



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

3 - Orientations d'aménagement et de programmation

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

Table des matières

PREAMBULE.....	2
COMMUNE DE BALAZUC	3
COMMUNE DE BESSAS	6
COMMUNE DE CHAUZON	9
COMMUNE DE GROSPIERRES	12
COMMUNE DE LABASTIDE-DE-VIRAC	15
COMMUNE DE LAGORCE	18
COMMUNE DE LANAS	27
COMMUNE D'ORGNAC-L'AVEN	33
COMMUNE DE PRADONS	39
COMMUNE DE RUOMS.....	42
COMMUNE DE SAINT-ALBAN-AURIOLLES	52
COMMUNE DE SAINT-MAURICE-D'ARDECHE	58
COMMUNE DE SAINT-REMÈZE.....	61
COMMUNE DE SALAVAS.....	67
COMMUNE DE VAGNAS.....	70
COMMUNE DE VALLON-PONT-D'ARC	76
COMMUNE DE VOGÜÉ	91

PREAMBULE

La mobilisation de l'outil OAP sur le territoire

La communauté de communes des Gorges de l'Ardèche vise la mise en œuvre de son PADD par la définition de projets urbains ou d'aménagement à l'échelle de secteurs particuliers.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est un outil du document d'urbanisme apportant des précisions sur le PADD et complétant le règlement par une dimension de projet à l'échelle d'un quartier, d'un ou plusieurs secteurs ciblés.

Par la mobilisation de cet outil, le territoire s'engage largement dans une démarche d'urbanisme de projet en donnant une place importante aux projets urbains pour la mise en œuvre du projet global. Le parti pris général vise à développer le territoire de manière qualitative par des opérations intégrées dans l'environnement urbain, paysager et naturel dans lesquelles les fonctions, les formes urbaines et l'accessibilité sont au cœur du projet.

La portée réglementaire de l'OAP

L'article L.151-7 du Code de l'urbanisme définit l'encadrement juridique de l'orientation d'aménagement et de programmation :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans ces orientations. Elles sont complétées par le règlement du PLU.

Les OAP font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage du PLUi).

COMMUNE DE BALAZUC

OAP n°1 – Entrée de village Sud

Contexte et enjeux



Le secteur de l'OAP se situe au sud du centre-village de Balazuc. Le périmètre se trouve dans le périmètre des abords de monuments historiques de la commune. Il s'insère dans un tissu pavillonnaire lâche composé en majorité de maisons individuelles.

Le secteur est desservi par la D294 au Nord et par le chemin de la Croisette au sud.

L'objectif de l'opération est de poursuivre l'urbanisation du secteur en prenant en compte les forts enjeux paysagers et le tissu urbain alentour.

Synthèse des enjeux

- Aménager le secteur en prenant en compte le bâti et le paysage environnant.
- Renforcer et préserver au mieux les espaces verts existants par le biais de nouveaux éléments paysagers, notamment en conservant au maximum la zone boisée au Nord-Est
- Prévoir une liaison en modes actifs

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation de 4 logements.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- Deux accès sont possibles depuis le nord et le sud du secteur.

Mobilité douce :

- Des cheminements piétons sont créés entre le nord et le sud du secteur et passent par la zone boisée au Nord-Est

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- La typologie des bâtiments est à vocation d'habitat individuel-groupé et/ou intermédiaire.
- Les formes architecturales doivent être harmonieuses et bien s'intégrer avec le bâti environnant.
- Le bâti devra s'adapter à la pente naturelle du terrain.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- Une transition paysagère végétale est implantée sur le pourtour du périmètre en contact du tissu urbain environnant. Elle prend la forme de haies arbustives et arborées.

Intégration environnementale et écologique :

- La zone boisée au Nord-Est est à préserver au maximum
- Les haies sont à préserver.

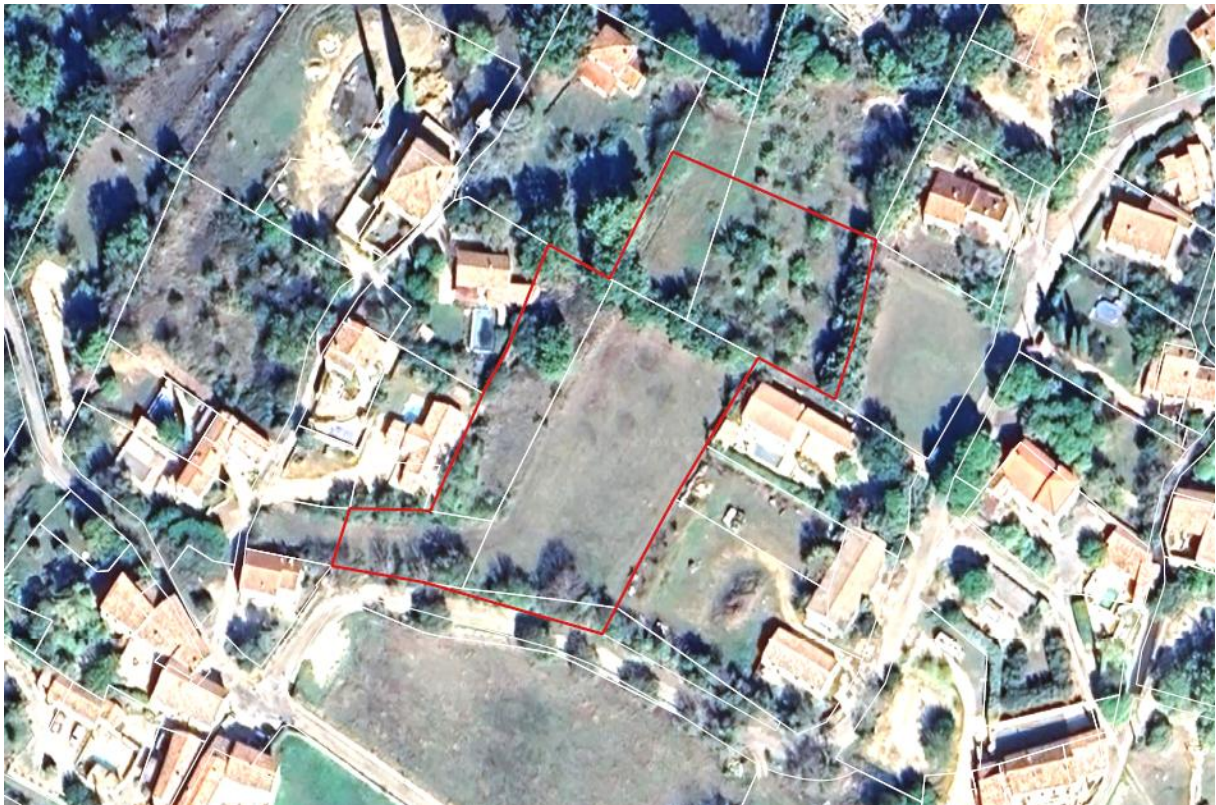


- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Accessibilité viaire
- Principe de liaison douce à créer
- Vocation et composition urbaine**
- R+1 Habitat individuel groupé ou intermédiaire
- R+1 Hauteur
- Composition paysagère**
- Espace de jardin/pleine terre végétalisés
- Transition paysagère végétale à assurer

COMMUNE DE BESSAS

OAP n°1 – LES GRANGES

Contexte et enjeux



Le secteur est situé au nord-ouest du centre-bourg historique de la commune, il constitue une coupure d'urbanisation entre le village et le noyau historique de hameau à l'ouest. Le site est occupé par des structures arborées au nord et aux abords sud. L'objectif de l'opération est de prendre en compte la pente et la végétation ainsi que l'interprétation des formes urbaines traditionnelles.

Synthèse des enjeux

- Aménager le secteur en maintenant les structures végétales arborées.
- Réinterpréter les formes urbaines traditionnelles du village.
- Organiser la desserte du secteur en aménageant une nouvelle voie de desserte.
- Aménager un cheminement doux afin de faciliter les déplacements.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 9 logements.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- L'accès à l'opération se fait par la D402 depuis le chemin des Granges au Sud-ouest du site.
- Une voie de desserte est créée depuis le chemin afin de permettre l'accès aux nouvelles constructions.

Mobilité douce :

- Un cheminement doux est aménagé en bordure de la nouvelle voie de desserte.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- La typologie des bâtiments est de type habitat individuel-groupé et/ou intermédiaire sur la partie sud, et individuel et/ou individuel-groupé au nord.
- Réinterpréter les formes urbaines traditionnelles imbriquées du village ancien.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- La vue vers les ravins est préservée.
- Les haies aux limites sud et au nord du secteur sont préservées.
- Une transition paysagère avec le bâti voisin sur la frange est du secteur est créée.

Intégration environnementale et écologique :

- Les haies aux limites sud et au nord du secteur sont préservées, contribuant à la protection de la biodiversité sur le site.



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accessibilité viaire (positionnement indicatif)

Principe de voie de desserte à créer

Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer ou conforter

Vocation et composition urbaine

Habitat individuel-groupé et/ou intermédiaire

Habitat individuel et/ou individuel-groupé

Hauteur

Composition paysagère

Transition paysagère végétale à assurer

Haie ou ripisylve existante à conserver

Perspective visuelle à préserver / valoriser

COMMUNE DE CHAUZON

OAP n°1 – BEAUSSEMENT

Contexte et enjeux



Le secteur de l'OAP se situe au Nord-ouest du centre-bourg ancien. Cette zone est majoritairement occupée par des boisements. Le périmètre qui a pour vocation l'aménagement de logements permet de renforcer l'urbanisation du secteur. Les habitations devront s'intégrer afin d'être en cohérence avec le bâti existant et de prendre en compte le caractère naturel du secteur environnant. Certains éléments paysagers comme des arbres remarquables sont conservés afin de préserver la trame verte présente dans le secteur.

Synthèse des enjeux

- Aménager le secteur en prenant en compte le tissu bâti existant alentour.
- Installer une nouvelle voie de desserte afin de faciliter la circulation dans l'opération d'aménagement.
- Mettre en place une liaison douce longeant la voie à créer.
- Prendre en compte le caractère naturel du secteur.
- Limiter l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 12 logements répartis sur l'ensemble du secteur.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- L'accès se fait via l'impasse du Dolmen à l'Est du secteur.
- Une voie est créée depuis l'impasse du Dolmen afin de permettre l'accès aux différentes habitations.

Mobilité douce :

- Un cheminement piéton traverse le secteur le long de la voie à créer.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- La typologie des bâtiments est à vocation d'habitat individuel et/ou individuel-groupé.
- Les formes architecturales doivent respecter le tissu du bâti à proximité.
- La forme du bâti est harmonieuse et en cohérence avec les habitations environnantes.
- La pente naturelle du terrain est à prendre en compte lors de l'aménagement.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- Une haie ou ripisylve existante prenant la forme d'arbres est à préserver autour du secteur d'aménagement. Cela permet d'être en cohérence avec le caractère naturel et boisé de la zone.

Intégration environnementale et écologique :

- Les arbres remarquables présents sur le site sont à préserver au maximum.
- Les murets situés à l'Est du secteur sont à préserver et à réhabiliter dans la mesure du possible.
- Le dolmen aux abords de la limite Est constitue un élément patrimonial à préserver.
- Maintenir des bandes tampons entre les espaces boisés et les constructions afin de prévenir du risque de feu de forêt.



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Accessibilité viaire
- Principe de voie de desserte à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Vocation et composition urbaine**
- Habitat individuel et/ou individuel-groupé
- R+1 Hauteur
- Composition paysagère**
- Muret à préserver/ réhabiliter
- Arbre à préserver
- Haie ou ripisylve existante à conserver
- ★ Patrimoine bâti à préserver
- Périmètre de gestion du risque feu de forêt à considérer

COMMUNE DE GROSPIERRES

OAP n°1– RIBIÈRE

Contexte et enjeux



Le secteur est situé en périphérie Sud du hameau de la Gare dans un contexte rural et naturel. Le site est occupé par des espaces agricoles et des vergers. L'OAP se situe au sud-est de la rue Ribière qui constitue sa principale desserte. Un lotissement pavillonnaire a récemment été aménagé au Nord-est. L'enjeu principal de l'opération est de participer à la production résidentielle du village tout en prenant en compte la végétation, les enjeux paysagers ainsi que les formes urbaines alentours.

Synthèse des enjeux

- Aménager le secteur en maintenant les structures végétales arborées.
- Préserver les espaces les plus densément boisés
- Travailler des densités et des typologies variées

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation de 11 logements sur le secteur.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- L'accès à l'opération se fait depuis la rue Ribière avec la création d'une voie en impasse.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Les formes urbaines sont de type habitat individuel, individuel groupé ou intermédiaire.
- Les typologies d'habitat individuel se localiseront plutôt en fond de parcelle.
- Les constructions doivent participer à la création d'un front bâti sur la rue Ribière.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- Un espace boisé au nord de l'OAP 1 est à conserver
- Des transitions végétales paysagères sont à réaliser sur le pourtour des deux secteurs.



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Principe de voie de desserte à créer
- ➔ Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
- Vocation et composition urbaine**
- Habitat individuel-goupé ou intermédiaire
- Habitat individuel ou individuel-goupé
- Principe d'insertion urbaine
- R+1 Hauteur
- Composition paysagère**
- Arbre existant à conserver
- Transition paysagère végétale à assurer

COMMUNE DE LABASTIDE-DE-VIRAC

OAP n°1 – LES ROCHES

Contexte et enjeux



Le secteur se situe au centre Ouest du territoire communal, et à l'Est du centre-bourg ancien. L'opération d'aménagement a lieu dans un milieu alentour fortement boisé et doit prendre en compte cette caractéristique. De plus, le site accueillant les futures emprises bâties doit s'adapter à la pente naturelle du terrain. Du fait de son contexte naturel assez important, les accès au bâti et la création de places de stationnement doivent se faire au plus proche de la voirie existante dans le but de limiter l'artificialisation des sols. Les nouvelles habitations doivent être en cohérence avec le tissu bâti existant et l'environnement dans lequel ils se trouvent.

Synthèse des enjeux

- Aménager le secteur en prenant en compte le bâti et le paysage environnant.
- Limiter l'artificialisation des sols au mieux en privilégiant les accès et en créant les places de stationnement au plus près de la voirie existante.
- Conforter les espaces boisés et naturelles par la conservation d'éléments paysagers existant.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 12 logements répartis sur l'ensemble du secteur.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fait l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès et voirie :

- L'accès se fait via le chemin des Roches au Sud du secteur.
- Une voie secondaire est créée à l'Est. Elle permet d'accéder facilement aux différentes habitations. La voie est sans issue.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- La typologie des bâtiments est à vocation d'habitat individuel et/ou individuel-groupé.
- Les formes architecturales doivent être harmonieuses et bien s'intégrer avec le bâti environnant.
- Le bâti doit s'adapter à la pente naturelle du terrain.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- Une transition paysagère végétale est implantée le long des limites Nord et Ouest et prend la forme d'une haie arbustive et arborée.
- Les haies existantes en bordures des futures emprises bâties sont à conserver.

Intégration environnementale et écologique :

- Les espaces boisés et naturels existants du fait du contexte dans lequel l'opération s'inscrit sont confortés au maximum.



-  Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
-  Principe de voie de desserte à créer
- Vocation et composition urbaine**
-  Habitat individuel et/ou individuel-groupé
-  Hauteur
- Composition paysagère**
-  Haie existante à conserver
-  Transition paysagère végétale à assurer

COMMUNE DE LAGORCE

OAP n°1 – LA ROUVIERE

Contexte et enjeux



Le secteur est situé à l'est du centre-bourg ancien et constitue un socle de présentation de silhouettes remarquables, telles que l'église de Saint André et les terrains agricoles d'oliviers. Le terrain présente une pente, notamment à l'ouest, et est bordé d'une structure végétale continue le long de la frange ouest. L'objectif de l'opération est de prendre en compte la pente, la végétation, ainsi que l'intégration paysagère du projet.

Synthèse des enjeux

- Intégrer les constructions à la pente.
- Aménager le secteur en maintenant les structures végétales arborées.
- Prendre en compte les éléments paysagers remarquables.
- Aménager un cheminement doux afin de faciliter les déplacements.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 23 logements dont 20 intermédiaires et/ou collectifs au centre et 3 logements individuels et/ou individuels-groupés au sud

Mixité sociale : le projet présente un minimum de 85% de logements sociaux.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- L'accès aux logements intermédiaires et/ou collectifs se fait depuis le sud-est.

Mobilité douce :

- Un cheminement doux d'orientation nord-sud est aménagé à l'ouest du secteur.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- La typologie des bâtiments est à vocation d'habitat intermédiaires et/ou collectifs au centre et individuels et/ou individuels-groupés au sud
- La forme du bâti est harmonieuse et en cohérence avec les habitations et le paysage environnant.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- La vue vers la silhouette du bourg ancien est préservée.
- Les haies aux limites ouest de la parcelle sont préservées.
- La partie ouest à fort talus ainsi que la partie nord du secteur sont maintenue en espace vert de pleine terre.
- Des transitions paysagères avec le bâti voisin et les terrains agricoles sont créés.

Intégration environnementale et écologique :

- La continuité végétale arborée nord-sud est à préserver avec une partie maintenue en espace vert de pleine terre, contribuant au maintien de la biodiversité sur le site.



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
 - Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
 - Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer ou conforter
- Vocation et composition urbaine**
 - Habitat individuel et/ou individuel-groupé
 - Habitat intermédiaire et/ou collectif
 - Hauteur
- Composition paysagère**
 - Espace de pleine terre végétalisée à créer
 - Espace de jardin à créer
 - Haie ou ripisylve existante à conserver
 - Transition paysagère végétale à assurer
 - Perspective visuelle à préserver / valoriser

OAP n°2 – CHEMIN DE PIZON

Contexte et enjeux



Le secteur se situe au sud-est du centre-bourg, dans le hameau de Pizon, dans un contexte d'habitat pavillonnaire à l'est et agricole et naturel à l'ouest. Le terrain présente une forte pente et est doté de terrasses, de murets en pierres sèches et de quelques arbres, il est traversé par un chemin rural nord-sud. L'enjeu principal de cette opération est de prendre en compte la déclivité du terrain ainsi que les vues sur l'ancien village.

Synthèse des enjeux

- Mettre en scène la vue vers le village ancien.
- Aménager le secteur en prenant en compte la pente.
- Organiser la desserte du secteur en aménageant une nouvelle voie de desserte.
- Aménager un cheminement doux afin de faciliter les déplacements.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 14 logements.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- Une voie de desserte d'orientation nord-sud est créée afin de permettre l'accès aux nouvelles constructions.

Mobilité douce :

- Un cheminement doux est aménagé le long de la voie à créer.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- La typologie des bâtiments est de type habitat individuel-groupé et/ou intermédiaire.
- Les bâtiments sont implantés dans le sens parallèle à la pente afin d'éviter les terrassements importants.
- La présence de terrasses doit être prise en compte dans le cadre du projet afin de les préserver dans la mesure du possible.
- La forme du bâti est harmonieuse et en cohérence avec les habitations et le paysage environnant.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est au maximum en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- La vue vers le village ancien est préservée.
- Des espaces de jardin sont implantés à l'est du secteur.
- Les arbres au sud et au nord sont préservés.
- Les murets en pierre et les terrasses sont préservés au maximum.

Intégration environnementale et écologique :

- Quelques arbres dans le secteur sont maintenus.



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
 - Principe de voie de desserte à créer
 - Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer ou conforter
- Vocation et composition urbaine**
 - Habitat individuel-goupé et/ou intermédiaire
 - Hauteur
- Composition paysagère**
 - Arbre existant à conserver
 - Perspective visuelle à préserver / valoriser

OAP n°3 – ROUTE D'AUBENAS

Contexte et enjeux



Le secteur se situe en entrée de ville nord à 400 mètres du centre village, dans une plaine d'orientation nord/sud, dans un contexte rural. Il est bordé au nord et à l'est par un ruisseau, accompagné d'une ripisylve tout au long de son cours. Le site est accessible par le chemin de Charoussas qui dessert une construction existante et par le sud à partir d'une opération de logements récente. L'enjeu principal de cette opération est de prendre en compte les éléments naturels aux abords du site.

Synthèse des enjeux

- Mettre en scène le paysage et le rapport à la ruralité.
- Favoriser une densité acceptable pour le secteur.
- Aménager le secteur en prenant en compte les éléments naturels.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 19 logements.

Mixité sociale : le projet présente un minimum de 50% de logements sociaux.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation sous la forme de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- Les accès se font depuis le chemin de Charoussas et par l'opération récente au sud.

Voirie :

- Une voie nord-sud à créer.

Mobilité douce :

- Des cheminements doux doivent être créés le long de la voie à créer.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- La typologie des bâtiments est de type habitat intermédiaire et/ou individuel-groupé à l'est et habitat individuel et/ou individuel-groupé à l'ouest.
- Toute nouvelle construction est proscrite dans une bande de 15 mètres depuis la berge au nord.
- L'aire de stationnement à créer au nord-est doit être arborée et présenter des aménagements paysagers qualitatifs.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est au maximum en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- la ripisylve du ruisseau (corridor hydraulique) est préservée et renforcée afin d'affirmer son rôle de coupure éco-paysagère
- Les parties nord et est du secteur sont maintenues en espace vert de pleine terre qui peuvent accueillir des espaces collectifs de qualité.
- Les arbres au Nord-ouest du secteur sont à préserver

Intégration environnementale et écologique :

- La ripisylve du ruisseau (corridor hydraulique) est préservée. Elle participe à la bonne gestion des eaux pluviales du futur aménagement.
- L'utilisation des énergies renouvelables est très fortement encouragée.
- L'opération devra assurer la bonne gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site. Ainsi il devra être mis en œuvre :
 - Des équipements adaptés tels que des noues, fossés, bassins de rétention paysagers.
 - Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements seront revêtues de matériaux drainants



COMMUNE DE LANAS

OAP n°1 – LES AUCHES

Contexte et enjeux



Le secteur se trouve au Nord du village de Lanas. Le périmètre possède de fort intérêt paysager. Son environnement se compose d'espace agricole et d'olivieraie au Sud-est de l'OAP. L'opération d'aménagement accueille des logements qui doivent être en cohérence avec le paysage alentour. Le corridor écologique au centre de l'opération doit être maintenu.

Synthèse des enjeux

- Aménager le secteur en prenant en compte le bâti et le paysage environnant.
- Renforcer les espaces verts existants par le biais de nouveaux éléments paysagers.
- Maintenir le corridor écologique au centre du secteur.
- Aménager des accès mutualisés cohérents.
- Mettre en place des liaisons douces.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 6 logements dont 3 sur le secteur nord et 3 sur le secteur sud.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- Pour le secteur nord, un accès commun à partir de la rue des Auches
- Pour le secteur sud, des accès mutualisés à partir de la rue des Auches et de la rue de Bindon.

Mobilité douce :

- Un cheminement modes doux est créé le long de la rue des Auches ainsi qu'entre la rue des Auches et la rue de Bindon sur le secteur nord

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- La typologie des bâtiments est à vocation d'habitat individuel et/ou individuel-groupé.
- Les formes architecturales doivent être harmonieuses et bien s'intégrer avec le tissu bâti environnant.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- Une transition paysagère végétale est implantée le long de la limite Nord et Sud et prend la forme d'une haie arbustive et arborée.
- Des haies doivent être créées le long du corridor écologique au centre du secteur.
- Les haies existantes en bordures intérieures du secteur sont à conserver.

Intégration environnementale et écologique :

- Les arbres au centre de l'opération d'aménagement sont à maintenir et constitue un espace de corridor écologique.

GORGES DE
L'ARDÈCHE
L'INTERCO

COMMUNE DE **Lanas**
OAP 1 – LES AUCHES

Superficie de l'OAP : 0,46 ha
Nombre de logements : 6
Densité : 13 logements/ha

PLUi de la CC des
Gorges de l'Ardèche



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
 - Accessibilité viaire
 - Principe de liaison douce à créer
- Vocation et composition urbaine**
 - Habitat individuel et/ou individuel-groupé
 - R+1 Hauteur
- Composition paysagère**
 - Corridor à préserver avec haies à créer de part et d'autre
 - Haie existante à conserver
 - Transition paysagère végétale à assurer

OAP n°2 – LES AUCHES 2

Contexte et enjeux



Le secteur se trouve au Nord du village de Lanas. Le périmètre possède de fort intérêt paysager. Son environnement se compose d'espace agricole et d'oliveraie au Sud-est de l'OAP. L'opération d'aménagement accueille des logements et des activités de service qui doivent présenter une bonne intégration urbaine et paysagère afin de marquer l'entrée du village.

Synthèse des enjeux

- Aménager le secteur en prenant en compte le bâti et le paysage environnant.
- Renforcer les espaces verts existants par le biais de nouveaux éléments paysagers.
- Préserver les éléments paysagers tel que le muret en bordure de route principale à l'est du secteur.
- Mettre en place des liaisons douces le long des voies secondaires.
- Favoriser l'implantation d'activités de services en rez-de-chaussée.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 5 logements répartis sur l'ensemble du secteur.

Mixité sociale : le projet présente un minimum de 100% de logements conventionnés.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- Les accès se font à l'est et à l'ouest du secteur.

Mobilité douce :

- Un cheminement modes doux est créé le long de la rue des Auches à l'est.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- La typologie des bâtiments est à vocation d'habitat intermédiaire et/ou collectif à l'est et d'habitat individuel et/ou individuel-groupé à l'ouest.
- Les formes architecturales doivent être harmonieuses et bien s'intégrer avec le tissu bâti environnant.
- Des activités des services sont implantées en rez-de-chaussée du bâti à l'Est.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- Une transition paysagère végétale est implantée le long de la limite Nord et prend la forme d'une haie arbustive et arborée.
- Le muret en bordure de la rue Principale est à préserver dans la mesure du possible, avec possibilité de percements ponctuels pour créer un accès aux constructions

Intégration environnementale et écologique :

- Les haies existantes en limites Sud-ouest du secteur sont à conserver.



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
 - Accessibilité viaire
 - Principe de liaison douce à créer
- Vocation et composition urbaine**
 - Habitat individuel et/ou individuel-groupé
 - Habitat intermédiaire et/ou collectif
 - Implantation d'activités de services en rez-de-chaussée
 - R+1 Hauteur
- Composition paysagère**
 - Muret à préserver
 - Haie existante à conserver
 - Transition paysagère végétale à assurer

COMMUNE D'ORGNAC-L'AVEN

OAP n°1 – LE VILLAGE

Contexte et enjeux



Le périmètre se situe au Nord du centre-bourg ancien. L'opération doit prendre en compte le tissu existant afin de permettre une bonne intégration dans le paysage urbain.

Synthèse des enjeux

- Aménager le secteur en prenant en compte le tissu bâti ancien existant alentour.
- Intégrer une trame paysagère dans les aménagements.
- Installer une nouvelle voie de desserte afin de faciliter la circulation dans l'opération d'aménagement.
- Mettre en place une liaison douce reliant l'Est et l'Ouest du secteur.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 16 logements répartis sur l'ensemble du secteur.

Mixité sociale : le projet présente un minimum de 50% de logements conventionnés.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- Les accès se font par la route de Vallon-Pont-d'Arc à l'est et par la route de l'Aven à l'ouest.
- Une voie est créée afin de permettre l'accès aux différentes habitations, d'orientation est-ouest.

Mobilité douce :

- Un cheminement piéton traverse le secteur d'est en ouest.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- La typologie des bâtiments est à vocation intermédiaire et/ou collectif.
- Les formes architecturales doivent respecter le tissu du bâti ancien à proximité.
- Un front bâti doit être créé sur la route de Vallon-Pont-d'Arc à l'est.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- Une transition paysagère végétale est implantée le long des limites Nord et Ouest du périmètre et prendra la forme d'une haie arbustive et arborée.

Intégration environnementale et écologique :

- Les arbres au sud sont à maintenir.

GORGES DE
L'ARDECHE
L'INTERCO

COMMUNE D' **Orgnac-l'Aven**
OAP1 – LE VILLAGE

Superficie de l'OAP : 0,39 ha
Nombre de logements : 16
Densité : 41 logements/ha

PLUi de la CC des
Gorges de l'Ardèche



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
 - Principe de voie de desserte à créer
 - Principe de liaison douce à créer
- Vocation et composition urbaine**
 - R+1 Habitat intermédiaire et/ou collectif
 - Front bâti à créer
 - R+1 Hauteur
- Composition paysagère**
 - Arbre existant à conserver
 - ||||| Transition paysagère végétale à assurer

OAP n°2 – LE FEZ

Contexte et enjeux



Le périmètre se situe au sud du centre-bourg ancien, à proximité immédiate. Le site est actuellement occupé par des vignes et se trouve en continuité du tissu de bourg ancien. Il est situé le long du chemin communal du Fez, desservi par la RD 217. L'accessibilité au site constitue donc un enjeu majeur de l'opération.

Synthèse des enjeux

- Aménager le secteur en prenant en compte le tissu bâti ancien existant alentour.
- Organiser une bonne accessibilité au site.
- Intégrer une bonne interface avec la zone agricole alentour.
- Installer une nouvelle voie de desserte afin de faciliter la circulation dans l'opération d'aménagement.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 7 logements répartis sur l'ensemble du secteur.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- Les accès se font par le chemin le Fez au nord et au sud du secteur.
- Une voie est créée ou bien deux accès mutualisés à partir du nord et du sud afin de permettre l'accès aux différentes habitations.

Mobilité douce :

- Un cheminement doux est aménagé en bordure de la nouvelle voie de desserte.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- La typologie des bâtiments est à vocation individuel et/ou individuel groupé.
- Les formes architecturales doivent respecter le tissu du bâti ancien à proximité.
- Un front bâti devra être créé le long de la nouvelle voie de desserte.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- Une transition paysagère végétale est implantée le long des limites Est, Nord et Sud et prendra la forme d'une haie arbustive et arborée.

Intégration patrimoniale :

- Le muret en pierre le long du chemin est à maintenir.



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Principe de voie de desserte à créer

Principe de liaison douce à créer

Accessibilité viaire

Flux, carrefour à organiser

Vocation et composition urbaine

Habitat individuel et/ou individuel-groupé

Hauteur

Composition paysagère

Transition paysagère végétale à assurer

Construction à caractère patrimonial à conserver et à réhabiliter

COMMUNE DE PRADONS

OAP n°1 – LES GRANGES

Contexte et enjeux



Le secteur de l'OAP se situe au sud-est du centre-bourg ancien. Le périmètre qui a pour vocation l'aménagement de logements permet de renforcer l'urbanisation du quartier. Les habitations devront s'intégrer et être en cohérence avec le bâti existant. Certains éléments paysagers comme des haies ou des bouquets d'arbres sont conservés afin de préserver la trame verte présente dans le secteur.

Synthèse des enjeux

- Aménager le secteur en prenant en compte le tissu bâti existant alentour.
- Renforcer les espaces verts existants par le biais de nouveaux éléments paysagers.
- Installer une nouvelle voie de desserte afin de faciliter la circulation dans l'opération d'aménagement.
- Mettre en place une liaison douce longeant la voie à créer.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 11 logements répartis sur l'ensemble du secteur.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- L'accès se fait via la voie du chemin de fer au Nord du secteur.
- Une voie est créée depuis la voie du chemin de fer afin de permettre l'accès aux différentes habitations. La voie est sans issue, une aire de retournement végétalisée est à prévoir au bout de celle-ci.

Mobilité douce :

- Un cheminement piéton traverse le secteur le long de la voie à créer.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- La typologie des bâtiments est à vocation d'habitat individuel et/ou individuel-groupé.
- Les formes architecturales doivent respecter le tissu du bâti à proximité.
- La forme du bâti est harmonieuse et en cohérence avec les habitations environnantes.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- Une transition paysagère végétale est implantée le long de la limite Sud du périmètre et prendra la forme d'une haie arbustive et arborée. Elle permet d'atténuer le vis-à-vis avec les maisons existantes au Sud du secteur.

Intégration environnementale et écologique :

- Les arbres remarquables au Sud du secteur sont à maintenir.
- La haie en limite Nord-est est à maintenir.



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
 - Principe de voie de desserte à créer
 - Aire de retournement à prévoir
 - Principe de liaison douce à créer
- Vocation et composition urbaine**
 - Habitat individuel et/ou individuel-groupé
 - Hauteur
- Composition paysagère**
 - Arbre existant à conserver
 - Haie existante à conserver
 - Transition paysagère végétale à assurer

COMMUNE DE RUOMS

OAP n°1 – LES BLACHES

Contexte et enjeux



Le secteur est situé au sud du centre-ville, inséré dans un tissu urbain à majorité pavillonnaire, en face de l'ensemble scolaire Saint-Joseph. Ce site est bien desservi avec plusieurs accès possibles, notamment depuis le boulevard de l'Europe Unie et la rue Nationale. L'objectif de cet aménagement est de proposer une offre de logements diversifiée à proximité du centre-ville et de densifier de manière cohérente ce site très bien desservi.

Synthèse des enjeux

- Encourager la densification du secteur.
- S'intégrer au maximum architecturalement avec le bâti traditionnel.
- Intégrer la végétation au projet.
- Organiser la desserte du secteur en aménageant une nouvelle voie de desserte.
- Favoriser et faciliter les déplacements doux.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 50 logements.

Mixité sociale : le projet présente un minimum de 50% de logements conventionnés.

Mixité fonctionnelle : des activités de service peuvent être implantées en rez-de-chaussée ainsi que des commerces en rez-de-chaussée de long de la rue Nationale.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation sous la forme de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- Les accès se font depuis la rue Nationale à l'ouest et depuis le rond-point sur le boulevard de l'Europe Unie à l'est. Les carrefours routiers doivent être dimensionnés dans une approche globale du projet.

Mobilité douce :

- Des cheminements doux sont aménagés au sein de l'opération, le long des voies à créer.
- Au nord-est, l'aménagement prévoit un accès pour les déplacements doux vers la voie verte de l'ancienne voie ferrée.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Les typologies des bâtiments sont de type habitat individuel-groupé et/ou intermédiaire et habitat collectif.
- Un alignement du bâti sur la nouvelle voie de desserte est souhaité, il permet la mise en œuvre de jardins privatifs ou partagés sur l'arrière des bâtiments.
- Le volume des bâtiments collectifs en alignement participe à apporter une lecture claire des accès et un caractère urbain à la voie.
- Réinterpréter les formes urbaines traditionnelles du centre-bourg.
- L'aménagement étant face à un établissement scolaire, un alignement en léger recul peut permettre la sécurisation des trottoirs et marquer l'entrée du projet par des plantations.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- Des alignements d'arbres à feuilles caduques le long des voiries sont plantés.
- Quelques arbres existants sont maintenus.
- Les espaces publics seront majoritairement arborés.
- Les aménagements doivent intégrer des espaces publics : placettes, jeux pour enfants, stationnements... à aspect paysager.

Intégration environnementale et écologique :

- Permettre une orientation du bâti favorable à une conception bioclimatique.
- Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont recherchées (Noue enherbée, revêtements perméables, Chaussée à structure réservoir...).
- L'intégration de végétation au projet permettra de limiter l'effet d'îlot de chaleur lié à la minéralisation.
- Les arbres existants sont maintenus contribuant au maintien de la biodiversité sur le site.



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
 - ➔ Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
 - - - - Principe de voie de desserte à créer
 - ↔ Principe de liaison à créer
 - Flux, carrefour à organiser
 - Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer
- Vocation et composition urbaine**
 - Habitat individuel-groupé et/ou intermédiaire
 - Petits collectifs
 - Bâti à préserver
 - || Principe de recul / espace tampon
- Composition paysagère**
 - ▨ Espace de pleine terre végétalisée à créer
 - ▨ Espace vert public ou collectif à aménager
 - ||||| Transition paysagère végétale à assurer
- Arbre existant à conserver
 - Arbres à planter

OAP n°2 – ROUTE DE PRADONS

Contexte et enjeux



Le secteur est situé au nord du centre-bourg de la commune dans un contexte d'habitat pavillonnaire diffus. Il constitue une extension urbaine avec une pente importante sur des franges naturelles et agricoles. L'objectif de l'opération est de prendre en compte la pente et d'assurer une bonne intégration dans le tissu bâti existant.

Synthèse des enjeux

- Prendre en compte le contexte paysager qualitatif.
- Assurer des transitions entre les différentes formes urbaines envisagées.
- Organiser la desserte du secteur en aménageant une nouvelle voie de desserte.
- Intégrer les constructions à la pente.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 18 logements.

Mixité sociale : le projet présente un minimum de 50% de logements sociaux

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- L'accès à l'opération se fait depuis la route de Pradons
- Une voie de desserte d'orientation ouest-est est créée depuis la route afin de desservir l'ensemble des constructions. Elle se termine en impasse.

Mobilité douce :

- Un cheminement doux est aménagé en bordure de la nouvelle voie de desserte.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Une mixité de typologies urbaines, incluant de l'habitat individuel-groupé et/ou intermédiaire au nord et de l'habitat individuel et/ou individuel-groupe au sud.
- Les constructions veilleront à s'implanter dans le sens parallèle à la pente afin de limiter les terrassements.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- Des transitions végétales paysagères sont à réaliser sur le pourtour du secteur.



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- ➔ Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
- - - Principe de voie de desserte à créer
- Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer ou conforter
- Vocation et composition urbaine**
- habitat individuel et/ou individuel - groupé
- Habitat individuel-groupé et/ou intermédiaire
- R+1 Hauteur
- Composition paysagère**
- Espace de pleine terre végétalisée à créer
- Transition paysagère végétale à assurer

OAP n°3 – ALLEE DE FREYZIN

Contexte et enjeux



Le secteur est situé au nord du centre bourg de la commune dans un contexte d'habitat pavillonnaire diffus. Il constitue une nouvelle densification au cœur d'un secteur déjà presque entièrement recouvert par de l'habitat pavillonnaire. L'objectif de l'opération est de proposer une offre de logements à proximité du centre-ville et densifier de manière cohérente ce site.

Synthèse des enjeux

- Encourager la densification du secteur.
- Intégrer la végétation au projet.
- Assurer des transitions entre les différentes formes urbaines envisagées.
- Organiser la desserte du secteur en aménageant une nouvelle voie de desserte.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 13 logements.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- L'accès à l'opération se fait depuis l'allée du Freyzin.
- Une voie de desserte bouclant le secteur est créée depuis l'allée afin de desservir l'ensemble des constructions.

Mobilité douce :

- Un cheminement doux est aménagé en bordure de la nouvelle voie de desserte.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- La typologie des bâtiments est de type habitat individuel et/ou individuel-groupé.
- La forme du bâti est harmonieuse et en cohérence avec les habitations voisines.

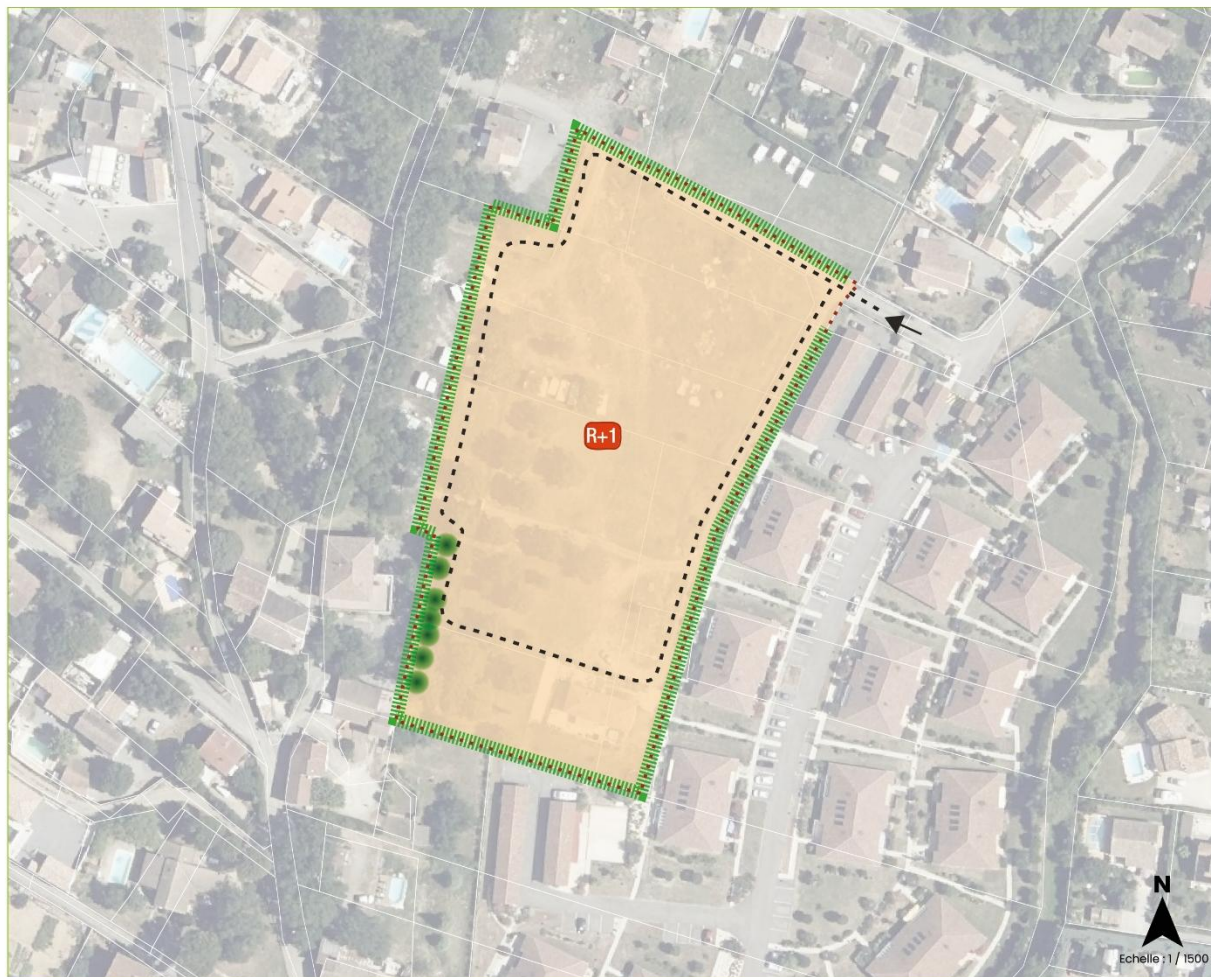
Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- Des transitions végétales paysagères sont à réaliser sur le pourtour du secteur.



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accessibilité viaire (positionnement indicatif)

Principe de voie de desserte à créer

Vocation et composition urbaine

habitat individuel et/ou individuel - groupé

Hauteur

Composition paysagère

Transition paysagère végétale à assurer

Arbre à préserver

COMMUNE DE SAINT-ALBAN-AURIOLLES

OAP n°1 – SILHOL

Contexte et enjeux



Le secteur est situé au nord du centre-bourg de Saint-Alban, dans un contexte pavillonnaire en limite de grands espaces boisés. Le site est occupé par des structures arborées remarquables, en continuité avec la forêt, notamment à l'est, et par des abords en murets historiques de pierres sèches à l'ouest. L'objectif de l'opération est de développer une nouvelle offre en habitat tout en préservant le caractère boisé et les éléments historiques.

Synthèse des enjeux

- Aménager le secteur en maintenant les structures végétales arborées.
- Maintenir les éléments historiques.
- Organiser la desserte du secteur en aménageant une nouvelle voie de desserte.
- Prendre en compte le risque de feux de forêts.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 253 logements dont environ 162 logements intermédiaires et/ou collectifs et 13 logements individuels et/ou individuels-groupés.

Mixité sociale : le projet présente un minimum de 25% de logements sociaux.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- L'accès à l'opération se fait depuis le chemin de Silhol à l'ouest du site.
- Une voie de desserte d'orientation est-ouest est créée depuis le chemin afin de desservir l'ensemble des constructions. Elle se termine en impasse à l'est.

Mobilité douce :

- Un cheminement doux est aménagé en bordure de la nouvelle voie de desserte et se prolonge vers l'est jusqu'au chemin rural.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- La typologie des bâtiments est de type intermédiaire et/ou collectif à l'ouest, et individuel et/ou individuel-groupé à l'est.
- Les formes architecturales doivent être harmonieuses et bien s'intégrer avec le bâti environnant.
- Un dispositif d'assainissement non-collectif est installé à l'Est du secteur

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- Les boisements seront préservés au maximum afin de maintenir l'ambiance paysagère naturelle de jardin habité du secteur.
- Des transitions paysagères avec les boisements sont créées.
- Les murets historiques en pierres sèches sur le chemin du Silhol sont préservés.
- Des espaces de jardins sont créés à l'est de l'habitat intermédiaire et/ou collectif.

Intégration environnementale et écologique :

- Les boisements et les arbres remarquables sont préservés au maximum afin de maintenir la biodiversité présente sur le site.
- Maintenir des bandes tampons entre les espaces boisés et les constructions afin de prévenir du risque de feu de forêt.



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
 - ➔ Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
 - Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer ou conforter
 - - - - Principe de voie de desserte à créer
- Vocation et composition urbaine**
 - Habitat individuel et/ou individuel-groupé
 - Habitat intermédiaire et/ou collectif
 - Assainissement non collectif
 - R+X Hauteur
- Composition paysagère**
 - Espace de jardin à créer ou à conforter
 - ||||| Transition paysagère végétale à assurer
 - - - - Muret à préserver
 - / / / Périmètre de gestion du risque feu de forêt à considérer

OAP n°2 – MARIUS PERBOST

Contexte et enjeux



Le secteur est situé au nord du centre-bourg de Saint-Alban, dans un contexte pavillonnaire en limite de grands espaces boisés. Le site est occupé par des structures arborées remarquables, en continuité avec la forêt.

Il est desservi au sud par la rue Marius Perbost et au Nord-Ouest par la montée de la Barnerie.

L'objectif de l'opération est de développer une nouvelle offre en habitat tout en préservant le caractère boisé et les éléments historiques.

Synthèse des enjeux

- Aménager le secteur en maintenant les structures végétales arborées.
- Maintenir les éléments historiques.
- Organiser la desserte du secteur en aménageant une nouvelle voie de desserte.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation de 23 logements.

Mixité sociale : le projet présente un minimum de 100% de logements sociaux.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- L'accès à l'opération se fait par une voie de bouclage depuis la rue Marius Perbost au Sud et par la montée de la Barnerie au Nord-ouest.

Mobilité douce :

- Un cheminement doux est aménagé en bordure de la nouvelle voie de desserte.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- La typologie des bâtiments est individuel-groupé et/ou intermédiaire.
- Les formes architecturales doivent être harmonieuses et bien s'intégrer avec le bâti environnant.
- Dans la mesure du possible, les sens de faîtage devront être implantés de manière parallèle à la pente afin de limiter les terrassements.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- Les boisements seront préservés au maximum afin de maintenir l'ambiance paysagère naturelle de jardin habité du secteur.
- Des transitions paysagères avec les boisements sont créées.

Intégration environnementale et écologique :

- Les boisements seront préservés au maximum afin de maintenir la biodiversité présente sur le site.



-  Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
-  Principe de voie de desserte à créer
- Vocation et composition urbaine**
-  Habitat individuel-groupé et/ou intermédiaire
-  Hauteur
- Composition paysagère**
-  Transition paysagère végétale à assurer

COMMUNE DE SAINT-MAURICE-D'ARDECHE

OAP n°1 – Champ de Bois

Contexte et enjeux



Le secteur est situé à l'est du centre-bourg. Il est occupé par des vignes et se trouve dans un contexte d'habitat pavillonnaire, et à l'est d'une pépinière viticole. La voie verte passe juste au nord du site. L'enjeu principal de l'opération est de prendre en compte le contexte paysager et la pente du terrain.

Synthèse des enjeux

- Prendre en compte le contexte paysager qualitatif.
- Intégrer le bâti à la pente.
- Assurer des transitions entre les différentes formes urbaines envisagées.
- Organiser la desserte du secteur en aménageant une nouvelle voie de desserte.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 19 logements.

Mixité sociale : le projet présente un minimum de 30% de logements sociaux sur la zone 1.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- L'accès à l'opération se fait depuis le Chemin du Champ de bois à l'est. Le secteur 2 de l'OAP sera desservi par ce même chemin.
- Dans le secteur 1 une voie de desserte en impasse pourra être créée pour desservir le fond de parcelle.

Mobilité douce :

- Une voie piétonne devra être réalisée depuis la route du Champ de Bois jusqu'à la RD 579 pour assurer la sécurité des déplacements doux. Celle-ci sera connectée au futur aménagement de la commune destiné à assurer la sécurité des déplacements doux le long de la RD 579. Une voie piétonne sera également aménagée le long de la route du Champ de Bois.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Le secteur 1 fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat individuel-groupé.
- Le secteur 2 est destiné à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat individuel. Dans le secteur 2 les constructions devront s'inscrire dans une bande constructible d'une profondeur de vingt mètres depuis la limite de l'espace public.
- Dans le secteur 2, l'orientation des faîtages des futures constructions sera parallèle à la voirie.
- Les futures constructions (hors annexes) devront être alignées.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- Un espace commun équivalent au minimum à 10% de la surface totale du secteur 1 sera aménagé dans le secteur 1 pour offrir un lieu de vie aux habitants (placette, aire de jeux pour enfants...).
- Depuis la RD 579, le site de projet est actuellement bordé par un front végétal planté sur une butte : le projet devra garder cette coupure verte qui permet à la fois de garder une « image naturel » en entrée de bourg de Saint Maurice d'Ardèche, et de réduire les nuisances sonores pour les futurs habitants de ce projet.



COMMUNE DE SAINT-REMÈZE

OAP n°1 – VITROLE

Contexte et enjeux



Le secteur se situe au centre du territoire communal et au Sud du centre-village ancien. Le site est occupé par un espace viticole et des espaces non utilisés par l'agriculture, dans un contexte d'habitat pavillonnaire qui l'entoure. L'aménagement doit permettre la densification d'une dent creuse de taille importante située à proximité du centre-bourg ancien.

Synthèse des enjeux

- Aménager le secteur en prenant en compte le bâti et le paysage environnant.
- Renforcer les espaces verts existants par le biais de nouveaux éléments paysagers.
- Préserver les éléments paysagers tel que les arbres à l'Ouest du secteur.
- Mettre en place des liaisons douces.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 20 logements répartis sur l'ensemble du secteur.

Mixité sociale : le projet présente un minimum de 40% de logements sociaux.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- L'accès se fait via la route dit Vitrole à l'Ouest du secteur.
- Une voie est créée depuis la route dit Vitrole au Sud-ouest. Un accès est possible par le Nord des terrains de tennis à l'Est du secteur.
- L'accès agricole au Sud du périmètre est conservé afin de permettre le passage des engins.

Mobilité douce :

- Des cheminements piétons traversent le secteur d'Est en Ouest en longeant les voies à créer. Une voie mode doux permet d'accéder au Nord du site.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- La typologie des bâtiments est à vocation résidentielle et prennent la forme d'habitat intermédiaire et/ou collectif au nord et individuel-groupé et/ou intermédiaire sur le reste du secteur.
- Les formes architecturales doivent être harmonieuses et bien s'intégrer avec le bâti environnant.
- La construction au nord du secteur doit former un front bâti le long de la route des Gorges et doit rappeler les formes urbaines anciennes du village à proximité.
- Des espaces de jardins doivent être créés au sud de cette construction, en lien avec les arbres à préserver.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- Une transition paysagère végétale est implantée sur l'ensemble des limites du périmètre et prend la forme de haies arbustives et arborées.
- Les haies existantes en bordures intérieures du secteur sont à conserver.

Intégration environnementale et écologique :

- Les arbres au nord-ouest de l'opération d'aménagement sont à maintenir.

GORGES DE
L'ARDÈCHE
L'INTERCO

COMMUNE DE **Saint-Remèze**
OAP 1 – VITROLE

Superficie de l'OAP : 0,79 ha
Nombre de logements : 20
Densité : 25 logements/ha

PLUi de la CC des
Gorges de l'Ardèche



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
 - Principe de voie de desserte à créer
 - - -> Accès agricole à conserver
 - > Accessibilité viaire
 - Principe de liaison douce à créer
- Vocation et composition urbaine**
 - Habitat individuel et/ou individuel-groupé
 - Habitat intermédiaire ou collectif
 - Front bâti à créer
 - R+1 Hauteur
- Composition paysagère**
 - Arbre existant à conserver
 - Haie existante à conserver
 - ||||| Transition paysagère et végétale à assurer
 - Espace de jardin à créer ou à conforter

OAP n°2 – CHEMIN DE BERG

Contexte et enjeux



Le secteur se situe au centre du territoire communal et en continuité nord du centre-bourg ancien. Le site est constitué d'un espace non utilisé par l'agriculture. Il est entouré par du bâti ancien dense au sud et de l'habitat pavillonnaire sur les autres côtés. L'enjeu est d'aménager de manière qualitative et avec une bonne intégration urbaine une dent creuse de taille importante qui se situe en continuité du centre-bourg ancien.

Synthèse des enjeux

- Aménager le secteur en prenant en compte le bâti et le paysage environnant.
- Prolonger la trame urbaine du village ancien.
- Renforcer les espaces verts existants par le biais de nouveaux éléments paysagers.
- Mettre en place une liaison douce.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 9 logements répartis sur l'ensemble du secteur.

Mixité sociale : le projet présente un minimum de 40% de logements sociaux.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- L'accès aux constructions se fait via la rue Jean Antoine Dubois à l'Est. Des accès sont possibles depuis la rue à l'Est et le chemin à l'Ouest.

Mobilité douce :

- Un cheminement piéton traverse le secteur d'Est en Ouest.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- La typologie des bâtiments est à vocation résidentielle et prennent la forme d'habitat intermédiaire à l'est le long du chemin de Berg et individuel et/ou individuel-groupé sur la partie ouest.
- Les formes architecturales doivent être harmonieuses et bien s'intégrer avec le bâti environnant.
- Les constructions à l'est le long du chemin de Berg doivent former un front bâti le long du chemin et doit rappeler les formes urbaines anciennes du village à proximité.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- Les haies existantes en bordures autour du secteur sont à conserver.

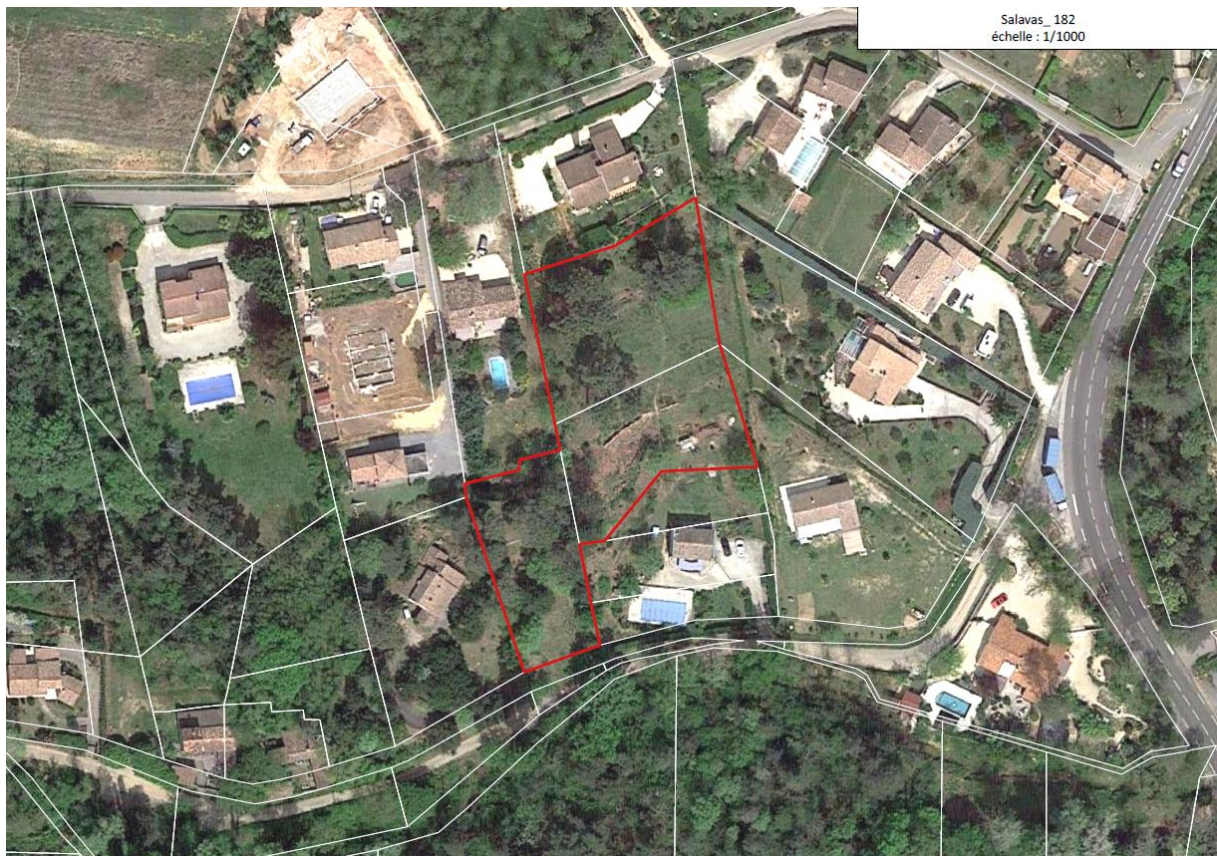


- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Accès possibles
- Principe de liaison douce à créer
- Vocation et composition urbaine**
- Habitat individuel et/ou individuel-groupé
- Habitat intermédiaire
- Front bâti à créer
- R+1 Hauteur
- Composition paysagère**
- Hale existante à conserver

COMMUNE DE SALAVAS

OAP n°1 – GOUR D'ESTELLE

Contexte et enjeux



Le secteur de l'OAP se situe au Sud du territoire communal. L'opération d'aménagement se trouve dans un contexte résidentiel diffus et c'est dans cette optique que l'implantation du bâti va s'effectuer. Ce site étant assez marqué par la végétation dans son ensemble, l'aménagement doit le prendre en compte. La pente naturelle du terrain doit également être prise en compte.

Synthèse des enjeux

- Aménager le secteur en prenant en compte la proximité du tissu bâti existant.
- Préserver des éléments patrimoniaux tels que des murets en pierres sèches.
- Maintenir les éléments paysagers existant et les renforcer par de nouveaux éléments tels que des transitions paysagères végétales.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 5 logements répartis sur l'ensemble du secteur.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- L'accès se fait via le chemin du Gour d'Estelle au Sud du secteur.
- Une voie est créée depuis le chemin afin de permettre l'accès aux nouvelles constructions

Mobilité douce :

- Un cheminement piéton traverse le secteur le long de la voie à créer.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- La typologie des bâtiments est à vocation d'habitat individuel et/ou individuel-groupé.
- La forme du bâti est harmonieuse et en cohérence avec les habitations et le paysage environnants.
- La pente naturelle du terrain est à prendre en compte dans l'implantation des nouvelles constructions.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- Une transition paysagère végétale est implantée le long de la limite Est du périmètre et prendra la forme d'une haie arbustive et arborée. Elle permet d'atténuer les vis-à-vis avec les habitations existantes.
- Un espace de pleine terre végétalisée est à préserver dans l'objectif de conserver le caractère naturel du site.

Intégration environnementale et écologique :

- Certains arbres existants sur le secteur doivent être préservés.
- Les éléments à caractère historiques tels que les terrasses et les murets en pierres sèches sont à maintenir.



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Principe de voie de desserte à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Vocation et composition urbaine**
- Habitat individuel et/ou individuel-groupé
- Hauteur
- Composition paysagère**
- Espace de pleine terre végétalisée à créer
- Arbre existant à conserver
- Muret à préserver
- Transition paysagère végétale à assurer

COMMUNE DE VAGNAS

OAP n°1 – LE CHAMBON

Contexte et enjeux



Le secteur est situé à l'ouest du centre-bourg de la commune, dans un tissu urbain résidentiel diffus de type pavillonnaire. Le terrain est occupé par des parcelles agricoles non utilisées pour la plupart ainsi qu'une parcelle de jardin, avec quelques arbres, et est bordé au sud par la D255. L'objectif de l'opération est de structurer le développement le long de la rue et de prendre en compte les éléments naturels.

Synthèse des enjeux

- Structurer la rue par des implantations bâties ou jardinées.
- Prendre en compte les éléments naturels du site.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat.

L'aménagement propose la réalisation d'environ 9 logements.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- Les accès à l'opération se font par la D255 et doivent être mutualisés.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- La typologie des bâtiments est de type habitat individuel et/ou individuel-groupé.
- La forme du bâti est harmonieuse et en cohérence avec les habitations voisines.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

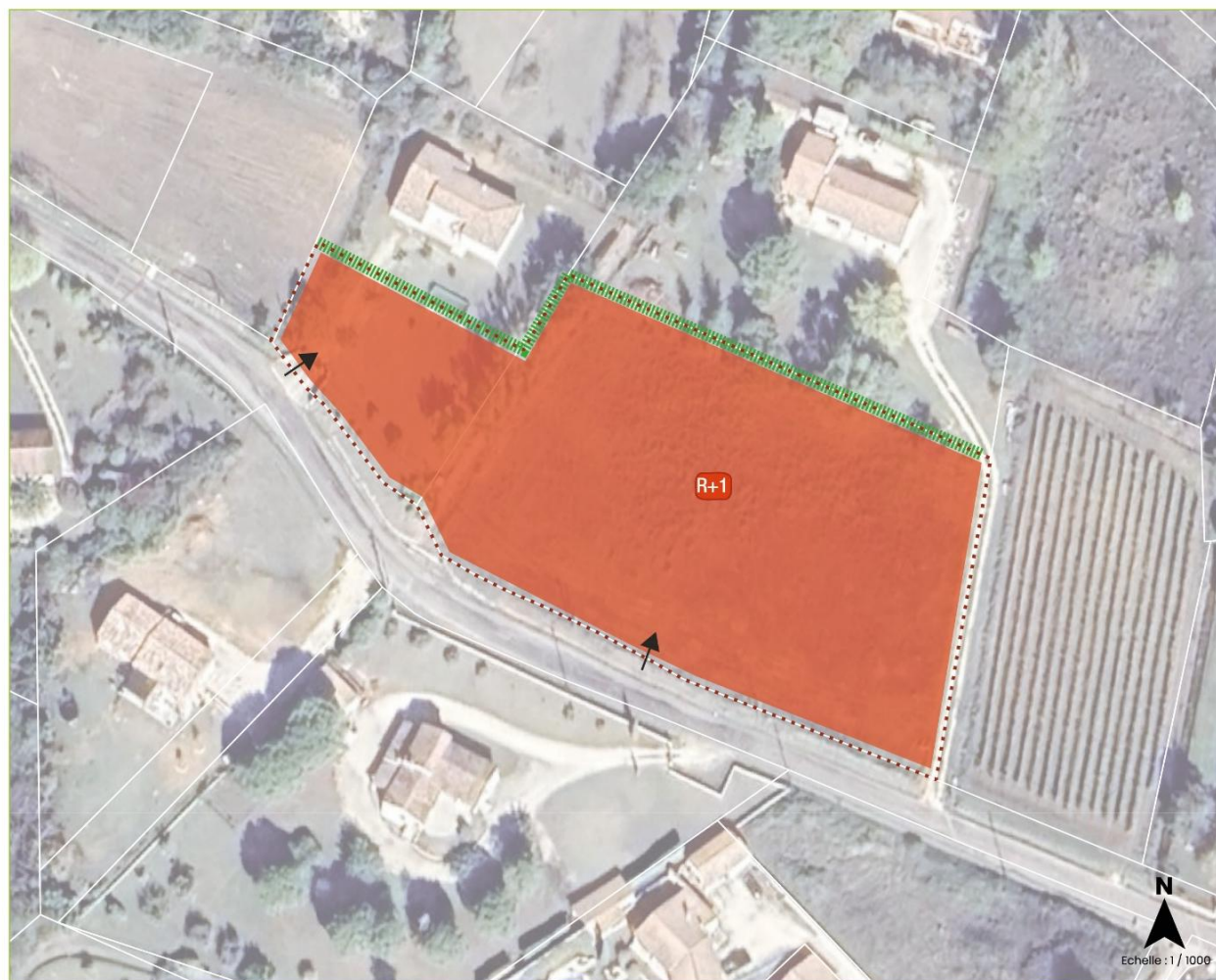
Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- La borne militaire romaine est préservée.
- Des transitions paysagères avec les parcelles voisines sont créées.

Intégration environnementale et écologique :

- La haie au nord-ouest est préservée contribuant au maintien de la biodiversité sur le site.



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
- Vocation et composition urbaine**
- Habitat individuel et/ou individuel-groupé
- Hauteur
- Composition paysagère**
- Haie ou ripisylve existante à conserver
- Transition paysagère végétale à assurer

OAP n°2 – LE CHAMBON 2

Contexte et enjeux



Le secteur est situé à proximité du centre historique de la commune, du côté nord-ouest, et constitue une entrée de village, intégrée dans un tissu urbain résidentiel diffus de type pavillonnaire. Le terrain est bordé à l'est par la D579. L'objectif de l'opération est de souligner l'entrée du village et de réinterpréter les formes urbaines anciennes.

Synthèse des enjeux

- Marquer l'entrée de village et structurer la rue par des implantations bâties en cohérence avec le village ancien.
- S'inspirer des formes bâties de l'ancien village.
- Créer une mixité fonctionnelle.
- Aménager des cheminements doux afin de faciliter les déplacements.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat.

L'aménagement propose la réalisation d'environ 11 logements.

Mixité sociale : le projet présente un minimum de 50% de logements sociaux.

Mixité fonctionnelle : Implantation possible d'artisanat, commerces et activités de service en rez-de-chaussée le long de la RD579.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- Un accès est créé depuis la RD579 à l'Est.
- Une voie de desserte est créée au centre du secteur avec une anticipation d'une desserte possible des terrains au sud du secteur.

Mobilité douce :

- Un cheminement doux est créé tout au long de la nouvelle voie de desserte.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- La typologie des bâtiments est de type habitat intermédiaire et/ou collectif sur la majorité du secteur.
- Réinterpréter les formes bâties du village ancien.
- Créer des fronts bâtis le long de la RD579.
- Des activités de services, artisanales et de commerces sont implantées en rez-de-chaussée.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

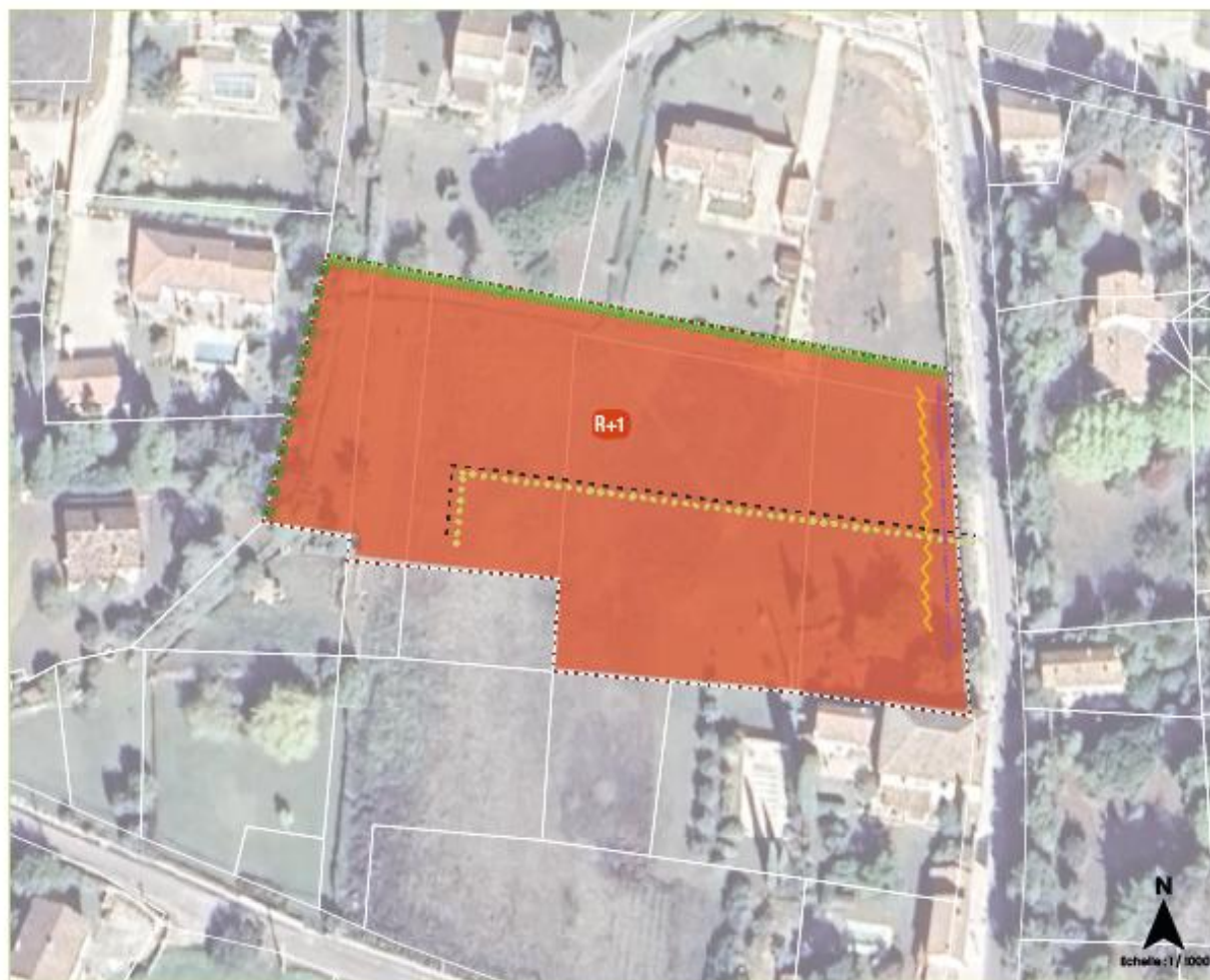
Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- La haie à l'ouest du secteur est maintenue.
- Une transition paysagère avec le bâti voisin est créée au nord du secteur.

Intégration environnementale et écologique :

- La haie à l'ouest avec quelques arbres dans le secteur sont préservés contribuant au maintien de la biodiversité sur le secteur.



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
 - ➔ Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
 - Principe de voie de desserte à créer
 - Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer ou conforter
- Vocation et composition urbaine**
 - R+1 Habitat intermédiaire et/ou collectif
 - ~~~~~ Implantation de services, artisanat et commerce au RDC
 - Front bâti à créer
 - R+1 Hauteur
- Composition paysagère**
 - ■ ■ Haie ou ripisylve existante à conserver
 - ||||| Transition paysagère végétale à assurer

COMMUNE DE VALLON-PONT-D'ARC

OAP n°1 – RATIÈRE

Contexte et enjeux



Le secteur se situe au centre du territoire communal, au Nord-est du centre-ville, dans un contexte de faubourg et d'entrée de ville. Son environnement se compose d'espaces agricoles pour la plupart non utilisés. L'objectif est de renforcer l'urbanisation sur le secteur en accueillant de nouveaux logements qui doivent être en cohérence avec le bâti déjà existant. Il va s'agir également de prolonger la structure urbaine ancienne sur la route de Bourg-Saint-Andéol au nord.

Synthèse des enjeux

- Aménager le secteur en prenant en compte le bâti et le paysage environnant.
- Aménager une entrée de ville qualitative.
- Gérer les transitions entre les formes urbaines proposées.
- Renforcer les espaces verts existants par le biais de nouveaux éléments paysagers.
- Mettre en place des liaisons douces.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 55 logements répartis sur l'ensemble du secteur dont :

- Environ 25 logements collectifs au nord
- Environ 18 logements intermédiaires et/ou collectifs au centre
- Environ 12 logements individuels et/ou individuels-groupés au sud et à l'est

Mixité sociale : le projet présente un minimum de 50% de logements sociaux.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- L'accès se fait via la route de Bourg Saint Andéol au Nord du site et par l'impasse de Ratière au sud.
- Une voie principale est créée, elle permet de desservir les habitations du secteur.
- L'impasse de Ratière est à élargir au niveau de l'opération. Un sens unique sera mis en place en amont de son débouché sur la rue du Miarou.

Mobilité douce :

- Des cheminements piétons traversent le secteur. Ils longent la voie à créer ainsi que l'impasse de Ratière.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- La typologie des bâtiments est à vocation résidentielle et prennent la forme d'habitat collectif au nord, intermédiaire et/ou collectif au centre, et d'habitat individuel et/ou individuel-groupé au sud et à l'est.
- Les formes architecturales doivent être harmonieuses et bien s'intégrer avec le bâti environnant.
- Un front bâti devra être créé sur la route de Bourg-Saint-Andéol.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- Une transition paysagère végétale est implantée le long des limites Est et Ouest et prend la forme de haies arbustives et arborées.
- Les haies existantes en bordures intérieures du secteur sont à préserver.
- De larges espaces de jardin sont à prévoir pour l'habitat collectif et intermédiaire au nord et au centre de l'opération.

Intégration environnementale et écologique :

- Les arbres au nord et à l'ouest de l'opération d'aménagement sont à maintenir.



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
 - Principe de voie de desserte à créer
 - Principe de liaison douce à créer
- Vocation et composition urbaine**
 - Habitat individuel et/ou individuel-groupé
 - Habitat intermédiaire et/ou collectif
 - Habitat collectif
 - R+1 Hauteur
- Composition paysagère**
 - Arbre existant à conserver
 - ■ ■ ■ Haie existante à préserver
 - ||||| Transition paysagère végétale à assurer
 - ■ ■ ■ Espace de jardin à créer

OAP n°2 – VIEILLE ROUTE DE LAGORCE

Contexte et enjeux



Le secteur se situe au centre du territoire communal et en continuité nord du centre-ville ancien. Son environnement se compose d'espaces agricoles non utilisés et de quelques arbres. L'objectif est de renforcer l'urbanisation sur une dent creuse de taille importante. La cohérence des formes urbaines doit être recherchée avec celles du centre-ville ancien à proximité.

Synthèse des enjeux

- Aménager le secteur en prenant en compte le bâti et le paysage environnant.
- Prolonger la trame bâtie du centre-ville historique.
- Renforcer et préserver les espaces verts existants par le biais de nouveaux éléments paysagers.
- Mettre en place des liaisons douces.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 20 logements répartis sur l'ensemble du secteur.

Mixité sociale : le projet présente un minimum de 50% de logements sociaux.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- Les accès se font via la vieille route de Lagorce à l'Ouest et le chemin du Mas de Boulle à l'Est.

Mobilité douce :

- Un cheminement piéton traverse le secteur d'Ouest en Est.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- La typologie des bâtiments est à vocation résidentielle et prennent la forme d'habitat individuel-groupé et/ou intermédiaire au Sud et d'habitat collectif et/ou intermédiaire au Nord.
- Les formes architecturales doivent être harmonieuses et bien s'intégrer avec le bâti environnant, en prolongeant la trame urbaine du centre-ville historique.
- Des fronts bâtis doivent être créés le long de la vieille route de Lagorce et du chemin du Mas de Boulle.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- Une transition paysagère végétale est implantée le long de la limite Sud-ouest et prend la forme de haies arbustives et arborées.
- La haie existante en bordure nord du secteur est à conserver.
- Un espace de pleine végétalisé est à créer au Nord de l'opération et permet de créer un espace de respiration entre les deux bâtis.
- Les arbres existants sont à préserver.

Intégration environnementale et écologique :

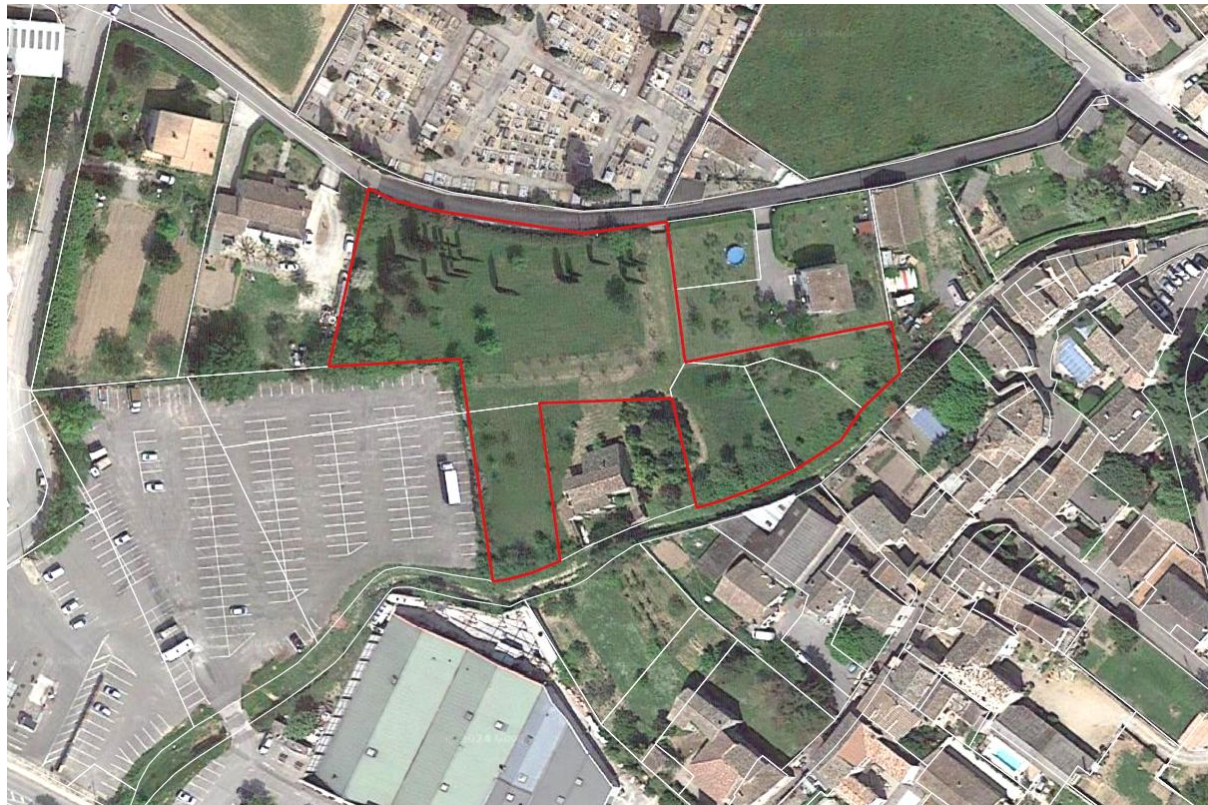
- Les arbres au nord des maisons en bande à créer sont à maintenir.
- L'olivieraie au centre du secteur est à préserver.



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Principe de liaison douce
- Vocation et composition urbaine**
- Habitat individuel-groupé
- Habitat collectif et/ou intermédiaire
- Front bâti à créer
- Hauteur
- Composition paysagère**
- Espace d'enjeu écologique et paysager à préserver
- Espace de pleine terre végétalisée à créer
- Arbre existant à conserver
- Haie existante à conserver
- Transition paysagère végétale à assurer

OAP n°3 – BOURDARIC

Contexte et enjeux



Le secteur se situe au centre du territoire communal, à l'ouest du centre-ville ancien et au sud du cimetière. Son environnement se compose d'espaces agricoles non utilisés et de quelques arbres. Un ruisseau marque la limite sud du secteur. L'objectif est de prévoir une urbanisation cohérente sur une dent creuse de taille importante en accueillant de nouveaux logements qui doivent être en cohérence avec l'existant.

Synthèse des enjeux

- Aménager le secteur en prenant en compte le bâti et le paysage environnant.
- Renforcer les espaces verts existants par le biais de nouveaux éléments paysagers.
- Préserver les éléments paysagers tel que les arbres et la haie au Nord du secteur.
- Mettre en place des liaisons douces.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 14 logements répartis sur l'ensemble du secteur.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- L'accès se fait via le chemin des Vignerons au Nord du secteur.
- Une voie principale est créée. Elle traverse l'ensemble du périmètre.

Mobilité douce :

- Des cheminements piétons traversent le secteur. Ils longent les voies à créer.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- La typologie des bâtiments est à vocation résidentielle et prennent la forme d'habitat individuel au Sud et habitat collectif au nord.
- Les formes architecturales doivent être harmonieuses et bien s'intégrer avec le bâti environnant.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- Une transition paysagère végétale est implantée sur l'ensemble des limites du secteur et prend la forme de haies arbustives et arborées.
- Les haies existantes en bordures Sud-ouest du secteur sont à conserver.

Intégration environnementale et écologique :

- La haie au Nord de l'opération d'aménagement est à maintenir.
- Des arbres ayant un intérêt fort à l'Ouest et au Sud-est sont à préserver.
- La partie nord du site, excepté pour l'implantation des logements collectifs, restera en espace vert de pleine terre et permettra d'offrir des espaces de jardin agréables.

GORGES DE
L'ARDÈCHE
L'INTERCO

COMMUNE DE **Vallon-Pont-d'Arc**
OAP 3 – BOURDARIC

Superficie de l'OAP : 0,56 ha
Nombre de logements : 14
Densité : 25 logements/ha

PLUi de la CC des
Gorges de l'Ardèche

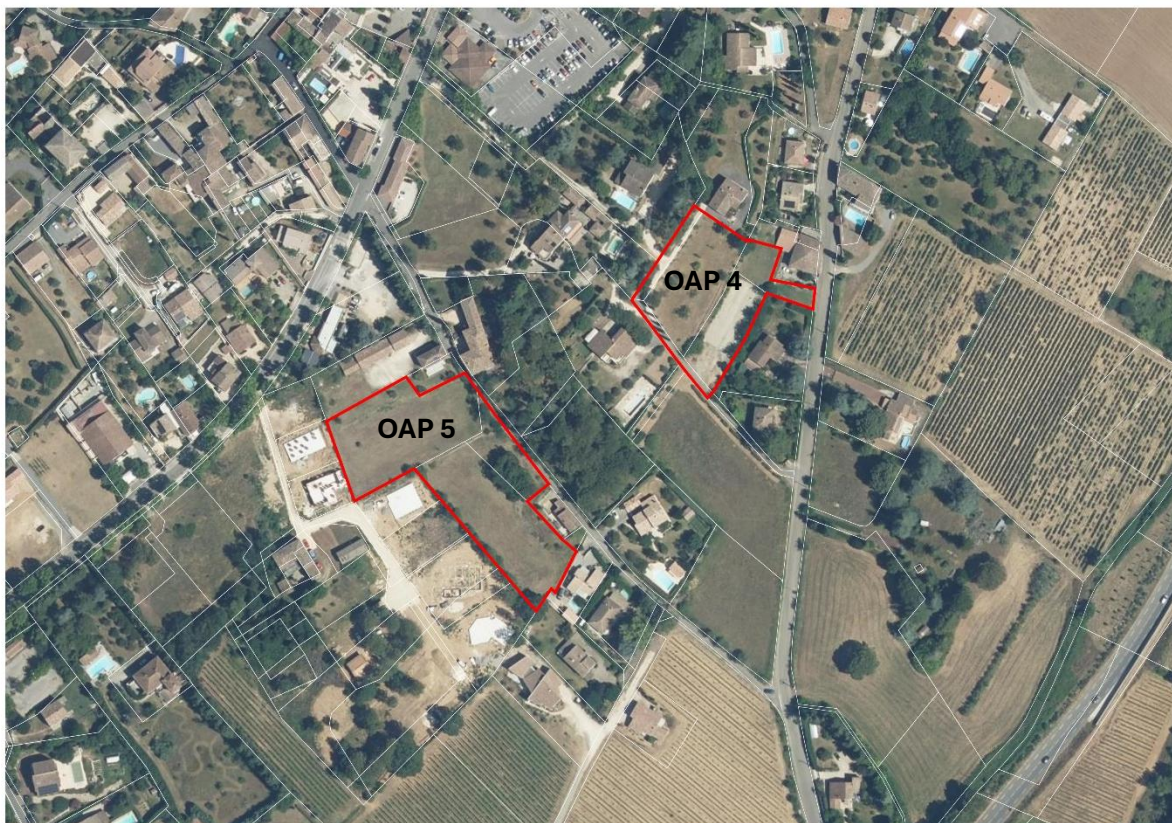


- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
 - Principe de voie de desserte à créer
 - Principe de liaison douce à créer
- Vocation et composition urbaine**
 - Habitat individuel
 - Habitat collectif
 - R+1 Hauteur
- Composition paysagère**
 - Espace vert de pleine terre végétalisée à créer
 - Arbre existant à conserver
 - Haie existante à conserver
 - Transition paysagère végétale à assurer



OAP n°4 et 5 – CENTRE-VILLAGE SUD

Contexte et enjeux



Le secteur se situe au sud du centre-ville ancien dans un tissu urbain pavillonnaire entrecoupé d'espaces agricoles et boisés. Les deux secteurs ne présentent pas de vocation particulière mais sont composés de plusieurs arbres de haute tige.

L'OAP 4 est desservie à l'Est par la route vieille du pont d'Arc et au Sud par un chemin au sud du secteur. L'OAP 5 est desservie à l'est par le chemin des Crozes.

L'objectif est de prévoir une urbanisation cohérente sur des espaces de dents creuses importantes pour boucler l'urbanisation de cette partie de la commune. Il doit poursuivre également un standard qualitatif en matière d'intégration paysagère et environnementale au regard des enjeux des secteurs.

Synthèse des enjeux

- Aménager le secteur en prenant en compte le bâti et le paysage environnant.
- Renforcer les espaces verts existants par le biais de nouveaux éléments paysagers.
- Préserver les éléments paysagers tel que les arbres
- Mettre en place des liaisons douces.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'OAP 4 propose la réalisation de 8 logements.

L'OAP 5 propose la réalisation de 16 logements.

Mixité sociale : l'OAP 5 présente un minimum de 50% de logements sociaux.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- Pour l'OAP 4, l'accès se fait par une voie de bouclage entre la route vieille du pont d'Arc et le chemin au sud du secteur.
- Pour l'OAP 5, l'accès se fait à partir du chemin des Crozes à l'est.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- La typologie des bâtiments propose de l'habitat individuel et/ou individuel-groupé sur l'OAP 4 et de l'habitat individuel-groupé et/ou intermédiaire sur l'OAP 5.
- Les formes architecturales doivent être harmonieuses et bien s'intégrer avec le bâti environnant.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- Une transition paysagère végétale est implantée sur l'ensemble des limites du secteur et prend la forme de haies arbustives et arborées.
- Certains spécimens de haute tige sont à conserver.



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- - - - Principe de voie de desserte à créer
- ➔ Accessibilité viaire
- Vocation et composition urbaine**
- Habitat individuel-groupé ou intermédiaire
- Habitat individuel ou individuel-groupé
- R+1 Hauteur
- Composition paysagère**
- Arbre existant à conserver
- ||||| Transition paysagère végétale à assurer

OAP n°6 – CHEMIN DE CARCALET

Contexte et enjeux



Le secteur se situe au nord du centre-ville ancien dans un tissu urbain pavillonnaire en interface avec de grands espaces agricoles à l'Est. Le secteur est composé d'espaces boisés délimités à l'Est par le ruisseau de Rimoron.

Le secteur est desservi à l'Ouest par le chemin de Carcalet et au sud par le chemin de Rimouron.

L'objectif est de prévoir une urbanisation cohérente sur de espaces non exploités et boisés pour boucler l'urbanisation de cette partie de la commune. Il doit poursuivre également un standard qualitatif en matière d'intégration paysagère et environnementale au regard des enjeux des secteurs, notamment la présence du Rimoron.

Synthèse des enjeux

- Aménager le secteur en prenant en compte le bâti et le paysage environnant.
- Renforcer les espaces verts existants par le biais de nouveaux éléments paysagers.
- Préserver les éléments paysagers tel que les arbres
- Travailler l'intégration paysagère en rapport avec le Rimoron
- Mettre en place des liaisons douces.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'opération propose un total de 70 logements.

Mixité sociale : le projet présente un minimum de 25% de logements sociaux.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- L'accès se fait par plusieurs voies de bouclage entre le chemin de Carcalet et celui du Rimouron.

Mobilité douce :

- Des cheminements piétons traversent le secteur. Ils longent les voies à créer.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- La typologie des bâtiments est en individuel et/ou individuel groupé sur les 2/3 nord-ouest et en individuel groupé et/ou intermédiaire sur le 1/3 sud-est.
- Les formes architecturales doivent être harmonieuses et bien s'intégrer avec le bâti environnant.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- Une transition paysagère végétale est implantée sur l'ensemble des limites du secteur et prend la forme de haies arbustives et arborées.
- Un espace de pleine terre sera également assuré au sud-ouest du secteur comme un véritable espace de respiration pour le quartier.
- Certains spécimens de haute tige sont à conserver.
- Un retrait paysager composé d'un espace de pleine terre densément boisé est à prévoir pour protéger le Rimoron et assurer une transition paysagère optimale.



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- - - - - Principe de voie de desserte à créer
- Vocation et composition urbaine**
- Habitat individuel-groupé ou intermédiaire
- Habitat individuel ou individuel-groupé
- R+1 Hauteur
- Composition paysagère**
- /// Espace de pleine terre végétalisée
- ||||| Transition paysagère végétale à assurer

COMMUNE DE VOGÜÉ

OAP n°1 – CHEMIN DE BASTIDE

Contexte et enjeux



Le secteur est situé au sud-est du centre-bourg, dans un contexte résidentiel diffus avec de l'habitat pavillonnaire, avec des franges agricoles et naturelles. L'objectif de l'opération est de s'intégrer avec le bâti voisin et prendre en compte le contexte rural.

Synthèse des enjeux

- Composer les franges agricoles et naturelles.
- Organiser la desserte du secteur en aménageant une nouvelle voie de desserte.
- Aménager un cheminement doux afin de faciliter les déplacements.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 8 logements.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- L'accès à l'opération se fait par le chemin de Saint-Vionien au sud.
- Une voie de desserte est créée depuis le chemin afin de permettre l'accès aux nouvelles constructions.

Mobilité douce :

- Un cheminement doux est aménagé en bordure de la nouvelle voie de desserte.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- La typologie des bâtiments est de type habitat individuel-groupé et/ou intermédiaire.
- La forme du bâti est harmonieuse et en cohérence avec les habitations et le paysage environnant.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

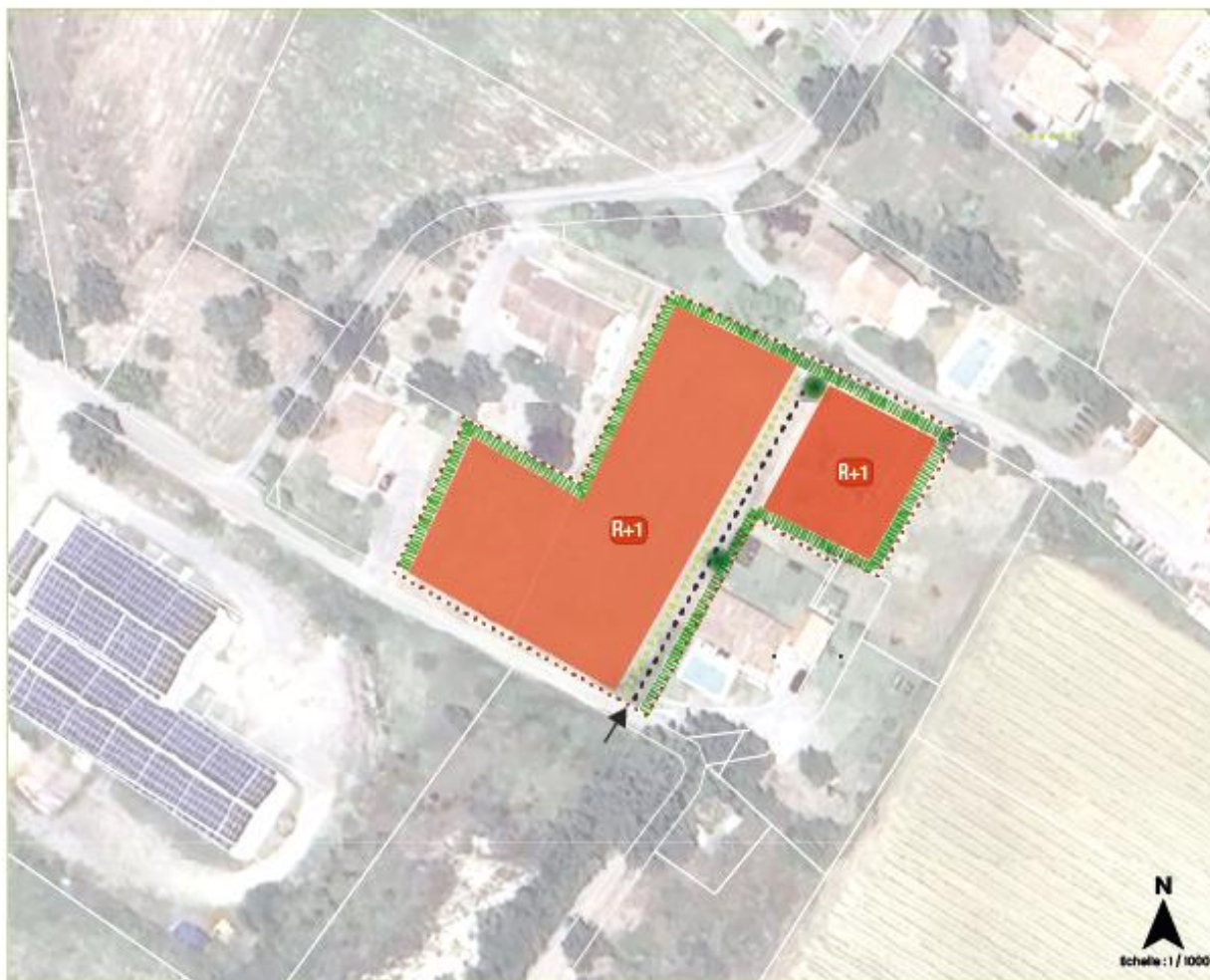
Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- Quelques arbres dans le secteur sont préservés.
- Des transitions paysagères avec le bâti voisin et zones agricoles et naturelles sont créées.

Intégration environnementale et écologique :

- Quelques arbres dans le secteur sont préservés.



--- Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

➔ Accessibilité viaire (positionnement indicatif)

--- Principe de voie de desserte à créer

--- Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer ou conforter

Vocation et composition urbaine

■ individuel-groupé et/ou intermédiaire

R+X Hauteur

Composition paysagère

--- Transition paysagère végétale à assurer

● Arbre existant à conserver



OAP n°2 – ROUTE DE SAUVEPLANTADE

Contexte et enjeux



Le secteur se situe à l'est du centre-bourg, dans un contexte résidentiel diffus avec de l'habitat pavillonnaire. L'objectif de l'opération est de s'intégrer avec le bâti voisin et prendre en compte le contexte rural.

Synthèse des enjeux

- Proposer des formes urbaines en cohérence avec le tissu bâti alentour.
- Organiser la desserte du secteur en aménageant une nouvelle voie de desserte.
- Aménager un cheminement doux afin de faciliter les déplacements.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 10 logements.

Mixité sociale : le projet présente un minimum de 100% de logements sociaux.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- Deux accès sont créés, le premier depuis la route de Sauveplantade au sud et l'autre depuis l'impasse des Bastides.
- Une voie de desserte est créée afin de permettre l'accès aux nouvelles constructions.

Mobilité douce :

- Un cheminement doux est aménagé en bordure de la nouvelle voie de desserte.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- La typologie des bâtiments est de type habitat individuel-groupé et/ou intermédiaire.
- La forme du bâti est harmonieuse et en cohérence avec les habitations et le paysage environnant.

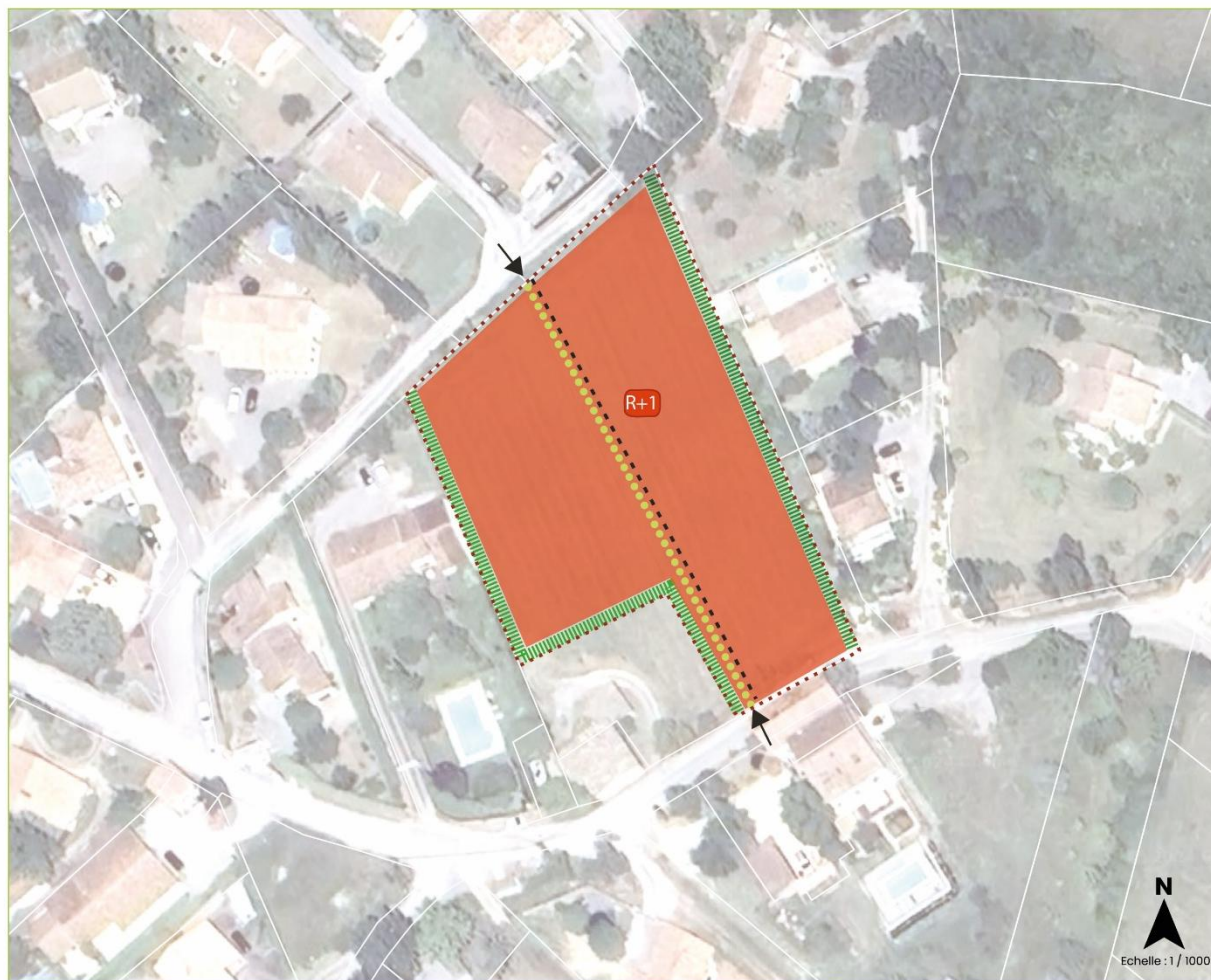
Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- Des transitions paysagères avec le bâti voisin sont créées.



- Périmètre d'application de l'OAP
Accessibilité, modes doux et stationnement
 Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
 Principe de voie de desserte à créer
 Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer ou conforter
Vocation et composition urbaine
 Habitat individuel-groupé et/ou intermédiaire
 Hauteur
Composition paysagère
 Transition paysagère végétale à assurer

OAP n°3 – VOGÜÉ GARE

Contexte et enjeux



Le secteur est situé en continuité nord du centre-bourg ancien et à proximité de la rivière de l'Auzon à l'ouest, dans un contexte résidentiel diffus avec de l'habitat pavillonnaire au nord et un contexte urbain plus dense au sud avec quelques activités et services. L'objectif de l'opération est de s'inspirer du bâti ancien et composer la frange naturelle avec la rivière.

Synthèse des enjeux

- Composer les franges naturelles avec le cours d'eau.
- S'inspirer des formes architecturales ancienne voisines.
- Organiser la desserte du secteur en aménageant une nouvelle voie de desserte.
- Aménager un cheminement doux afin de faciliter les déplacements.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 10 logements.

Mixité sociale : le projet présente un minimum de 100% de logements sociaux.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- L'accès à l'opération se fait par la route de Ruoms et le parking situé au sud du site.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Les constructions sont de type habitat intermédiaire et/ou collectif.
- La forme du bâti est inspirée du bâti ancien à proximité.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- Un espace de jardin collectif paysager est créé en frange ouest et nord-ouest à proximité de la rivière.
- Quelques arbres à l'ouest du secteur sont préservés.
- Des transitions paysagères avec le bâti voisin sont créées.

Intégration environnementale et écologique :

- Quelques arbres dans le secteur sont préservés, permettant de faire la transition avec la rivière.

GORGES DE
L'ARDÈCHE
L'INTERCO

COMMUNE DE **VOGÜÉ**
OAP 3 – VOGÜÉ GARE

Superficie de l'OAP : 0.42 ha
Nombre de logements : 10
Densité : 24 logements/ha

PLUi de la CC des
Gorges de l'Ardèche



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
 - ➔ Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
 - Stationnement à créer ou conforter
- Vocation et composition urbaine**
 - Habitat intermédiaire et/ou collectif
 - R+X Hauteur
- Composition paysagère**
 - Espace de jardin à créer ou à conforter
 - ||||| Transition paysagère végétale à assurer
 - Arbre existant à conserver

OAP n°4 – SAINT-VIONEIN



Contexte et enjeux

Le secteur est situé au sud de la commune en situation d'entrée de ville. Il est composé de bâti d'activités, d'espaces boisés et à vocation agricole ainsi que de quelques habitations.

Il est desservi à l'Est par la RD579.

L'objectif de l'opération est de composer un secteur mixte entre de l'activité économique au sud et des habitations au nord tout en garantissant une entrée de ville qualitative sur le plan urbain comme paysager.

Synthèse des enjeux

- Organiser la desserte du secteur en aménageant une nouvelle voie de desserte en minimisant les accès sur la départementale
- Aménager un cheminement doux afin de faciliter les déplacements.
- Favoriser l'intégration paysagère du secteur dans son environnement

Orientations

Programmation

Vocation principale : mixte habitat et économique

L'aménagement propose la réalisation d'environ 8 logements au nord (dent creuse de 0,31 ha, soit une densité de 26 logements/ha) et d'activités artisanales et industrielles au sud (0,31 ha en extension urbaine disponibles).

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- L'accès à l'opération se fait par un accès unique sur la RD579 desservant l'ensemble de la zone, comme indiqué sur le schéma d'aménagement. L'accès existant sur la RD doit être supprimé.
- Une voirie à créer permet de desservir l'ensemble des constructions existantes et à créer.

Mobilité douce :

- Un cheminement doux est aménagé le long de la voie nouvelle

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Les constructions sont de type habitat individuel ou individuel-groupé
- L'intégration paysagère des constructions doit être particulièrement soignée, y compris pour les activités artisanales, vue la localisation du secteur en entrée de ville

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1 maximum pour le secteur d'habitat.

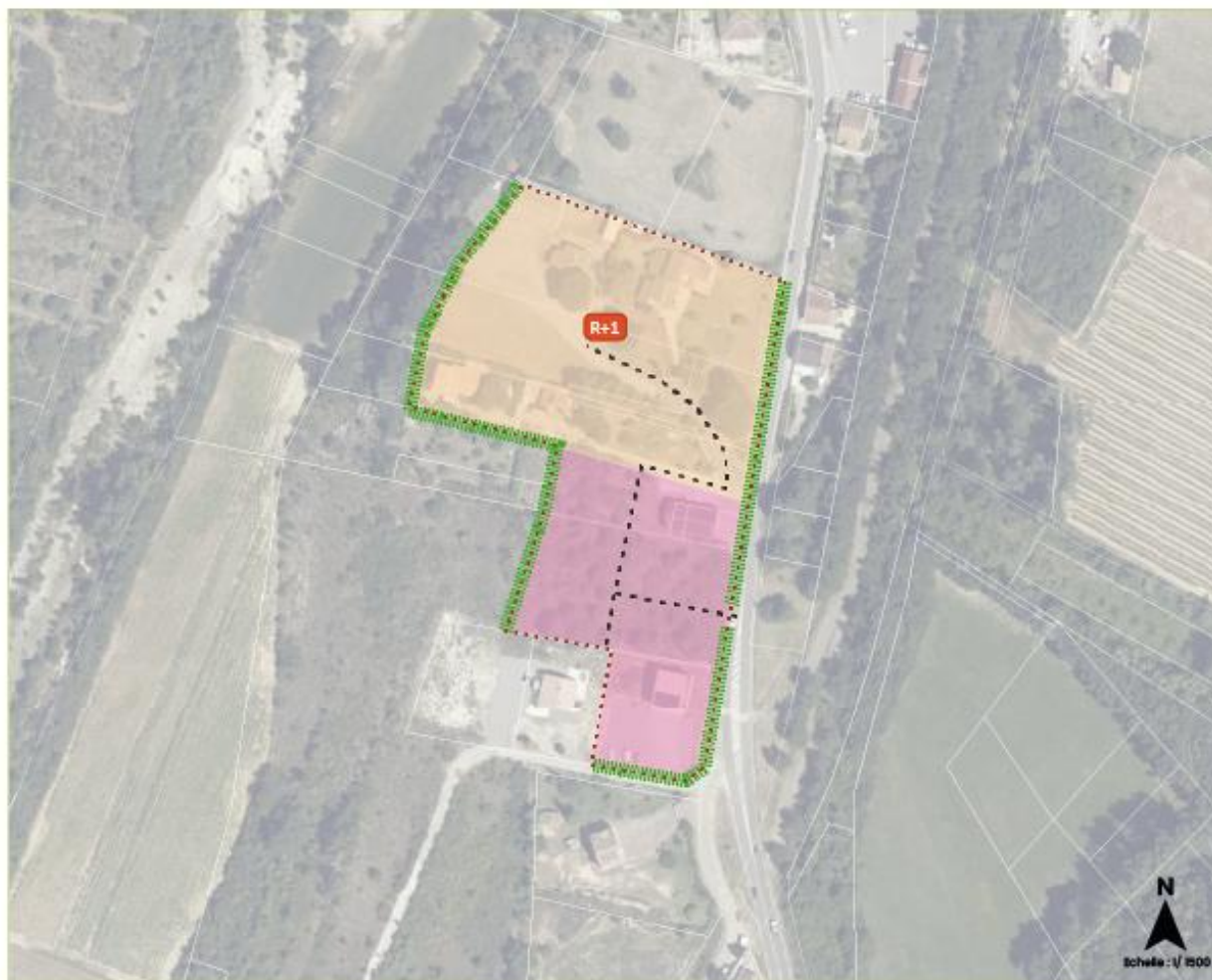
Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- Quelques arbres à l'ouest du secteur sont préservées.
- Des transitions paysagères avec le bâti voisin sont créées.

Intégration environnementale et écologique :

- Quelques arbres dans le secteur sont préservés, permettant de faire la transition avec le cours d'eau à l'ouest



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Principe de voie de desserte à créer
- Vocation et composition urbaine**
- Habitat individuel ou individuel-groupé
- Zone à vocation économique
- Hauteur
- Composition paysagère**
- Transition paysagère végétale à assurer