



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**

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 :

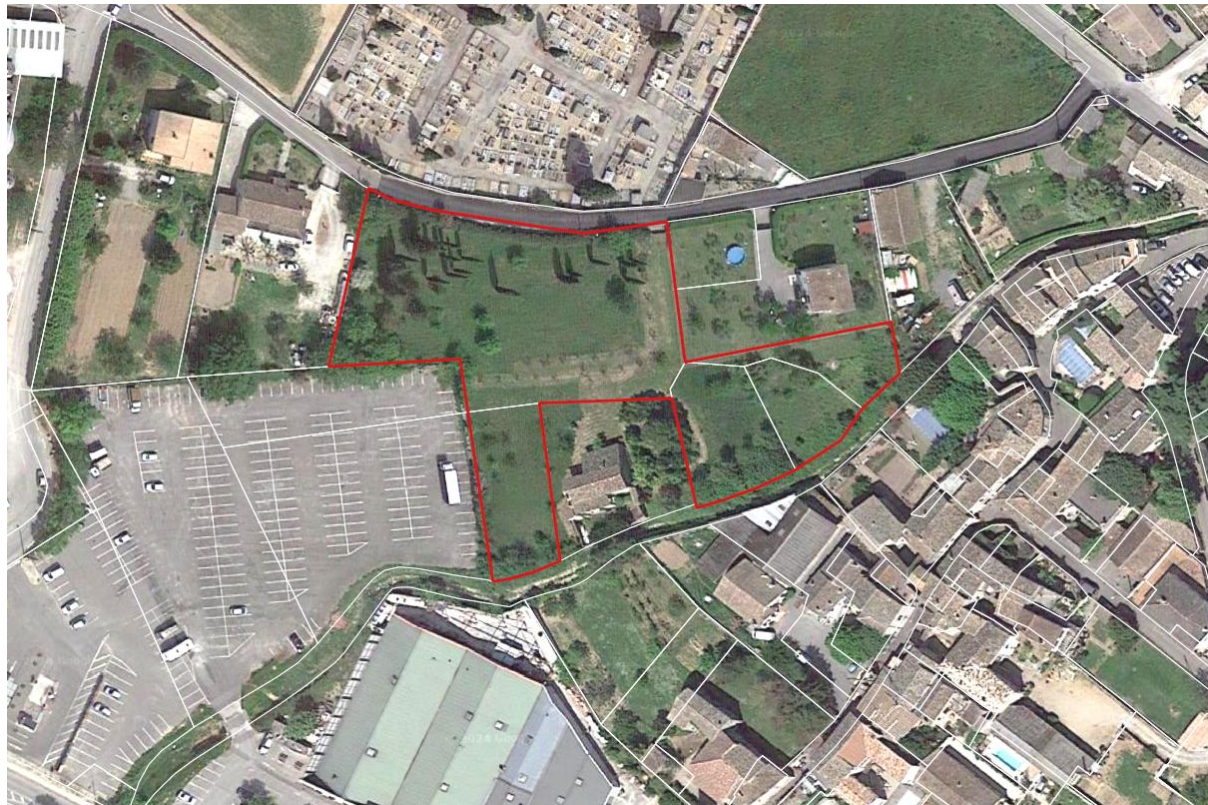
- Les arbres au nord des maisons en bande à créer sont à maintenir.
- L'olivieraie au centre du secteur est à préserver.



- 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'ARDECHE
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

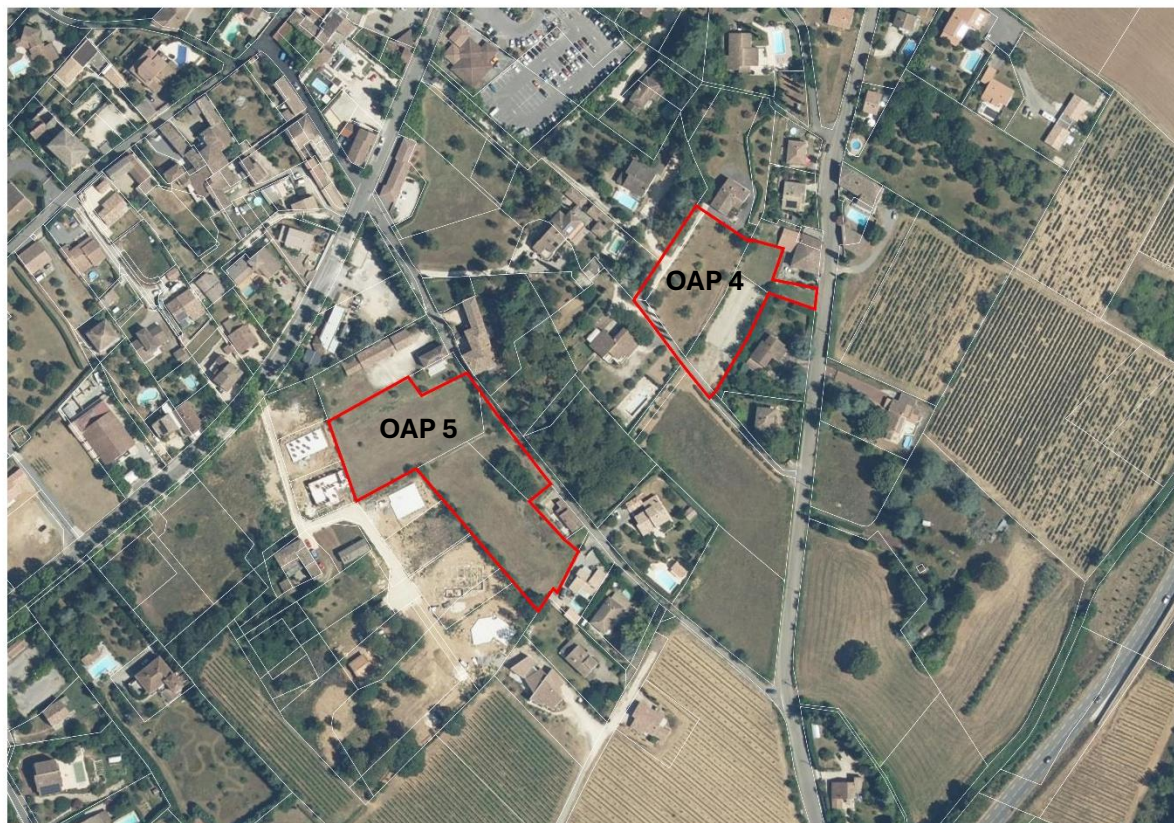


- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
 - - - Principe de voie de desserte à créer
 - - - Principe de liaison douce à créer
- Vocation et composition urbaine**
 - Habitat individuel
 - Habitat collectif
 - R+1 Hauteur
- Composition paysagère**
 - Espace vert 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
 - 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.

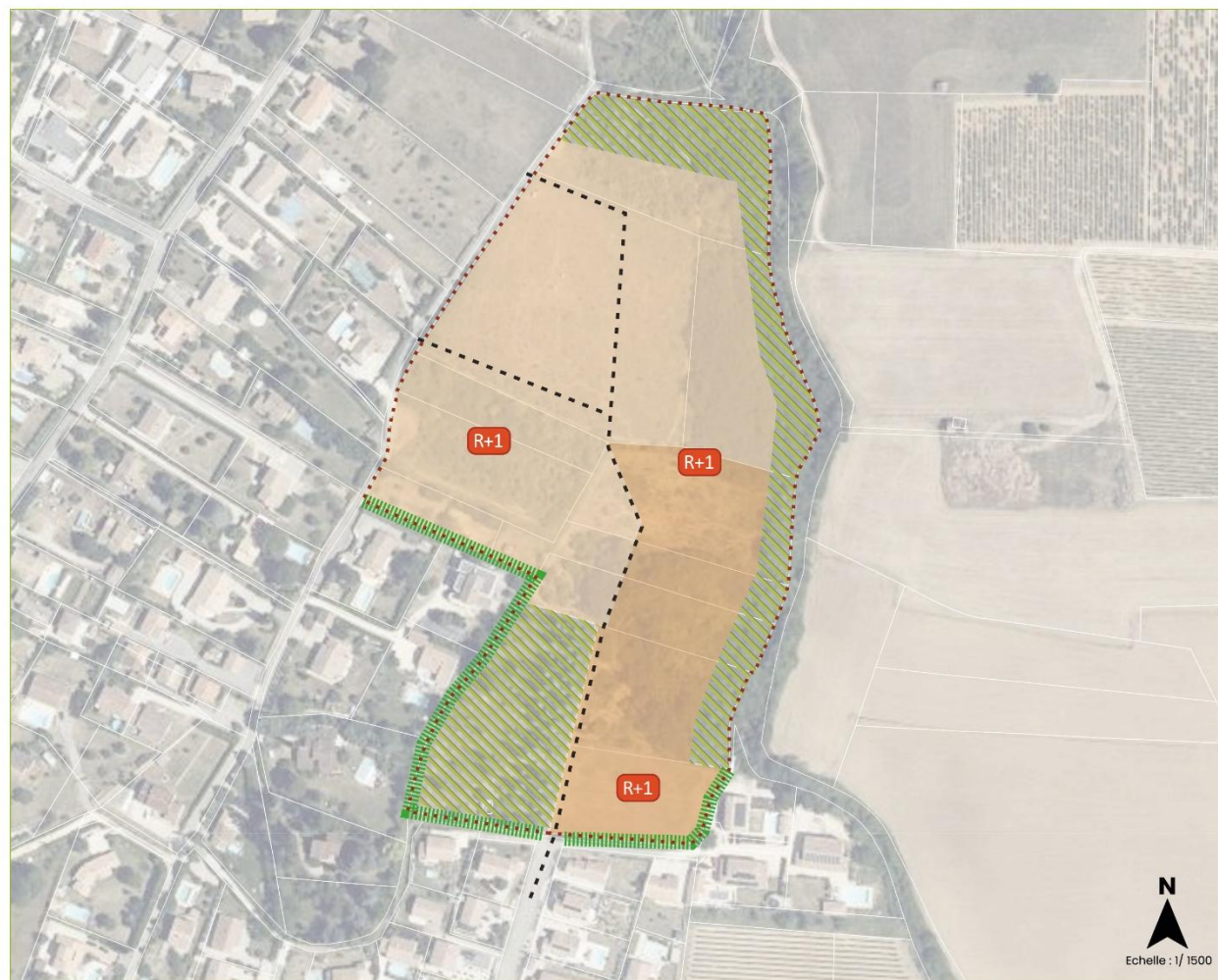
Hauteur :

- 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