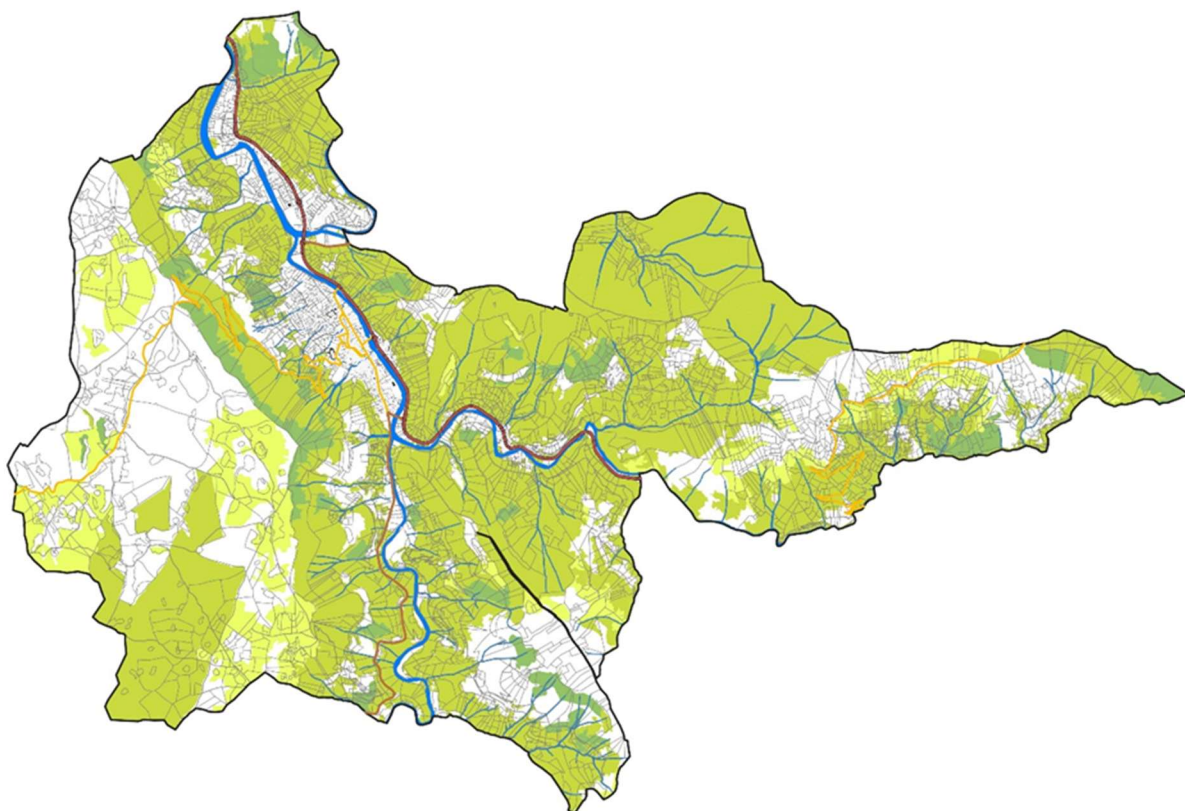




PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



SOMMAIRE

Préambule	2
Axe1 : Inscrire le projet communal dans son contexte naturel.....	3
1. Protéger les milieux naturels en intégrant la Trame Verte et Bleue (TVB) dans le projet communal.....	3
2. Préserver les ressources naturelles.....	5
3. Limiter l'exposition des populations aux risques	6
Axe 2 : Maintenir et valoriser une identité paysagère forte	7
1. Promouvoir les paysages, les architectures et le patrimoine de la commune	7
2. Encourager une activité agricole qui doit continuer à façonner les paysages remarquables de la commune.....	9
Axe 3 : Définir les moyens d'une structuration du développement du territoire	11
1. Différencier les objectifs de développement en fonction des tissus bâtis et de leurs caractéristiques	11
2. Développer des alternatives à l'automobile individuelle en privilégiant les mobilités douces	13
Axe 4 : Maîtriser le développement démographique et urbain du territoire.....	16
1. Encourager un développement démographique continu et modéré	16
2. Engager la commune dans la voie du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en optimisant les tissus bâtis existants.....	18
3. Renouveler l'offre en logements.....	20
Axe 5 : Promouvoir la qualité du cadre de vie.....	21
1. Définir une forme urbaine claire dotée de franges réfléchies de façon à définir un nouveau rapport avec les espaces naturels, agricoles et forestiers.....	21
2. Adapter le territoire au changement climatique	22
3. Renforcer l'offre en équipements de la commune	23
Axe 6 : Stimuler l'activité économique	24
1. Développer une offre diversifiée en secteurs autorisant l'activité économique.....	24
2. Assurer la pérennité touristique de la commune.....	25

PREAMBULE

Le PADD du PLUi de Florac Trois Rivières fixe 6 grands axes afin de se diriger vers un projet de territoire équilibré pour les 10 ans à venir (2024-2034).

Le premier axe est celui de la mise en évidence du socle sur lequel il pourra s'affirmer :

➡ **Inscrire le projet communal dans son contexte naturel.** L'environnement est ainsi la base du projet de territoire. Sa préservation est donc une évidence intangible que devra respecter l'ensemble du document d'urbanisme. Cette intégration doit également mettre en avant la préservation des ressources et la prise en compte des risques.

Le deuxième axe est lié à la dimension de la commune :

➡ **Maintenir et valoriser une identité paysagère forte.** Sous-préfecture du département, la commune doit confirmer son rayonnement en soutenant son identité territoriale. Les éléments de paysage, de patrimoine et l'agriculture sont des éléments fédérateurs que le projet de territoire met en avant.

Le troisième axe est celui de la définition d'un scénario de développement vertueux et équilibré alors que la commune voit sa population stagner depuis plusieurs décennies :

➡ **Accueillir de nouvelles populations dans la perspective d'un renouveau démographique de la commune**

Le PADD vise par ailleurs un développement en adéquation avec les attentes actuelles (renforcement des secteurs les mieux équipés, logique de développement durable, qualification des opérations d'aménagement etc). Il devra ainsi s'appuyer sur 3 axes afin de répondre à cet objectif :

➡ **Définir une armature urbaine au territoire.** La commune est composée de différents tissus bâtis dont la vocation et l'importance est sensiblement différente. Ainsi, une différenciation claire des objectifs assignés à chaque secteur est à affirmer.

➡ **Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie.** Dans un contexte paysager et environnemental de grande qualité, le développement de l'urbanisation passe toujours plus par une meilleure prise en compte des sites existants, de la diversification de l'offre en logements et des enjeux associés à la transition écologique.

➡ **Stimuler l'activité économique.** Déjà attractive, la commune doit pérenniser son tissu économique et le renforcer encore pour jouer pleinement son rôle de centralité.

AXE1 : INSCRIRE LE PROJET COMMUNAL DANS SON CONTEXTE NATUREL

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

Cette orientation peut être pondérée en fonction de contextes particuliers : prévention des risques, en particulier d'inondation et de feux de forêt, lutte contre des pathologies touchant certains végétaux, enjeux agricoles liés à des terrains inclus dans des périmètres d'Appellation d'Origine Protégées (AOP) ou contexte urbain, ou plus généralement bâti, invalidant partiellement le principe de protection environnementale.

Dans tous les cas, les projets de développement de l'urbanisation ne peuvent être que limités dans ou à proximité immédiate de la TVB.

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

Du fait de sa richesse biologique, le territoire est couvert par un ensemble de dispositifs de protection impliquant des protections d'ordre environnemental :

- **10 Plans Nationaux d'Action** pour la protection d'espèces ou de groupes d'espèces ciblés
- **1 Site Natura 2000 au titre de la Directive Habitats** : « Vallées du Tarn, du Tarnon et de la Mimente (FR9101363) » ;
- **2 Sites Natura 2000 au titre de la Directive Oiseaux** : « Les Cévennes (FR91110033) », Gorges du Tarn et de la Jonte (FR9110105) » ;
- **5 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I** : « Vallée du Tarn entre Florac et Saint-Chély », « Mont de Lempezou », « Corniches du causse Méjean de Florac à Grattegals », « Vallées de la Mimente et du Briancon » et « Rivière du Tarn de Vébron à Florac »
- **5 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II** : « Gorges du Tarn », « Causse Méjean », « Vallée du Tarnon », « Can de l'Hospitalet », « Vallée de la Mimente » et « Montagne de Bougès » ;
- **2 Espaces Naturels Sensibles** de département (ENS) : « Hêtraies calcicoles du Causse Méjean », « Gorges du Tarn et de la Jonte » ;

Florac-Trois-Rivières est une commune structurante du Parc National des Cévennes, intégrant d'importantes emprises en zone Coeur. Elle appartient également au site UNESCO des Causses et des Cévennes, paysage culturel de l'agropastoralisme méditerranéen.

1.1.2. Assurer la préservation des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques de la trame verte

Les éléments structurants de la TVB sont protégés en fonction de leur degré d'importance pour le maintien de la fonctionnalité écologique du territoire.

➔ Protéger les réservoirs boisés de biodiversité au titre des Espaces Boisés Classés (EBC)

L'utilisation du bois en tant que ressource ne peut se faire qu'en respectant la dimension environnementale des forêts.

Le développement de l'urbanisation dans les parties boisées ne pourra se faire qu'en évaluant précisément l'impact sur les milieux naturels et en justifiant que les atteintes à ceux-ci soient à considérer comme marginales.

➔ Maintenir le maillage des haies bocagères

Le rôle de continuités écologiques se double de fonctions positives quant au maintien des terres, la régulation hydraulique et la création d'ombrage.

➔ Préserver les arbres remarquables isolés et les alignements des arbres

Dans des configurations urbaines comme rurales, les arbres jouent un rôle à la fois paysager et environnemental.

➔ Protéger le réseau hydrographique et la végétation associée (ripisylves)

Les abords des cours d'eau sont à préserver de toute urbanisation afin de garantir le maintien d'une végétation déterminante pour la continuité écologique qu'ils constituent.

Seuls des aménagements légers et ponctuels peuvent y être autorisés, en particulier pour faciliter l'accès à l'eau et valoriser la biodiversité.

➔ Préserver les zones humides et les mares

Véritables réservoirs de biodiversité avec de nombreuses espèces inféodées à ces milieux, elles jouent également un rôle pour l'épuration de l'eau et le soutien aux débits d'étiage.

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

Sur le pourtour des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, des espaces-tampons inconstructibles sont définis pour assurer leur pérennité.

Ils doivent permettre notamment d'éviter les effets indirects de futurs aménagements et de maintenir ou reconstituer les ripisylves lorsqu'elles sont dégradées.

Des espaces-tampons sont donc à définir concernant :

- ➡ les cours d'eau intermittents
- ➡ les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF)
- ➡ les continuités écologiques à restaurer et autres éléments structurants de la TVB

La définition des espaces de mobilité des cours d'eau s'appuiera en particulier sur le PPRI Tarn-Amont et l'Atlas des Zones Inondables (AZI).

2. Préserver les ressources naturelles

1.2.1. Préserver la ressource en eau du territoire

- ➡ **Conditionner tout projet d'urbanisation à la disponibilité de la ressource en eau, tant quantitativement que qualitativement**

Le projet de territoire fait la preuve d'une adéquation entre le besoin et la ressource en eau à l'horizon 2034.

- ➡ **Planter des essences végétales peu consommatrices d'eau**

La palette végétale des plantations arborées ou arbustives doit se focaliser sur des essences locales et aux besoins en eau réduits.

3. Limiter l'exposition des populations aux risques

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

L'urbanisation sera interdite dans les zones exposées aux aléas d'inondation (sauf exceptions en fonction des arrêtés préfectoraux existants), afin, d'une part, de ne pas augmenter l'exposition aux risques, et, d'autre part, de ne pas aggraver le risque en préservant les champs d'expansion de crue et le libre écoulement de l'eau.

➡ Respecter les dispositions des PPRI et AZI présents sur le territoire

➡ Favoriser la renaturation des surfaces artificialisées et ainsi freiner le ruissellement des eaux pluviales.

Cette orientation s'applique à l'ensemble des tissus bâtis : secteurs densément construits, espaces publics/de stationnement...

➡ Limiter l'imperméabilisation des sols dans les nouvelles opérations.

Privilégier la perméabilité des surfaces non bâties, notamment par l'emploi de matériaux poreux pour les chemins et les aires de stationnement.

1.3.2. Intégrer le risque de feu de forêt

Le territoire communal est sensible au risque d'incendie de forêt. Les nouvelles constructions devront respecter une distance réglementaire vis-à-vis des zones à risque. Les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) pour les habitants et collectivités s'appliquent également, et ont pour rôle de limiter le risque.

➡ Prendre en considération les aléas Feu de forêt pour tout nouveau projet d'aménagement

Autoriser les aménagements destinés à lutter contre et/ou à prévenir le risque d'incendie et faire appliquer les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD).

➡ Accompagner les projets d'aménagement de dispositifs de lutte contre les incendies en accord avec le SDIS

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

Le risque de retrait / gonflement des argiles est présent sur le territoire communal. La réalisation d'études de sols pour les zones d'exposition moyenne à forte et la mise en œuvre de mesures constructives préventives permettent de minimiser les dommages éventuels liés à ce risque.

AXE 2 : MAINTENIR ET VALORISER UNE IDENTITE PAYSAGERE FORTE

1. Promouvoir les paysages, les architectures et le patrimoine de la commune

2.1.1. Préserver les paysages qui façonnent le territoire

➤ Préserver les paysages caractéristiques de la commune

L'identité de la commune de Florac Trois Rivières est faite de diversité. L'expression de cette diversité s'observe en premier lieu au travers de trois ensembles paysagers :

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

L'urbanisation future des villes et villages devra s'insérer dans le cadre paysager local. Il en va de même des projets agricoles.

Les implantations historiques peu impactées par les extensions paysagères sont aussi à prendre en considération : préservation de glacis pour maintenir certains points de vue, principes paysagers à respecter pour les extensions de l'urbanisation...

La commune étant située à l'intérieur du Parc National des Cévennes, elle respecte la charte afférente.

➤ Préserver le maillage de murets de pierres sèches

L'ensemble des murs et bâtisses en pierres sèches dans le centre-bourg et aux alentours font partie intégrante du patrimoine communal. Ces ensembles sont à protéger.

➤ Encadrer la construction de nouveaux bâtiments dans un contexte paysager préservé

La réalisation de nouveaux projets, agricole/(agri)touristiques..., ne pourra se faire que dans le respect des paysages où ils s'inséreront, avec une réflexion sur les implantations, la limitation des déblais/remblais, la mise en place d'une palette de couleurs...

➤ Maintenir les plantations remarquables des parcs publics, privés ou spécifiques de l'espace rural

Ces plantations sont à protéger pour des raisons paysagères et non nécessairement environnementales.

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

L'urbanisation entre le centre ancien de Florac et le Tarnon s'est faite sur des terres maraîchères et des vergers. Les espaces cultivés ou simplement non construits ne sont plus que résiduels.

Il est néanmoins encore possible de considérer le bourg de Florac comme un vaste espace paysagé / à paysager depuis les berges du Tarnon jusqu'au parc Paul Arnal et à la forêt communale.

- ➡ **Maintenir les parcelles maraîchères et les vergers en bordure du Tarnon et à proximité du centre historique**
- ➡ **Interdire la densification urbaine et limiter l'imperméabilisation des sols entre le quai de la Becede/ l'avenue Jean Monestier et le Tarnon**
- ➡ **« Retourner » la ville vers le Tarnon**
- ➡ **Connecter les jardins entre eux et faciliter leur accès**
- ➡ **Assigner de nouvelles vocations aux espaces libres des berges du Tarnon : espaces publics conviviaux, jardins partagés...**
- ➡ **Définir un maillage de voies douces entre les berges du Tarnon, d'une part, et les espaces publics structurants du bourg de Florac, le parc Paul Arnal et les vergers existants à proximité de la tache urbaine**
- ➡ **Prévoir de nouveaux espaces maraîchers et arboricoles dans les nouvelles opérations et les connecter à ce maillage**

2.1.3. Mettre en valeur le patrimoine bâti

➡ **Tenir compte des Monuments Historiques (MH) dans la définition du projet urbain**

La proximité de MH doit conduire à des formes urbaines respectueuses de l'existant, tant en densification des tissus bâtis, qu'en extension.

La commune compte un Périmètre Délimité des Abords (PDA) associé à la présence de la Maison de la Congrégation.

➡ **Protéger dans le cadre du PLU les bâtiments remarquables du territoire en prenant en compte différentes échelles architecturales et différentes temporalités historiques**

Cette protection s'appuiera notamment sur les typologies remarquables observables.

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

La filière agricole est importante pour l'économie de la commune. Le premier enjeu est celui du maintien de l'outil de production.

Les zones agricoles du document d'urbanisme doivent permettre à l'activité d'évoluer tout en préservant le paysage agricole et naturel dans lequel elles s'insèrent.

➡ **Promouvoir les nouvelles installations, en particulier sur les berges propices au maraîchage**

➡ **Lutter contre la rétention foncière et l'enfrichement**

Le phénomène d'enfrichement et/ou de rétention foncière accentue la problématique liée à l'accès au foncier, qui touche notamment les jeunes agriculteurs portant un projet ou en cours d'installation.

➡ **Valoriser les productions en transformant, conditionnant et commercialisant localement**

➡ **Développer l'agrotourisme et l'inscrire dans le long terme**

➡ **Limiter l'urbanisation sur des terres arables et plus globalement sur les terres représentant un intérêt stratégique pour la profession agricole**

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

La population agricole est vieillissante et les projets d'installations doivent être soutenus.

La viabilité économique des exploitations agricoles favorise la transmission.

➡ **Privilégier la reprise des bâtiments d'exploitation existants**

La priorité est le maintien des exploitations existantes avec leurs terres et les bâtiments associés. Compte tenu de la contraction de la démographie des agriculteurs, cette reprise limite la désaffectation future des bâtiments.

➡ **Accompagner la dynamique d'installation des nouveaux bâtiments agricoles**

Les projets agricoles sont à faciliter mais ils doivent aussi être encadrés compte tenu des enjeux paysagers.

La préservation des paysages ainsi que la prise en compte des réseaux, voiries, accès, pollutions environnementales, qualité agronomique, enjeux environnementaux... doivent être mise en avant pour l'ensemble des projets.

Les constructions agricoles seront privilégiées à proximité des bâtiments agricoles existants dans une logique de limitation des impacts. Les maisons d'habitation devront justifier d'un lien de nécessité avec l'exploitation.

Certaines zones agricoles seront protégées de toutes constructions pour des raisons paysagères et / ou environnementales. La connexion aux réseaux pouvant également s'avérer un facteur limitant, certains secteurs pourront être exclus compte tenu de leur éloignement avec les tissus bâtis existants.

➡ **Encadrer la construction des bâtiments agricoles en fonction des enjeux paysagers propres au site d'installation**

Certains secteurs sont particulièrement sensibles : plateau caussenard, pentes ou abords des cours d'eau.

AXE 3 : DEFINIR LES MOYENS D'UNE STRUCTURATION DU DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

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 principal des commerces, services et équipements de la commune

Les tissus bâtis les plus anciens connaissent un déficit d'attractivité du fait de leur insalubrité, de leur vacance, des difficultés d'accès et de stationnement, etc.

Leur réinvestissement passera par :

- La réhabilitation de certains îlots
- La clarification de la répartition modale avec la priorité à donner aux piétons et aux cycles

Ces projets se feront dans le respect de la dimension patrimoniale et paysagère des tissus bâtis.

Une nouvelle offre en jardins privatifs ou non pourra répondre au besoin en espaces extérieurs des habitants du centre ancien.

➡ **Poursuivre la lutte contre la vacance et l'insalubrité à la suite des programmes publics des réhabilitations des îlots Dides et Puel**

➡ **Réinvestir des bâtiments et sites emblématiques pour impulser une dynamique nouvelle au centre bourg (Maison de la Congrégation, hôtel de la Poste, Palais de Justice...)**

➡ **Requalifier les espaces publics**

➡ **Encadrer l'urbanisation d'espaces libres à l'intérieur des tissus bâtis existants**

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

- ➡ Encourager le développement de franges du bourg de Florac plutôt que des secteurs excentrés
- ➡ Prévoir l'urbanisation de l'entrée Sud de Florac sous la forme d'un programme mixte intégrant notamment des équipements publics et un parking de stationnement
- ➡ Limiter les extensions urbaines dans le secteur du Pont du Tarn, situé en discontinuité vis-à-vis du bourg de Florac
- ➡ Restructurer le village vacances du Pont du Tarn pour proposer une offre résidentielle en densification / renouvellement urbain du tissu bâti existant
- ➡ Limiter le développement de l'urbanisation du village de La Salle-Prunet aux contours de l'enveloppe urbaine existante

3.1.3. Maîtriser l'évolution des tissus pavillonnaires

- ➡ Interdire l'extension des tissus pavillonnaires excentrés
- ➡ Limiter l'urbanisation des tissus pavillonnaires diffus à leur densification

3.1.4. Limiter et encadrer strictement le développement des hameaux

- ➡ Interdire le développement des hameaux à vocation agricole, à l'exception de changements de destination qui ne pénalisent pas l'activité agricole
- ➡ Appliquer un règlement restrictif afin de maintenir la qualité paysagère des hameaux patrimoniaux
- ➡ Limiter les extensions urbaines dans des secteurs éloignés du centre bourg de Florac

2. Développer des alternatives à l'automobile individuelle en privilégiant les mobilités douces

- ➔ Repenser la répartition modale des voies et sécuriser les cheminements piétons et cycles pour encourager ces types de déplacements à l'intérieur et aux abords des tissus bâtis
- ➔ Promouvoir les zones de rencontre à l'intérieur des tissus bâtis existants ou dans les nouvelles opérations
- ➔ Amorcer la mise en place d'un cheminement doux à grande échelle tout au long du Tarn
- ➔ Créer une plate-forme multimodale à proximité de l'Office de Tourisme, porte d'entrée du centre bourg de Florac

3.2.1. Prioriser le piéton dans les aménagements urbains

➔ Favoriser les déplacements à pied dans le centre bourg de Florac et au-delà

Donner la priorité aux piétons en assurant des liaisons sécurisées à l'intérieur du centre et en direction ou depuis des équipements générateurs de flux, des hébergements touristiques, des quartiers périphériques...

Il s'agit d'encourager les déplacements piétons internes au centre bourg en renforçant la place qui leur est dédiée au sein de l'espace public.

➔ Améliorer les aménagements à destination des piétons

De nombreuses voies urbaines fréquentées ne sont pas dotées de trottoirs ou d'aménagements adaptés. Des travaux conséquents doivent permettre de renforcer la part de ce mode de déplacement et de le sécuriser, y compris pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

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

La Voie Verte créée sur le tracé d'une ancienne voie ferrée est un support de mobilité des habitants entre les tissus bâtis ainsi qu'un support de découverte du territoire pour les touristes.

- ➔ Développer le maillage des pistes cyclables à partir notamment de la voie verte
- ➔ Encourager l'utilisation du vélo pour se rendre dans les différents tissus bâtis situés dans les vallées
- ➔ Poursuivre le dispositif de location de vélos présent dans le centre bourg de Florac

3.2.3. Développer l'utilisation des transports collectifs

- ➡ Encourager l'augmentation de la fréquence de passage du car qui relie Florac à Alès
- ➡ Maintenir cette offre en transport public tout au long de l'année

3.2.4. Développer les alternatives à la voiture à usage unipersonnel

- ➡ Encourager le covoiturage au travers d'espaces de stationnement dédiés

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

- ➡ Créer de nouveaux espaces de stationnement, en particulier en entrée Sud du centre bourg de Florac
- ➡ Améliorer la signalétique permettant de rejoindre les parkings de stationnement destinés aux visiteurs

3. Mettre en place et entretenir des réseaux en capacité suffisante pour accueillir l'urbanisation future

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

- ➡ **Sécuriser la ressource en eau : officialiser les captages, protéger les captages, mettre en place les unités de traitement nécessaires, interconnecter les réseaux lorsque cela est faisable**
- ➡ **Dimensionner les réservoirs et les réseaux d'Alimentation en Eau Potable (AEP) en rapport avec la population et les activités à desservir**
- ➡ **Subordonner l'urbanisation au raccordement à un réseau d'eau potable public dont la capacité et la ressource sont suffisantes**

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

- ➡ **Dans les secteurs d'assainissement collectif, subordonner les extensions et les possibilités de densification à la capacité des réseaux de collecte, de transport et des équipements de traitement des eaux usées**

- ➡ **Vérifier les performances des stations d'épuration et leurs capacités résiduelles pour justifier de nouvelles ouvertures à l'urbanisation**

Si les capacités des ouvrages se trouvent dépassées, de nouvelles urbanisations ne pourront être envisagées qu'à condition de réaliser une planification des investissements en matière d'assainissement.

Dans ce cas, il sera prévu un phasage de l'urbanisation compatible avec la mise en service des équipements d'assainissement capables de traiter les flux polluants supplémentaires.

- ➡ **Dans les secteurs d'assainissement non collectif, subordonner les extensions de l'urbanisation et la densification des tissus bâtis aux possibilités offertes en fonction de l'aptitude des sols à l'épuration et à la sensibilité du milieu récepteur.**

- ➡ **Limiter les possibilités de densification des tissus bâtis existants en cas d'assainissement non collectif**

AXE 4 : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET URBAIN DU TERRITOIRE

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

Même si la variation démographique de la commune de Florac-Trois-Rivières a connu un ralentissement au regard des dernières données INSEE disponibles (année 2020), elle est restée relativement stable autour de 2100 habitants depuis plus de 40 ans.

Considérant son rôle de pôle économique, en même temps que les enjeux qui concernent la réactivation de son centre bourg, un renouveau démographique apparaît à la fois nécessaire pour le maintien de ses services et équipements, et positif pour limiter les flux pendulaires depuis des villages périphériques.

Une projection d'environ 2300 habitants en 2034 implique une progression de +0,82% habitant par an à partir de 2023, en tenant compte d'une phase transitoire sur la période 2020-2024 (regain à envisager en rapport avec les effets de l'après-confinement).

Année	Nombre d'habitants (au 1 ^{er} janvier)	Progression démographique
2021	2096	0,40%
2022	2104	0,40%
2023	2113	0,84%
2024	2121	0,82%
2025	2138	0,82%
2026	2156	0,82%
2027	2174	0,82%
2028	219	0,82%
2029	2209	0,82%
2030	2228	0,82%
2031	2246	0,82%
2032	2264	0,82%
2033	2283	0,82%
2034	2302	

Evolution démographique envisagée par année sur l'ensemble du territoire communal

Le T0, qui définit « l'année de départ du PLU », est choisi en rapport avec la promulgation de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets – dite loi « Climat et Résilience ». Afin de simplifier les bilans ultérieurs et l'analyse des permis d'urbanisme, il est porté au 1^{er} janvier 2024. La réduction de la consommation d'espace exigée reste la même.

DONNEES DEFINISSANT LE T0

Les données de base sont établies en fonction des données INSEE 2021 :

- . Population en 2021 : 2 096 habitants
- . Nombre de résidences principales en 2021 : 1014
- . Nombre d'habitants par logement : 2,07
- . Nombre de logements vacants : 142

Les références supposées du T0 au 1^{er} janvier 2024 sont les suivantes :

- . Population en 2024 : 2116 habitants
- . Nombre de résidences principales présumées en 2024 : 1040
- . Nombre d'habitants par logement : 2,04

Les orientations du PADD prévoient ainsi d'atteindre au 1^{er} janvier 2034 :

- . Population : environ 2300 habitants
- . Nombre de résidences principales : 1157
- . Nombre d'habitants par logement : 1,99

4.1.2. Produire un nombre de logements adapté aux perspectives démographiques en fonction des évolutions sociétales

Le nombre d'habitants par logement va poursuivre dans les prochaines années son effritement. Si le desserrement des ménages est un phénomène sociétal, il interviendra de façon plus marquée sur un territoire qui possède une pyramide des âges présentant un vieillissement marqué de la population.

Le desserrement est évalué à -0,05 habitant par logement sur 10 ans en fonction de la trajectoire observée depuis 1968.

Le desserrement des ménages entre 2024 et 2034 implique la production de 26 logements.

L'évolution démographique entre 2024 et 2034 implique la production de 91 logements.

Le nombre de logements à produire sur 10 ans est donc de 117 logements, soit environ 12 par an.

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

Le pourcentage de la vacance en 2021 est de 8,6%.

L'objectif est de la limiter avec **une réduction de 60 logements vacants sur 10 ans.**

Le réinvestissement est considéré pour les 2/3 en résidences principales (40 logements) et pour 1/3 en résidences secondaires (20 logements).

Cette ambition volontariste s'appuie en particulier sur les projets communaux (îlot Puel à la suite de l'îlot Dides), l'ORT (Opération de Revitalisation de Territoire) du programme PVD (Petites Villes de Demain), les aides du PIG 2022-2025 et la volonté générale d'une redynamisation et d'une requalification du centre bourg de Florac.

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

Les tissus bâtis recèlent un potentiel de développement de l'habitat à l'intérieur de locaux d'activités, en particulier agricoles, existants ou abandonnés. Il s'agit notamment des granges et hangars agricoles. Compte tenu de la diminution de la démographie agricole, des bâtiments vacants ou sous-utilisés peuvent trouver une nouvelle utilité.

S'il existe dans certains cas une contrainte liée aux difficultés d'accès ou de stationnement, le gisement est potentiellement conséquent avec des bâtiments volumineux dont la transformation renforcerait la dynamique des tissus existants.

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.

Les terrains portant des enjeux environnementaux ou paysagers ont été exclus du potentiel de densification.

La mobilisation des emprises identifiées est à pondérer en fonction de leurs caractéristiques (topographie, accessibilité, desserte par les réseaux, orientation...) et de la rétention foncière.

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 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

La rénovation de l'ensemble du centre de vacances et son optimisation foncière permettent de réorienter plusieurs logements vers un usage résidentiel à l'année.

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

La collectivité amorce la réduction de la consommation d'espace dans la perspective de la loi Climat et Résilience.

Le besoin en emprises constructibles pour la fonction résidentielle en construction neuve est évalué à environ 3 ha hors rétention foncière.

3. Renouveler l'offre en logements

L'accueil de nouveaux habitants dépend, pour partie, d'une production de logements diversifiés et de qualité.

4.3.1. Diversifier l'offre en logements

L'offre en logement qui s'est développée apparaît très stéréotypée avec une surreprésentation de la maison individuelle. La forme des opérations d'aménagement est elle-même standardisée avec une omniprésence des lotissements pavillonnaires.

Il s'avère cependant que cette offre, fortement consommatrice d'espace, n'est plus à même de répondre à la totalité des besoins. En effet, la commune a pu faire le constat d'un manque en logements locatifs, sociaux ou non, en petits logements, en particulier adaptés aux personnes âgées...

Ainsi, afin de répondre à la demande actuelle, la production de logements locatifs, de logements sociaux et de petits logements est encouragée.

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

L'offre urbaine doit abandonner le stéréotype du lotissement pavillonnaire pour définir une offre renouvelée mettant en avant : la mixité des fonctions et des usages, le maintien de la biodiversité, une imperméabilisation limitée, des cheminements doux facilités, des économies d'énergie, des espaces et équipements mutualisés...

4.3.3. Lutter contre l'habitat indécent et insalubre, et contre la précarité énergétique

Cette dimension de précarité est également un facteur de déprise de l'habitat ancien.

Il convient de poursuivre la réhabilitation du bâti ancien qui constitue l'essentiel du patrimoine urbain du centre-bourg de Florac.

Les projets des îlots Dides et Puel sont, à ce titre, exemplaires et auront à se poursuivre au travers du centre ancien.

Le Conseil départemental de la Lozère a approuvé la mise en œuvre d'un nouveau Programme d'Intérêt Général (PIG) d'amélioration de l'habitat pour la période 2022-2025. Ce dispositif est contractualisé avec l'ANAH.

AXE 5 : PROMOUVOIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE

La commune vise à ce que les projets d'aménagement sur son territoire prennent en compte en premier lieu la qualité du cadre de vie.

Il s'agit de sortir d'une logique quantitative pour mettre en place des projets urbains durables. Une réflexion est à amorcer du fait que la forme urbaine sera désormais presque « finie » dans la perspective du ZAN.

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

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

➔ Qualifier les entrées des bourgs et des villages

Les entrées des bourgs, de la zone d'activité définissent fortement un rapport au territoire urbain. Elles doivent donc être réfléchies en conséquence par la mise en place de principes paysagers clairs et lisibles, voire de glacis pour préserver des points de vue.

➔ Repenser les franges des tissus bâtis :

- Dans les secteurs agricoles, avec les espaces cultivés, afin d'éviter les conflits d'usage et de favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions ;
- Dans les secteurs forestiers, en fonction des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) ;
- Dans les secteurs naturels, avec les couloirs ou réservoirs de biodiversité à préserver

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

Au-delà d'une simple densification, les tissus bâtis existants doivent pouvoir accueillir de nouveaux usages au sein de terrains dont la vocation première ne serait pas l'urbanisation : parcs publics ou privés, jardins maraîchers...

Les équipements et aménagements de loisirs participeront à l'amélioration du cadre de vie.

Le projet de parc paysager à l'échelle du centre bourg entre dans cette vision.

2. Adapter le territoire au changement climatique

5.2.1. Lutter contre les ilots de chaleur

➔ Interdire toute suppression d'arbre de haute tige à l'intérieur des tissus bâtis existants et futurs

Cette orientation est à pondérer en fonction de la présence de risques (incendie, sanitaire...) mais en cas d'abattage, chaque arbre doit faire l'objet d'une replantation équivalente.

➔ Encourager le maintien de la TVB à l'intérieur des tissus bâtis et son développement

➔ Imposer des limites à l'imperméabilisation des voiries et des espaces communs dans les nouvelles opérations

5.2.2. Encourager les performances énergétiques et environnementales des bâtiments

Le secteur résidentiel contribue significativement aux émissions de polluants atmosphériques. Le PLU pourra inciter à la rénovation thermique des bâtiments et faciliter la mise en œuvre de la nouvelle réglementation environnementale, qui s'applique depuis janvier 2022.

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

➔ Développer le maillage de bornes électriques

5.2.5. Promouvoir et encadrer le développement des énergies renouvelables

➔ Autoriser la pose de panneaux photovoltaïques en toitures ou façades sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale

L'utilisation de cette énergie est fortement recommandée sur les toitures des bâtiments d'activités. Le cadastre solaire doit aider à l'implantation des panneaux photovoltaïques.

➔ Limiter strictement la mise en place de parcs photovoltaïques au sol

Les projets agrivoltaïques en zone agricole devront justifier d'un réel besoin pour l'exploitation agricole (synergie entre production agricole et production d'énergie) et avoir un impact paysager et environnemental réduit.

3. Renforcer l'offre en équipements de la commune

5.3.1. Maintenir l'offre existante en équipements

La commune possède déjà un éventail d'équipements significatifs à conserver.

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

Le projet est prévue sur une emprise d'environ 1,6ha.

- ➡ Prévoir de nouveaux équipements sportifs accessibles facilement depuis le centre bourg, les établissements scolaires et l'extérieur de la commune
- ➡ Anticiper l'émergence d'un programme mixte d'équipements et d'activités économiques
- ➡ Créer un nouveau parking de stationnement mutualisé entre différents usages (tourisme, activités sportives, économie, résidents...)

AXE 6 : STIMULER L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Le développement des activités économiques est indispensable à la commune. Il doit permettre d'assurer son rôle de centralité locale.

1. Développer une offre diversifiée en secteurs autorisant l'activité économique

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

- ➔ Maintenir et promouvoir la mixité des tissus bâtis existants
- ➔ Interdire les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux à l'intérieur d'une partie du centre bourg de Florac
- ➔ Encourager l'accueil de télétravailleurs en s'appuyant sur un réseau très haut débit / sur la fibre développée au travers du territoire
- ➔ Améliorer l'accessibilité aux transports et aux infrastructures de réseaux numériques
- ➔ Faciliter l'installation de structures de types tiers-Lieux, espaces de coworking, pépinières d'entreprises...

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

Les zones d'activités existantes offrent une façade peu attrayante sur l'arrivée Nord de Florac. Ainsi, il convient notamment de veiller à l'intégration paysagère de la zone d'activités économiques de Saint-Julien-de-Gourg.

- ➔ Interdire la création de logements dans les zones d'activités
- ➔ Définir un projet paysager en lien avec l'entrée de ville et l'insertion paysagère des zones d'activités de la commune

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

- ➡ Développer une offre nouvelle pour des emprises à destination d'activités ne faisant pas concurrence aux commerces du centre bourg
- ➡ Définir une extension de la la Zone d'Activités Economiques de Saint-Julien-de-Gourg sur une emprise d'environ 1ha
- ➡ Associer un projet économique aux équipements prévus à l'entrée Sud de Florac

2. Assurer la pérennité touristique de la commune

6.2.1. Conforter l'attractivité touristique de la commune

- ➡ Améliorer la mise en valeur du patrimoine historique du bourg
- ➡ Faciliter l'accès des visiteurs au centre bourg de Florac

6.2.2. Conforter l'accueil touristique de la commune

- ➡ Moderniser les hébergements touristiques existants pour les mettre en accord avec la demande actuelle
- ➡ Promouvoir de nouvelles formes d'hébergements