



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Rapport de présentation

1.3 Justification du zonage et du règlement écrit

**Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en conseil communautaire
en date du 24 février 2026**

Sommaire

1. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT ÉCRIT	3
1.1. JUSTIFICATION DU PLAN DE ZONAGE ET DES REGLES AFFERENTES AUX ZONES	3
1.2. JUSTIFICATION DES AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES.....	65

1. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT ÉCRIT

1.1. JUSTIFICATION DU PLAN DE ZONAGE ET DES REGLES AFFERENTES AUX ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est constitué d'une partie écrite, et d'une partie graphique.

Le plan de zonage défini sur le territoire permet de délimiter chaque zone avec des règles précises. Les communes, par l'utilisation de cet outil réglementaire, définissent chaque zone et maîtrisent l'évolution des terrains par le biais du zonage.

Le territoire est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), et naturelles (N).

La zone U correspond à une zone déjà urbanisée, dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle se décompose en plusieurs sous zone : de centre-bourg, de centre-ville, de proximité des centralités, de tissus urbains pavillonnaires, de hameaux anciens, touristique, économique et les zones spécifiques. Ces zones sont délimitées respectivement par un tireté au plan de zonage et repérées par l'indice correspondant.

La zone AU correspond à une zone à urbaniser, dont les terrains font l'objet d'un projet défini et précis et sera réalisé dans une temporalité à court moyen ou long terme. Elle se décompose en plusieurs sous zones : à vocation résidentielle et économique. Ces zones sont délimitées respectivement par un tireté au plan de zonage et repérées par l'indice correspondant.

La zone A, est une zone protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle se décompose en A, As, Ap et Al. Ces zones sont délimitées par un tireté au plan de zonage et repérées par l'indice correspondant.

La zone N, équipée ou non, est une zone à protéger en raison :

1° soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ;

4° soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle se décompose en plusieurs sous zone : avec des caractéristiques écologique, spécifique, d'équipement et installation, économique et touristique. Ces zones sont délimitées par un tireté au plan de zonage et repérés par l'indice correspondant.

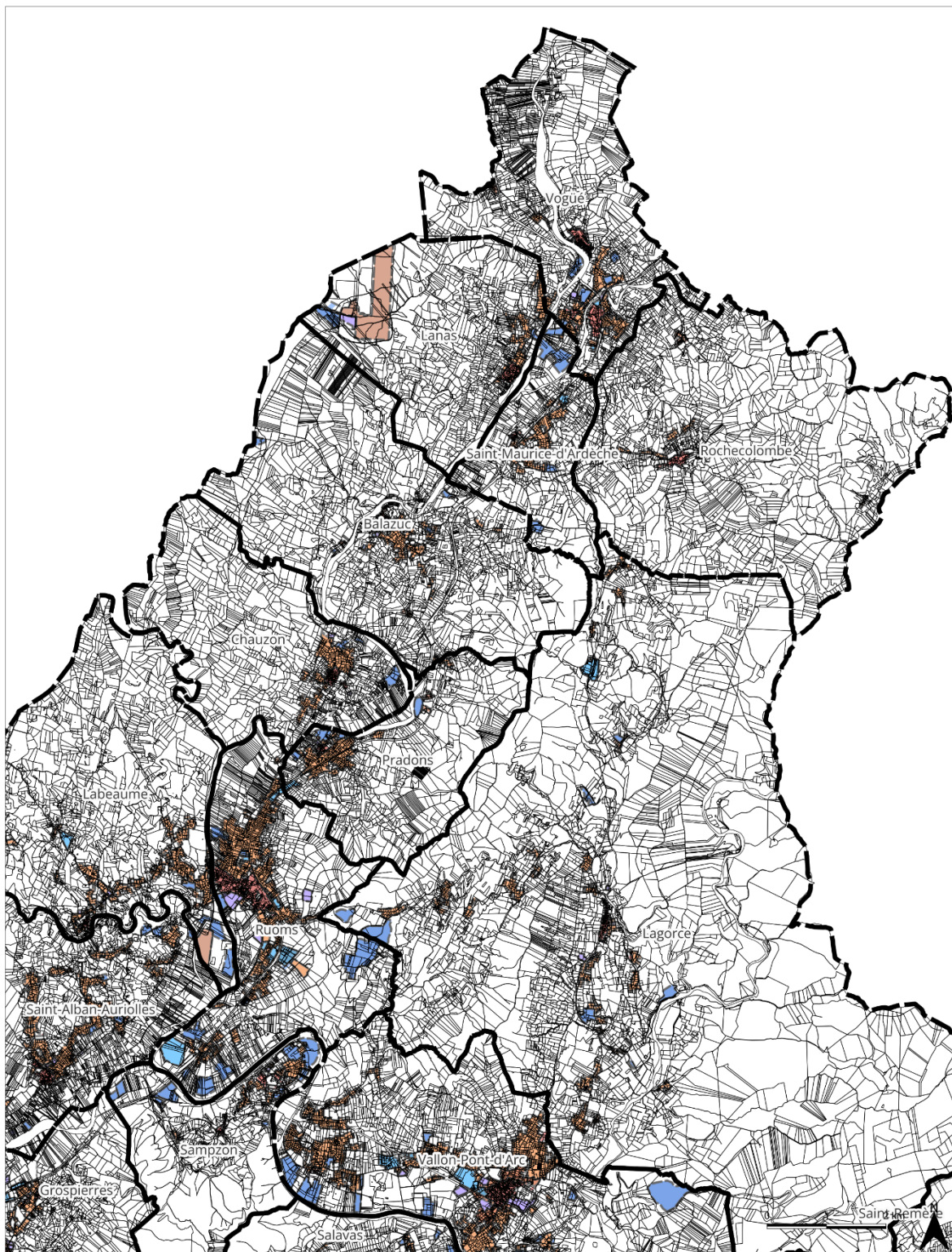
Le PLUi utilise également en prescriptions graphiques des outils prévus par le Code de l'Urbanisme présentés en partie 1.1.4.

JUSTIFICATION

CC des Gorges de l'Ardèche

Zones U et AU

GORGES DE
L'ARDÈCHE
L'INTERCO



Réalisation : Planéd, 2026

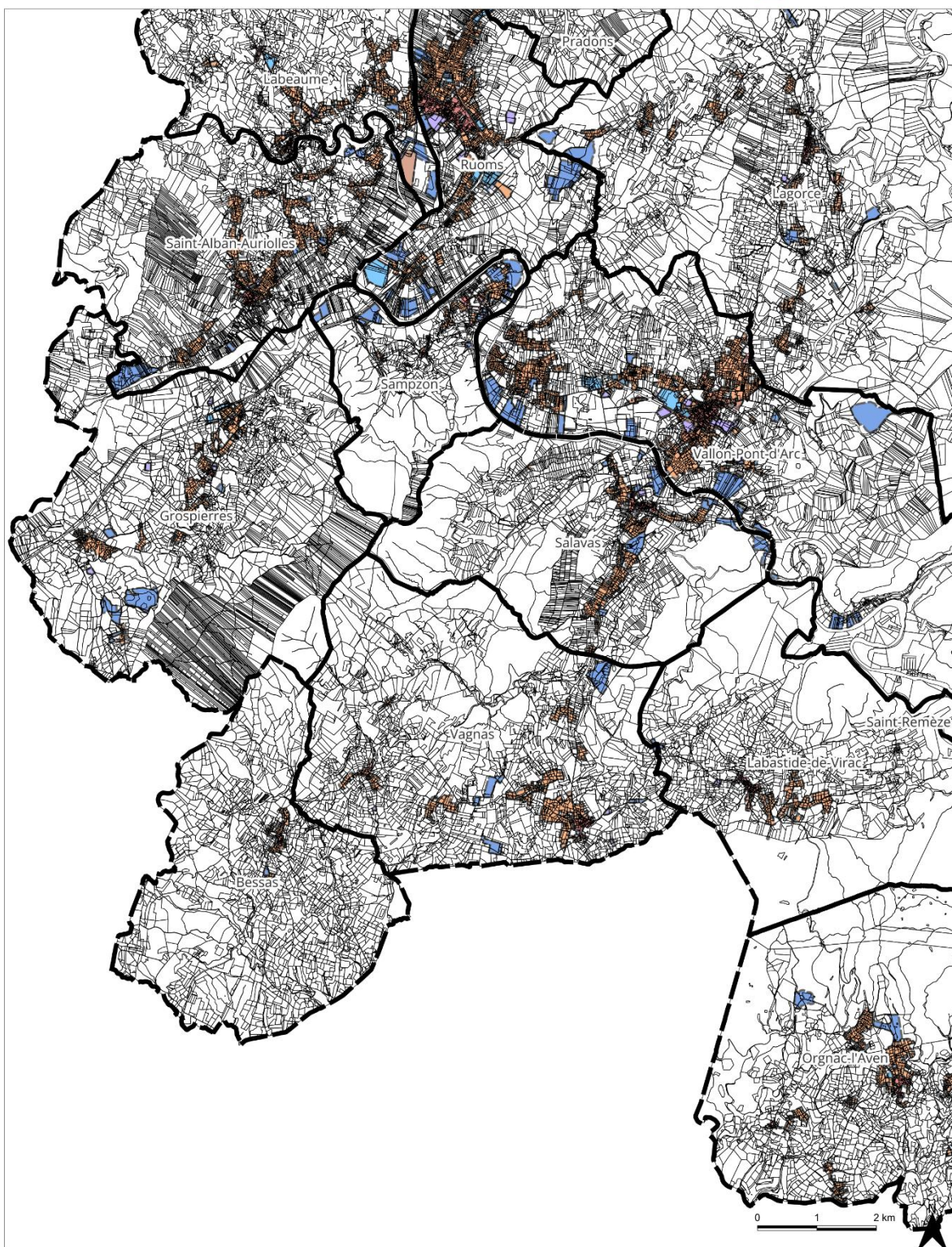
Source(s) : Base ©INSEE 2022. Fond : ESRI World Topo

JUSTIFICATION

CC des Gorges de l'Ardèche

Zones U et AU

GORGES DE
L'ARDECHE
L'INTERCO



Réalisation : Planèd, 2026

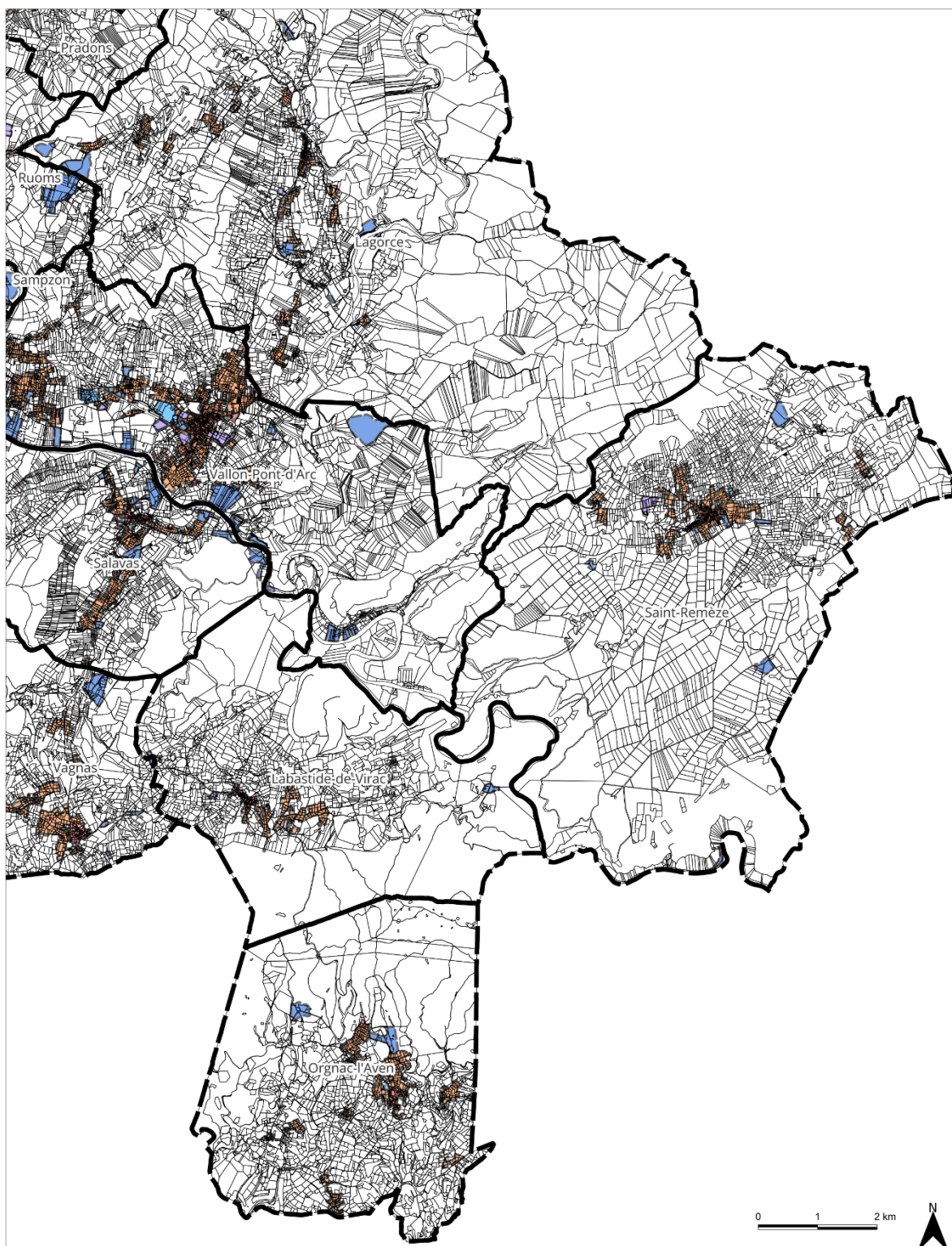
Source(s) : Base ©INSEE 2022. Fond : ESRI World Topo

JUSTIFICATION

CC des Gorges de l'Ardèche

Zones U et AU

GORGES DE
L'ARDECHE
L'INTERCO



Réalisation : Planèd, 2026

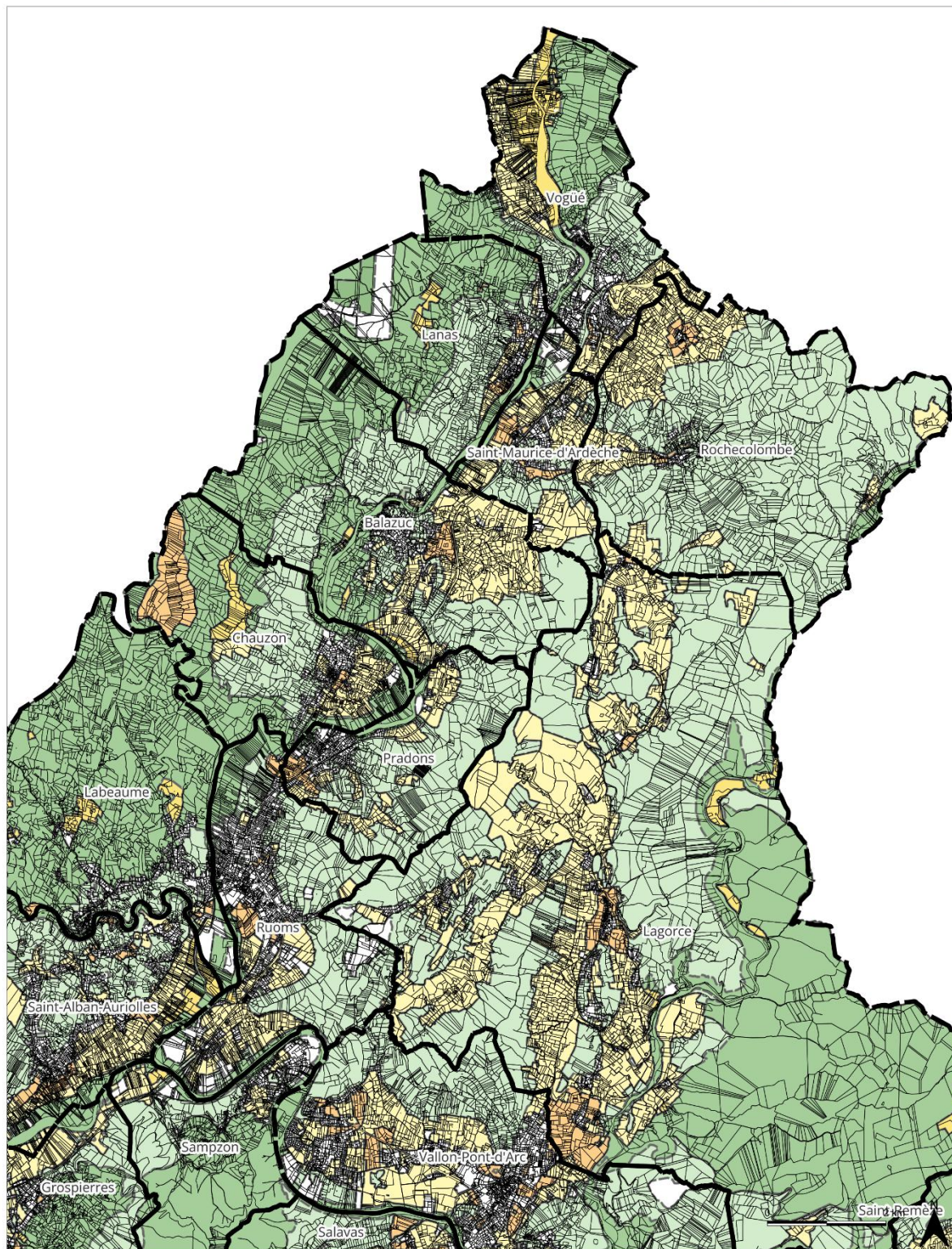
Source(s) : Base ©INSEE 2022. Fond : ESRI World Topo

JUSTIFICATION

CC des Gorges de l'Ardèche

Zones A et N

GORGES DE
L'ARDÈCHE
L'INTERCO



Réalisation : Planéd, 2026

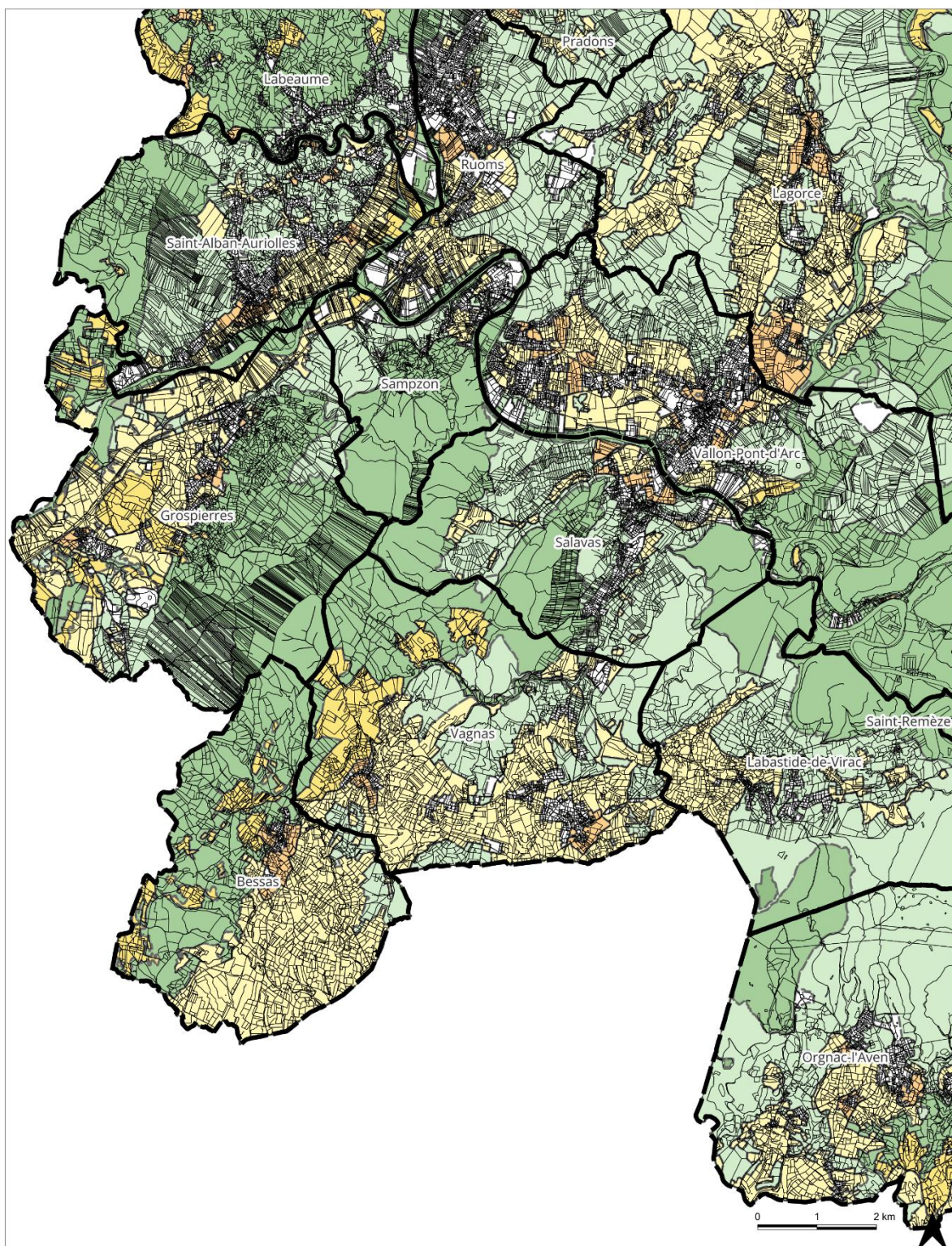
Source(s) : Base ©INSEE 2022. Fond : ESRI World Topo

JUSTIFICATION

CC des Gorges de l'Ardèche

Zones A et N

GORGES DE
L'ARDECHE
L'INTERCO



Réalisation : Planèd, 2026

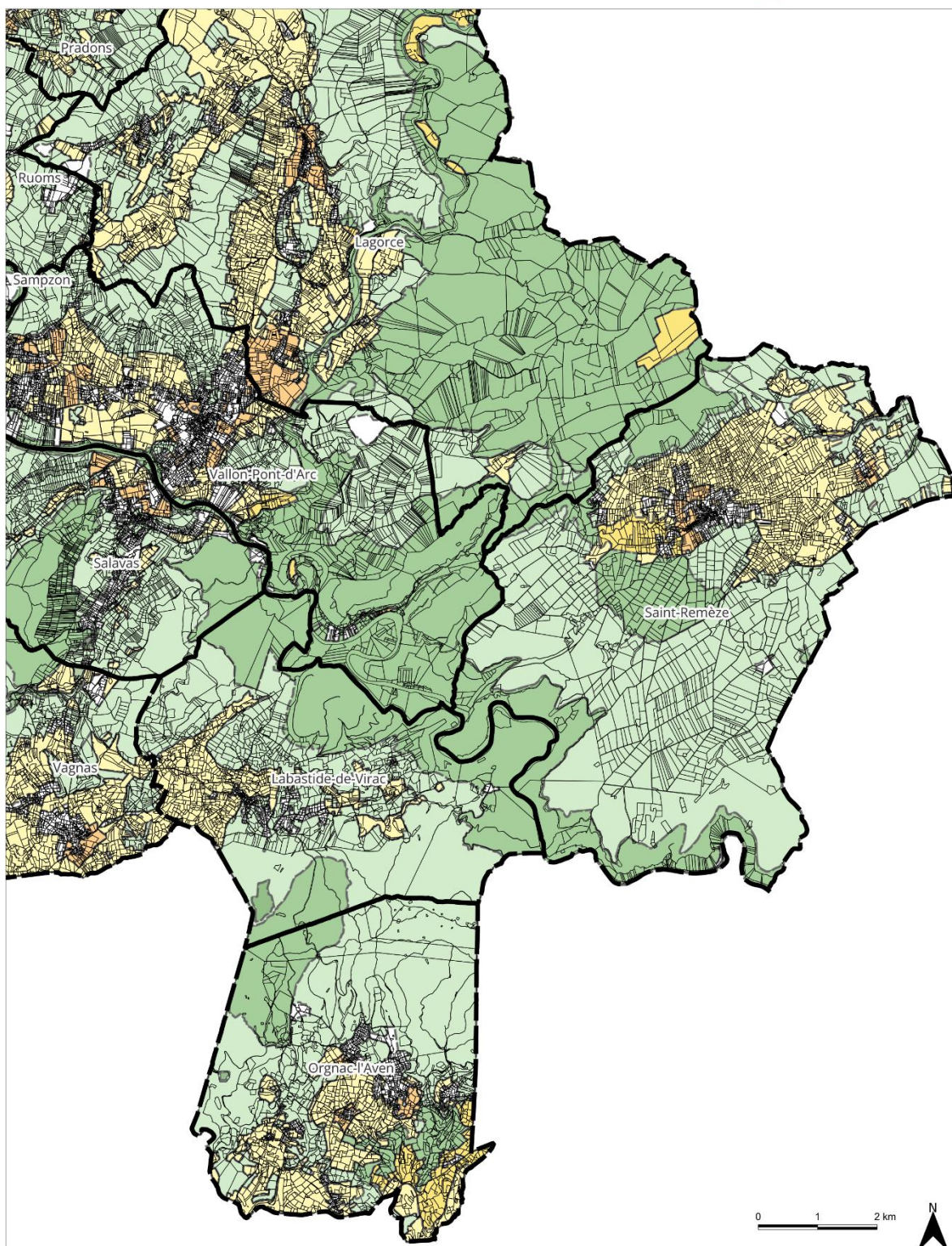
Source(s) : Base ©INSEE 2022. Fond : ESRI World Topo

JUSTIFICATION

CC des Gorges de l'Ardèche

Zones A et N

GORGES DE
L'ARDECHE
L'INTERCO



Réalisation : Planèd, 2026

Source(s) : Base ©INSEE 2022. Fond : ESRI World Topo

Zone	Surface en ha
Uab	114,9
Uac	48,7
Ub	26,9
Uc	1263,8
Uea	64,3
Uec	10,8
Ueq	59,4
Uf	73,6
Uh	51,1
Ut1	398,7
Ut1a	1,9
Ut2	9,5
Ut3	1,3
Ut4	7,2
Ut5	1,9
Ut6	34,1
Ut7	2,9
Zones U	2171,1
AUa	18,8
AUas	5,8
AUeas	8,7
Zones AU	33,3
A	7716,7
As	1392,9
Ap	758,0
AI1	1,0
AI2	0,4
AI3	1,2
AI4	0,4
Zones A	9870,7

Zone	Surface en ha
N	15474,9
Ns	13840,7
Npv	71,5
Ntr	6,1
Ne1	2,1
Ne2	0,6
Ne3	1,1
Ne4	1,2
NI1	3,7
NI2	1,3
NI3	2,0
NI4	14,5
NI5	2,3
NI6	1,9
NI7	4,9
NI8	0,3
NI9	3,0
NI10	1,6
NI11	0,3
NI12	1,0
NI13	0,1
NI14	0,3
Zones N	29435,3
Total	41510,4

Présentation générale		Justification de la délimitation de la zone	Justification des règles afférentes
La délimitation des zones U s'appuie sur les limites des documents d'urbanisme en vigueur lorsqu'ils existent, auxquels sont retirés dans un premier temps les secteurs présentant des potentiels constructibles en dehors des enveloppes urbaines délimitées dans le PLUi. Sont ensuite ajoutés les secteurs d'extension urbaine en zones U ou AU, selon la taille et les besoins d'équipements du secteur.			
Uab	Cette zone correspond aux centre-bourgs.	La zone Uab correspond aux centres-bourgs sur chaque commune. Les limites de la zone s'appuient sur les limites du tissu urbain ancien dense de centre-bourg. A Sampzon, le périmètre du centre-bourg au bâti plus récent est également concerné par ce zonage.	Destination Permettre une mixité fonctionnelle du tissu urbain en interdisant seulement les destinations susceptibles d'engendrer une incompatibilité avec l'occupation résidentielle dominante. En effet, le centre-bourg est le cœur de la vie villageoise où doivent pouvoir notamment être autorisés les commerces. Autorisation du commerce de détails, restauration, activité de service, touristique et hôtelière, ainsi que des bureaux et des équipements publics. L'artisanat et l'industrie doivent être compatibles avec l'habitat. L'extension des bâtiments agricoles existants est également autorisée afin de tenir compte de leur présence actuellement dans les centres-bourgs. Implantation Les règles d'implantation sont adaptées à ces tissus urbains anciens denses et permettent de favoriser la continuité des fronts de rues et le caractère dense du tissu urbain central en permettant notamment une implantation à l'alignement. Elles permettent également la densification de ces centralités où se trouvent les équipements, commerces et services. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis Permettre le maintien environnemental et paysager par le biais d'espèces locales, la conservation d'arbres, assurer la perméabilité hydraulique des cheminements publics et privés ainsi que favoriser les espaces de pleine terre non imperméabilisés et végétalisés afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Uac	Cette zone correspond aux centres-villes.	La zone Uac correspond aux centres-villes des communes de Vallon-Pont-d'Arc et Ruoms. Les limites de la zone s'appuient sur les limites du tissu urbain dense de centre-ville.	Destination Permettre une mixité fonctionnelle du tissu urbain en interdisant seulement les destinations susceptibles d'engendrer une incompatibilité avec l'occupation résidentielle dominante. En effet, le centre-ville est le cœur de la commune où doivent pouvoir notamment être autorisés les commerces. Autorisation du commerce de détails, restauration, activité de service, touristique et hôtelière, ainsi que des bureaux et des équipements publics. L'artisanat et l'industrie doivent être compatibles avec l'habitat. L'extension des bâtiments agricoles existants est également autorisée afin de tenir compte de leur présence actuellement dans les centres-bourgs. Implantation Les règles d'implantation sont adaptées à ces tissus urbains anciens denses et permettent de favoriser la continuité des fronts de rues et le caractère dense du tissu urbain central en permettant notamment une implantation à l'alignement. Elles permettent également la densification de ces centralités où se trouvent les équipements, commerces et services. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis Permettre le maintien environnemental et paysager par le biais d'espèces locales, la conservation d'arbres, assurer la perméabilité hydraulique des cheminements publics et privés ainsi que favoriser les espaces de pleine terre non imperméabilisés et végétalisés afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.
Ub	Cette zone correspond aux espaces de proximité des centralités.	La zone Ub correspond aux zones en continuité du centre-ville de la commune de Vallon-Pont-d'Arc. Les limites de la zone s'appuient sur les limites du tissu urbain mixte et en bordures du centre-ville.	Destination Permettre une mixité fonctionnelle du tissu urbain en interdisant seulement les destinations susceptibles d'engendrer une incompatibilité avec l'occupation résidentielle dominante. En effet, les espaces de proximité des centralités sont le prolongement du centre-ville de la commune où doivent pouvoir notamment être autorisés les commerces. Autorisation du commerce de détails, restauration, activité de service,

			touristique et hôtelière, ainsi que des bureaux et des équipements publics. L'artisanat et l'industrie doivent être compatibles avec l'habitat. L'extension des bâtiments agricoles existants est également autorisée afin de tenir compte de leur présence actuellement dans les centres-bourgs. Implantation Les règles d'implantation sont adaptées à ces tissus urbains mixtes et permettent de favoriser la plus ou moins poursuivre la continuité des fronts de rues et le caractère du tissu urbain central en permettant notamment une implantation à l'alignement. Elles permettent également la densification de ces centralités où se trouvent les équipements, commerces et services. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis Permettre le maintien environnemental et paysager par le biais d'espèces locales, la conservation d'arbres, assurer la perméabilité hydraulique des cheminements publics et privés ainsi que favoriser les espaces de pleine terre non imperméabilisés et végétalisés afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.
Uc	Cette zone correspond aux espaces de tissu pavillonnaire.	La zone Uc correspond aux zones situées autour des centre-bourgs et dans les hameaux des communes qui ont une vocation majoritaire d'habitat pavillonnaire. Les hameaux sont classés en zone U pour toutes les enveloppes urbaines de plus de 5 habitations. Les hameaux de Vézias, Tourasse et chemin de Pierre Goret sur la commune de Grospierres ont été classés en zone N de par des problématiques de forte pente où le développement n'est pas souhaité.	Destination Permettre l'habitat, les équipements publics, l'artisanat et l'industrie compatible avec l'habitat et les activités de services dans le bâti existant ainsi que l'évolution des activités existantes, sur des tissus urbains plus éloignés des centralités. Interdiction du commerce de gros, du cinéma, des entrepôts et du centre de congrès et d'exposition. L'extension des bâtiments agricoles existants est également autorisée afin de tenir compte de leur présence actuellement dans certains tissus pavillonnaires. Implantation Les règles d'implantation sont adaptées à ces tissus urbains où le bâti est implanté en retrait, et dans un objectif de densification modérée. Emprise au sol

			Afin de maîtriser les divisions parcellaires, un coefficient d'emprise au sol de 30% est mis en place sur la zone. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis Permettre le maintien environnemental et paysager par le biais d'espèces locales, la conservation d'arbres, assurer la perméabilité hydraulique des cheminements publics et privés ainsi que favoriser les espaces de pleine terre non imperméabilisés et végétalisés avec un minimum de 30% afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.
Uh	Cette zone correspond aux hameaux anciens.	La zone Uh correspond aux zones de tissus urbains anciens et historiques. Les limites de la zone s'appuient sur les limites du tissu urbain ancien dense de hameau. Les hameaux sont classés en zone U pour toutes les enveloppes urbaines de plus de 5 habitations.	Destination Permettre l'habitat, les équipements publics, l'artisanat et l'industrie compatible avec l'habitat et les activités de services dans le bâti existant ainsi que l'évolution des activités existantes, sur des tissus urbains plus éloignés des centralités. Interdiction du commerce de gros, du cinéma, des entrepôts et du centre de congrès et d'exposition. L'extension des bâtiments agricoles existants est également autorisée afin de tenir compte de leur présence actuellement dans les hameaux. Implantation Les règles d'implantation sont adaptées à ces tissus urbains anciens denses et permettent de favoriser la continuité des fronts de rues et le caractère dense du tissu urbain en permettant notamment une implantation à l'alignement. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis Permettre le maintien environnemental et paysager par le biais d'espèces locales, la conservation d'arbres, assurer la perméabilité hydraulique des cheminements publics et privés ainsi que favoriser les espaces de pleine terre non imperméabilisés et végétalisés afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.
Uea	Cette zone correspond aux zones à vocation majoritaire d'activités artisanales et industrielles.	La zone Uea correspond aux secteurs uniquement à vocation économiques, dédiées aux activités artisanales et industrielles.	Destination Recentrer ces zones sur des activités productives en autorisant l'industrie et l'artisanat tout en permettant l'évolution des activités existantes

		Elle est constituée de plusieurs secteurs sur les communes de Vallon-Pont-d'Arc, Labeaume, Lagorce, Grospierres, Ruoms, Pradons, Salavas, Saint-Maurice-d'Ardèche, Saint-Remèze et Vogüé. Il s'agit des zones d'activités à vocation artisanales et industrielles du territoire et des entreprises isolées.	Implantation Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis Permettre le maintien environnemental et paysager par le biais d'espèces locales, la conservation d'arbres, assurer la perméabilité hydraulique des cheminements publics et privés ainsi que favoriser les espaces de pleine terre non imperméabilisés et végétalisés avec un minimum de 20% afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.
Uec	Cette zone correspond aux zones à vocation majoritaire d'activités commerciales.	La zone Uec correspond aux secteurs principalement à vocation d'activités commerciales. Elle est constituée de la zone commerciale de l'Arzailler à Ruoms et de deux secteurs de grandes surfaces commerciales isolées à Vallon-Pont-d'Arc.	Destination Permettre le développement uniquement d'activités commerciales et de restauration. Autoriser également les extensions des activités existantes, sans nouvelle création. Implantation Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis Permettre le maintien environnemental et paysager par le biais d'espèces locales, la conservation d'arbres, assurer la perméabilité hydraulique des cheminements publics et privés ainsi que favoriser les espaces de pleine terre non imperméabilisés et végétalisés avec un minimum de 20% afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.
Ueq	Cette zone correspond aux zones d'équipements publics.	La zone Ueq correspond aux secteurs d'équipements publics de taille importante au sein des bourgs ainsi qu'aux équipements publics isolés.	Destination Permettre uniquement le développement des équipements publics dans la zone et l'hébergement. Implantation Non réglementé Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis Permettre le maintien environnemental et paysager par le biais d'espèces locales, la conservation d'arbres, assurer la perméabilité

			hydraulique des cheminements publics et privés ainsi que favoriser les espaces de pleine terre non imperméabilisés et végétalisés afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.
Uf	Cette zone correspond à l'aérodrome.	La zone Uf correspond aux périmètres des aérodromes sur les communes de de Labeaume et Lanas.	Destination Les constructions et aménagements liés aux activités de bureau et les entrepôts sont autorisés uniquement s'ils ont un lien direct avec les aérodromes. Implantation Non réglementé Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis Non réglementé
Ut1	Cette zone correspond aux zones à vocation touristique de campings, villages vacances, villages de gîtes, colonies et parcs résidentiels de loisirs.	La zone Ut1 correspond aux secteurs de campings, villages vacances, villages de gîtes, colonies et parcs résidentiels de loisirs sur le territoire. Le secteur Ut1a correspond à une zone de relocalisation de camping liée à des risques d'inondation sur la commune de Sampzon. Ce secteur d'hébergements touristiques est concerné par le risque inondation. En conséquence, les conditions de l'urbanisation du secteur concernent la délocalisation des hébergements touristiques le plus exposés au risque inondation.	Destination En zone Ut1, les campings, villages vacances, villages de gîtes, colonies, parcs résidentiels de loisirs sont autorisés, y compris la restauration, les points de vente, les équipements de loisirs et sportifs, les logements de fonction, les constructions, installations, aménagements et travaux liés à ces hébergements touristiques. En zone Ut1a, l'urbanisation est conditionnée à la délocalisation des hébergements touristiques les plus exposés au risque d'inondation. En zone Ut2, les hôtels et restaurants sont autorisés ainsi que les équipements sportifs et de loisirs. En zone Ut3, seuls les hébergements touristiques, la restauration, les équipements sportifs et de loisirs sont autorisés. En zone Ut4, seules les extensions des constructions existantes ainsi que les aménagements liés aux équipements sportifs du secteur sont autorisées. Les activités de services avec l'accueil de clientèle liées à la zone sont autorisées.
Ut2	Cette zone correspond aux zones à vocation touristique d'hôtels.	La zone Ut2 correspond à une zone touristique dédiée à l'hôtellerie. Elle est constituée de plusieurs secteurs sur les communes de Vallon-Pont-d'Arc et Grospierres.	En zone Ut5, seules les activités liées à la base de loisirs sont autorisées. En zone Ut6, seules les activités liées aux visites de grottes sont autorisées. En zone Ut7, seules les activités liées au musée et au parc animalier sont autorisées.

Ut3	Cette zone correspond aux zones à vocation de gîtes.	La zone Ut3 correspond à une zone dédiée aux hébergements touristiques. Elle est constituée d'un secteur sur la commune de Sampzon.	Implantation Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis Permettre le maintien environnemental et paysager par le biais d'espèces locales, la conservation d'arbres, assurer la perméabilité hydraulique des cheminements publics et privés ainsi que favoriser les espaces de pleine terre non imperméabilisés et végétalisés d'au moins 20% afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.
Ut4	Cette zone correspond aux zones à vocation touristique liée aux sports mécaniques.	La zone Ut4 correspond à une zone touristique dédiée aux équipements sportifs. Elle est constituée d'un secteur sur la commune de Lanas.	
Ut5	Cette zone correspond aux zones à vocation touristique de base de loisirs.	La zone Ut5 correspond à la base de loisirs du Département de l'Ardèche sur la commune de Salavas.	
Ut6	Cette zone correspond aux zones à vocation touristique de la grotte Chauvet, de l'Aven d'Ornag et de l'Aven Marzal	La zone Ut6 correspond à la grotte Chauvet, à l'Aven d'Ornag et à l'Aven Marzal sur les communes de l'Ornag-l'Aven, Vallon-Pont-d'Arc et Saint-Remèze.	
Ut7	Cette zone correspond aux zones à vocation touristique du musée de la lavande à Saint-Remèze et du parc animalier à Vagnas.	La zone Ut7 correspond au musée de la lavande à Saint-Remèze et au parc animalier à Vagnas.	
AUa	Cette zone correspond aux zones à urbaniser à vocation principal d'habitat.	Les zones AUa sont des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat. Il s'agit des principaux secteurs d'extension urbaine à vocation d'habitat des communes.	Destination Permettre une mixité fonctionnelle sur ces nouvelles zones d'urbanisation en autorisant le logement, les équipements publics, le commerce et les activités de service. Les OAP viennent préciser les fonctions urbaines possibles sur chaque secteur. Implantation

			Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis Permettre le maintien environnemental et paysager par le biais d'espèces locales, la conservation d'arbres, assurer la perméabilité hydraulique des cheminements publics et privés ainsi que favoriser les espaces de pleine terre non imperméabilisés et végétalisés d'au moins 20% afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.
AUas	Cette zone correspond aux zones à urbaniser à vocation stricte d'habitat.	Les zones AUas sont des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme. Elle est constituée de : - deux secteurs à Balazuc, sur lesquels une extension des réseaux d'eau potable est nécessaire - deux secteurs à Vogüé et Sampzon pour lesquels des études environnementales plus approfondies sont nécessaires avant de prévoir une ouverture à l'urbanisation - deux secteurs à Salavas, sur lesquels les accès doivent être travaillés en lien avec les risques d'inondation - trois secteurs à Grospierres, Saint-Maurice-d'Ardèche et Rochecolombe où des projets précis nécessitent d'être	Destination Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone par évolution du PLUi, seuls sont autorisés la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que les constructions et aménagements liés à la réalisation d'équipements d'infrastructure nécessaires à l'aménagement de la zone.

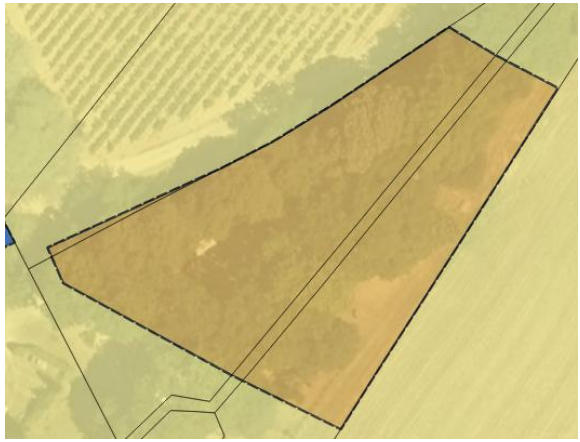
		travaillés en concertation avec la population	
AUeas	Cette zone correspond aux zones à urbaniser à vocation stricte d'activités économiques.	Les zones AUeas sont des zones à urbaniser strictes à vocation d'activités économiques artisanales et industrielles. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme. Elle est constituée de trois secteurs à Lanas, Vallon-Pont-d'Arc et Ruoms pour lesquels des études environnementales plus approfondies sont nécessaires avant de prévoir une ouverture à l'urbanisation.	Destination Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone par évolution du PLUi, seuls sont autorisés la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que les constructions et aménagements liés à la réalisation d'équipements d'infrastructure nécessaires à l'aménagement de la zone.
A	Cette zone correspond aux zones agricoles.	La zone A concerne les secteurs où le développement des activités agricoles est favorisé.	Destination Seul le développement des exploitations agricoles est autorisé ainsi que l'évolution limitée de l'habitat (extension de 40% maximum avec 300 m ² au total maximum, 80 m ² d'emprise au sol d'annexes au total dans un rayon de 20 m de l'habitation principale) et la création de logements liés et nécessaires aux exploitations agricoles avec des conditions strictes (200 m ² d'emprise au sol maximum). Le changement de destination à vocation de logement et/ou d'artisanat des bâtiments identifiés au plan de zonage est également autorisé. Implantation Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis Permettre le maintien environnemental et paysager par le biais d'espèces locales, la conservation d'arbres, assurer la perméabilité hydraulique des cheminements publics et privés.

As	Cette zone correspond aux zones agricoles à protéger pour des raisons écologiques.	Les limites de la zone As reprennent les périmètres des sites Natura 2000, ZNIEFF de type 1, sites du conservatoires d'espaces naturels, réserves naturelles nationales, réserves biologiques, arrêtés de protection de biotope. Elles comptent néanmoins trois exceptions que sont les plaines agricoles de Bessas, Saint-Remèze et Orgnac-l'Aven. En effet, vu les zonages environnementaux très larges sur ces communes, la zone As correspondante aurait empêcher tout développement dans ces secteurs agricoles stratégiques et sur la quasi-totalité des territoires de ces communes.	Destination Seuls les extension des bâtiments agricoles existants est autorisé, les installations et aménagements liés au pastoralisme, les serres, ainsi que les constructions neuves liées et nécessaires aux exploitations existantes dans un rayon de 100 m à partir des bâtiments existants, afin de ne pas grever trop fortement le développement des exploitations existantes. Est également autorisé l'évolution limitée de l'habitat (extension de 35% de la surface de plancher de la construction maximum avec 250 m² au total maximum, 80 m² d'emprise au sol d'annexes au total dans un rayon de 20 m de l'habitation principale). Le changement de destination à vocation de logement et/ou d'artisanat des bâtiments identifiés au plan de zonage est également autorisé. Implantation Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis Permettre le maintien environnemental et paysager par le biais d'espèces locales, la conservation d'arbres, assurer la perméabilité hydraulique des cheminements publics et privés.
Ap	Cette zone correspond aux zones agricoles à protéger pour des raisons paysagères.	Ces zones ont été délimitées autour des silhouettes remarquables des villages et hameaux ainsi qu'aux abords des points de vue les plus intéressants sur le territoire.	Destination Seuls les extension des bâtiments agricoles existants est autorisé, les installations et aménagements liés au pastoralisme et les serres. Est également autorisé l'évolution limitée de l'habitat (extension de 35% maximum de la surface de plancher de la construction avec 250 m² au total maximum, 80 m² d'emprise au sol d'annexes au total dans un rayon de 20 m de l'habitation principale) et la création de logements liés et nécessaires aux exploitations agricoles avec des conditions strictes (200 m² d'emprise au sol maximum). Le changement de destination à vocation de logement et/ou d'artisanat des bâtiments identifiés au plan de zonage est également autorisé. Implantation

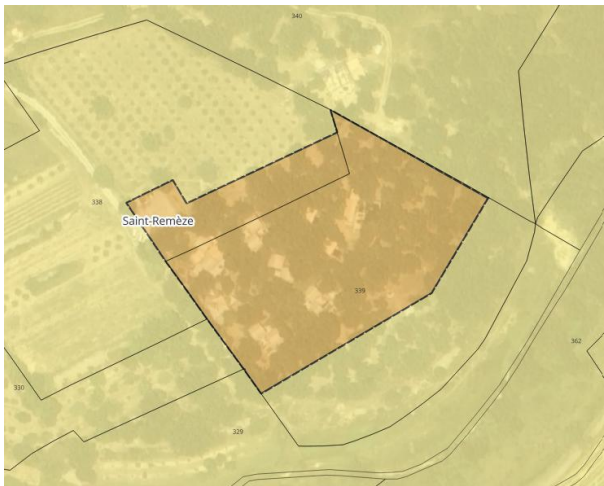
			Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis Permettre le maintien environnemental et paysager par le biais d'espèces locales, la conservation d'arbres, assurer la perméabilité hydraulique des cheminements publics et privés.
N	Cette zone correspond aux zones naturelles.	La zone N sont des zones naturelles qui recouvrent l'ensemble des secteurs naturels et forestiers, excepté sur les périmètres des sites Natura 2000, ZNIEFF de type 1, sites du conservatoires d'espaces naturels, réserves naturelles nationales, réserves biologiques, arrêtés de protection de biotope. Les secteurs peu urbanisés aujourd'hui et concernés par des aléas forts des risques d'inondation ont été classés en zones N, malgré leur présence au sein d'une enveloppe urbaine. Mise en place d'une zone N sur le secteur de Bizac à Saint-Alban-Auriolles, pour des questions de risques sanitaires. En effet, le secteur est concerné par de l'assainissement non collectif. Vu la consistance des roches, les eaux usées se déversent régulièrement dans les cours d'eau et provoquent une pollution, entraînant parfois la fermeture de la plage en contrebas. Pour cette raison, aucun nouveau logement ne doit être créé sur ce secteur.	Destination Seuls le développement des exploitations forestières et les installations et aménagements liés au pastoralisme sont autorisés, ainsi que l'évolution limitée de l'habitat (extension de 40%maximum avec 300 m² au total maximum, 80 m² d'emprise au sol d'annexes au total dans un rayon de 20 m de l'habitation principale). Le changement de destination à vocation de logement et/ou d'artisanat des bâtiments identifiés au plan de zonage est également autorisé. Implantation Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis Permettre le maintien environnemental et paysager par le biais d'espèces locales, la conservation d'arbres, assurer la perméabilité hydraulique des cheminements publics et privés.

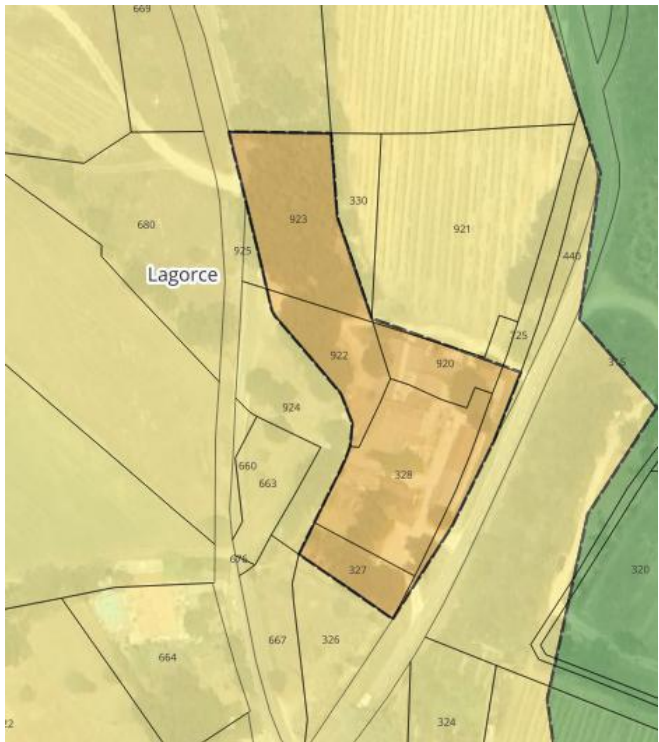
Ns	Cette zone correspond aux zones naturelles à protéger pour des raisons écologiques.	Les limites de la zone Ns reprennent les périmètres des sites Natura 2000, ZNIEFF de type 1, sites du conservatoires d'espaces naturels, réserves naturelles nationales, réserves biologiques, arrêtés de protection de biotope.	Destination Seuls les extensions des bâtiments d'exploitation forestière existants est autorisé ainsi que les installations et aménagements liés au pastoralisme. Est également autorisé l'évolution limitée de l'habitat (extension de 35% maximum avec 250 m² au total maximum, 80 m² d'emprise au sol d'annexes au total dans un rayon de 20 m de l'habitation principale). Le changement de destination à vocation de logement et/ou d'artisanat des bâtiments identifiés au plan de zonage est également autorisé. Implantation Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis Permettre le maintien environnemental et paysager par le biais d'espèces locales, la conservation d'arbres, assurer la perméabilité hydraulique des cheminements publics et privés.
------------------	--	---	---

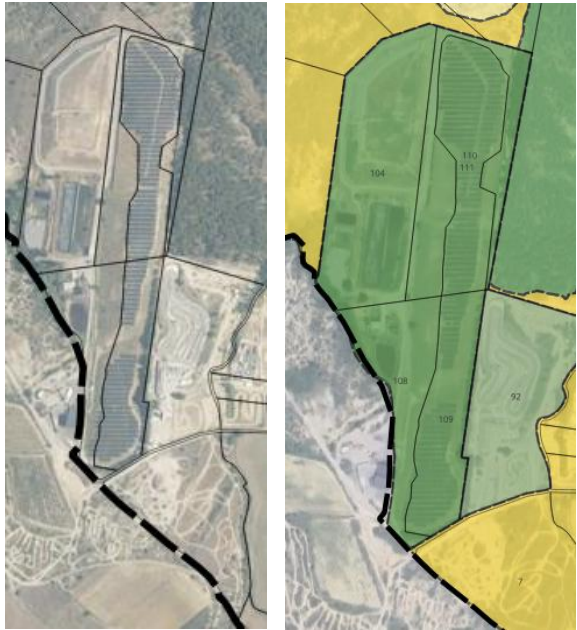
Présentation générale		Justification de la délimitation de la zone	Vue aérienne et extrait de plan de zonage	Surface de chaque secteur	Etat des lieux	Projet	Justification des règles afférentes
AI1	Cette zone correspond aux zones agricoles à vocation d'hébergements touristiques.	La zone AI1 est une zone où les activités touristiques tournées vers les hébergements sont autorisées. Il s'agit d'activités touristiques isolées. Ce zonage a pour vocation de permettre une évolution limitée des constructions. Elle est constituée de plusieurs secteurs sur la commune de Lagorce, Ruoms.	Ruoms  	0,36 ha	Site occupé par des constructions et un accès arboré aux constructions au sud-ouest Constructions isolées au sein d'espaces agricoles, en bordure de voie verte	Uniquement pour l'évolution de l'existant par extension et par des aménagements Hébergements touristiques existants	Destination Seuls les aménagements ainsi que les extensions inférieures ou égales à 20% de l'emprise au sol existante sont autorisées, liés aux hébergements touristiques, et à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site. Hauteur La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit.
			Lagorce 	0,32 ha	Site arboré occupé par des constructions Constructions isolées au sein d'espaces agricoles	Uniquement pour l'évolution de l'existant par extension et par des aménagements Hébergements touristiques existants	

							
			Lagorce  	0,36 ha	Site en partie arboré occupé par des constructions Constructions isolées au sein d'espaces agricoles	Uniquement pour l'évolution de l'existant par extension et par des aménagements Hébergements touristiques existants	

AI2	Cette zone correspond aux zones agricoles à vocation d'hébergements touristiques et de séminaires.	La zone AI2 est une zone où les activités touristiques tournées vers les hébergements et de séminaires sont autorisées. Il s'agit d'une activité touristique isolée. Ce zonage a pour vocation de permettre une évolution limitée des constructions. Elle est constituée d'un secteur sur la commune de Vallon-Pont-d'Arc.	Vallon-Pont-d'Arc  	0,41 ha	Site occupé par des constructions et aménagements liés Constructions isolées au sein d'espaces agricoles	Uniquement pour l'évolution de l'existant par extension et par des aménagements Hébergements touristiques existants	Destination Seuls les aménagements ainsi que les extensions inférieures ou égales à 20% de l'emprise au sol existante sont autorisées, liés aux hébergements touristiques et à la restauration, l'accueil d'une clientèle, les équipements recevant du public et les centre de congrès et d'exposition, et à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site. Hauteur La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit.
AI3	Cette zone correspond aux zones agricoles à vocation de développement d'hébergements touristiques.	La zone AI3 sont des zones agricoles où le développement des activités touristiques tourné vers les hébergements est autorisé. Elle est constituée d'un secteur sur la commune de Saint-Remèze, afin de permettre un projet d'extension de gîtes existants.	Saint-Remèze 	1,20 ha	Site en partie occupé par des constructions et aménagements liés Constructions isolées au sein d'espaces naturels et agricoles	Pour l'évolution de l'existant par extension et par des aménagements, ainsi que pour les constructions de nouveaux hébergements touristiques en continuité directe	Destination Seuls les aménagements ainsi que les extensions et constructions neuves dans la limite de 300 m² de surface de plancher sont autorisés, liés aux autres hébergements touristiques, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site. Hauteur La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit.

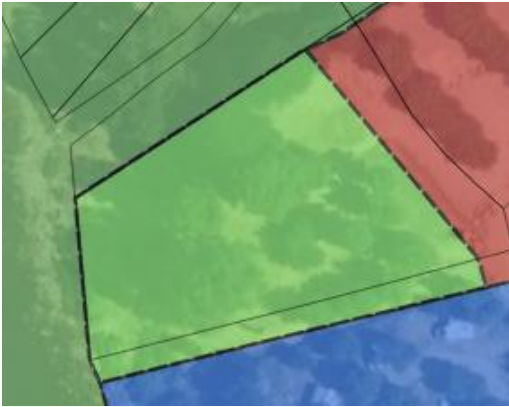
							
AI4	Cette zone correspond aux zones agricoles mêlant activités agricoles et hébergements touristiques.		Lagorce 	0,4 ha	Site en partie occupé par des constructions et aménagements liés aux exploitations agricoles et à l'hébergement touristique. Constructions isolées au sein d'espaces naturels et agricoles		Destination Seul le développement des exploitations agricoles est autorisé. Pour les autres destinations autorisées (à savoir les hébergements touristiques) seuls les aménagements ainsi que les extensions des constructions existantes sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et que l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 20% par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi. Hauteur La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit.

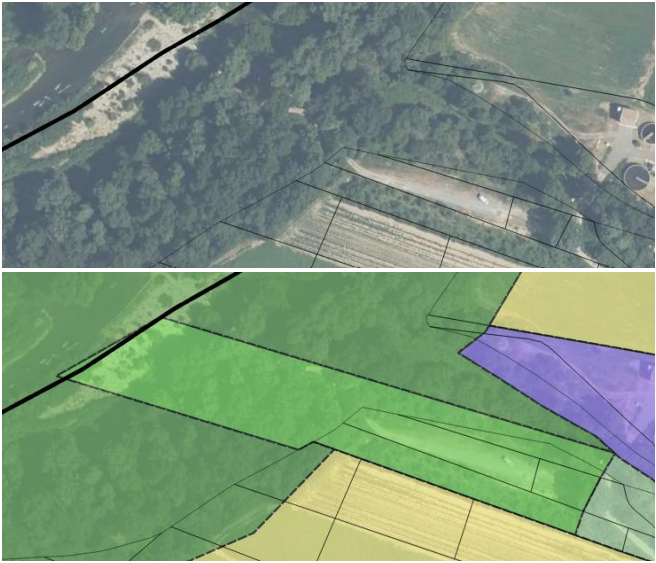
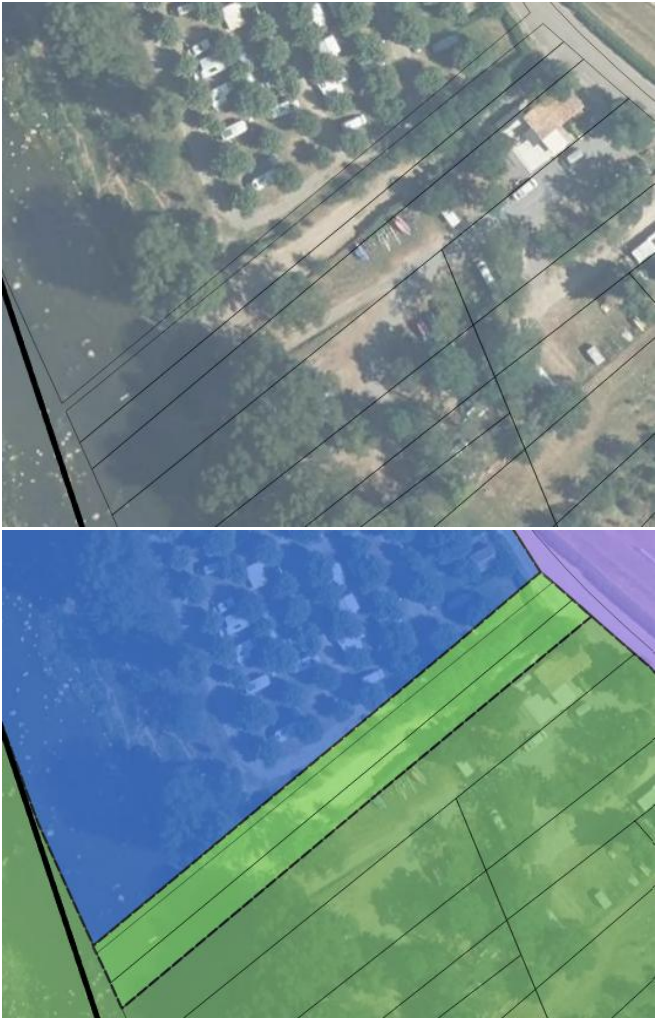
							
Npv	Cette zone correspond aux zones naturelles dédiée aux installations photovoltaïques.	La zone Npv sont des zones naturelles où les projets d'installations photovoltaïques sont autorisés. Elle est constituée de plusieurs secteurs sur les communes de Lanas (projet en cours d'instruction), Orgnac-l'Aven (existant), Grospierres (existants), Vagnas (projet en cours d'instruction), Labastide-de-Virac (projet en cours d'instruction et projet envisagé), Vogüé (projet envisagé).	Orgnac-l'Aven 	2,06 ha	Site occupé par des installations photovoltaïques et aménagements liés Installations isolées au sein d'espaces naturels	Parc photovoltaïque existant	Destination Seules les installations photovoltaïques sont autorisées à condition d'être compatible avec l'activité agricole et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Des conditions précises d'implantation des installations photovoltaïques sont également mises en place. Hauteur La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

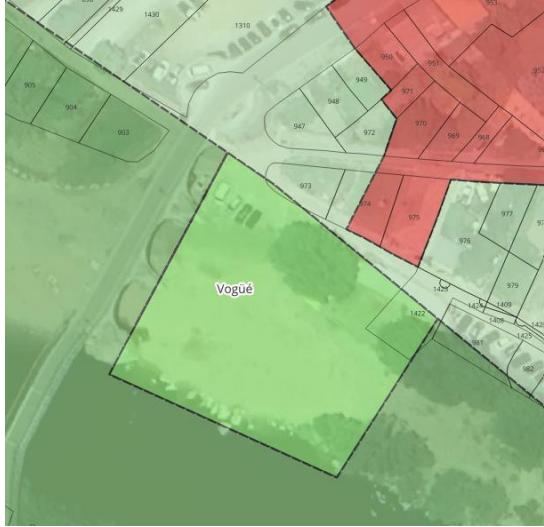
			Grospierres 	11,2 ha	Site occupé par des installations photovoltaïques et aménagements liés Installations isolées au sein d'espaces naturels et agricoles	Parc photovoltaïque existant	
--	--	--	--	---------	--	------------------------------	--

			Labastide-de-Virac  	15,03 ha	Site occupé par des installations photovoltaïques et aménagements liés Installations isolées au sein d'espaces naturels.	Projet de création de parc photovoltaïque	
--	--	--	---	----------	--	--	--

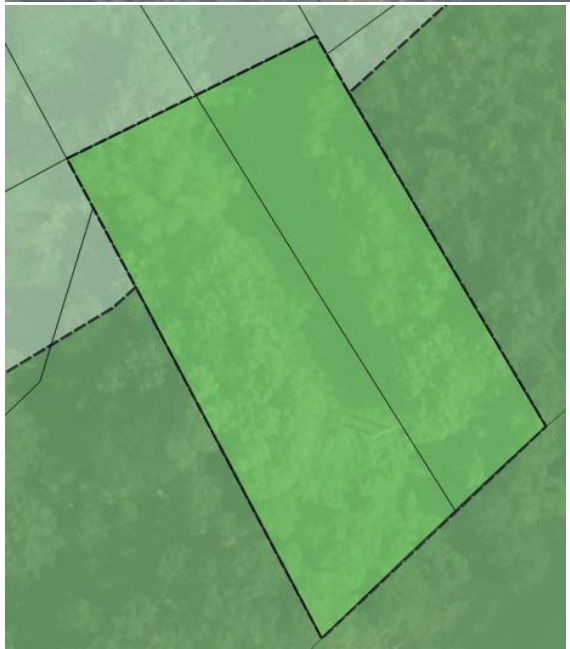
			Lanas  	43,35 ha	Site occupé par des installations photovoltaïques et aménagements liés sur la partie est, et par une friche sur la partie ouest Installations en continuité de l'aérodrome de Lanas	Parc photovoltaïque existant et projet de création sur la partie ouest	
Ntr	Cette zone correspond aux zones naturelles dédiée aux embarcadères/débarcadères de canoë	La zone Ntr sont des zones naturelles où les installations dédiées aux activités de canoë sont autorisées. Elle est constituée de plusieurs secteurs sur les communes de Vogüé, Saint-Maurice-d'Ardèche, Ruoms, Labeaume, Vallon-Pont-d'Arc et Salavas.	Ruoms	0,29 ha	Site occupé par un embarcadère/débarcadère et aménagements liés Secteur en continuité du centre-bourg	Uniquement pour l'évolution de l'existant par des aménagements liés aux embarcadères/débarcadères et plages Embarcadère/débarcadère existant lié aux activités de canoë	Destination Seuls les aménagements liés aux embarcadères et débarcadères des activités de canoë ainsi que les aménagements de plage sont autorisés. Hauteur La hauteur des constructions n'est pas règlementée.

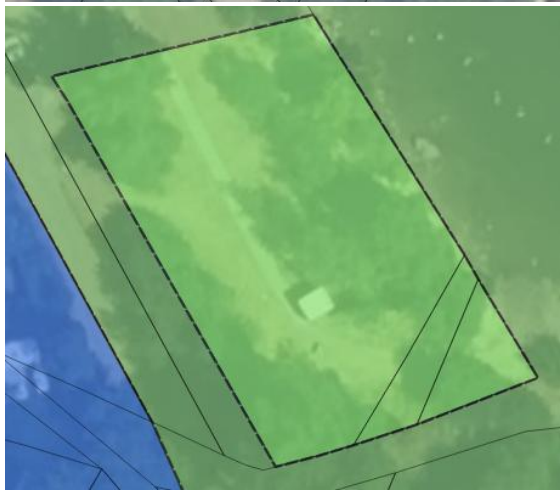
			 				
			Vogüé  	0,17 ha	Site occupé par un embarcadère/débarcadère et aménagements liés Secteur isolé au sein d'espaces naturels	Uniquement pour l'évolution de l'existant par des aménagements liés aux embarcadères/débarcadères et plages Embarcadère/débarcadère existant lié aux activités de canoë	

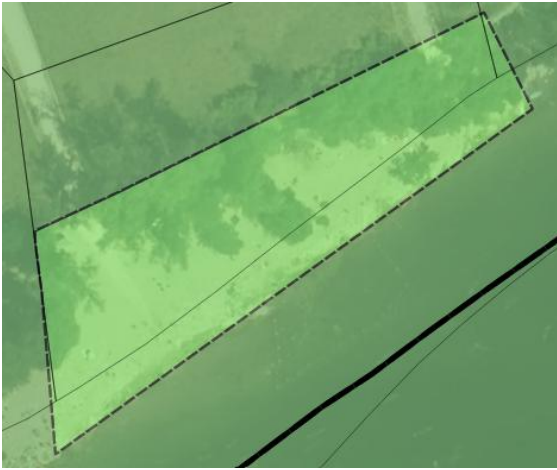
			Saint-Maurice-d'Ardèche 	0,91 ha	Site occupé par un embarcadère/débarcadère et aménagements liés Secteur isolé au sein d'espaces naturels	Uniquement pour l'évolution de l'existant par des aménagements liés aux embarcadères/débarcadères et plages Embarcadère/débarcadère existant lié aux activités de canoë	
			Ruoms 	0,20	Site occupé par un embarcadère/débarcadère et aménagements liés Secteur situé en continuité d'un camping	Uniquement pour l'évolution de l'existant par des aménagements liés aux embarcadères/débarcadères et plages Embarcadère/débarcadère existant lié aux activités de canoë	
			Vogüé	0,25 ha	Site occupé par un embarcadère/débarcadère et aménagements liés	Uniquement pour l'évolution de l'existant par des aménagements liés aux embarcadères/débarcadères et plages	

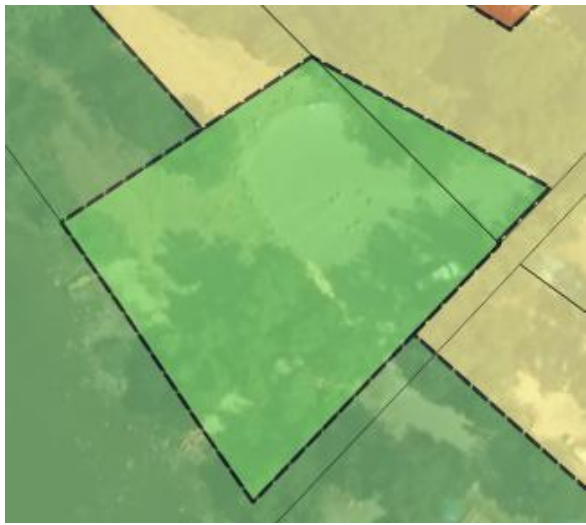
			 		Secteur isolé au sein d'espaces naturels	Embarcadère/débarcadère existant lié aux activités de canoë	
			Labeaume 	0,21 ha	Site occupé par un embarcadère/débarcadère et aménagements liés Secteur isolé au sein d'espaces naturels	Uniquement pour l'évolution de l'existant par des aménagements liés aux embarcadères/débarcadères et plages Embarcadère/débarcadère existant lié aux activités de canoë	

							
			Balazuc  	0,10	Site occupé par un embarcadère/débarcadère et aménagements liés Secteur situé en continuité du centre-bourg	Uniquement pour l'évolution de l'existant par des aménagements liés aux embarcadères/débarcadères et plages Embarcadère/débarcadère existant lié aux activités de canoë	
			Ruoms	0,56 ha	Site occupé par un embarcadère/débarcadère et aménagements liés Secteur isolé au sein d'espaces naturels	Uniquement pour l'évolution de l'existant par des aménagements liés aux embarcadères/débarcadères et plages	

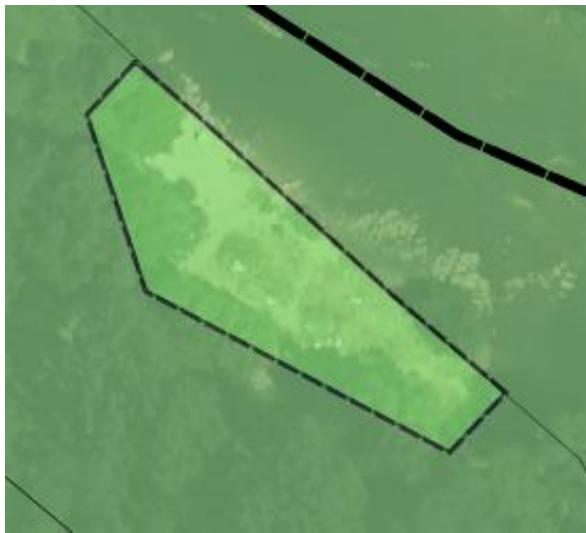
			 			Embarcadère/débarcadère existant lié aux activités de canoë	
			Salavas	0,14 ha	Site occupé par un embarcadère/débarcadère et aménagements liés Secteur isolé au sein d'espaces naturels	Uniquement pour l'évolution de l'existant par des aménagements liés aux embarcadères/débarcadères et plages Embarcadère/débarcadère existant lié aux activités de canoë	

			 				
			Vallon-Pont-d’Arc	0,34 ha	Site occupé par un embarcadère/débarcadère et aménagements liés Secteur isolé au sein d’espaces naturels	Uniquement pour l’évolution de l’existant par des aménagements liés aux embarcadères/débarcadères et plages Embarcadère/débarcadère existant lié aux activités de canoë	

			 				
			Vallon-Pont-d'Arc 	0,23 ha	Site occupé par un embarcadère/débarcadère et aménagements liés Secteur isolé au sein d'espaces naturels	Uniquement pour l'évolution de l'existant par des aménagements liés aux embarcadères/débarcadères et plages Embarcadère/débarcadère existant lié aux activités de canoë	

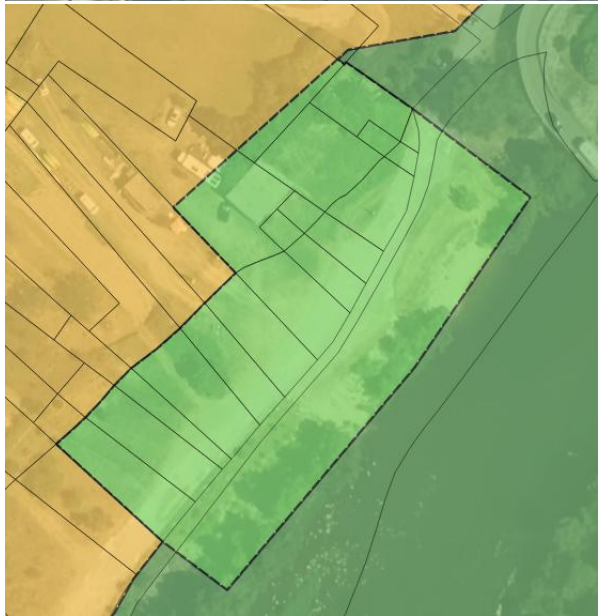
							
			Vallon-Pont-d’Arc  	0,14 ha	Site occupé par un embarcadère/débarcadère et aménagements liés Secteur isolé au sein d’espaces naturels	Uniquement pour l’évolution de l’existant par des aménagements liés aux embarcadères/débarcadères et plages Embarcadère/débarcadère existant lié aux activités de canoë	
			Vallon-Pont-d’Arc	0,96 ha	Site occupé par un embarcadère/débarcadère	Uniquement pour l’évolution de l’existant par des	

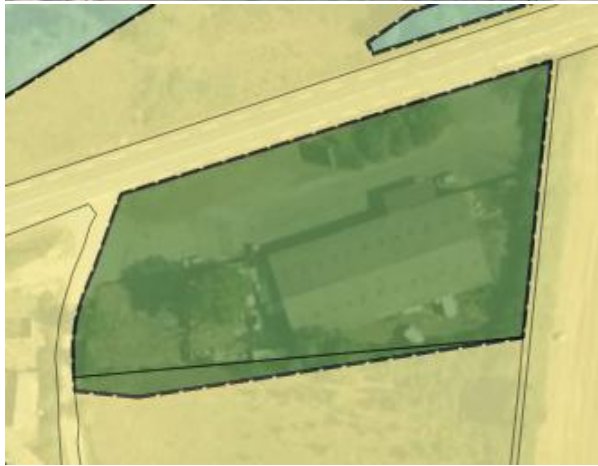
		 		dère et aménagements liés Secteur isolé au sein d'espaces naturels	aménagements liés aux embarcadères/débarcadères et plages Embarcadère/débarcadère existant lié aux activités de canoë	
		Salavas 	0,13 ha	Site occupé par un embarcadère/débarca dère et aménagements liés Secteur isolé au sein d'espaces naturels	Uniquement pour l'évolution de l'existant par des aménagements liés aux embarcadères/débarcadères et plages Embarcadère/débarcadère existant lié aux activités de canoë	

							
			Salavas  	0,13 ha	Site occupé par un embarcadère/débarcadère et aménagements liés Secteur isolé au sein d'espaces naturels	Uniquement pour l'évolution de l'existant par des aménagements liés aux embarcadères/débarcadères et plages Embarcadère/débarcadère existant lié aux activités de canoë	

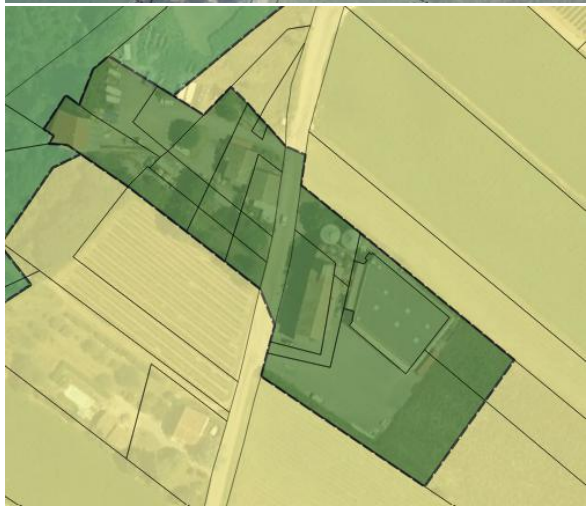
			Salavas  	0,08 ha	Site occupé par un embarcadère/débarcadère et aménagements liés Secteur isolé au sein d'espaces naturels	Uniquement pour l'évolution de l'existant par des aménagements liés aux embarcadères/débarcadères et plages Embarcadère/débarcadère existant lié aux activités de canoë	
			Sampzon 	13215,92 ha	Site occupé par un embarcadère/débarcadère et aménagements liés Secteur isolé au sein d'espaces naturels	Uniquement pour l'évolution de l'existant par des aménagements liés aux embarcadères/débarcadères et plages Embarcadère/débarcadère existant lié aux activités de canoë	

							
			Sampzon  	13215,92 ha	Site occupé par un embarcadère/débarcadère et aménagements liés Secteur situé en continuité d'installations touristiques	Uniquement pour l'évolution de l'existant par des aménagements liés aux embarcadères/débarcadères et plages Embarcadère/débarcadère existant lié aux activités de canoë	
			Lanas	13215,92 ha	Site occupé par un embarcadère/débarcadère et aménagements liés	Uniquement pour l'évolution de l'existant par des aménagements liés aux embarcadères/débarcadères et plages	

			 		Secteur isolé au sein d'espaces naturels	Embarcadère/débarcadère existant lié aux activités de canoë	
Ne1	Cette zone correspond aux zones naturelles à vocation d'activités artisanales.	La zone Ne1 est une zone naturelle où les activités isolées à vocation artisanales sont autorisées. Ce zonage a pour vocation de permettre une évolution limitée des constructions existantes. Elle est constituée de deux secteurs à Grospierrès et Vallon-Pont-d'Arc.	Vallon-Pont-d'Arc 	1,65 ha	Site occupé par des constructions et un accès aux constructions à l'ouest, il s'agit d'un garage automobile Constructions isolées au sein d'espaces naturels	Uniquement pour l'évolution de l'existant par extension et par des aménagements Activité artisanale existante	Destination Seuls les aménagements ainsi que les extensions des constructions existantes sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et que l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 20%. Hauteur La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit.

							
			Grospierres  	0,42 ha	Site occupé par des constructions et un accès aux constructions au nord et à l'ouest Constructions isolées au sein d'espaces naturels et agricoles	Uniquement pour l'évolution de l'existant par extension et par des aménagements Activité artisanale existante	
Ne2	Cette zone correspond aux zones naturelles à vocation d'activités artisanales et de services.	La zone Ne2 est une zone naturelle où les activités isolées à vocation artisanales et de services sont autorisées. Ce zonage a pour vocation de permettre une évolution	Ruoms	0,64 ha	Site occupé par des constructions Constructions isolées au sein d'espaces naturels et agricoles	Uniquement pour l'évolution de l'existant par extension et par des aménagements Activité artisanale et de service existante	Destination Seuls les aménagements ainsi que les extensions des constructions existantes sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et que l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 20%. Hauteur

		limitée des constructions existantes. Elle est constituée d'un secteur sur la commune de Ruoms.	 				La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit.
Ne3	Cette zone correspond aux zones naturelles à vocation d'activités commerciales.	La zone Ne3 est une zone naturelle où les activités isolées à vocation commerciales sont autorisées. Ce zonage a pour vocation de permettre une évolution limitée des constructions existantes. Elle est constituée d'un secteur sur la commune de Saint-Maurice-d'Ardèche.	Saint-Maurice-d'Ardèche 	1,11 ha	Site occupé par des constructions et aménagements Constructions isolées au sein d'espaces naturels et agricoles	Uniquement pour l'évolution de l'existant par extension et par des aménagements Activité commerciale existante	Destination Seuls les aménagements ainsi que les extensions des constructions existantes sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et que l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 20%. Hauteur La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit.

							
Ne4	Cette zone correspond aux zones naturelles à vocation d'activités artisanales à Saint-Maurice-d'Ardèche.	La zone Ne4 est une zone naturelle où les activités isolées à vocation artisanales sont autorisées. Ce zonage a pour vocation de permettre une évolution limitée des constructions existantes. Elle est constituée d'un secteur sur la commune de Saint-Maurice-d'Ardèche.	Saint-Maurice-d'Ardèche  	1,21 ha	Site occupé par des constructions et aménagements liés Constructions isolées au sein d'espaces naturels et agricoles	Uniquement pour l'évolution de l'existant par extension et par des aménagements Activité artisanale existante	Destination Seuls les aménagements ainsi que les extensions des constructions existantes sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et que l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 20%. Hauteur La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit.

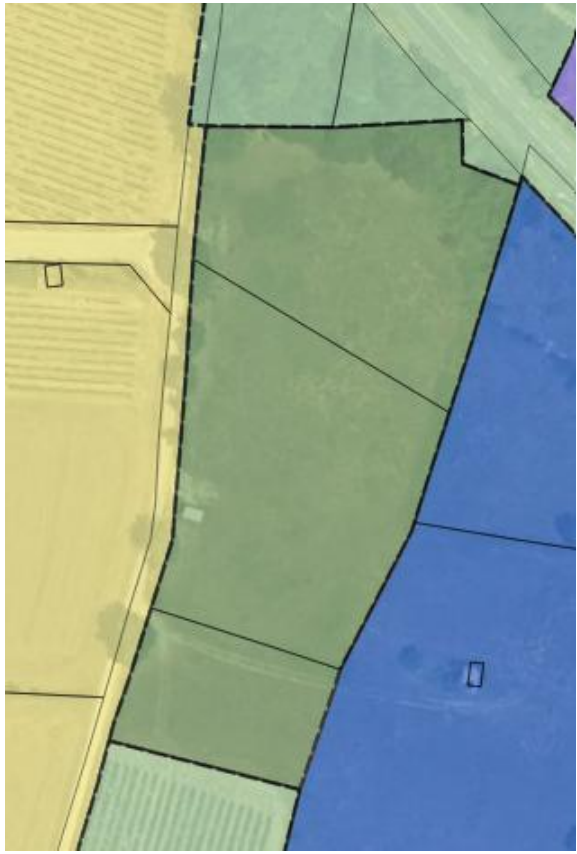
NI1	Cette zone correspond aux zones naturelles de loisirs liée aux campings.	La zone NI1 est une zone naturelle où uniquement les aménagements et les extensions liés aux campings sont autorisés, sans nouvel hébergement. Cette zone permet notamment de répondre aux enjeux de risque d'inondation sur les campings, en interdisant les nouveaux hébergements, tout en admettant certaines occupations du sol liées aux campings. Elle est constituée de plusieurs secteurs sur la commune de Salavas, Sampzon et Balazuc. Sur la commune de Balazuc, l'utilisation d'un STECAL NI1 plutôt qu'une zone Ut1 répond à un impératif de conformité avec le Site patrimonial remarquable (SPR).	Balazuc 	0,34 ha	Site occupé par des espaces naturels très arborés Secteur en continuité d'un camping et du centre-bourg	Uniquement pour des aménagements en lien avec le camping existant	Destination Concernant les campings, villages vacances, villages de gîtes, colonies, parcs résidentiels de loisirs, y compris la restauration, les points de vente, les équipements de loisirs et sportifs liés à ces hébergements touristiques, seuls les aménagements ainsi que les extensions des constructions existantes sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et que l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 20%. Hauteur La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit.
-------------------	---	--	---	----------------	---	--	--

			Salavas  	0,81 ha	Site occupé par des espaces naturels Secteur situé en continuité d'un camping existant	Uniquement pour des aménagements en lien avec le camping existant	
			Sampzon  	0,59 ha	Site occupé par des espaces naturels Secteur situé en continuité d'un camping existant	Uniquement pour des aménagements en lien avec le camping existant	

			Balazuc  	1,98 ha	Site arboré occupé par des constructions Constructions isolées au sein d'espaces naturels	Uniquement pour des aménagements en lien avec le camping existant	
NI2	Cette zone correspond aux zones naturelles de loisirs liée aux gîtes.	La zone NI2 est une zone naturelle où les gîtes sont autorisés. Il s'agit de permettre l'évolution limitée de l'existant. Elle est constituée de plusieurs secteurs sur les communes de Ruoms et Vagnas.	Ruoms 	0,37 ha	Site occupé par des constructions et aménagements liés Constructions isolées au sein d'espaces agricoles et naturels	Uniquement pour l'évolution de l'existant par extension et par des aménagements Hébergements touristiques existants	Destination Concernant les gîtes existants, y compris la restauration, les points de vente, les équipements de loisirs et sportifs liés à ces hébergements touristiques, seuls les aménagements ainsi que les extensions des constructions existantes sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et que l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 20%. Hauteur La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit.

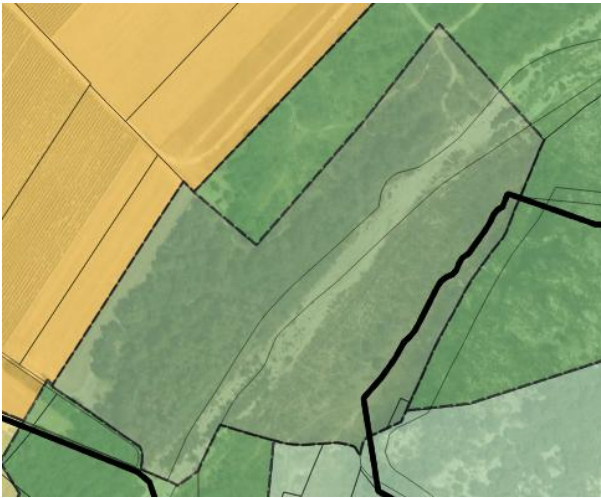
							
			Vagnas 	0,93 ha	Site occupé par des constructions et aménagements liés Constructions isolées au sein d'espaces agricoles	Uniquement pour l'évolution de l'existant par extension et par des aménagements Hébergements touristiques existants	

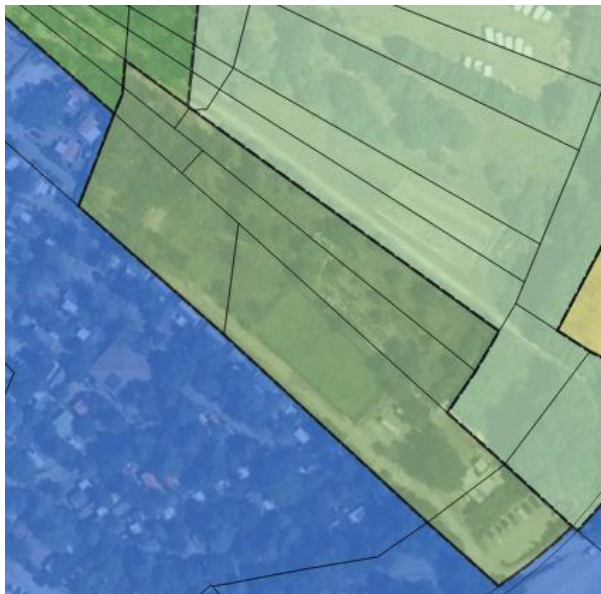
							
NI3	Cette zone correspond aux zones naturelles de loisirs liée aux hébergements touristiques.	La zone NI3 est une zone naturelle où les hébergements touristiques sont autorisés. Il s'agit de permettre l'évolution limitée de l'existant. Elle est constituée de plusieurs secteurs sur les communes de Grospierres, Vagnas et Vallon-Pont-d'Arc.	Grospierres  	0,51 ha	Site occupé par des constructions Site occupé par des constructions et aménagements liés Constructions isolées au sein d'espaces agricoles et naturels	Uniquement pour l'évolution de l'existant par extension et par des aménagements Hébergements touristiques existants	Destination Concernant les hôtels, gîtes et restaurants existants, y compris les points de vente, les équipements de loisirs et sportifs liés à ces hébergements touristiques, seuls les aménagements ainsi que les extensions des constructions existantes sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et que l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 20%. Hauteur La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit.

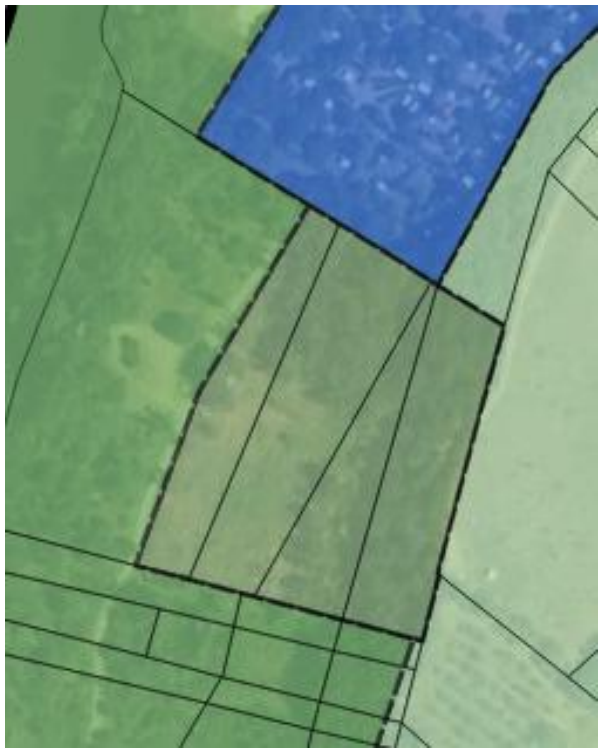
			Vallon-Pont-d'Arc 	0,77 ha	Site occupé par des terrains agricoles Secteur isolé au sein d'espaces agricoles et naturels et à proximité directe d'un projet d'hôtel	Uniquement pour l'évolution de l'existant par extension et par des aménagements Aménagements touristiques en cours	
							
			Vagnas	0,68 ha	Site occupé par des constructions et aménagements liés	Uniquement pour l'évolution de l'existant par extension et par des aménagements	

			 		Constructions isolées au sein d'espaces agricoles	Hébergements touristiques existants	
NI4	Cette zone correspond aux zones naturelles de loisirs liée aux activités d'accrobranche.	La zone NI4 est une zone naturelle où les activités de loisirs dédiées à l'accrobranche sont autorisées. Elle est constituée de plusieurs secteurs sur la commune de Grospierrres, Lagorce et Vagnas.	Vagnas 	3,89 ha	Site occupé par un parc d'accrobranche Secteur isolé au sein d'espaces agricoles et naturels	Uniquement pour l'évolution de l'existant par extension et par des aménagements Activités touristiques existantes	Destination Pour les activités existantes, seuls les aménagements ainsi que les extensions des constructions existantes sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et que l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 20%. Hauteur La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit.

							
			Grospierres  	5,57 ha	Site occupé par un parc d'accrobranche Secteur isolé au sein d'espaces agricoles et naturels	Uniquement pour l'évolution de l'existant par extension et par des aménagements Activités touristiques existantes	
			Lagorce	5,02 ha	Site occupé par un parc d'accrobranche Secteur isolé au sein d'espaces agricoles et naturels	Uniquement pour l'évolution de l'existant par extension et par des aménagements Activités touristiques existantes	

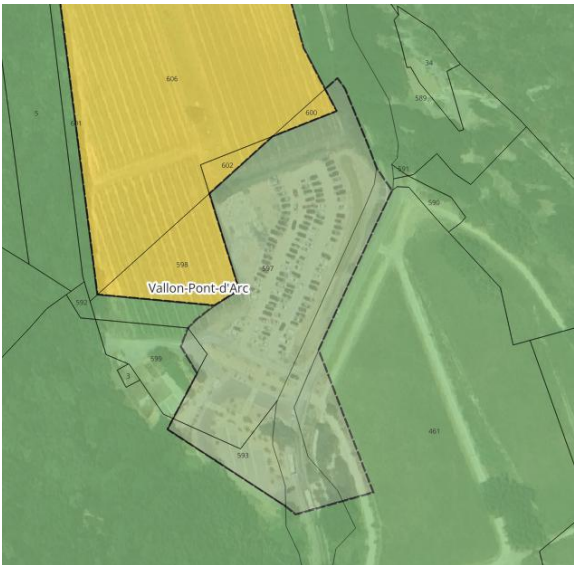
			 				
N15	Cette zone correspond aux zones naturelles de loisirs liée aux activités de paintball.	La zone N15 est une zone naturelle où les activités de loisirs dédiées au paintball sont autorisées. Il s'agit de permettre l'évolution limitée de l'existant. Elle est constituée de plusieurs secteurs sur la commune de Saint-Maurice-d'Ardèche.	Saint-Maurice-d'Ardèche 	0,96 ha	Site occupé par un une activité de paintball Secteur isolé au sein d'espaces agricoles et naturels, en continuité d'un camping	Uniquement pour l'évolution de l'existant par extension et par des aménagements Activités touristiques existantes	Destination Pour les activités existantes, seuls les aménagements ainsi que les extensions des constructions existantes sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et que l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 20%. Hauteur La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit.

							
			Saint-Maurice-d'Ardèche 	1,32 ha	Site occupé par un une activité de paintball Secteur isolé au sein d'espaces agricoles et naturels, en continuité d'un camping	Uniquement pour l'évolution de l'existant par extension et par des aménagements Activités touristiques existantes	

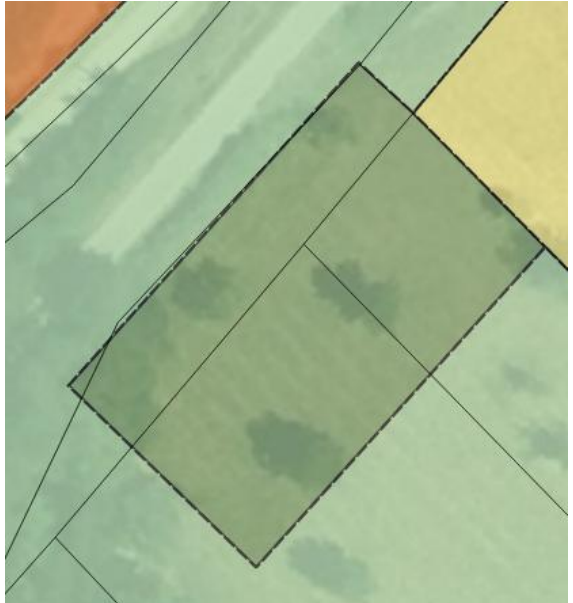
							
NI6	Cette zone correspond aux zones naturelles de loisirs liée aux activités de tir à l'arc.	La zone NI6 est une zone naturelle où les activités de loisirs dédiées au tir à l'arc sont autorisées. Il s'agit d'un projet de création d'activités de tir à l'arc. Elle est constituée d'un secteur sur la commune de Salavas.	Salavas  	1,86 ha	Site occupé par des espaces naturels Secteur situé en continuité d'espaces pavillonnaires	Il s'agit d'un projet de création d'activités de tir à l'arc.	Destination Concernant le projet de tir à l'arc, seuls les aménagements ainsi que les constructions dans la limite de 100 m ² d'emprise au sol sont autorisés. Les constructions neuves peuvent être édifiées uniquement au sein du polygone d'implantation défini sur le plan de zonage. Hauteur La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit.
NI7	Cette zone correspond aux zones naturelles	La zone NI7 est une zone naturelle où les activités de loisirs liées au golf sont autorisées.	Grospierres	4,9 ha	Site occupé par un golf	Pour l'évolution de l'existant par extension et par des aménagements, avec une possibilité limitée de constructions neuves	Destination Concernant le golf existant, y compris la restauration, les points de vente, les équipements de loisirs et sportifs liés au golf, seuls les aménagements ainsi que les

	de loisirs liée au golf.	Il s'agit de permettre l'évolution limitée de l'existant. Elle est constituée d'un secteur sur la commune de Grospièrres.	 		Secteur isolé au sein d'espaces agricoles et naturels	Activités existantes touristiques	extensions et constructions neuves dans la limite de 200 m ² de surface de plancher sont autorisés. Les constructions neuves peuvent être édifiées uniquement au sein du polygone d'implantation défini sur le plan de zonage. Hauteur La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit.
N18	Cette zone correspond aux zones naturelles de loisirs liée aux restaurants.	La zone N18 est une zone naturelle où les activités de loisirs liées aux restaurants sont autorisées. Il s'agit de permettre l'évolution limitée de l'existant. Elle est constituée de deux secteurs sur les communes de Labeaume et Vallon-Pont-d'Arc.	Labeaume 	0,34 ha	Site occupé par une construction et un parking Secteur isolé et au sein d'espaces naturels et agricoles	Uniquement pour l'évolution de l'existant par extension et par des aménagements Activités existantes touristiques	Destination Pour les activités existantes, seuls les aménagements ainsi que les extensions des constructions existantes sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et que l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 20%. Hauteur La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit.

							
NI9	Cette zone correspond aux zones naturelles de loisirs liée aux sports mécaniques.	La zone NI9 est une zone naturelle où les activités de loisirs liées aux sports mécaniques sont autorisées. Il s'agit de permettre l'évolution limitée de l'existant. Elle est constituée d'un secteur sur la commune de Grospierres.	Grospierres  	2,99 ha	Site occupé par des aménagements Aménagements isolés au sein d'espaces naturels et agricoles	Pour l'évolution de l'existant par extension et par des aménagements, avec une possibilité limitée de constructions neuves Activités touristiques existantes	Destination Concernant les activités liées aux sports mécaniques, y compris la restauration, les points de vente, les équipements de loisirs et sportifs liés à ces activités, seuls les aménagements ainsi que les extensions et constructions neuves dans la limite de 200 m² de surface de plancher sont autorisés. Les constructions neuves peuvent être édifiées uniquement au sein du polygone d'implantation défini sur le plan de zonage. Hauteur La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit.

NI10	Cette zone correspond aux zones naturelles de loisirs liée aux aires de stationnement.	La zone NI10 est une zone naturelle où les aires de stationnement et les constructions et aménagements associés sont autorisés. Elle est constituée de plusieurs secteurs sur la commune de Vallon-Pont-d'Arc et de Rochedolombe.	Vallon-Pont-d'Arc  	1,24 ha	Site occupé par un parking Aménagements isolés au sein d'espaces naturels et agricoles	Pour l'évolution de l'existant par extension et par des aménagements, avec une possibilité limitée de constructions neuves Parking existant	Destination L'aménagement des aires de stationnement ainsi que les extensions et constructions neuves dans la limite de 50 m² d'emprise au sol sont autorisés. Hauteur La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit.
NI11	Cette zone correspond aux zones naturelles de loisirs liée aux jardins partagés	La zone NI11 est une zone naturelle où les jardins partagés sont autorisés. Il s'agit d'un projet de création de jardins partagés. Elle est constituée d'un secteur sur la commune de Grospierres.	Grospierres	0,27 ha	Site occupé par des espaces naturels Secteur en continuité du centre-bourg	Pour la création de jardins partagés avec une possibilité de constructions limitée	Destination Seuls les jardins partagés sont autorisés ainsi que les constructions neuves associées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol sont autorisés. Hauteur La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit.

			 				
NI12	Cette zone correspond aux zones naturelles de loisirs liée aux musées.	La zone NI12 est une zone naturelle où les musées et aménagements liés sont autorisés. Il s'agit de permettre les évolutions du Mas Daudet. Elle est constituée d'un secteur sur la commune de Saint-Alban-Auriolles.	Saint-Alban-Auriolles 	0,96 ha	Site occupé par des constructions et aménagements liés Constructions isolées au sein d'espaces naturels	Uniquement pour l'évolution de l'existant par extension et par des aménagements Activités touristiques existantes	Destination Concernant les le musée existant, y compris la restauration, les points de vente, les équipements de loisirs liés au musée, seuls les aménagements ainsi que les extensions des constructions existantes sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et que l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 20%. Hauteur La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit.

							
NI13	Cette zone correspond aux zones naturelles de loisirs liée à la voie verte.	La zone NI13 est une zone naturelle où les activités de loisirs en lien avec la voie verte sont autorisées. Il s'agit d'un projet de création de buvette et petite restauration et aménagements associés le long de la voie verte. Elle est constituée d'un secteur sur la commune de Saint-Maurice-d'Ardèche.	Saint-Maurice-d'Ardèche  	0,08 ha	Site occupé par des terrains agricoles Secteur en continuité du centre-bourg et en bordure de voie verte	Il s'agit d'un projet en cours d'aménagement de buvette et petite restauration et aménagements associés le long de la voie verte.	Destination La construction d'un point de restauration dans la limite de 100 m ² d'emprise au sol ainsi que les aménagements de loisirs liés au point de restauration et à la voie verte sont autorisés. Hauteur La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit.
NI14	Cette zone correspond aux zones naturelles de loisirs liée aux activités de plein air.	La zone NI16 est une zone naturelle où les activités de loisirs en plein air sont autorisées.	Saint-Remèze	0,33 ha	Site occupé par une construction et aménagements liés	Uniquement pour l'évolution de l'existant par extension et par des aménagements Activités touristiques existantes	Destination Pour les activités existantes, seuls les aménagements ainsi que les extensions des constructions existantes sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du

		Cette zone a vocation à permettre l'évolution limitée de l'existant. Elle est constituée d'un secteur sur la commune de Saint-Remèze.	 		Constructions isolées au sein d'espaces naturels		site, et que l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 20%. Hauteur La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit.
--	--	--	--	--	--	--	---

Aspect des constructions

Le règlement écrit sur les aspects des constructions correspond aux caractéristiques architecturales du territoire des Gorges de l'Ardèche. En effet, sur de nombreux sujets, les aspects des nouvelles constructions doivent d'harmoniser avec ceux des constructions existantes environnantes. Cela garantit un respect des caractéristiques architecturales locales, notamment sur les tissus urbains anciens de centre-bourg et hameau, tout en permettant une souplesse dans l'application du règlement.

Afin de prendre en compte la diversité des types de tissus urbains sur le territoire, le chapitre dédié à l'aspect des constructions dans le règlement écrit est découpé en trois parties :

- Tissus urbains anciens
- Tissus urbains à dominante d'habitat pavillonnaire et collectif
- Tissus urbains économiques et constructions agricoles

Stationnement

Les règles de stationnement sont distinguées par fonction urbaine et types de tissu urbains.

Pour l'habitat :

- En zones de centres-bourgs et centres-villes où les possibilités de création de places de stationnement sont difficiles de par la densité des tissus urbains, 2 places par logement sont demandées à partir de la création de 3 logements y compris en réhabilitation. Cette règle a pour objectif de favoriser les réhabilitations.
- En zones de proximité des centralités, de tissus pavillonnaires, de hameaux anciens, en zones AUa d'habitat, en zones A et N : 2 places par logement sont demandées. 1 place vélo doit également être créée par logement pour les immeubles collectifs de plus de 10 logements.

Pour les activités économiques :

- Des places sont imposées pour le commerce à partir de 150 m² de surface de vente, une place de stationnement par chambre pour les hôtels tandis que le stationnement doit être adapté aux besoins des constructions pour les autres sous-destinations

Risques

Un plan de zonage spécifique est mis en place, associé à un chapitre dédié dans le règlement écrit, afin de traiter les sujets sensibles liés aux risques naturels.

Les règles reprennent les préconisations de la DDT concernant les AZI, les études hydrauliques, les aléas mouvements de terrain et miniers qui ont apporté une connaissance du risque.

Concernant le risque inondation, plusieurs situations peuvent se présenter :

- le secteur est uniquement concerné par un PPRi : en tant que servitude d'utilité publique, ses prescriptions s'imposent ;
- le secteur est uniquement situé dans l'emprise de la zone inondable identifiée par une étude hydraulique non prise en compte dans le PPRi ou dans un AZI : les prescriptions présentées dans le règlement s'imposent ;
- le secteur est à la fois concerné par un PPRi et situé dans l'emprise de la zone inondable identifiée par une étude hydraulique non pris en compte dans le PPRi : il conviendra d'appliquer les dispositions les plus restrictives entre le règlement du PPRi et les prescriptions présentées dans le règlement.

1.2. JUSTIFICATION DES AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Le PLUi utilise les outils prévus par le Code de l'Urbanisme présentés dans le tableau ci-dessous.

Dispositions utilisées	
Article L. 151-15 : Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.	En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, le règlement écrit et graphique définissent des secteurs sur lesquels sont institués des servitudes de mixité sociale. En outre, un pourcentage minimum du nombre de logements à prévoir doit être affecté à des logements sociaux. Ces pourcentages minimums de logements locatifs abordables à construire sont indiqués au sein du tableau des servitudes de mixité sociale présent dans le règlement graphique du PLUi. De plus, dans les zones Uac et Ub, toute opération de 8 logements et plus comprendra un minimum de 50% de logements sociaux. Cette règle s'applique uniquement à la création de logements par construction neuve.
Article L. 151-19 : Identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, ilots, 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.	Les éléments d'intérêt patrimonial ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Le plan de zonage recense les différentes typologies de patrimoine suivantes : - Tissus urbains anciens - Terrasses - Dolmens - Murs - Bâtiments patrimoniaux dont les granges, moulins, châteaux, chapelles - Petit patrimoine dont les croix, puits, lavoirs, monuments aux morts, piegonners, fontaines, fours, bornes
Article L. 151-23 : 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.	Dans l'ensemble des zones du PLUi, des éléments ont été identifiés et localisés pour des motifs d'ordre écologique. Ces éléments sont les suivants : - Zones humides - Espaces de fonctionnalité des zones humides - Espaces de mobilité des cours d'eau - Corridors écologiques - Boisements et ripisylves - Haies - Arbres isolés Les règles associées à la protection de ce patrimoine naturel sont présentes dans la partie prescriptions particulières du règlement écrit.

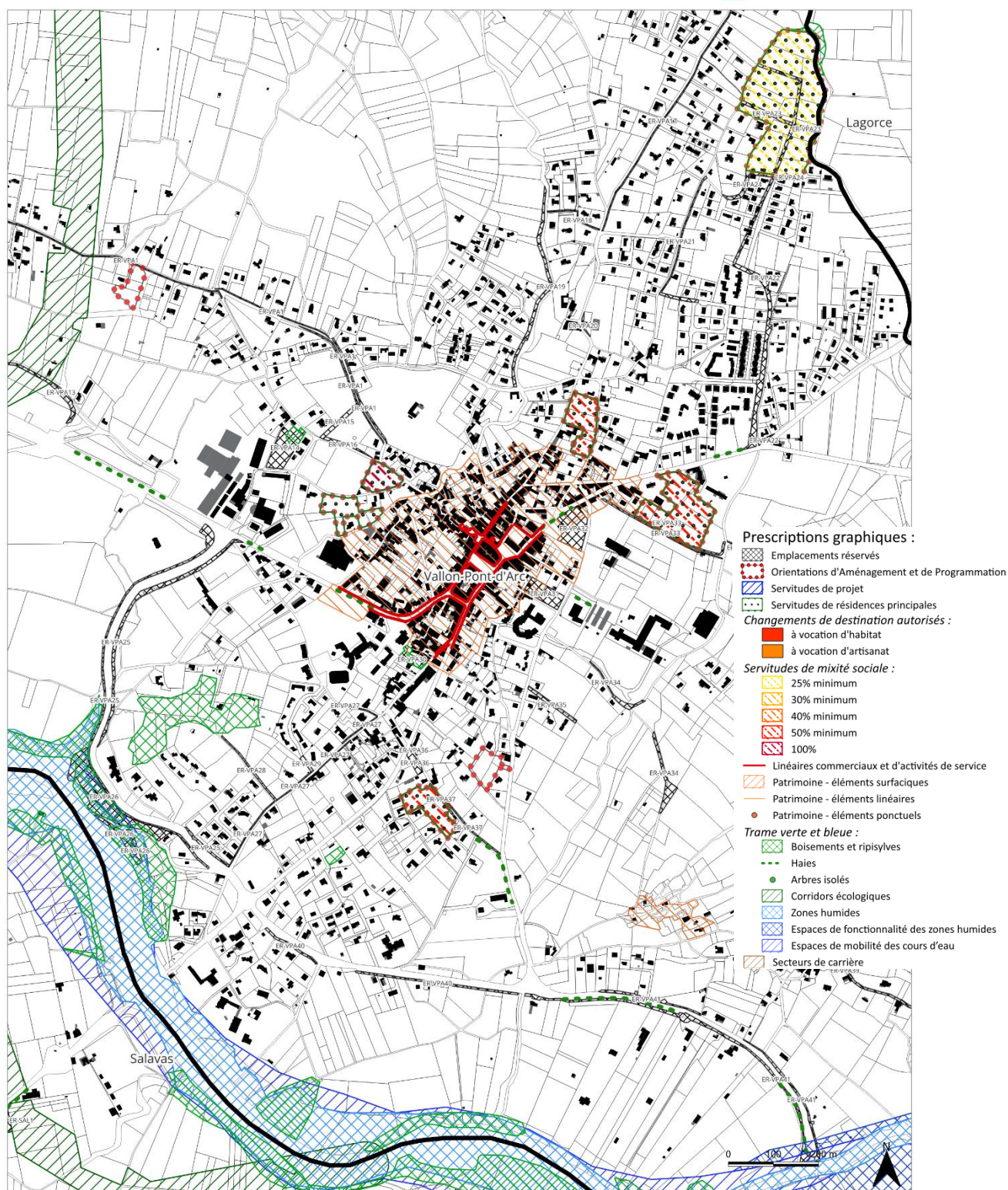
	Les règles interdisent les nouvelles constructions et les aménagements afin de protéger ces espaces. Elles précisent également les exceptions à ces interdictions liées à certains projets d'intérêt général, à la gestion des milieux ou aux risques, ainsi que les mesures de compensation en cas de suppression de ces éléments de patrimoine naturel.
Article L.151-11 : 2° Désigner 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, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.	Sur le plan de zonage, il a été identifié 39 bâtiments ou parties de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, avec deux possibilités : - Habitat : 38 bâtiments - Artisanat : 1 bâtiment Ces constructions sont raccordées au réseau d'eau potable et d'électricité. Leurs accès sont existants et sécurisés. Ils ne sont plus exploités pour l'agriculture aujourd'hui. Leur changement de destination n'entraînerait aucune gêne pour des exploitations existantes à proximité.
Article L151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques.	En application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite des secteurs sur lesquels sont institués des emplacements réservés à la réalisation d'équipements d'intérêt général. L'emplacement réservé est un outil au service des collectivités facilitant l'acquisition foncière pour des projets. Les élus ont fait le choix d'utiliser cet outil réglementaire afin de maîtriser l'évolution des terrains concernés et permettre la réalisation de l'équipement défini par l'emplacement réservé. L'inscription d'un emplacement réservé a pour objectif de mettre en œuvre les orientations du PADD indépendamment du zonage. Sur le plan de zonage, 117 emplacements réservés ont été identifiés dont la plupart sont à vocation d'élargissement de voirie ou de création, de voies modes doux, d'aménagement de parking et aire de stationnement, de cimetière, d'extensions de bâtiments publics comme les services techniques ainsi que des d'aménagements paysagers.
Article L.151-16 : 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.	Sur les linéaires commerciaux et d'activités de service identifiés en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités de service est interdit. Ces linéaires ont été mis en place dans les centres-villes de Vallont-Pont-d'Arc et Ruoms.

Article L.151-41 : Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.	Deux périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) ont été mis en place sur le plan de zonage, à Ruoms et à Sampzon, sur des secteurs de projets stratégiques sur lesquels des études urbaines sont en cours.
Article L.151-14-1 : Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.	Sur tous les secteurs de développement de 10 logements et plus, une servitude de résidences principales permettant d'interdire la création de résidences secondaires a été mise en place afin de répondre à l'objectif du PADD de freiner la création de résidences secondaires.
Article R.151-34 : Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : 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	Trois périmètres d'exploitation de carrière ont été délimités sur le plan de zonage à Labeaume et à Ruoms.
Article L.151-38 : 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.	Le tracé de la voie verte Via Ardèche a été repérée sur le plan de zonage afin de la préserver.

JUSTIFICATION

CC des Gorges de l'Ardèche

Prescriptions graphiques



Réalisation : Planéd, 2026

Source(s) : Base ©INSEE 2022. Fond : ESRI World Topo