



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Rapport de présentation

1.1 Diagnostic – Bilan des documents d'urbanisme

Arrêt en conseil communautaire – Avril 2025

Sommaire

1. Documents d'urbanisme en vigueur avant le PLUi	3
2. Récapitulatif des surfaces inscrites dans les documents d'urbanisme en vigueur	5
3. Zoom sur le foncier à vocation économique.....	7
4. Bilan qualitatif des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	8
5. Bilan qualitatif des outils règlementaires	9
5.1. Les prescriptions environnementales	9
5.2. Les prescriptions répondant à des enjeux urbains	9
5.3. Les prescriptions patrimoniales	10
6. Cartes de zonage des documents d'urbanisme en vigueur.....	11

1. Documents d'urbanisme en vigueur avant le PLUi

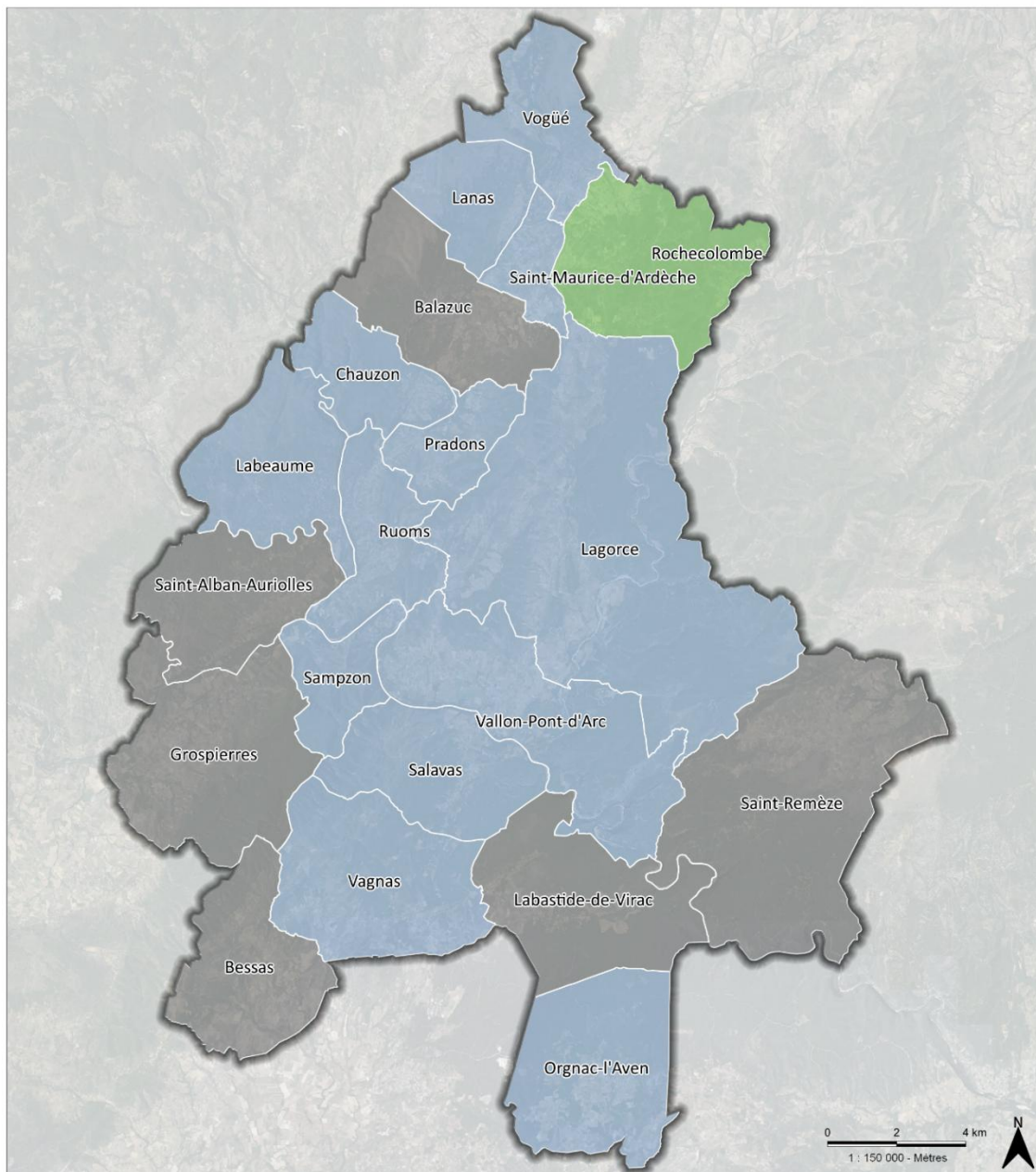
Commune	Type de document	Evolution du document
Balazuc	Règlement National d'Urbanisme	
Bessas	Règlement National d'Urbanisme	
Chauzon	Plan Local d'Urbanisme	Approuvé le 15/09/2020 Modification simplifiée le 19/10/2021
Grospierres	Règlement National d'Urbanisme	
Labastide-de-Virac	Règlement National d'Urbanisme	
Labeaume	Plan Local d'Urbanisme	Approuvé le 08/07/2008 Mise à jour 16/07/2009 Mise à jour 16/07/2020
Lagorce	Plan Local d'Urbanisme	Approuvé le 02/03/2021 Mise à jour 03/06/2021
Lanas	Plan Local d'Urbanisme	Approuvé le 25/07/2013 Mise à jour le 22/05/2015
Orgnac-l'Aven	Plan Local d'Urbanisme	Approuvé le 20/06/2013
Pradons	Plan Local d'Urbanisme	Approuvé le 15/10/2007 Modification le 25/05/2009 Mise à jour le 18/11/2013 Modification le 01/12/2016
Rochecolombe	Carte Communale	Approuvé le 05/01/2005
Ruoms	Plan Local d'Urbanisme	Approuvé le 11/10/2018 Modification le 17/10/2019 Mise à jour le 16/07/2020
Saint-Alban-Auriolles	Règlement National d'Urbanisme	
Saint-Maurice-d'Ardèche	Plan Local d'Urbanisme	Approuvé le 16/06/2019
Saint-Remèze	Règlement National d'Urbanisme	
Salavas	Plan Local d'Urbanisme	Approuvé le 19/12/2017 Modification le 16/07/2020
Sampzon	Plan Local d'Urbanisme	Approuvé le 12/07/2018
Vagnas	Plan Local d'Urbanisme	Approuvé le 19/04/2007 Mise en compatibilité Le 14/10/2014 Modification simplifiée Le 15/03/2018 Rectification modification simplifiée le 12/04/2018 Modification simplifiée le 11/07/2019
Vallon-Pont-d'Arc	Plan Local d'Urbanisme	Approuvé le 21/12/2006 Révision simplifiée le 15/11/2007 Mise à jour le 02/02/2011 Mise à jour le 04/03/2011 Mise en compatibilité le 30/08/2011 Mise en compatibilité le 20/04/2014 Modification simplifiée le 24/09/2015 Modification simplifiée le 20/06/2016 Mise à jour le 18/01/2018 Mise à jour le 07/05/2018 Mise en compatibilité le 19/11/2018 Mise à jour le 07/06/2019 Mise à jour le 23/09/2020
Vogüé	Plan Local d'Urbanisme	Approuvé le 07/06/2018

La majorité des 20 communes du territoire des Gorges de l'Ardèche est dotée d'un document d'urbanisme. En effet, 13 communes possèdent un Plan Local d'Urbanisme (PLU), une commune possède une Carte Communale et 6 communes sont actuellement au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

DIAGNOSTIC
SOCIO-ÉCONOMIQUE
CC des Gorges de l'Ardèche

BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME

GORGES DE
L'ARDÈCHE
L'INTERCO



N° Version [1] / Réalisation : Planéd, 2022.

Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère

■ Périmètre du PLUi
— Limite communale

Documents d'urbanisme en vigueur

■ Carte Communale
■ Plan Local d'Urbanisme
■ Règlement National d'Urbanisme

2. Récapitulatif des surfaces inscrites dans les documents d'urbanisme en vigueur

Les chiffres présentés ci-dessous sont issus des documents d'urbanisme en vigueur. Les surfaces présentées ne tiennent pas compte de ce qui a été urbanisé depuis l'approbation des documents.

Commune	Type de document	Surface constructible (en ha)		Surface inconstructible (en ha)	
		Surface en zone U	Surface en zone AU	Surface en zone A	Surface en zone N
Balazuc	RNU	NC	NC	NC	NC
Bessas	RNU	NC	NC	NC	NC
Chauzon	PLU	52,25		160,12	877,01
Grospierres	RNU	NC	NC	NC	NC
Labastide-de-Virac	RNU	NC	NC	NC	NC
Labeaume	PLU	144,90	17,39	626,28	996,84
Lagorce	PLU	109,82	1,98	1 776,70	5 036,25
Lanas	PLU	130,60	10,76	67,85	813,50
Orgnac-l'Aven	PLU	97,93	5,12	559,46	1 505,06
Pradons	PLU	42,95	8,07	129,62	626,24
Rochecolombe	CC	26,37		2 127,80	
Ruoms	PLU	256,46	6,80	220,43	753,73
Saint-Alban-Auriolles	RNU	NC	NC	NC	NC
Saint-Maurice-d'Ardèche	PLU	65,86	1,06	187,74	273,34
Saint-Remèze	RNU	NC	NC	NC	NC
Salavas	PLU	105,97	3,30	119,13	1 479,22
Sampzon	PLU	64,09	0,80	50,80	729,38
Vagnas	PLU	107,73	18,30	1 141,40	1 120,07
Vallon-Pont-d'Arc	PLU	261,05	165,48	380,01	2 059,31
Vogüé	PLU	97,92	17,88	373,14	701,70
CC des Gorges de l'Ardèche		1 563,91	256,93	5 792,68	19 099,46

Ainsi, à l'échelle intercommunale, sont recensés :

- 1 820, 84 ha de surfaces constructibles (zones U et AU)
- 24 892,14 ha de surfaces non constructibles (zones A et N)

Le tableau ci-dessous récapitule le reste à consommer (surfaces restantes non bâties) dans les zones constructibles des documents d'urbanisme en vigueur. Ce calcul a été effectué sur la base d'un traitement SIG de la donnée MAJIC lié à la consommation d'espace.

Commune	Type de document	Surfaces restantes non bâties (en ha)
		Surface en zone AU
Balazuc	RNU	NC
Bessas	RNU	NC
Chauzon	PLU	0
Grospierres	RNU	NC
Labastide-de-Virac	RNU	NC
Labeaume	PLU	10,05
Lagorce	PLU	1,73
Lanas	PLU	10,77
Orgnac-l'Aven	PLU	5,12
Pradons	PLU	4,03
Rochechouart	CC	
Ruoms	PLU	4,95
Saint-Alban-Auriolles	RNU	NC
Saint-Maurice-d'Ardèche	PLU	1,06
Saint-Remèze	RNU	NC
Salavas	PLU	3,3
Sampzon	PLU	0,8
Vagnas	PLU	18,3
Vallon-Pont-d'Arc	PLU	72,88
Vogüé	PLU	15,43
CC des Gorges de l'Ardèche		148,42

Ainsi, à l'échelle intercommunale, le reste à consommer est de 148,42 en zone AU.

3. Zoom sur le foncier à vocation économique

Le tableau suivant présente, pour chaque commune dotée d'un PLU, les surfaces à vocation d'activités économiques. Une différence est faite entre les surfaces urbanisées dites U et les surfaces à urbaniser dites AU.

Commune	Type de document	Vocation économique (en ha)	
		Surface en zone U	Surface en zone AU
Balazuc	RNU	NC	NC
Bessas	RNU	NC	NC
Chauzon	PLU		
Grospierres	RNU	NC	NC
Labastide-de-Virac	RNU	NC	NC
Labeaume	PLU		2,85
Lagorce	PLU	8,17	
Lanas	PLU		
Orgnac-l'Aven	PLU		
Pradons	PLU	2,10	4,03
Roche-colombe	CC	NC	NC
Ruoms	PLU	17,29	
Saint-Alban-Auriolles	RNU	NC	NC
Saint-Maurice-d'Ardèche	PLU	2,73	
Saint-Remèze	RNU	NC	NC
Salavas	PLU	0,81	
Sampzon	PLU		
Vagnas	PLU		
Vallon-Pont-d'Arc	PLU	4,78	11,69
Vogüé	PLU		
CC des Gorges de l'Ardèche		35,88	18,57

Ainsi, à l'échelle intercommunale, sont recensés :

- 35,88 ha de foncier dédié aux activités économiques en zone U,
- Et 18,57 ha en zone AU.

4. Bilan qualitatif des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le bilan des orientations d'aménagement et de programmation permet d'avoir un suivi sur les secteurs ayant déjà été réalisés.

N°	Commune	Nom OAP	Surface	Etat OAP en 2022
1	Chauzon	OAP thématique « Patrimoine »	4,89	
2		OAP de secteur	7,03	Non réalisés
3		OAP thématique « espaces publics – parkings »		
4	Labeaume	Zone AUT de la Bigournette	1,76	Non réalisé
5		Zone AUT de Pos Fabre	0,81	Réalisé
6		Zone AUa de Champ-Renard	2,85	Réalisé
7		Zone AU de Lalauze	1,87	Non réalisé
8	Lagorce	Zone AU de Champlautier	2,63	Non réalisé
9		Secteur Auché d'Ozil	1,27	Non réalisé
10		Secteur Tabias 1	0,51	Non réalisé
11	Lanas	Secteur Tabias 2	0,71	Non réalisé
12		Zone AUT située à proximité de l'aérodrome et du parc d'attraction « Parc Avenue »	10,77	Non réalisé
13	Orgnac-l'Aven	Zone AUF des Costes	3,7	Non réalisé
14	Pradons	Différentiation des accès à l'Ardèche suivant les usages		Non réalisé
15		Accès à la plage publique et organisation du stationnement en centre-village		Réalisé
16		Plan de circulation dans les quartiers des Blaches et des Granges	9,89	
17	Ruoms	Centre-ville – OAP « Petite Vitesse »	1,26	Non réalisé
18		Quartier « Les Blaches »	1,86	Non réalisé
19		Quartier « Les Pelliardes »	0,7	Non réalisé
20		Quartier « Les champs du Gras » - Nord	0,56	Non réalisé
21		Quartier « Les champs du Gras » - Sud	0,82	Non réalisé
22		Quartier « La Grand Terre »	0,51	Non réalisé
23	Saint-Maurice-d'Ardèche	Rue du « Petit Bois »	1,1	Non réalisé
24		Zone AU du Champ de Bois	1,06	Non réalisé
25		Zone UI de l'activité de vente de matériaux	1,11	Non réalisé
26	Salavas	Quartier nouveau « Le Bouzet »	0,89	Non réalisé
27		La Bironne	0,43	Non réalisé
28		La Lauze 1	0,26	Non réalisé
29		La Lauze 2	0,4	Non réalisé
30		Rieussec	0,43	Non réalisé
31		Les Brugières	0,89	Non réalisé
32	Sampzon	Feyssette	0,8	Non réalisé
33	Vagnas	La Sauvasse Nord	7,57	
34		Brujas Sud	0,78	Non réalisé
35		« Résidence tourisme »	17,37	Réalisé

36		Secteur d'activités des Estrades	7,78	Réalisé
37	Vallon-Pont-d'Arc	Secteur dit du Carcalet	14,95	En partie réalisé
38		Secteur dit de la Ratiere	8,7	Pas réalisé
39	Vogüé	Développement du tourisme		
40		Organisation de l'urbanisation		

5. Bilan qualitatif des outils règlementaires

Les différents documents d'urbanisme du territoire ont utilisé de nombreux outils du code de l'urbanisme afin de répondre aux besoins de leurs projets respectifs. Ci-dessous se dressent la liste des outils utilisés et le degré d'utilisation.

Ce bilan s'organise en trois parties : les prescriptions dites « environnementales », les prescriptions répondant à des enjeux urbains et les prescriptions répondant à des enjeux de préservation du patrimoine.

5.1. Les prescriptions environnementales

La protection des éléments support de biodiversité est un enjeu majeur dans l'ensemble des PLU en vigueur du territoire. Afin de répondre aux enjeux de la Trame Verte et Bleue (TVB), les documents d'urbanisme ont utilisé l'article L151-23 du Code de l'urbanisme qui permet « d'identifier et localiser des éléments de paysage et délimiter des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique »

→ Les Espaces Boisés Classés

L'utilisation de l'outil Espaces Boisés Classés (EBC) permet de protéger des ensembles boisés de manière plus drastique que le l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Sur les 13 communes possédant un PLU, 8 utilisent cet outil.

5.2. Les prescriptions répondant à des enjeux urbains

→ Les Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont un outil du Code de l'urbanisme permettant à la commune de réserver une parcelle ou une partie d'une parcelle pour un projet bien précis.

Les emplacements réservés peuvent être pour plusieurs motifs :

- Voies et ouvrages publics ;
- Installations d'intérêt général ;
- Espaces verts à créer ou modifier nécessaires aux continuités écologiques ;
- Programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

La totalité des communes possédant un PLU ont intégré cet outil dans leur document. A l'échelle intercommunale, sont recensés au total 145 emplacements réservés.

5.3. Les prescriptions patrimoniales

→ Élément de paysage

En application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».

Cet outil a été utilisé dans 6 communes au total.

→ Le changement de destination

En application de l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme peuvent : « désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. ».

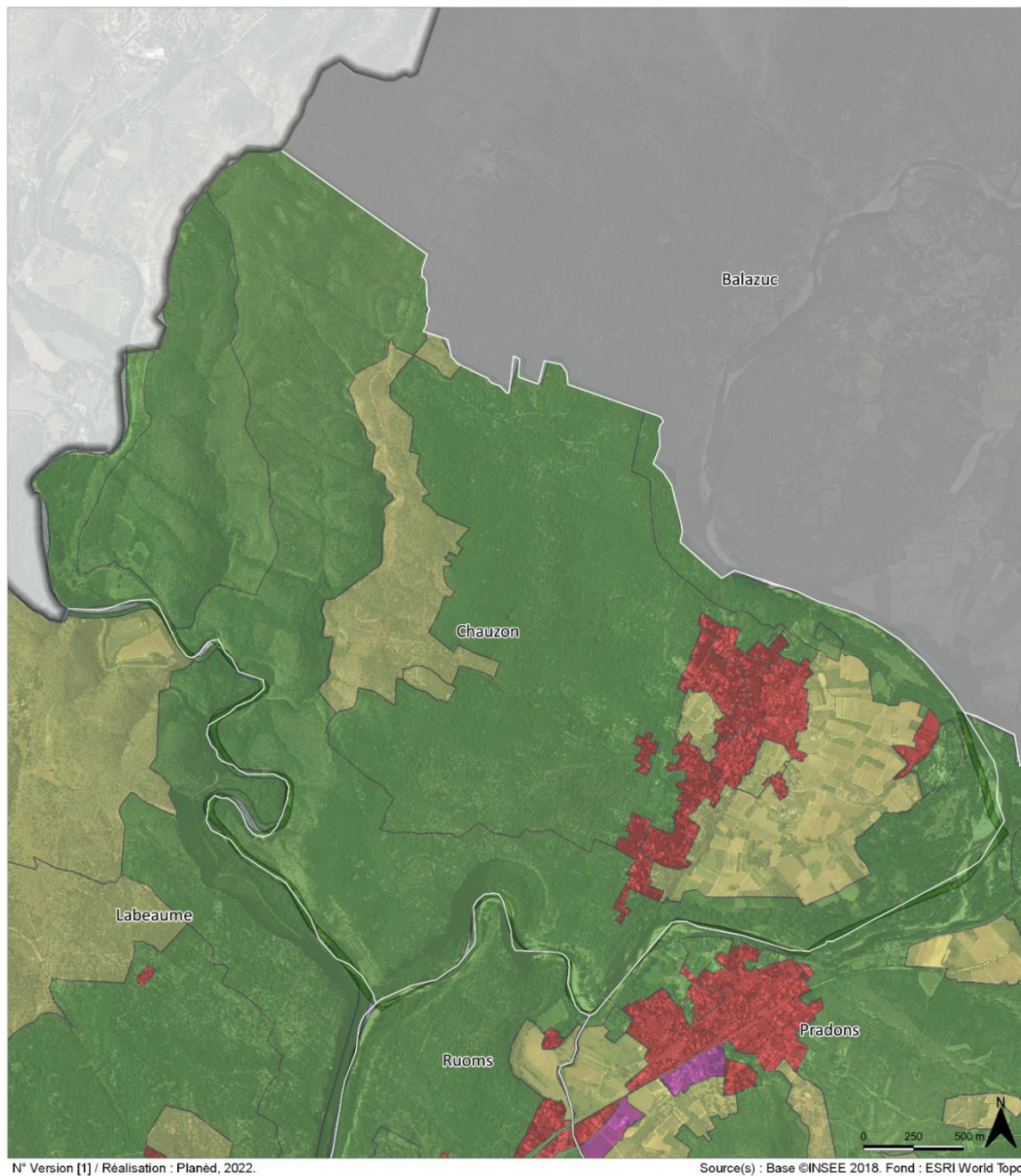
Sur le territoire des Gorges de l'Ardèche, 21 bâtiments ont été identifiés afin de pouvoir changer de destination, 10 sur la commune de Labeaume et 11 à Orgnac-l'Aven.

6. Cartes de zonage des documents d'urbanisme en vigueur

DIAGNOSTIC
SOCIO-ÉCONOMIQUE
CC des Gorges de l'Ardèche

BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME
PLU de Chauzon

GORGES DE
L'ARDECHE
L'INTERCO



Éléments de repère
 Périimètre du PLUi
 Limite communale

Zonage simplifié

A
 AUc
 AUis
 N
 U

7.

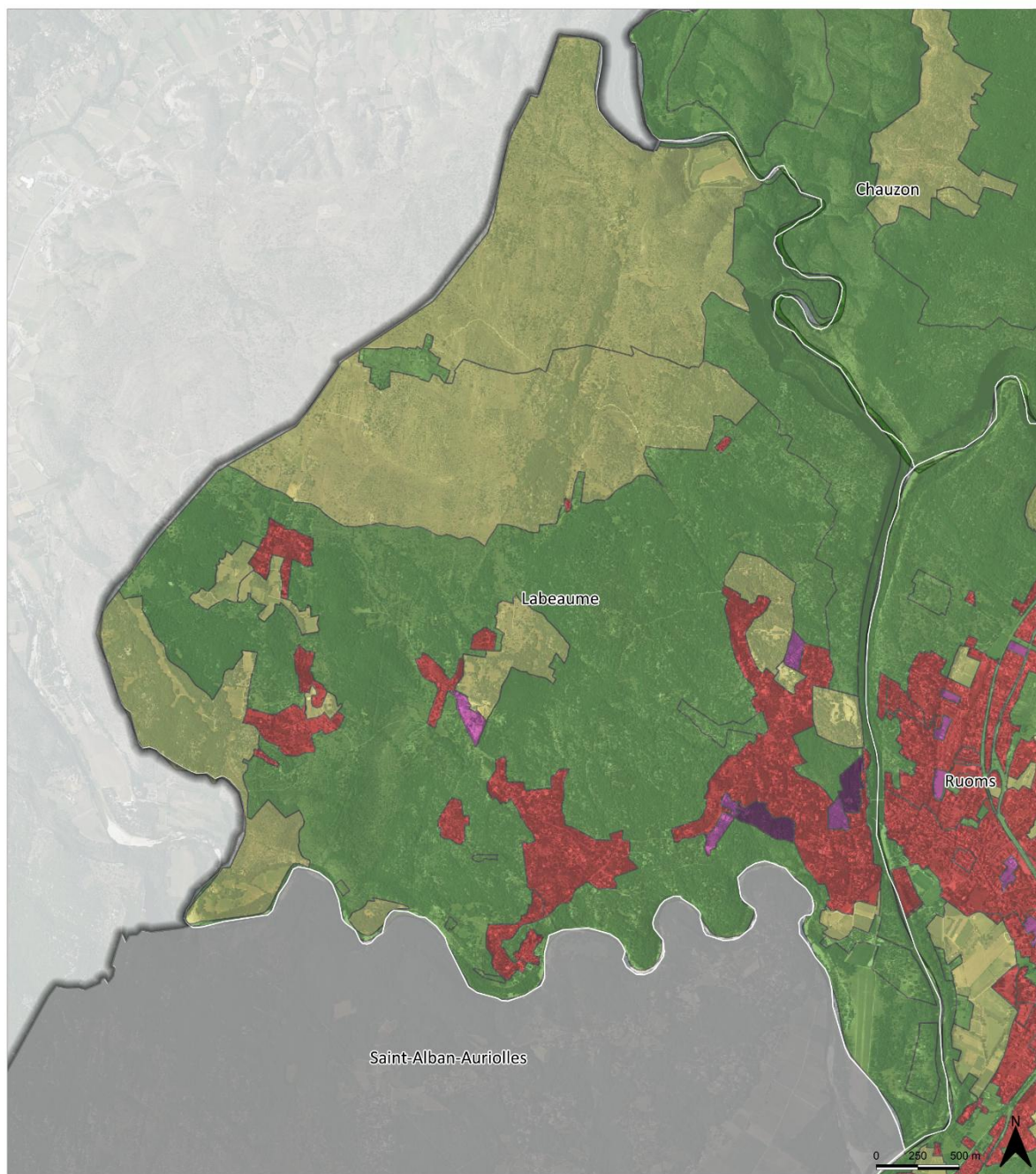
DIAGNOSTIC
SOCIO-ÉCONOMIQUE

CC des Gorges de l'Ardèche

BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME

PLU de Labeaume

GORGES DE
L'ARDÈCHE
L'INTERCO



N° Version [1] / Réalisation : Planéd, 2022.

Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère

— Périmètre du PLUi
— Limite communale

Zonage simplifié

A
AUc
AUss
N
U

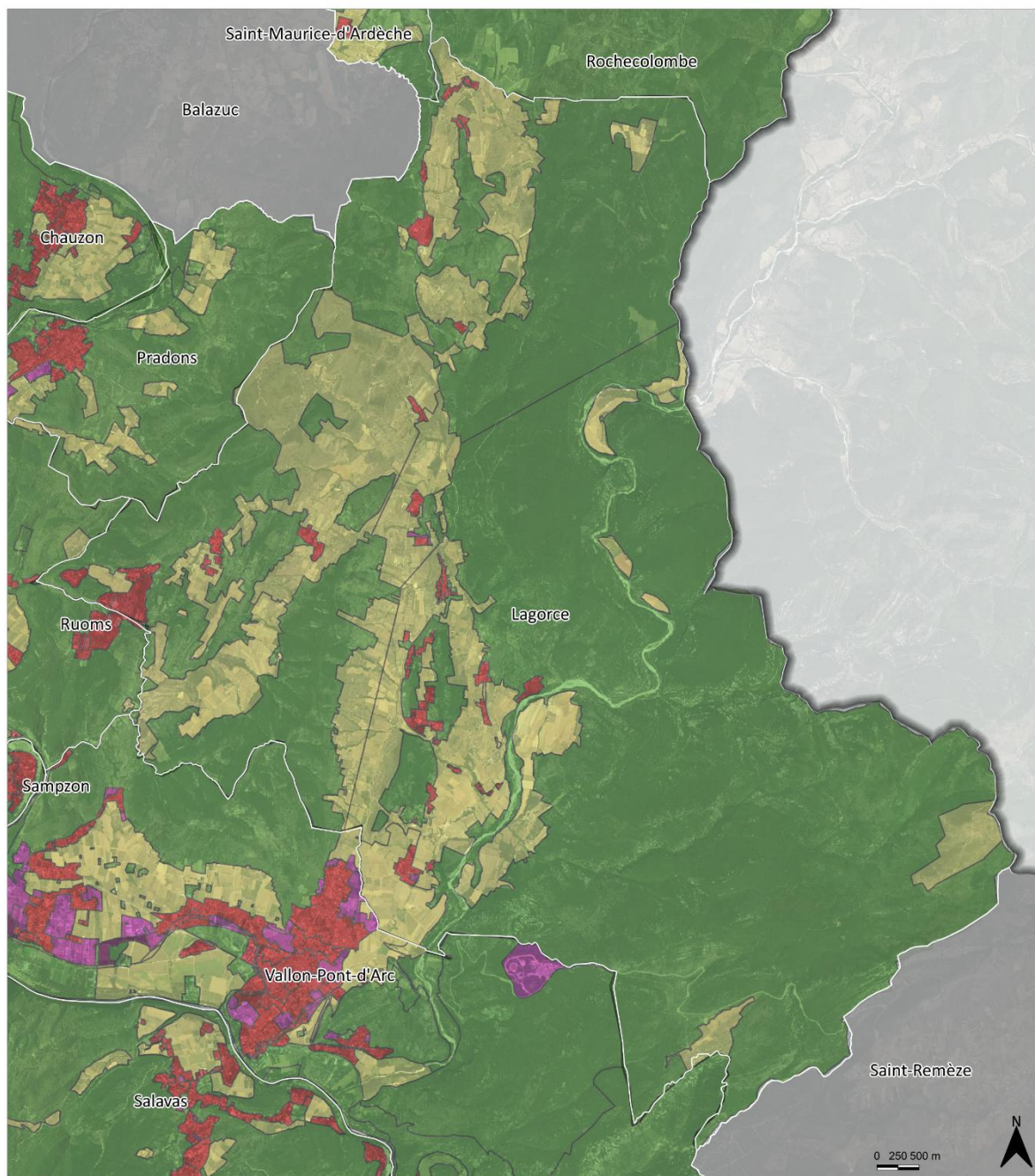
DIAGNOSTIC
SOCIO-ÉCONOMIQUE

CC des Gorges de l'Ardèche

BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME

PLU de Lagorce

GORGES DE
L'ARDECHE
L'INTERCO



N° Version [1] / Réalisation : Planéd, 2022.

Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère

— Périmètre du PLUi
— Limite communale

Zonage simplifié

A
AUc
AUd
N
U

DIAGNOSTIC
SOCIO-ÉCONOMIQUE
CC des Gorges de l'Ardèche

BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME

PLU de Lanas

GORGES DE
L'ARDÈCHE
L'INTERCO



N° Version [1] / Réalisation : Planéd, 2022.

Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère

— Périmètre du PLUi
— Limite communale

Zonage simplifié

A
AUc
AUd
N
U

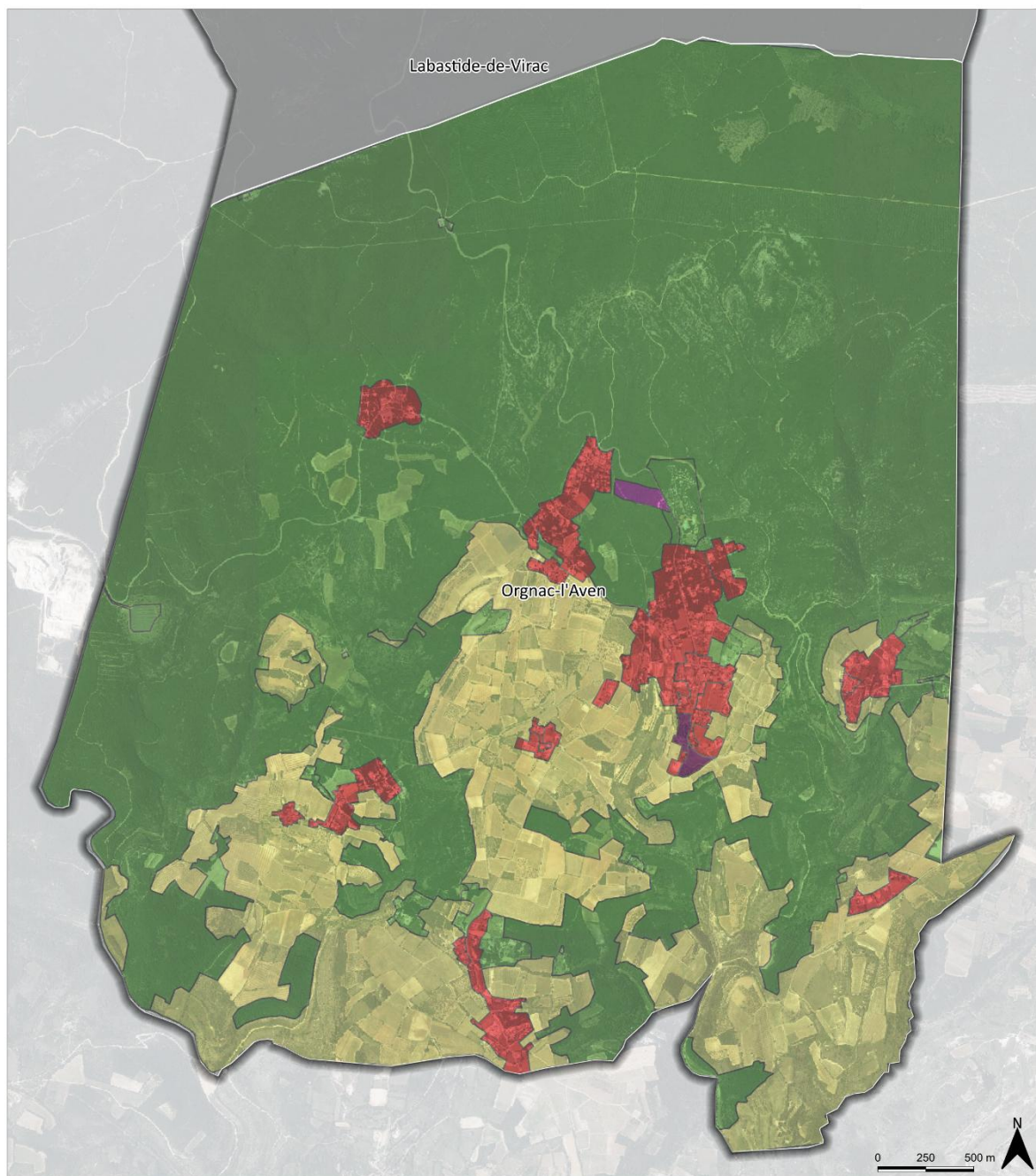
DIAGNOSTIC
SOCIO-ÉCONOMIQUE

CC des Gorges de l'Ardèche

BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME

PLU de Orgnac-l'Aven

GORGES DE
L'ARDÈCHE
L'INTERCO



N° Version [1] / Réalisation : Planéd, 2022.

Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère

— Périmètre du PLUi
— Limite communale

Zonage simplifié

A
AUc
AUd
N
U

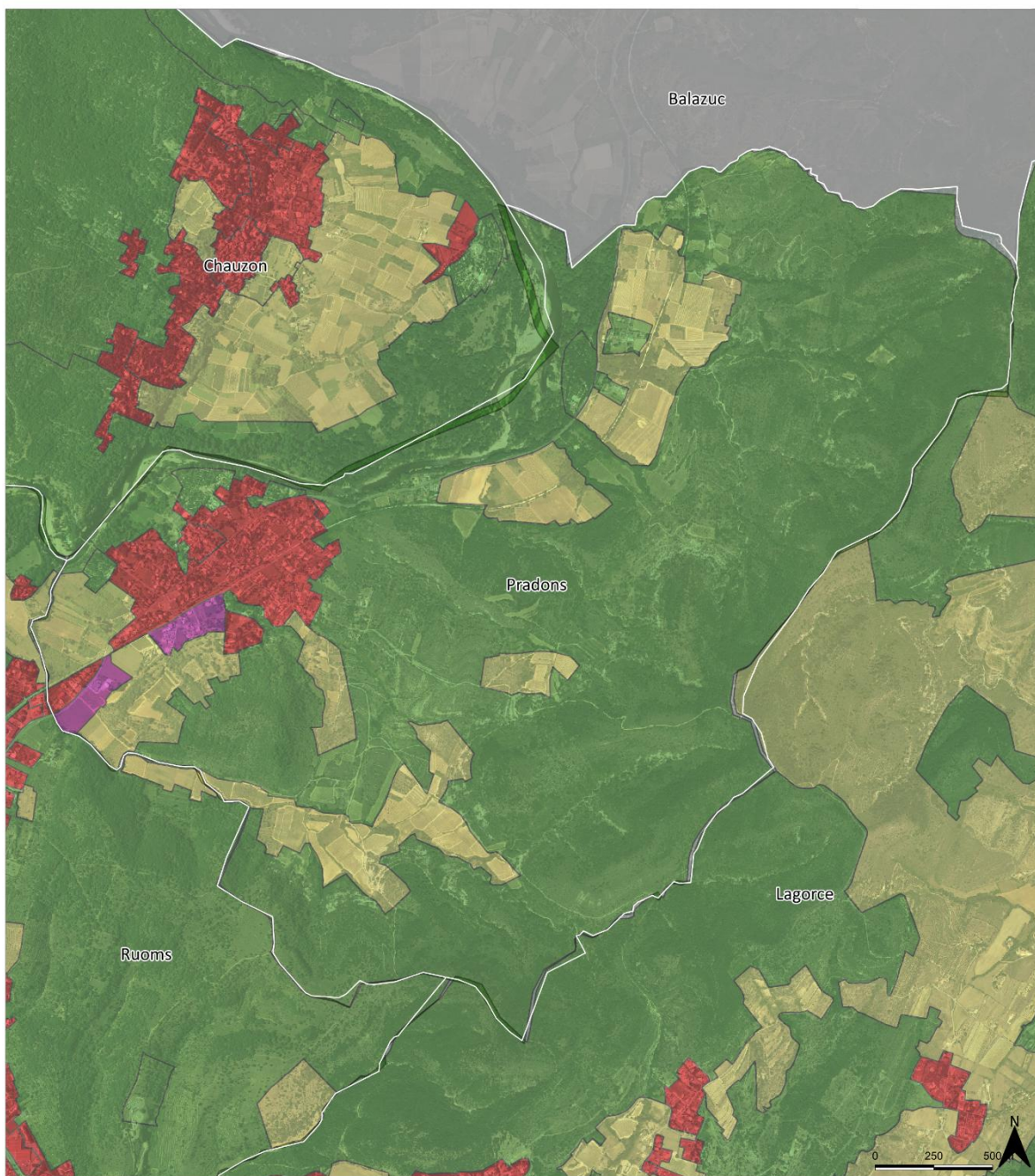
DIAGNOSTIC
SOCIO-ÉCONOMIQUE

CC des Gorges de l'Ardèche

BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME

PLU de Pradons

GORGES DE
L'ARDÈCHE
L'INTERCO



N° Version [1] / Réalisation : Planéd, 2022.

Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère

— Périimètre du PLUi
— Limite communale

Zonage simplifié

A
AUc
AUss
N
U

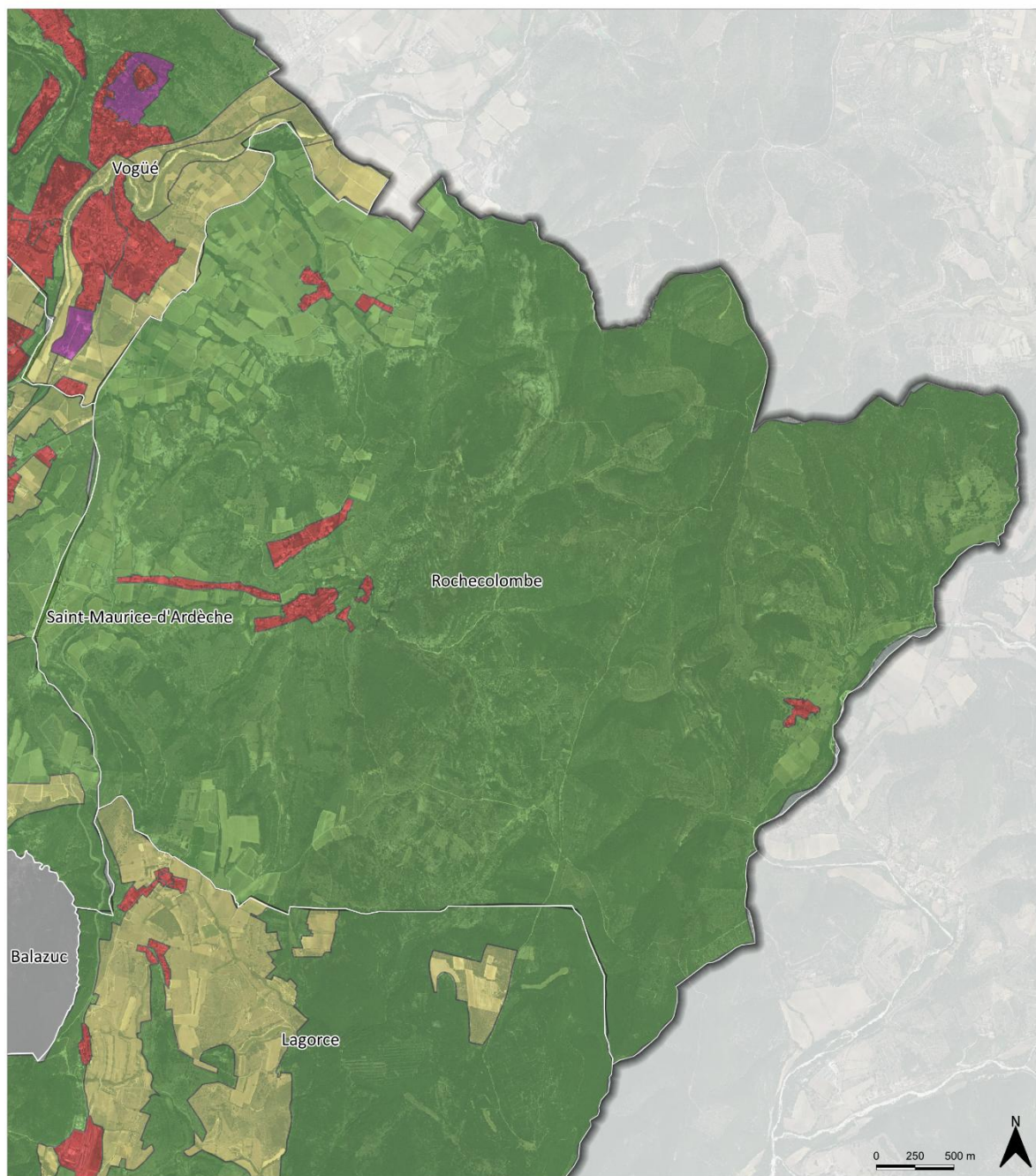
DIAGNOSTIC
SOCIO-ÉCONOMIQUE

CC des Gorges de l'Ardèche

BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME

CC de Rochechoulombe

GORGES DE
L'ARDECHE
L'INTERCO



N° Version [1] / Réalisation : Planéd, 2022.

Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère

— Périmètre du PLUi
— Limite communale

Zonage simplifié

A
AUc
AUd
N
U

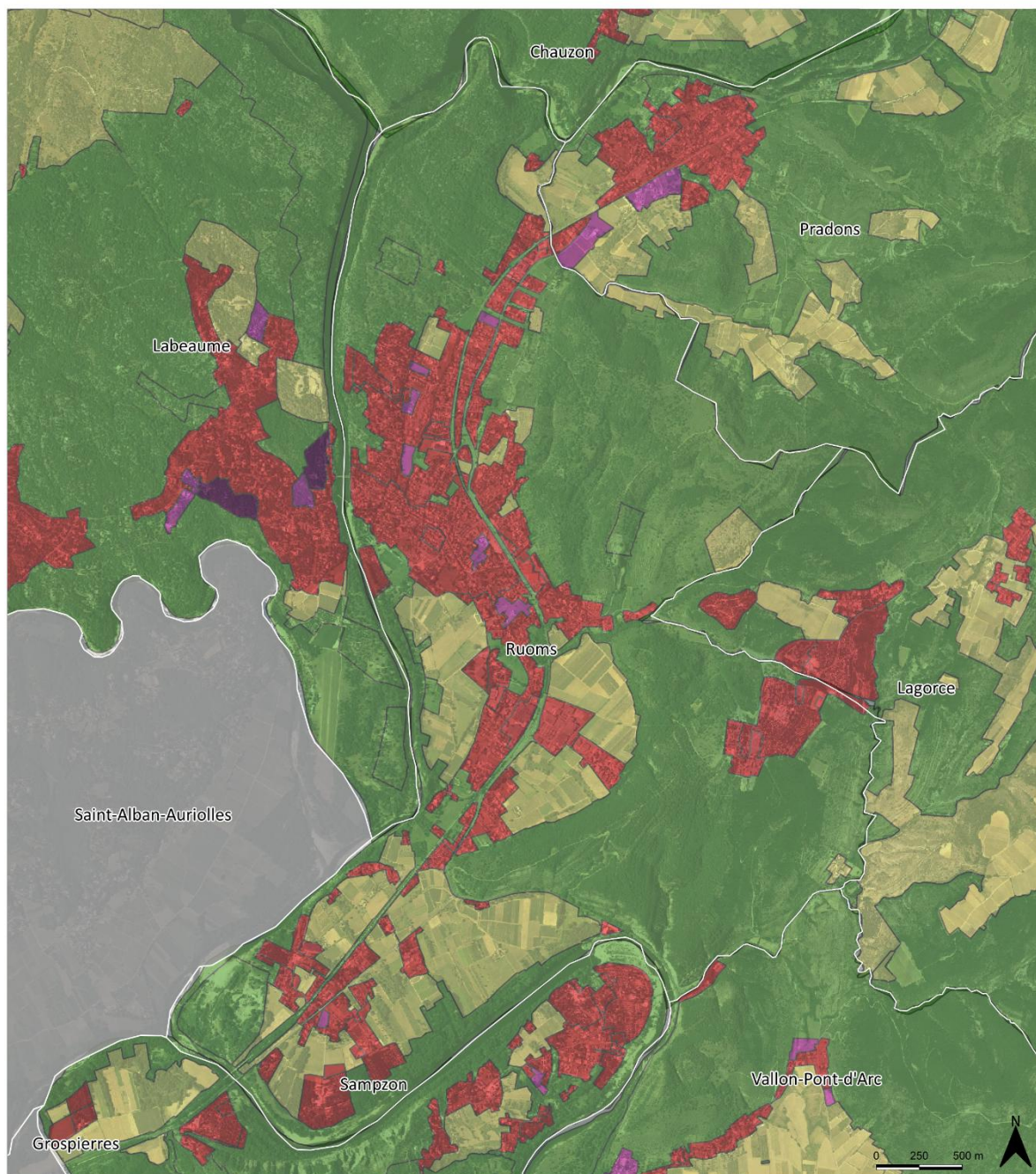
DIAGNOSTIC
SOCIO-ÉCONOMIQUE

CC des Gorges de l'Ardèche

BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME

PLU de Ruoms

GORGES DE
L'ARDÈCHE
L'INTERCO



N° Version [1] / Réalisation : Planéd, 2022.

Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère

- Périmètre du PLUi
- Limite communale

Zonage simplifié

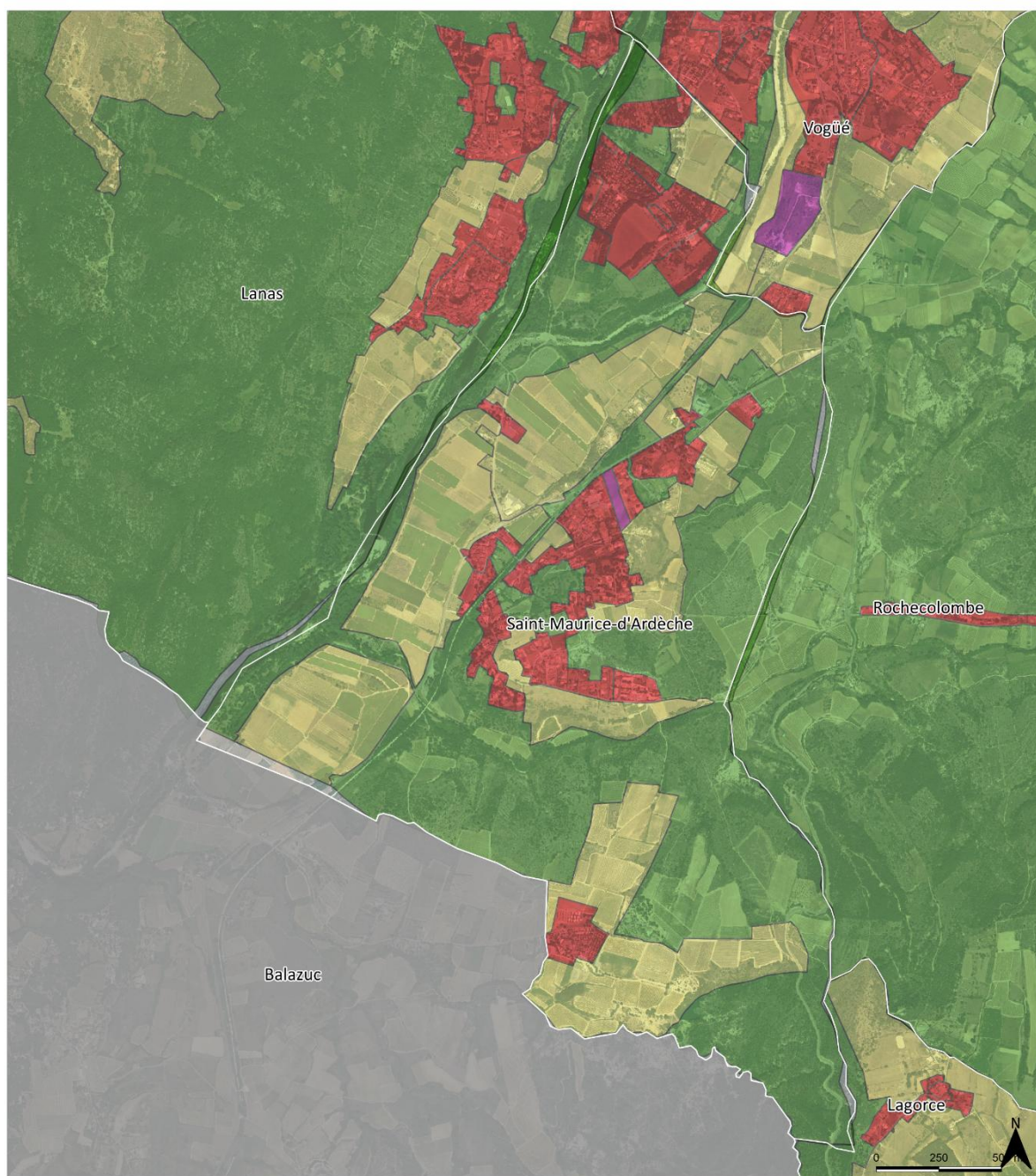
- A
- AUc
- AUd
- N
- U

DIAGNOSTIC
SOCIO-ÉCONOMIQUE
CC des Gorges de l'Ardèche

BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME

PLU de Saint-Maurice-d'Ardèche

GORGES DE
L'ARDÈCHE
L'INTERCO



N° Version [1] / Réalisation : Planéd, 2022.

Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère

— Périimètre du PLUi
— Limite communale

Zonage simplifié

A
AUc
AUd
N
U

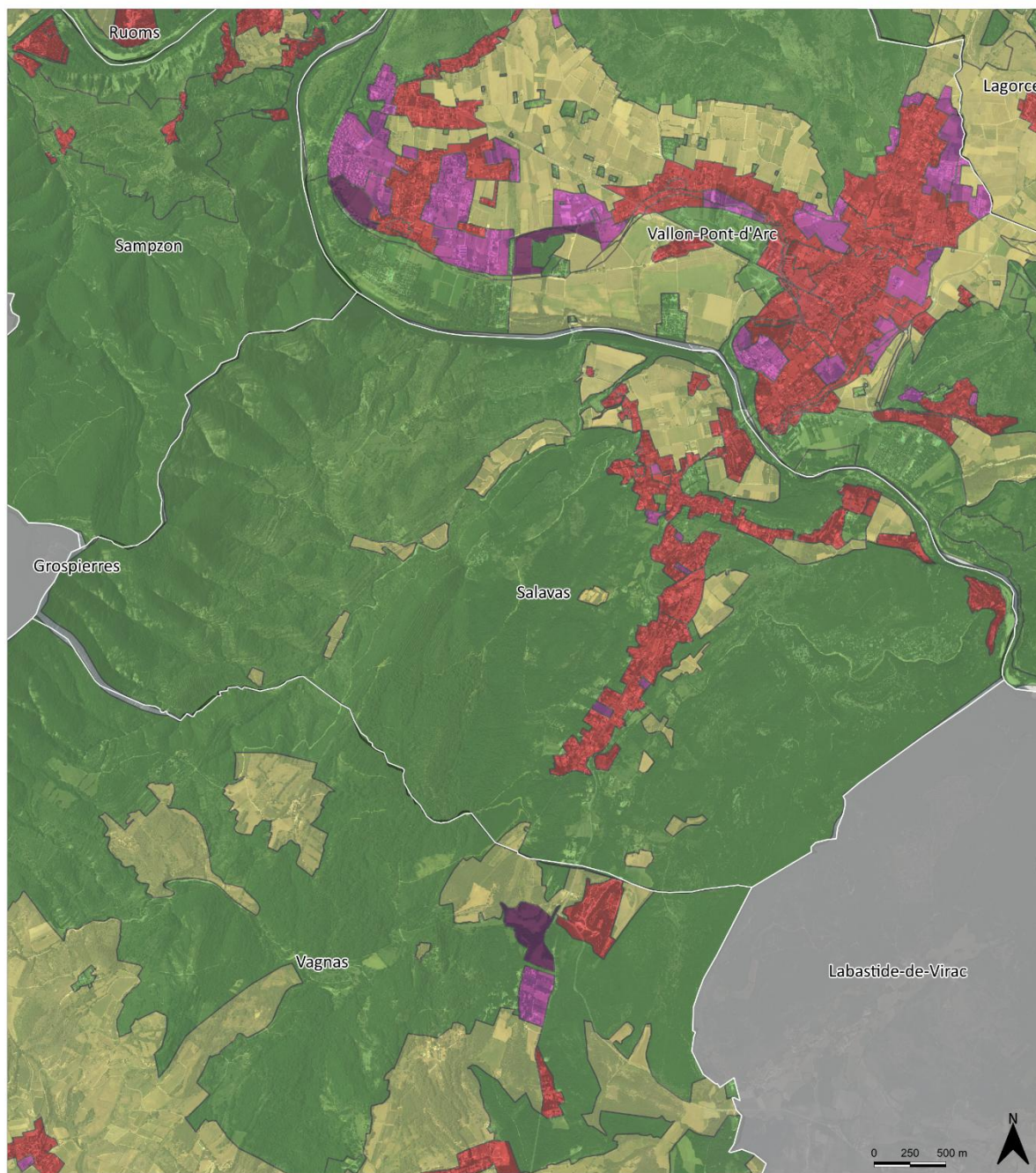
DIAGNOSTIC
SOCIO-ÉCONOMIQUE

CC des Gorges de l'Ardèche

BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME

PLU de Salavas

GORGES DE
L'ARDÈCHE
L'INTERCO



N° Version [1] / Réalisation : Planéd, 2022.

Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère

— Périimètre du PLUi
— Limite communale

Zonage simplifié

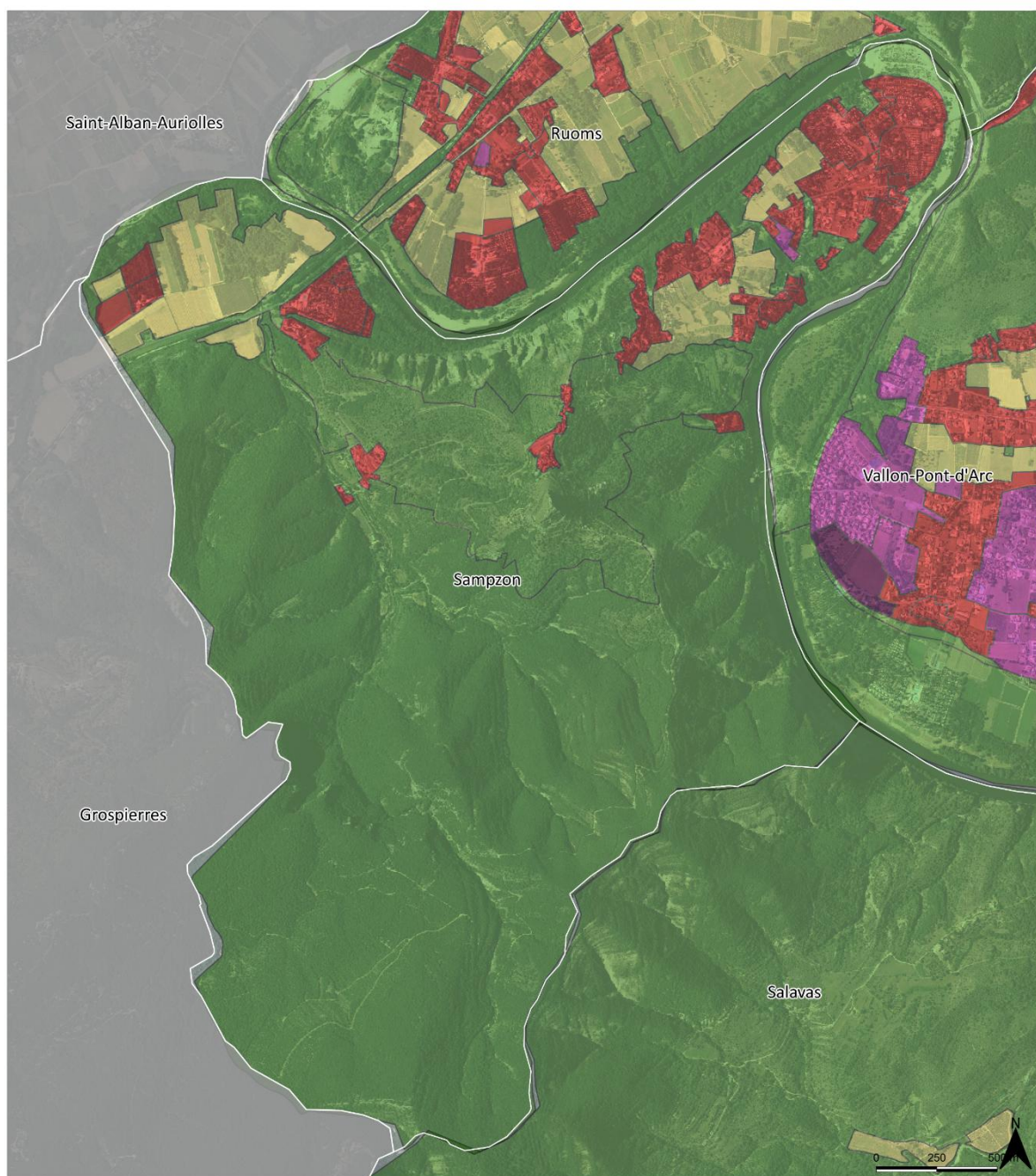
A
AUc
AUss
N
U

DIAGNOSTIC
SOCIO-ÉCONOMIQUE
CC des Gorges de l'Ardèche

BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME

PLU de Sampzon

GORGES DE
L'ARDÈCHE
L'INTERCO



N° Version [1] / Réalisation : Planéd, 2022.

Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère

— Périimètre du PLUi
— Limite communale

Zonage simplifié

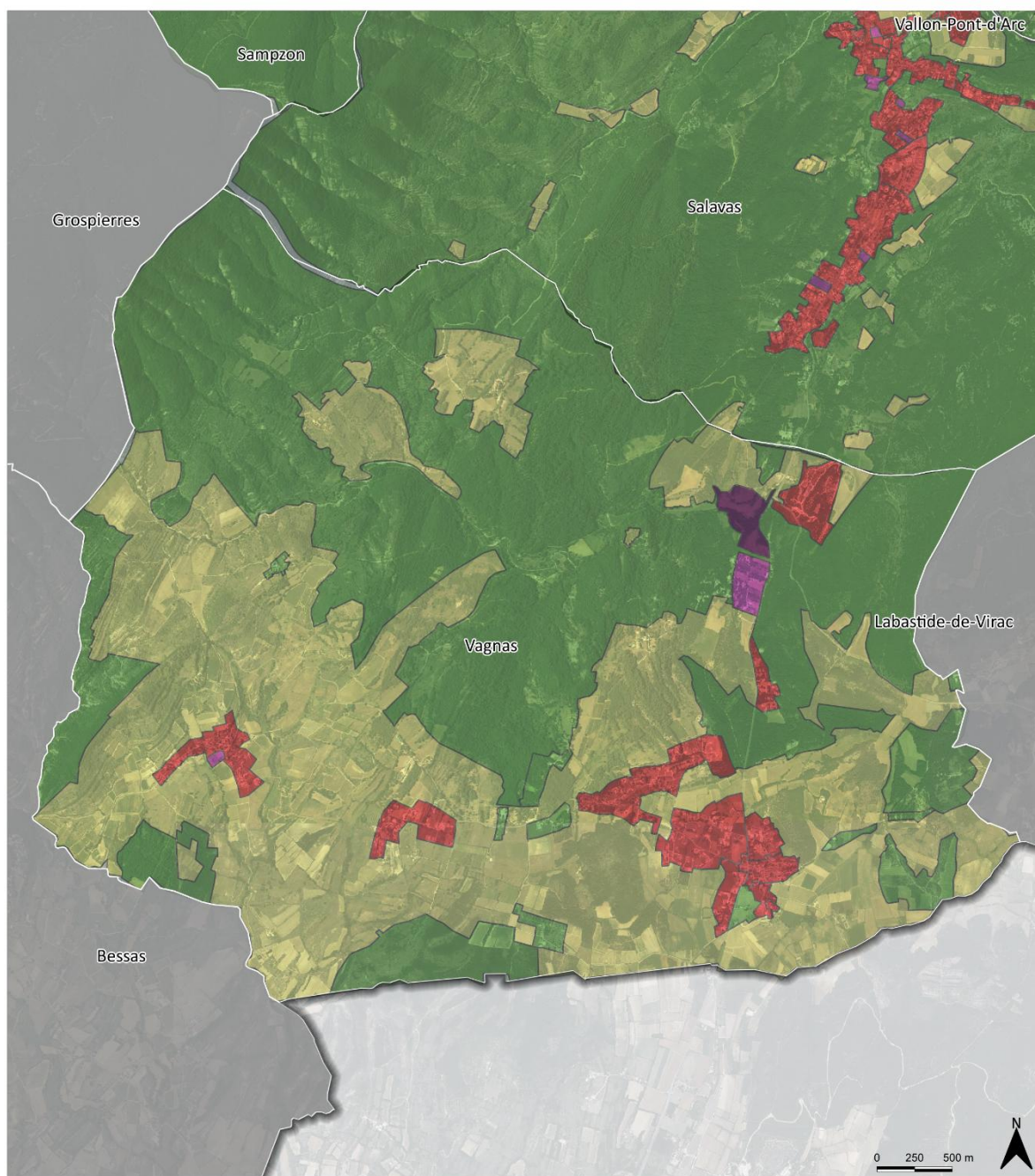
A
AUc
AUis
N
U

DIAGNOSTIC
SOCIO-ÉCONOMIQUE
CC des Gorges de l'Ardèche

BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME

PLU de Vagnas

GORGES DE
L'ARDÈCHE
L'INTERCO



N° Version [1] / Réalisation : Planéd, 2022.

Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère

— Périimètre du PLUi
— Limite communale

Zonage simplifié

A
AUc
AUis
N
U

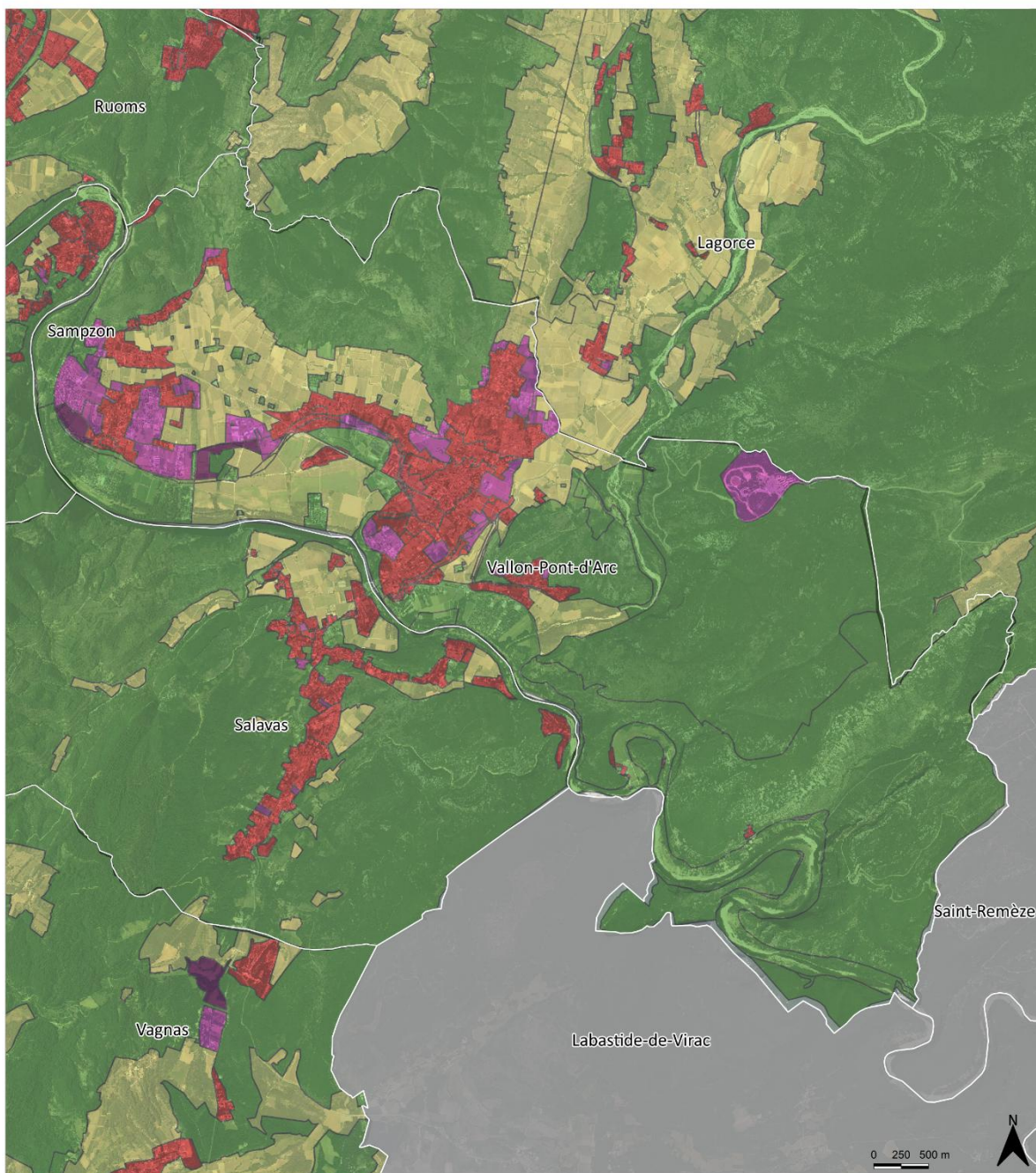
DIAGNOSTIC
SOCIO-ÉCONOMIQUE

CC des Gorges de l'Ardèche

BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME

PLU de Vallon-Pont-d'Arc

GORGES DE
L'ARDECHE
L'INTERCO



N° Version [1] / Réalisation : Planéd, 2022.

Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère

— Périimètre du PLUi
— Limite communale

Zonage simplifié

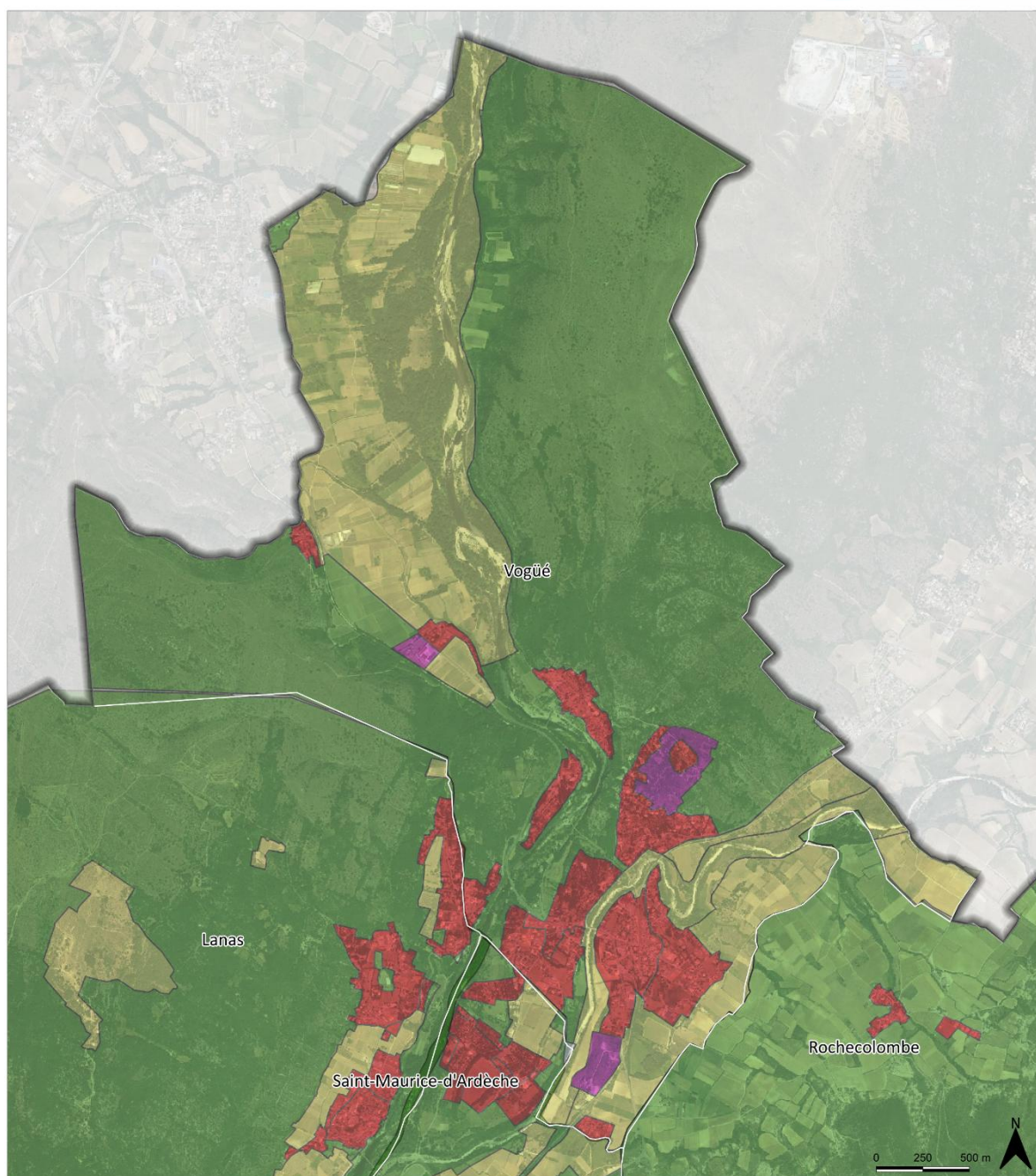
A
AUc
AUd
N
U

DIAGNOSTIC
SOCIO-ÉCONOMIQUE
CC des Gorges de l'Ardèche

BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME

PLU de Vogüé

GORGES DE
L'ARDÈCHE
L'INTERCO



N° Version [1] / Réalisation : Planéd, 2022.

Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère

— Périimètre du PLUi
— Limite communale

Zonage simplifié

A
AUc
AUd
N
U