



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Rapport de présentation

1.1 Diagnostic – Consommation d'espaces et gisements fonciers

Arrêt en conseil communautaire – Avril 2025

Sommaire

1. Contexte réglementaire	3
1.1. L'objectif « 0 artificialisation nette »	3
1.2. Un emboîtement d'échelles du SRADDET au PLU	5
1.3. Les objectifs du SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes	6
2. Eléments de méthodologie	8
3. Les surfaces urbanisées en 2020	10
3.1. Un territoire conservant un caractère naturel et agricole	10
3.2. Une urbanisation morcelée voire mitée	12
3.3. Une prépondérance des extensions pavillonnaires et infrastructures touristiques déconnectées	15
4. La consommation d'espaces ENAF 2011-2020	21
4.1. Une progression de l'urbanisation très rapide	21
4.2. Des consommations essentiellement réalisées en extension	25
4.3. Une prépondérance de la consommation d'espaces naturels	29
4.4. Des consommations ENAF principalement dédiées à la production pavillonnaire	33
4.5. Une densité résidentielle très faible	36
4.6. Un gain de population limité en regard de la consommation foncière	39
5. Synthèse et enjeux	41
5.1. Synthèse	41
5.2. Enjeux	41
6. Consommation foncière 2021-2025	42
7. Potentiel de gisements fonciers	43
7.1. Méthodologie employée pour les enveloppes urbaines.....	43
7.2. Méthodologie employée pour évaluer le potentiel de densification et de mutation des espaces urbains mixtes	43
7.3. Méthodologie employée pour évaluer le potentiel de densification et de mutation des espaces urbains à vocation économiques.....	44

1. Contexte réglementaire

1.1. L'objectif « 0 artificialisation nette »

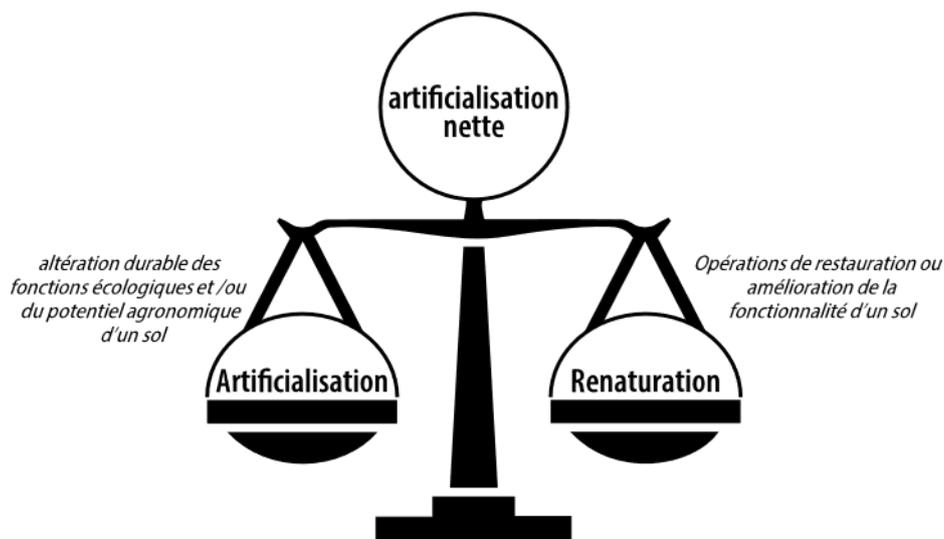
La loi « Climat et résilience » du 22 Août 2021 a renforcé les obligations des documents d'urbanisme en matière de préservation des fonctionnalités écologiques des sols agricoles et naturels. Les mesures qu'elle porte visent, à un horizon 2050, un objectif de « 0 artificialisation nette » des sols dont l'atteinte se décline progressivement par tranches de 10 ans, chacune introduisant une nouvelle réduction du rythme d'artificialisation.

A ces fins, elle introduit et définit les concepts « d'artificialisation », « d'artificialisation nette » et de « renaturation », qui se distinguent de l'approche actuelle des documents d'urbanisme prenant en compte la « consommation d'espace ».

- La consommation d'espaces, appréhendée par les textes comme « consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers » (ENAF), met l'accent sur le changement d'usage d'un terrain, passant par exemple d'un usage « naturel » à un usage « urbain » à la suite d'une opération de construction.
- L'artificialisation se concentre sur la préservation des aménités que procurent les sols naturels et agricoles, notamment en termes de biodiversité, lutte contre le changement climatique, réduction des aléas... Ainsi, un sol à usage urbain, selon la manière dont a été aménagé, peut préserver une partie de ces qualités et limiter l'artificialisation.

Quand la notion de consommation favorise une approche quantitative s'exprimant en termes d'extension des tâches urbaines, de densité bâtie et de lutte contre l'étalement urbain, l'artificialisation y ajoute une dimension plus qualitative touchant aux modes d'aménager. Elle promeut notamment une réflexion plus poussée sur la manière dont sont conçues les opérations.

L'article L.101-2-1 du Code de l'urbanisme précise ainsi que « l'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage » et « l'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période données », la renaturation correspondant, elle, aux « actions ou opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol non artificialisé en sol artificialisé ».



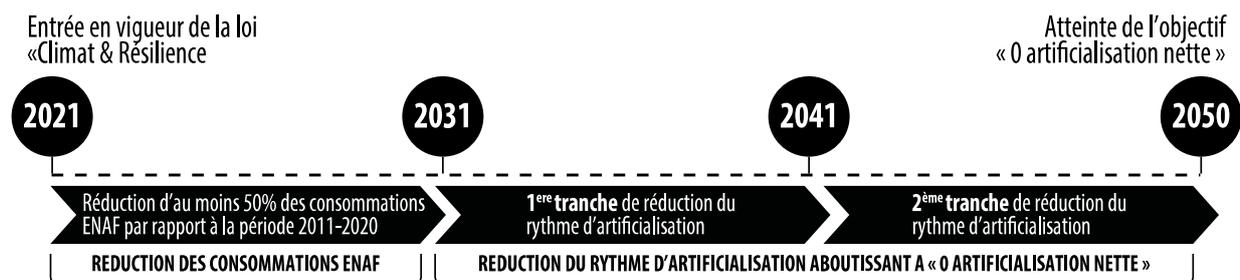
Le même article ébauche également une nomenclature des espaces à considérer comme artificialisés ou non dans le cadre du calibrage et de l'évaluation des objectifs des documents de planification urbaine :

- « Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites »
- « Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures ».

Cette nomenclature est précisée par un décret paru le 29 Avril 2022 :

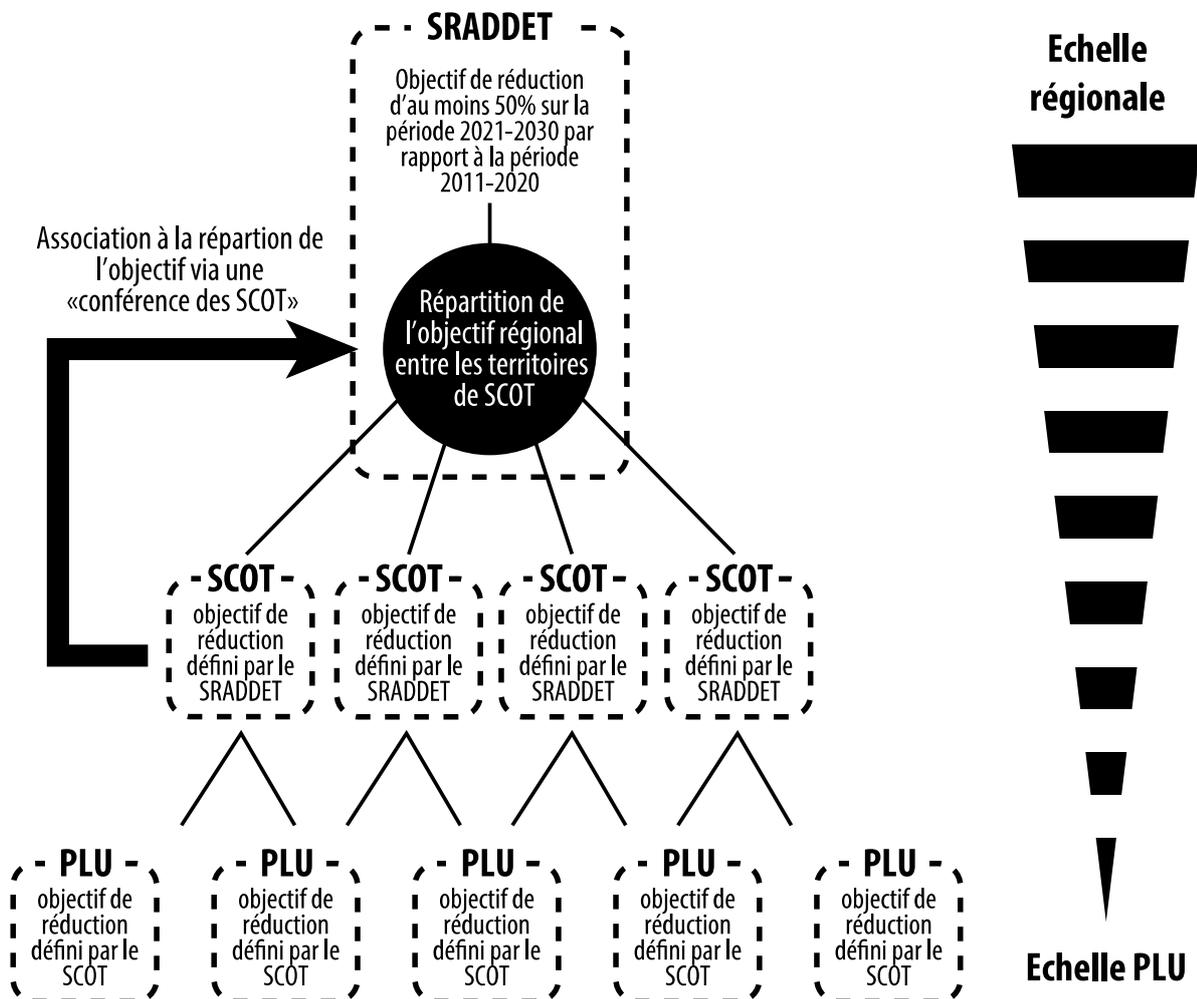
Catégories de surfaces	
Surfaces artificialisées	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux.
	4° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).
	5° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon.
Surfaces non artificialisées	6° Surfaces naturelles qui sont soit nues (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couvertes en permanence d'eau, de neige ou de glace.
	7° Surfaces à usage de cultures, qui sont végétalisées (agriculture, sylviculture) ou en eau (pêche, aquaculture, saliculture).
	8° Surfaces naturelles ou végétalisées constituant un habitat naturel, qui n'entrent pas dans les catégories 5°, 6° et 7°.

La première tranche de la feuille de route « 0 artificialisation nette » débute à la date de promulgation de la loi, soit le 22 Août 2021, et s'étale sur une période de 10 ans au cours de laquelle la « consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) » devra être, au maximum, inférieure à la moitié de celle observée sur la période 2011-2020 à l'échelle de chaque région. On peut noter que lors de cette première étape, la loi utilise toujours la notion de « réduction des consommations ENAF ». Celle d'« artificialisation » ne sera mobilisée que durant les deux phases suivantes. Celles-ci devront définir une trajectoire aboutissant à l'absence d'artificialisation nette qui se traduira par des objectifs progressifs de réduction du rythme d'artificialisation.

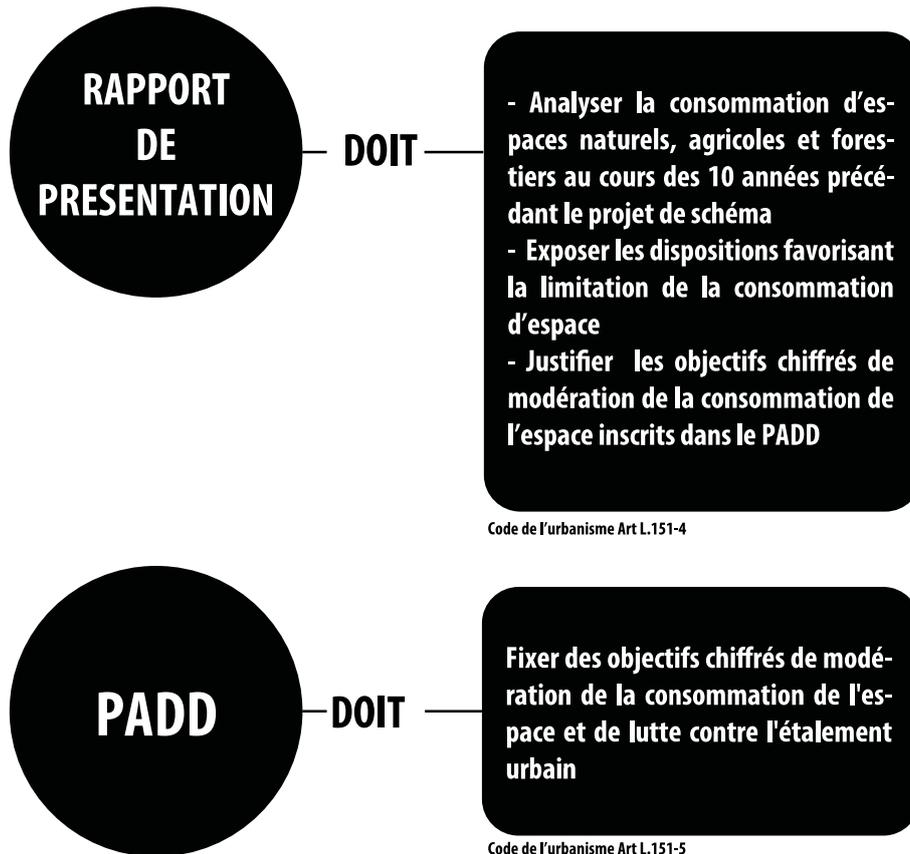


1.2. Un emboîtement d'échelles du SRADDET au PLU

Lors de la première phase d'atteinte de l'objectif « 0 artificialisation nette », la réduction de moitié des consommations ENAF, entendues comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné », est portée à l'échelle régionale par le SRADDET. Son « évolution doit être engagée dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi » afin d'inscrire un objectif de réduction d'au moins 50% des consommations pour la période 2021-2030, calculé par rapport à la période de référence 2011-2020. Elle doit de plus répartir l'objectif sur les territoires de SCOT de la région en prenant en compte notamment les efforts déjà entrepris par chacun et en associant chaque structure porteuse à la répartition de l'objectif régional. Ce temps de concertation, formalisé comme « conférence des SCOT », devait initialement se tenir dans les six mois suivant la promulgation de la loi mais a été repoussé à 1 an. Les propositions qui en émanent devront être prises en compte lors de la procédure d'évolution du SRADDET qui devra être effective au plus tard le 22 Février 2024. Il est donc important de noter que l'objectif de réduction de moitié ne s'applique pas de manière indifférenciée à chaque échelle de territoire. Il n'est explicitement mentionné qu'à celle des régions qui ont pour mission de le décliner plus localement.



Les objectifs que le SCOT aura défini pour chaque secteur géographique devront être intégrés dans les PLU et PLUi lors de procédures d'évolutions des documents effectives dans un délai de 6 ans, soit au plus tard le 22 Août 2027.



Les délais associés à l'évolution de chaque strate de document d'urbanisme, soit 2 ans pour le SRADDET, 5 ans pour le SCOT et 6 pour le PLU, sont accompagnés de mesures contraignantes mises en place par loi en cas de non-respect :

- Si le SRADDET n'est pas mis à jour dans les délais, les SCOT se verront assigner un objectif uniforme de 50% de réduction de la consommation d'espaces ENAF.
- Si le SCOT n'est pas mis à jour dans les délais, l'ouverture des zones à urbaniser restantes dans les documents sera bloquée.
- Si le PLU n'est pas mis à jour dans les délais, aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée dans les zones à urbaniser.

1.3. Les objectifs du SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes

Le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes est entré en vigueur le 20 Décembre 2019. Le document inscrit dans son fascicule plusieurs règles relatives à la réduction de la consommation d'espaces ENAF, celle traitant du sujet de la manière la plus englobante étant la règle 4 : « Gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière ».

L'objectif « 0 artificialisation nette » est anticipé et mentionné par la règle. Cependant, en l'attente de sa traduction en droit français et des principes de mise en œuvre ainsi que de ventilation territoriale fixés au niveau national, aucun objectif chiffré n'est inscrit. Le document s'en tient à des orientations générales.

La modification du SRADDET nécessaire à l'intégration des objectifs de la loi climat-résilience a été prescrite le 29 Juin 2022.

Extrait du fascicule des règles du SRADET Auvergne-Rhône-Alpes en vigueur en Septembre 2022

Règle n°4 – Gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière

Pour participer à la réduction de la consommation foncière à l'échelle régionale, en conformité avec une trajectoire devant conduire au « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050 comme annoncé par la Commission européenne, les documents de planification et d'urbanisme, dans le respect de leurs champs d'intervention, doivent donner la priorité à la limitation de la consommation d'espace quel que soit l'usage (économique, logistique, habitat, services, commerces, etc.).

Pour se faire, il conviendra de :

- **Elaborer une approche globale des cycles du foncier, par une gestion intégrée (habitat, économie, agriculture, biodiversité etc.) et à visée opérationnelle.**
Cette approche transversale pourra faire l'objet de stratégies foncières déclinées à terme en plans d'actions foncière à l'échelle des EPCI, dont l'objet sera de planifier les interventions foncières dans une perspective pluriannuelle, en organisant l'acquisition anticipée et le « portage » de terrains à aménager, et en mobilisant les ressources et les outils disponibles, pour faciliter la réalisation de projets d'aménagement communaux et intercommunaux.
- **Mobiliser prioritairement, avant tout projet d'extension ou de création, les opportunités existantes à l'intérieur des enveloppes bâties et aménagées, à travers le renouvellement urbain, notamment par :**
 - la requalification des friches (démolition / reconstruction) ;
 - la densification raisonnée du tissu existant – tout en ménageant des espaces d'aménités et en augmentant la place du végétal en ville –, les SCoT demandant aux PLU(i) de définir des densités minimums ;
 - le réinvestissement des dents creuses et du bâti vacant ;
 - les réhabilitations, en anticipant les changements d'usage et de destination des espaces réhabilités (logique d'urbanisme circulaire) ;
 - la mutualisation d'équipements (par exemple stationnement, stockage, restauration, etc.).
- **Orienter le développement dans les limites urbaines existantes et les secteurs les mieux desservis, avant toute extension ou création. A défaut, ces dernières (extensions et créations) devront être justifiées au vu des évolutions démographiques des dix dernières années, se feront en continuité urbaine, et seront préalablement conditionnées à la définition d'objectifs :**
 - de qualité urbaine, architecturale, paysagère et naturelle ;
 - de densité raisonnée et adaptée aux caractéristiques du territoire ;
 - d'anticipation des usages futurs des nouveaux aménagements, en travaillant sur la mutabilité et la réversibilité des constructions.

Principaux objectifs concernés par la règle	<p>3.1. Privilégier le recyclage du foncier à la consommation de nouveaux espaces.</p> <p>3.3. Préserver et valoriser les potentiels fonciers pour assurer une activité agricole viable, soucieuse de la qualité des sols, de la biodiversité et résiliente face au changement climatique.</p> <p>3.6 Limiter le développement de surfaces commerciales en périphérie des villes en priorisant leurs implantations en centre-ville et en favorisant la densification des surfaces commerciales existantes.</p> <p>1.9 Développer une approche transversale pour lutter contre les effets du changement climatique.</p>
--	--

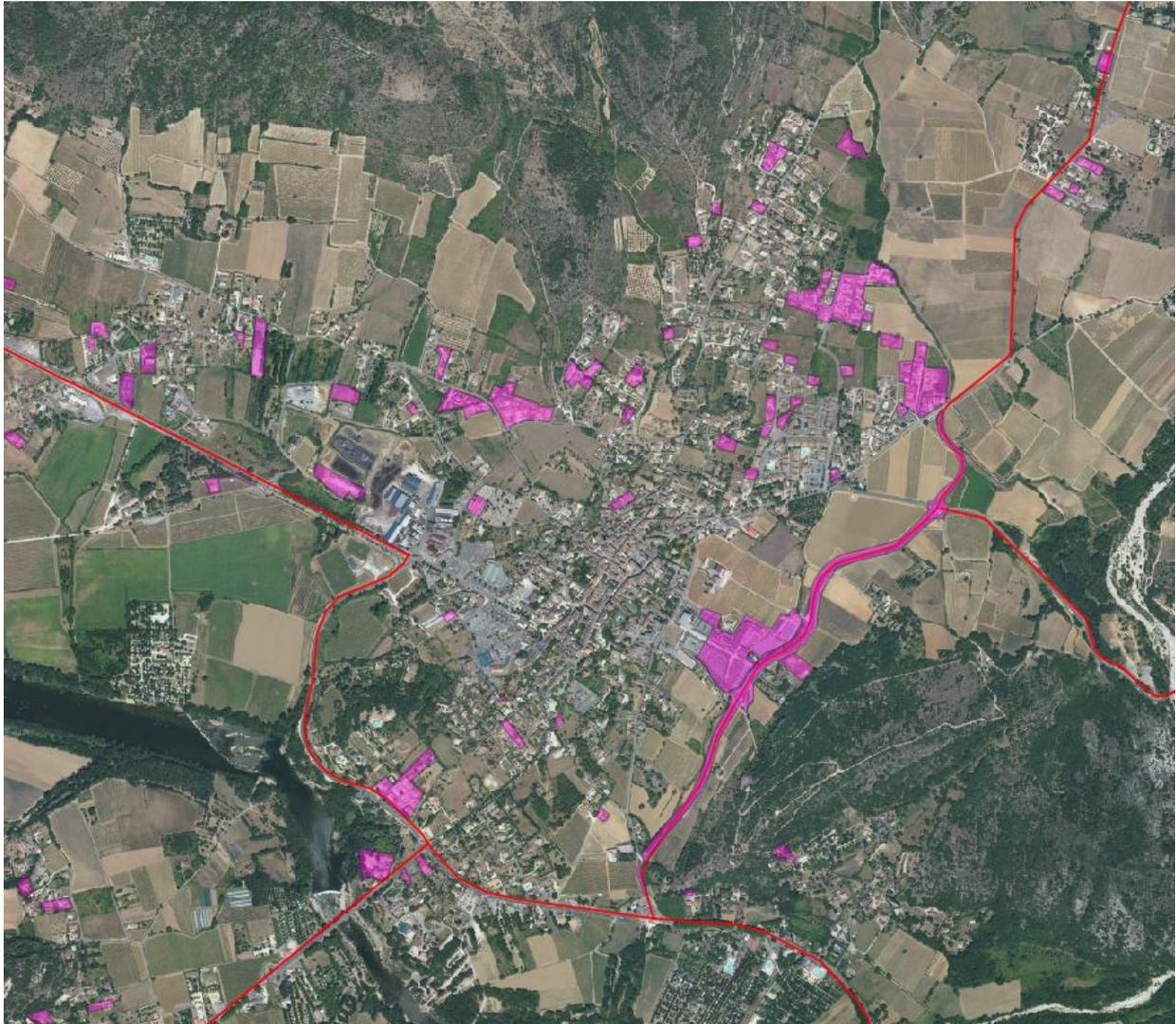
2. Eléments de méthodologie

L'analyse a été entièrement réalisée par une analyse orthophotographique exhaustive du territoire, grâce à la diffusion de campagnes 2011 et 2020 par l'IGN. La comparaison des photos aériennes a pu être facilitée par l'affichage des années de construction déclarées dans les fichiers fonciers ainsi que l'analyse menée par le cabinet Tercia dans le cadre du projet de PANDA-PAEN. Néanmoins, l'ensemble du territoire a été observé.

Photo aérienne 2011



Photo aérienne 2020 et terrains consommés 2011-2020



3. Les surfaces urbanisées en 2020

3.1. Un territoire conservant un caractère naturel et agricole

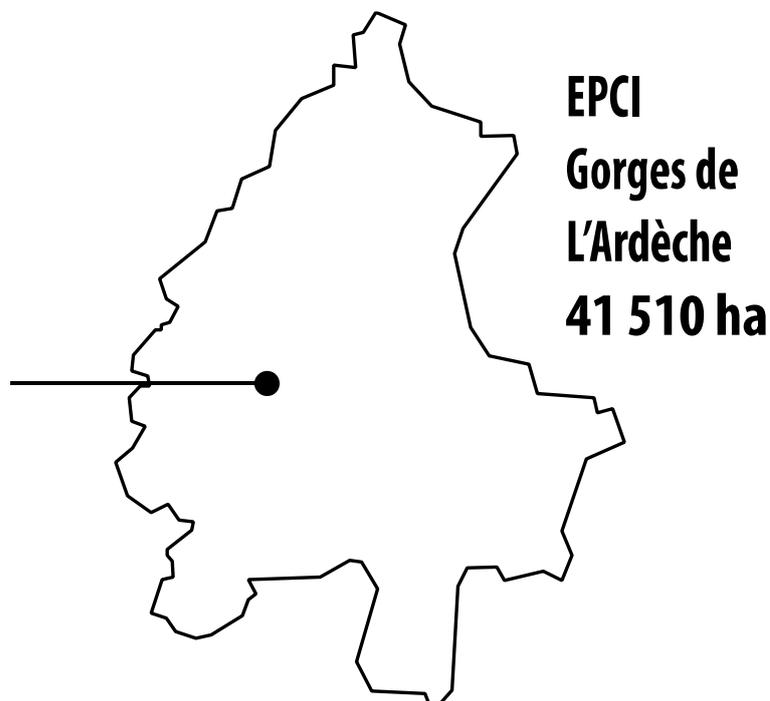
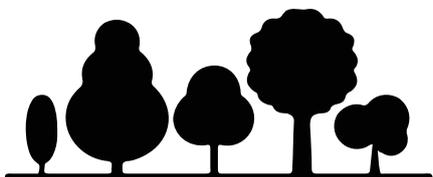
surfaces urbanisées : 1 758 ha

4,2% de la surface du territoire



surfaces ENAF : 39 751 ha

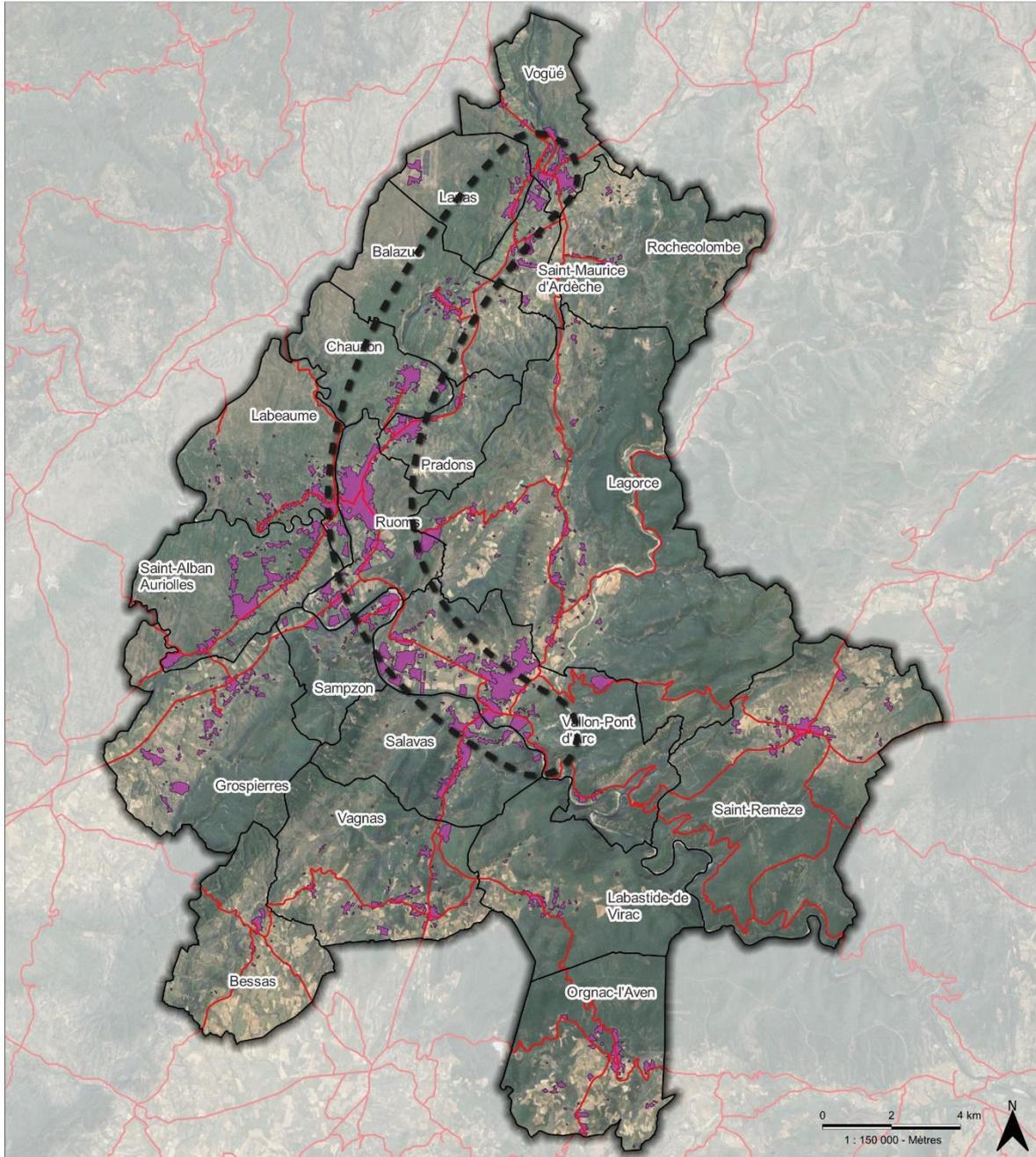
95,8% de la surface du territoire



En 2020, la Communauté de Communes des Gorges de l'Ardèche compte 1758 ha urbanisés pour une surface totale de 41 510 ha. L'urbanisation ne représente que 4,2% de la surface du territoire qui conserve un caractère naturel et agricole très marqué.

La répartition des surfaces urbanisées sur la Communauté de communes montre une double logique de polarisation et d'axe :

- Vallon-Pont-d'Arc et Ruoms ont respectivement 327 ha et 279 ha de surfaces urbanisées. Avec 606,5 ha à elles deux, elles concentrent 34,5% des surfaces urbanisées de l'EPCI. La troisième commune la plus urbanisée du territoire, Saint-Alban-Auriolles, a une urbanisation deux fois moins étendue avec 152 ha de surfaces urbanisées. Le territoire connaît donc une forte polarisation de ses surfaces urbanisées sur ses deux principales communes.
- Les 12 communes les moins urbanisées du territoire (qui en compte 20) regroupent 564,7 ha de surfaces urbanisées soit 32,1% du total de l'EPCI : une part équivalente à celles de Vallon-Pont-d'Arc et Ruoms additionnées.
- Rochecolombe, Bessas et Labastide-de-Virac, les 3 communes les moins urbanisées du territoire, ont chacune moins de 27 ha urbanisés soit 10 fois moins que Ruoms.
- Les principales surfaces urbanisées se concentrent le long d'un axe central allant de Vogüé à Vallon-Pont-d'Arc, qui suit les tracés de la RD579 et de la rivière Ardèche. Il englobe les zones urbaines de Vallon-Pont-d'Arc et Ruoms ainsi qu'une grande partie des infrastructures liées à la valorisation touristique du cour d'eau, notamment les campings.



Auteur : [JP] - N° Version [1] / Réalisation : Planèd, 2022.

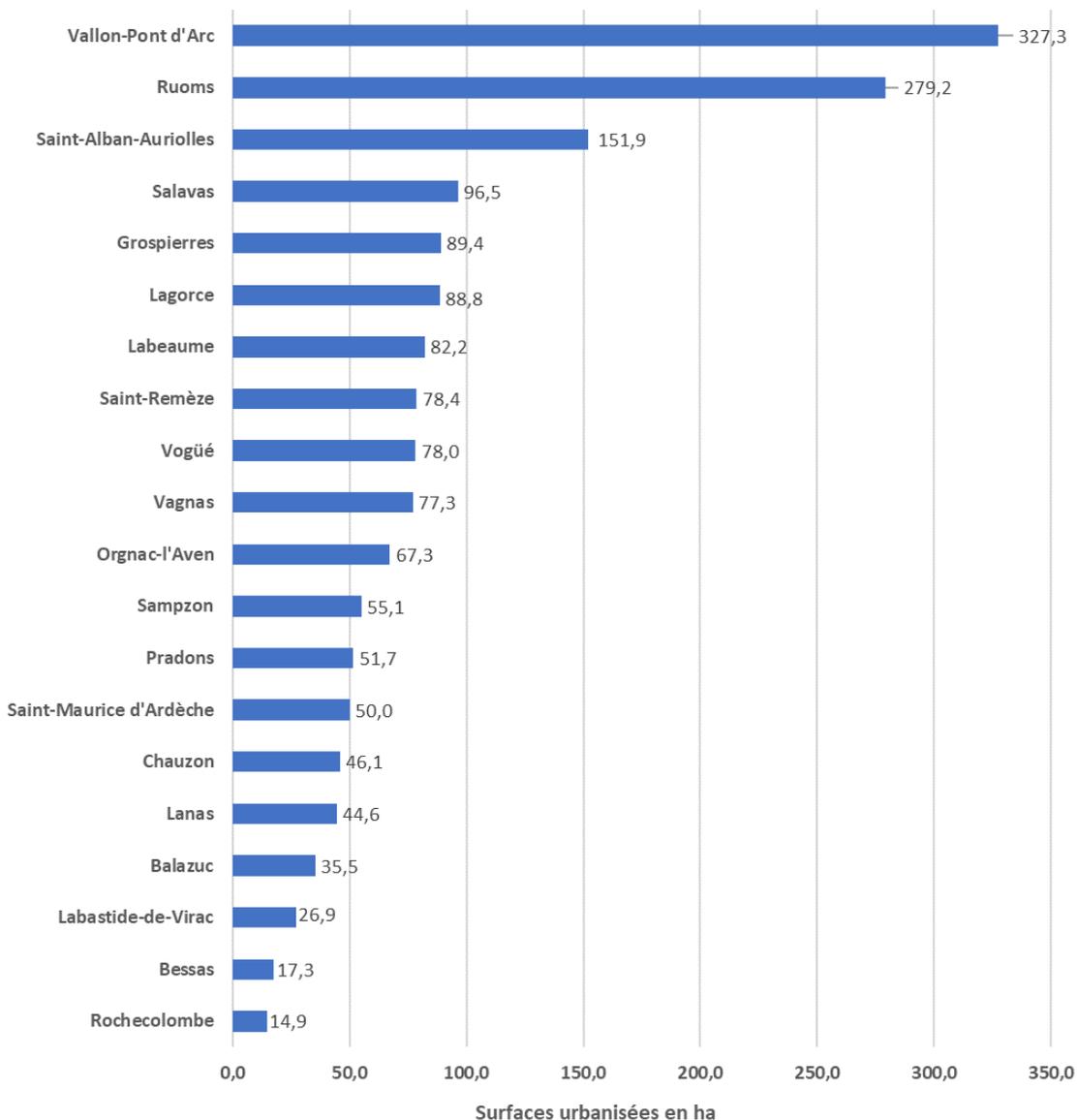
Source(s) : FiLoSoFi 2019. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :

- Périmètre du PLUi
- Limites communales
- Axe routier structurant

- Espaces urbanisés en 2020
- Axe de développement de l'urbanisation

Répartition par communes des surfaces urbanisées en 2020 en ha

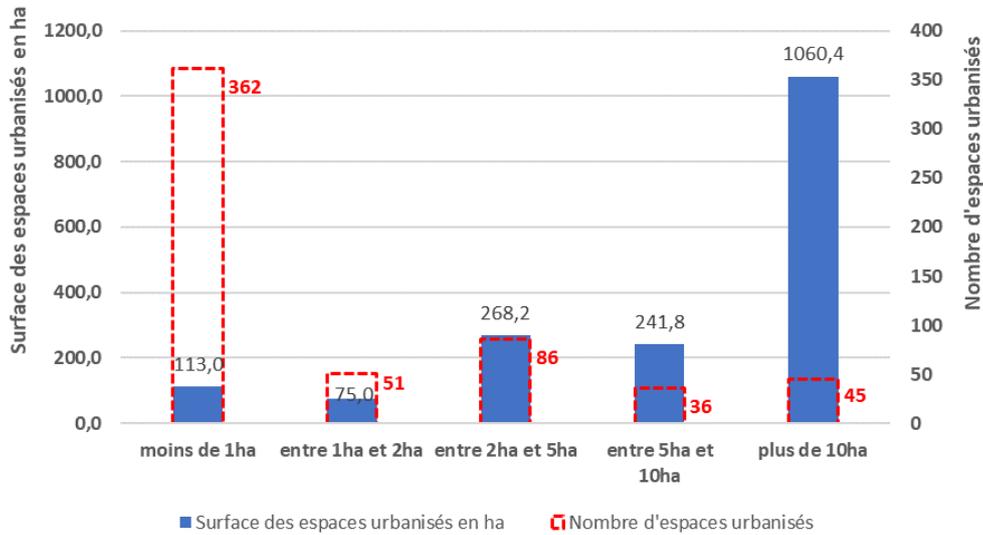


3.2. Une urbanisation morcelée voire mitée

Les 1758 ha urbanisés de la Communauté de Communes des Gorges de l'Ardèche apparaissent relativement morcelés. A l'échelle de l'EPCI comme des communes, ils se répartissent en plus de 580 espaces urbains disséminés voire mités. le territoire s'est principalement développé par création d'opérations urbaines déconnectées des centres historiques des villages plutôt qu'en continuité directe.

- Les espaces urbains de plus de 10 ha correspondent souvent aux centres historiques des villages les plus développés, aux grandes infrastructures touristiques et zones d'activités économiques. Ils sont rares, seulement 45 sur le territoire, mais totalisent 1060 ha soit 60% des surfaces urbanisées de l'EPCI.
- Les espaces urbains de moins d'1 ha, qui désignent des fermes, entreprises ou habitations isolés, apparaissent les plus nombreux. 362 ont été identifiés sur le territoire pour une surface totale de 113 ha, moins de 7% des surfaces urbanisées de l'EPCI.

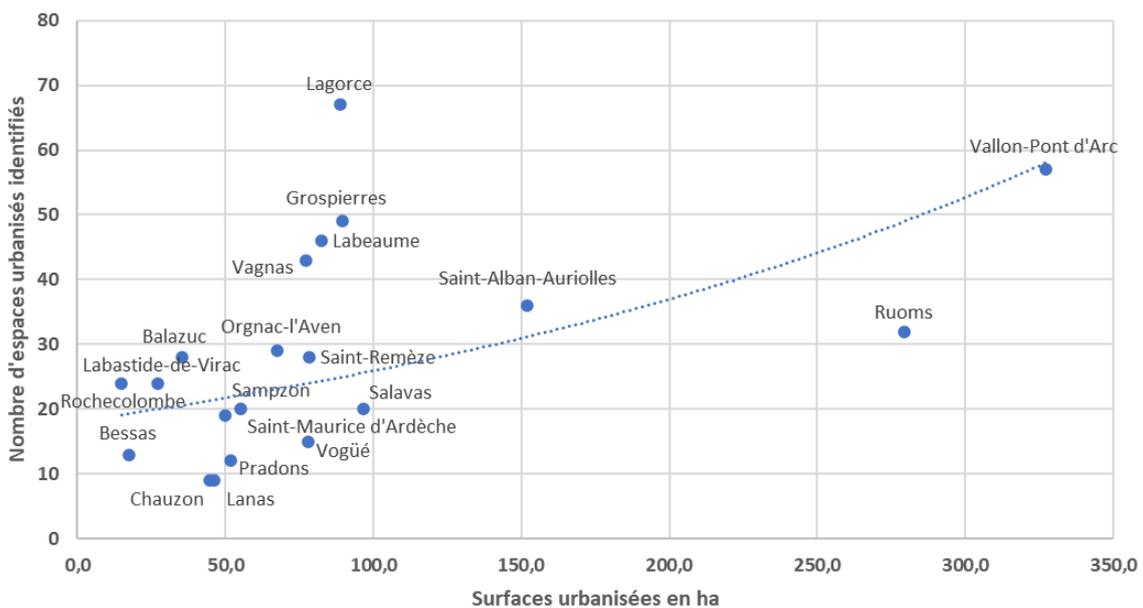
Répartition des surfaces urbanisées 2020 par classes de surfaces



A l'échelle communale, il existe une grande variété de situations allant d'espaces urbains regroupés et compacts à des espaces urbains très éclatés.

- Certaines communes comme Ruoms, Chauzon, Lanas, Pradons ou Vogüé ont un nombre d'espaces urbains inférieur à la tendance de l'EPCI. Leur urbanisation est plutôt groupée et compacte, marquée par un développement privilégiant les extensions directes des centres des villages et principaux hameaux.
- A l'inverse, Lagorce, Grospierre, Labeaume, Vagnas ou Saint-Alban-Auriolles se distinguent par un nombre d'espaces urbanisés plus important que la tendance de l'EPCI. Leur urbanisation est plus morcelée, marquée par la réalisation d'opérations pavillonnaires déconnectées des centres des villages, le plus souvent isolées au sein d'espaces boisés.

Morcellement des surfaces urbanisées 2020 des communes Gorges Ardèche

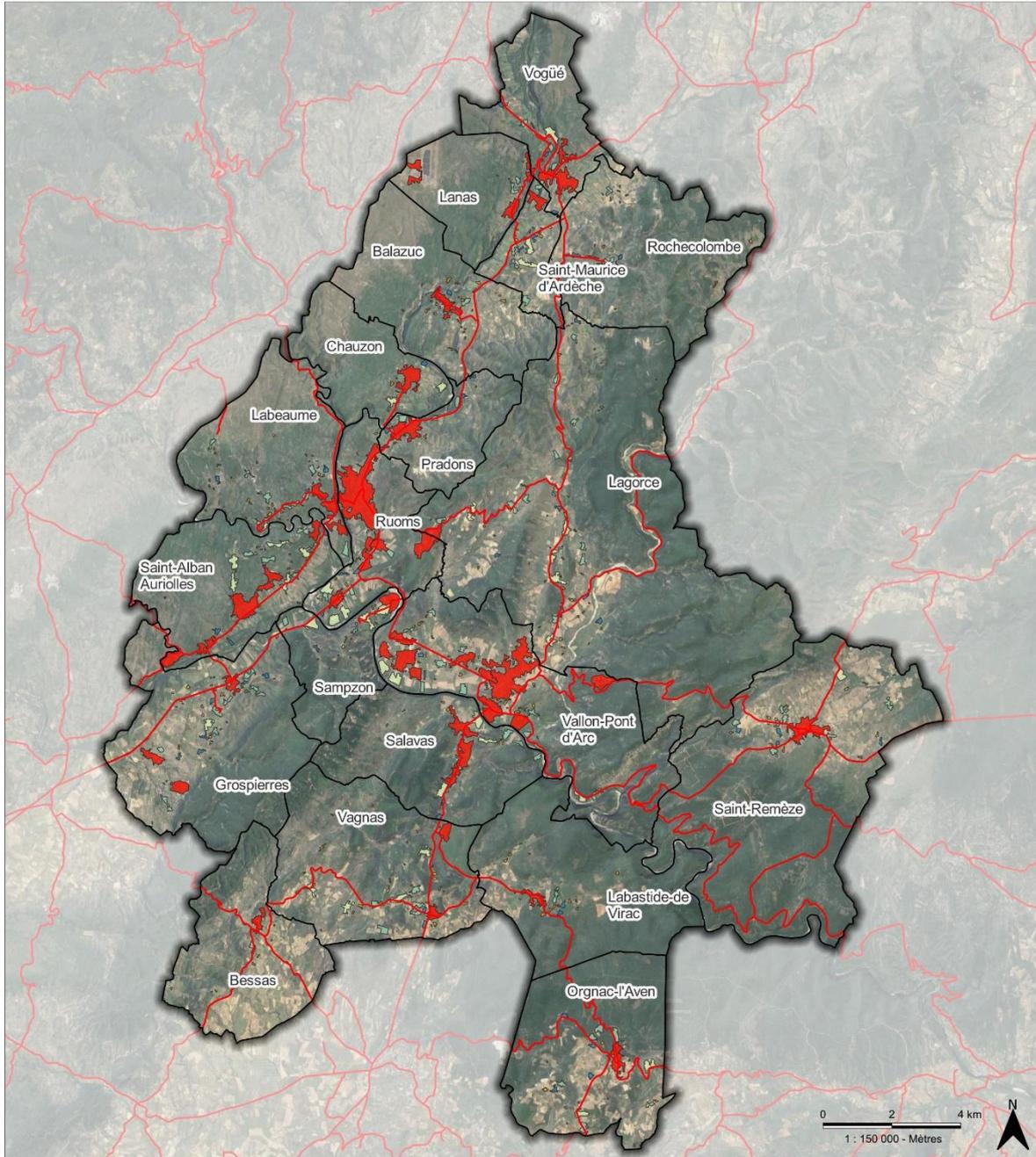


DIAGNOSTIC
CONSOMMATION ENAF

CC des Gorges de l'Ardèche

CONSOMMATION ESPACES ENAF

Classe de surfaces des espaces urbanisés en 2020



Auteur : [JP] - N° Version [1] / Réalisation : Planèd, 2022.

Source(s) : FiLoSoFi 2019. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :

-  Périmètre du PLUi
-  Limites communales
-  Axe routier structurant

Espaces urbanisés en 2020

-  entre 1ha et 2ha
-  entre 2ha et 5ha
-  entre 5ha et 10ha
-  moins de 1ha
-  plus de 10ha

3.3. Une prépondérance des extensions pavillonnaires et infrastructures touristiques déconnectées

Les surfaces urbanisées du peuvent être réparties en plusieurs classes liées à leur morphologie ainsi que leur usage dominant. Afin de prendre en compte les spécificités du territoire, il a été choisi de différencier les bourgs constituant les centres villageois, les hameaux historiques, extensions pavillonnaires modernes déconnectées des bourgs, les zones d'activités économiques, le bâti isolé (pouvant désigner des entreprises, fermes, habitations ou équipements isolés), mais aussi les campings.

- Les bourgs désignent les centres anciens des villages et autres espaces ayant un caractère de centralité ainsi que leurs extensions directes.

Bourg de Saint-Reméze



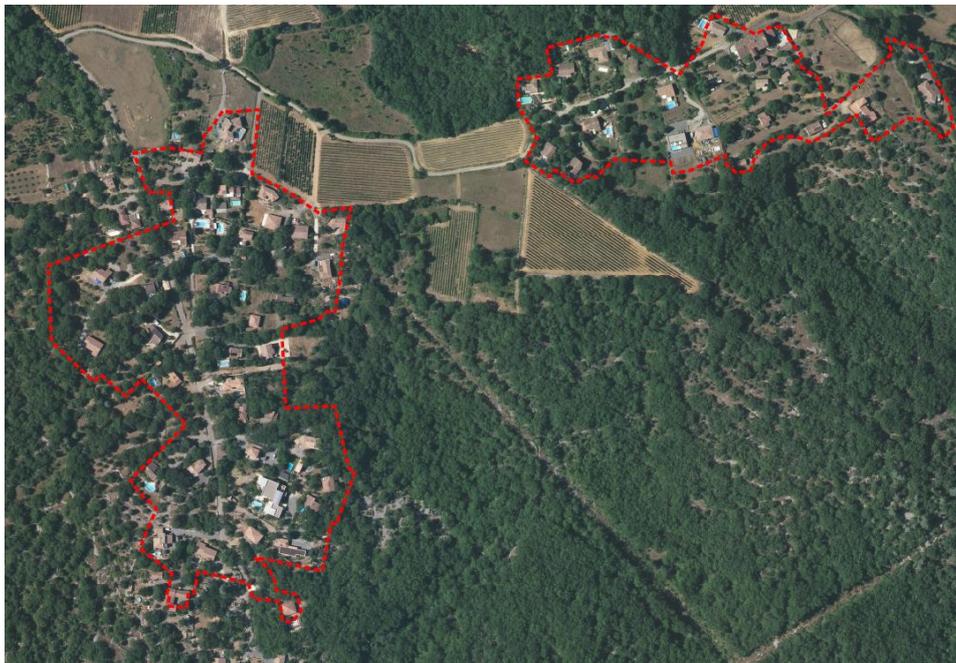
- Les hameaux désignent des groupements d'habitations anciens isolés voire des centralités secondaires des villages. Ils sont souvent constitués de quelques fermes auxquelles se sont greffés des pavillons récents.

Hameau à Labeaume



- Les extensions pavillonnaires désignent comme les hameaux des groupements d'habitations isolés, mais contrairement aux hameaux qui sont constitués de bâtis d'âges variés s'étant agrégés sur une période longue, les extensions pavillonnaires sont constituées de pavillons récents, dans certains cas avec un aménagement planifié par une procédure de lotissement.

Extensions pavillonnaires à Saint-Alban-Auriolles



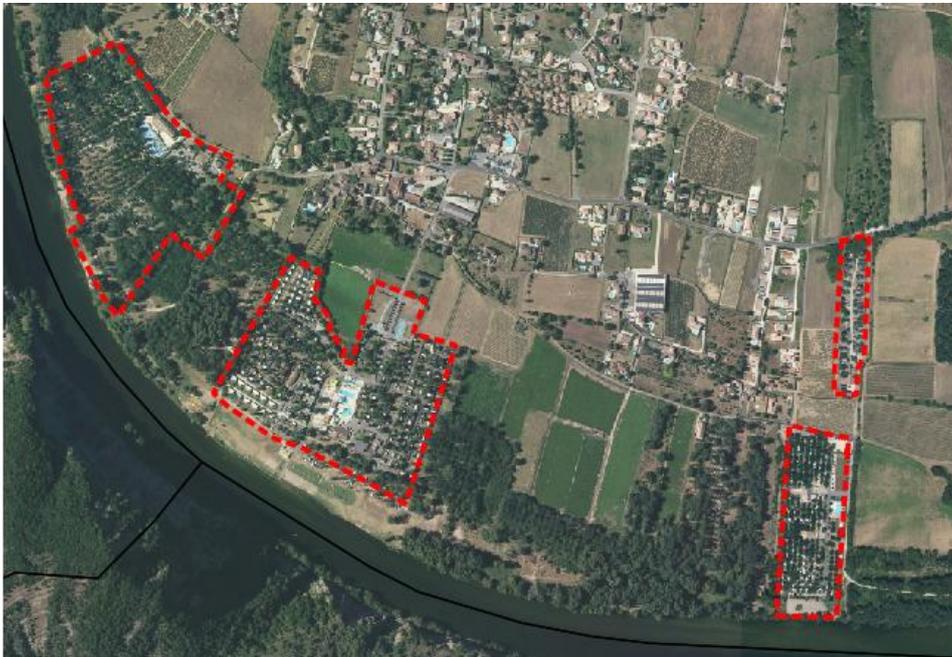
- Il existe sur le territoire plusieurs entreprises et équipements qui sont isolés, souvent en raison de contraintes de localisation. C'est notamment le cas pour les musées créés sur les sites des grottes préhistoriques.

Équipement isolé à Vallon-Pont-d'Arc



- Les campings et terrains de résidences touristiques ont été distingués en raison de leur forte présence sur le territoire. Ils constituent des espaces le plus souvent déconnectés des bourgs, recherchant principalement la proximité des rivières et sites naturels remarquables.

Campings à Vallon-Pont-d'Arc



- Le bâti isolé désigne tous les espaces bâtis isolés et d'une surface inférieure à 1 ha. Ils sont avant tout constitués de fermes et d'habitations isolées.

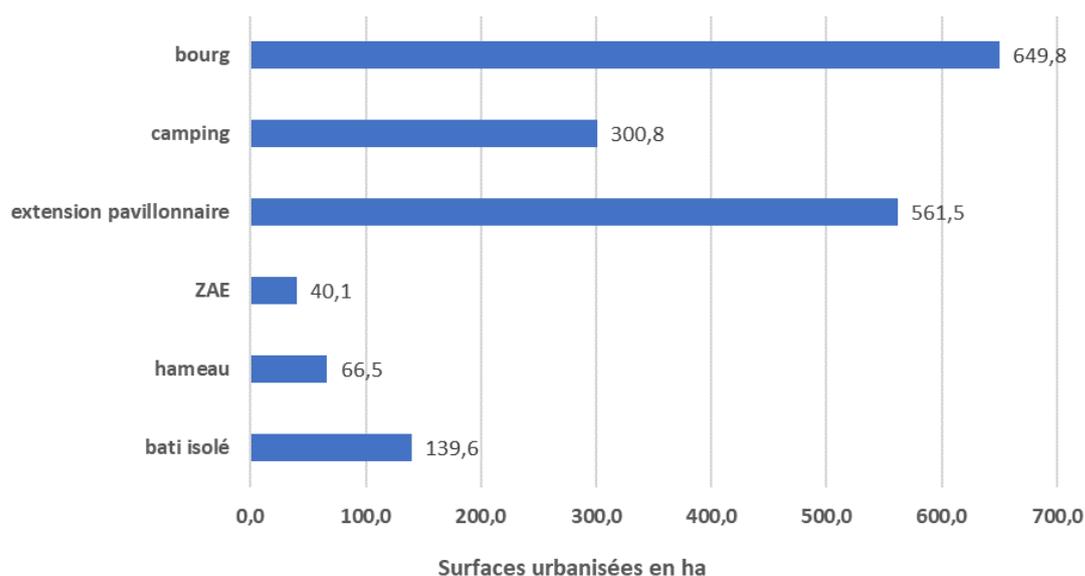
Bâti isolés à Bessas



La typologie des espaces urbanisés de la Communauté de Communes des Gorges de l'Ardèche reflète le fort attrait touristique du territoire, mais aussi une tendance à la banalisation des espaces historiques et au mitage pavillonnaire.

- Les bourgs totalisent 650 ha à l'échelle de l'EPCI. Il s'agit quantitativement du type d'espace urbanisé le plus représenté. Cette part illustre la sobriété de l'urbanisation sur le territoire depuis la seconde moitié du XXI^{ème} siècle, les développements modernes restant plus limités. Elle est principalement liée à la surface des bourgs de Ruoms et Vallon-Pont-d'Arc, auxquels sont agrégés la plupart des extensions modernes des communes. Ils totalisent 271,6 ha.
- Les extensions pavillonnaires totalisent 561,5 ha à l'échelle de l'EPCI, le second type d'espace le plus représenté. Les développements récents de l'urbanisation apparaissent donc le plus souvent déconnectés des espaces urbains existants et essentiellement liés à la production d'habitat individuel que ce soit en résidence principale ou secondaire.
- Les campings et groupes de résidences de tourisme totalisent 301 ha à l'échelle de l'EPCI. Toutes les communes en disposent au moins d'un à l'exception de Bessas et Lanas. Leur part illustre l'importance du tourisme dans l'économie locale. En comparaison, les zones d'activité économiques (commerciales ou industrielles) totalisent 40 ha.

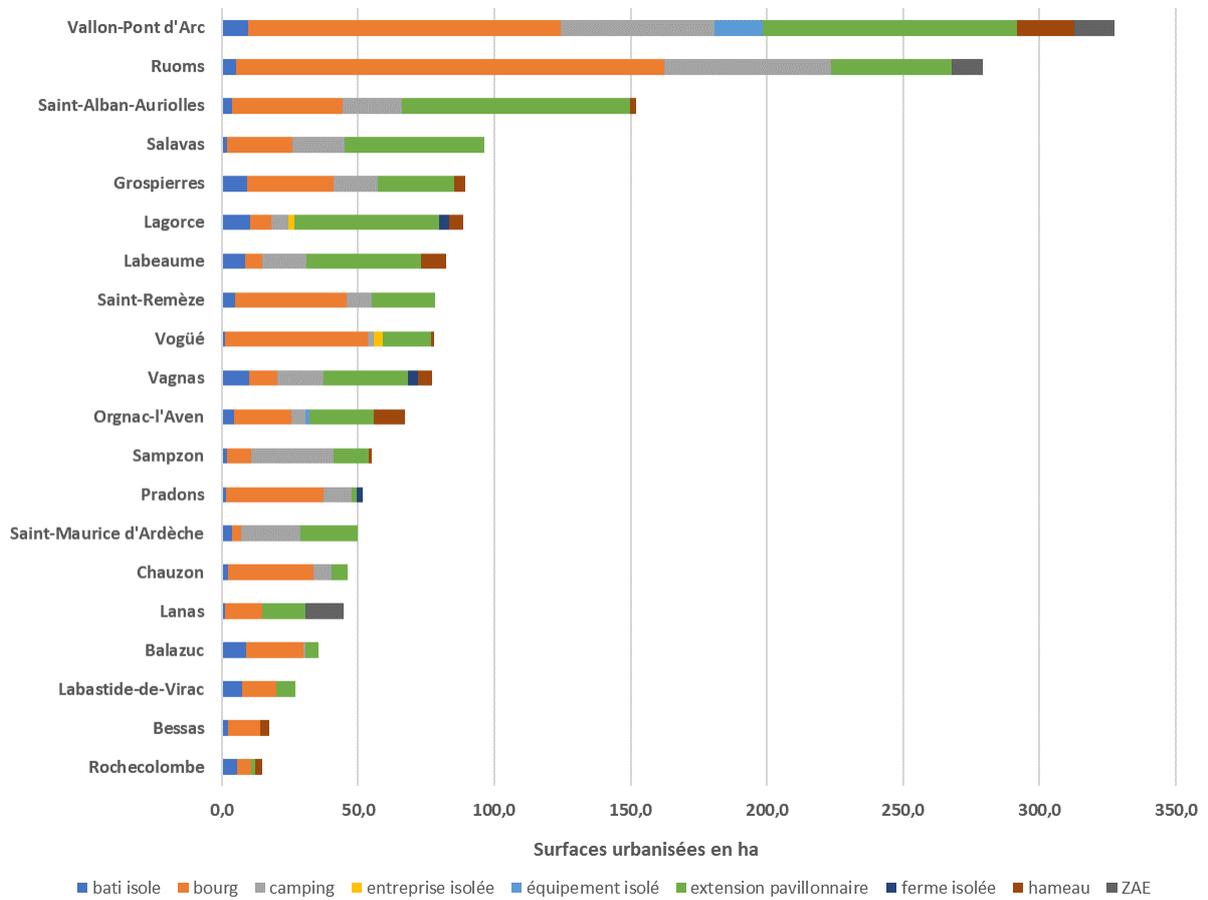
Répartition des surfaces urbanisées 2020 par type d'urbanisation en ha



Cependant, la répartition sur les différentes communes montre un large éventail de situations :

- A l'exception de Ruoms, Vallon-Pont-d'Arc, Saint-Reméze, Vogüé ou Saint-Alban-Auriolles qui ont des bourgs plus étendus dépassant 50 ha, les communes ont des surfaces de bourgs de bâtis isolés additionnées relativement proches, allant de 10ha à 30ha. Ce sont avant tout les surfaces des campings et extensions pavillonnaires isolées qui déterminent le niveau de leurs surfaces urbanisées.
- A l'exception de Sampzon et Saint-Maurice d'Ardèche, il est rare que les campings représentent le type d'urbanisation principal des communes. Si presque toutes en disposent au moins d'un, Vallon-Pont-d'Arc et Ruoms concentrent une large part de leurs surfaces sur l'EPCI.
- Certaines communes comme Lagorce, Labeaume, Salavas ou Saint-Alban-Auriolles se distinguent par de fortes parts d'extensions pavillonnaires isolées. Il s'agit le plus souvent de développements linéaires isolés s'étendant progressivement sur des pentes boisées

Répartition des surfaces urbanisées 2020 par type d'urbanisation en ha

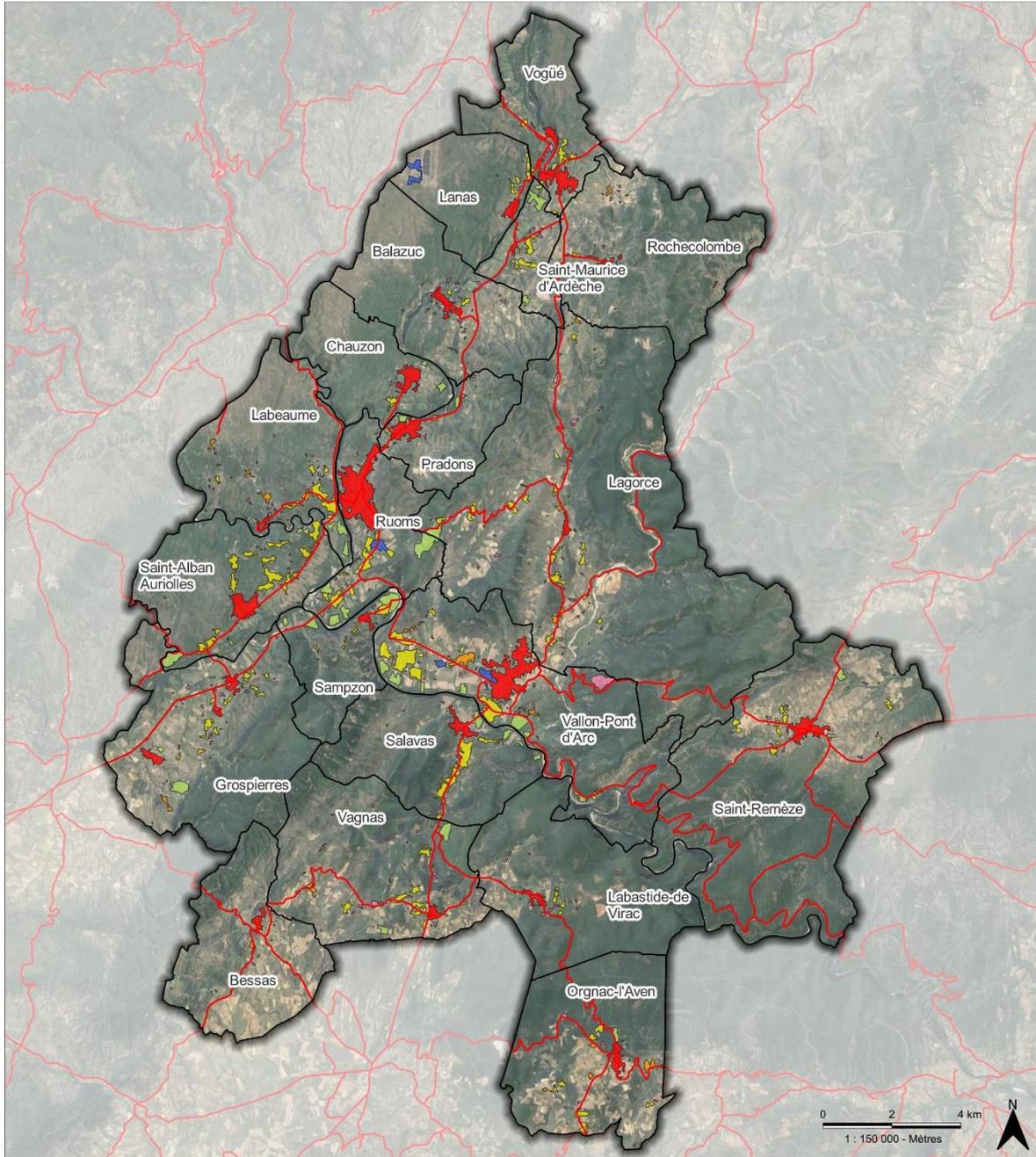


DIAGNOSTIC
CONSOMMATION ENAF

CC des Gorges de l'Ardèche

CONSOMMATION ESPACES ENAF

Typologie des espaces urbanisés en 2020



Auteur : [JP] - N° Version [1] / Réalisation : Planèd, 2022.

Source(s) : FiLoSoFi 2019. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :

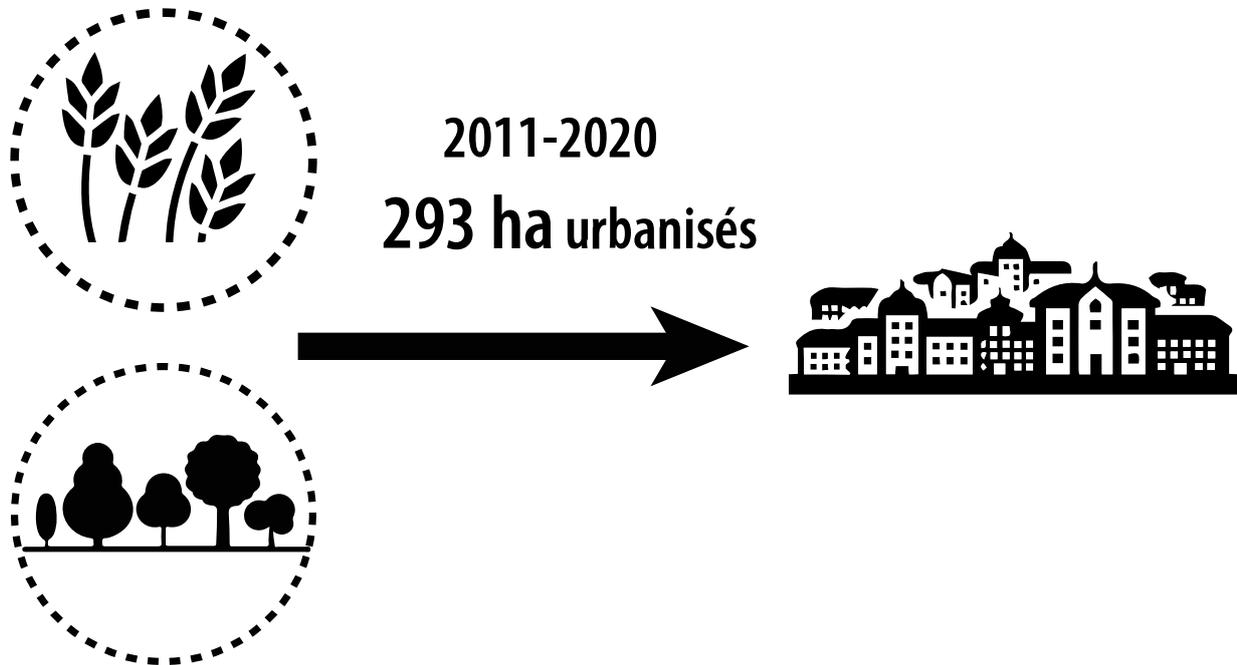
-  Périmètre du PLUi
-  Limites communales
-  Axe routier structurant

Espaces urbanisés en 2020

-  bourg
-  hameau
-  extension pavillonnaire
-  camping
-  zone d'activité économique
-  bati isole

4. La consommation d'espaces ENAF 2011-2020

4.1. Une progression de l'urbanisation très rapide



Entre 2011 et 2020, 293 ha de surfaces naturelles, agricoles et forestières (ENAF) ont été consommés par l'urbanisation sur la Communauté de Communes des Gorges de l'Ardèche, le chiffre exclut les centrales photovoltaïques au sol réalisées sur Lanas et Orgnac-l'Aven qui représentent 20 ha. Il apparaît faible comparé à la surface totale du territoire qui avoisine les 40 000 ha. Cependant, rapporté aux 1758 ha urbanisés en 2020, il représente un taux de croissance des espaces urbanisés très rapide de l'ordre de 20%.

La consommation apparaît concentrée sur un faible nombre de communes.

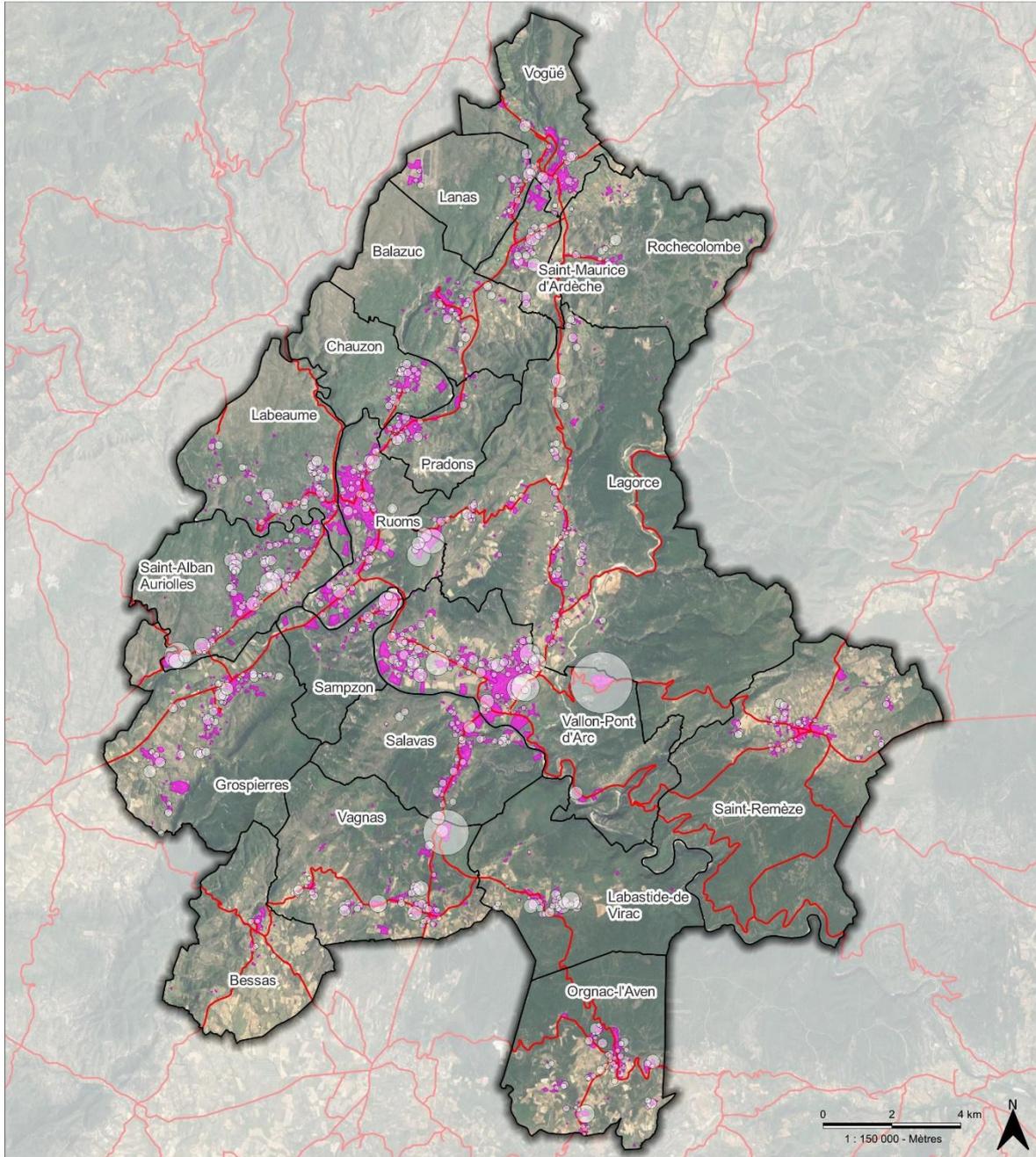
- Avec plus de 57 ha, presque 20% du total de l'EPCI, Vallon-Pont-d'Arc est la commune qui a le plus consommé entre 2011 et 2020. Elle a consommé près de 20 ha de plus que Saint-Alban-Auriolles, la seconde commune en termes de consommation ENAF.
- Les 4 communes ayant eu les consommations les plus élevées, Vallon-Pont-d'Arc, Saint-Alban-Auriolles, Vagnas et Ruoms, totalisent la moitié des consommations de l'EPCI. A l'inverse, les 10 communes qui ont eu les consommations les plus faibles totalisent moins de 20% des consommations de l'EPCI.
- Bien que Ruoms soit la seconde commune de l'EPCI en termes d'étendue des surfaces urbanisées en 2020, Vagnas et Saint-Alban-Auriolles ont eu des consommations plus importantes sur la période 2011-2020 ce qui illustre un possible phénomène de rattrapage.

DIAGNOSTIC
CONSOMMATION ENAF

CC des Gorges de l'Ardèche

CONSOMMATION ESPACES ENAF

Consommation d'espaces ENAF 2011-2020



Auteur : [JP] - N° Version [1] / Réalisation : Planèd, 2022.

Source(s) : FiLoSoFi 2019. Fond : ESRI World Topo

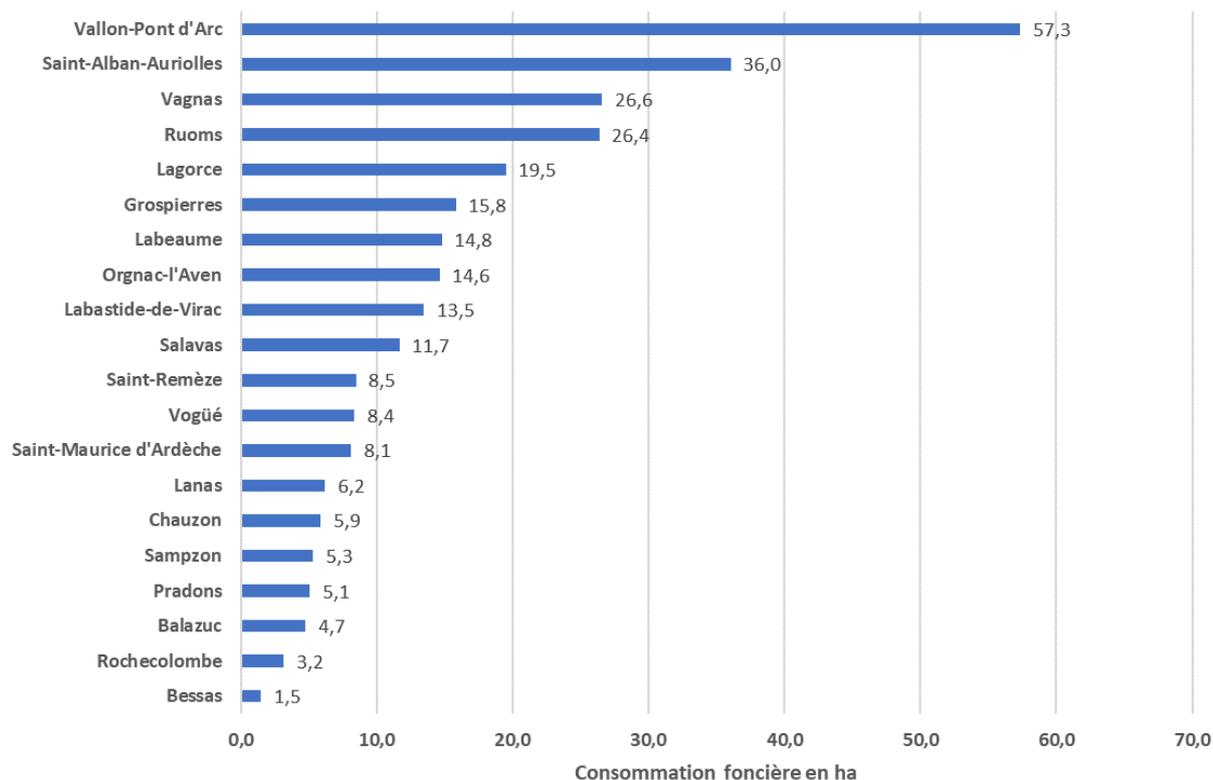
Éléments de repère :

-  Périimètre du PLUi
-  Limites communales
-  Axe routier structurant

Espaces urbanisés en 2020

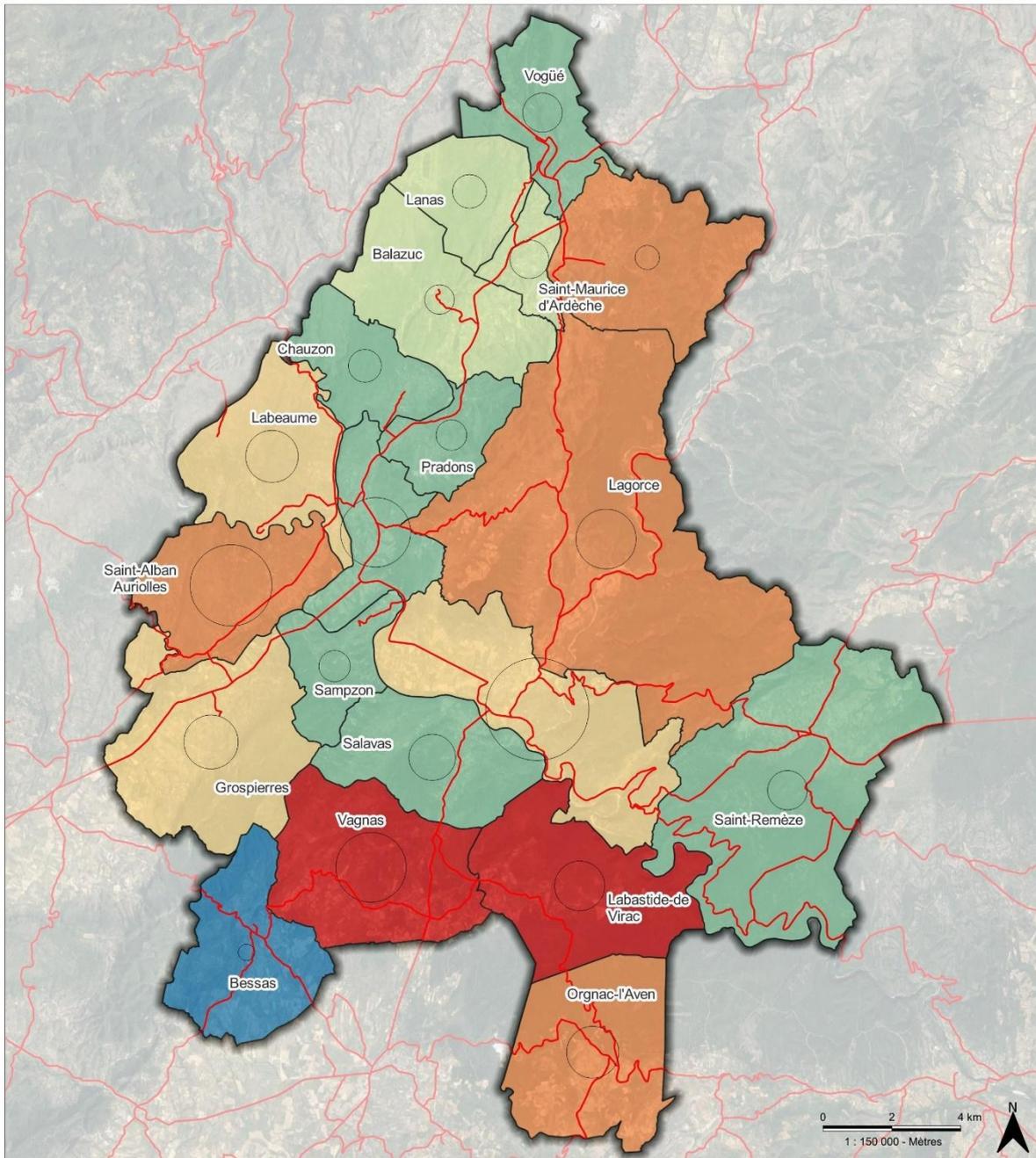
- Consommation foncière 2011-2020**
-  10ha
 -  1ha
 -  5000m²
 -  1000m²

Consommations foncières 2011-2020 en ha



Les consommations ENAF 2011-2020 se concentrent sur certaines des communes qui ont déjà les surfaces urbanisées les plus étendues, notamment Vallon-Pont-d'Arc et Ruoms. Cependant, ce ne sont pas forcément celles dont l'urbanisation a progressé le plus rapidement sur la période.

- A l'exception de Bessas, toutes les communes de l'EPCI ont eu un taux de croissance des espaces urbanisés supérieurs à 10% entre 2011 et 2020.
- Labastide-de-Virac a eu un taux de croissance des espaces urbanisés de 100% entre 2011 et 2020. La commune a littéralement doublé ses surfaces urbanisées en l'espace de 10 ans. Avec un taux de croissance de 52%, Vagnas a également eu une progression très rapide de ses surfaces urbanisées.
- Saint-Alban-auriolles, Lagorce, Orgnac-l'Aven et Rochecolombe ont eu des taux de croissance de leurs espaces urbanisés supérieurs à 25%.
- Ruoms a eu sur la période un taux de croissance de ses espaces urbanisés de 10,4%. Il s'agit de la seconde commune qui a vu ses surfaces urbanisées progresser le plus lentement après Bessas. Avec un taux de croissance de ses espaces urbanisés de 21,2%, Vallon-Pont d'Arc n'est pas non plus parmi les communes qui ont eu les progressions les plus rapides de leurs espaces urbanisés. La production pavillonnaire tend donc à se diffuser hors des principales communes du territoire, sur les espaces plus ruraux et moins équipés.



Auteur : [JP] - N° Version [1] / Réalisation : Planèd, 2022.

Source(s) : FiLoSoFi 2019. Fond : ESRI World Topo

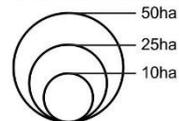
Éléments de repère :

- Périimètre du PLUi
- Limites communales
- Axe routier structurant

Taux de croissance des espaces urbanisés 2011-2020

- inférieur à 10%
- entre 10% et 15%
- entre 15% et 20%
- entre 20% et 25%
- entre 25% et 40%
- supérieur à 40%

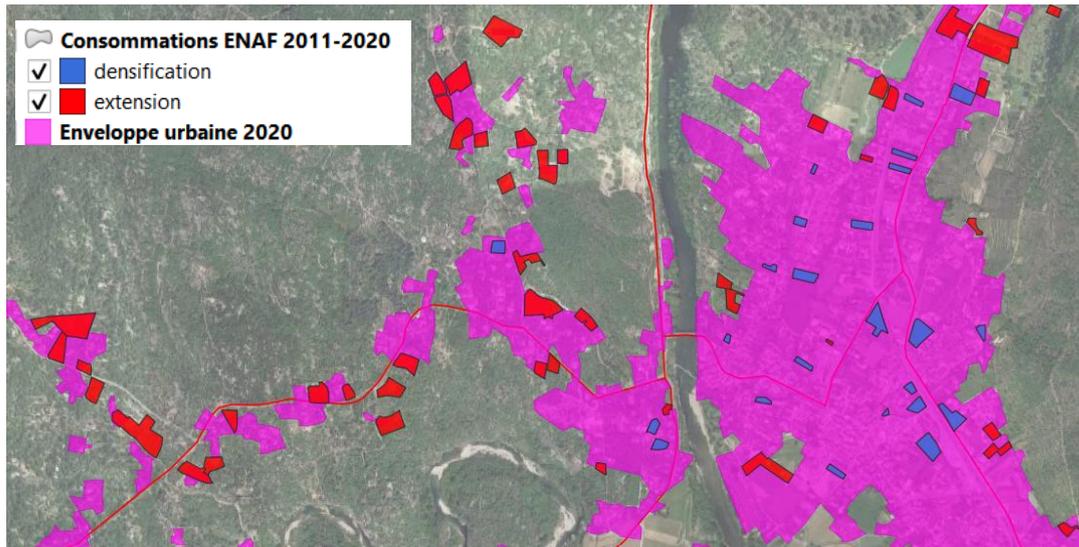
Consommation 2011-2020



4.2. Des consommations essentiellement réalisées en extension

La distinction entre consommation et densification a été appréciée visuellement, par rapport à la localisation des consommations par rapport aux limites des enveloppes des surfaces urbanisées 2020. Dès qu'un terrain consommé touche une des limites de l'enveloppe urbaine ou est situé en dehors de l'enveloppe urbaine, il est considéré qu'il étend son périmètre et qu'il s'agit d'une extension urbaine. Les terrains consommés considérés en densification sont donc bordés sur chacun de leurs côtés par des surfaces déjà urbanisées.

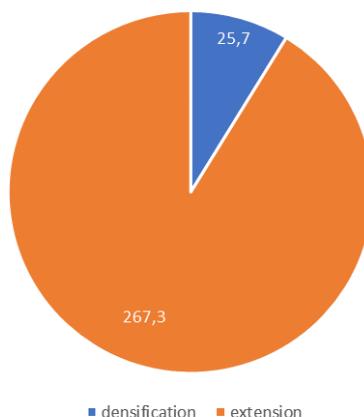
Exemple d'identification des consommations ENAF en extension-densification



A l'échelle de la Communauté de Communes des Gorges de l'Ardèche, la répartition entre densification et extension par rapport aux enveloppes urbaines des consommations ENAF 2011-2020 montre une très forte prépondérance de l'extension. Avec 267,3 ha, elle représente plus de 91% du total des consommations de l'EPCI. La densification est en comparaison marginale. Cette situation révèle une relative souplesse des documents d'urbanisme et du RNU qui autorisent de nombreuses extensions urbaines souvent justifiées par le « remplissage » de développements pavillonnaires linéaires, ainsi qu'une pression foncière trop faible pour favoriser les opérations en densification.

A l'exception de Sampzon, où la densification représente 52% des consommations foncières, l'extension est largement prédominante sur l'ensemble des communes de l'EPCI. Elle représente même la totalité des consommations de Gropierre, Vagnas et Balazuc.

Répartition densification/extension des consommations ENAF 2011-2020

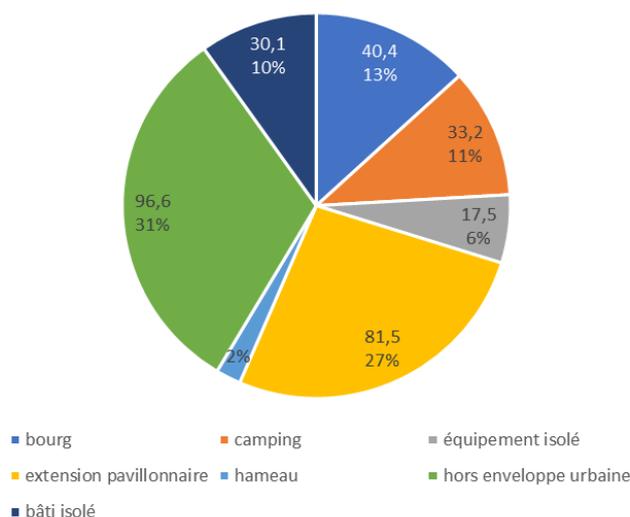


Il est également possible d'observer la localisation des consommations ENAF 2011-2020 par rapport à la typologie des espaces urbanisés 2020 afin d'avoir une image plus fine des tendances de l'urbanisation récente.

- 41% des surfaces ENAF consommées entre 2011 et 2020 l'ont été totalement en dehors d'une enveloppe urbaine ou sur une enveloppe de moins d'1 ha, correspondant à du bâti isolé.
- 27% des surfaces ENAF consommées entre 2011 et 2020 l'ont été sur des extensions pavillonnaires isolées. En comparaison les bourgs ont une part de 13%, deux fois plus faible.

Les nouvelles opérations urbaines se concentrent donc principalement sur des espaces déconnectés de l'urbanisation existante, dans la recherche d'un cadre et d'un paysage les plus préservés possibles. Cette logique alimente néanmoins un mitage du territoire ayant des impacts paysagers comme environnementaux.

Répartition des consommations ENAF 2011 2020 selon localisation sur différents types d'espaces urbains en ha

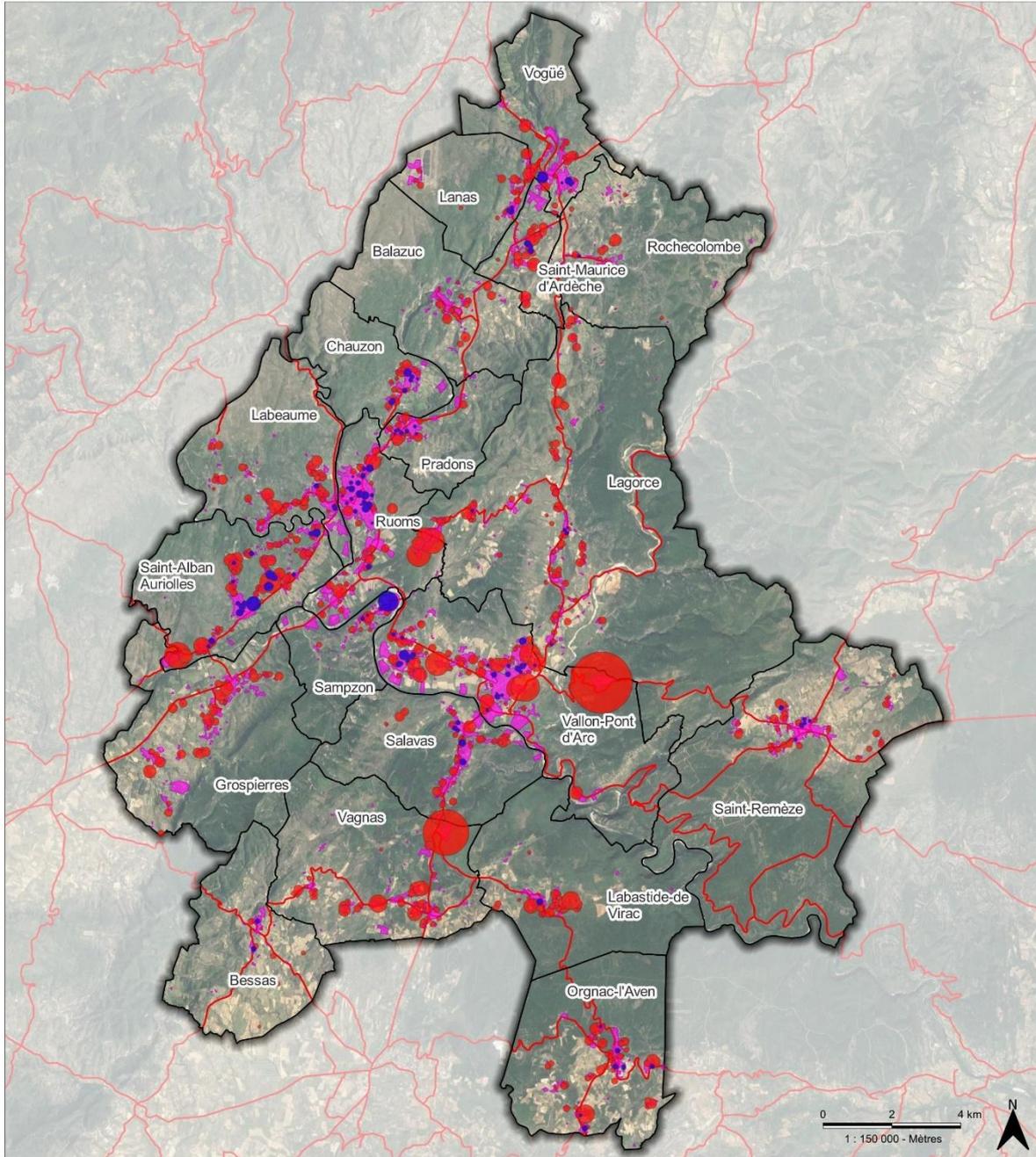


DIAGNOSTIC
CONSOMMATION ENAF

CC des Gorges de l'Ardèche

CONSOMMATION ESPACES ENAF

Localisation des consommations ENAF 2011-2020



Auteur : [JP] - N° Version [1] / Réalisation : Planèd, 2022.

Source(s) : FiLoSoFi 2019. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :

- Périimètre du PLUi
- Limites communales
- Axe routier structurant

**consommations ENAF 2011-2020
extension/densification**

- densificat
- extension

Surface des consommations ENAF 2011-2020

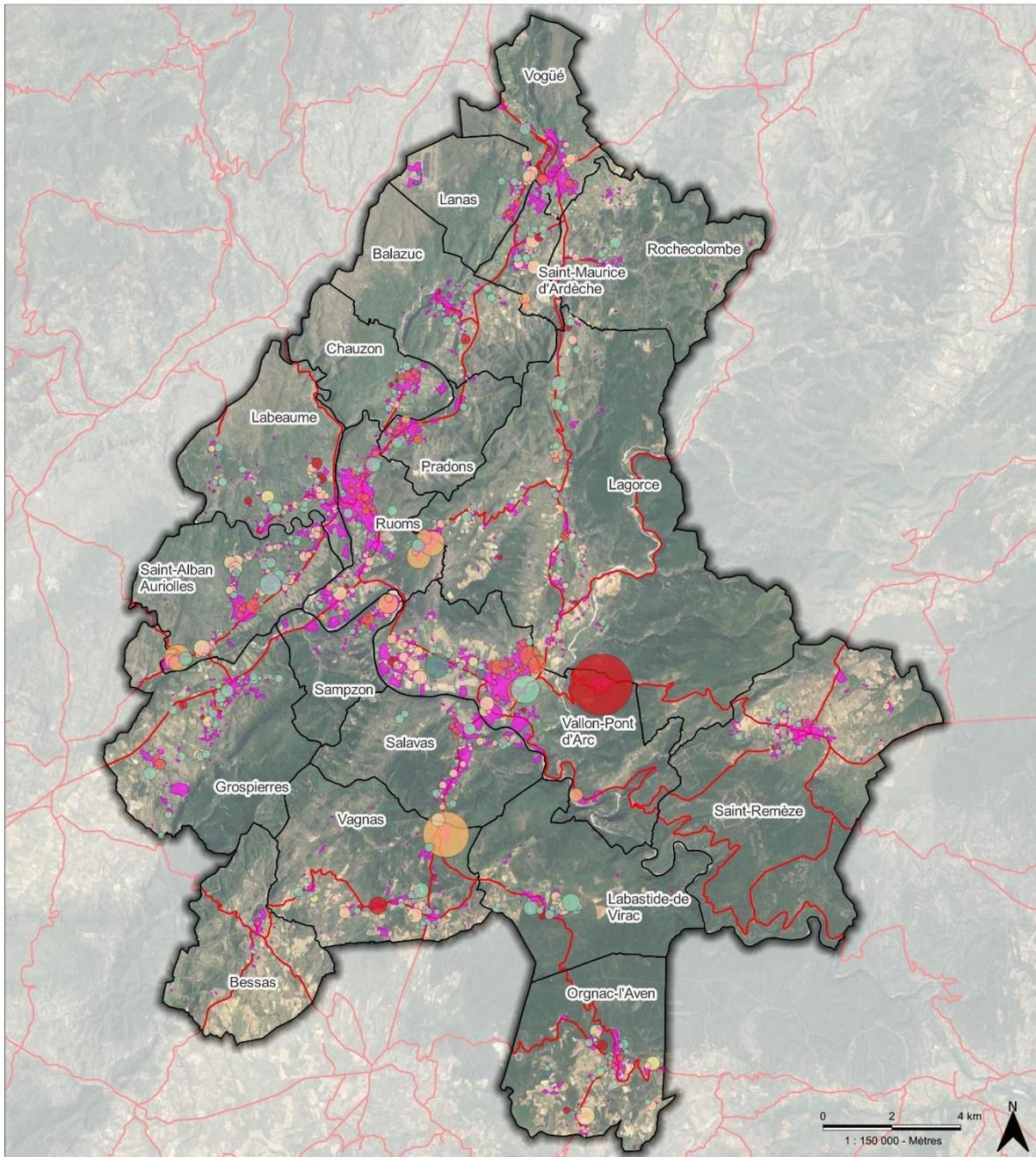
- SURF_M2
- 10ha
 - 1ha
 - 5000m²
 - 1000m²

DIAGNOSTIC
CONSOMMATION ENAF

CC des Gorges de l'Ardèche

CONSOMMATION ESPACES ENAF

Localisation des consommations ENAF 2011-2020



Auteur : [JP] - N° Version [1] / Réalisation : Planèd, 2022.

Source(s) : FiLoSoFi 2019. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :

-  Périmètre du PLUi
-  Limites communales
-  Axe routier structurant

consommations ENAF 2011-2020

par type d'espace urbain

-  bati isole
-  bourg
-  camping
-  extension pavillonnaire
-  hameau
-  hors env urb
-  ZAE

Surface des consommations ENAF 2011-2020

- SURF_M2
-  10ha
 -  1ha
 -  5000m²
 -  1000m²

4.3. Une prépondérance de la consommation d'espaces naturels

La typologie des espaces consommés par l'urbanisation a été établie en fonction des spécificités observées sur le territoire. Elle distingue plusieurs types de terrains agricoles, naturels et urbains.

→ Les terrains naturels

- Les terrains boisés correspondent aux espaces ayant sur surface boisée significative.
- Les espaces naturels ouverts correspondent aux landes, terrains en voie d'enfrichement, sols rocheux et autres espaces naturels sans affectation précise.

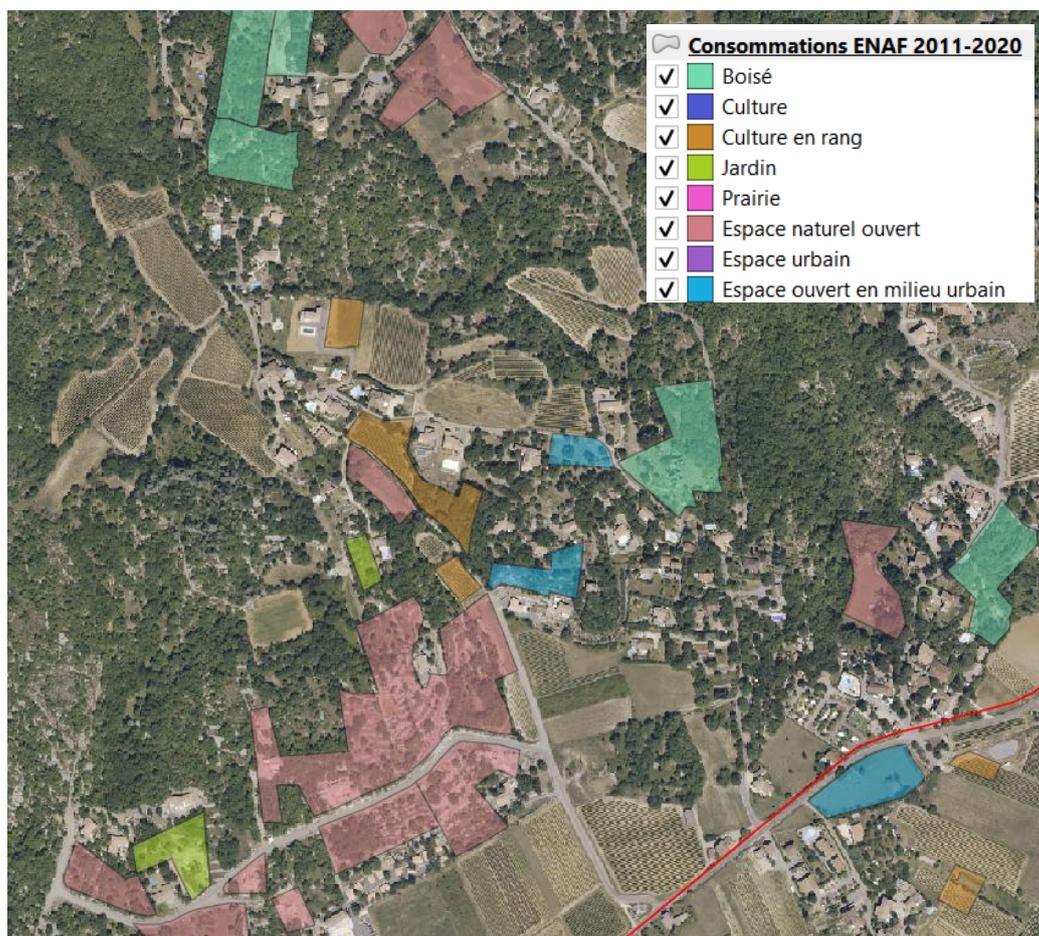
→ Les terrains agricoles

- Les cultures désignent les espaces de culture céréalières
- Les cultures en rang désignent les espaces de culture organisées en rangée (viticulture et lavande).
- Les prairies permanentes et temporaires

→ Les terrains urbains

- Les jardins privatifs
- Les espaces déjà urbanisés ayant un revêtement minéral
- Les espaces ouverts en milieux urbains désignent les terrains non bâtis sans affectation précise enclavés dans le tissu urbain (anciens jardins et prés à l'abandon, lots pavillonnaire en attente de construction...).

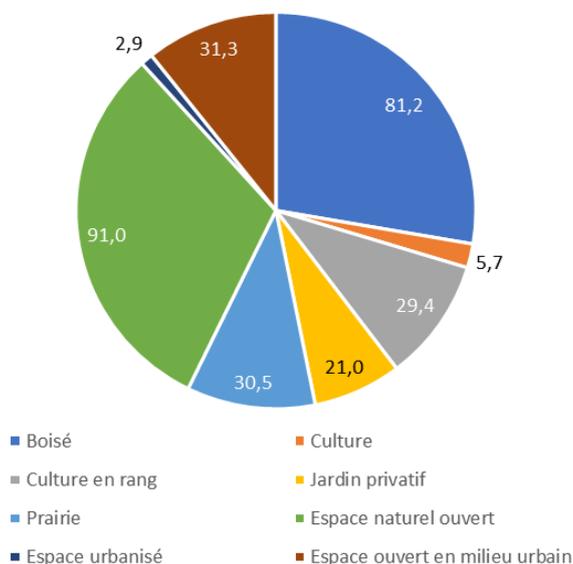
L'identification des différents types d'espaces consommés a été réalisée visuellement sur l'orthophotographie 2011 de l'IGN.



A l'échelle de la Communauté de Communes des Gorges de l'Ardèche, la répartition par natures de sols consommés montre une large prépondérance des espaces naturels.

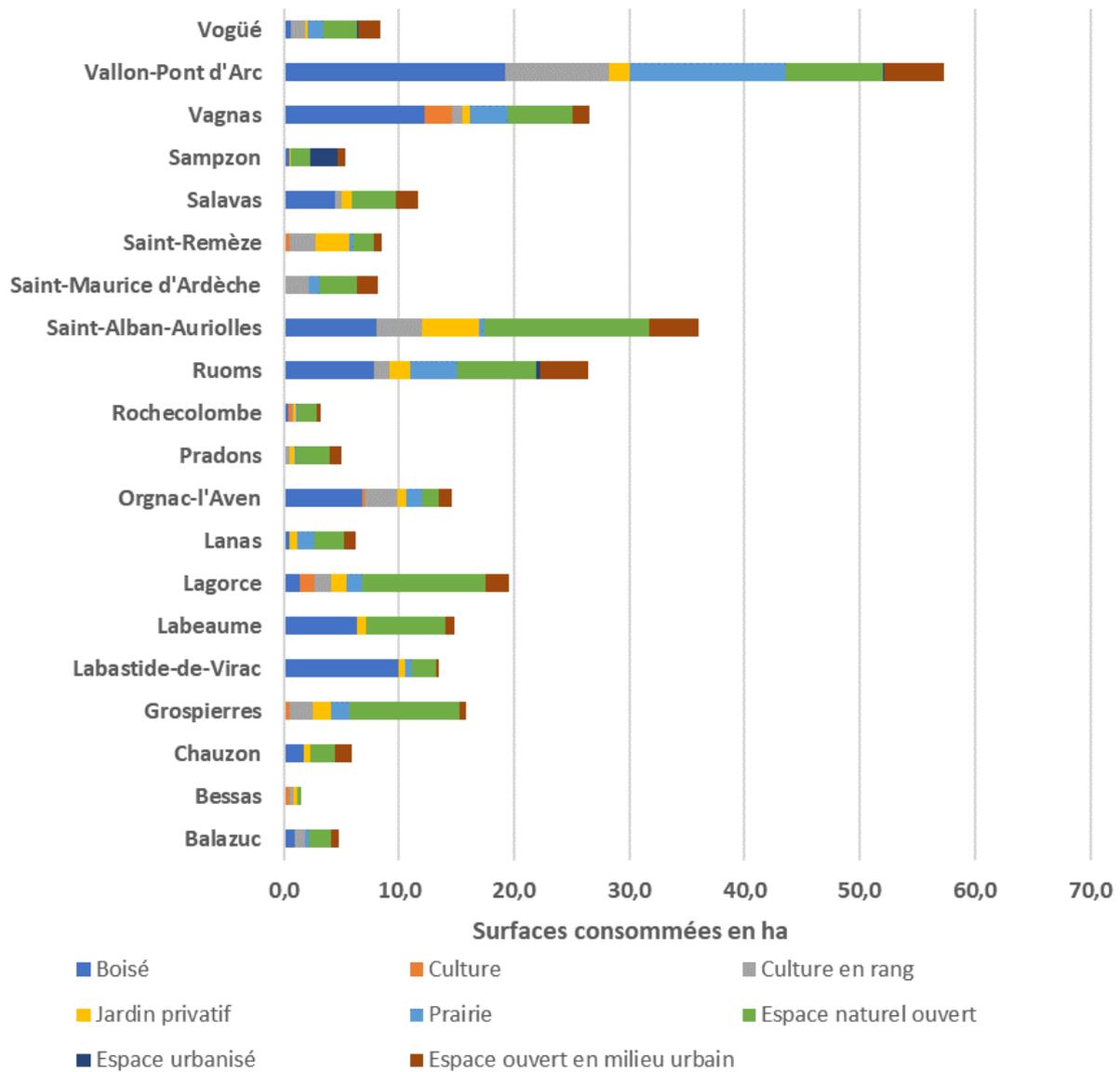
- Les espaces boisés et les espaces naturels ouverts représentent respectivement 28% et 31% des surfaces consommées 2011-2020, soit au total 59% d'espaces naturels consommés (172 ha). Cette tendance s'inscrit dans une consommation prioritaire d'espaces n'ayant pas de valorisation économique directe, qu'elle soit agricole ou urbaine. Elle interroge également la préservation effective des boisements sur le territoire.
- Les espaces agricoles totalisent 22% des surfaces consommées 2011-2020 (65,6 ha) dont 2% pour les cultures, 10% pour les cultures en rangs et 10% pour les prairies. Ils sont beaucoup plus préservés que les espaces naturels malgré le fait qu'ils entourent souvent directement les enveloppes urbaines des communes.
- La densification des espaces urbains, notamment par division des jardins privatifs et remplissage de dents creuses sans occupation, représente 19% des surfaces consommées.

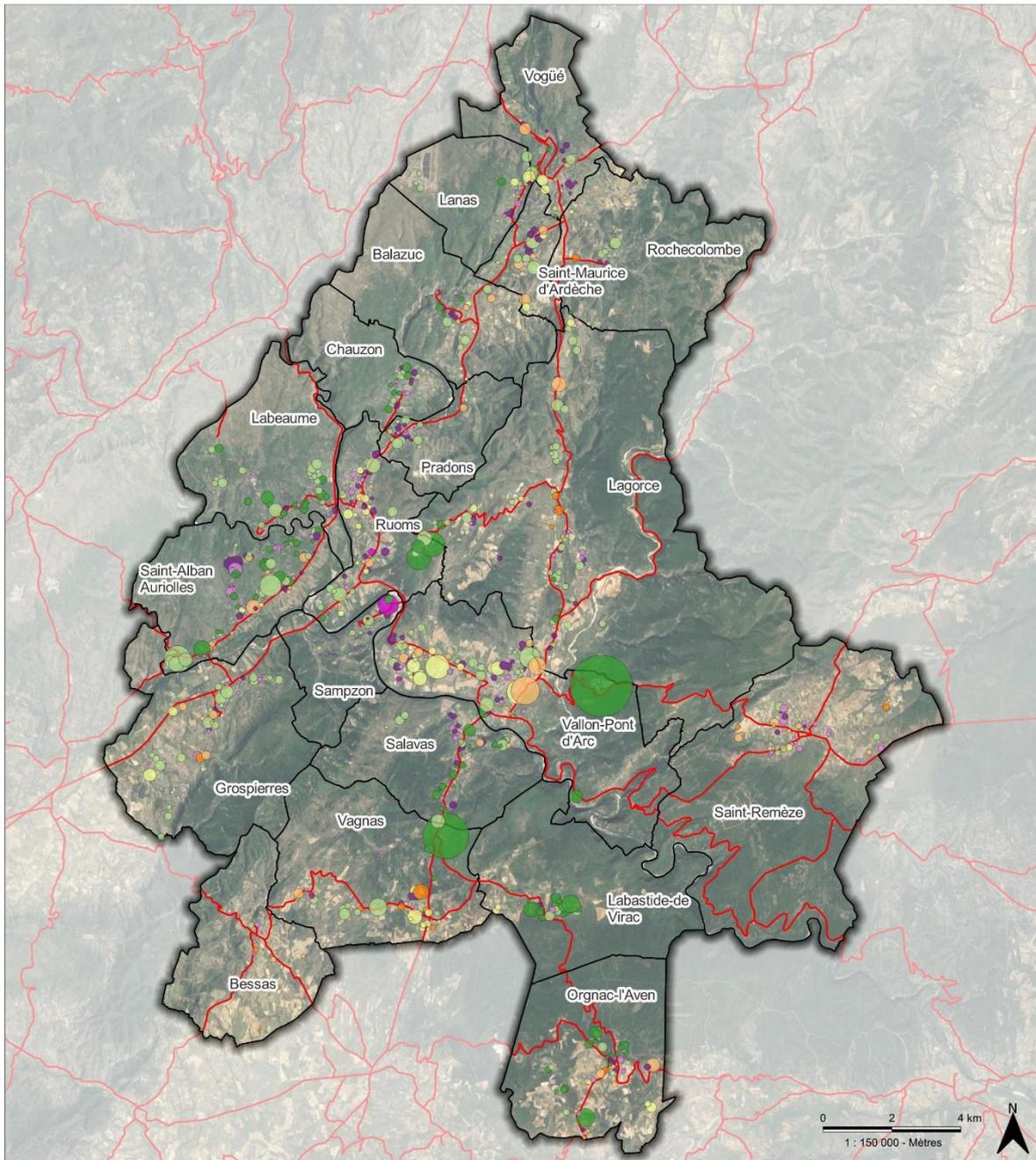
Répartition des natures de sol consommées 2011-2020 en ha



A l'échelle communale, la répartition par natures de sols des consommations dépend largement des spécificités locales. Ainsi, les espaces boisés représentent des parts significatives des consommations de Vagnas, Vallon-Pont d'Arc, Salavas, Ruoms, Orgnac-l'Aven, Labeaume ou Labastide-de-Virac dont les extensions pavillonnaires ont tendance à se localiser sur les pentes boisées. A l'inverse, ils sont totalement absents des consommations de Saint-Remèze, Saint-Maurice-d'Ardèche, Pradons, Grospierre ou Bessas qui tendent à consommer surtout des espaces agricoles.

Répartition des natures de sol consommées 2011-2020





Auteur : [JP] - N° Version [1] / Réalisation : Planèd, 2022.

Source(s) : FiLoSoFi 2019. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :

- Périimètre du PLUi
- Limites communales
- Axe routier structurant

consommations ENAF 2011-2020 par nature de sol consommé

- Boisé
- Espace naturel ouvert
- Culture
- Culture en rang
- Prairie
- Jardin
- Espace urbain
- Espace urbain ouvert

Surface des consommations ENAF 2011-2020

- SURF_M2
- 10ha
 - 1ha
 - 5000m²
 - 1000m²

4.4. Des consommations ENAF principalement dédiées à la production pavillonnaire

Les informations délivrées par les fichiers fonciers permettent d'établir une comptabilité des locaux construits sur les espaces consommés. La base des fichiers fonciers présentant de nombreux terrains sans aucun local déclaré, une vérification visuelle exhaustive sur orthophotographie a complété l'analyse afin de déterminer si les polygones sans locaux sont des équipements publics, infrastructures, bâtis agricoles, objets urbains non pris en compte par la base. Ont été distingués :

- Les opérations d'habitat pavillonnaire, qu'il soit isolé ou groupé, et leurs dépendances
- Les opérations d'habitat collectif
- Le tissu d'activités économiques, désignant les constructions en zones d'activités économiques, sur la technopole, mais aussi en diffus dans le tissu urbain, principalement le long des routes passantes.
- Le tissu de grands équipements publics.
- Les routes et parkings
- Les campings et gîtes.

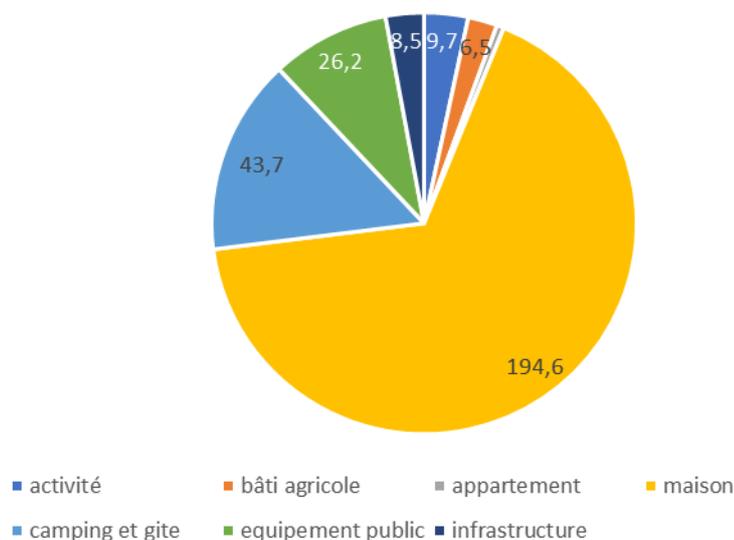
A noter que 2 ha apparaissant en chantier sans possibilité de déterminer le type d'urbanisation produite sur les photos aériennes 2020 ont été exclus de l'analyse.

A l'échelle de la Communauté de Communes des Gorges de l'Ardèche la consommation ENAF 2011-2020 a majoritairement servi à produire de nouveaux logements. Ce poste représente 196,2 ha soit 66,7% des surfaces consommées. Il est essentiellement constitué par de l'habitat pavillonnaire, l'habitat collectif ayant une représentation très marginale (1,6 ha).

Les campings et gîtes sont le second type d'urbanisation le plus produit avec 43,7 ha soit 15% du total de l'EPCI. Il s'agit des développements économiques les plus consommateurs d'espace, les bâtiments de zones d'activité et les bâtiments agricoles représentant respectivement 3,3% et 2,2% du total de l'EPCI.

Les équipements publics et infrastructures représentent 12% du total des surfaces consommées sur l'EPCI avec 34,7 ha. Ils apparaissent essentiellement localisés à Vallon-Pont-d'Arc avec la réalisation de la rocade, des nouveaux locaux des administrations locales et du musée de la grotte Chauvet.

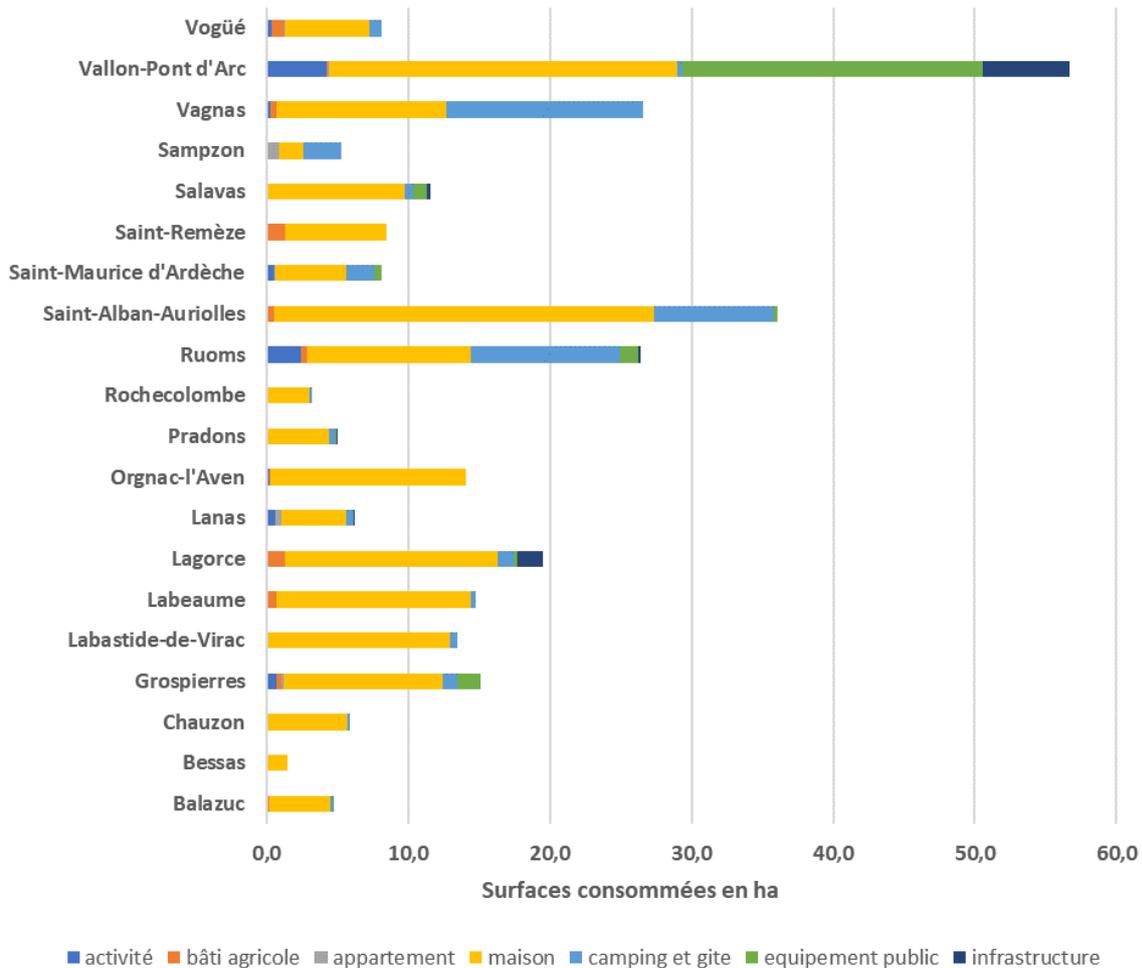
Répartition des consommations ENAF 2011-2020 par type d'urbanisation produite en ha

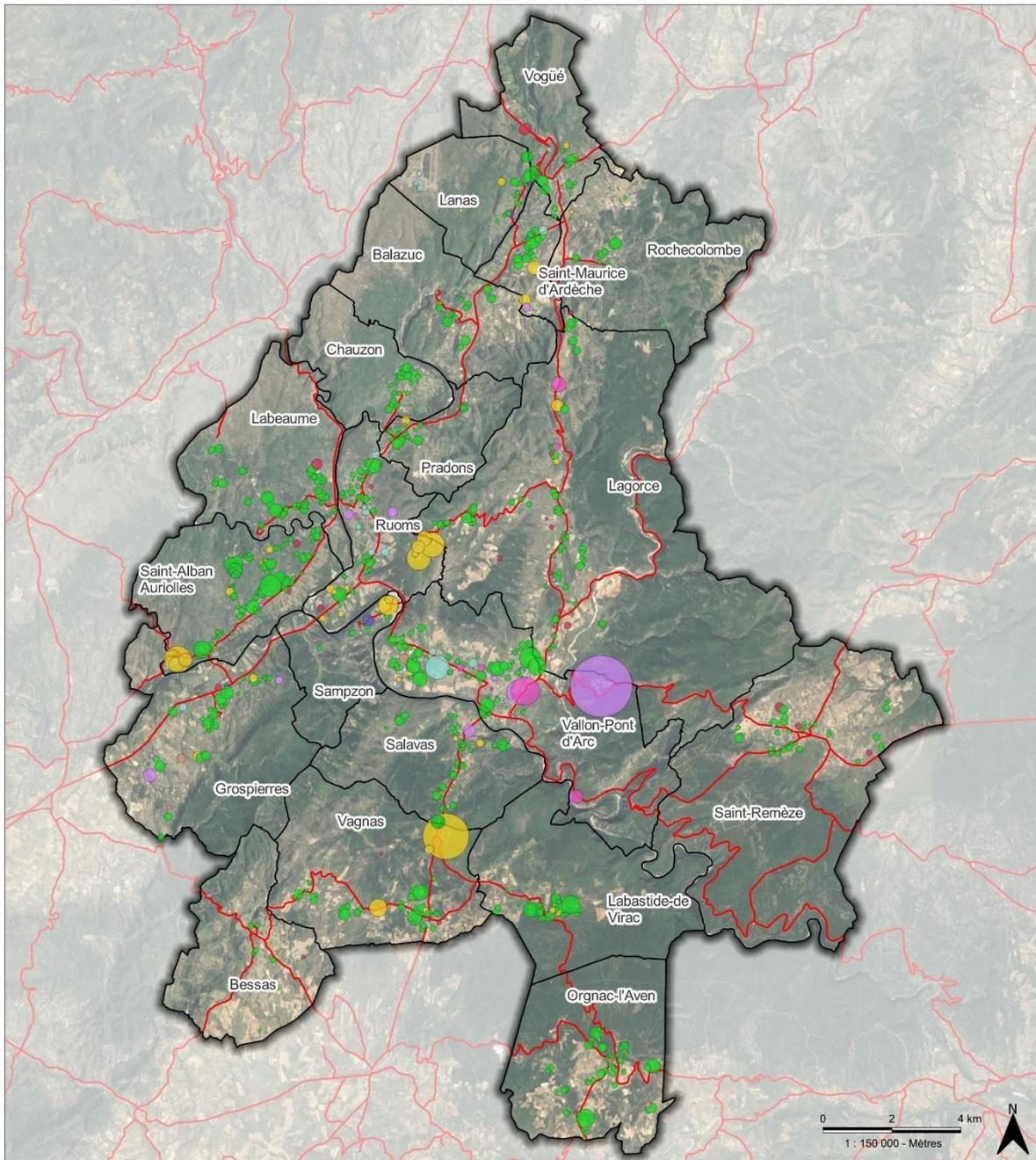


A l'échelle communale, la répartition des surfaces consommées par type d'urbanisation produite montre que la production pavillonnaire est largement dominante sur l'ensemble des communes à l'exception de Vallon-Pont-D'arc, Ruoms et Vagnas qui ont des parts significatives d'équipements et infrastructures touristiques.

- Environ 25 ha de surfaces pavillonnaires ont été produites à Vallon-Pont-d'Arc et Saint-Alban-Auriolles, soit 10 ha de plus que les communes suivantes en termes de surfaces consommées consacrées à ce type d'urbanisation.
- La consommation de Ruoms associée au pavillonnaire apparaît est de 11,6 ha, inférieure à des communes comme Labeaume, Lagorce ou Orgnac-l'Aven.
- Seules Vallon-Pont-d'Arc et Ruoms ont plus d'1 ha consacré à la réalisation de surfaces d'activités économiques avec respectivement 4,3 ha et 2,6 ha.
- Seules Bessas, Orgnac-l'Aven et Saint-Remèze n'ont aucune consommation liée à la réalisation de campings et gîtes. Si la plupart des communes ont eu une consommation associée à ce type d'urbanisation limitée et inférieure à 1 ha, Ruoms et Vagnas en ont réalisé plus de 10 ha.
- La consommation d'équipements publics et infrastructures est très concentrée à Vallon-Pont-d'Arc.

Répartition des consommations ENAF 2011-2020 par type d'urbanisation produite en ha





Auteur : [JP] - N° Version [1] / Réalisation : Planèd, 2022.

Source(s) : FILOSoFi 2019. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :

- Périimètre du PLUi
- Limites communales
- Axe routier structurant

consommations ENAF 2011-2020 selon type d'urbanisation produite

- activité
- bâti agricole
- appartement
- maison
- camping et gîte
- infra
- équipement public

Surface des consommations ENAF 2011-2020

- SURF_M2
- 10ha
 - 1ha
 - 5000m²
 - 1000m²

4.5. Une densité résidentielle très faible

196,2 ha ont été consommés afin de produire des tissus résidentiels sur le territoire entre 2011 et 2020 et, selon les fichiers fonciers, 1188 locaux d'habitat ont été produits sur des parcelles nouvellement urbanisées entre 2011 et 2020. La densité résidentielle moyenne à l'échelle de l'EPCI est donc de 6 logements/ha.

A l'échelle des communes la densité résidentielle va de 3,9 logements/ha pour Balazuc à 11,8 logements/ha pour Sampzon, principalement portée sur cette commune par la réalisation de l'opération de création du centre-bourg. Elle reste très faible sur l'ensemble des communes avec des variations limitées, y compris sur Ruoms et Vallon-Pont-d'Arc qui sont respectivement à 7,5 logements/ha et 8,3 logements/ha.

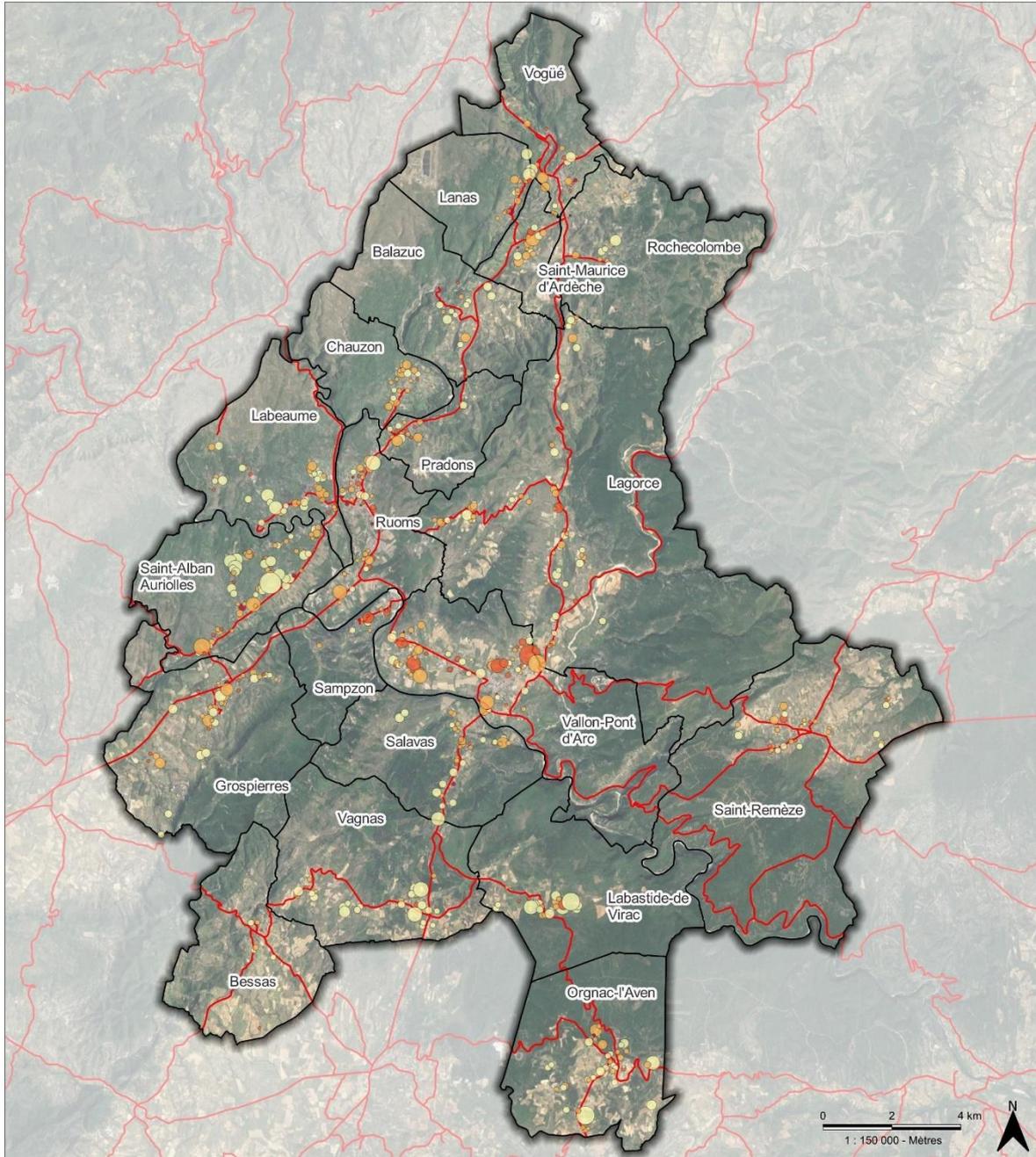
Cette faiblesse s'explique par la domination de la production pavillonnaire, généralement peu dense par rapport au logement collectif qui reste marginal sur la Communauté de Communes. Elle illustre notamment une prépondérance de la production individuelle sur grandes parcelles, réalisée au coup par coup hors procédures d'aménagement d'ensemble pouvant rationaliser la consommation d'espace et une quasi absence de diversification des formes urbaines.

DIAGNOSTIC
CONSOMMATION ENAF

CC des Gorges de l'Ardèche

CONSOMMATION ESPACES ENAF

Densité de l'urbanisation résidentielle produite



Auteur : [JP] - N° Version [1] / Réalisation : Planèd, 2022.

Source(s) : FILoSoFi 2019. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :

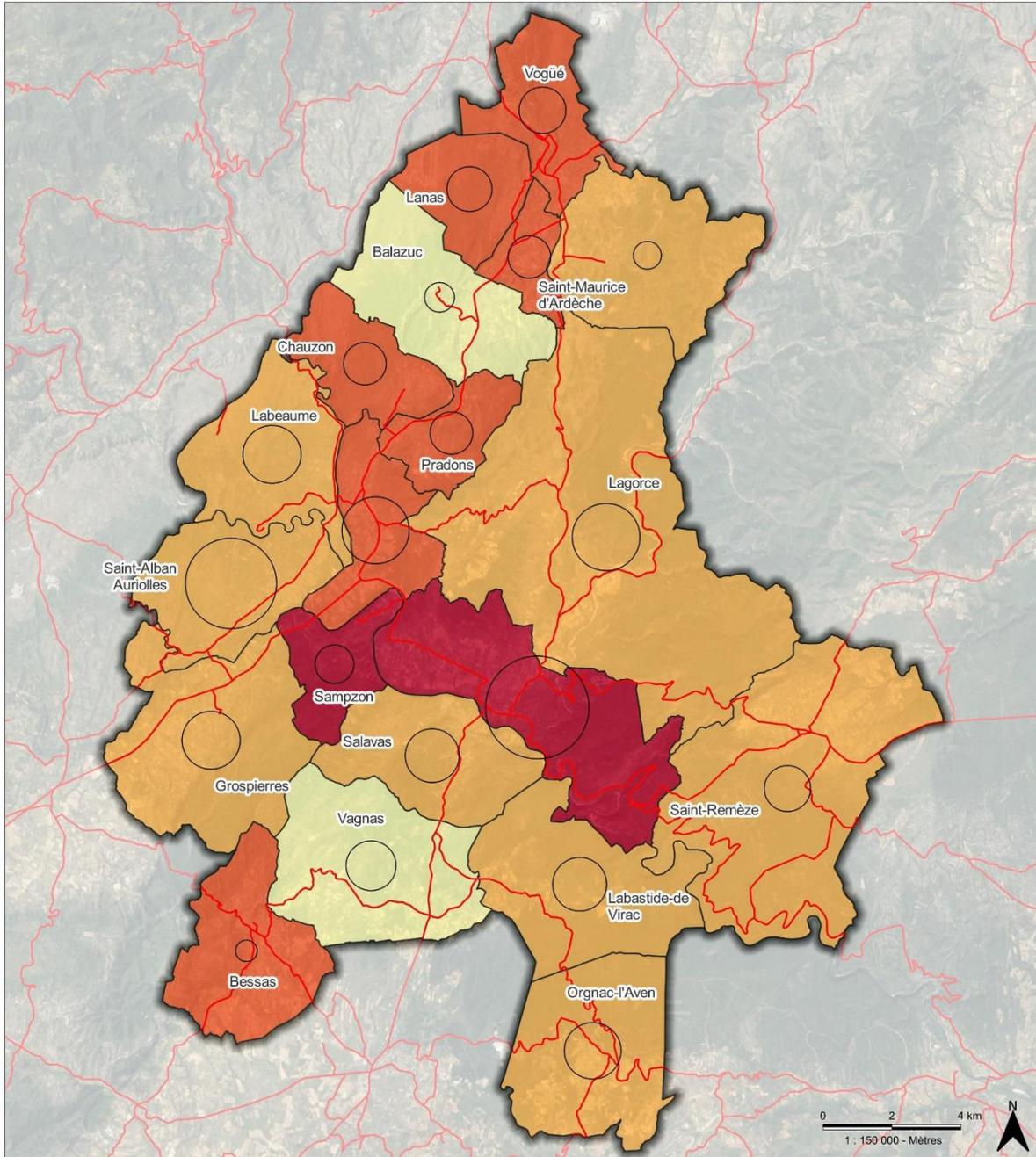
-  Périmètre du PLUi
-  Limites communales
-  Axe routier structurant

consommations ENAF 2011-2020 par densité des opérations résidentielles

-  moins de 5 logements/ha
-  entre 5 et 10 logements/ha
-  entre 10 et 20 logements/ha
-  plus de 20 logements/ha

Surface des consommations ENAF 2011-2020

- SURF_M2**
-  10ha
 -  1ha
 -  5000m²
 -  1000m²



Auteur : [JP] - N° Version [1] / Réalisation : Planèd, 2022.

Source(s) : FILoSoFi 2019. Fond : ESRI World Topo

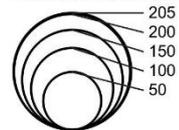
Éléments de repère :

- Périmètre du PLUi
- Limites communales
- Axe routier structurant

Densité de l'urbanisation résidentielle produite 2011-2020

- inférieur à 4 logements/ha
- entre 4 et 6 logements/ha
- entre 6 et 8 logements/ha
- entre 8 et 12 logements/ha

Consommation 2011-2020

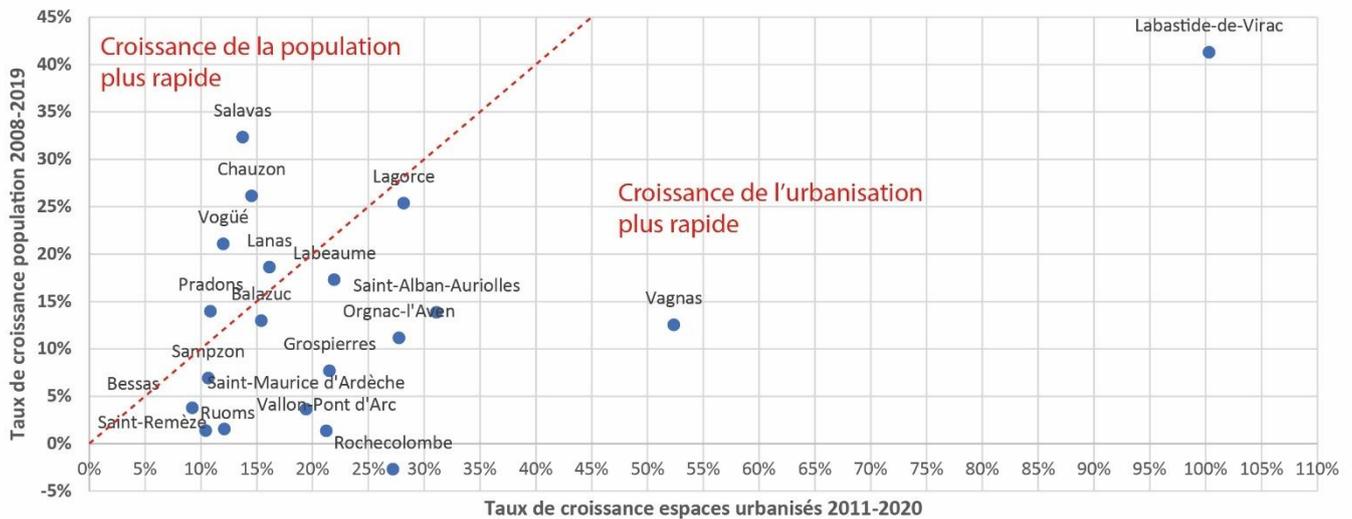


4.6. Un gain de population limité en regard de la consommation foncière

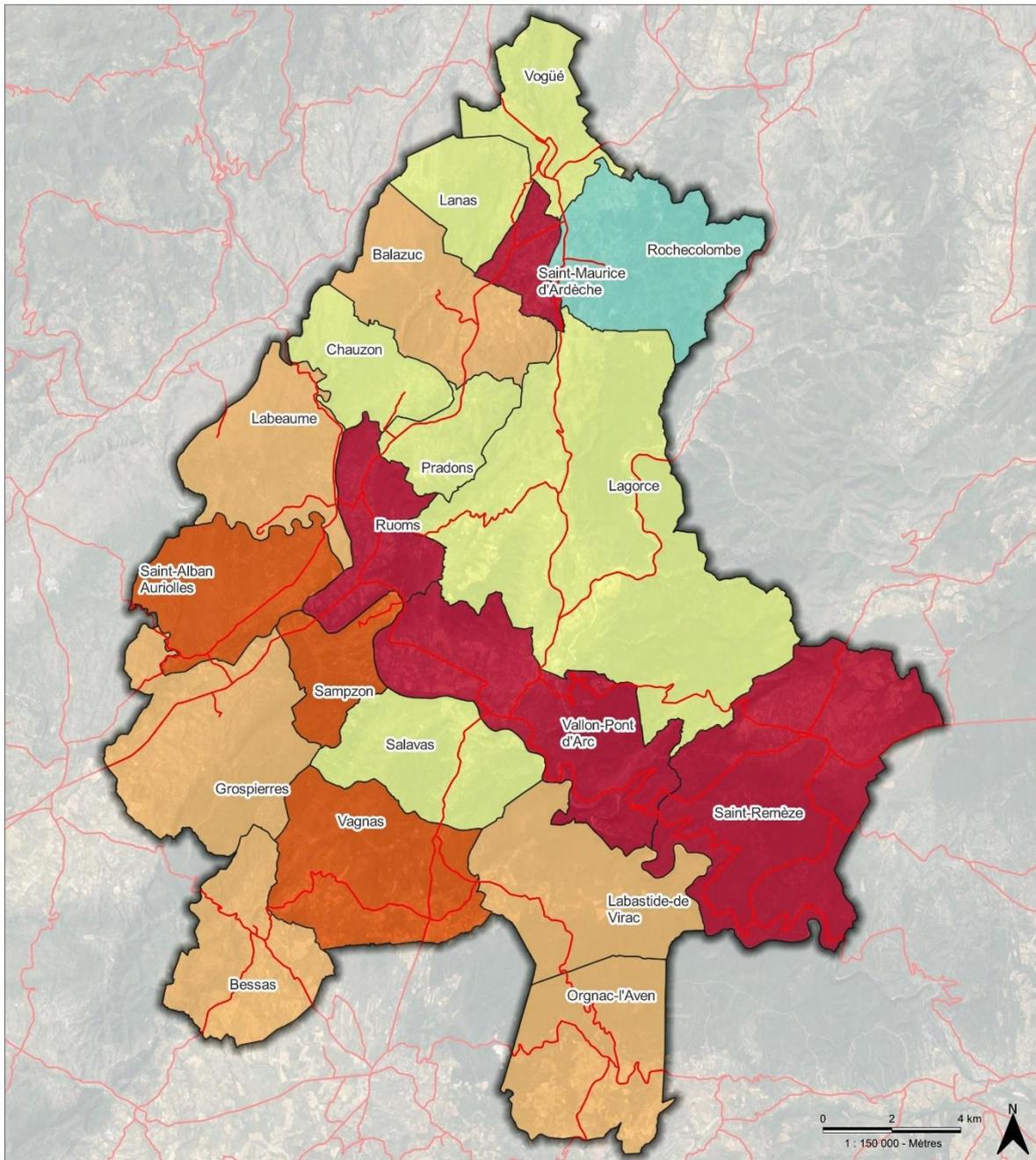
Entre 2008 et 2019 la population de la Communauté de Communes des Gorges de l'Ardèche est passée de 13 894 à 15 367 habitants soit un taux de croissance de 11%, qui apparaît relativement dynamique mais s'avère deux fois moins élevé que le taux de croissance des espaces urbanisés entre 2011 et 2020 qui atteint les 20%. A l'échelle du territoire, la population a progressé deux fois plus lentement que l'urbanisation.

Cette tendance masque cependant des disparités entre les communes, dont près d'un quart ont un taux de croissance de la population plus élevé que celui de l'urbanisation. Il s'agit notamment de Salavas, Chauzon, Vogüé, Lanas et Pradons : des communes ayant eu une consommation d'espace globalement faible entre 2011 et 2020. A l'inverse, Vagnas et surtout Labastide-de-Virac ont des taux de croissance des surfaces urbanisés beaucoup plus élevés que ceux de la population. Labastide de Virac a ainsi fait augmenter ses surfaces urbanisées de 100% quand sa population a augmenté de 41%.

Evolutions comparées de la population et des surfaces urbanisées



En moyenne sur le territoire chaque nouvel habitant accueilli correspond à une consommation ENAF de 1889 m². Ce chiffre varie fortement entre Chauzon, Lagorce et Lanas qui sont sous les 1000 m² par nouvel habitant et Vallon-Pont-d'Arc qui atteint 1,8 ha consommé par nouvel habitant, notamment en raison d'une prépondérance de la consommation pour équipements publics et infrastructures.



Auteur : [JP] - N° Version [1] / Réalisation : Planèd, 2022.

Source(s) : FILoSoFi 2019. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :

- Périmètre du PLUi
- Limites communales
- Axe routier structurant

Surface moyenne consommée par habitant supplémentaire (2008-2019)

- consommation malgré perte de population
- entre 0 et 1000 m² par nouvel habitant
- entre 1000 et 2500 m² par nouvel habitant
- entre 2500 et 5000 m² par nouvel habitant
- supérieur à 5000 m² par nouvel habitant

5. Synthèse et enjeux

5.1. Synthèse

→ Les surfaces urbanisées 2020

- Plus de 1758 ha urbanisés sur le territoire en 2020 dont plus d'1/3 sur Vallon-Pont-d'Arc et Ruoms
- Un fort morcellement des surfaces urbanisées, 40% étant constituées d'espaces urbains de moins de 10 ha.
- Une répartition des surfaces urbanisées mettant en évidence de fortes parts dédiées aux campings et extensions pavillonnaires isolées.

→ Les consommations ENAF 2011-2020

- 293 ha consommés entre 2011 et 2020 soit un taux de croissance des surfaces urbanisées de 20%
- 20% des surfaces consommées de l'EPCI concentrées sur Vallon-Pont-d'Arc et 12% sur Saint-Alban-Auriolles.
- Des taux de croissance des espaces urbanisés des communes systématiquement supérieurs à 10% entre 2011 et 2020, et atteignant 100% à Labastide-de-Virac.
- Plus de 91% des consommations 2011-2020 ont été réalisées en extension urbaine, et plus de 40% des consommations ont eu lieu hors des espaces urbains ou dans des espaces urbains de moins d'un ha.
- Une prédominance de la consommation d'espaces naturels, notamment boisés, qui représentent 59% du total des consommations de l'EPCI.
- Une consommation très majoritairement dédiée à la production d'habitat pavillonnaire (66%) et de campings/gîtes (15%).
- Une densité résidentielle moyenne de 6 logements/ha à l'échelle de l'EPCI, avec une amplitude entre communes allant de 4 logements/ha à 12 logements/ha.
- Un taux de croissance de la population 2008-2019 de 11%, presque deux fois moins élevé que le taux de croissance des espaces urbanisés, avec en moyenne 1889 m² consommés par habitant supplémentaire.

5.2. Enjeux

- La cohérence entre la consommation ENAF et le niveau d'équipements et services proposés à la population.
- L'optimisation du développement des espaces urbanisés par des opérations en continuité ou en densification des principaux bourgs.
- La limitation de l'ajout de nouvelles constructions aux extensions pavillonnaires isolées.
- La préservation des milieux forestiers.
- Une diversification des formes urbaines intégrant du petit collectif et du pavillonnaire groupé.

6. Consommation foncière 2021-2025

En utilisant la même méthode décrite précédemment, la consommation foncière a été analysée sur la période 2021-2023. Une estimation est ensuite réalisée sur la période 2024-2025.

Le tableau ci-dessous montre les résultats :

Période	Consommation foncière	Méthode et commentaires
2021-2023	39,9 ha soit 13,3 ha par an	Observée selon la même méthode d'analyse
2024-2025	26,6 ha soit 13,3 ha par an	Estimation par un calcul basé sur le dernier rythme annuel observé 2 ans x 13,3 ha = 26,6 ha
Total 2021-2025	66,5 ha	

La consommation foncière 2021-2025 s'élève à 66,5 ha.

7. Potentiel de gisements fonciers

7.1. Méthodologie employée pour les enveloppes urbaines

Afin de déterminer les limites des enveloppes urbaines, la méthodologie suivante a été utilisée :

- sélection des parcelles et bâtiments situés au sein du territoire de la communauté de communes
- sélection du bâti dur du cadastre ayant une superficie > 20 m²
- modélisation de l'enveloppe urbaine sur la base de la couche des bâtiments :
 - o tampon carré +25m
 - o tampon carré -15m
 - o lissage

Elles ont ensuite été retravaillées manuellement afin de les adapter à la réalité du terrain.

Les enveloppes urbaines prennent donc en compte une distance de 50 m entre chaque construction afin d'agglomérer les constructions les plus proches les unes des autres et ainsi réaliser le contour de l'urbanisation actuelle.

Seules les enveloppes urbaines de plus de 5 habitations ont été retenues pour déterminer les hameaux. En-dessous de 5 habitations, il s'agit de constructions isolées.

7.2. Méthodologie employée pour évaluer le potentiel de densification et de mutation des espaces urbains mixtes

Les dents creuses sont constituées de toute parcelle ou ensemble de parcelles contigües entièrement libres de constructions.

Pour le potentiel de division parcellaire, il s'agit des parcelles déjà construites aujourd'hui qui pourraient admettre des constructions supplémentaires.

Pour déterminer le potentiel, une zone-tampon de 10 m autour des bâtiments a été exclue. Le reste de la parcelle déjà bâtie peut constituer un potentiel de division parcellaire. Les reliquats de forme « hache » ont été ensuite supprimés.

Elles ont ensuite été retravaillées manuellement afin de les adapter à la réalité du terrain.

Seuls les dents creuses et le potentiel de division parcellaire de plus de 500 m² ont été retenus.

En première phase de travail, lors du diagnostic et du PADD, l'ensemble des gisements fonciers a été analysé avec les élus, et plusieurs motifs permettaient de supprimer les dents creuses ou potentiel de divisions parcellaires détectés, sans tenir compte des propriétaires, mais uniquement des contraintes physiques des sites ou de l'occupation des sols actuelle :

- Configuration inadaptée (forme de la parcelle, retrait des constructions par rapport au règlement écrit)
- Contraintes environnementales ou risques
- Parcelle déjà utilisée (parking, terrains déjà aménagés...)
- Pente très forte (rendant la constructibilité impossible)
- Permis de construire accordé
- Problème d'accès (rendant la constructibilité impossible)
- Secteur à préserver (qualités paysagères ou patrimoniales, espaces de respiration...)

En parallèle, le potentiel de logements a été travaillé sur chaque gisement foncier validé avec les élus, s'ils sont à vocation d'habitat.

Enfin, le potentiel de logements a été adapté en fonction du travail sur les OAP sectorielles et des logements programmés.

Le tableau suivant montre la surface et le nombre de logements en fonction des gisements fonciers et des motifs de suppression :

Type	Surface en ha
Dent creuses et divisions parcellaires supprimées	
Configuration inadaptée	7,95
Contraintes environnementales ou risques	5,09
Permis de construire accordé	21,58
Parcelle déjà utilisée	7,61
Pente très forte	4,52
Problème d'accès	7,31
Secteur à préserver	4,83
Total	58,89
Divisions parcellaires validées	
Divisions parcellaires Habitat	43,35
Divisions parcellaires Equipements publics	0
Divisions parcellaires Activités économiques	0
Total divisions parcellaires validées	43,35
Dents creuses validées	
Dents creuses Habitat	53,03
Dents creuses Equipements publics	0,77
Dents creuses Activités économiques	0,44
Total dents creuses validées	54,24
Total dents creuses et divisions parcellaires validées	97,59

Ainsi, 156,48 ha de gisements fonciers ont été recensés de manière théorique. Les résultats montrent que 97,59 ha de gisements fonciers ont été validés dont 43,35 ha en divisions parcellaires et 54,24 ha en dents creuses.

7.3. Méthodologie employée pour évaluer le potentiel de densification et de mutation des espaces urbains à vocation économiques

La méthode ayant permis de déterminer les enveloppes urbaines ainsi que les dents creuses et le potentiel de division parcellaire est décrite ci-dessus.

Seuls les dents creuses et le potentiel de division parcellaire de plus de 500 m² ont été retenus.

Un travail différencié a été mené sur les gisements fonciers situés dans le périmètre d'une zone d'activités économiques.

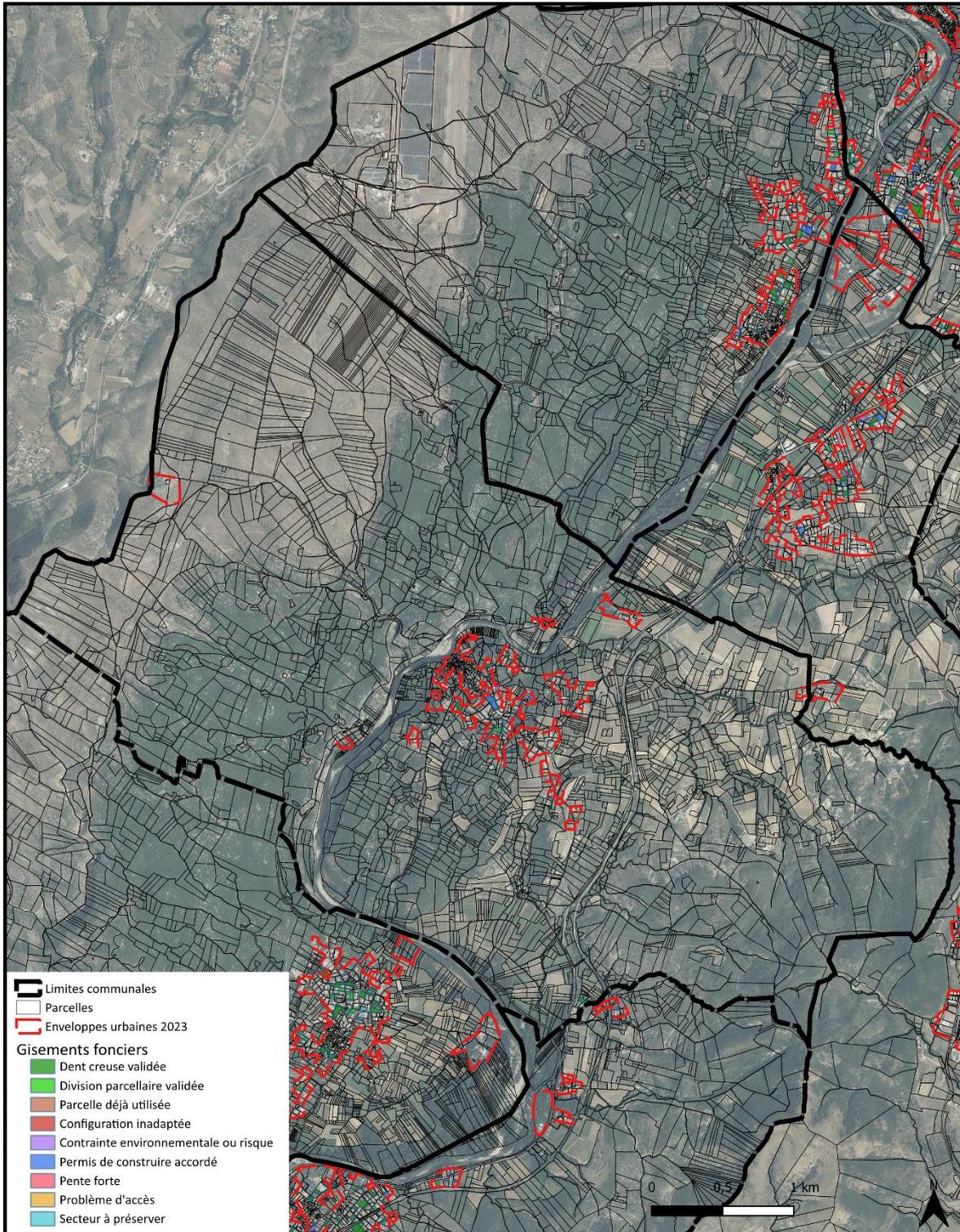
Le potentiel est très faible sur la communauté de communes avec une seule dent creuse repérée sur la zone d'activités des Estrades sur 0,44 ha.

DIAGNOSTIC

CC des Gorges de l'Ardèche

Gisements fonciers

Commune de Balazuc



Réalisation : Planéd, 2025

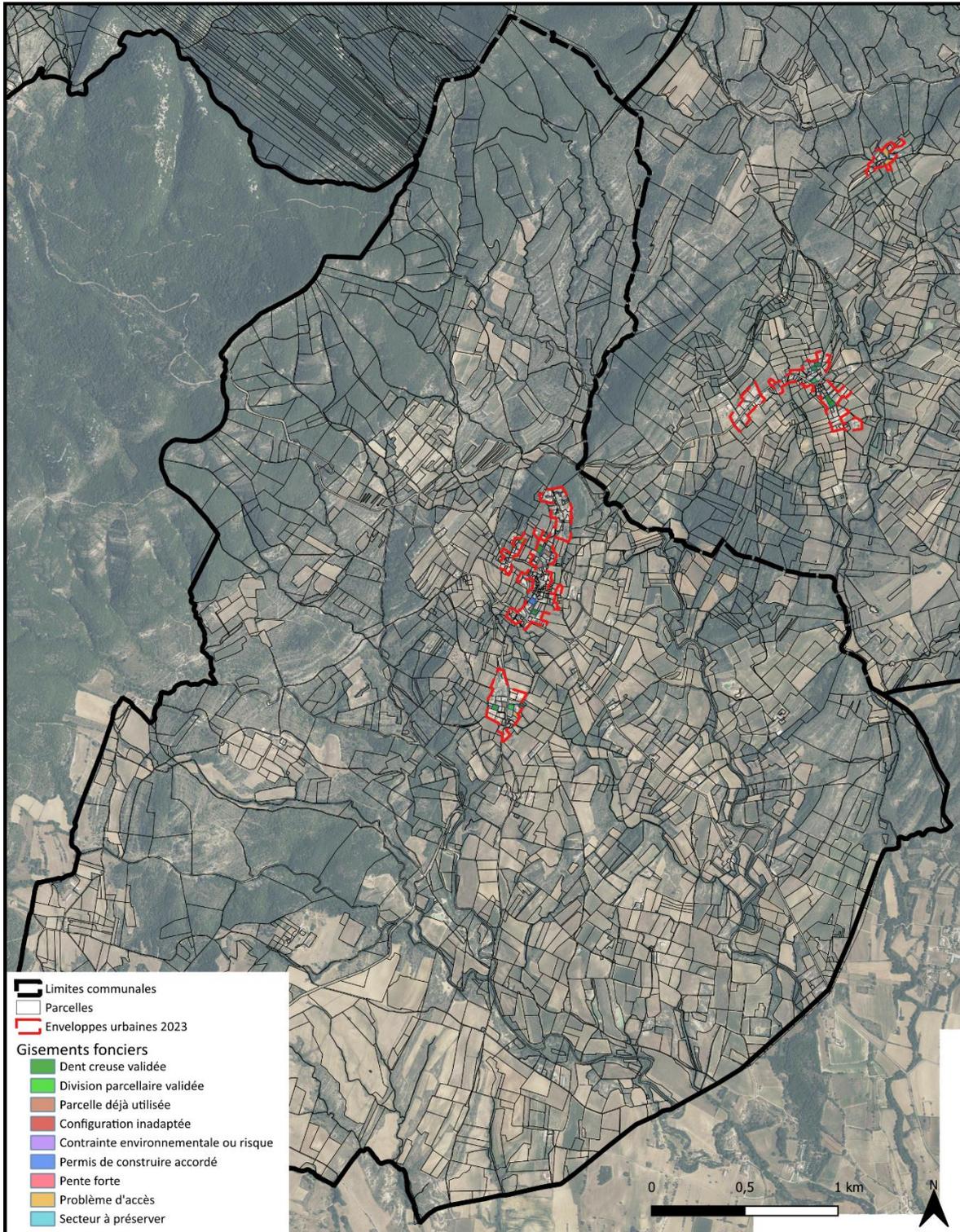
Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

DIAGNOSTIC

CC des Gorges de l'Ardèche

Gisements fonciers

Commune de Bessas



Réalisation : Planéd, 2025

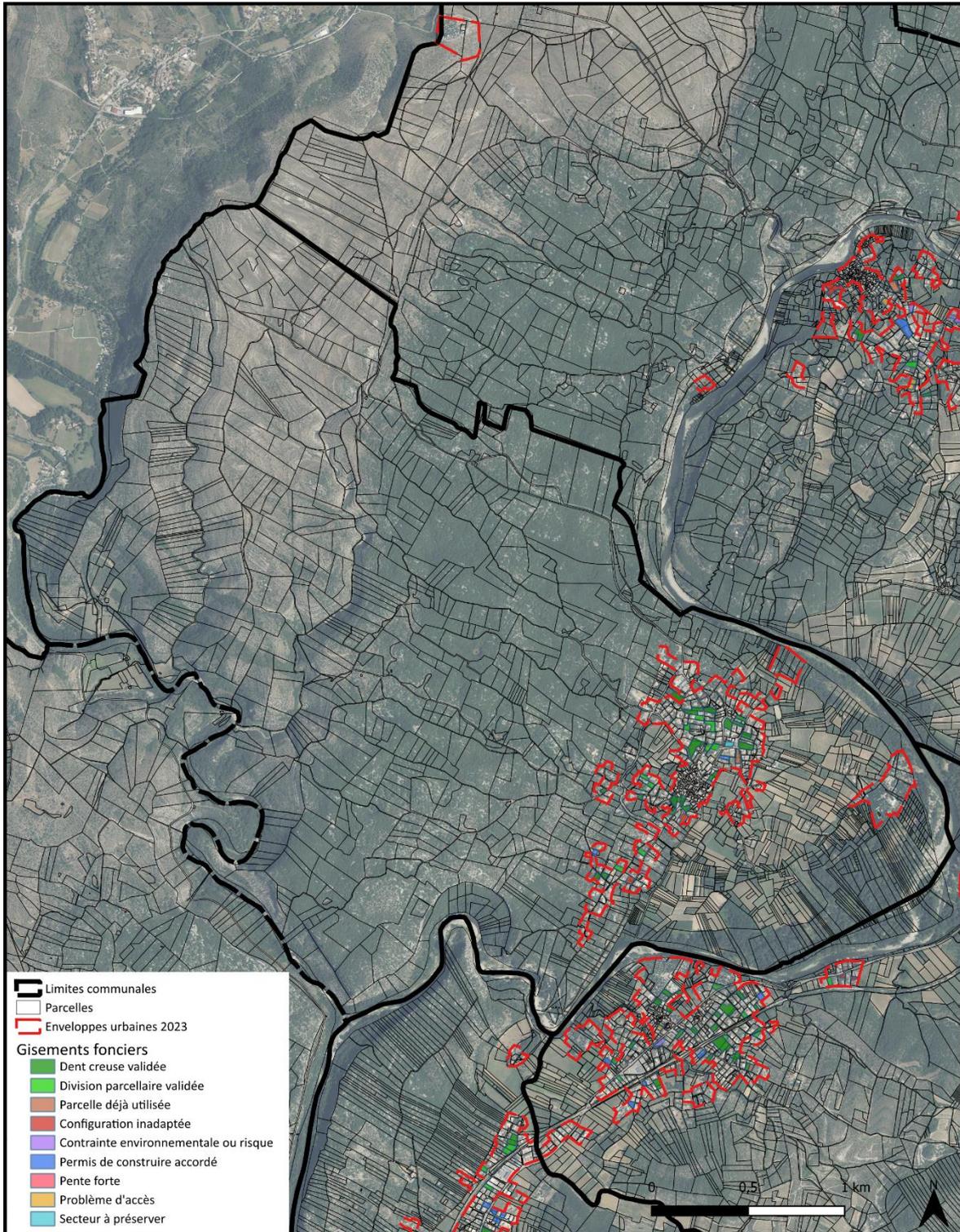
Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

DIAGNOSTIC

CC des Gorges de l'Ardèche

Gisements fonciers

Commune de Chauzon



Réalisation : Planéd, 2025

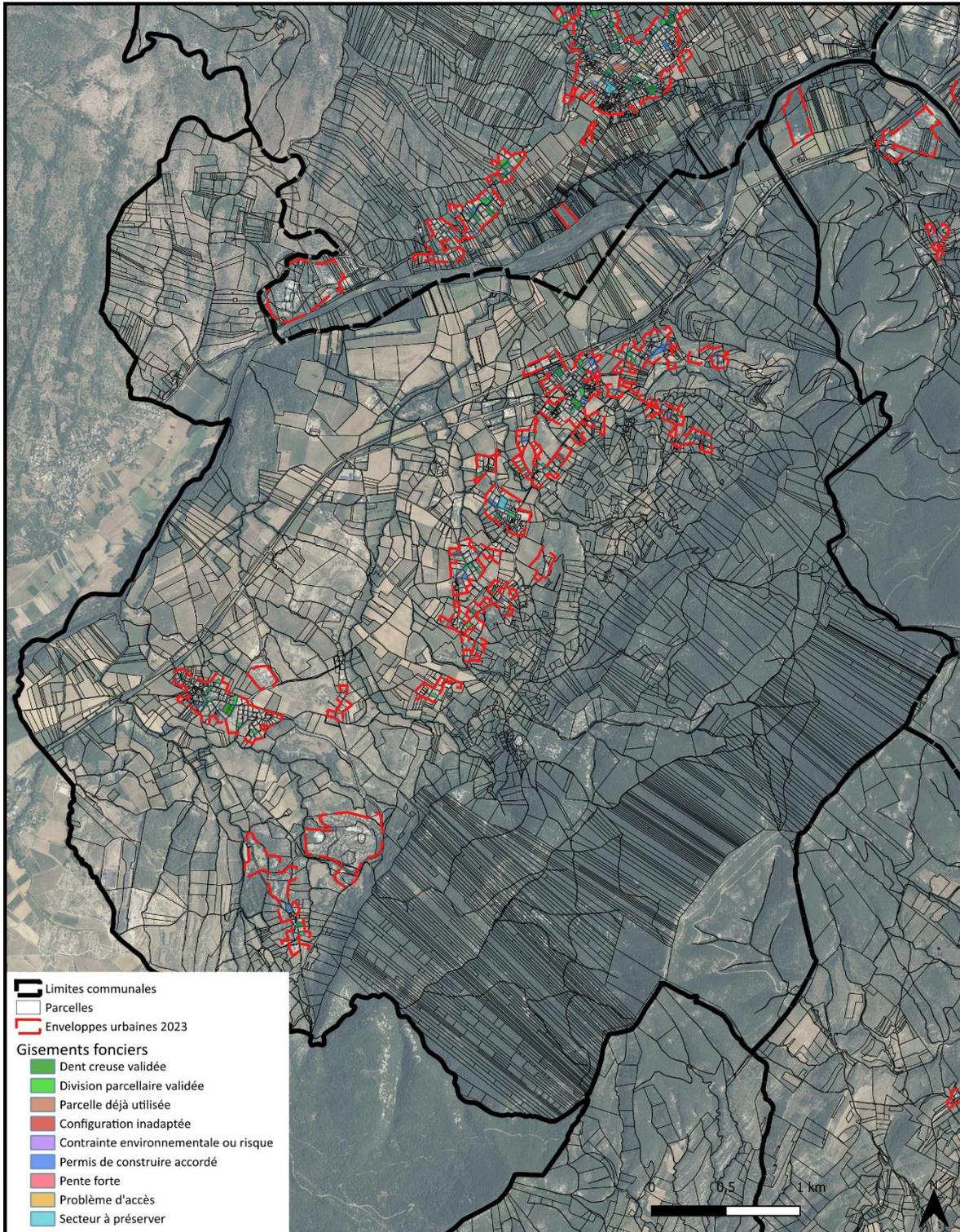
Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

DIAGNOSTIC

CC des Gorges de l'Ardèche

Gisements fonciers

Commune de Grospièrres



Réalisation : Planéd, 2025

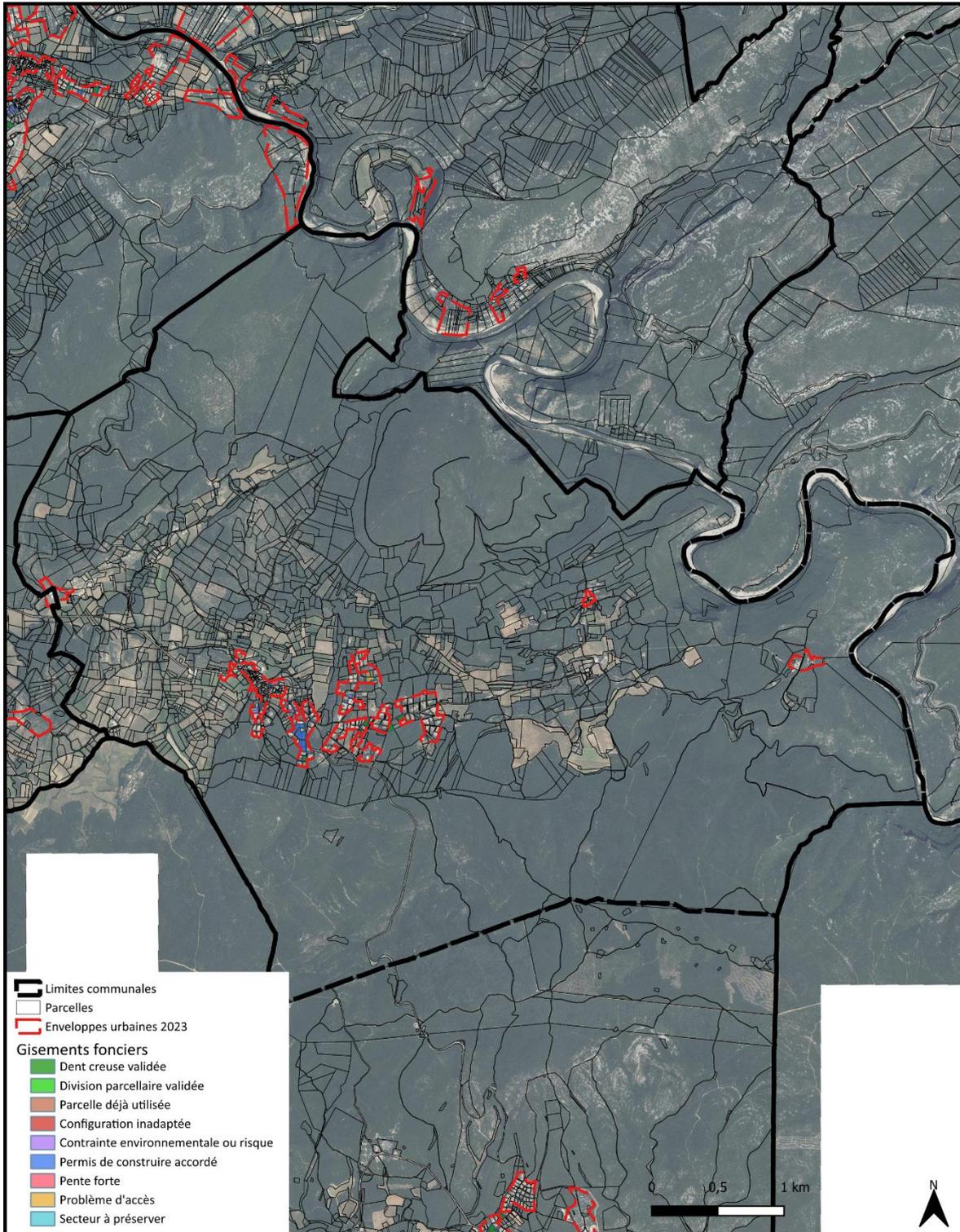
Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

DIAGNOSTIC

CC des Gorges de l'Ardèche

Gisements fonciers

Commune de Labastide-de-Virac



Réalisation : Planéd, 2025

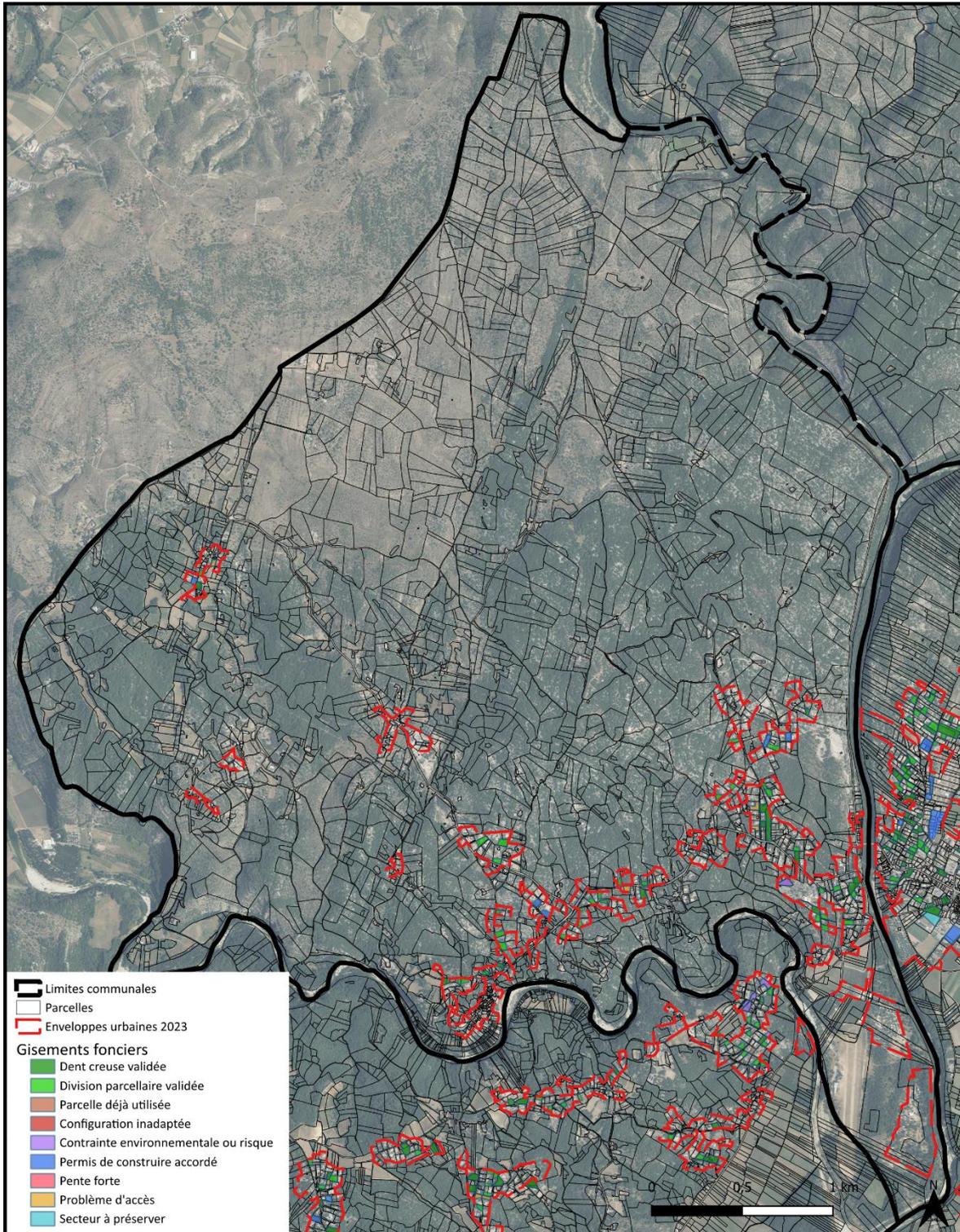
Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

DIAGNOSTIC

CC des Gorges de l'Ardèche

Gisements fonciers

Commune de Labeaume



Réalisation : Planéd, 2025

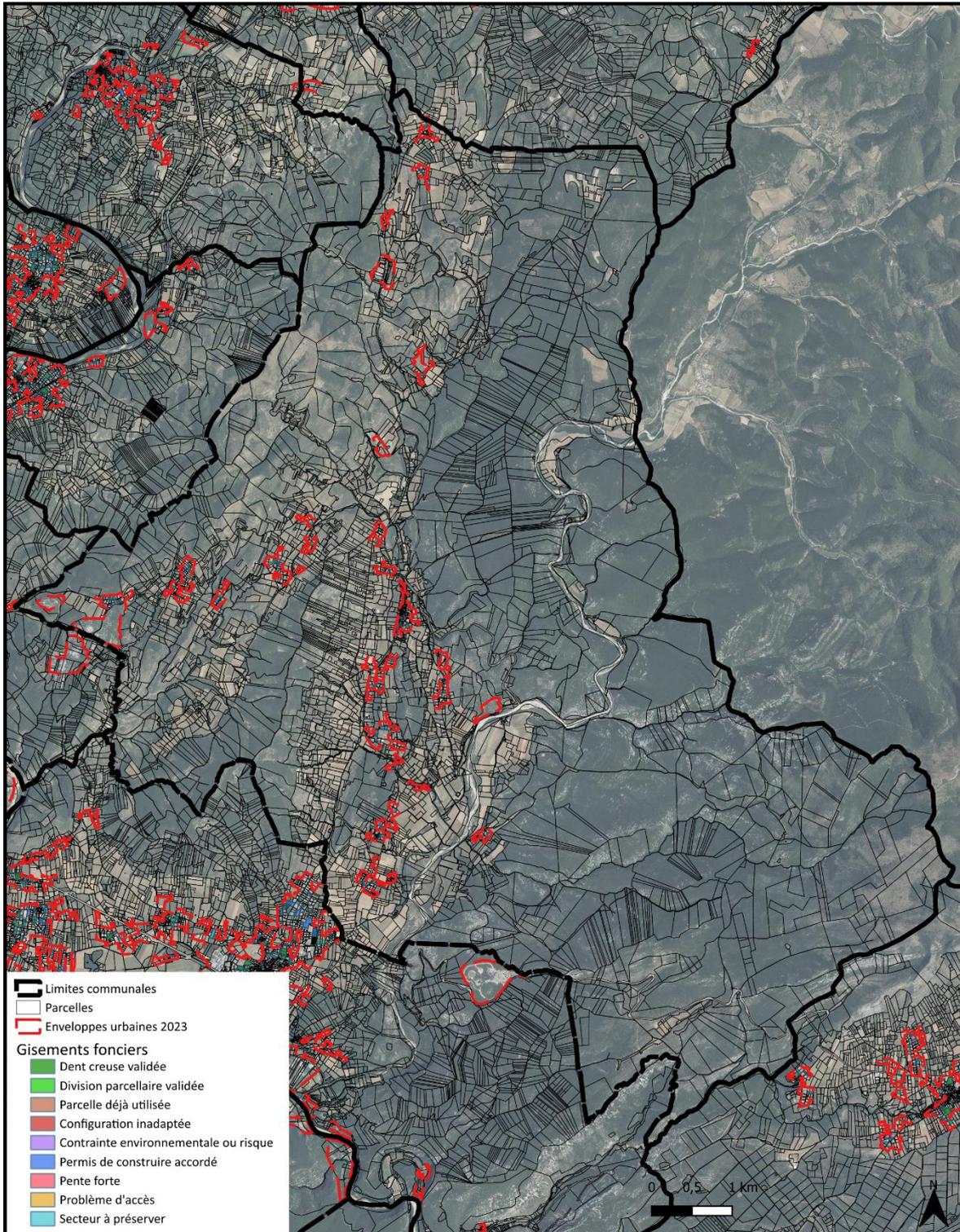
Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

DIAGNOSTIC

CC des Gorges de l'Ardèche

Gisements fonciers

Commune de Lagorce



Réalisation : Planéd, 2025

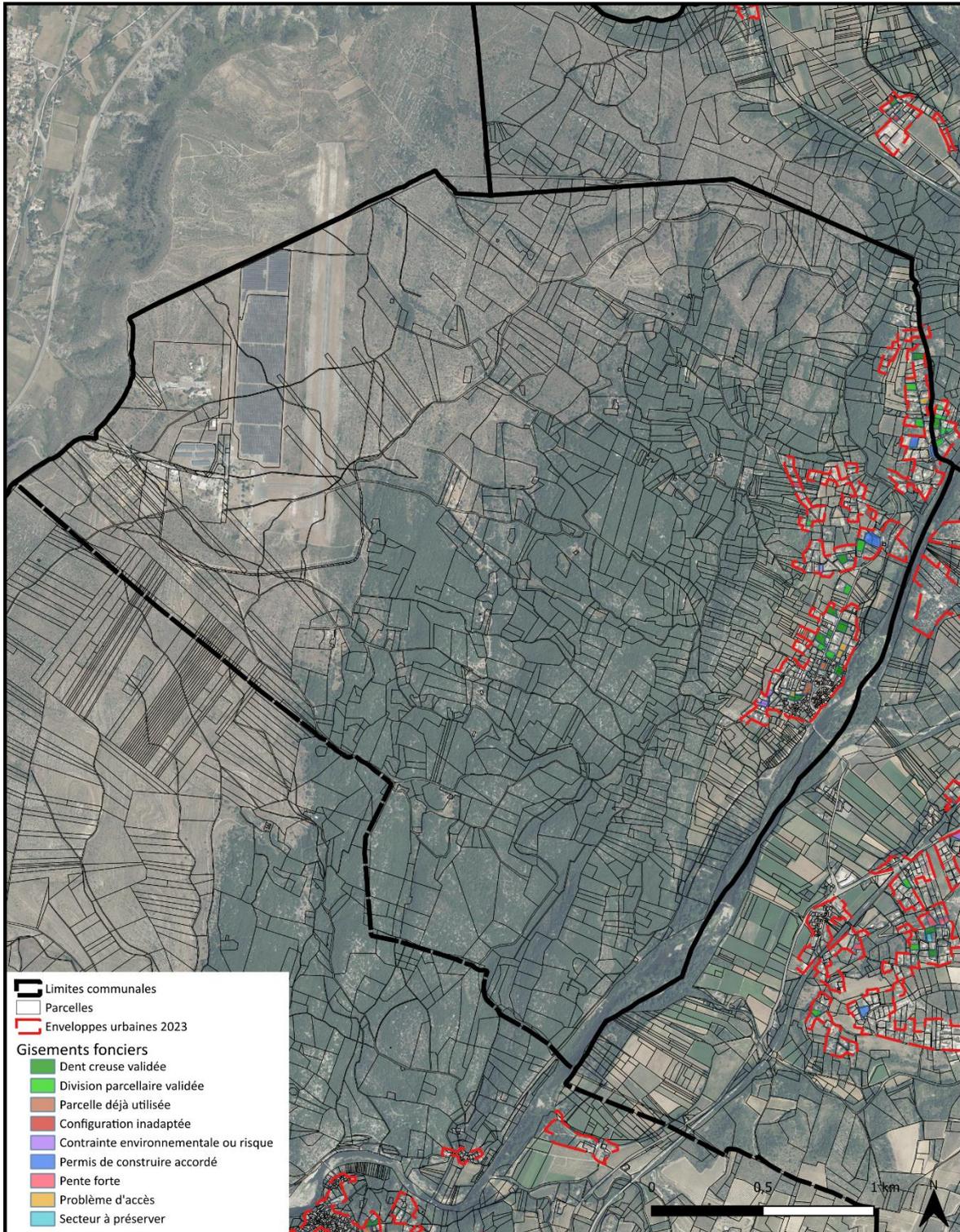
Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

DIAGNOSTIC

CC des Gorges de l'Ardèche

Gisements fonciers

Commune de Lanas



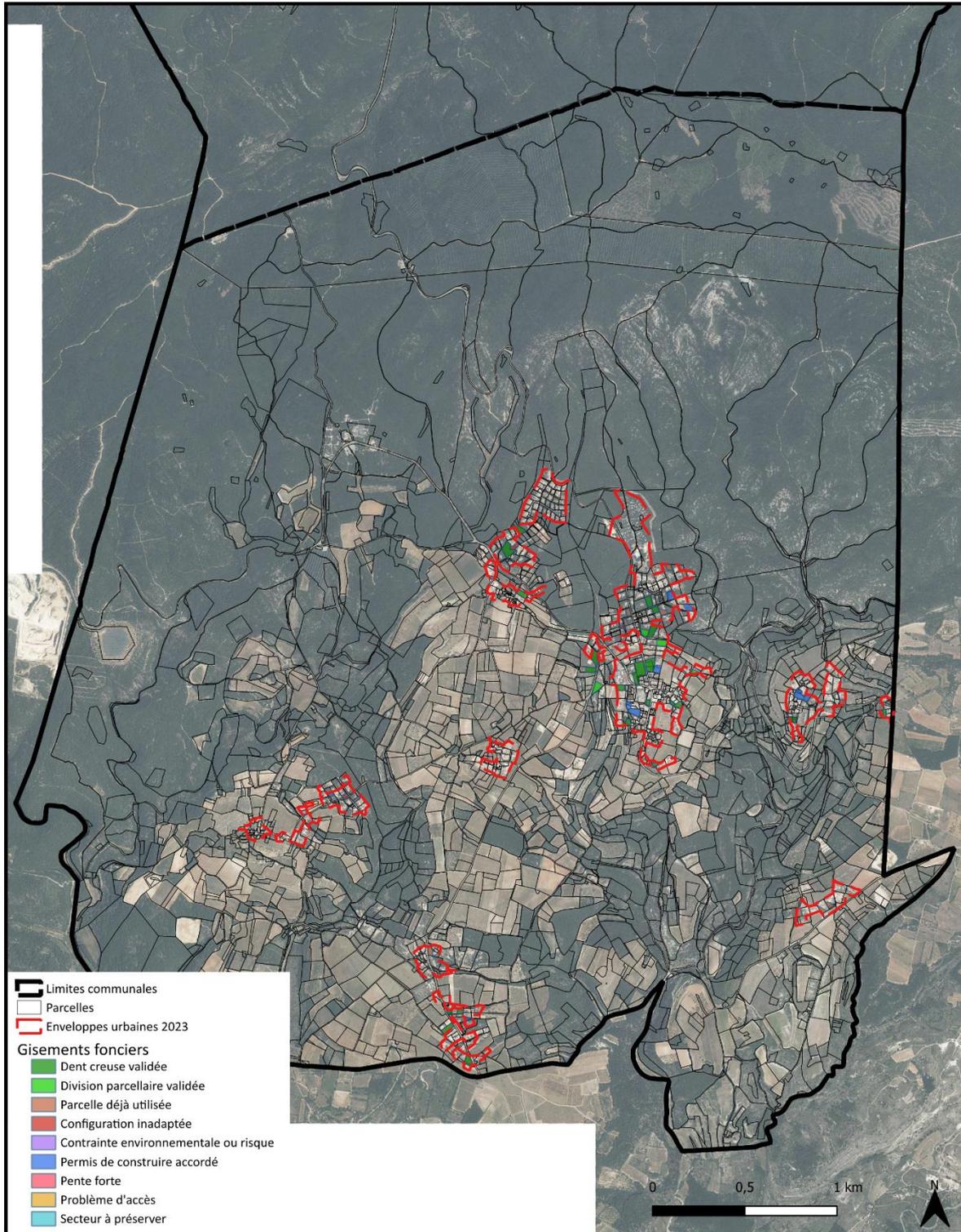
Réalisation : Planéd, 2025

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

DIAGNOSTIC

CC des Gorges de l'Ardèche

Gisements fonciers
Commune de Orgnac-l'Aven



Réalisation : Planéd, 2025

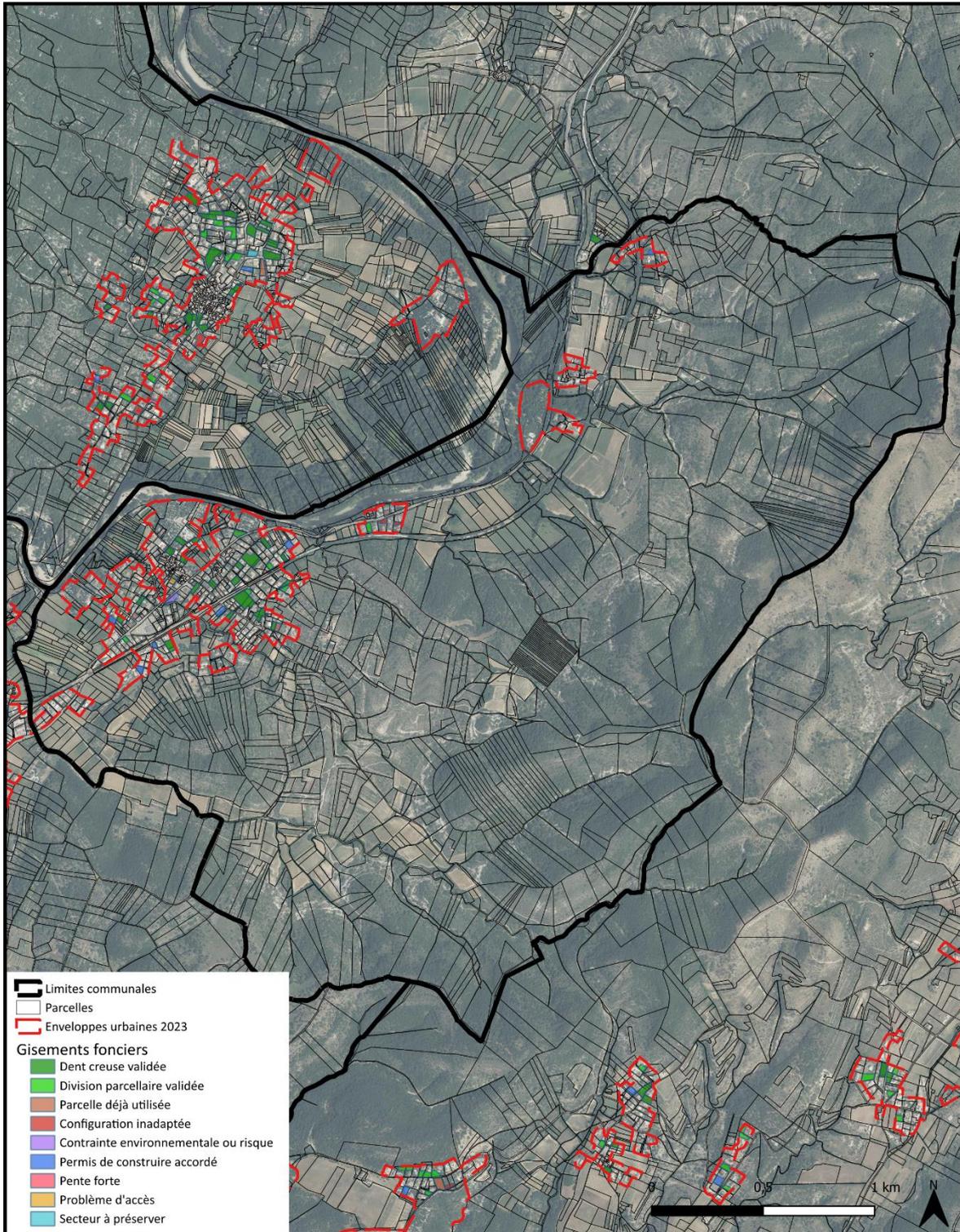
Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

DIAGNOSTIC

CC des Gorges de l'Ardèche

Gisements fonciers

Commune de Pradons



Réalisation : Planéd, 2025

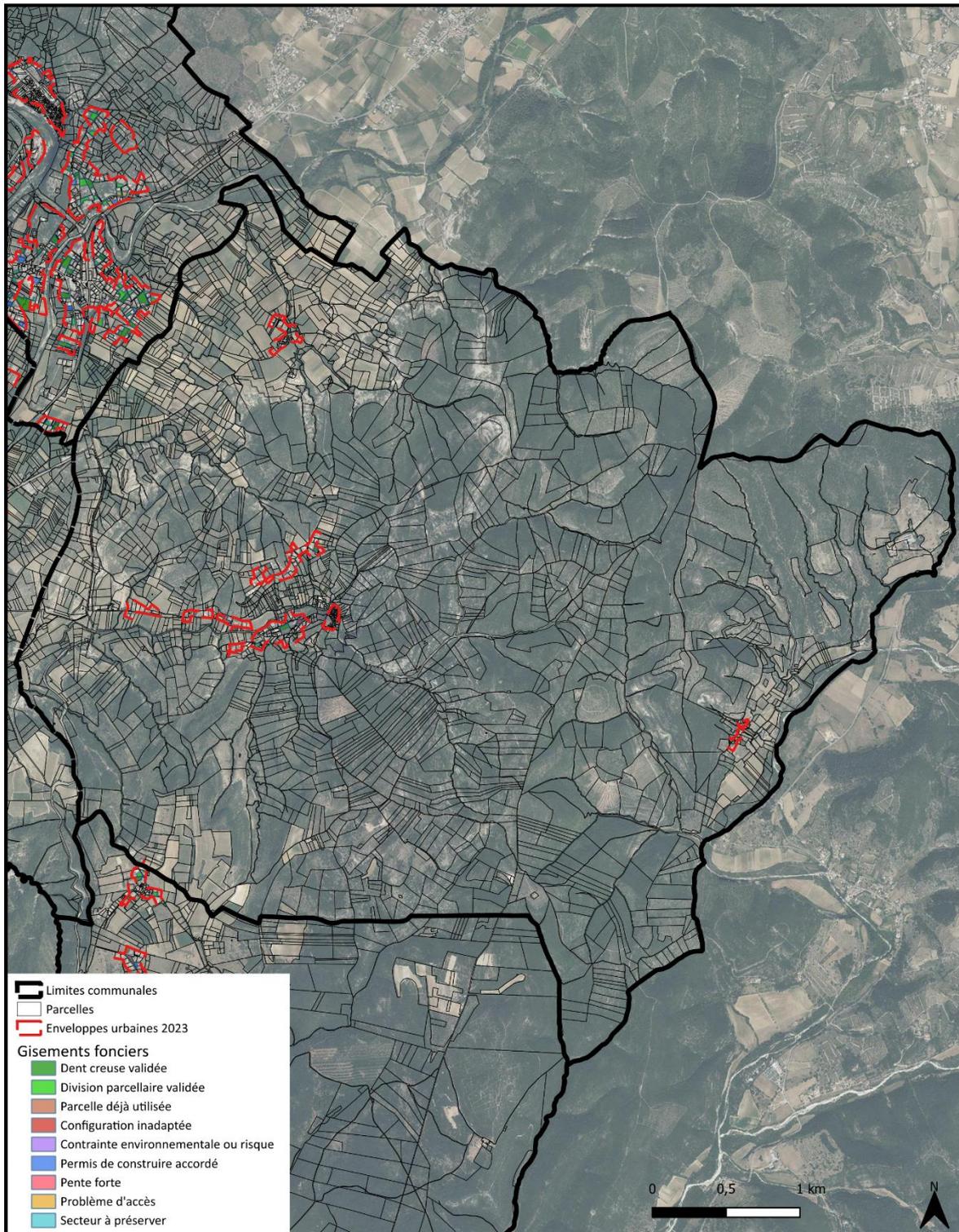
Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

DIAGNOSTIC

CC des Gorges de l'Ardèche

Gisements fonciers

Commune de Roche-colombe



Réalisation : Planéd, 2025

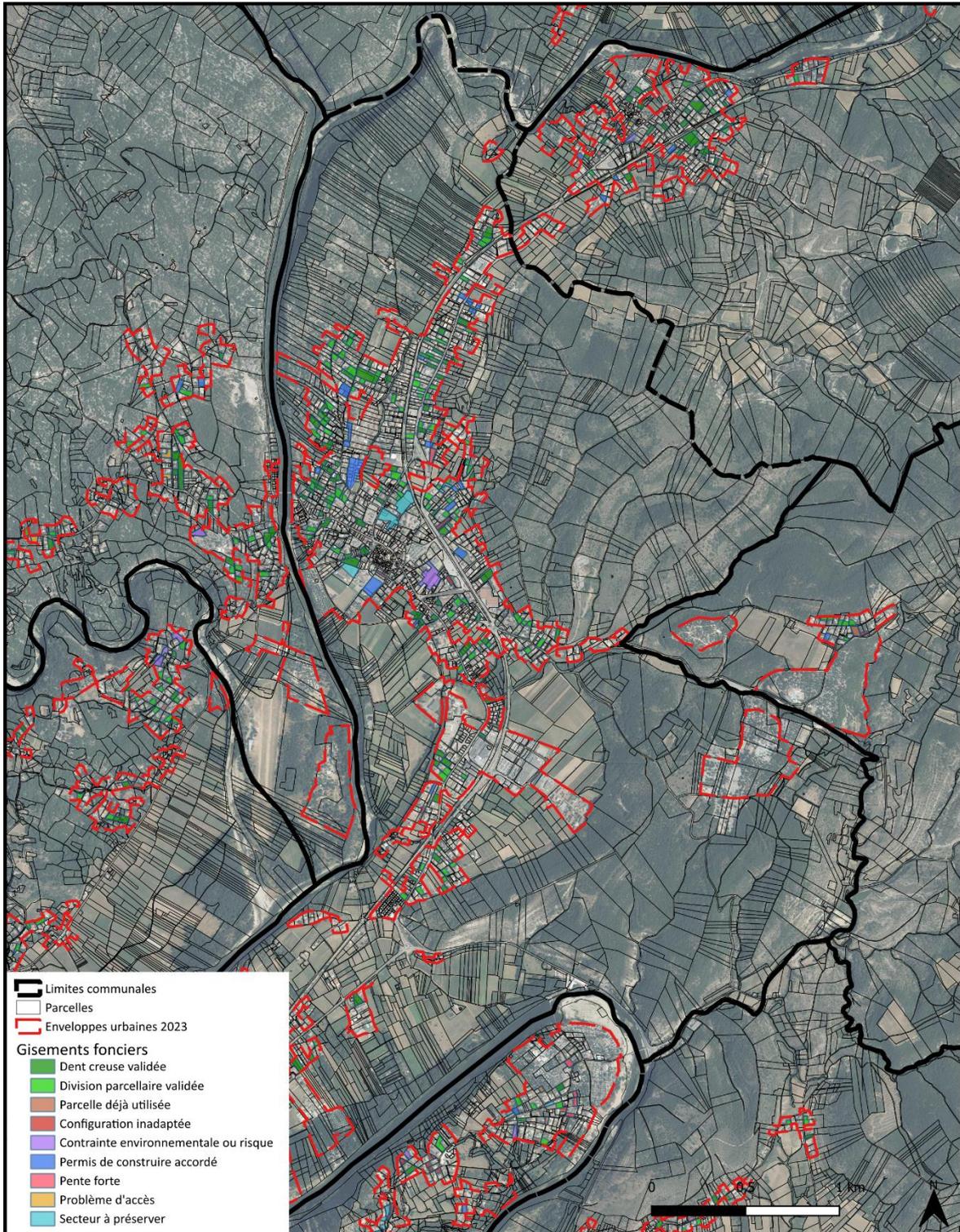
Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

DIAGNOSTIC

CC des Gorges de l'Ardèche

Gisements fonciers

Commune de Ruoms



Réalisation : Planéd, 2025

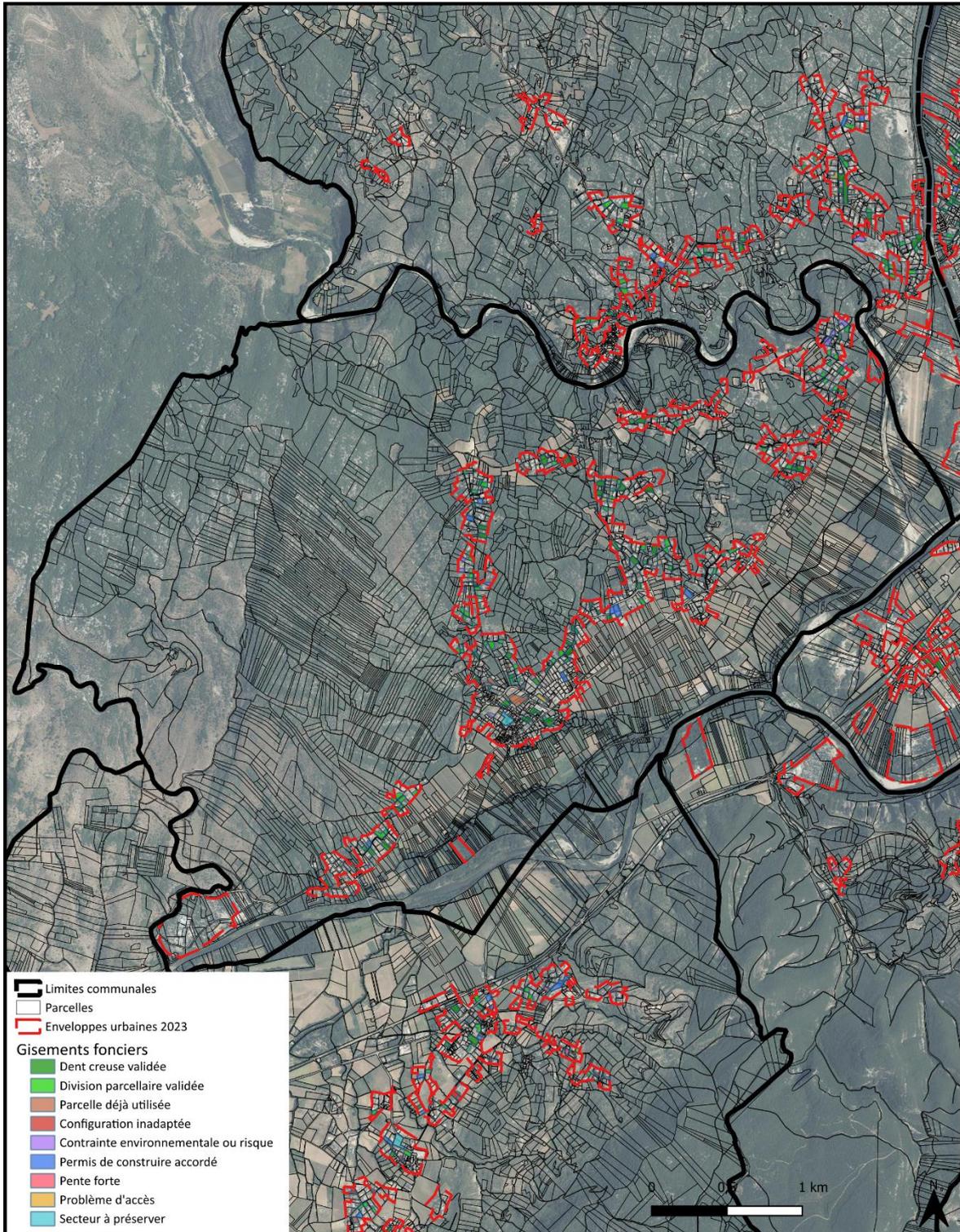
Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

DIAGNOSTIC

CC des Gorges de l'Ardèche

Gisements fonciers

Commune de Saint-Alban-Auriolles



Réalisation : Planéd, 2025

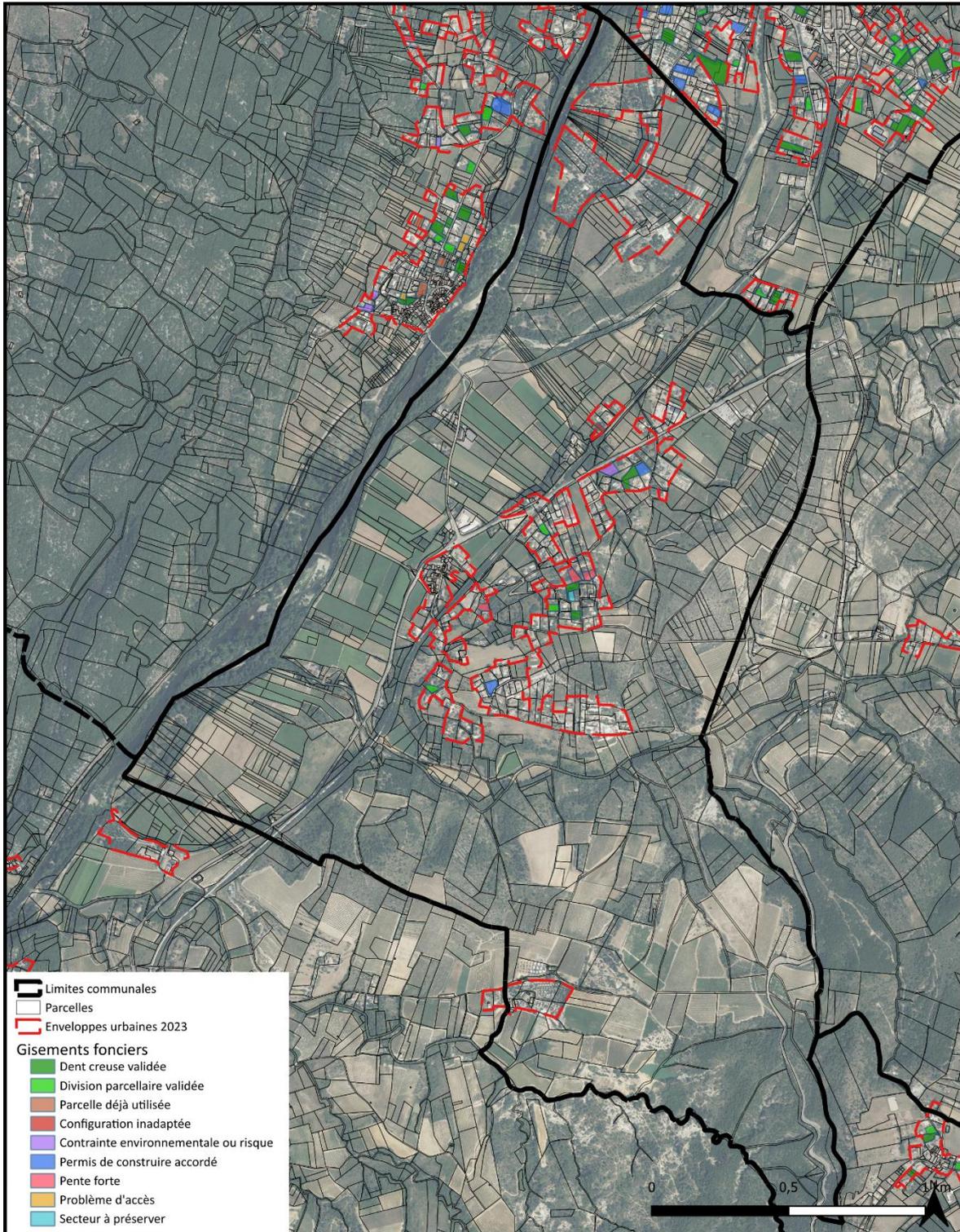
Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

DIAGNOSTIC

CC des Gorges de l'Ardèche

Gisements fonciers

Commune de Saint-Maurice-d'Ardèche



Réalisation : Planéd, 2025

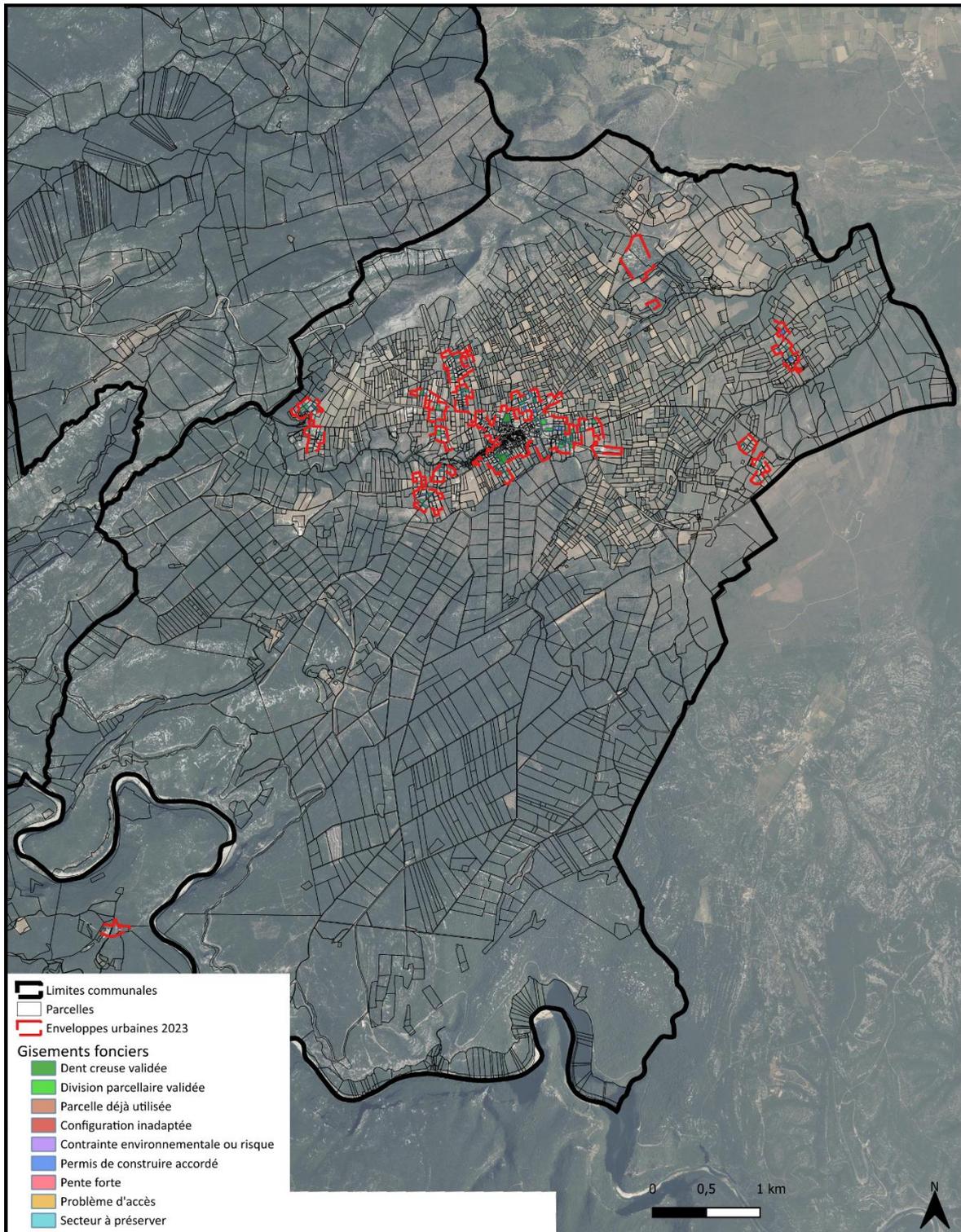
Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

DIAGNOSTIC

CC des Gorges de l'Ardèche

Gisements fonciers

Commune de Saint-Remèze



Réalisation : Planéd, 2025

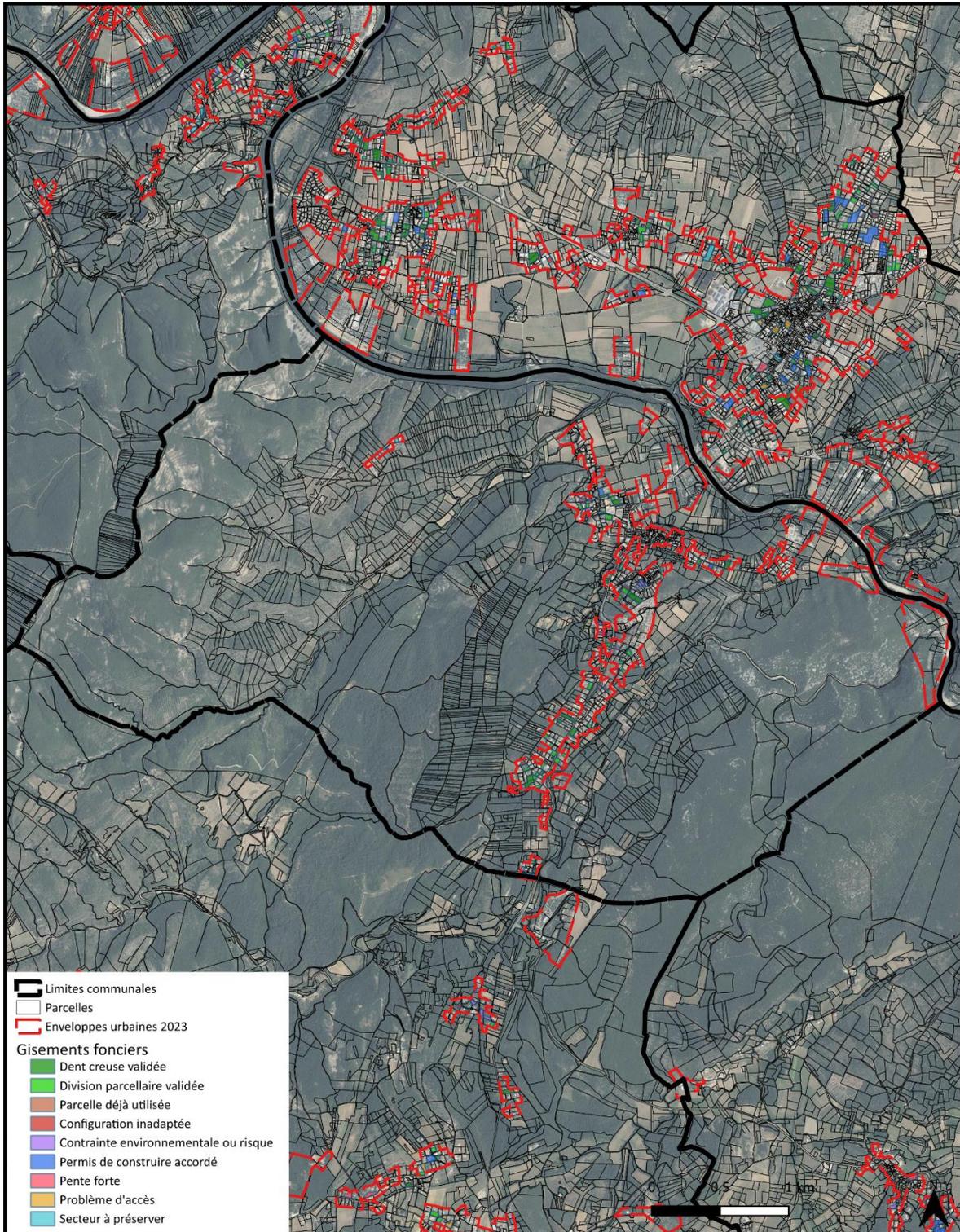
Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

DIAGNOSTIC

CC des Gorges de l'Ardèche

Gisements fonciers

Commune de Salavas



Réalisation : Planéd, 2025

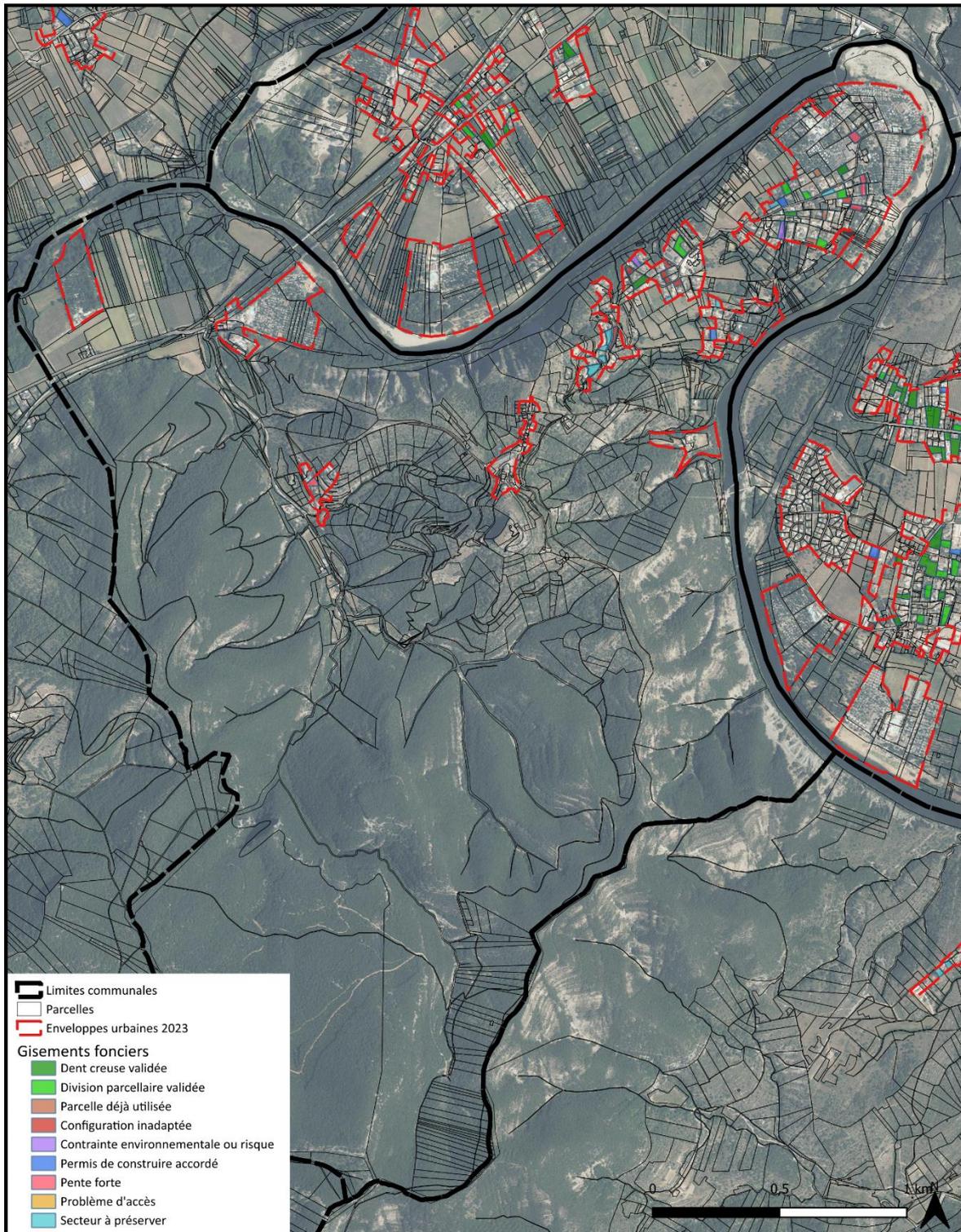
Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

DIAGNOSTIC

CC des Gorges de l'Ardèche

Gisements fonciers

Commune de Sampzon



Réalisation : Planéd, 2025

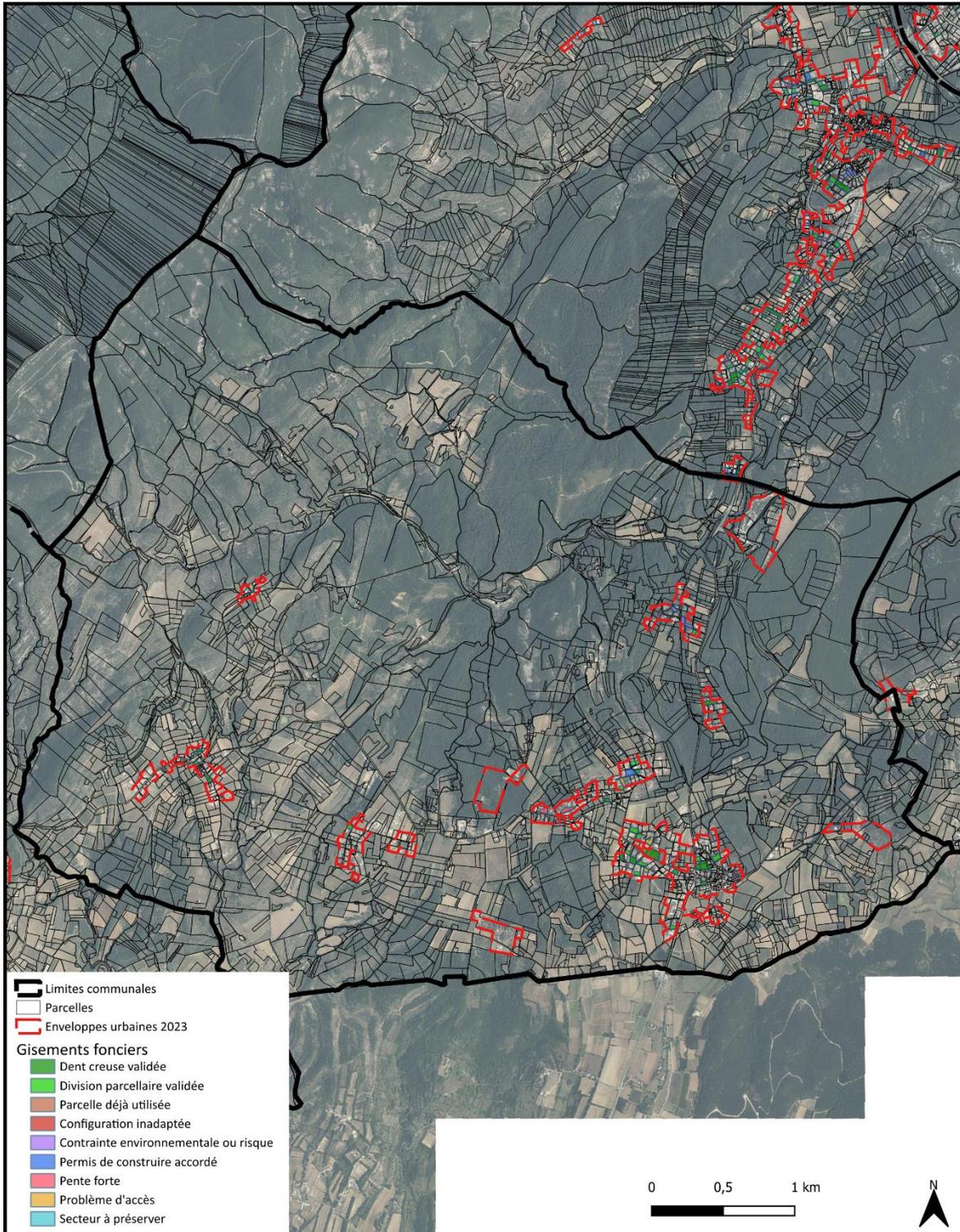
Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

DIAGNOSTIC

CC des Gorges de l'Ardèche

Gisements fonciers

Commune de Vagnas



Réalisation : Planéd, 2025

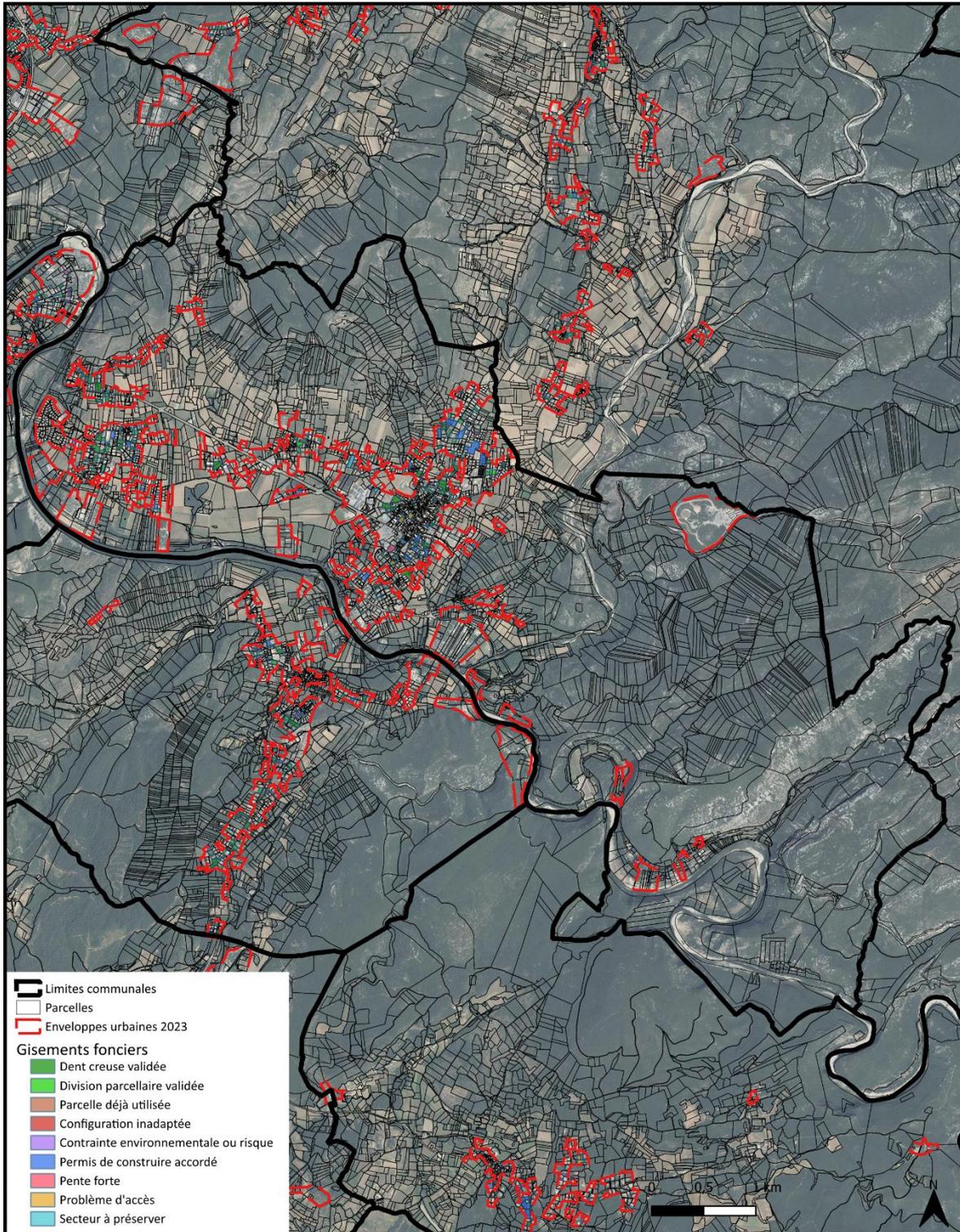
Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

DIAGNOSTIC

CC des Gorges de l'Ardèche

Gisements fonciers

Commune de Vallon-Pont-d'Arc



Réalisation : Planéd, 2025

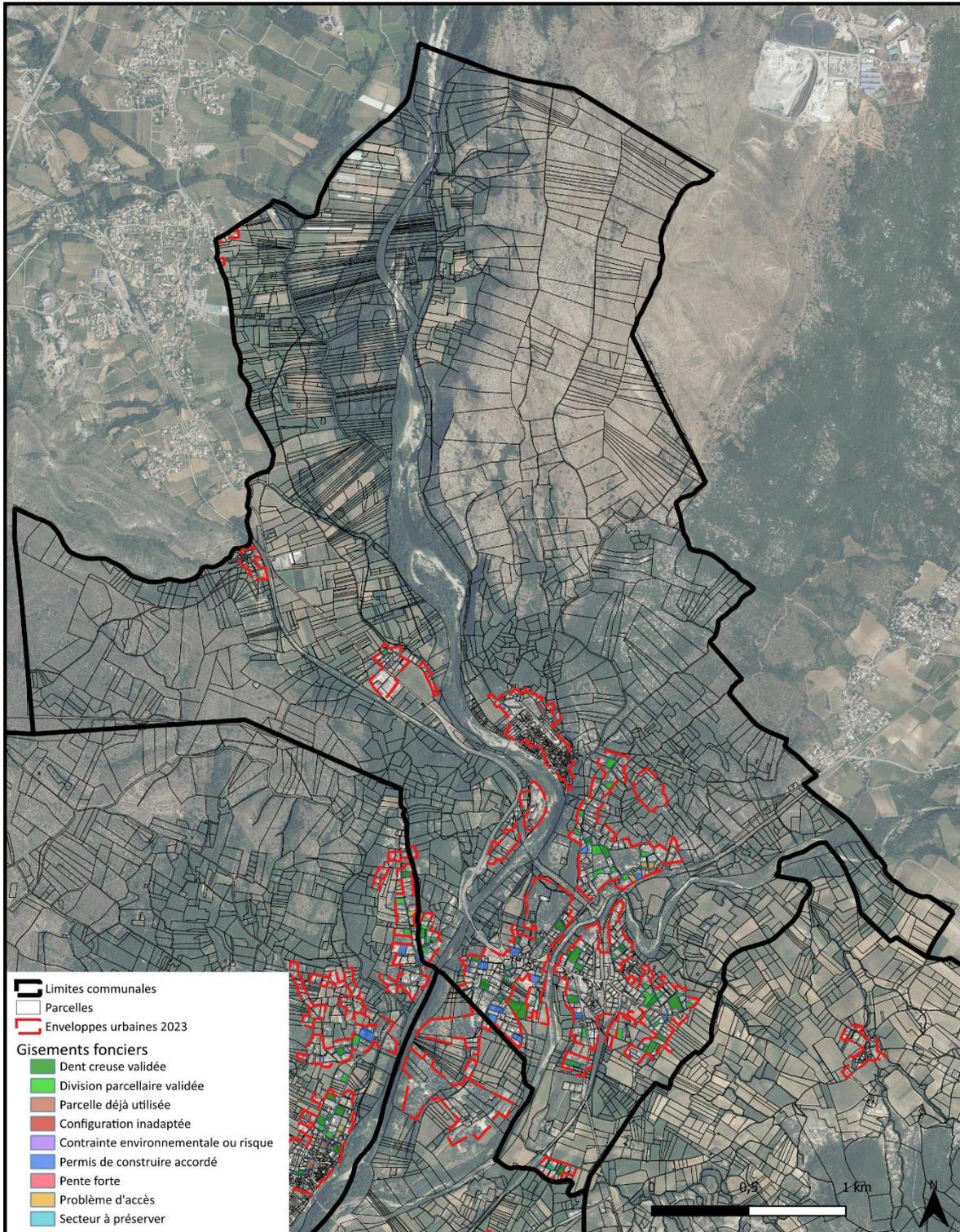
Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

DIAGNOSTIC

CC des Gorges de l'Ardèche

Gisements fonciers

Commune de Vogüé



Réalisation : Planéd, 2025

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