



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Rapport de présentation

1.1 Diagnostic – Morphologies et formes urbaines

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

Sommaire

1. Évolution de l'urbanisation du territoire	3
1.1. Les premiers âges de l'urbanisation	3
1.2. Le développement depuis les années 50	4
1.3. Le développement récent depuis les années 2000	5
2. Analyse de la morphologie urbaine.....	8
2.1. Le village-rue	10
2.2. Le village-rue et hameaux	11
2.3. Le village-tâche	12
2.4. Le village tâche et hameaux	13
2.5. Le village compact et hameaux	14
2.6. Le village-hameaux	16
2.7. Le village éclaté	17
3. Des formes urbaines hétérogènes	18
3.1. Le bâti du centre-bourg	19
3.2. Le bâti individuel isolé	20
→ L'individuel ancien (avant 1980)	20
→ L'individuel récent (de 1980 à nos jours)	21
3.3. Le bâti individuel groupé	22
3.4. Le bâti collectif	23
3.5. Le bâti patrimonial	25

1. Évolution de l'urbanisation du territoire

1.1. Les premiers âges de l'urbanisation

Les civilisations ont défini l'implantation humaine en fonction des éléments naturels du site et des modes de préservation et d'exploitation des ressources. Sur le territoire des Gorges de l'Ardèche, le socle de développement fut à l'époque la commune de Vallon selon les cartes de Cassini, aujourd'hui nommé Vallon-Pont-d'Arc. C'est alors le seul village qui apparaît sur tout le territoire de l'actuel CC des Gorges de l'Ardèche. L'emplacement du village s'est fait sur l'axe structurant Nord-Sud, à l'intersection entre la rivière de « l'Ardèche » et de la rivière « l'Ibie » (anciennement nommée « Abie ». Un village né en somme d'une route marchande. La Carte de Cassini révèle alors que Vallon est la commune mère du territoire en fin XVIIIème siècle.



Extrait cartes de Cassini et de l'État-Major pour les communes de Vallon et Salavas (Sce : Géoportail)

Il est visible grâce aux cartes de l'État-Major qu'au cours du XIVème siècle, quelques autres communes commencent à se développer davantage. Tout d'abord la commune de Vallon se développe et s'étend le long de l'axe de circulation. Les villages de Salavas, Lagorce, Ruoms, Chauzon, Labeaume, Bessas, Saint-Remèze, Vogüé se constituent et forment des espaces urbains assez denses, proposant une superficie équivalente pour certaines à celle de la commune mère de Vallon. Enfin les fondations des futures communes aujourd'hui nommé Vagnas, Saint-Alban-Auriolles, Pradons, Saint-Maurice-d'Ardèche, Lanas et Orgnac-l'Aven sont formés par quelques groupements d'habitats situés sur les axes de communication reliant les axes structurants du territoire.



Extrait cartes de Cassini et de l'État-Major pour la commune de Bessas (Sce : Géoportail)



Extrait cartes de Cassini et de l'Etat-Major pour les communes de LaBeaume et Ruoms (Sce : Géoportail)

Un mitage du territoire est visible de manière très dispersée. Un petit village nommé Saint-Martin se développant au XIVème siècle s'est alors vu englobé par la suite dans le développement de Vallon-Pont-d'Arc. À l'époque des cartes de l'Etat-Major, les villages les plus importants sont alors Vallon et Bessas et Vogüé.



Mitage du territoire au XIX siècle (Sce : Géoportail)

1.2. Le développement depuis les années 50

Dans les années 50, les villages conservent pour la plupart leur structure urbaine initiale et se densifient. Cependant, quelques bourgs ont continué leurs développements en extension de manière très limitées ce qui est par exemple le cas ou Ruoms et LaBeaume.

Le développement du territoire s'est accéléré dans les années 80. De manière générale, les cœurs de village sont moins attractifs que la périphérie qui permet le développement de l'habitat individuel et des lotissements. Cette urbanisation en périphérie participe à l'éclatement de la forme historique. En termes de surface, les extensions pavillonnaires sont plus consommatrices de foncier ce qui engendre un agrandissement de la tâche urbaine et nuit à l'insertion paysagère des constructions. Le deuxième phénomène observé est la croissance de certains hameaux au détriment d'une urbanisation concentrée autour du centre-bourg. La perception visuelle des villages est bouleversée par des extensions peu intégrées dans le paysage notamment en termes d'insertion dans la pente.



Photo aérienne des tâches urbaines de Vallon-Pont-d'Arc et Salavas
(Sce : Géoportail)



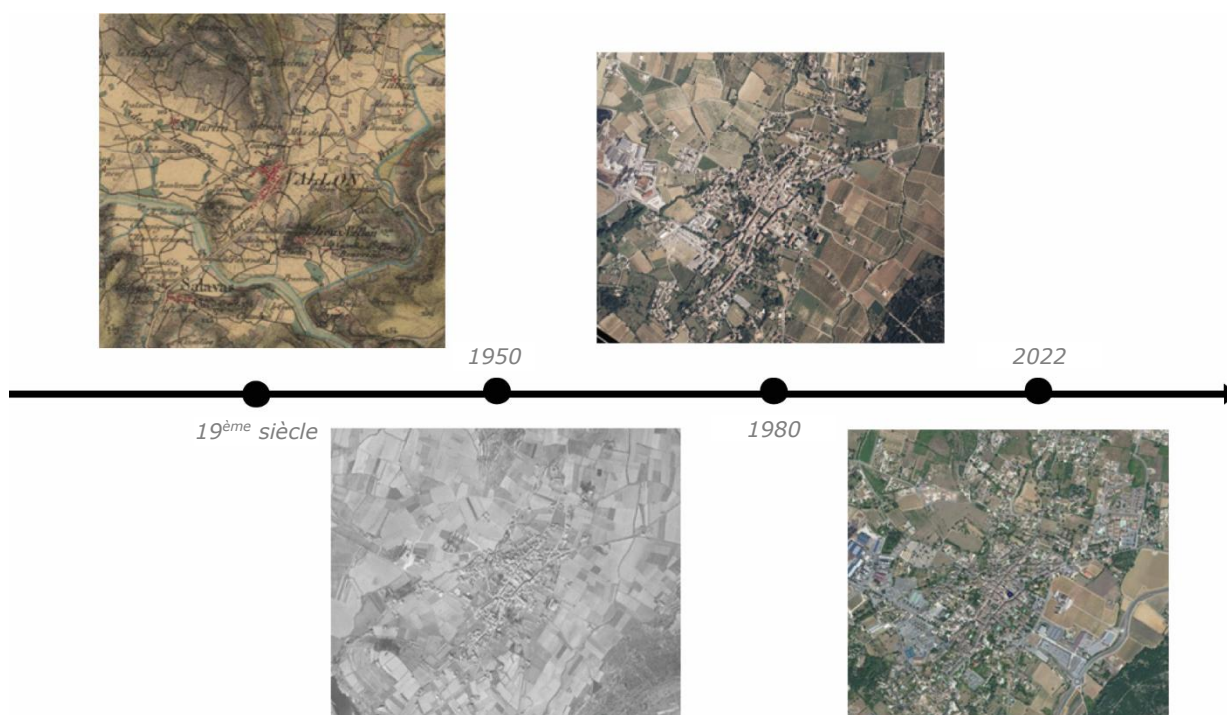
Vue aérienne des tâches urbaines de Ruoms (Sce : Géoportail)

1.3. Le développement récent depuis les années 2000

Le développement depuis les années 2000 suit toujours une logique d'extension urbaine, prenant place sur les voiries secondaires notamment. Toutefois, il est plus mesuré, avec notamment l'aménagement des dents creuses. Le pavillonnaire reste la forme privilégiée sur ces espaces, cependant cette période rassemblera de grands enjeux autour de l'insertion de ce bâti individuel. Ce sont des années où apparaissent également quelques lotissements constitués d'habitat individuel.



Photo aérienne de la tâche urbaine de Salavas (Sce : Géoportail)



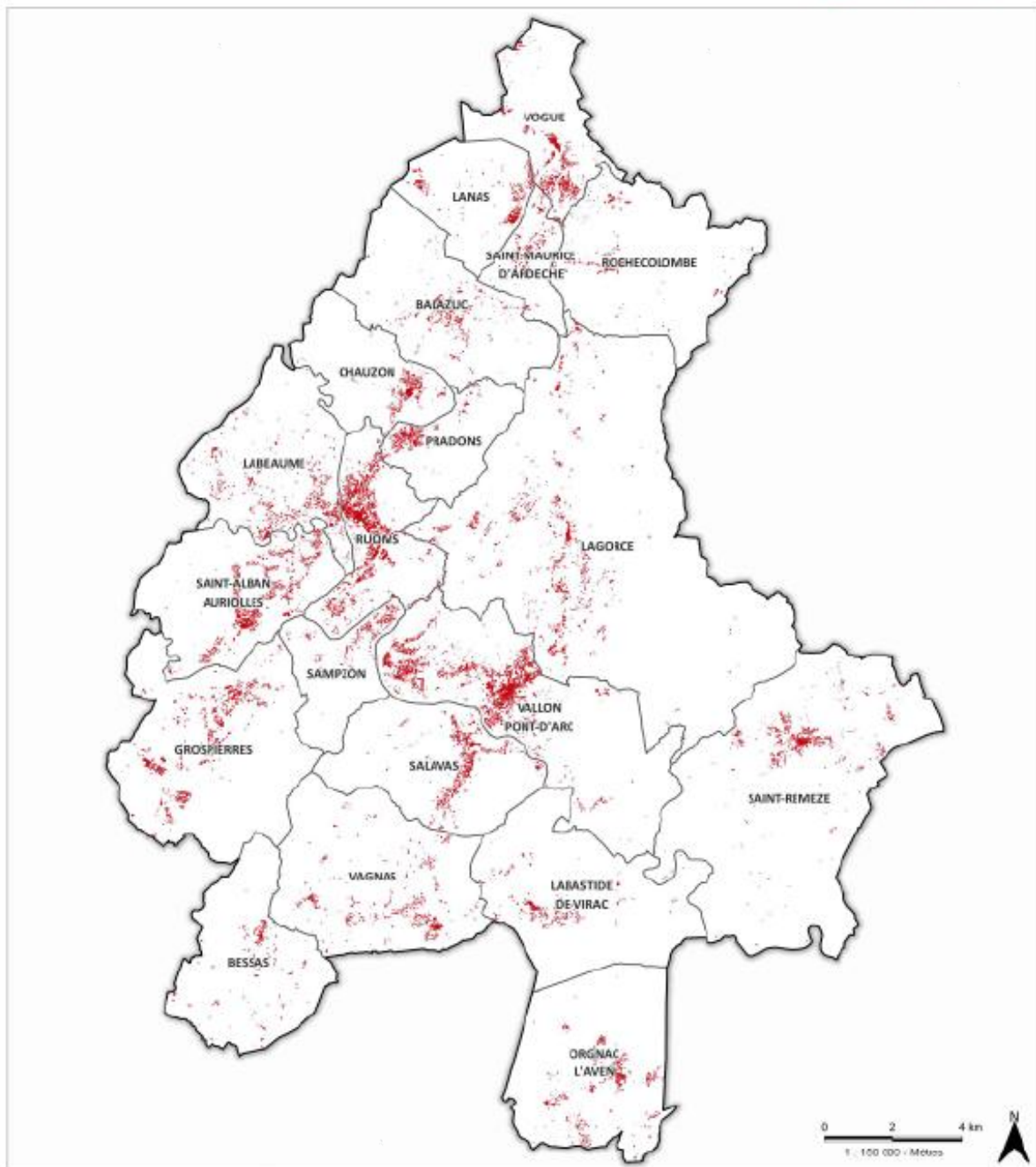
Évolution de l'urbanisation à Vallon-Pont-d'Arc

DIAGNOSTIC
MORPHO - FORMES
URBAINES

CC des Gorges de l'Ardèche

MORPHOLOGIE

GORGES DE
L'ARDECHE
L'INTERCO



Auteur : [PB] - N° Version [1] / Réalisation : Planéd, 2022

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

Éléments de repère :

- Périmètre du PLUi
- Limite communale

Morphologie

- Bâti

2. Analyse de la morphologie urbaine

Les villes et villages du territoire de la CC des Gorges de l'Ardèche sont faites de formes complexes. Les formes du bâti, l'organisation des espaces résultent d'une combinaison de facteurs géographiques, politiques, économiques, sociaux. L'étude de la morphologie urbaine est essentielle pour appréhender la compréhension du territoire. L'objectif est de dresser un panorama de la morphologie des différentes communes dans la communauté de communes.

L'analyse ci-après est issue d'un travail technique réalisé à partir d'une étude des structures urbaines à l'échelle de chaque commune. La définition de la morphologie urbaine est basée sur une étude croisée entre la structure urbaine communale et l'organisation de la centralité principale. La morphologie urbaine se décompose en 7 typologies :

- Le village rue : développement de l'urbanisation le long d'un ou plusieurs axes structurants
- Le village rue et hameaux : développement de l'urbanisation double, à la fois le long d'un ou plusieurs axes structurants, mais aussi sous la forme de regroupement de plusieurs groupes d'habitations
- Le village tâche : développement de l'urbanisation sous la forme d'étalement urbain
- Le village tâche et hameaux : développement de l'urbanisation double, à la fois en étalement urbain et sous la forme de regroupement de plusieurs groupes d'habitations
- Le village compact et hameaux : développement de l'urbanisation dense autour du noyau ancien et existence de hameaux constitués
- Le village hameaux : développement de l'urbanisation sous la forme de regroupement de plusieurs groupes d'habitations
- Le village éclaté : développement de l'urbanisation sous la forme de petits groupes d'habitations en diffus

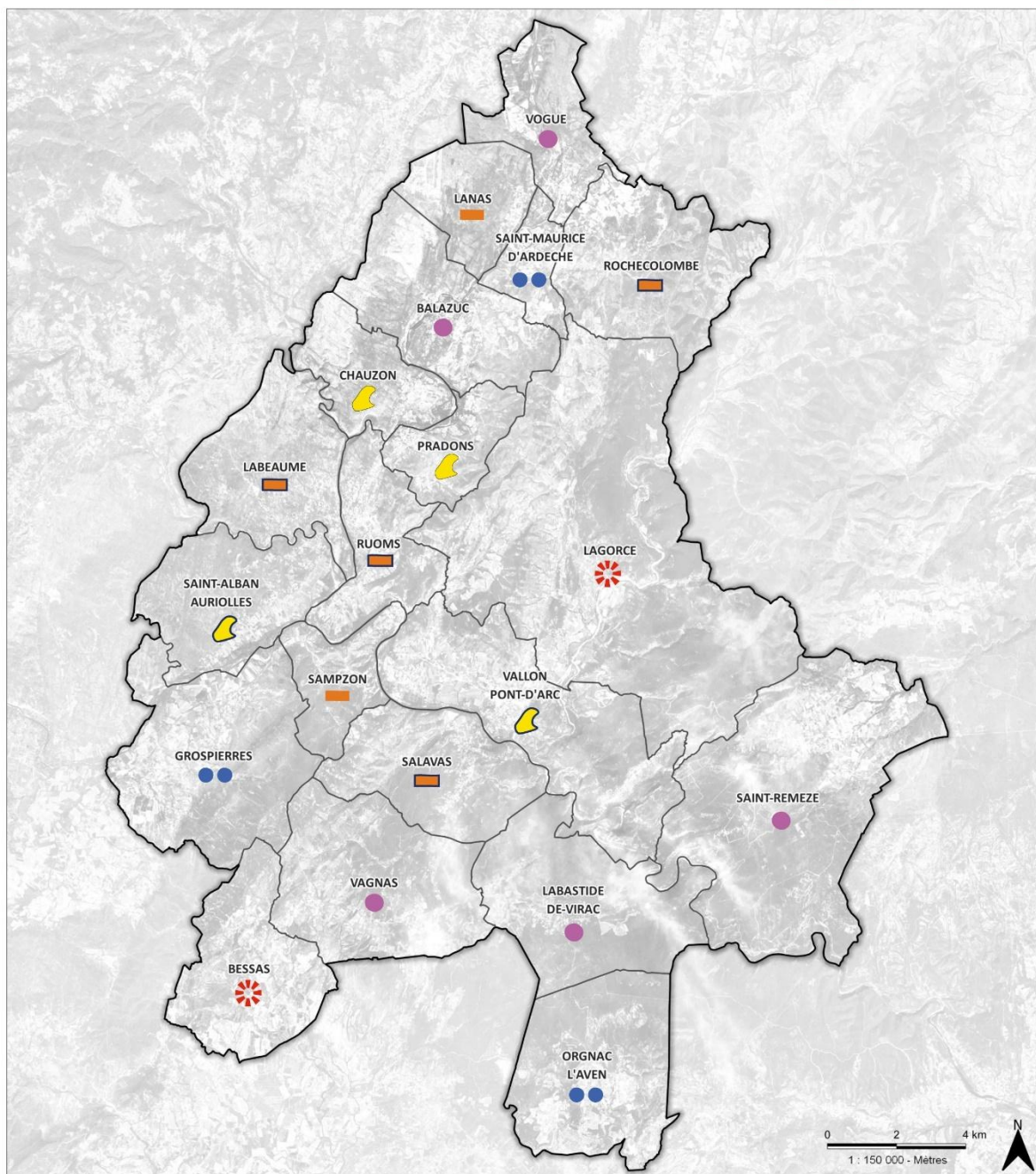
Si les premières implantations s'inscrivaient dans la topographie, les tendances de développement actuelles vont souvent à l'encontre de ces premières logiques d'implantation rendant la géographie du site moins lisible. Le constat est généralement le même : un habitat ancien regroupé et un habitat plus récent de maisons individuelles posées au milieu d'une parcelle en rupture avec le noyau ancien. Ces extensions urbaines qu'elles soient construites au cœur de vallées ou sur les plateaux se ressemblent, et le choix de certaines implantations diffusent sur le territoire d'une commune peut être due au paysage en présence. L'approche des villes et villages devient normalisée lorsque l'on s'intéresse aux formes que peuvent prendre ces communes.

La répartition ci-après présente les différentes typologies de village qu'il est possible de retrouver sur le territoire de la CC. Aucun village du territoire n'est resté compact et le développement de ces villages s'est très majoritairement traduit par de l'extension urbaine.

DIAGNOSTIC
MORPHO - FORMES
URBAINES

CC des Gorges de l'Ardèche

MORPHOLOGIE
Typologie de village



Auteur : [PB] - N° Version [1] / Réalisation : Planéd, 2022

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

Typologie de village

- Village Rue
- Village rue et hameaux
- Tâche
- Tâche et hameaux
- Village compact et hameaux
- Village éclaté
- Village hameaux

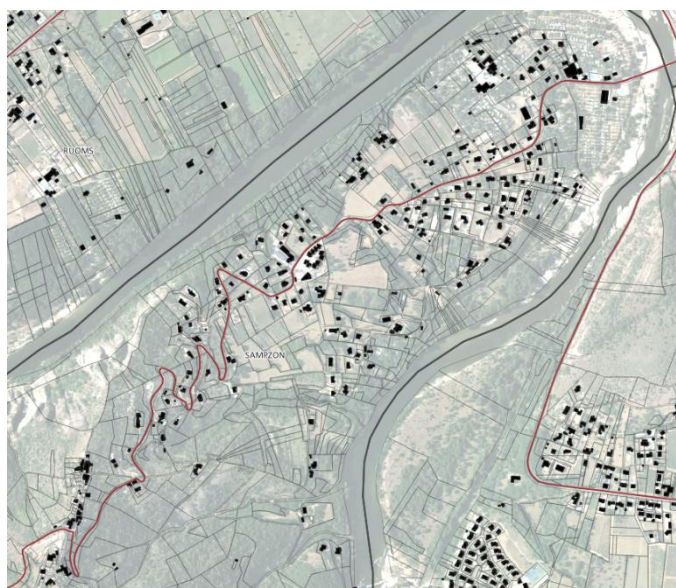
2.1. Le village-rue

Communes concernées : Lanas ; Sampzon

Ce type de village a la particularité de se développer le long de voies structurantes. Les constructions anciennes sont organisées au carrefour de voies. Le bâti ancien est constitué de maisons de bourg accolées et alignées sur la voie. Certaines communes ont conservé et densifié cette structure de développement linéaire datant de la création du village, quand d'autres communes ont poursuivi leur développement le long des axes sans réelle densification du maillage existant. Dans ce cas, les extensions sont localisées sur les limites du centre-bourg et constituent les entrées de village avec du tissu pavillonnaire. Cet urbanisme linéaire de pavillonnaire contribue à banaliser le paysage urbain. Les communes de Lanas et Sampzon se sont principalement appuyées sur les voies structurantes pour étendre leurs développements. Le reste du territoire de ces communes est resté non aménagé et très largement peu mité.



Vue aérienne de Lanas



Vue aérienne de Sampzon



Photo aérienne de Lanas

Ce type de morphologie pose les enjeux suivants :

- Fixer les entrées de village et d'agglomération
- Traiter qualitativement les entrées de village
- Limiter l'étalement urbain le long des voies
- Épaissir l'urbanisation sur les espaces déjà urbanisés et hiérarchiser le réseau viaire secondaire.

2.2. Le village-rue et hameaux

Communes concernées : Rochecolombe ; Labeaume ; Salavas ; Ruoms

Ce type de village reprend les caractéristiques du village rue cependant, il présente une urbanisation étendue sur les écartes du centre village sous la forme d'habitat pavillonnaire, peu d'organisation urbaine des extensions. Ceci provoque un territoire légèrement mité malgré la logique première de développement de cette typologie. Le paysage communal se trouve alors constitué principalement de pavillonnaire, plus ou moins groupé, ainsi que d'un petit centre-bourg. Le fonctionnement urbain est ici principalement accès sur la voiture, du fait de groupement d'habitation isolée ou de développement le long de la voirie. Ce développement contribue également à banaliser le paysage urbain.

Ruoms représente bien l'aspect très densifié le long des axes structurants, cependant ce développement n'a pas empêché le développement de quelques hameaux isolés malgré une urbanisation très dense de la commune. Par ailleurs le cas de Labeaume est particulier, puisqu'elle présente un développement assez morcelé, à la fois par la création de hameaux, mais également par le mitage de son territoire par des maisons individuelles isolées.



Vue aérienne de Rochecolombe



Vue aérienne de Ruoms



Vue aérienne de Labeaume



Photo aérienne de Ruoms

Ce type de morphologie pose les enjeux suivants :

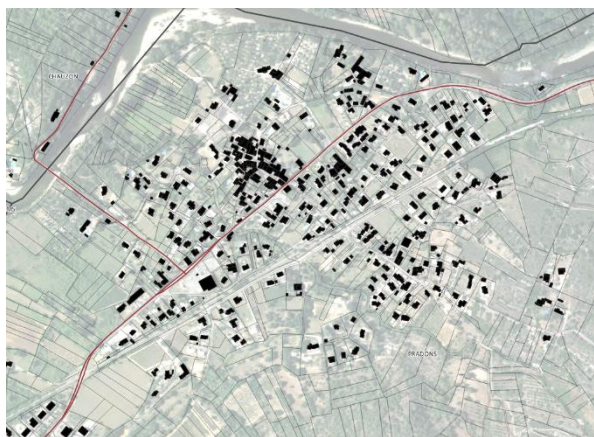
- Fixer les entrées de village et d'agglomération et les traiter qualitativement
- Limiter l'étalement urbain le long des voies et le mitage du territoire
- Épaissir l'urbanisation sur les espaces déjà urbanisés et hiérarchiser le réseau viaire secondaire.
- Définir une hiérarchisation des entités urbaines pour affirmer la centralité

2.3. Le village-tâche

Communes concernées : Chauzon ; Pradons

La structure urbaine du village tâche est le résultat d'un développement sous la forme d'étalement urbain. Le village étendu est organisé avec un noyau ancien dense et comprend des extensions de pavillonnaire en épaisseur du noyau ancien. Ces extensions sont des tissus lâches qui prennent appui le long des routes existantes et/ou constituent des poches bâties excentrées de la centralité villageoise. La consommation foncière est importante dans ce type de morphologie et demande des investissements en termes de réseaux pour répondre aux besoins des nouvelles constructions. Ce développement impacte durablement les paysages en favorisant le mitage des constructions, en diluant la structure ancienne du village. En termes de fonctionnement urbain, cette morphologie urbaine entraîne des conséquences sur les pratiques de déplacement avec l'usage exclusif de la voiture pour le quotidien. L'éloignement des habitations de la centralité villageoise ne favorise pas l'usage des modes doux.

Il est observé des mutations récentes de certaines communes rurales vers cette structure urbaine. Ce sont des communes contraintes par la topographie qui poursuivent leur expansion sur les secteurs favorables, mais sans organisation urbaine. En effet, le développement se traduit par des implantations de maison individuelle en discontinuité sur les franges du centre ancien et dans les terres. Cette évolution entraîne un étalement urbain qui provoque une transformation de la silhouette urbaine.



Vue aérienne de Pradons



Vue aérienne de Chauzon

L'observation de Pradons et Chauzon, les deux communes taches de la CC des Gorges de l'Ardèche permet de bien se représenter le développement en expansion autour du centre village. De manière très diffuse et par l'aménagement d'habitat pavillonnaire, qui déplace alors les portes d'entrée des communes. Ce paysage d'entrée de ville peut alors perdre en qualité paysagère du fait de l'homogénéité des habitats individuels (maisons) qui remplaceront alors les étendues, et parfois même couperont les vues sur les massifs environnants.



Photo aérienne de Sampzon

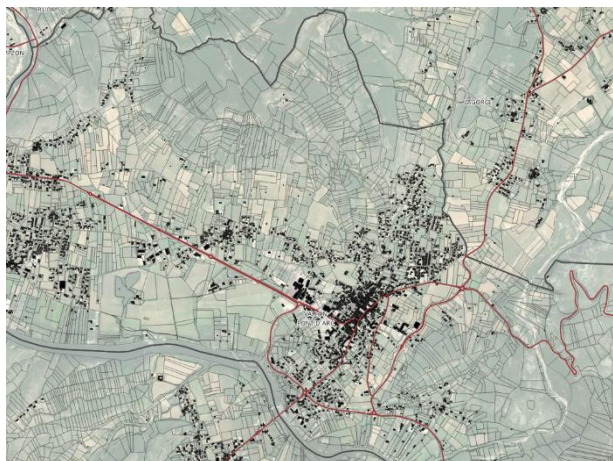
Ce type de morphologie pose les enjeux suivants :

- Fixer des limites pérennes de l'enveloppe urbaine (stopper les extensions)
- Densifier dans l'enveloppe urbaine et améliorer le fonctionnement urbain
- Diversifier les formes urbaines
- Fixer les entrées de ville et les requalifier le cas échéant vers plus de qualité

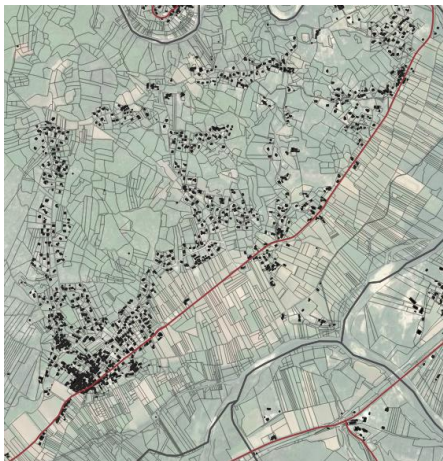
2.4. Le village tâche et hameaux

Communes concernées : Saint-Alban-Auriolles ; Vallon-Pont-d'Arc

Cette morphologie reprend les caractéristiques du village tâche : constructions étendues sur les écarts du centre village sous la forme d'habitat pavillonnaire, peu d'organisation urbaine des extensions, existence d'un noyau villageois ancien. En plus d'avoir un étalement urbain autour du noyau ancien, le développement urbain s'est également réalisé dans des hameaux dispersés sur le territoire. Les hameaux peuvent avoir une structure ancienne (type hameau agricole), à laquelle se sont greffées des constructions plus récentes. Certains hameaux se sont développés de manière importante en termes d'accueil résidentiel soit en termes de centralité. C'est notamment le cas de Vallon-Pont-d'Arc et Saint-Alban Auriolles. Il n'est pas de meilleur exemple que pour la ville mère du territoire, Vallon-Pont-d'Arc, qui représente à la fois la commune développée en extension urbaine ayant mené la fusion de la commune de Vallon historiquement avec un petit bourg qui avait commencé de se développer nommer Saint-Martin.



Vue aérienne de Vallon-Pont-d'Arc



Vue aérienne de Saint-Alban Auriolles



Photo aérienne de Vallon-Pont-d'Arc

Ce type de morphologie pose les enjeux suivants :

- Contenir les constructions des différentes entités dans une enveloppe urbaine réduite pour éviter un étalement urbain,
- Fixer les limites des enveloppes urbaines
- Définir une hiérarchisation des entités urbaines pour affirmer la centralité

2.5. Le village compact et hameaux

Communes concernées : Vagnas ; Labastide-de-Virac ; Saint-Remèze ; Vogüé ; Balazuc

Cette morphologie reprend une logique d'enveloppe urbaine bien délimitée avec une densité importante des constructions au sein du noyau ancien, des extensions en habitat individuel en greffe du noyau urbain. Des hameaux complètent l'urbanisation de ces territoires. La structure des hameaux est ancienne et les hameaux ont une taille réduite par rapport à la centralité. Ces villages ont des structures urbaines anciennes, ils se sont peu développés en extension. Les communes de Vagnas, Saint-Remèze, LaBastide de-Virac, et enfin 2 cas particuliers que sont Balazuc et Vogüé, sont de bonnes représentations de cette typologie de village.



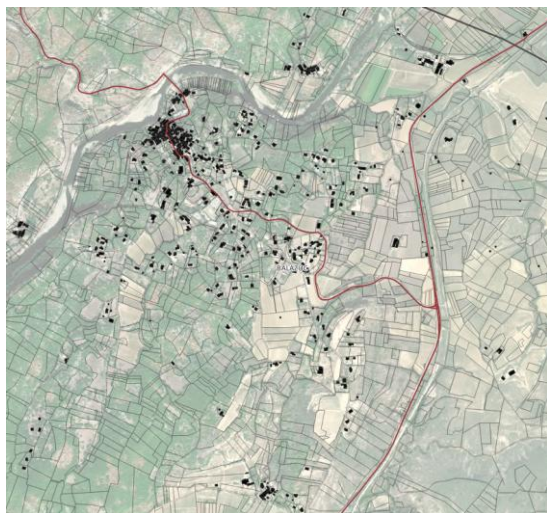
Vue aérienne de Vagnas

Vue aérienne de La Bastide de Virac

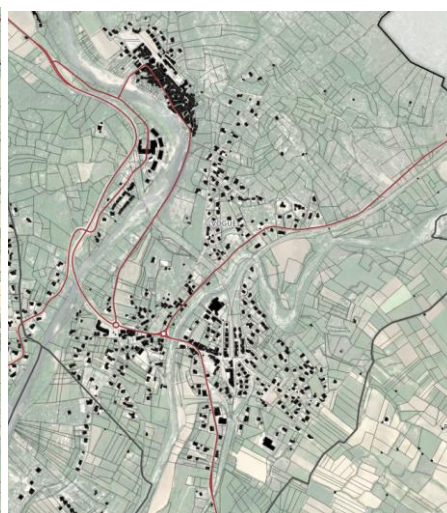


Photo aérienne de Vagnas

Pour les deux communes qui se distinguent légèrement de cette description, Balazuc est une commune qui comprend un certain développement par extension, cependant cette extension ne constitue pas une tâche comparable avec les communes présentes dans la typologie de village-tâche et hameaux. D'autant plus que la commune a conservé un noyau villageois assez dense. Par ailleurs, la commune de Vogüé possède également une singularité. En effet, la commune possède une tâche urbaine assez large, cependant ce développement ne résulte pas de l'étalement classique du centre ancien, mais de la densification sous la forme d'habitat individuel autour de hameaux environnants. Ceci produit alors un noyau villageois dense, et une tâche urbaine différée constituée par le regroupement de plusieurs groupes d'habitations.



Vue aérienne de Balazuc



Vue aérienne de Vogüé

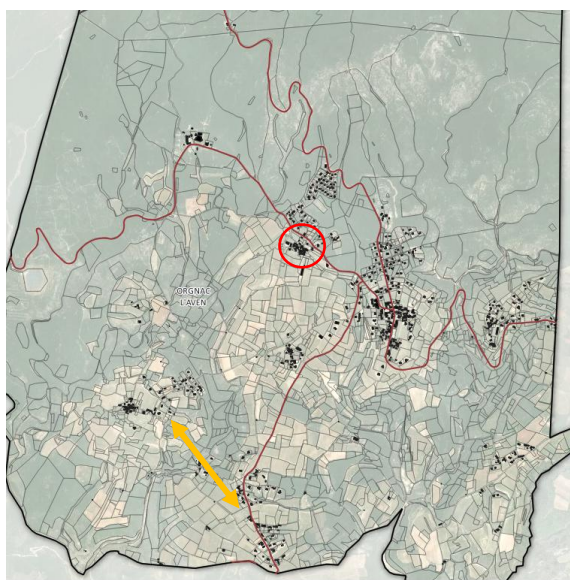
Ce type de morphologie pose les enjeux suivants :

- Préserver la silhouette des villages,
- Intensification urbaine par le remplissage des dents creuses,
- Définir des extensions en continuité de l'existant et de manière intégrée pour lutter contre la dérive vers le village tâche
- Limiter les contours des hameaux

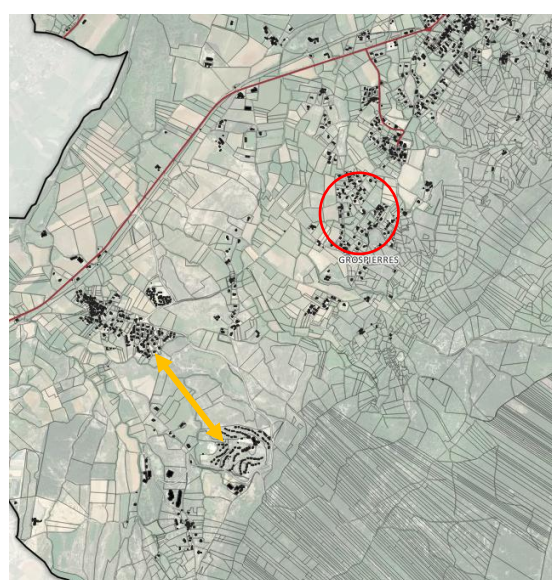
2.6. Le village-hameaux

Communes concernées : Saint-Maurice-d'Ardèche ; Grospierrres ; Orgnac-l'Aven

L'urbanisation de ce type de village est répartie sous la forme de plusieurs hameaux. Les hameaux peuvent être constitués de bâtis anciens comme de constructions récentes. Les constructions sont groupées autour de voies secondaires. Le centre-bourg a une taille variable, certains hameaux sont parfois plus importants que la centralité. Certains hameaux sont proches (voir exemple ci-après), mais leur urbanisation n'est pas continue. Pour d'autres hameaux, ils sont suffisamment éloignés (voir exemple ci-après) pour ne pas pouvoir se connecter (topographie, distance).



Vue aérienne de Orgnac-l'Aven



Vue aérienne de Grospierrres

↔ Hameaux éloignés

○ Hameaux proches



Photo aérienne de Orgnac-l'Aven

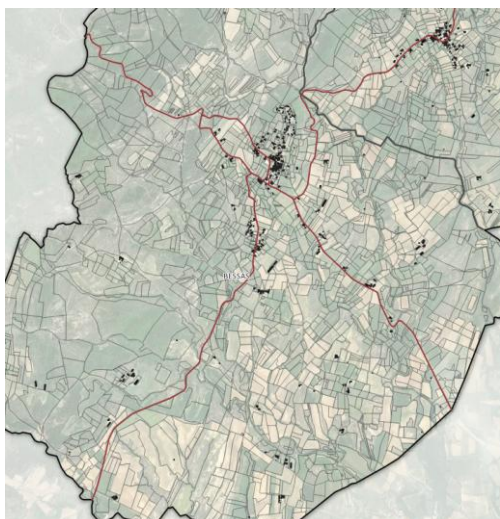
Ce type de morphologie pose les enjeux suivants :

- Pour des entités éloignées : contenir les constructions des différentes entités dans une enveloppe urbaine réduite,
- Pour les entités très proches (: retrouver une enveloppe urbaine unitaire pour limiter l'étalement urbain autant que possible,
- Intégrer les nouvelles constructions dans la topographie pour conserver la silhouette du village.

2.7. Le village éclaté

Communes concernées : Lagorce ; Bessas

Certaines communes ont une urbanisation morcelée. Le bâti ancien est implanté le long des axes routiers de manière discontinue avec un alignement à la voie. La centralité n'est pas franchement affirmée dans certaines communes. Les extensions sont clairsemées et les limites de l'urbanisation ne sont pas lisibles. Les constructions s'étendent le long des axes distendant ainsi le village. Les constructions dans le diffus sont importantes. Cette urbanisation très diffuse peut être la résultante de nombreux facteurs. Tout d'abord, Bessas ne possède pas de PLU, elle est soumise à un RNU ce qui peut engendrer de type d'urbanisation peu contrôlé. Un autre cas, pour Lagorce, qui ne possède un PLU que depuis 2020, était précédemment soumise au POS, ce qui peut également expliquer cette urbanisation morcelée. Les communes concernées sont Lagorce, Labeaume et Bessas.



Vue aérienne de Bessas



Vue aérienne de Lagorce



Photo aérienne de Lagorce

Ce type de morphologie pose les enjeux suivants :

- Positionner la limite d'urbanisation,
- Densifier avant de poursuivre les extensions,
- Traiter les limites et les franges de l'enveloppe urbaine,
- Définir et traiter les entrées de village.

3. Des formes urbaines hétérogènes

Différentes typologies du bâti et formes urbaines ont été identifiées. La mise en évidence de ces typologies permet de déterminer les caractéristiques du territoire. La CC des Gorges de l'Ardèche regroupe alors au travers de ces communes, du bâti de centre-bourg ; bâti individuel isolé ; bâtis individuel groupé (ou maison mitoyenne) ; bâti collectif ; bâti agricole ; domaine bastidaire.

3.1. Le bâti du centre-bourg

Le bâti ancien est constitué de maisons de ville accolées avec un alignement du bâti sur la voie. Les constructions contigües sont en front de rue. Les parcelles sont généralement en lanière, le front bâti occupe au moins 80% de la parcelle en front de rue et dispose d'un espace libre sur l'arrière de type jardin. Des bandes de constructibilité secondaires pourraient être réalisées sur certaines parcelles.

Caractéristiques

Densité : 25 logements/ha

Emprise moyenne du bâti : 30%

Taille moyenne de parcelle : 600m²

Ce type de bâti peut comporter un local commercial en rez-de-chaussée et une ou plusieurs habitations aux étages. En termes d'élévation, le bâti de bourg est généralement en R+1+C ou R+2. Il peut arriver que du R+3 soit présent, mais de manière marginale, et ce dans les communes les plus grandes soit Vallon Pont d'Arc.

La maison de ville contemporaine peut être une alternative à la maison individuelle. Elle permet de limiter les consommations d'espaces tout en proposant une proximité immédiate avec le centre-village. Elle induit donc une réduction de l'utilisation de la voiture (en dehors des déplacements pendulaires pour les petites communes) et son implantation dans l'enveloppe urbaine permet une forme de réinvestissement du centre-villageois

Exemple de la Commune de Vallon-Pont-d'Arc



Vue cadastrale du bâti de bourg



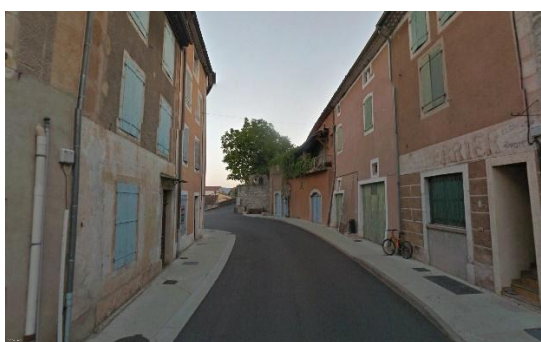
Le bâti



Vue aérienne du tissu urbain



Bourg de Vallon-Pont-d'Arc



Bourg de Vogüé

Une distinction est visible concernant le bâti de centre bourg. Certaines des communes possèdent un centre ancien réhabilité. Ici, se pose alors la question des traitements paysagés qui comme sur le bourg de Vogüé, dénote avec le style architectural initial de cette typologie de bâti, et présent sur le reste du territoire. Il serait intéressant de savoir s'il doit être considéré que ce type de traitement dénature le type paysage urbain que l'on peut retrouver dans ce type de petit bourg au sein de la CC des Gorges de l'Ardèche, ou s'il constitue une évolution souhaitée pour cette typologie. Le traitement

paysagé choisi sur Vallon présente lui une modération dans le travail de façades et permet de garder un lien avec les caractéristiques de bâti que l'on retrouve dans ces bourgs de village.



Bourg de Labeaume



Bourg de Vagnas

Les enjeux de cette forme urbaine :

- Réaliser des opérations de renouvellement urbain afin d'adapter les constructions au mode d'habitat en évolution,
- Conserver les rez-de-chaussée commerciaux pour maintenir le dynamisme commercial du centre-bourg,
- Densifier autant que possible les arrières de parcelles pour épaissir le tissu urbain.
- Questionner les ambitions concernant le traitement paysagé du bâti de centre-bourg. Constitue-t-il un enjeu patrimonial ?

3.2. Le bâti individuel isolé

→ L'individuel ancien (avant 1980)

Le territoire compte un tissu de maisons individuelles isolées en accroche du centre-bourg, parsemées dans les hameaux ou sur le reste du territoire. Cette forme urbaine ne suit pas une organisation spécifique. En effet les bâtis sont implantés de manière aléatoire et ils sont éloignés les uns des autres, c'est ce que l'on pourrait nommer une urbanisation au coup par coup. Plus on s'éloigne des zones urbaines et plus la taille des parcelles est importante et l'éloignement aussi entre deux constructions. Les constructions sont implantées en retrait de l'espace public, généralement de la voie, le jardin fait office de tampon entre les deux. Elles constituent les premières extensions des bourgs et hameaux. Dans les bourgs, en matière de hauteur, les constructions oscillent entre du rez-de-chaussée et du R+1. Les parcelles sont de grande taille (1 000m²) permettant d'avoir un jardin important.

Caractéristiques

Densité : 5 à 10 logements/ha

Emprise moyenne du bâti : 15 %

Taille moyenne de parcelle :
1 000 m²

Exemple de la Commune de Vallon-Pont-d'Arc



Vue cadastrale du bâti isolé ancien



Bâti



Vue aérienne du tissu urbain



Individuel isolé de Sampzon



Individuel isolé de Vallon

Les enjeux de cette forme urbaine :

- Intensification urbaine par la densification des dents creuses « utiles », sans dénaturer l'environnement paysager,
- Traiter les franges paysagères pour une meilleure intégration.

→ L'individuel récent (de 1980 à nos jours)

Les constructions individuelles isolées récentes sont implantées en milieu de parcelle, mais avec une proximité relative entre les constructions. Les hauteurs des constructions sont généralement en RDC ou R+1. Ce mode d'urbanisation est peu dense. Ces constructions sont réalisées sous la forme de lotissements ou de lot libre. Ce type de procédure d'aménagement génère des quartiers parfois « catalogue », pour les lotissements avec une architecture standardisée. Le fonctionnement de ce tissu se fait par une desserte souvent en impasse, des stationnements sur voirie, une insertion paysagère peu qualitative dénotant alors du cadre paysager de bourg/village en présence (bâti ancien en pierre). De manière générale, l'espace public est en grande partie occupé par des voiries, les résidents bénéficiant d'un jardin ne recherchent pas un espace public fédérateur. Ce type de tissu urbain se développe généralement en extension des bourgs, en entrée de ville. Cette forme urbaine engendre une utilisation quotidienne de la voiture.

Caractéristiques

Densité : entre 5 et 10 logements/ha

Emprise moyenne du bâti : 20 %

Taille moyenne de parcelle : 900 m²

Ce type de morphologie est fortement consommateur d'espaces. Cela s'explique par ce mode de production de la maison individuelle. En termes de répartition, le bâti individuel récent suit la même logique que le bâti individuel ancien. L'enjeu principal de ce tissu urbain est de conforter son développement en orientant son développement afin d'éviter une dynamique « lotissement catalogue » et permettre une meilleure insertion paysagère.

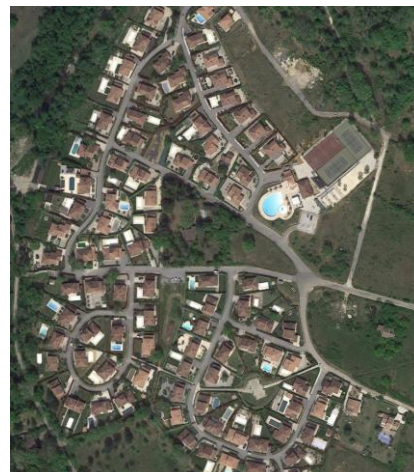
Exemple de la Commune de Vallon-Pont-d'Arc



Vue cadastrale du bâti isolé récent



Bâti



Vue aérienne du tissu urbain



Bâti isolé récent à Vallon-Pont-d'Arc



Bâti isolé récent à Vogüë

Les enjeux de cette forme urbaine :

- Sortir d'une organisation systémique (parcelle carrée, surface identique) pour retrouver l'histoire des lieux du site,
- Optimiser le tissu urbain afin de limiter la consommation d'espace,
- Créer des voiries en prenant attache à la topographie et au site, améliorer la trame viaire pour une meilleure connexion des opérations avec le reste de la commune,
- Définir des liaisons douces vers les équipements, commerces et services de la commune pour raccrocher les opérations à l'espace de vie,
- Apporter de la qualité et diversifier l'architecture pour une meilleure intégration dans le cadre paysager,
- Traiter les franges et les entrées de ville pour favoriser la qualité paysagère.

3.3. Le bâti individuel groupé

Le bâti individuel groupé se compose d'habitat mitoyen soit par le garage soit par l'habitation. Il est en général construit sous forme de lotissements, mais reste présent de manière marginale sur le territoire de la CC des Gorges de l'Ardèche. Cette forme urbaine se caractérise par une implantation du bâti en retrait de la voie, souvent mesurée (5 m correspondant à une place de stationnement), mais également une implantation sur au moins une limite séparative. Ce type d'habitat permet de mutualiser les fonctions (accès, stationnement) et d'avoir une consommation foncière limitée. La hauteur est en R+1. Les projets d'habitat groupé intègrent des espaces extérieurs privatisés comme jardin similaire à la maison individuelle isolée. Des espaces publics de petite échelle (micro-centralité) sont généralement organisés, ils ont avant tout une utilité fonctionnelle.

Caractéristiques

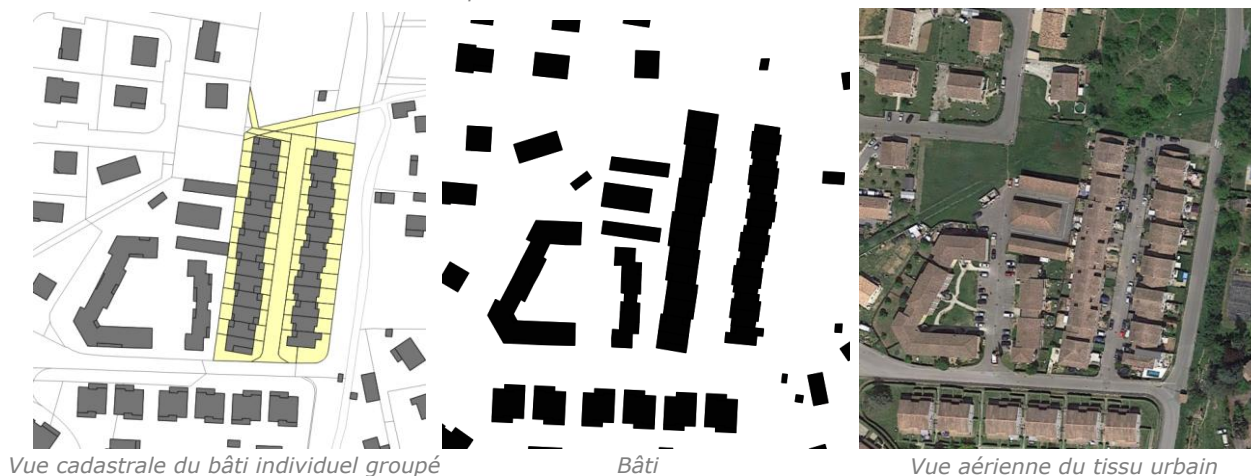
Densité : 15 logements/ha

Emprise moyenne du bâti : 20 %

Taille moyenne de parcelle : 500 m²

L'habitat groupé, voire intermédiaire (habitat entre la maison individuelle et l'appartement), peut constituer une alternative à la maison individuelle, car il présente des surfaces, des qualités spatiales proches de la maison individuelle. Les capacités d'évolution sont également plus similaires. Le rapport à l'intimité et à l'appropriation s'en rapproche également. La grande diversité de ce type d'habitat permet une mixité sociale. Ce type de forme urbaine permet l'optimisation foncière et permet de faire de la densité tout en ayant des caractéristiques qui se rapprochent de l'habitat individuel isolé. Par leur faible hauteur, cette forme urbaine assure une continuité avec l'existant et joue un rôle de couture urbaine non agressive avec le tissu originel du territoire. Le stationnement est également mieux intégré sous la forme de garage en façade, place en retrait de la façade, aire de stationnement mutualisé, stationnement le long de la voie par exemple. Il pourrait donc constituer un tissu envisageable puisqu'il permet de s'intégrer dans les hameaux existants ou en créer de nouveaux.

Exemple de la Commune de Vallon-Pont-d'Arc



Bâti individuel groupé à Vallon-Pont-d'Arc



Bâti individuel groupé à Vallon-Pont-d'Arc

Les enjeux de cette forme urbaine :

- Développer des formes d'habitat groupé compatibles avec le caractère rural du territoire,
- Développer cette forme urbaine en accroche des tissus de bâtis de centre-bourg,
- Diversifier l'architecture de cette forme urbaine.
- Retravailler en greffe urbaine ce tissu urbain par une structure de type hameau

3.4. Le bâti collectif

L'habitat collectif correspond à plusieurs logements au sein d'un seul bâtiment. Il ne dispose pas d'entrée individualisée et compte au minimum un étage. Il s'implante généralement sur une seule parcelle. Si les constructions sont installées dans l'épaisseur du bourg et les hauteurs sont de l'ordre de R+3, l'insertion dans le tissu dense du bourg est garantie. Certaines opérations de logements collectifs pourraient poursuivre le front urbain du centre-bourg. Ce type d'habitat peut comprendre un espace vert commun, l'espace extérieur n'est pas individualisé sauf dans les cas d'opérations avec des appartements en RDC disposant d'un jardinet. Dans cette forme urbaine, l'espace public a un rôle important pour la qualité de vie et le lien social.

Caractéristiques

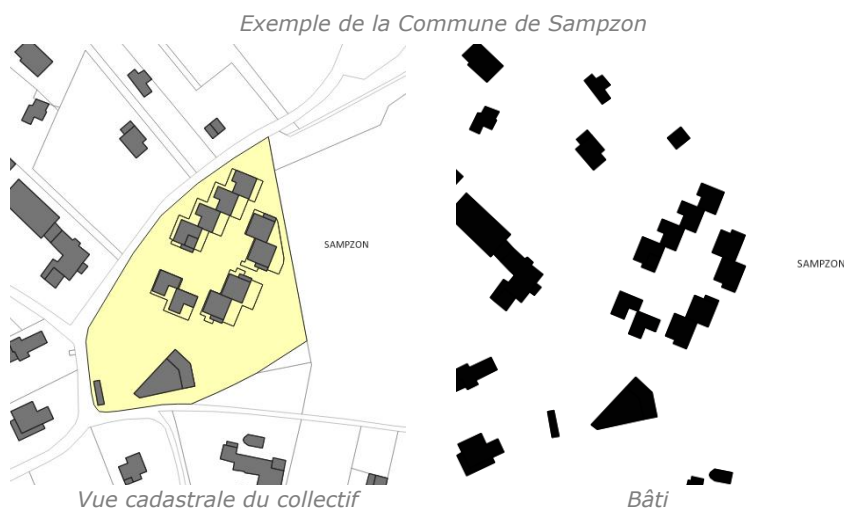
Densité : 35 logements/ha

Emprise moyenne du bâti : 40 %

Taille moyenne de parcelle : –

Cette forme urbaine permet une meilleure efficacité foncière et lutte ainsi contre l'étalement urbain. Elle permet également l'optimisation des coûts de construction ce qui favorise la mixité des logements

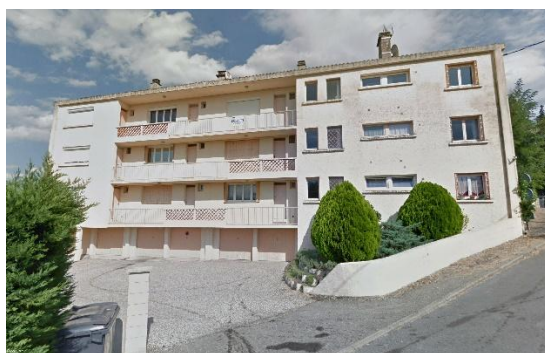
et la diversité des habitants (primo-accédants, personnes âgées, famille). Cette forme urbaine évolue et s'adapte à la demande offrant de plus en plus des espaces extérieurs généreux tout en conservant les mêmes superficies habitables. Toutefois, le territoire ne présente que peu de logements en collectif et exclusivement sous forme de petit collectif. Les formes de ces petits collectifs sont assez variées et ont pour but premier de renforcer une centralité, sauf exception pour le projet en cours de réalisation sur Sampzon, qui vient créer une centralité autour de la mairie. Il est important de questionner l'insertion paysagère sur ce type de bâti qui bien souvent dénote avec le cadre paysager de bourg/village.



Petit collectif sur la commune de Voguë



Petit collectif sur la commune de Sampzon



Petit collectif sur la commune de Vallon-Pont-d'Arc

Les enjeux de cette forme urbaine :

- Développer des formes d'habitat collectif compatibles avec le caractère rural du territoire,

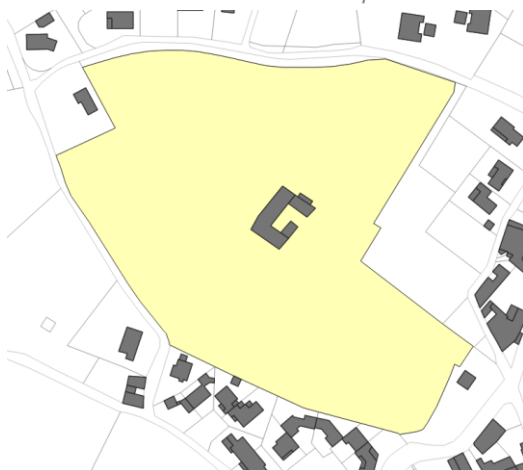
- Rechercher de typologies architecturales permettant une bonne qualité de logement (logements traversants, espaces extérieurs par exemple,
- Développer cette forme urbaine en accroche des tissus de bâtis de centre-bourg,
- Diversifier l'architecture de cette forme urbaine.

3.5. Le bâti patrimonial

Disséminés sur l'ensemble du territoire, les hameaux et les écarts étaient historiquement occupés par des exploitations agricoles ou des maisons de maître/domaine bastidaire. La qualité de ces bâtisses s'explique par leur inscription dans un contexte rural préservé qu'il est nécessaire de maintenir, tout comme par la qualité architecturale des bâtisses constituant de ce tissu urbain.

Avec l'étalement urbain, notamment sur Vallon-Pont-d'Arc, certains domaines agricoles et certaines bastides ont été noyées dans le tissu urbain et pourraient être mis en valeur. À la suite de l'arrêt des exploitations agricoles, ces bâtiments sont parfois réhabilités ou transformés en gîtes voire en habitation. Pour les domaines bastidaires, il est également important de valoriser le jardin d'agrément et les espaces de nature faisant partie prenante de l'identité de ce patrimoine. Ces bâtiments traditionnels remarquables participent à la qualité paysagère du territoire. Une attention particulière devra être apportée à ces constructions, en soutenant leur réhabilitation et/ou le changement de destination afin de limiter la dégradation des éléments qui font la beauté des paysages.

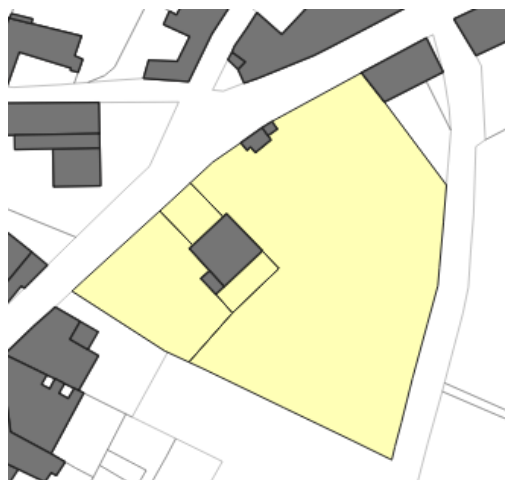
Exemple de la Commune de Vallon-Pont-d'Arc



Vue cadastrale d'un terrain agricole



Vue aérienne du tissu urbain



Vue cadastrale d'un domaine bastidaire



Vue aérienne du tissu urbain



Domaine bastidaire sur Vallon-Pont-d'Arc

Les enjeux de cette forme urbaine :

- Réhabiliter le bâti agricole dans l'optique d'un changement de destination
- Mettre en valeur la qualité et le caractère patrimonial de ce bâti
- Préserver les jardins des domaines bastidaires, réelle poche de nature pouvant être patrimoniale selon les essences en présence.