0	1000	5383
2018	1985	1660	0	0	3645
2019	2427	2862	0	0	5289
2020	0	2985	0	0	2985
TOTAL	34589	44926	1408	2000	82923

Ainsi, le calcul de la consommation d'espace autorisée par la Loi Climat et Résilience est le suivant :

T0 = 2021	
Consommation d'espaces (en m²) de 2011-2020	82 923
Consommation d'espaces autorisée (en m²) entre 2021-2031	41 462
Consommation d'espaces autorisée (en m²) entre 2031-2034	6 219
Consommation d'espaces autorisée (en m²) entre 2021-2034	47 684

La Circulaire du 31 janvier 2024 destinée à « assouplir » l'application de la loi en prévoyant une forme de coefficient de rétention de 1,2.

En appliquant ce taux, cela revient à autoriser une enveloppe de 5,8 ha entre 2021 et 2034.

Mise en compatibilité du projet du PLU

Sur la période 2021-2024, les PC autorisés **en extension** de la tache urbaine existante ont entraînés la consommation de 0,8 ha.

	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Habitat	0	2466	2500	0	4966
Activités	0	0	0	0	0
TOTAL	0	2466	2500	0	4966

Le projet de zonage du PLU engendre les extensions suivantes :

Habitat	41711m ²
Economie	10148m ²
Equipements	16212m ²
Total	68071 m²

Ainsi, pour la période 2021-2034, il en résulte une enveloppe de 7,3 ha en extensions.

Pour rappel, le cadre de la loi Climat et Résilience octroi une enveloppe de 5,8 ha pour cette même période. Même si le zonage du PLU ne respecte pas stricto sensu le cadre législatif, il tend vers l'objectif ZAN.

En effet, une forte réduction de la surface constructible a été opérée, comme le démontre la partie suivante.

REDUCTION DE LA SURFACE CONSTRUCTIBLE

Documents d'urbanisme existants

La commune de Florac Trois Rivières résulte de la fusion de deux communes en 2015 : Florac et La Salle Prunet.

Ainsi, elle dispose de deux documents d'urbanisme :

- L'ancienne commune de Florac dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 janvier 2006 et qui a fait l'objet de plusieurs évolutions dont la dernière date du 12 mars 2015 (il s'agissait d'une modification simplifiée) ;
- L'ancienne commune de La Salle Prunet a approuvé sa carte communale le 4 juin 2008. Ce document est toujours en vigueur actuellement.

Les documents d'urbanisme existants octroient des surfaces importantes en extension de la tache urbaine.

PLU de Florac :

Surfaces en extension de la tache urbaine au 1 ^{er} janvier 2025			
Type de zone	Libellé	Surface	Surface totale (en ha)
Zone urbaine	Ua	977	12,50
	Ub	0	
	Uc	13024	
	Ud	107429	
	Uda	3606	
Zone d'activités	Uxa	19336	2,24
	Uxb	3040	
Zone à urbaniser	Au	135478	16,02
	Au*	24731	
Zone à urbaniser à vocation d'activités	Aux	1377	0,14
Zone d'équipements collectifs et tourisme	Nla	22403	4,93
	Nlb	26881	
TOTAL		358282	35,83

Carte communale de La Salle Prunet :

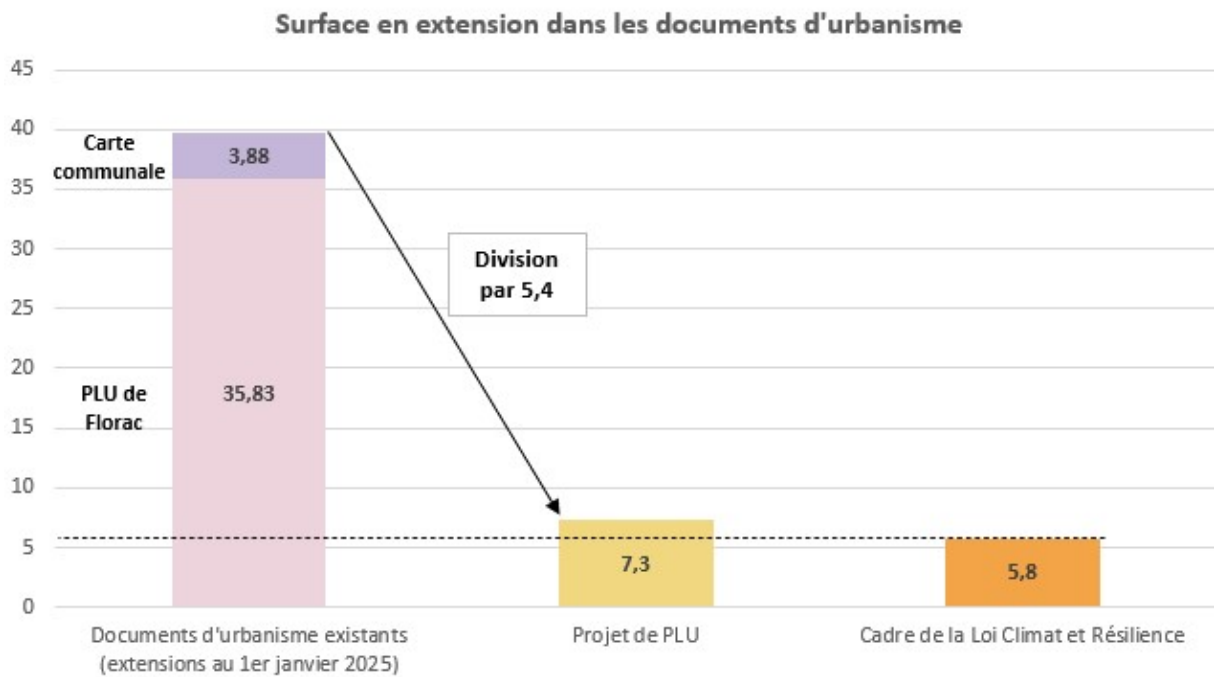
3,88 ha en extension de la tache urbaine au 1^{er} janvier 2025

Pour les deux documents d'urbanisme, il en résulte une enveloppe constructible en extension de 39,77ha.

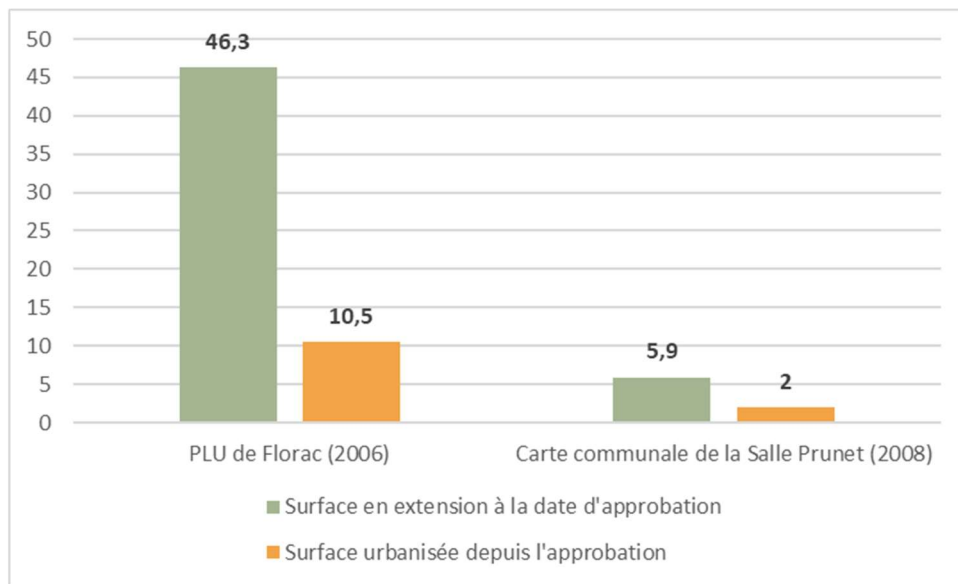
Le projet du PLU prévoit 7,3 ha en extensions de la tache urbaine.

Le potentiel constructible en extension a donc été réduit de plus de 32,5ha. Les extensions induites par le projet de zonage représentent 18,4% de la surface constructible en extension actuellement.

Ce premier aspect permet de montrer les efforts consentis par les élus en matière de réduction de la consommation d'espace des documents d'urbanisme dans un contexte législatif qui évolue.



Urbanisation projetée dans les documents d'urbanisme et urbanisation réelle (en ha) :



A leur date d'approbation, les documents d'urbanisme (PLU de Florac et carte communale de la Salle Prunet) permettaient une surface constructible en extension de 52,2 ha (contre 39,8 ha au 1^{er} janvier 2025).

Le zonage du PLU prévoit une surface constructible en extension de 7,3 ha.

Ainsi, le PLU va dans le sens d'une réduction de la consommation d'ENAF.

	Surface constructible à l'approbation du document d'urbanisme	Surface des parcelles construites depuis l'approbation du document d'urbanisme	Taux d'urbanisation (%)
PLU de Florac (2013)	46,3 ha	10,5 ha	23%
CC de La Salle Prunet (2012)	5,9 ha	2 ha	34%
TOTAL	52,2 ha	12,5 ha	24%

Ce second aspect permet de démontrer que le rapport entre espace réellement urbanisé et espace urbanisable dans les documents d'urbanisme ne pourra pas obéir à un ratio multiplicateur de 1,2 comme le limite la Circulaire.

SYNTHESE

En conclusion, la commune de Florac-Trois-Rivières met bien en avant un principe de limitation de la consommation d'espace dans projet de PLU en accord avec l'application de la Loi Climat et Résilience. Elle vise à rester dans le cadre de la loi en mettant en avant le contexte particulier de ce secteur de la Lozère avec une rétention foncière élevée pour laquelle la majoration de 20% indiquée par la Circulaire de janvier 2024 apparaît très sous-évaluée.

Les objectifs de développement sont ambitieux et se font sur la base de projections également ambitieuses à l'intérieur des tissus bâtis existants.

JUSTIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Le PLU s'attache à limiter les extensions urbaines et à intensifier l'usage de terrains à l'intérieur d'une forme urbaine cohérente. Ces injonctions provenant du Code de l'urbanisme doivent composer avec les caractéristiques rurales du territoire et des contraintes liées au relief, à l'environnement et à l'agriculture.

Selon les dispositions de l'article R151-2 du Code de l'urbanisme :

« Le rapport comporte les justifications de : (...)

4° La délimitation des zones prévues par l'article L.151-9 ».

Les plans joints au présent document accompagnent cette justification au regard des enjeux constatés autour des principaux tissus bâtis :

- ***Triptyques de synthèse et de justification du zonage des principaux tissus bâtis***

Zones U

La zone U couvre les parties du territoire déjà urbanisées, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U est divisée en huit secteurs : Ua, Ub, Uc, Ue, Uf, Uj, Ut et Ux.

Ua	19,7 ha
Ub	4,6 ha
Uc	66,7 ha
Ue	13,2 ha
Uf	1,7 ha
Uj	7,5 ha
Ut	3,2 ha
Ux	16,6 ha

1. Justification des secteurs à vocation résidentielle et mixte

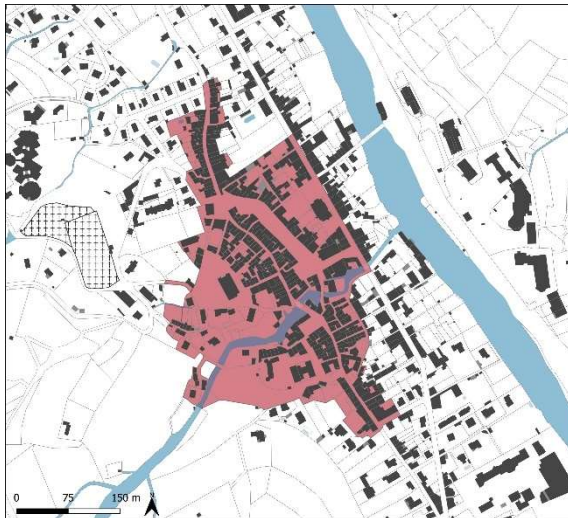
1.1. Justification de la zone Ua

La zone urbaine Ua correspond aux centres anciens de la commune, ainsi qu'aux noyaux historiques de certains hameaux, présentant une valeur patrimoniale certaine.

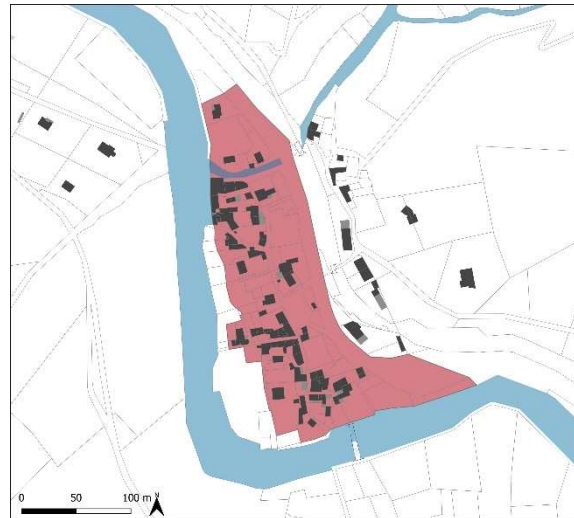
Elle accueille principalement de l'habitat mais bénéficie d'une mixité fonctionnelle avec la présence de commerces notamment dans le centre ancien de Florac.

Elle représente 19,7 hectares, soit 0,41% de la surface du territoire communal.

Afin de délimiter la zone Ua, les critères retenus relèvent de l'intérêt architectural du tissu bâti et de la morphologie urbaine. En effet, ce secteur présente un tissu bâti dense et resserré, qui suit un principe d'alignement sur la voirie. Les constructions édifiées sont d'une hauteur de l'ordre du R+2. Cette densité peut bénéficier de quelques espaces de respiration avec la présence de petits espaces publics par exemple.



Centre ancien de Florac – Zone Ua



Centre ancien de la Salle Prunet – Zone Ua

PADD

2.1.3 : Mettre en valeur le patrimoine bâti

3.1.1 : Donner la priorité au renforcement et au développement du centre bourg de Florac, site principal des commerces, services et équipements de la commune

3.1.4 : Limiter et encadrer strictement le développement des hameaux

REGLEMENT ECRIT

Les dispositions réglementaires visent à maintenir les principales caractéristiques architecturales et urbaines typiques.

Une souplesse est apportée afin d'adapter le tissu ancien (exemple : autorisation des panneaux photovoltaïques sur les toitures).

Cette relative souplesse est nécessaire pour contribuer à la lutte contre la vacance dans les centres anciens.

1.2. Justification de la zone Ub

La zone urbaine Ub correspond aux faubourgs et aux premières extensions urbaines qui se sont effectuées en continuité directe avec le tissu ancien.

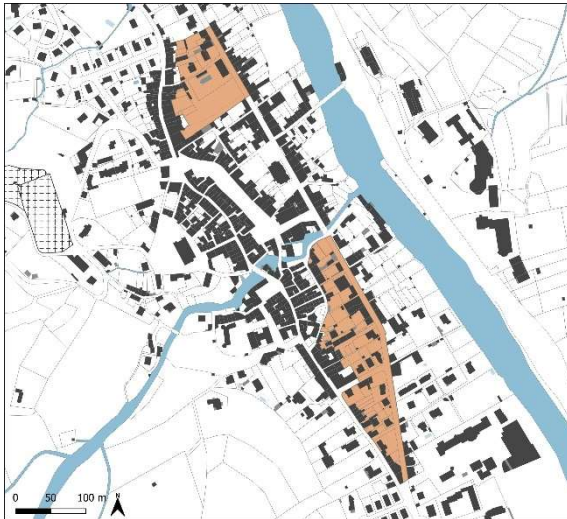
Elle est composée essentiellement de constructions à usage d'habitat, et dans une moindre proportion de services, activités commerciales ou artisanales.

Elle représente 4,6 hectares, soit 0,10% de la surface du territoire communal.

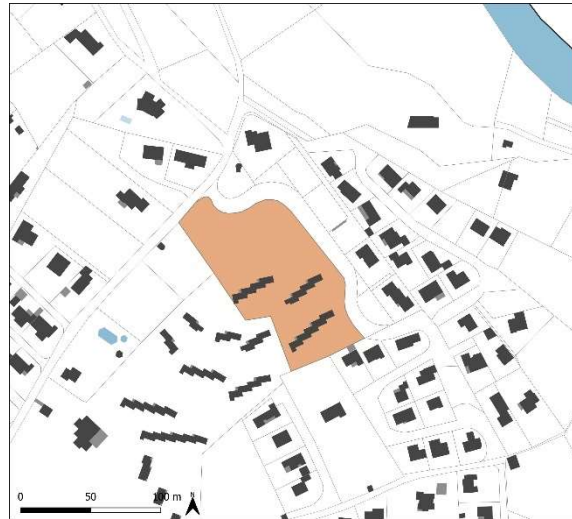
Afin de délimiter la zone Ub, les critères retenus relèvent de l'intérêt architectural du tissu bâti et de la morphologie urbaine. En effet, ce secteur présente un tissu bâti relativement dense où les constructions sont imposantes. Ces dernières sont édifiées en ordre continu, selon un principe d'alignement sur la voirie. Les constructions édifiées sont d'une hauteur de l'ordre du R+1.

Le tissu urbain demeure plus aéré qu'en zone Ub, avec des voies plus larges, des espaces publics plus nombreux.

La richesse architecturale et patrimoniale de la zone Ub est moins prégnante qu'en zone Ua.



Zone UB dans le bourg de Florac



Zone UB sur le secteur du Pont du Tarn

PADD

3.1.1 : Donner la priorité au renforcement et au développement du centre bourg de Florac, site principal des commerces, services et équipements de la commune

3.1.2 : Privilégier des extensions au plus près du centre bourg de Florac

4.3.5 : Réorienter l'usage d'une partie des bâtiments du centre de vacances du Pont du Tarn

REGLEMENT ECRIT

Les dispositions règlementaires visent à maintenir une continuité dans le développement du tissu bâti existant, en veillant à préserver la qualité architecturale et urbaine.

Une souplesse est apportée afin d'adapter le tissu aux tendances actuelles.

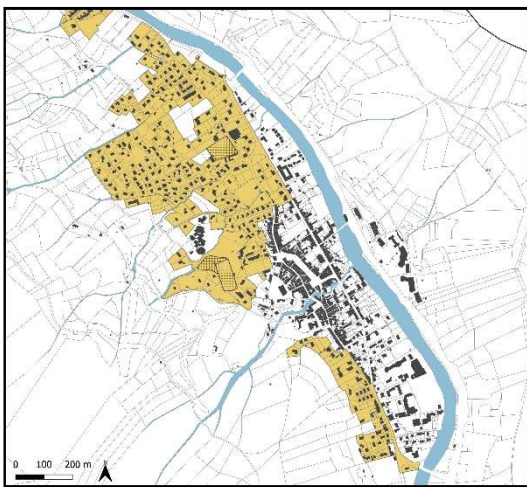
1.3. Justification de la zone Uc

La zone urbaine Uc correspond aux extensions urbaines plus ou moins récentes qui se sont opérées essentiellement sous la forme de lotissements pavillonnaires. Elle est composée essentiellement de maisons individuelles.

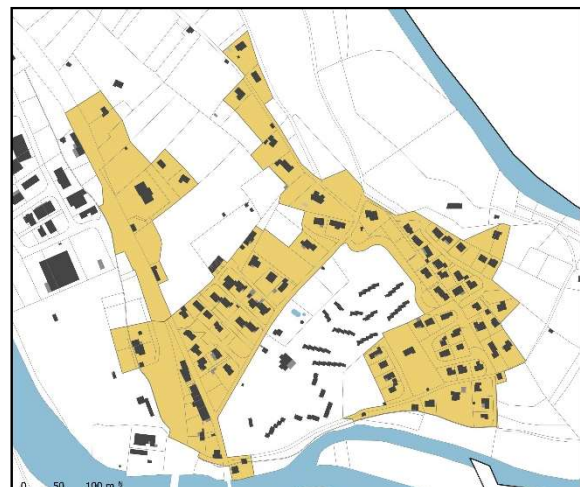
Elle représente 66,7 hectares, soit 1,40% de la surface du territoire communal.

Afin de délimiter la zone UC, les critères retenus relèvent de la morphologie urbaine. En effet, ce secteur présente un tissu bâti avec une densité résidentielle faible et une consommation importantes d'espaces. Les constructions sont implantées sur des parcelles de superficie similaire, permettant d'avoir un petit jardin.

Ce secteur reste relativement peu qualitatif, dépourvu en espaces publics et très minéralisés.



Zone UC à Florac



Zone UC sur le secteur du Pont du Tarn

PADD

3.2.3 : Maîtriser l'évolution des tissus pavillonnaires

4.2.3 : Densifier les tissus bâtis existants

REGLEMENT ECRIT

Les dispositions réglementaires visent à harmoniser le tissu urbain qui se développe en extension des centres-bourgs. L'enjeu est d'apporter un aspect plus qualitatif et paysager à ce tissu pavillonnaire.

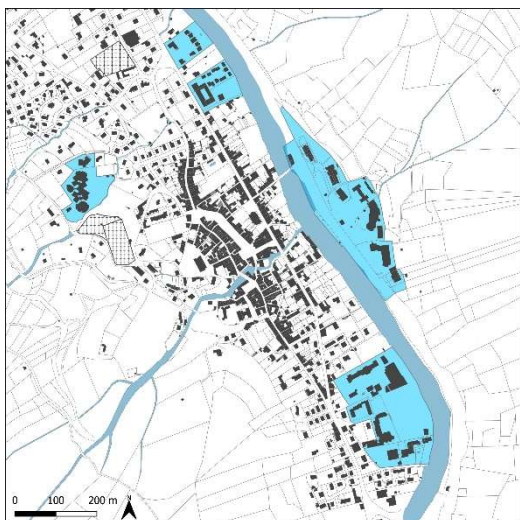
2. Secteurs à vocation spécifique

2.1. Justification zone Ue

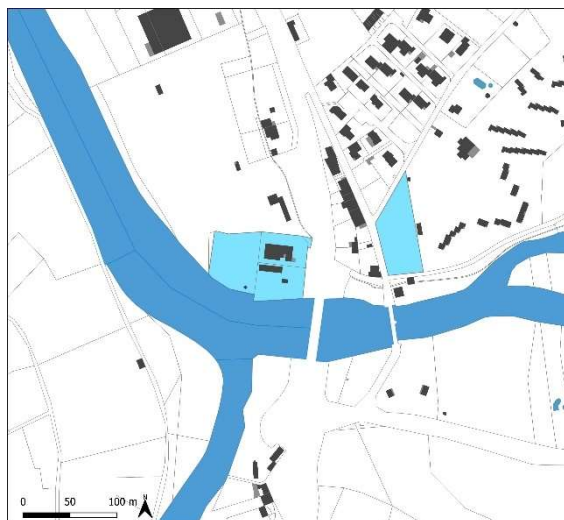
La zone Ue correspond au secteur d'équipements publics.

Le secteur Ue correspond aux équipements publics suivants : école, collège, crèche, salle polyvalente, gymnase, EHPAD, terrains de sport (terrain de football, terrain de tennis, boulodrome, city), etc.

Il représente 13,2 hectares, soit 0,28% de la surface du territoire communal.



Zone Ue dans le bourg de Florac



Zone Ue dans le secteur du Pont du Tarn

PADD

5.3.1 : Maintenir l'offre existante en équipements

REGLEMENT ECRIT

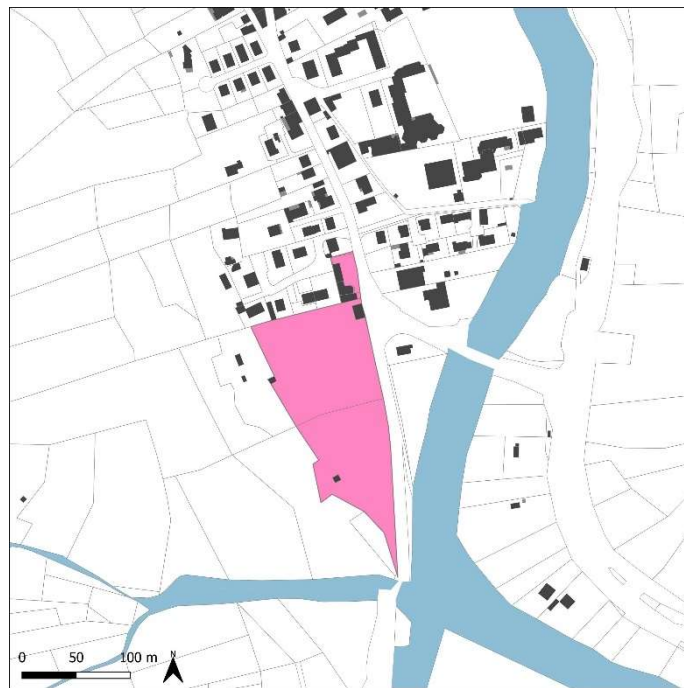
Les dispositions réglementaires visent à autoriser uniquement les constructions à usage d'équipements publics.

2.2. Justification zone Uf

La zone Uf correspond à un secteur mixte.

Une emprise importante au Sud-Est du bourg de Florac est en zone Uf car elle a vocation à accueillir de nouveaux équipements sportifs, des commerces, des bâtiments pour artisans, un parking, etc.

Il représente 1,7 hectares, soit 0,04% de la surface du territoire communal.



Zone Uf au Sud du bourg de Florac

PADD

5.3.1 : Maintenir l'offre existante en équipements

5.3.2 : Définir un projet mixte centré sur de nouveaux équipements en entrée Sud du bourg de Florac

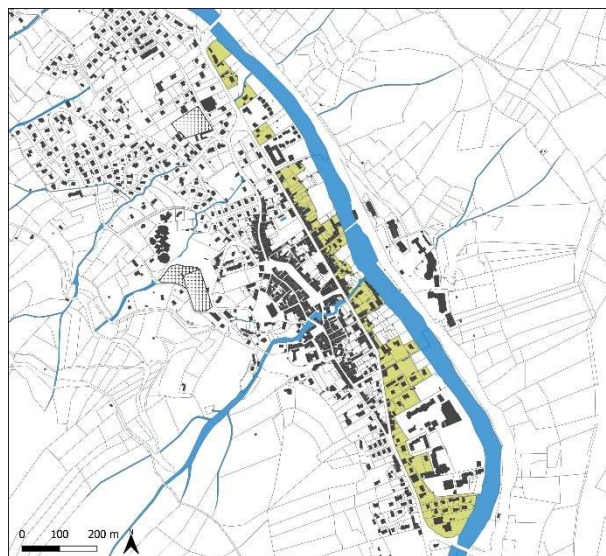
REGLEMENT ECRIT

Les dispositions réglementaires visent à autoriser uniquement les constructions à usage d'équipements publics, les commerces et les bâtiments artisanaux.

1.1. Justification du secteur Uj

La zone Uj correspond à la zone urbaine située en bordure du Tarnon dans le bourg de Florac. Elle représente 7,5 hectares, soit 0,16% de la surface du territoire communal.

Afin de délimiter la zone Uj, les critères retenus relèvent de l'intérêt paysager du tissu bâti et de sa situation. En effet, ce secteur situé entre l'avenue Jean Monestier et le Tarnon, présente un tissu bâti où les habitations s'implantent sur des parcelles bâties qui possèdent des fonds de parcelles donnant sur le Tarnon.



Zone Uj dans le bourg de Florac

PADD

2.1.2 : Définir un projet paysager maillant l'ensemble du centre bourg de Florac à partir des berges du Tarnon

REGLEMENT ECRIT

Les dispositions réglementaires visent à limiter la densification dans le secteur Uj afin de préserver la vocation maraîchère, paysagère du secteur situé entre l'Avenue Jean Monestier et le Tarnon.

1.1. Justification zone Ut

La zone Ut correspond au secteur à vocation d'accueil, d'aménagement et d'hébergements touristiques.

Une zone est classée en Ut. Il s'agit du village de vacances situé sur le secteur du Pont du Tarn.

La zone Ut représente 3,2 hectares, soit 0,07% de la surface du territoire communal.



Zone Ut sur le secteur du Pont du Tarn

PADD

6.2.1 : Conforter l'attractivité touristique de la commune

6.2.2 : Conforter l'accueil touristique de la commune

REGLEMENT ECRIT

Les dispositions réglementaires visent à autoriser les constructions et installations nécessaires au maintien et au développement de l'activité touristique présente.

1.2. Justification zone Ux

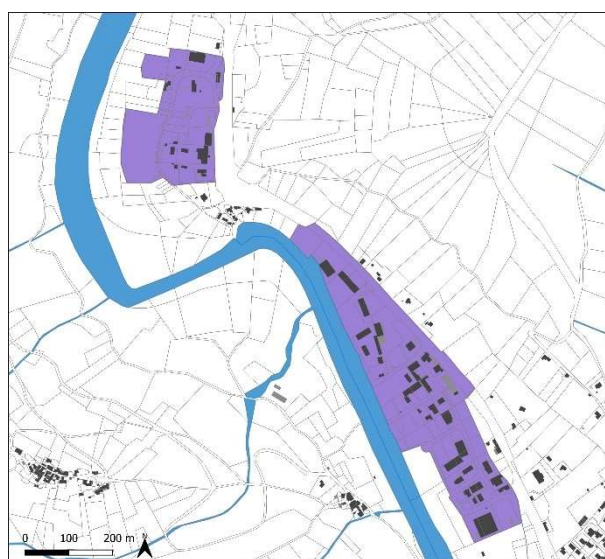
La zone Ux correspond aux secteurs dédiés à l'activité économiques. Elles correspondent aux emprises de la zone d'activités de Saint-Julien-de-Gourg.

Les choix retenus pour délimiter des zone se justifient par la volonté de garantir la vocation économique des secteurs qui la composent.

Elle est constituée des secteurs qui accueillent des activités économiques, artisanales, industrielles ou commerciales qui n'ont pas de vocation d'habitat comme les zones Ua, Ub ou Uc.

Le but est de permettre l'évolution des bâtiments existants et l'implantation de nouvelles entreprises.

La zone Ux représente 16,6 hectares, soit 0,35% de la surface du territoire communal.



Zones Ux à Saint-Julien-de-Gourg

PADD

6.1.2 : Pérenniser les zones d'activités existantes et améliorer leur perception paysagère

REGLEMENT ECRIT

Les dispositions règlementaires visent à encadrer les nouvelles constructions en veillant notamment à leur insertion paysagère.

Zones AU

Les zones AU sont le moyen pour le territoire communal de voir s'opérer des projets de développement qualifiants.

La zone AU est divisée en neuf secteurs : 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 1AUf, 1AUg, 1AUX et 2AU.

1AUa	0,1 ha
1AUb	0,3 ha
1AUc	0,4 ha
1AUd	0,2 ha
1AUe	1,5 ha
1AUf	1,1 ha
1AUg	0,8 ha
1AUX	1,0 ha
2AU	0,3 ha

1. Justification générale

Les zones **1AU (1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 1AUf, 1AUg)** et **2AU** ont une vocation principalement résidentielle. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones garantit de répondre en partie à l'objectif de croissance démographique fixé dans le PADD.

Elles font chacune l'objet d'une OAP garantissant des projets qualitatifs et en lien avec l'existant.

Les zones 1AU (ouvertes) représentent 4,4 hectares, soit 0,1% de la surface du territoire communal. La zone 2AU (fermée) représentent 0,3 hectares, soit 0,01% de la surface du territoire communal.

PADD

3.1.2 : Privilégier des extensions au plus près du centre bourg de Florac

4.1.1 : Encourager un développement équilibré du territoire communal avec une projection démographique d'environ 2300 habitants en 2034

4.1.3 : Produire un nombre de logements adapté aux perspectives démographiques en fonction des évolutions sociétales

4.3.1 : Diversifier l'offre en logements

4.3.2 : Promouvoir des projets exemplaires, tant dans les opérations nouvelles qu'en renouvellement urbain

REGLEMENT ECRIT

Les dispositions réglementaires visent à encadrer les nouvelles constructions en veillant notamment à leur insertion paysagère, à diversifier l'offre en logements et à s'inscrire dans une démarche vertueuse en imposant par exemple des coefficients de pleine terre, des plantations, etc.

Le PLU prévoit une zone **1AUX**.

Située en extension de la ZAE de Saint-Julien-de-Gourg, elle est destinée à accueillir des activités industrielles et artisanales. Ces zones permettent d'asseoir une offre de foncier économique.

PADD

6.1.3 : Prévoir une offre nouvelle matière de foncier à vocation économique extension de la Zone d'Activités Economiques de Saint-Julien-de-Gourg

REGLEMENT ECRIT
















Les dispositions réglementaires visent à encadrer les nouvelles constructions en veillant notamment à leur insertion paysagère.

1. Justification de chaque zone

Le choix de l'implantation des zones à urbaniser s'est effectué selon plusieurs critères répondant à 3 catégories :

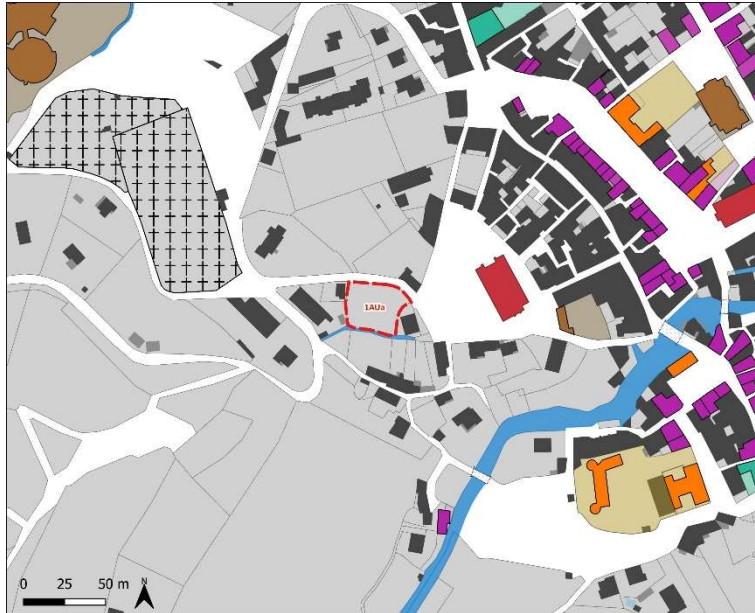
- Localisation : proximité commerces, équipements, services, etc.
- Réseaux : desserte en réseau AEP, assainissement
- Risques : absence de risque inondation, feu de forêt, mouvements de terrain, etc.

Les cartographies de justification dans les pages suivantes reprennent la légende suivante :

LEGENDE :		
 Zone AU	RESEAUX	RISQUES
FONCTIONNEMENT	AEP	 Risque mouvement de terrain
 Commerce	 Canalisation	 Risque moyen aléa retrait/gonflement des argiles
 Service	 Point de desserte	Risque inondation - PPRI
 Equipement	 Défense incendie	 Zone bleue
 Hébergement touristique	ASSAINISSEMENT COLLECTIF	 Zone rouge
 Equipement religieux	 Canalisation	
	 Regard de visite	

1.1. Zone 1AUa

Localisation :



La zone 1AUa est située en frange du centre ancien de Florac à proximité de l'église.

Cette zone ne constitue pas une extension puisqu'il s'agit d'optimiser une dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine existante.

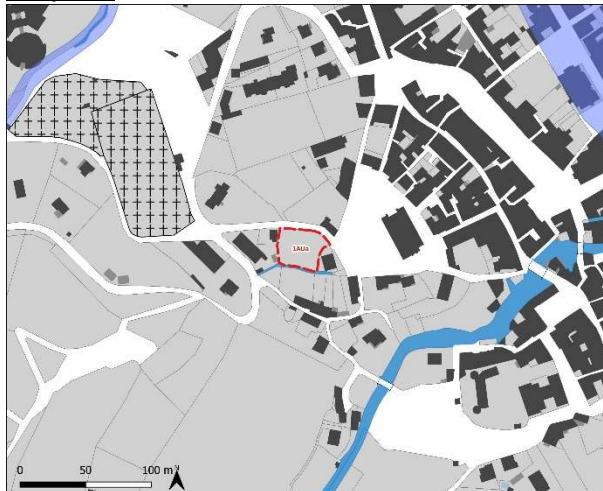
Située dans un secteur patrimonial (au sein du périmètre de protection de la Maison de la Congrégation), cette zone permet un accès rapide au centre ancien de Florac où des services, commerces sont présents.

Réseaux :



La zone 1AUa est desservie en eau potable publique et par l'assainissement collectif.

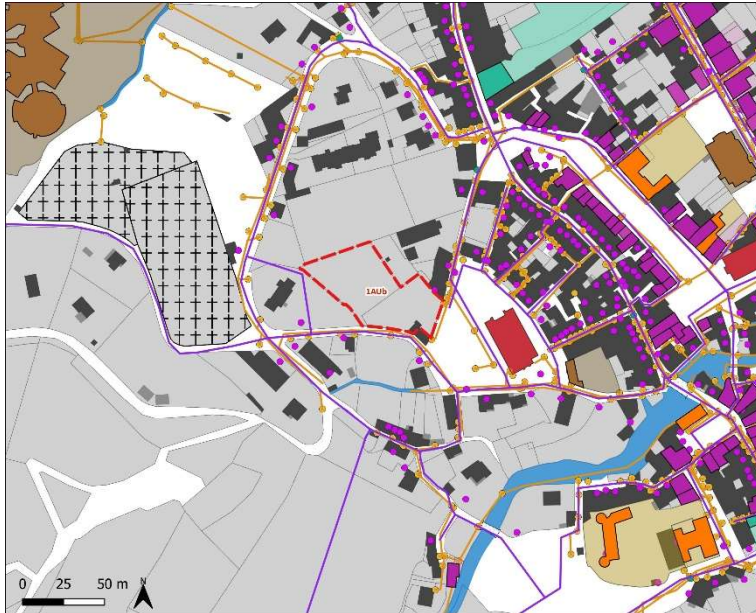
Risques :



La zone 1AUa n'est impactée par aucun risque.

1.2. Zone 1AUb

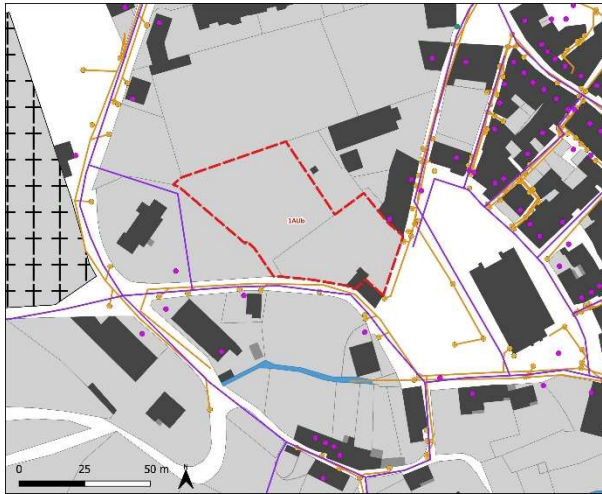
Localisation :



La zone 1AUa est situé en frange du centre ancien de Florac à proximité de l'église.

Cet espace libre compris au sein du tissu urbain existant est idéalement situé puisque les services, commerces et équipements sont à proximité.

Réseaux :



La zone 1AUb est desservie en eau potable publique et par l'assainissement collectif.

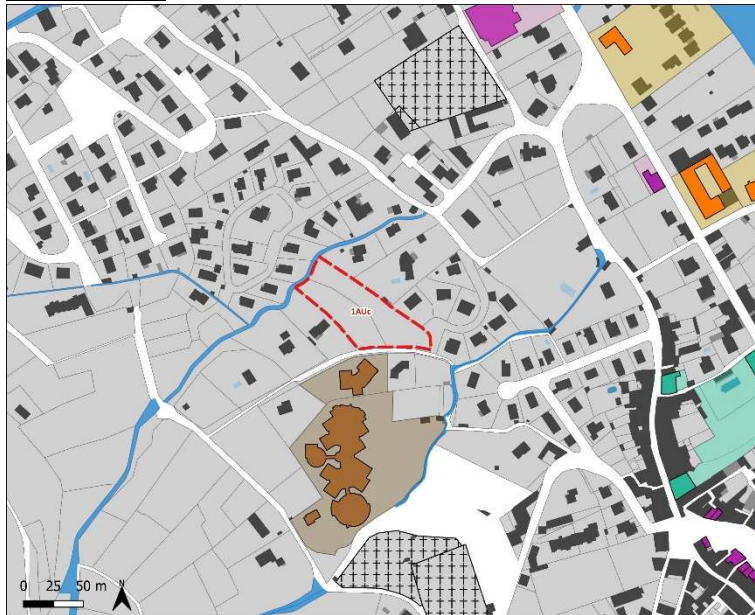
Risques :



La zone 1AUb n'est impactée par aucun risque.

1.3. Zone 1AUc

Localisation :



La zone 1AUc s'inscrit dans un vaste tissu pavillonnaire à l'Ouest du centre bourg de Florac.

L'urbanisation de ce secteur participe au comblement d'une vaste dent creuse.

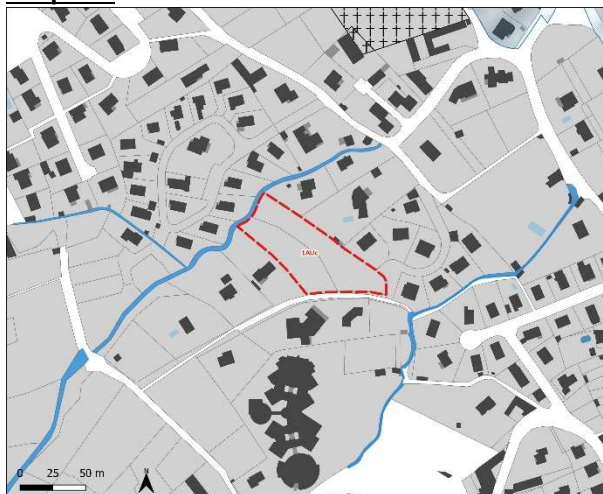
Desservi par la rue Gérard Donadiou, l'accès au bourg de Florac (recensant les commerces, services et équipements) est rapide.

Réseaux :



La zone 1AUc est desservie en eau potable publique et par l'assainissement collectif.

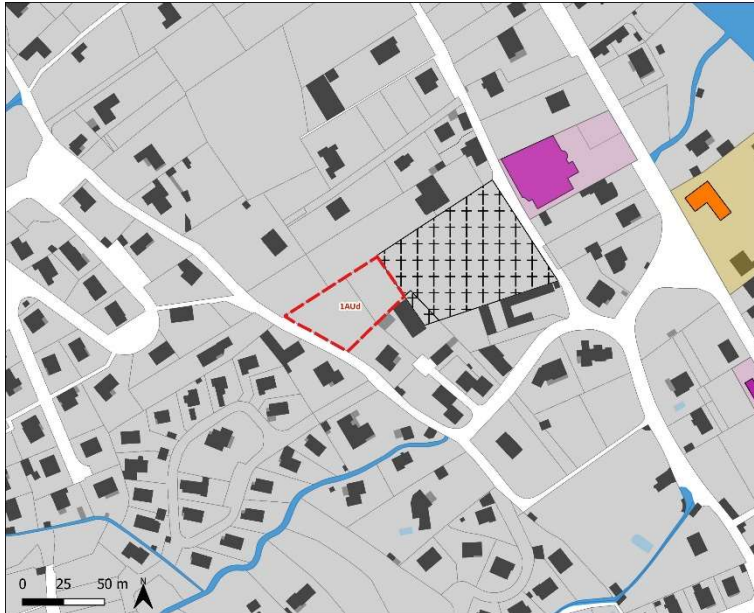
Risques :



La zone 1AUc n'est impactée par aucun risque.

1.4. Zone 1AUd

Localisation :



La zone 1AUd s'inscrit dans un tissu bâti hétérogène, mais à dominante pavillonnaire.

L'urbanisation de ce secteur permet l'optimisation d'une dent creuse.

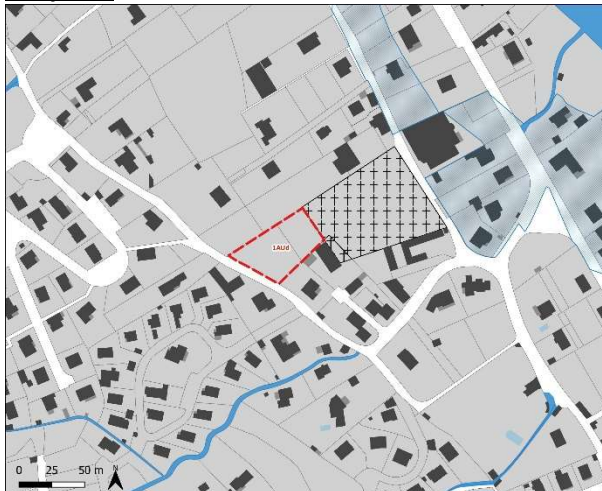
Compte tenu de son emplacement, ce secteur est proche de toutes les commodités puisqu'il est situé à 1km du centre de Florac.

Réseaux :



La zone 1AUd est desservie en eau potable publique et par l'assainissement collectif.

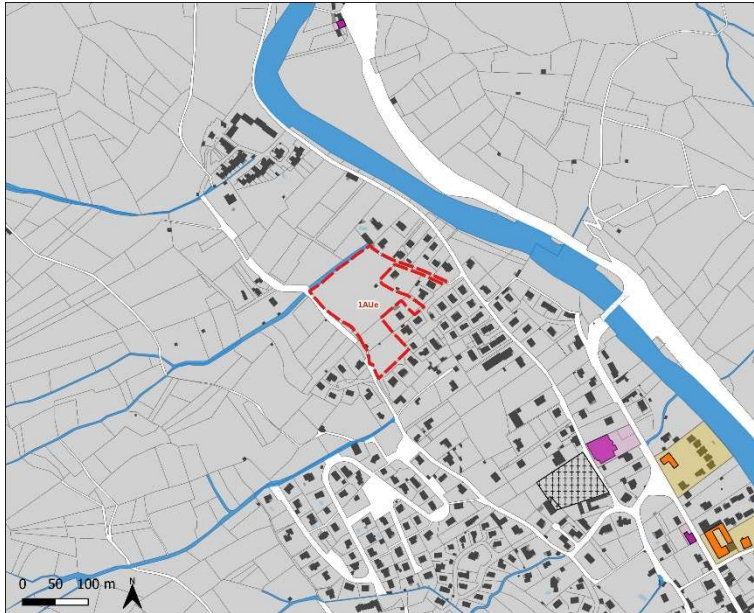
Risques :



La zone 1AUd n'est impactée par aucun risque.

1.5. Zone 1AUe

Localisation :

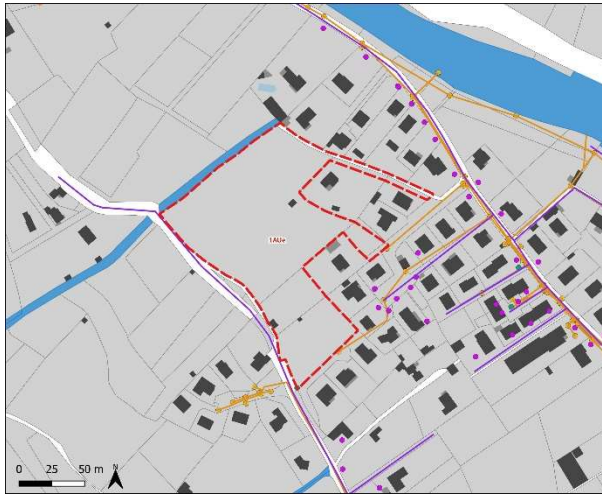


La zone 1AUe est située en extension du tissu pavillonnaire au Nord du centre bourg de Florac.

Les parcelles font en majeure partie du foncier communal, induisant une maîtrise communale de l'urbanisation de ce dernier.

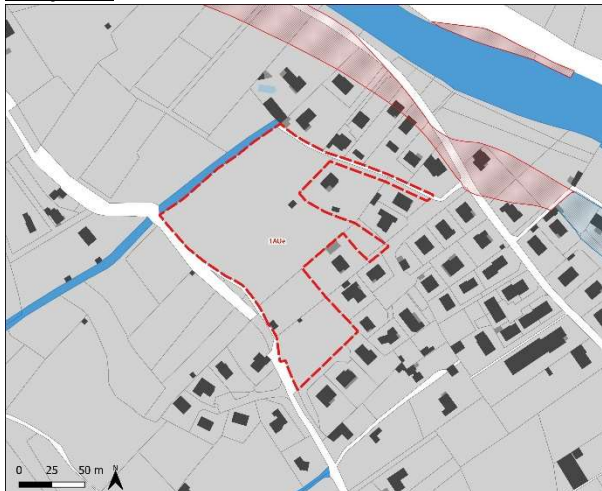
Le bourg de Florac est facilement accessible depuis ce secteur.

Réseaux :



La zone 1AUe est desservie en eau potable publique et par l'assainissement collectif.

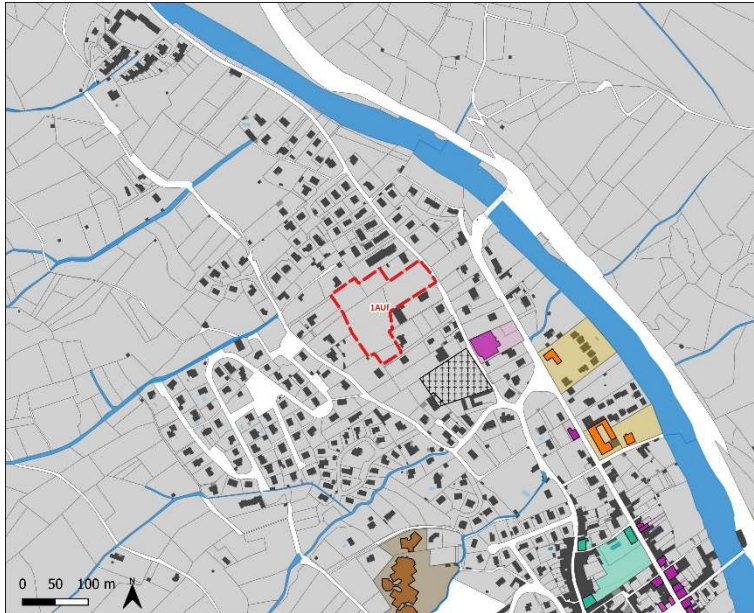
Risques :



La zone 1AUe n'est impactée par aucun risque.

1.6. Zone 1AUf

Localisation :

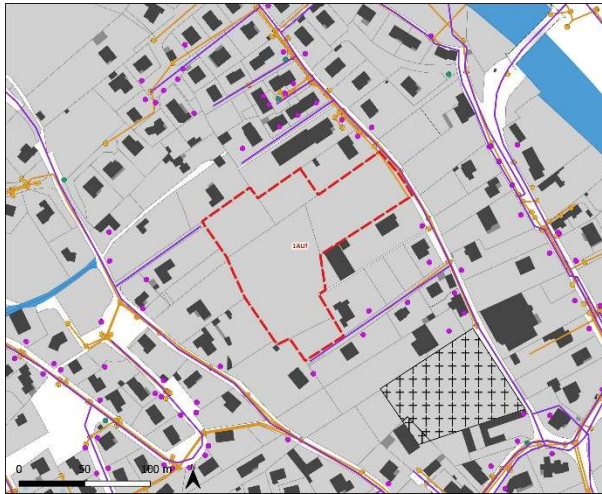


La zone 1AUf est située à l'intérieur d'un tissu bâti relativement lâche à dominante résidentielle.

L'urbanisation de ce secteur permet le comblement d'un espace libre à proximité du centre ancien de Florac.

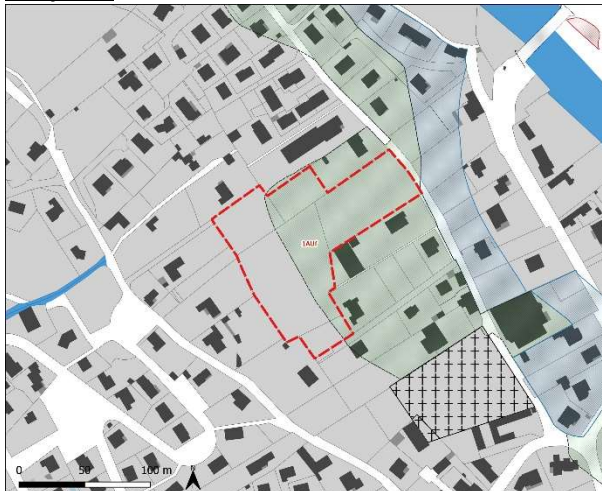
Desservie depuis l'avenue du 8 mai 1945, axe structurant vers le centre-bourg de Florac, les commerces, services et équipements sont situés à proximité.

Réseaux :



La zone 1AUf est desservie en eau potable publique et par l'assainissement collectif.

Risques :

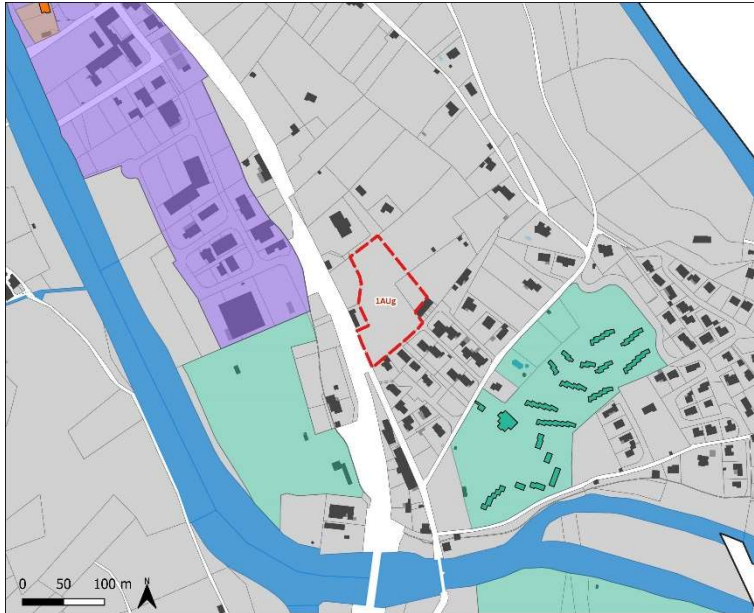


La zone 1AUf est impactée par le risque inondation.

Toutefois, le risque est faible (zone verte) et les constructions sont autorisées sous conditions.

1.7. Zone 1AUg

Localisation :



La zone 1AUg est située sur le secteur du Pont du Tarn.

Le passage de la RN106 au Sud de la zone est un avantage puisque cela permet d'accéder facilement et rapidement au centre bourg de Florac.

Le secteur permettrait d'offrir des opportunités foncières à proximité de la ZAE de Saint-Julien-de-Gourg.

Réseaux :



La zone 1AUg est desservie en eau potable publique et par l'assainissement collectif.

Risques :

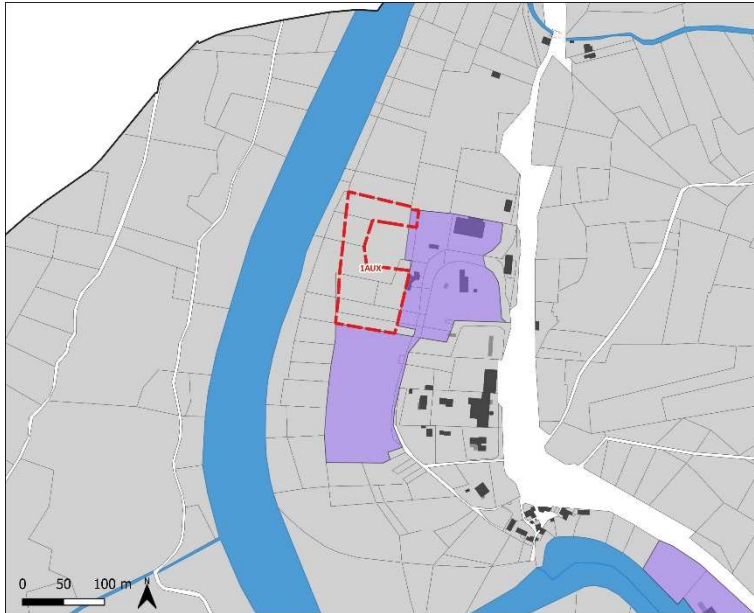


La zone 1AUg n'est impactée par aucun risque.

Le risque mouvement de terrain présent au Nord n'impacte pas le site à urbaniser.

1.8. Zone 1AUX

Localisation :



La zone 1AUX permet une extension de la ZAE de Saint-Julien-de-Gourg.

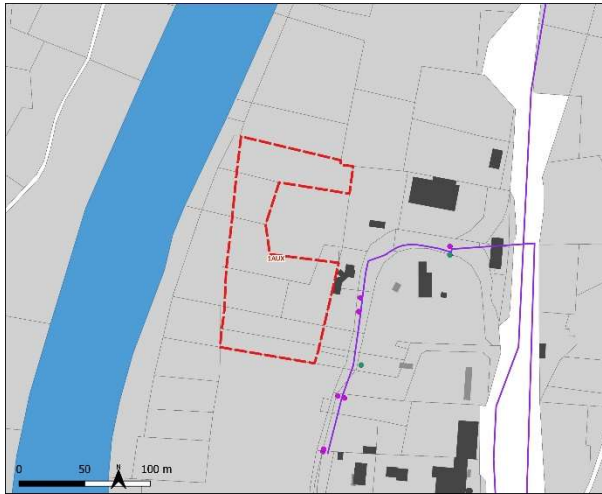
Cette zone d'activités offre plusieurs avantages :

- la proximité des voies de communication (accessibilité accrue pour l'entreprise sur la RN 106, de ses fournisseurs et ses clients), des équipements et des aménagements adaptés (voies internes, haut débit, ...)

- une concentration des nuisances en un même lieu pour éviter les conflits d'usage, etc.

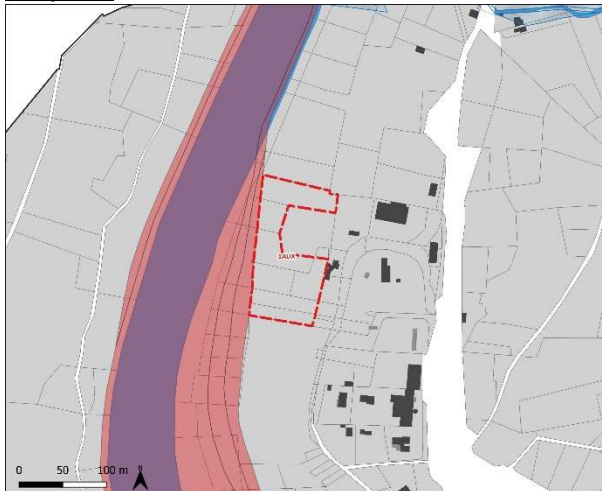
Cette extension permet l'implantation de nouvelles entreprises.

Réseaux :



La zone 1AUX est desservie en eau potable publique.

Risques :



La zone 1AUX n'est impactée par aucun risque.

Le périmètre de cette dernière a été tracé en fonction du risque inondation présent à l'Ouest, afin d'éviter totalement ce dernier.

1.9. Zone 2AU

Localisation :



La zone 2AU est située sur le secteur du Pont du Tarn. Elle est comprise entre le centre de villages vacances et un secteur pavillonnaire. L'intérêt de son urbanisation réside dans le comblement d'un espace libre au sein du tissu urbain existant.

Réseaux :



La zone 2AU est desservie en eau potable publique et par l'assainissement collectif.

Risques :














La zone 2AU n'est impactée par aucun risque. Le cours d'eau « Le Tarn » induit la présence d'un risque inondation aux abords de la zone 2AU mais n'impacte pas cette dernière.

2. Zone AU et enjeux agricoles/agronomiques

Le COPAGE a réalisé le diagnostic agricole du PLU de Florac Trois Rivières. Des secteurs ont été identifiés comme « à préserver » en raison de la présence de terres arables / stratégiques, bénéfiques à l'activité agricole.

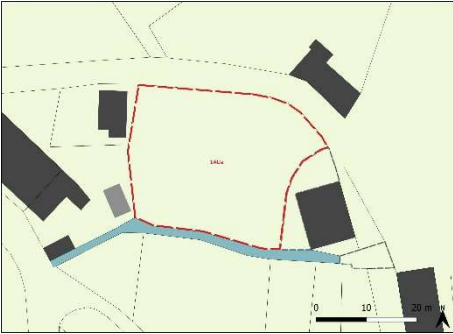
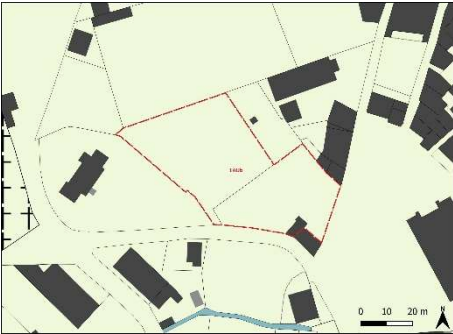

En outre, les parcelles identifiées par le RPG et la qualité agronomique des sols ont également été observées lors de l'identification des secteurs à urbaniser.

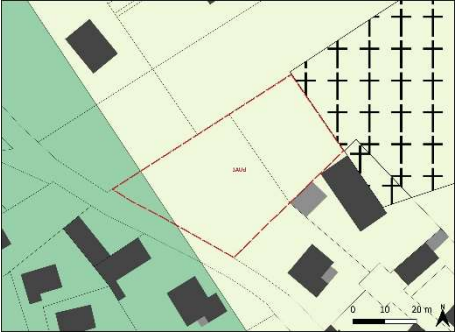


La légende des cartographies présentes dans le tableau suivant est :




LEGENDE :	
	Zone AU
	Terres arables ou stratégiques identifiées par le COPAGE
	Parcelles agricoles identifiées par le RPG
Qualité agronomique des sols	
	Classe 0
	Classe 1
	Classe 2
	Classe 3
	Classe 4
	Classe 5
	Classe 6
	Classe 7

L'ensemble des terres arables ou stratégiques sur le territoire communal représente 36,8 ha. L'ouverture à l'urbanisation des zones AU conduirait à impacter 0,27% d'entre elles.

L'ensemble des parcelles recensées au RPG sur le territoire communal représente 3200ha. L'ouverture à l'urbanisation des zones AU conduirait à impacter 1,7ha de ces dernières, soit 0,053% d'entre elles.

Zone	Terres arables ou stratégiques identifiées	Parcelles identifiées au RPG	Potentiel agronomique des sols	Intérêt de l'urbanisation
<p>1AUa</p> 	Non	Non	Classe 1	Aucun impact de l'urbanisation de ce secteur sur l'activité agricole. Le site permet le comblement d'une dent creuse et s'inscrit dans un contexte urbain.
<p>1AUb</p> 	Non		Classe 1	Aucun impact de l'urbanisation de ce secteur sur l'activité agricole. Le site permet le comblement d'une dent creuse et s'inscrit dans un contexte urbain.
<p>1AUc</p> 	Non	Oui, prairies permanentes	Classe 1 et classe 6	Espace libre situé au sein du tissu urbain existant, à proximité des équipements et commerces. Le site s'insère dans un contexte urbain et permet de densifier le tissu urbain existant.

<p>1AUd</p> 	<p>Non</p>	<p>Non</p>	<p>Classe 1</p>	<p>Aucun impact de l'urbanisation de ce secteur sur l'activité agricole. Le site permet le comblement d'une dent creuse et s'inscrit dans un contexte urbain.</p>
<p>1AUe</p> 	<p>Non</p>	<p>Oui, prairies permanentes</p>	<p>Classes 1 et 6</p>	<p>Secteur situé en continuité du tissu bâti existant. Faible impact paysager.</p>
<p>1AUf</p> 	<p>Oui sur 21% de la surface de la zone 1AUf</p>	<p>Oui, estives / landes sur 21% de la surface de la zone 1AUf</p>	<p>Classe 1</p>	<p>Grand espace libre au sein d'un tissu bâti. Faible qualité agronomique des sols. Impact mesuré sur l'activité agricole compte tenu de la faible proportion des terres identifiées comme arables ou stratégiques.</p>

<p>1AUg</p> 	<p>Non</p>	<p>Non</p>	<p>Classe 1</p>	<p>Aucun impact de l'urbanisation de ce secteur sur l'activité agricole.</p>
<p>1AUx</p> 	<p>Oui</p>	<p>Non</p>	<p>Classe 1</p>	<p>Secteur à vocation économique en continuité de la ZAE existante. Peu de possibilités en raison du risque inondation induit par la présence du cours d'eau.</p>
<p>2AU</p> 	<p>Non</p>	<p>Oui, prairies permanentes</p>	<p>Classe 1</p>	<p>L'urbanisation du site permettra de densifier le tissu urbain existant puisque le site constitue une dent creuse.</p>

Zones A

La zone A recouvre des espaces équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'une zone à vocation agricole qu'il convient également de protéger par endroit en raison de sa valeur environnementale et paysagère.

La zone A se divise en 3 secteurs : A1, A2 et Ap.

A1	55,4 ha
A2	493,7 ha
Ap	1141,7 ha

1. Justification de la zone A1 et la zone A2

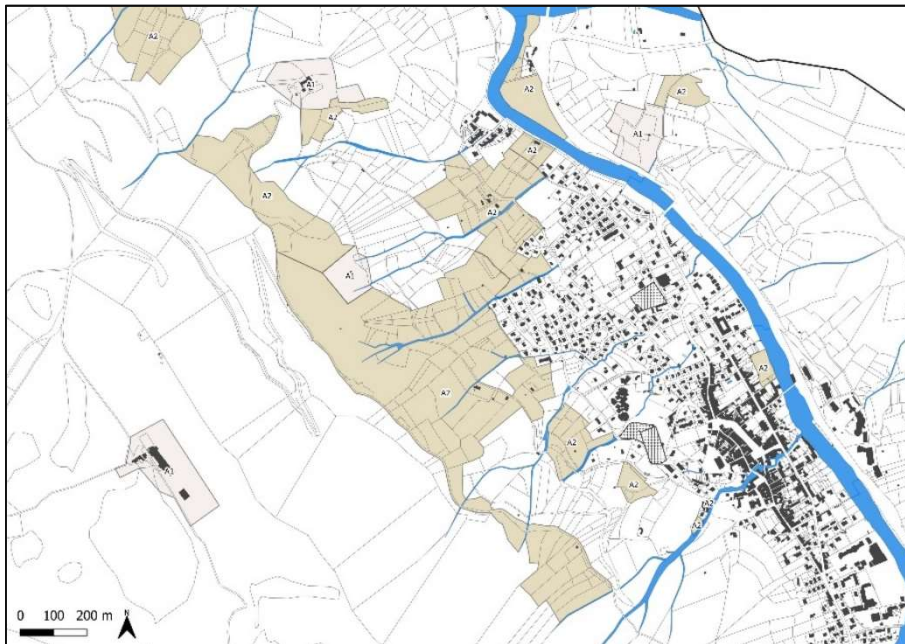
La **zone A** est par définition inconstructible en ce qui concerne toute urbanisation n'ayant pas de lien avec l'agriculture, afin de préserver ces sols pour leur potentiel agronomique et économique. Il y est donc autorisé, comme le Code de l'urbanisme le prévoit (Article R.151-23), la construction de bâtiments liés à une exploitation agricole.

Une distinction est faite entre la zone A1 et la zone A2 :

- **Zone A1** : zone agricole correspond ainsi aux abords des exploitations agricoles et aux sites de projets agricoles qui doivent pouvoir accueillir de nouvelles constructions, de nouveaux bâtiments, ou aux espaces agricoles ne présentant pas d'enjeu paysager particulier. Elle se situe principalement en continuité des exploitations agricoles existantes.
- **Zone A2** : zone agricole s'implantant sur les coteaux ou en fond de vallée, sensible au niveau paysager et agronomique.

La zone A1 représente 55,4 hectares, soit 1,16% de la surface du territoire communal.

La zone A2 représente 493,7 hectares, soit 10,34% de la surface du territoire communal.



Extrait des zones A1 et A2

PADD

2.2.2 : Conforter la place des exploitations agricoles dans l'économie locale

2.1.1 : Préserver les paysages qui façonnent le territoire

REGLEMENT ECRIT

En zone A1, les dispositions réglementaires autorisent notamment et sous conditions, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricoles, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, le changement de destination des bâtiments repérés en ce sens ainsi que les extensions et annexes des bâtiments existants.

Les limitations à la constructibilité sont plus strictes en zone A2.

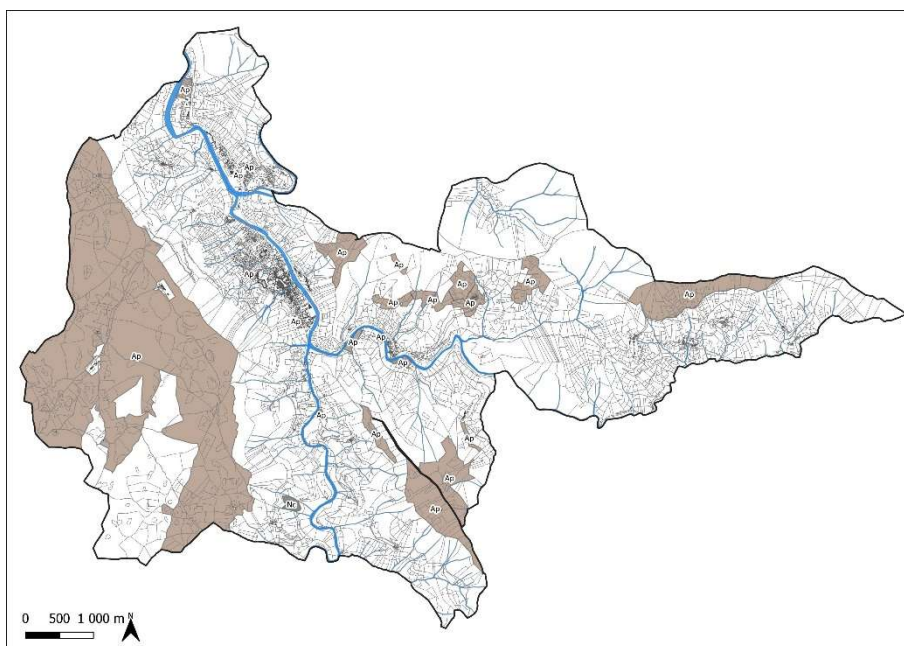
2. Justification de la zone Ap

Un **secteur agricole protégé (Ap)** est mis en place afin d'éviter le mitage agricole et de préserver les terres agricoles, vierges de toute construction.

Toute construction y est interdite à l'exception d'aménagements ou de constructions nécessaires aux services publics, dans le but de protéger des secteurs pour leur intérêt paysager.

Ainsi, les secteurs correspondant aux terres agricoles présentant un grand potentiel agronomique ou situés dans des cônes de vues de grande valeur paysagère à préserver. Il s'agit principalement des terres arables.

La zone Ap représente 1141,7 hectares, soit 23,90% de la surface du territoire communal.



Localisation des zones Ap

PADD

2.1.1 : Préserver les paysages qui façonnent le territoire

2.2.1 : Favoriser la (re)mise en culture des terres à vocation agricole et leur pérennisation en tant qu'espaces cultivés

REGLEMENT ECRIT

Les dispositions réglementaires visent à préserver les terres agricoles présentant un intérêt écologique ou paysager. Ainsi, toute construction ou aménagement est proscrit.

Zones N

Le trame verte et bleue est très présente sur le territoire avec de nombreux boisements. Elles constituent alors des réservoirs de biodiversité qui permettent à la faune et à la flore locale de vivre et de se développer.

La préservation de ces réservoirs de biodiversité est un enjeu local fort, notamment au sein des zones de préservation règlementées, dont les zones Natura 2000 et les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF).

La zone naturelle est composée de quatre secteurs : N, Nc, Nj et Nt.

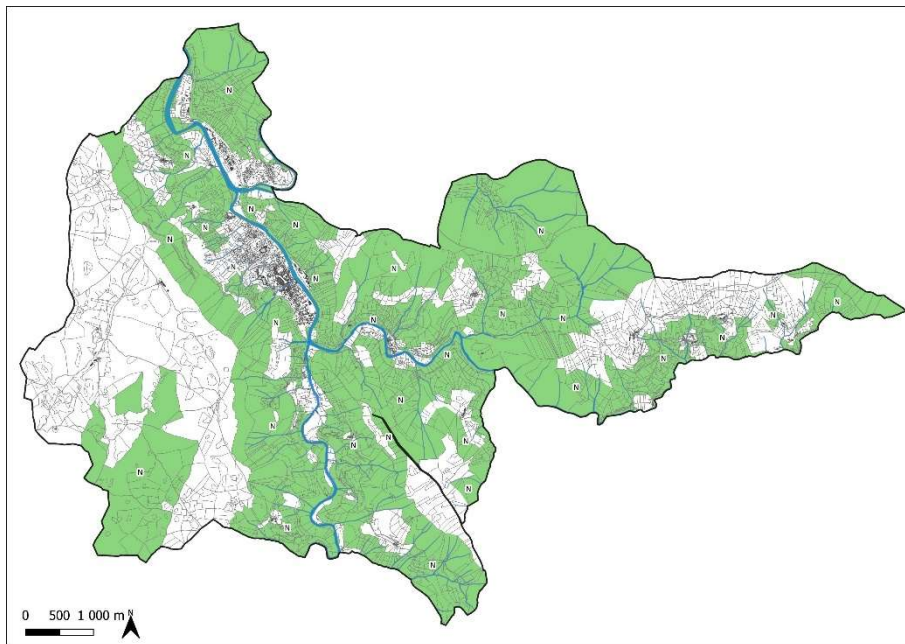
N	2929,2 ha
Nc	4,3 ha
Nj	4,1 ha
Nt	9,0 ha

1. Justification du secteur N

La zone N correspond à une zone naturelle ordinaire où seules des extensions limitées des constructions existantes sont autorisées.

La zone naturelle regroupe les espaces remarquables à préserver, les boisements présentant un intérêt écologique, paysager. Ainsi, les espaces d'intérêts écologiques, les réservoirs et corridors de biodiversité, la prise en compte des risques naturels, la préservation des grands ensembles paysages, le maintien de la nature en ville conduisent à un classement en zone N.

La zone N représente 2929,2 hectares, soit 61,33% de la surface du territoire communal.



Localisation des zones N

PADD

1.1 : Protéger les milieux naturels en intégrant la Trame Verte et Bleue (TVB) dans le projet communal

1.2 : Préserver les ressources naturelles

REGLEMENT ECRIT

Les dispositions règlementaires visent à préserver le caractère naturel de la zone. Ainsi, seules les extensions et annexes sont autorisées sous conditions et en veillant notamment à leur insertion paysagère (hors constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs).

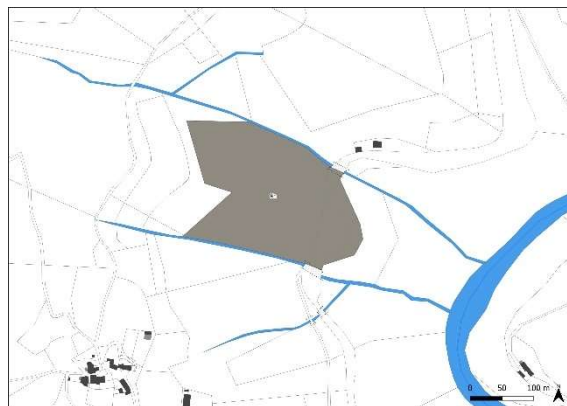
2. Justification du secteur Nc

Le sous-secteur correspond à l'emprise de la carrières existante sur le territoire. Il s'agit de la « Carrière du Champ du Rat » présente au Sud de la commune.

La zone Nc représente 4,3 hectares, soit 0,09% de la surface du territoire communal.



Vue aérienne de la carrière



Localisation du secteur Nc

REGLEMENT ECRIT

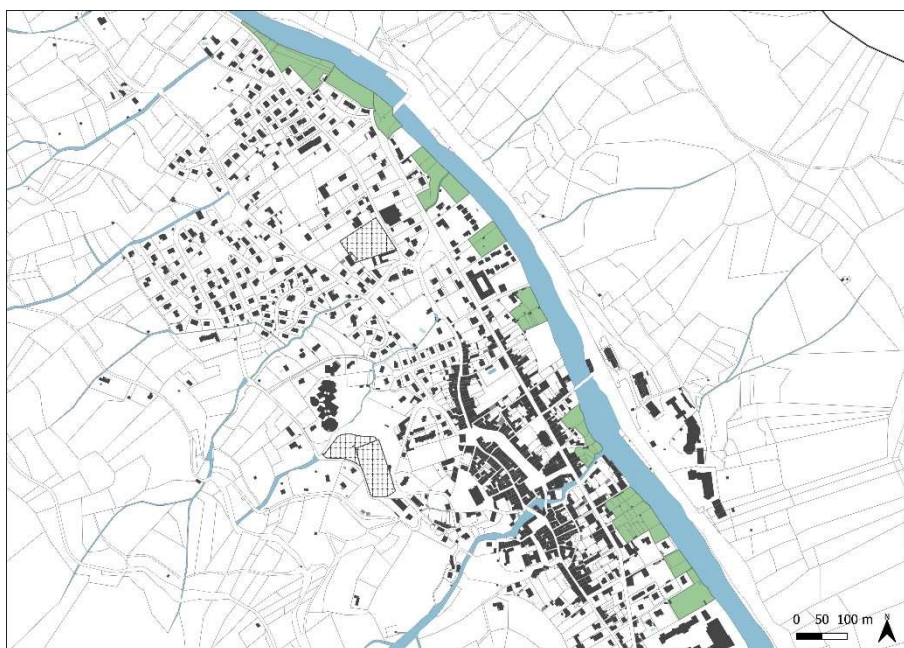
Les dispositions réglementaires visent à limiter l'extension de carrières existantes.

Est autorisée l'implantation d'activités connexes à l'exploitation de carrières (ex : centrale d'enrobage, centrale à béton, unité de valorisation des agrégats) à la condition de répondre aux normes en vigueur.

3. Justification du secteur Nj

Le sous-secteur Nj correspond à la zone naturelle dédiée aux jardins potagers, familiaux ou collectifs. Ils sont essentiellement localisés le long des berges du Tarnon côté bourg de Florac. L'enjeu est de maintenir les parcelles maraîchères et les vergers situés en bordure de ce cours d'eau afin d'envisager le bourg de Florac comme un espace paysagé depuis les berges.

Le secteur Nj représente 4,1 hectares, soit 0,09% de la surface du territoire communal.



Localisation du secteur Nj en vert

PADD

2.1.1 : Préserver les paysages qui façonnent le territoire et le vocabulaire qui les constituent

2.1.2 : Définir un projet paysager maillant l'ensemble du centre bourg de Florac à partir des berges du Tarnon

5.1.2 : Intensifier les usages à l'intérieur des tissus bâtis existants

REGLEMENT ECRIT

Les dispositions réglementaires visent à encadrer les nouvelles constructions en veillant notamment à leur insertion paysagère.

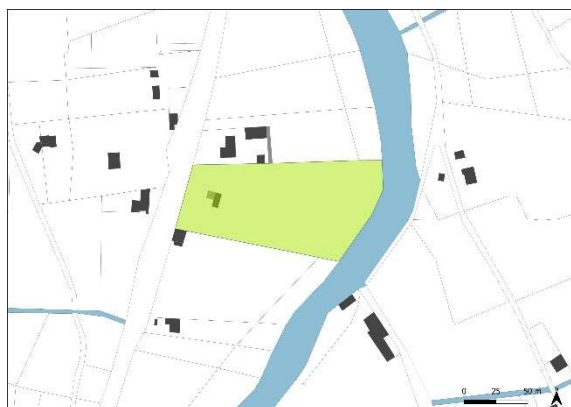
4. Justification du secteur Nt

La zone Nt correspond au secteur de la zone naturelle à vocation touristique. Il s'agit des campings.

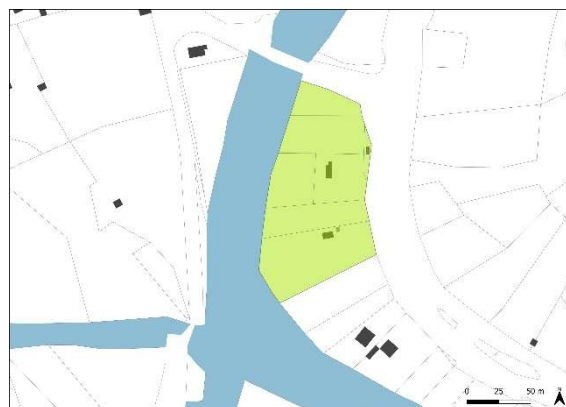
4 secteurs sont concernés :

- Camping Le Pont du Tarn
- Camping Le Val des Cévennes
- Camping Velay / Camping du Pont Neuf
- Eco-camping de la Tière

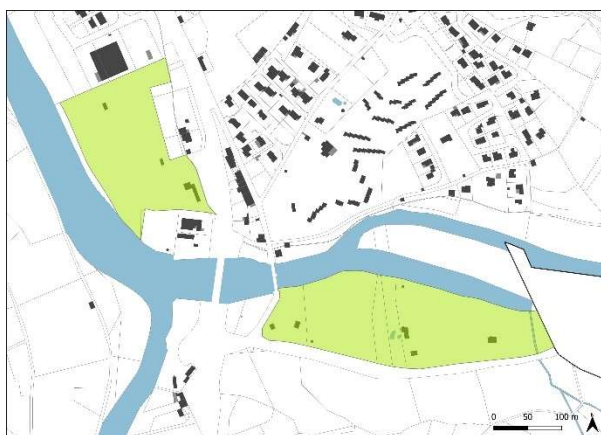
La zone Nt représente 9 hectares, soit 0,19% de la surface du territoire communal.



Eco-camping de la Tière



Camping Velay / Camping du Pont Neuf



Camping Le Val des Cévennes (à l'Ouest) et Camping Le Pont du Tarn au Su

PADD

6.2.2 : Conforter l'accueil touristique de la commune

REGLEMENT ECRIT

Les dispositions règlementaires visent à encadrer les nouvelles constructions touristiques en veillant notamment à leur insertion paysagère.

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Conformément à l'article R151-2 du Code de l'urbanisme,
« Le rapport de présentation comporte les justifications de :
(...)

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ».

Zone Urbanisée

Thème 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Le même principe de mixité fonctionnelle existe pour les zones UA, UB et UC.
Toutes les fonctions peuvent donc être autorisées. La seule limite réside dans l'incompatibilité de certains projets avec la fonction résidentielle. Des conditions sont donc fixées permettant de vérifier la compatibilité des projets avec celles-ci.

La seule exception est la construction de bâtiments d'élevage, considérés dans tous les cas comme amenant des nuisances trop conséquentes et dont les implantations sont régies par la prise en compte d'un périmètre de réciprocité.

Des limitations sont également apportées à l'usage des sols afin d'éviter des impacts paysagers dommageables : déblais/remblais, stockages divers...

La construction d'annexes et les changements de destination sont autorisés sans restriction afin de permettre les évolutions de la zone U dans le temps.

Le secteur Ue est dévolu uniquement aux équipements publics ou de service public.

Le secteur Uf est dévolu aux équipements publics, commerces et bâtiments artisanaux.

Le secteur Ut est dévolu uniquement aux hébergements hôteliers et touristiques.

Le secteur Ux correspond à la zone d'activités de Saint-Julien-de-Gourg.

Le secteur Uj correspond aux tissus urbains en bordure du Tarnon.

Thème 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les secteurs Ua, Ub et Uc renvoient chacun à 3 types de tissus bâtis :

- le secteur Ua est le secteur des tissus anciens, cœurs historiques des villages et certains hameaux, caractérisés par une forme urbaine contenue et dense
- le secteur Ub correspond aux premières extensions des centres historiques, et à la plupart des hameaux dont le tissu présente un intérêt patrimonial moindre, mais a également une vocation mixte
- le secteur Uc correspond à des tissus hétérogènes à dominante pavillonnaire.

Le règlement pour le secteur Ua renvoie donc aux caractéristiques observables dans les tissus bâtis anciens : alignement du bâti, hauteur des constructions, tonalités des matériaux de façades ou de toitures...

Une attention particulière est portée aux bâtiments existants traditionnels. S'ils ne sont pas identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, leur modification est sujette à des prescriptions précises.

Si les obligations sont nombreuses, elles font aussi l'objet de possibilités de dérogations en fonction du contexte et de l'objectif premier du projet de territoire.

Ainsi, concernant les implantations, l'objectif est essentiellement de rendre une ambiance de bourg ancien dense et la première règle est donc de respecter un alignement sur l'espace public. Mais l'objectif peut aussi être atteint en travaillant sur l'alignement d'un bâtiment secondaire ou la minéralité apportée par un mur de clôture.

Le règlement donne ainsi à la fois un objectif clair mais permet de l'atteindre en laissant diverses possibilités au pétitionnaire.

De la même façon, il existe une attente forte de ne pas dénoter dans l'aspect extérieur avec les tissus bâtis anciens mais dans le cadre du PLU le respect des tonalités existantes est suffisant.

Dans les secteurs Ub et Uc le règlement se veut plus souple dans la mesure où les architectures y sont déjà hétérogènes.

Le secteur Ue, dévolu aux équipements publics, est laissé relativement libre de prescriptions. Il en est de même pour le secteur Ut consacré aux hébergements hôteliers et touristiques.

Pour le secteur Ux, les principes d'implantation restent souples compte tenu des impératifs non prévisibles en matière de process, de besoin de manœuvrer pour des véhicules lourds...

Afin de veiller à une insertion paysagère, le règlement pose un ensemble de prescriptions et de recommandations en lien avec l'implantation, les volumétries ou l'esthétique des bâtiments qui vise à la fois à limiter l'impact sur le sol naturel et minimiser l'impact visuel des bâtiments.

Pour le secteur Uj, de fortes prescriptions s'appliquent afin de limiter la constructibilité, l'imperméabilisation des parcelles situées à proximité des berges du Tarnon.

Zone à urbaniser

Thème 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Les zones 1AU et 2AU possèdent une vocation essentiellement résidentielle mais le principe de mixité reste présent en autorisant cependant des activités moins nuisantes que celles pouvant être autorisées dans les tissus constitués Ua, Ub et Uc.

Les constructions agricoles, les ICPE, l'industrie ou le commerce de gros ne sont ainsi pas autorisés dans tous les cas.

La zone 1AUX correspond uniquement à l'extension de la zone d'activités existantes. Elle reprend les caractéristiques de la zone UX.

Thème 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Concernant les zones 1AU, comme dans les secteurs Ub et Uc, le règlement se veut relativement souple afin que puisse s'exprimer une certaine diversité formelle.

Les OAP qui encadrent les futures opérations permettent de contextualiser les aménagements à attendre dans les différents secteurs.

Afin de sanctuariser le maillage en espaces verts / espaces communs (futurs espaces publics) attendu, des emprises minimales sont fixées pour les espaces verts communs et les espaces de pleine terre. Cette inscription dans le règlement garantit l'importance donnée à ce paramètre.

Concernant les zones 1AUX, pour ce qui est de l'aspect extérieur, les mêmes prescriptions et recommandations que pour la zone UX sont reprises, les enjeux étant les mêmes.

Zone Agricole

Thème 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

La zone agricole est la zone dévolue aux activités agricoles et sylvicoles.

Les autres destinations sont exclues à l'exception des logements des chefs d'exploitation qui justifient d'un lien de nécessité avec leurs bâtiments d'exploitation.

Le nombre de logements possible est fixé à 1, c'est-à-dire 1 logement supplémentaire par rapport à la situation existante à l'approbation du PLU.

La limitation à 1 construction neuve met aussi en avant 2 paramètres :

- la possibilité technique d'une surveillance à distance des bâtiments d'exploitation et de ce qui passe à l'intérieur
- l'encouragement au changement de destination des bâtiments agricoles sous ou non utilisés comme les granges qui peuvent être présentes sur site.

Elle se décline en 3 secteurs en fonction d'enjeux de développement ou de préservation :

- Le secteur A1 : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ;
- Le secteur A2: similaire au secteur A1, il est localisé sur des versants sur lesquels l'impact paysager des projets peut être significatifs
- Le secteur AP : il correspond aux espaces agricoles sensibles d'un point de vue paysager. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Thème 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le règlement reprend les exigences de la zone UA pour les constructions existantes, du fait de la présence de nombreux bâtiments anciens dans les hameaux et écarts de la zone A.

Une plus grande souplesse est adoptée pour les constructions neuves.

Les bâtiments agricoles font l'objet d'un encadrement de façon à éviter des impacts paysagers trop conséquents, à la fois du fait des déblais/remblais parfois difficiles à éviter sur un territoire accidenté et du fait de l'échelle des bâtiments et de leur esthétique.

La dimension elle-même des bâtiments n'est pas limitée compte tenu des projets agricoles actuels et de leurs besoins non prévisibles ; l'accent est mis sur leur qualité d'insertion paysagère.

Zone Naturelle

Thème 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

La zone naturelle vise de façon générale une absence de constructions, autres que d'intérêt public, du fait des enjeux environnementaux qui lui sont propres. Elle se décline néanmoins en différents secteurs en fonction d'enjeux de développement ou de préservation locaux :

- un **secteur N** correspondant à des espaces naturels sensibles et/ou d'intérêt d'un point de vue écologique : aucune construction n'est autorisée excepté pour les équipements collectifs, de service public
- Un **secteur Nc** correspondant à des zones naturelles accueillant des carrières
- un **secteur Nj** correspondant à des espaces jardinés en milieu urbain représentant un intérêt paysager voire écologique : les extensions sont autorisées sous conditions de surface
- un **secteur Nt** correspondant à des espaces naturels pouvant faire l'objet d'une valorisation pour des activités touristiques. Seuls les hébergements touristiques « légers » sont autorisés.

Thème 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le règlement reprend les exigences de la zone Ua pour les constructions existantes, du fait de la présence de bâtiments anciens dans les quelques écarts de la zone N.

Pour toutes les zones

Thème 3. Equipements, réseaux et emplacements réservés

L'ensemble des zones fait l'objet des mêmes prescriptions en matière d'équipements et de réseaux visant à assurer la faisabilité des projets (desserte et accessibilité par les voiries et réseaux) et à s'assurer d'un impact faible sur l'environnement et le voisinage (connexion aux réseaux d'assainissement présents).

Éléments de sur-zonage

1. Éléments préservés au titre de l'article L.151-23 du CU

L'application de l'article L.151-23 du CU permet de protéger, préserver les éléments de paysage et les secteurs présentant des enjeux écologiques.

Ainsi, un tampon de 20m de part et d'autre des cours d'eau a été mis en place. A l'intérieur de ce tampon, la constructibilité est interdite, tous travaux doivent être précédés à minima d'une déclaration préalable.

Les haies repérées doivent être préservées en l'état.

2. Dispositions relatives à l'application de l'article R.151-34 du CU

Florac-Trois-Rivières est un territoire sujet à des risques dont le risque inondation. L'enjeu ici est de limiter l'exposition de la population aux risques inondations.

Ainsi, le règlement se réfère au PPRI et autres dispositions signalant la présence de risques.

3. Élément préservés au titre de l'article L.151-19 du CU

Pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, des éléments ont été repérés au titre de l'article L.151-19 du CU.

Afin de préserver ces derniers, des prescriptions sont énoncées : avis de l'ABF avant toute démolition, travaux soumis à déclaration préalable, etc.

4. Bâtiments repérés au titre de l'article L.151-11 du CU

Des bâtiments agricoles ont été repérés car ils sont susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination. Le règlement écrit cadre ce changement en autorisant que certaines destinations, et ce notamment dans un soucis d'éviter tout conflit entre l'activité agricole et les autres pratiques (habitat, commerce, etc.). Ainsi, le changement de destination ne peut se faire pour du commerce de gros, de la restauration, de l'industrie ou un centre de congrès et d'exposition.

5. Périmètre de sauvegarde du linéaire commercial au titre de l'article L.151-16 du CU

Dans le centre ancien de Florac où des commerces sont localisés au rez-de-chaussée des bâtiments, les élus souhaitent maintenir cette offre. Ainsi, à l'intérieur du périmètre de sauvegarde du linéaire commercial repéré dans le centre-bourg de Florac, le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités en habitat est interdit.

JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES

Justification du préambule

Les OAP sectorielles mettent en place des principes d'aménagement organisés en trois thématiques :

- Programmation
- Maillage viaire et mobilité
- Intégration paysagère et architecture

1. Programmation

La thématique « Programmation » se décline en plusieurs pans :

- Densités et typologies
- Mode d'urbanisation
- Espaces communs / publics

1.1. Densités et typologies

Des densités sont définies et varient selon le tissu bâti dans laquelle les futures habitations vont s'insérer. L'imposition d'une densité permet de contrebalancer le modèle qui s'est développé ces dernières années. En effet, en proie à un fort développement pavillonnaire, le tissu urbain récent est uniforme. Le modèle de la maison individuelle avec son propre terrain est sur-représenté. Les autres formes d'habitat (accolé, mitoyen, collectif...) ont été éclipsées par le modèle de la maison pavillonnaire.

Ainsi outre l'exigence d'une certaine densité à respecter, la programmation des OAP sectorielles se fait selon trois typologies :

- Logement collectif
- Habitat jumelé, accolé, intermédiaire ou petit collectif
- Habitat pavillonnaire, jumelé ou accolé

Il s'agit ainsi de rompre avec le modèle de l'habitat pavillonnaire afin de développer des formes d'urbanisation plus variées, moins consommatrices d'espaces et plus vertueuses.



Extensions urbaines – Pont du Tarn

1.2. Mode d'urbanisation

Dans les OAP sectorielles, les îlots à urbaniser sont divisés en trois types d'emprises :

- Une bande destinée à accueillir les constructions principales (bande 1)
- Une bande destinée à accueillir d'éventuelles annexes, terrasses (bande 2)
- Une bande destinée à rester en pleine terre (bande 3)

De ce fait, l'imperméabilisation est limitée puisqu'elle n'est possible que sur la bande 1 et en partie sur la bande 2.

Dans un contexte de réchauffement climatique de plus en plus prégnant, cette déclinaison en trois types d'emprises vise à maintenir des surfaces non artificialisées et donc à préserver des îlots de fraîcheur. De plus, cela permet de marquer des transitions nettes entre les espaces bâtis et les espaces naturels, agricoles.

1.3. Espaces communs / publics

Des espaces communs/publics sont définis dans les OAP sectorielles.

La mise en place de ce principe vise à répondre au manque constaté sur le territoire communal. En effet, le développement de l'urbanisation s'est effectué sur le modèle standardisé du lotissement. Peu voir aucun espace public n'est présent dans les tissus pavillonnaires. Outre son côté fédérateur, l'espace commun est à penser comme un espace vert, créant ainsi un îlot de fraîcheur dans des secteurs urbains.



Espace commun peu qualifié

2. Maillage viaire et mobilité

La thématique « Maillage viaire et mobilité » se décline ainsi :

- Voirie
- Stationnement

2.1. Voirie

Dans les OAP sectorielles, plusieurs type de voirie sont définies :

Voie de desserte

Mobilités douces

La voie de desserte s'accompagne de principes généraux (plantation d'alignement d'arbres, espaces de retournement, coefficient de pleine terre). Ces principes visent à qualifier la voirie et sortir du modèle classique de la voie de desserte bitumée.



Voie de desserte d'un lotissement – Pont du Tarn

2.2. Stationnement

Les tissus pavillonnaires existants sont peu pourvus de places de stationnement communes. Si certaines extensions urbaines font l'objet de zones de stationnement communes, ces dernières sont totalement perméabilisées et peu qualifiées.

Ainsi, des principes sont posés dans les OAP sectorielles afin de qualifier les zones de stationnement : plantation d'arbres, coefficient de ruissellement, etc.).



Stationnement imperméable à Florac

3. Intégration paysagère et architecture

La thématique « Intégration paysagère et architecture » se décline ainsi :

- Gestion aérienne des eaux pluviales
- Plantations
- Traitement des limites et discontinuités
- Marquage d'alignement

3.1. Gestion aérienne des eaux pluviales

Des principes sont formulés concernant la gestion des eaux pluviales.

Ainsi des principes sont posés : mise en place de noues paysagères, espaces paysagers végétalisés, pentes douces, etc.

3.2. Plantations

Comme vu précédemment, les voies de desserte et les zones de stationnement nécessitent des plantations sous forme d'alignement ou sous forme plus éparse.

Face au changement climatique de plus en plus impactant, l'apport de végétation permet de créer des îlots de fraîcheur et de converger vers une urbanisation plus vertueuse. Ce manque est fortement perceptible dans les extensions urbaines.



Voie de desserte dépourvue de plantations

3.3. Traitement des limites et discontinuités

Il s'agit ici de poser des principes afin de marquer nettement une rupture entre espace urbanisé et espace naturel, agricole. La mise en place de haies bocagères participe à cela tout en insérant un aspect paysager et écologique, contrairement au simple mur en béton.

En outre, la préservation des murets existants permet de conserver la limite existante.

Dès lors, des principes sont énoncés concernant la composition des haies bocagères avec des essences locales ou encore concernant la reconstruction des murs en pierre sèche.



Muret en pierres sèches

3.4. Marquage d'alignement

En fonction du contexte urbain, il peut être exigé dans les OAP le marquage d'un alignement, notamment lorsque l'extension envisagée se trouve à proximité du centre ancien ou à proximité d'un secteur présentant un enjeu patrimonial.

Cohérence des OAP sectorielles avec le PADD

Encadrées par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme, les OAP doivent être en cohérence avec les objectifs dans le PADD.

Le tableau suivant synthétise la cohérence des OAP sectorielles avec le PADD.

Orientations du PADD	Traduction dans les OAP
Axe 1 : Inscrire le projet communal dans son contexte naturel	
1.1. Protéger les milieux naturels en intégrant la TVB dans le projet communal	-Localisation des sites des OAP en veillant à minimiser l'impact environnemental induit par l'urbanisation des sites -Mise en place de principes de protection des éléments écologiques présentant un enjeu (alignement d'arbres, arbres remarquables, haies, ripisylve, etc.)
1.2. Préserver les ressources naturelles	-Protection des cours d'eau, ripisylves et zones humides -Mise en place de bassins de rétention des eaux pluviales
1.3. Limiter l'exposition des populations aux risques	-Prise en compte des risques (inondation, feu de forêt, etc.) dans la localisation des futurs secteurs à urbaniser -Mise à profit des zones concernées par les risques pour les espaces non bâtis (espaces verts ou de pleine terre) -Limitation de l'imperméabilisation (définition d'un coefficient de pleine terre, d'espaces de stationnement perméable, etc.)
Axe 2 : Maintenir et valoriser une identité paysagère forte	
2.1. Promouvoir les paysages, les architectures et le patrimoine de la commune	-Mise en place d'un principe d'alignement -Valorisation et protection des éléments de petit patrimoine dans les projets : murets, puits, etc.
2.2. Encourager une activité agricole qui doit continuer à façonner les paysages remarquables de la commune	-Limitation des extensions urbaines afin de préserver les terres agricoles
Axe 3 : Définir les moyens d'une structuration du développement du territoire	
3.1. Différencier les objectifs de développement en fonction des tissus bâtis et de leurs caractéristiques	- Calibrage des sites des OAP au regard des besoins et de manière cohérente en privilégiant le bourg de Florac
3.2. Développer des alternatives à l'automobile individuelle en privilégiant les mobilités douces	- Intégration des modes de circulation doux - Mutualisation des espaces de stationnement
3.3. Mettre en place et entretenir des réseaux en capacité suffisante pour accueillir l'urbanisation future	- Développement de l'urbanisation en continuité de l'existant afin d'optimiser les réseaux - Phasage des OAP en fonction des capacités et des rendements des réseaux

Axe 4 : Maîtriser le développement démographique et urbain du territoire	
4.1. Encourager un développement démographique continu et modéré	- Dimensionnement des extensions urbaines en cohérence avec l'objectif de développement démographique défini
4.2. Engager la commune dans la voie du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en optimisant les tissus bâtis existants	- Localisation de nombreuses OAP au sein du tissu urbain existant - Définition de densités minimales - Promotion des logements collectifs, intermédiaires afin de sortir du modèle traditionnel des extensions pavillonnaires induisant une forte consommation d'espaces agricoles/naturels
4.3. Renouveler l'offre en logements	- Promotion de la mixité sociale via la définition de pourcentage de logements sociaux à réaliser au sein des opérations - Développement des logements collectifs et/ou intermédiaires
Axe 5 : Promouvoir la qualité du cadre de vie	
5.1. Définir une forme urbaine claire dotée de franges réfléchies de façon à définir un nouveau rapport avec les espaces naturels, agricoles et forestiers	- Définition de trois types d'emprises (bande destinée à accueillir des constructions principales, bande destinée à accueillir d'éventuelles annexes et bande destinée à rester en pleine terre) - Définition de principes de traitement des lisières d'urbanisation - Incitation à planter des haies bocagères pour affirmer une rupture nette entre espace urbain et espace agricole/naturel
5.2. Adapter le territoire au changement climatique	- Limitation de l'imperméabilisation des sols en définissant des espaces de pleine terre, des espaces de stationnement perméables, des espaces communs dans les projets - Maintien d'espaces verts, en particulier plantés d'arbres, afin de préserver voir de créer des îlots de fraîcheur
5.3. Renforcer l'offre en équipements de la commune	- Localisation des secteurs portant des OAP à proximité des équipements
Axe 6 : Stimuler l'activité économique	
6.1. Développer une offre diversifiée en secteurs autorisant l'activité économique	- Localisation de secteurs à urbaniser à vocation économique en extension de la ZAE de Saint-Julien-de-Gourg
6.2. Assurer la pérennité touristique de la commune	- Valorisation des éléments caractéristiques du territoire dans les secteurs portant des OAP afin de promouvoir son identité (patrimoine bâti, naturel et paysager)

Complémentarité du règlement avec les OAP sectorielles

Les OAP sectorielles doivent répondre à l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme.

« Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux. »

Des dispositions communes s'appliquent à l'ensemble des OAP sectorielles.

Chaque secteur d'OAP fait également l'objet d'une orientation d'aménagement qui décline spécifiquement l'ensemble des principes adaptés au site en question.

L'analyse du tableau suivant permet de synthétiser la complémentarité entre le règlement et les OAP sectorielles.

Thématiques de l'article R.151-8 du CU	OAP sectorielles	Règlement écrit	Règlement graphique
Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	<ul style="list-style-type: none"> - Principe d'alignement du bâti - Définition de trois bandes : implantation du bâti, implantation des annexes, espace de pleine terre - Adaptation du projet au contexte paysager (préservation des cônes de vue, etc.) - Promotion de la qualité architecturale (principe d'alignement du bâti) - Traitement qualitatif des limites d'urbanisation entre les espaces à urbaniser et les espaces ruraux (plantation de haies bocagères, etc.) 	<p>Dispositions réglementaires du chapitre 2 de chaque zone concernant l'intégration urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>Palette de couleurs</p>	<p>Éléments de patrimoine bâti et paysager protégés au titre de l'article L.151.19 du CU</p>
Mixité fonctionnelle et sociale	<ul style="list-style-type: none"> - Diversifier les formes d'habitat - Permettre et promouvoir la mixité 	<p>Pourcentage de logements sociaux à créer sur certains secteurs</p>	<p>/</p>
Qualité environnementale et prévention des risques	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver et intégrer la TVB - Définition d'une bande à laisser en pleine terre 	<p>Dispositions réglementaires du chapitre 2 de chaque zone concernant l'intégration environnementale</p> <p>Servitudes d'utilités publique : PPRI</p>	<p>Évitement des zones à risques (inondation, feu de forêt, mouvement de terrain) concernant le zonage des zones U et AU</p> <p>Continuités écologiques protégées au titre de l'article L.151.23 du CU</p>
Desserte par les transports en commun	<ul style="list-style-type: none"> - Organiser le stationnement 	<p>Dispositions relatives au stationnement</p>	<p>Emplacements réservés</p>
Desserte des terrains par les voies et réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - Optimiser et développer le maillage viaire 	<p>Dispositions relatives à la desserte</p>	<p>Emplacements réservés</p>

Tableau synthétique

	Constats de l'analyse urbaine	PADD	Règlement / OAP
Offre en logements	Faible parcours locatif	4.3. Renouveler l'offre en logements	Diversification de l'offre par la définition de typologies, statuts
	Développement urbain sous forme pavillonnaire : typologie unique de la maison individuelle	4.3.1. Diversifier l'offre en logements	
Aspects urbanistiques	Priorité donnée à la voiture	3.2. Développer des alternatives à l'automobile individuelle en privilégiant les mobilités douces 3.2.1. Prioriser le piéton dans les aménagements urbains 3.3.3. Développer les alternatives à la voiture à usage unipersonnel	Définition de voies mixtes, de cheminements doux
	Absence d'espaces communs	5.2. Adapter le territoire au changement climatique 5.2.1. Lutter contre l'artificialisation des sols et les ilots de chaleur	Définition d'espaces verts communs
Aspects paysagers	Faible insertion paysagère des opérations : - Topographie - Absence d'espaces verts - Absence de plantations d'arbres	2.1. Promouvoir les paysages, les architectures et le patrimoine de la commune 2.1.1. Préserver les paysages qui façonnent le territoire	Maintien / reconstruction des murets, plantations, talus Définition de principes de plantations d'alignements d'arbre, d'haies, d'alignements d'arbres, d'espaces verts
Aspect environnemental	Forte imperméabilisation des sols Ilots de chaleur : absence d'arbres, d'espaces verts, etc.	1.1. Protéger les milieux naturels en intégrant la TVB dans le projet 1.1.2. Assurer la préservation des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques de la trame verte	Définition d'espaces de pleine terre Plantation d'alignements d'arbres, d'espaces verts, d'arbres Transparence hydraulique des clôtures
	Destruction des haies existantes	5.2. Adapter le territoire au changement climatique 5.2.1. Lutter contre l'artificialisation des sols et les ilots de chaleur	Maintien global des haies existantes Plantation d'haies bocagères

JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THEMATIQUES

Introduction générale

Le projet de PLU de Florac-Trois-Rivières répond à plusieurs enjeux intrinsèques à ce territoire façonné par son site de confluence au sein de reliefs marqués. La commune est dotée d'un centre bourg historique et de paysages naturels, agricoles et forestiers caractéristiques.

Les OAP thématiques mises en place traitent des points suivants :

- Berges du Tarnon
- Paysage
- TVB

L'OAP Berges du Tarnon se justifie par l'enjeu majeur que peut constituer l'aménagement d'un site historiquement couvert de jardins et de vergers et mité depuis plusieurs décennies par l'urbanisation. Elle flèche notamment des principes renvoyant :

- A sa dimension paysagère (trame arborée, espaces de pleine terre...)
- A sa dimension patrimoniale (venelles, murets...)
- A ses usages (réinvestissement des berges...)

L'OAP Paysage se justifie par les enjeux existant notamment autour des constructions dans les pentes et de la perception des entrées de ville.

L'OAP TVB, demandée par la Loi Climat et Résilience, se justifie par le traitement des enjeux locaux en matière de préservation et renforcement des milieux naturels de la commune.

JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Cet outil est nécessaire pour pallier au manque de foncier des collectivités qui souhaitent répondre aux besoins de leur territoire et aux objectifs du PADD communal.

Il est déployé lorsque le besoin de la collectivité bénéficiaire du terrain est justifié et est précisément défini en termes d'emprise foncière.

Ainsi, pour chaque emplacement réservé sont précisés dans le règlement écrit : la destination future du terrain, son bénéficiaire et sa superficie.

Au total, 3 emplacements réservés ont été définis sur le territoire communal pour une superficie totale de 2,4 ha.

Ils se répartissent en plusieurs catégories définies selon les dispositions de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme :

- Voies et ouvrages publics (parkings, cheminements doux, voiries, bassin de gestion pluviale)
- Installations d'intérêt général (station d'épuration, cimetière, etc.)
- Espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques
- Objectifs de mixité sociale, de programmes de logements

N° ER	Descriptif	Surface (m ²)
1	Elargissement de la voirie	407
2	Création d'un parking	664
3	Projet mixte : équipements sportifs, activités économiques, parking	22693

ER n°1 – Elargissement de la voirie



Localisation de l'ER n°1 (en blanc)

La future zone à urbaniser est desservie au Nord-Est par une voie.

Afin de permettre un accès et une circulation fluide, l'élargissement de la voie existante est à envisager.

La construction de plusieurs logements entrainera une plus forte circulation qui nécessite donc d'élargir la voie.

ER n°2 – Création d'un parking



Localisation de l'ER n°2 (en blanc)

La future zone à urbaniser va induire une augmentation du nombre de voitures dans ce secteur.

La venue des proches des futurs ménages ainsi que l'implantation de logements collectifs nécessitent la réalisation de places de stationnement à l'entrée de l'opération.

ER n°3 – Projet mixte : équipements sportifs, activités économiques, parking



Localisation de l'ER n°3 (en blanc)

L'objectif est de mettre en place un projet mixte en entrée Sud du bourg de Florac.

La mise en place de nouveaux équipements sportifs, d'un nouveau parking de stationnement mutualisé entre différents usages est opportune.

En effet, la localisation de ce dernier permet une accessibilité facile depuis le centre bourg, les établissements scolaires et l'extérieur de la commune.

Emplacements réservés	Descriptif	Type d'emplacements réservés	Cohérence avec le PADD
ER n°1	Elargissement de la voirie	Voies et ouvrages publics	<p>3.3.2. Faciliter l'accès aux bourgs-centres</p> <p>3.3.3. Développer les alternatives à la voiture à usage unipersonnel</p>
ER n°2	Création d'un parking	Voies et ouvrages publics	3.2.5. Repenser l'offre en stationnement afin d'améliorer leur visibilité et clarifier la vocation des parkings entre habitants et touristes
ER n°3	Projet mixte : équipements sportifs, activités économiques, parking	Voies et ouvrages publics	<p>3.2.5. Repenser l'offre en stationnement afin d'améliorer leur visibilité et clarifier la vocation des parkings entre habitants et touristes</p> <p>5.3.2. Définir un projet mixte centré sur de nouveaux équipements en entrée Sud du bourg de Florac</p>

JUSTIFICATION DES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Article L113-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Les enjeux suivant ont provoqué le classement de parcelles en EBC :

- Espaces boisés en zone urbaine ou en périphérie, soumis à une pression forte
- Maintien des corridors écologiques
- Coupures d'urbanisation ou protection contre les nuisances
- Eléments remarquables : arbres, alignements d'arbres, haies, etc.
- Enjeux paysagers, touristiques ou écologiques

Les EBC du PLU représentent une superficie de 106,4 ha, soit 2,2% de la surface communale.

Le classement en EBC entraîne :

- L'interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements
- Le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier libre III du code forestier
- La soumission à déclaration préalable des coupes et abatages d'arbres

PADD

1.1.2 : Assurer la préservation des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques

—► Protéger les réservoirs boisés de biodiversité au titre des Espaces Boisés Classés

REGLEMENT GRAPHIQUE

Les EBC sont délimités comme ci-contre au plan de zonage du PLU :



JUSTIFICATION DES ELEMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CU

Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

L'utilisation des zonages naturels « N » sert à définir les réservoirs et les corridors de biodiversité qui, par définition, ne seront pas urbanisés. Néanmoins le règlement du PLU ne fige pas complètement certains types de projets (exploitation forestière, hébergements ou activités touristiques), et ce afin de répondre à un objectif de valorisation des milieux naturels du territoire.

Toutefois certains milieux naturels demeurent très sensibles et leur préservation relève de l'intérêt général. S'agissant des milieux aquatiques, leur destruction, ainsi que celle de leur environnement direct, est généralement irrémédiable.

Ainsi la mise en place d'une protection plus restrictive grâce à l'application de l'article L.151-23 du CU, s'impose pour les milieux suivants :

Les cours d'eau et leur ripisylve. Le territoire est maillé d'un réseau dense d'affluents de rivières.

Les zones humides et leurs abords. Celles-ci sont nombreuses aux abords des tissus bâtis et sur les terres agricoles, ce qui les rend vulnérables.

Outre les réservoirs de biodiversité cités plus tôt, certains éléments mis en place par l'homme profitent également aux paysages et à la biodiversité locale. Dans ce territoire agricole, les haies bocagères sont nombreuses, et font partie intégrante de la trame verte car propices à la vie de certaines espèces. Leur préservation représente donc un enjeu, notamment dans un contexte d'intensification des activités agricoles qui les rendraient plus vulnérables.

Sont donc identifiés au titre de l'article L.151-23 du CU, les éléments paysagers et les secteurs qu'il apparait important de protéger ou de mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

PADD

1.1.2 : Assurer la préservation des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques

- > Maintenir le maillage des haies bocagères
- > Protéger le réseau hydrographique et la végétation associée (ripisylves)
- > Préserver les zones humides et les mares

1.1.3 : Renforcer la Trame Verte






1.1.4 : Définir des espaces-tampons autour des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques, protéger les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) des cours d'eau et respecter les espaces de mobilités des cours d'eau

REGLEMENT ECRIT

Des dispositions particulières s'appliquent aux éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du CU.

REGLEMENT GRAPHIQUE

Les éléments repérés au titre de l'article L.151-23 du CU sont délimités comme ci-contre au plan de zonage du PLU :

- Continuités écologiques surfaciques : 
- Alignement d'arbres : 
- Arbres remarquables : 
- Haie bocagère : 
- Espace tampon de part et d'autre des cours d'eau : 

JUSTIFICATION DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-34 DU CU

Article R.151-34 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :
1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
3° Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
4° Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. »

En ce sens, il a été identifié comme secteur avec conditions spéciales de constructibilité, les secteurs impactés par le risque inondation.

L'identification de ces secteurs résulte de la présence d'au moins un de trois facteurs suivants :

- Zone inondable repérée par le PPRI
- Zone inondable repérée par l'AZI (Atlas des Zones Inondables)

PADD

1.3.1 : Proscrire toute urbanisation à l'intérieur des zones à risque inondation

—> Respecter les dispositions des PPRI et AZI présents sur le territoire






REGLEMENT ECRIT

Des dispositions particulières s'appliquent aux secteurs identifiés au titre de l'article L.151-34 du CU.

REGLEMENT GRAPHIQUE

Les éléments repérés au titre de l'article L.151-34 du CU sont délimités comme ci-contre au plan de zonage du PLU :

PPRI

-  Bande de précaution : à préserver de tout aménagement
-  Ecoulement secondaire : nouvelles constructions autorisées sous conditions
-  Zones vertes : risque modéré ou faible, nouvelles constructions autorisées sous conditions
-  Zones bleues : risque fort, nouvelles constructions autorisées sous conditions
-  Zones rouges : risque très fort, nouvelles constructions interdites

- Atlas des Zones Inondables : 

JUSTIFICATION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CU

Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

1. Rappel préalable

La prise en compte du patrimoine dans le PLU de Florac répond à une double injonction, non contradictoire, qui vise d'une part à le valoriser afin de préserver les caractéristiques architecturales et paysagères de ce territoire et d'autre part à promouvoir de nouveaux usages, en particulier par le biais de changements de destination.

Sur le volet préservation / valorisation patrimoniale, une hiérarchisation de l'attention et des prescriptions à apporter se dessine avec :

- En premier lieu, les protections hors PLU :
 - o Les bâtiments classés aux MH
 - o Les bâtiments inscrits aux MH
- En deuxième lieu, les bâtiments et sites inventoriés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, avec une attention particulière à porter au devenir de ces éléments considérés comme caractéristiques de la diversité des architectures observables sur le territoire
- En troisième lieu :
 - o le règlement de la zone UA, qui concerne les tissus à caractère patrimonial du territoire et vise à assurer la pérennité de leur vocabulaire architectural tout en permettant l'évolution du bâti
 - o le règlement de la zone Ap, qui concerne les sites non construits et destinés à le rester (glacis) du fait des enjeux paysagers qui les touchent : entrées de villages, liens de visibilité entre villages patrimoniaux...

L'utilisation de l'article L151-19 s'articule donc dans une juxtaposition de protections différenciées en fonction de l'intérêt patrimonial observé.

2. Éléments identifiés

Sont identifiés ici, les éléments non couverts par l'OAP thématique « Patrimoine ».

Cette identification permet l'application de l'axe 2 du PADD dédié à la préservation et la mise en valeur du patrimoine. Le souhait ici est de valoriser le patrimoine, de promouvoir la typicité architecturale du patrimoine bâti rural et urbain et de mettre en valeur les autres éléments de patrimoine.

L'identification a été effectuée sur la base des éléments identifiés dans les documents d'urbanisme existants, les éléments identifiés lors des études de terrain et des éléments communiqués par les élus.

L'identification de ces éléments apparaît sur le règlement graphique selon la typologie suivante :

Éléments de patrimoine surfaciques	<ul style="list-style-type: none"> - Parcs privés - Parc Paul Arnal 	
Éléments de patrimoine linéaires	<ul style="list-style-type: none"> - Murets en pierre sèches - Alignements d'arbres 	
Éléments de patrimoine ponctuels	Grand patrimoine	Château, Maison de la congrégation
	Patrimoine religieux	Eglise, temple
	Patrimoine agricole	Four à pain
	Patrimoine lié à l'eau	Fontaine, lavoir
	Autre	Statue, monuments aux morts

PADD

2.1.1. : Préserver les paysages qui façonnent le territoire et le vocabulaire qui les constituent




2.1.3. : Mettre en valeur le patrimoine bâti

REGLEMENT ECRIT

Des dispositions particulières ayant pour objectif la préservation, la protection et la mise en valeur des éléments patrimoniaux inventoriés sont présentes dans le règlement écrit.

REGLEMENT GRAPHIQUE

Les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L.151-19 du CU sont identifiés comme ci-contre au plan de zonage du PLU :

- Éléments de patrimoine surfaciques : 
- Éléments de patrimoine ponctuels : 
- Éléments de patrimoine linéaires : 

JUSTIFICATION DES BATIMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CU

Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, alinéa 2 :

« 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

En cohérence avec le PADD, cette disposition vise à réhabiliter les bâtiments existants qui présentent souvent une valeur historique, architecturale ou patrimoniale. Cette identification permet de répondre à des besoins en matière de logements notamment.

En outre, elle vise à préserver les paysages en encadrant l'évolution de ces bâtiments via l'édiction de règles en matière d'utilisation de matériaux, d'insertion paysagère, etc.

L'intérêt d'un gisement pour la production de logements se double d'un intérêt patrimonial dans la mesure où ces bâtiments anciens possèdent des caractéristiques architecturales propres au territoire communal.

Leur inutilité relative au sens agricole peut les amener à un abandon progressif synonyme de dégradation rendant leur réhabilitation/transformation de plus en plus ardue.

L'autorisation d'un changement de destination ne se limite pas au cadre de l'habitat. Le gisement que représentent ces bâtiments peut tout aussi bien être mobilisé pour d'autres activités, en particulier pour de l'artisanat, du stockage, des bureaux...

Ils peuvent aider à maintenir la mixité des tissus bâtis existants.

Dans le cadre d'une volonté de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels, les changements de destination rendus possibles permettent un renouvellement des fonctions. Ils représentent également une alternative à la construction neuve pour les agriculteurs.

La détermination et la localisation des bâtiments a été effectuée selon les éléments repérés dans les PLU existants, selon les demandes formulées par le biais de l'étude agricole, selon les demandes formulés par les élus.

Au final, 1 bâtiment a été identifié sur le territoire communal.

Le changement de destination de ce bâtiment est possible sous réserve :

- Qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole
- Qu'il se limite aux sous-destinations suivantes :
 - o Logement
 - o Hébergement
 - o Artisanat et commerce de détail
 - o Activités de service
 - o Hôtels
 - o Autres hébergements touristiques
 - o Cinéma,
 - o Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - o Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - o Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - o Salles d'art et de spectacle
 - o Equipements sportifs
 - o Autres équipements recevant du public
 - o Entrepôt
 - o Bureau
 - o Cuisine dédiée à la vente en ligne


PADD

4.2.2. : Appuyer les changements de destination à l'intérieur ou non des tissus bâtis existants

REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit autorise, en fonction des destinations et sous-destinations, le changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du CU dans le règlement graphique.

REGLEMENT GRAPHIQUE

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du CU sont identifiés comme ci-contre au plan de zonage du PLU : 

JUSTIFICATION DE L'APPLICATION DU PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU LINEAIRE COMMERCIAL AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CU

Article L.151-16 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

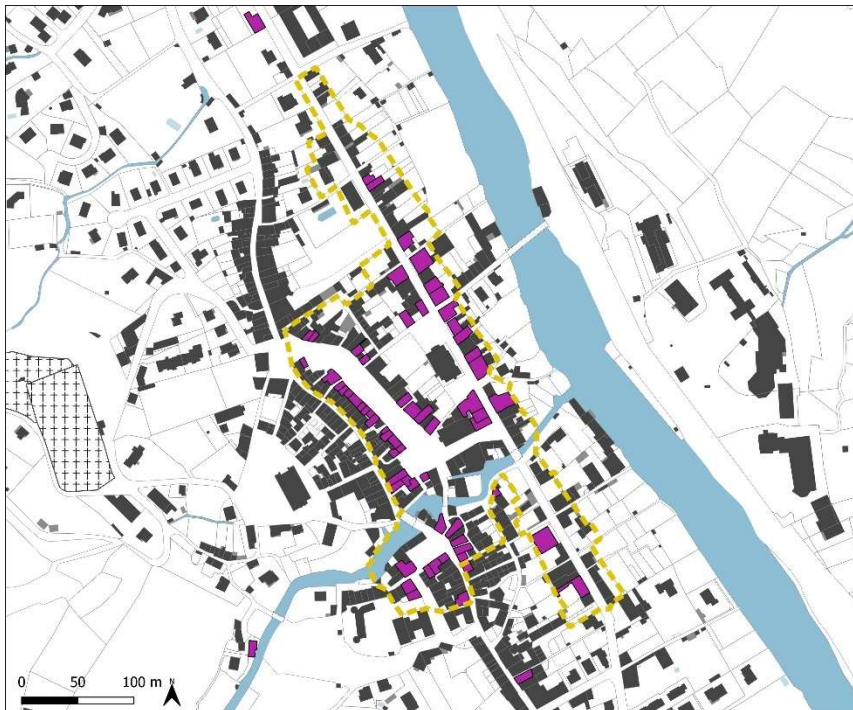
Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif. »

Dans un contexte économique difficile pour le petit commerce, la commune de Florac Trois Rivières a engagé une action pour renforcer le commerce de proximité essentiel à la vie et à l'activité du centre-bourg.

D'une part, l'enjeu est d'empêcher que des locaux de rez-de-chaussée affectés au commerce et constituant les linéaires commerciaux, éléments clés du dynamisme économique du centre-bourg, ne voient leur destination modifiée, et ne soient remplacés par des logements.

D'autre part, le vieillissement de la population induit une mobilité réduite et une nécessité d'avoir à disposition des commerces de proximité praticables à pied pour les achats quotidiens notamment.

Ainsi, comme le permet le Code de l'urbanisme au travers du PLU, afin de préserver les activités correspondantes, sauvegarder la diversité commerciale et renforcer le rôle de centralité urbaine, une protection du linéaire commercial est instaurée. Elle correspond au ciblage des adresses dont la destination commerciale serait à préserver pour garantir le maintien de l'activité commerciale.



Localisation des commerces (en violet) et du périmètre de sauvegarde du linéaire commercial (en jaune) dans le centre-bourg de Florac

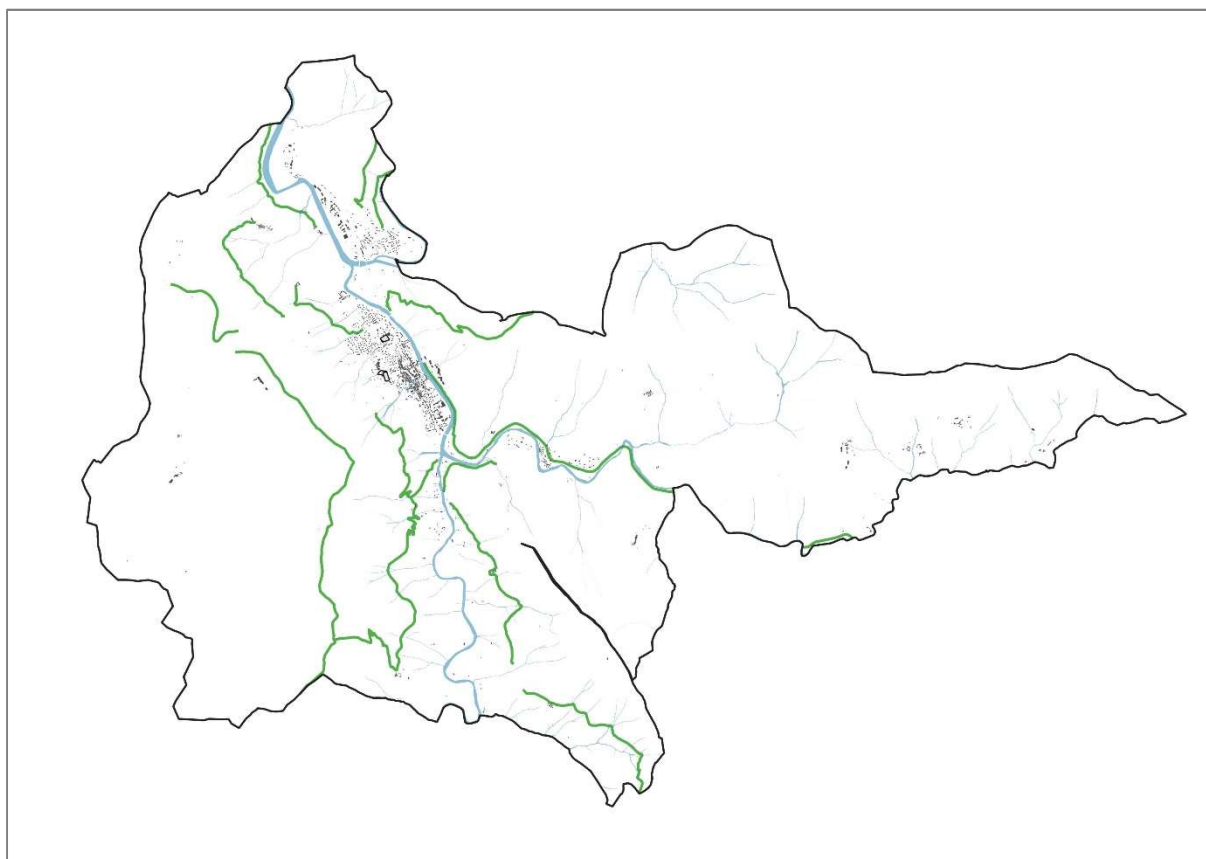
JUSTIFICATION DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-38 DU CU

Article L.151-38 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus. »

Le territoire communal est traversé par de nombreuses chemins de randonnée ainsi que par la voie verte identifiés dans le rapport de présentation.

Ces itinéraires participent à la mise en valeur du territoire et doivent faire l'objet d'une protection.



Localisation des chemins de randonnée et de la voie verte

TABLEAU DES SURFACES

ZONES	SUPERFICIES (en ha)	SUPERFICIES PAR SECTEUR (en ha)	PART OCCUPEE SUR LE TERRITOIRE
ZONES URBAINES			
Ua	19,7	133,2	2,79%
Ub	4,6		
Uc	66,7		
Ue	13,2		
Uf	1,7		
Uj	7,5		
Ut	3,2		
Ux	16,6		
ZONES A URBANISER			
1AU	4,4	5,7	0,12%
1AUX	1,0		
2AU	0,3		
ZONES AGRICOLES			
A1	55,4	1690,8	35,40%
A2	493,7		
Ap	1141,7		
ZONES NATURELLES			
N	2929,2	2946,6	61,69%
Nc	4,3		
Nj	4,1		
Nt	9,0		
ENSEMBLE DU TERRITOIRE	4776,3 ha		100%

INDICATEURS DE SUIVI

Article R.151-3 alinéa 6 du Code de l'urbanisme :

« 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. »

Article R.151-4 du Code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29. »

Article L.153-27 du Code de l'urbanisme :

« Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. »

Ainsi, au plus tard 6 ans après l'approbation du PLU, la commune devra réaliser une analyse des résultats de l'application du plan.

Cette analyse permettra de tirer le bilan de l'application du PLU et de s'interroger sur l'opportunité de le faire évoluer.

Les indicateurs définis dans les tableaux ci-après doivent permettre de faciliter cette analyse en s'appuyant sur les résolutions et orientations générales du PADD.

Axe 1 : Intégrer le projet communal dans son contexte naturel

Objectifs	Indicateurs	Périodicité
Protéger les milieux naturels en intégrant la Trame Verte et Bleue (TVB) dans le projet	Surface des EBC, des zones humides, des linéaire de haies et alignements d'arbres	6 ans
Préserver les ressources naturelles	Performance des réseaux : rendement en % Capacité résiduelle des captages et réservoirs en eau Protection des périmètres des captages d'eau : nombre de captage	6 ans
Limiter l'exposition des populations aux risques	Part et évolution de la population exposée aux risques	6 ans

Axe 2 : Maintenir et valoriser une identité paysagère forte

Objectifs	Indicateurs	Périodicité
Promouvoir les paysages, les architectures et le patrimoine de la commune	Evolution des zones naturelles et agricoles	6 ans
	Surface des éléments de patrimoine écologique	6 ans
	Nombre d'éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du CU	6 ans
Encourager une activité agricole qui doit continuer à façonner les paysages remarquables de la commune	Evolution du nombre d'exploitants et d'exploitations agricoles	Annuelle
	Nombre et type des projets à vocation agricole	Annuelle
	Evolution de la Surface Agricole Utile (SAU)	Annuelle

Axe 3 : Définir les moyens d'une structuration du développement du territoire

Objectifs	Indicateurs	Périodicité
Définir les objectifs de développement en fonction des tissus bâtis et de leurs caractéristiques	Nombre d'habitants, d'équipements, de commerces et d'entreprises par tissu bâti	6 ans
Développer des alternatives à l'automobile individuelle en privilégiant les mobilités douces	Evolution du nombre de places de stationnement	6 ans
	Nombre de projets réalisés en faveur des cheminements doux	6 ans
	Evolution du nombre d'aire de covoiturage	6 ans
Mettre en place et entretenir des réseaux en capacité suffisante pour accueillir l'urbanisation	Evolution de la capacité résiduelle du réseau d'eau potable	Annuelle
	Evolution de la capacité résiduelle des STEP	Annuelle
	Evolution de la performance et de la conformité des réseaux	Annuelle

Axe 4 : Maitriser le développement démographique et urbain du territoire

Objectifs	Indicateurs	Périodicité
Maintenir un développement démographique continu et modéré	Evolution de la population	Annuelle
	Taux d'évolution moyen de la population	Annuelle
	Evolution de la taille des ménages	Annuelle
	Nombre de logements produits (PC accordés)	Annuelle
Engager la commune dans la voie du ZAN en optimisant les tissus bâtis existants Réduction de 70 logements vacants entre 2024 et 2034 10 logements produits par changement de destination entre 2024 et 2034 Densifier l'enveloppe urbaine Consommation maximale d'ENAF de 4ha hors rétention foncière	Evolution de la densité au sein des nouvelles opérations	Annuelle
	Nombre de logements vacants	Annuelle
	Nombre de PC accordés pour création de logements par le biais d'un changement de destination	Annuelle
	Nombre de logements produits à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (analyse PC)	Annuelle
	Evolution de la surface artificialisée	Annuelle
Renouveler l'offre en logements	Part des logements individuels/collectifs créés	6 ans
	Evolution du nombre de logements locatifs sociaux	6 ans
	Evolution du nombre de logements indignes / insalubres	6 ans

Axe 5 : Promouvoir la qualité du cadre de vie

Objectifs	Indicateurs	Périodicité
Définir une forme urbaine claire dotée de franges réfléchies de façon à engager un nouveau rapport avec les espaces naturels, agricoles et forestiers	Nombre de projets requalifiant les entrées de bourgs	6 ans
	Nombre de parcs publics réalisés	6 ans
Adapter le territoire au changement climatique	Nombre de bassin de rétention des eaux pluviales réalisés	6 ans
	Evolution du nombre de bornes électriques	6 ans
	Nombre d'opérations innovantes en matière environnementale	6 ans
	Nombre d'autorisations pour le développement des énergies renouvelables	6 ans

Axe 6 : Stimuler l'activité économique

Objectifs	Indicateurs	Périodicité
Développer une offre diversifiée en secteurs autorisant l'activité économique	Nombre de commerces et localisation	6 ans
	Nombre d'entreprises	6 ans
	Localisation des nouvelles entreprises	6 ans
	Taux de remplissage de la ZAE	6ans
Assurer la pérennité touristique de la commune	Nombre et type d'hébergements touristiques	Annuelle
	Evolution de la fréquentation touristique	6 ans