



Élaboration du PLUi

Gorges de l'Ardèche

Réunion publique

Présentation du projet avant arrêt

7 avril 2025



1 – Contexte et calendrier

2 – Les orientations du PADD

3 – Principes de zonage et de règlement écrit

4 – Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

1

Contexte et calendrier

Les pièces du PLUi

RAPPORT DE PRESENTATION

Diagnostic du
territoire
(démographie,
économie, habitat,
équipements,
environnement,
paysage, etc.)

Justifications des
choix retenus

Evaluation
environnementale

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Clé de voute du
PLUi

Déclinaison réglementaire

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Précisions sur les secteurs à enjeux et
ceux ouverts à l'urbanisation

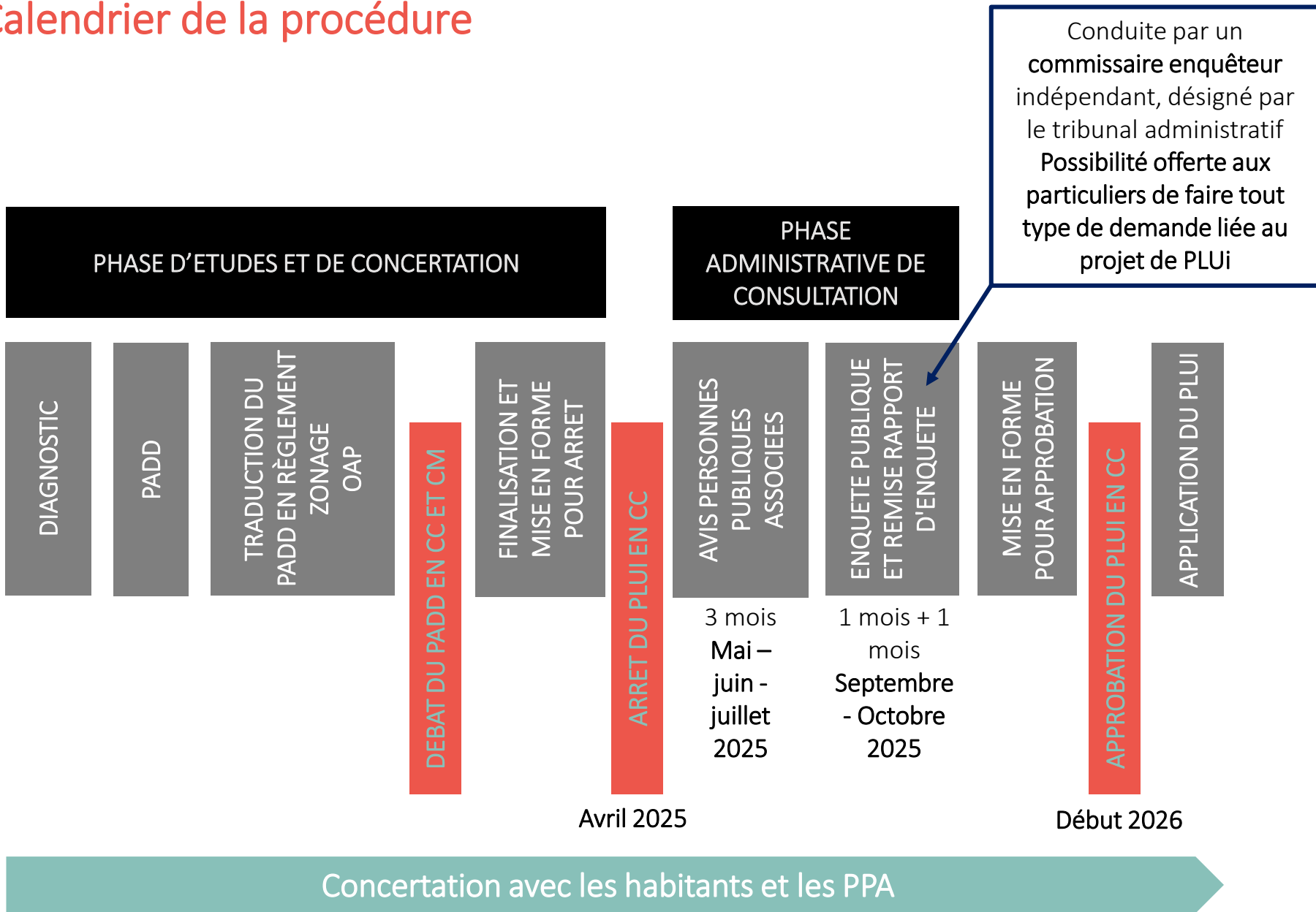
RÈGLEMENT ET ZONAGE

Documents définissant pour chaque
parcelle les
règles applicables aux projets de
constructions et d'aménagements

ANNEXES

Servitudes d'utilité publique, annexes
sanitaires, etc.

Calendrier de la procédure



Calendrier de la procédure, rappel des phases de concertation

Concertation avec les habitants

ATELIERS PARTICIPATIFS HABITANTS

10/10/2022 à Lanas
13/10/2022 à Ruoms
17/10/2022 à Vallon Pt d'Arc

REUNIONS PUBLIQUES

06/07/2023 à Ruoms : Diagnostic
30/09/2024 à Ruoms : PADD
07/04/2025 à Ruoms : Phase "Arrêt"

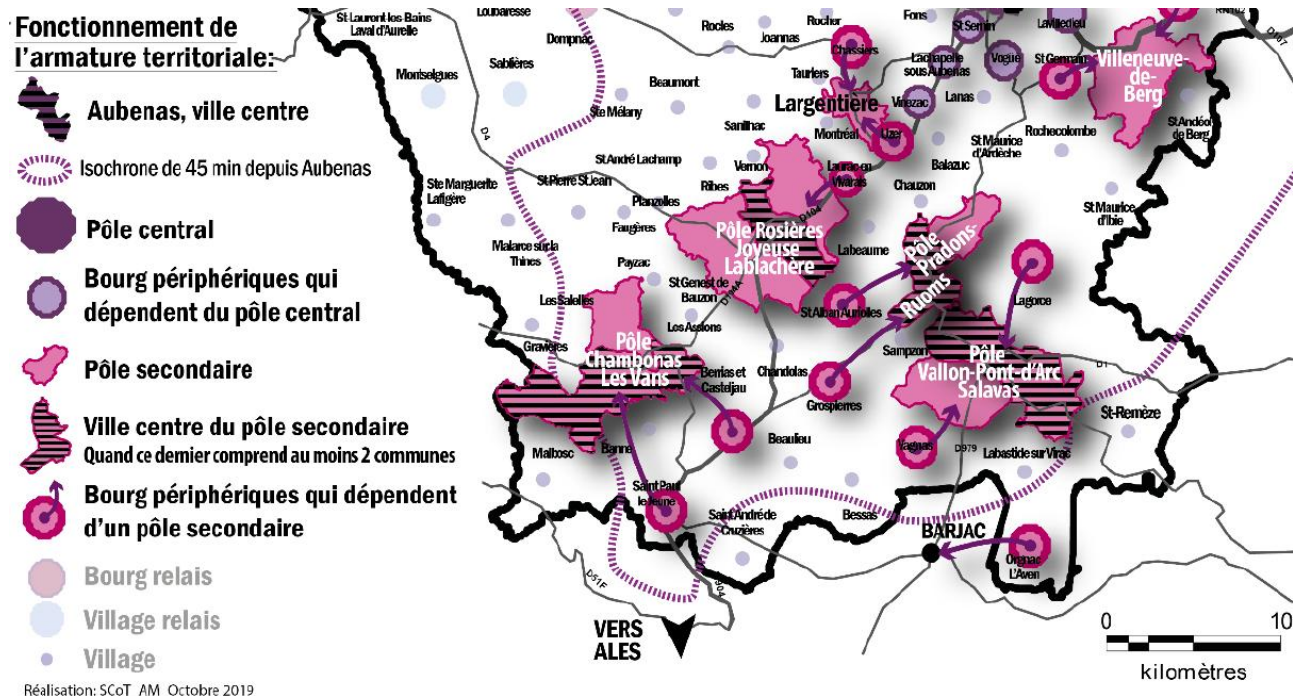
A venir, septembre –octobre 2025 :

ENQUETE PUBLIQUE

Le contexte de l'élaboration du PLUi

Le PLUi doit respecter :

- le cadre législatif en vigueur, et notamment les dernières lois comme la loi Climat et Résilience
- Les documents de rang supérieur, comme le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Ardèche Méridionale approuvé fin décembre 2022



Armature territoriale du SCoT

2

Les orientations du PADD

Orientations du PADD

Orientation 1 : Maitriser les pressions exercées sur le territoire pour faire face au changement climatique

Objectif 1 : Maitriser l'accueil de population en renforçant l'armature territoriale

Objectif 2 : Proposer une diversification de l'offre en habitat afin de répondre à tous les besoins des ménages

Objectif 3 : Réduire la consommation foncière en favorisant le développement dans les tissus urbains existants

Objectif 4 : Préserver la ressource en eau face au dérèglement climatique

Objectif 5 : Conditionner le développement à la présence et à l'intensification attendue des risques naturels

Objectif 6 : Favoriser un urbanisme bioclimatique

Objectif 7 : Encourager la production d'énergies renouvelables

Orientations du PADD

Orientation 2 : Préserver un territoire rural aux richesses paysagères et environnementales exceptionnelles

Objectif 1 : Préserver et mettre en valeur les identités paysagères du territoire

Objectif 2 : Préserver et mettre en valeur les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers

Objectif 3 : Préserver la trame verte et bleue

Objectif 4 : Préserver et mettre en valeur les espaces agricoles qui participent à l'identité rurale du territoire

Orientation 3 : Organiser un territoire dynamique au service des habitants et usagers

Objectif 1 : Renforcer les centralités villageoises

Objectif 2 : Améliorer les déplacements et favoriser les mobilités douces

Objectif 3 : Structurer un développement économique plus diversifié

Objectif 4 : Conforter un territoire dynamique au service des habitants et usagers

Objectif 5 : Diversifier et développer les activités agricoles et sylvicoles

Chiffres clés du projet de PLUi : volet habitat

La programmation de logements :

- Programmation d'environ **2171 logements au total**, dont environ 1314 au sein du tissu urbain existant (dents creuses, divisions parcellaires, renouvellement urbain, logements vacants...), soit 61% du total, et environ 857 sur des secteurs d'extensions urbaines, permettant d'accueillir environ **2100 habitants supplémentaires** et de répondre au desserrement des ménages
- Mise en place d'une servitude de résidences principales au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme permettant **Maîtriser la création de résidences secondaires** sur tous les secteurs de développement de 10 logements et plus
- Mise en place de **servitudes de mixité sociale** sur le plan de zonage permettant d'atteindre la création de 369 logements sociaux, soit **17% du total de logements programmés**

Chiffres clés du projet de PLUi : volet économie

Développement économique en zones d'activités :

- Zones d'activités structurantes : 4,10 ha sur la création d'une **zone d'activités sur le plateau de Lanas** à vocation artisanale et industrielle
- Zones d'activités secondaires :
 - 1,84 ha pour l'extension de la **zone d'activités des Estrades à Vallon-Pont-d'Arc** à vocation artisanale et industrielle
 - 2,78 ha pour l'extension de la **zone d'activités de l'Arzailer à Ruoms** à vocation artisanale et industrielle
- Zones d'activités à rayonnement local : 0,67 ha prévus dans le PLUi sur deux secteurs
- Implantation de nouvelles activités en continuité du tissu urbain : 0,31 ha prévus dans le PLUi sur un secteur

Au total, le PLUi prévoit 9,6 ha d'extensions urbaines à vocation économique sur des zones d'activités.

3

Principes de zonage et de règlement écrit

3.1

Zones Urbaines (U)

Zones U mixtes et d'habitat

Uab

Zone urbaine de centre-bourg

Uac

Zone urbaine de centre-ville

Ub

Zone urbaine de proximité des centralités

Uc

Zone urbaine de tissu majoritairement pavillonnaire

Uh

Zone urbaine de hameaux anciens

Zones Ua de centralités

Autorisé



Autorisé sous conditions



Interdit



Destination	Sous-destination	Uab / Uac
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	<i>existant</i>
	exploitation forestière	
Habitation	logement	
	hébergement	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	<i>artisanat non nuisant</i>
	restauration	
	commerce de gros	
	activités de services avec l'accueil d'une clientèle	
	cinéma	
	hôtels	
	autres hébergements touristiques	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	salles d'art et de spectacles	
	équipements sportifs	
	lieux de culte	
autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	industrie	<i>industrie non nuisante</i>
	entrepôt	
	bureau	
	centre de congrès et d'exposition	
	cuisine dédiée à la vente en ligne	

Zones Ub/Uc/Uh de proximité, d'habitat individuel et de hameaux

Autorisé



Autorisé sous conditions



Interdit



Destination	Sous-destination	Ub	Uc / Uh
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		<i>extension</i>
	exploitation forestière		
Habitation	logement		
	hébergement		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	<i>artisanat non nuisant</i>	<i>artisanat non nuisant commerces existants</i>
	restauration		
	commerce de gros		
	activités de services avec l'accueil d'une clientèle		
	cinéma		
	hôtels		
	autres hébergements touristiques		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	salles d'art et de spectacles		
	équipements sportifs		
	lieux de culte		
	autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	industrie	<i>industrie non nuisante</i>	
	entrepôt		
	bureau		
	centre de congrès et d'exposition		
	cuisine dédiée à la vente en ligne		

Zones U d'activités économiques, touristiques et d'équipements

Uea

Zone urbaine à vocation majoritaire d'activités artisanales

Uec

Zone urbaine à vocation majoritaire d'activités commerciales

Ut

Zone urbaine à vocation d'activités touristiques

7 sous-zones Ut1 à Ut7 spécifiques aux différentes installations touristiques du territoire

Ueq

Zone urbaine d'équipements publics

Grands secteurs d'équipements publics en milieu urbain et équipements publics isolés (stade, cimetière...)

Uf

Zone urbaine d'aérodrome

Zones économiques Uea et Uec

Autorisé



Autorisé sous conditions



Interdit



Destination	Sous-destination	Uea	Uec
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		
	exploitation forestière		
Habitation	logement		
	hébergement		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	<i>Artisanat + extension commerce</i>	<i>Commerce + extension artisanat</i>
	restauration	<i>extension</i>	
	commerce de gros	<i>extension</i>	<i>extension</i>
	activités de services avec l'accueil d'une clientèle	<i>extension</i>	<i>extension</i>
	cinéma		
	hôtels	<i>extension</i>	<i>extension</i>
	autres hébergements touristiques	<i>extension</i>	<i>extension</i>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<i>extension</i>	<i>extension</i>
	salles d'art et de spectacles		
	équipements sportifs		
	lieux de culte		
	autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	industrie		
	entrepôt	<i>extension</i>	<i>extension</i>
	bureau	<i>extension</i>	<i>extension</i>
	centre de congrès et d'exposition	<i>extension</i>	<i>extension</i>
	cuisine dédiée à la vente en ligne		

3.2

Zones A Urbaniser (AU)

Zones AU à urbaniser

AUa

Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat

AUas

Zone à urbaniser stricte à vocation d'habitat

AUeas

Zone à urbaniser stricte à vocation d'activités économiques

3.3 Zones Agricoles (A) et Zones Naturelles (N)

Zones agricoles A

A

Zone agricole

Espaces agricoles permettant le développement des exploitations agricoles

As

Zone agricole à protéger pour des raisons écologiques et paysagères

Sites Natura 2000 et ZNIEFF de type 1, secteurs à enjeux paysagers

Ap

Zone agricole à protéger pour des raisons paysagères

Sites Natura 2000 et ZNIEFF de type 1, secteurs à enjeux paysagers

AI

Zone agricole à vocation touristique

Installation ou développement d'hébergements touristiques et de séminaires

Zones naturelles N

N

Zone naturelle

Espaces agricoles permettant le développement des exploitations agricoles

Ns

Zone agricole à protéger pour des raisons écologiques

Sites Natura 2000 et ZNIEFF de type 1, secteurs à enjeux paysagers

Npv

Zone naturelle dédiée aux installations photovoltaïques

Parcs photovoltaïques existants et projets

Ntr

Zone naturelle dédiée aux embarcadères/débarcadères de canoë

Ne

Zone agricole/naturelle à vocation d'activités économiques

Entreprises isolées en milieu agricole ou naturel si projet connu


NI

Zone naturelle à vocation touristique et de loisirs








































































Activités touristiques et de loisirs isolées en milieu agricole ou naturel

Zones A et N

Autorisé 

Autorisé sous conditions 

Interdit 

Destination	Sous-destination	A	As	N	Ns
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole				
	exploitation forestière				
Habitation	logement				
	hébergement				
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail				
	restauration				
	commerce de gros				
	activités de services avec l'accueil d'une clientèle				
	cinéma				
	hôtels				
	autres hébergements touristiques				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	salles d'art et de spectacles				
	équipements sportifs				
	lieux de culte				
	autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	industrie				
	entrepôt				
	bureau				
	centre de congrès et d'exposition				
	cuisine dédiée à la vente en ligne				

4

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Qu'est-ce qu'une OAP ?

Qu'est qu'une OAP ?

- Une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** est une pièce qui vise à compléter les dispositions réglementaires (règlement et zonage) d'un PLUi. Elle exprime de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la collectivité territoriale en termes d'aménagement. Elle peut également s'appliquer sur l'ensemble du territoire et traiter de thématiques choisies comme la nature en ville, les paysages, le changement climatique...

Deux types d'OAP

- Les OAP sectorielles s'organisent autour de prescriptions écrites et d'un schéma d'aménagement. Elles guident la conception des projets en précisant ou en complétant les dispositions réglementaires du PLUi.
- Les OAP thématiques s'organisent autour d'orientations, présentant des prescriptions et des recommandations sur des éléments liés aux thématiques choisies. Elles guident la conception des projets en précisant ou en complétant les dispositions réglementaires du PLUi.

Comment appliquer l'OAP ?

- Elle est opposable aux autorisations d'urbanismes (permis de construire, permis d'aménager...) dans un rapport de compatibilité. Ainsi, l'OAP est plus souple que le règlement qui lui s'applique dans un rapport de conformité.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Bilan des OAP dans le PLUi des Gorges de l'Ardèche

Deux types d'OAP sectorielles

- 45 OAP sectorielles « aménagement » : schémas d'aménagement et prescriptions écrites
 - 764 logements encadrés par OAP aménagement
 - 50 OAP sectorielles « densité » : uniquement nombre et typologie de logements, quelques prescriptions sur l'insertion urbaine, les accès et la préservation de la trame verte si nécessaire
 - 372 logements encadrés par OAP densité
- 1136 logements encadrés par OAP sectorielles soit 52%

Une OAP thématique trame verte et bleue

Exemples d'OAP sectorielles



- ⋯ Périimètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- ➔ Principe d'accès (positionnement indicatif)
- ⋯⋯⋯ Principe de voie secondaire à créer
- P** Stationnement en souterrain ou en surface à créer
- Vocation et composition urbaine**
- Phasage de l'opération d'aménagement
- Orange Habitat groupé (maisons en bande ou jumelées)
- Dark red Habitat collectif
- R+X Hauteur
- Composition paysagère**
- Green hatched Transition paysagère végétale à assurer



- ⋯ Périimètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- ➔ Principe d'accès (positionnement indicatif)
- ⋯⋯⋯ Voie existante à conforter/requalifier
- ⋯⋯⋯ Principe de voie secondaire à créer
- ⋯⋯⋯ Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer ou conforter
- Blue box Stationnement à créer ou à conforter
- Vocation et composition urbaine**
- Tranches des opérations d'aménagements
- Orange Habitat collectif et /ou intermédiaire
- Dark red Habitat collectif
- Yellow wavy line Implantation de commerce en rez-de-chaussée à prévoir
- R+X Hauteur
- Composition paysagère**
- Green hatched Espace vert de pleine terre
- Green hatched Transition paysagère végétale à assurer
- Green circle Arbre existant à conserver



Merci de votre attention...

PLANèD

Siège : Europôle de l'Arbois – Bât Marconi – Avenue Louis Philibert
13100 AIX EN PROVENCE

Agence EST : Multiburo Lyon Part-Dieu - Immeuble le Forum
27 rue Maurice Flandrin - 69003 LYON CEDEX

SIRET : 809 906 217 00017 – APE : 7111Z