



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

3 - Orientations d'aménagement et de programmation

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

COMMUNE DE LAGORCE

OAP n°1 – LA ROUVIERE

Contexte et enjeux



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

Synthèse des enjeux

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

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

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

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

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

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

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

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

Mobilité douce :

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

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

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

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

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

Intégration environnementale et écologique :

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



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

OAP n°2 – CHEMIN DE PIZON

Contexte et enjeux



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

Synthèse des enjeux

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

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

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

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

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

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

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

Mobilité douce :

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

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

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

Hauteur :

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

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

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

Intégration environnementale et écologique :

- Quelques arbres dans le secteur sont maintenus.



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

OAP n°3 – ROUTE D'AUBENAS

Contexte et enjeux



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

Synthèse des enjeux

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

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

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

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

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

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

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

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

Voirie :

- Une voie nord-sud à créer.

Mobilité douce :

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

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

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

Hauteur :

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

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

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

Intégration environnementale et écologique :

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

GORGES DE
L'ARDÈCHE
L'INTERCO

COMMUNE DE **LAGORCE**
OAP 3 – Route d'Aubenas

Superficie de l'OAP : 0,61 ha
dont 0,42 ha d'habitat
Nombre de logements : 19
Densité : 45 logements/ha

PLUi de la CC des
Gorges de l'Ardèche



--- Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

--- Principe de voie de desserte à créer

→ Accessibilité viaire

... Principe de liaison douce à créer

■ Stationnement à créer

Vocation et composition urbaine

■ Habitat individuel et/ou
individuel-groupé

■ Habitat intermédiaire et/ou
individuel-groupé

R+1 Hauteur

Composition paysagère

■ Espace de pleine terre végétalisée à
créer

■ Hale ou ripisylve existante à conserver

■ Transition paysagère végétale à
assurer

--- Ruisseau à préserver (corridor
hydraulique)

N

échelle : 1/1000