



DEPARTEMENT DE L'ARDECHE
COMMUNE D'ALBA-LA-ROMAINE

PLAN LOCAL D'URBANISME



**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES**

RAPPEL PRÉALABLE

L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme précise la formalisation et le contenu du P.A.D.D. comme suit :

"Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles."

CONSTAT

Alba-la-Romaine, commune abritée par le massif du Coiron et bâtie à l'emplacement de la cité gallo-romaine, est un village préservé. Ses atouts majeurs résident dans son patrimoine naturel et patrimonial, son accessibilité et son cadre de vie.

Le projet communal repose sur la volonté d'assurer un équilibre entre la relance de la croissance démographique, la protection des espaces naturels et le soutien de l'activité économique, et notamment agricole. Cet équilibre doit permettre un développement harmonieux et cohérent de la commune.

L'enjeu est donc de préserver sans figer, et de développer sans transformer.

Sur la base de l'analyse de l'état initial du site et du diagnostic socio-économique d'Alba, les « atouts » et les « faiblesses » suivants ont été identifiés :

ATOUTS ET POTENTIALITÉS

- Un patrimoine naturel riche, mis en valeur et protégé
- Un cadre de vie agréable
- Une agriculture dynamique
- Un territoire bénéficiant d'une bonne accessibilité
- Des commerces de proximité et un niveau d'équipements satisfaisant
- Un taux élevé d'actifs Albains travaillant dans la commune
- Une proximité avec les pôles économiques de Montélimar et Aubenas

FAIBLESSES ET CONTRAINTES

- Des contraintes liées aux risques
- Une géographie spécifique
- Une croissance démographique nulle entre les deux derniers recensements, due à la faiblesse de la construction neuve sur cette période
- Une population vieillissante
- Un développement résidentiel récent dispersé et peu dense
- Une entrée de ville Sud dégradée
- Des constructions récentes s'insérant parfois difficilement dans le site

STRATEGIE

Conçu à l'échelle communale, le PADD exprime le projet politique de la municipalité en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir. Il constitue un cadre de référence pour la commune. Les objectifs qu'il présente sont mis en œuvre par le biais du corpus réglementaire du PLU qui en découle. Il est soumis à l'ensemble des lois et réglementations du territoire.

Les engagements :

- **Tenir compte de la forte sensibilité du territoire sur les plans environnementaux (sites protégés, risques naturels).**
- **Veiller à préserver le cadre de vie.**
- **Assurer un développement maîtrisé de la commune, dans le cadre fixé par le PLH.**

Ainsi, la stratégie d'aménagement et de développement communal s'articule autour de trois principes généraux :

- **Préserver et valoriser les richesses environnementales, le patrimoine bâti et les paysages.**
- **Consolider le tissu bâti existant et permettre une reprise de la croissance démographique.**
- **Accompagner les dynamiques communales, améliorer le cadre de vie et répondre aux besoins des habitants.**

Ces objectifs constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune et concourent à la mise en œuvre concrète du PADD par la municipalité d'Alba-la-Romaine.

1. PRESERVER ET VALORISER LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES, LE PATRIMOINE BATI ET LES PAYSAGES

La commune dispose d'un patrimoine environnemental remarquable, reconnu par de nombreuses protection règlementaires ou inventaires. La commune bénéficie de paysages variés : massif du Coiron au Nord, terroirs agricoles, collines calcaires, forêts, rivière de l'Escoutay. Il s'agit de prendre en compte et protéger ses sensibilités écologiques, mais également de conforter la qualité paysagère du site communal. Enfin, à ce cadre de paysage rural préservé, s'ajoute la qualité du bâti du bourg ancien, justifiant son classement en « village de caractère ». Celui-ci, fortifié dès le haut moyen âge et entourant le château en surplomb sur la rive droite de l'Escoutay, s'est développé au Sud Ouest de la cité gallo-romaine. La protection du paysage doit être assurée par le respect des zones naturelles et agricoles, la protection des espaces boisés et la mise en valeur des éléments bâtis remarquables.

Le Pays d'Art et d'Histoire, dans le cadre de la charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages, a produit une fiche d'orientations communale qui définit les enjeux paysagers pour la commune. Ils seront pris en compte dans le PLU.

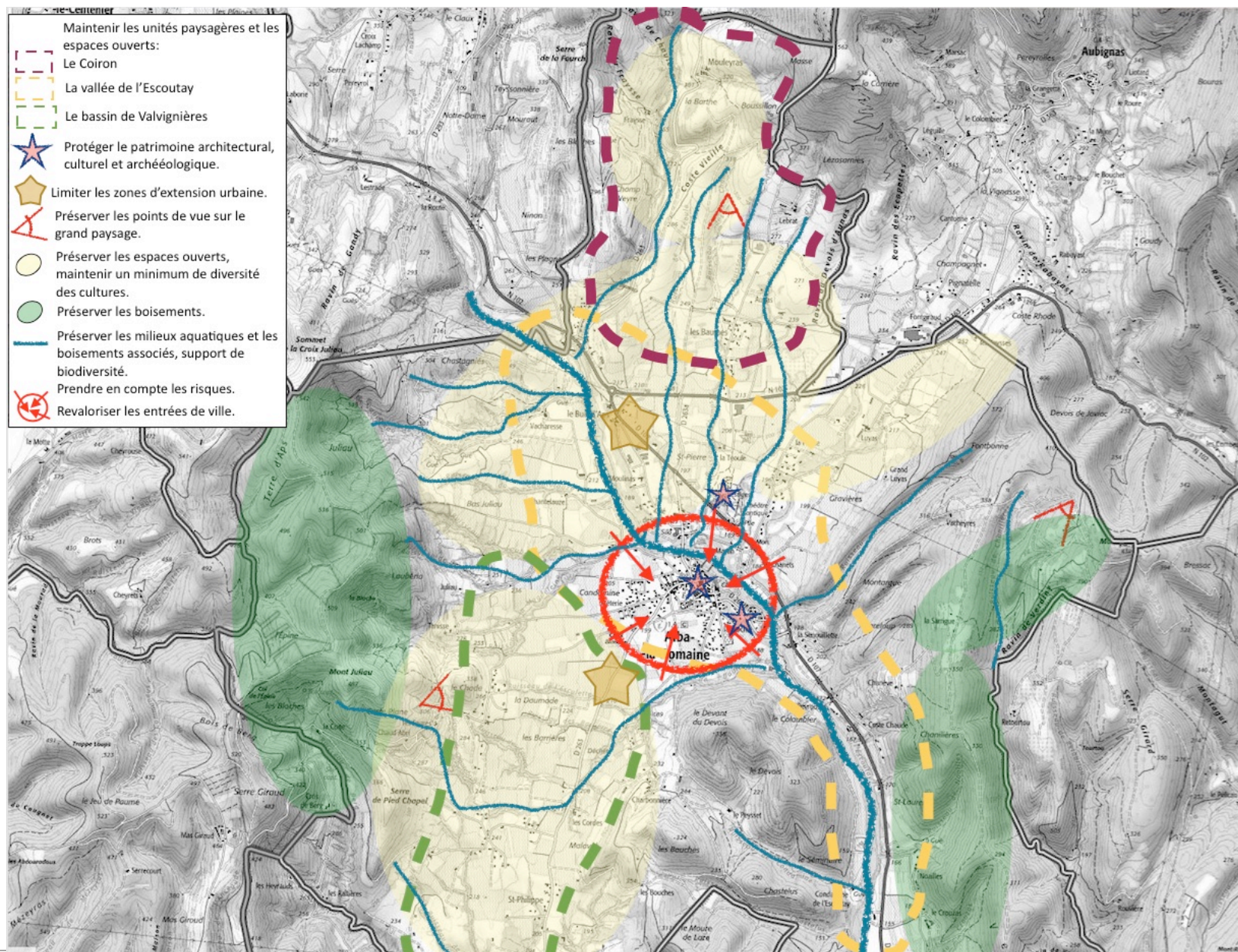
Enjeux : mettre en valeur l'identité communale en s'appuyant sur ses éléments forts, requalifier les espaces dégradés.

- Maintenir les éléments structurant le paysage.
- Préciser dans le règlement les conditions d'extension et de développement des constructions existantes en zone agricole ou naturelle.
- Préserver et valoriser les points de vue panoramiques remarquables sur le grand paysage.
- Pour la variété des paysages, maintenir un degré minimum de diversité des cultures.
- Préserver les points de vue remarquables du village vers l'horizon lointain, mais également des espaces naturels environnants vers le bourg-centre d'Alba et le hameau de la Roche.
- Prendre en compte la sensibilité visuelle des sites de développement de l'habitat.

ORIENTATION 1

- Limiter les zones d'extension urbaine.
- Valoriser et requalifier l'approche nord du bourg par la RD107 notamment en améliorant la qualité paysagère, urbaine et architecturale de la zone d'activités.
- Limiter l'urbanisation le long de la RD107.
- Protéger le patrimoine local bâti, paysager, historique et culturel en favorisant son maintien.
- Préserver les boisements historiques.
- Valoriser les espaces naturels ainsi que la biodiversité associée à la mosaïque de milieux d'intérêts écologiques remarquables.
- Proscrire toute urbanisation nouvelle dans un corridor écologique (trame verte et bleue).
- Maintenir l'unité et la cohérence des réservoirs de biodiversité.
- Se conformer aux prescriptions du SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) pour la prise en compte des zones humides.
- Préserver la ripisylve des différents cours d'eau, notamment celle de l'Escoutay.
- Renforcer la qualité paysagère et urbaine des espaces publics.
- Rationaliser le stationnement.
- Maintenir des zones dégagées ou non bâties en pied « extra-muros » afin de valoriser l'enveloppe des anciennes fortifications.
- Prendre en compte les risques naturels : Tenir compte de la connaissance sur les secteurs à risques principalement liés aux inondations et aux incendies.

SCHEMA DE SYNTHESE



2. CONSOLIDER LE TISSU BATI EXISTANT ET PERMETTRE UNE REPRISE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Alba-la-Romaine compte 1419 habitants au recensement de 2015. Elle a connu d'importants pics de croissance à partir de 1982, mais depuis 2008, la population stagne. Dans cette même période, la commune a connu un étalement urbain relativement important : l'urbanisation s'est faite en partie en extension du bâti existant, mais également par la création de nombreuses petites tâches bâties. Le PLU de 2010 a posé comme principe de limiter l'urbanisation dans toute la plaine agricole au sud et à l'ouest et au Nord à partir de la RN102 (hormis le hameau des Baumes), ce qui est vérifié par le bilan. Cette dynamique doit être poursuivie.

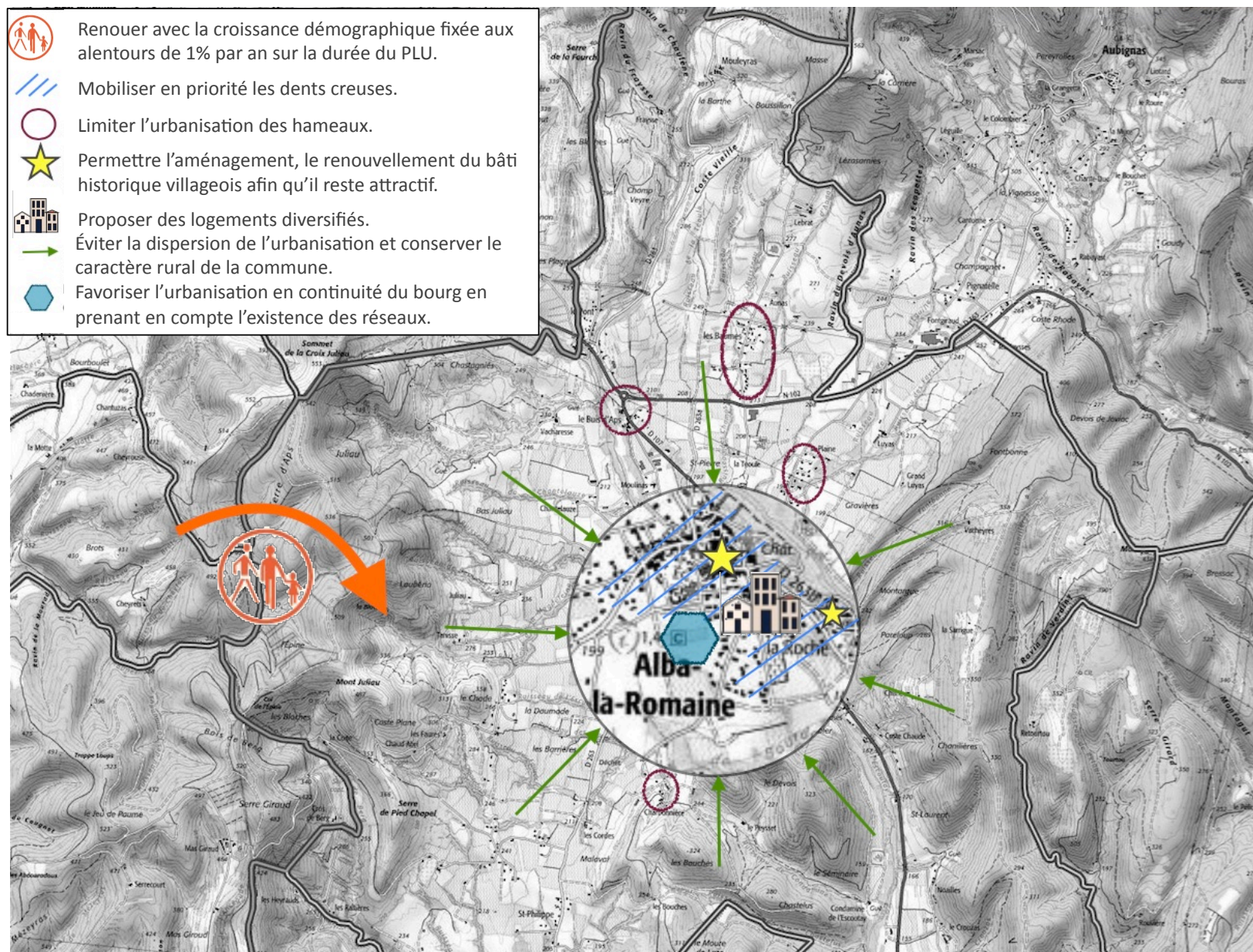
Enjeux : renouer avec la croissance démographique, et limiter l'étalement urbain.

- Envisager un développement démographique compatible avec le PLH, permettant un apport de population d'environ 170 habitants sur la durée du PLU.
- Les perspectives de consommation d'espace sont d'environ 6,5 ha à l'issue du PLU. Cette planification est nettement moins consommatrice d'espace que l'urbanisation observée au cours des 4 dernières années qui, avec une consommation foncière annuelle de 0,5 ha, s'élève en moyenne à 10 logements par hectare. Ce développement urbain sera quasiment exclusivement concentré au Sud du village, sur le secteur de la Grande Terre (zone AU au PLU de 2010), qui est déjà en partie aménagé et sur lequel une PVR (Participation Voirie Réseaux) a été instaurée. Le PLU prend également en compte le projet de développement du quartier des Baumes, déjà avancé sous le PLU en révision.
- Encourager principalement l'accueil d'une population diversifiée, et notamment jeune et active sur la commune en proposant des logements adaptés: logements de plus petite taille, en locatif, habitat intermédiaire...
- Mobiliser en priorité les dents creuses restantes dans le village et dans les hameaux.
- Urbaniser les espaces disponibles compris dans l'enveloppe urbaine du bourg.
- Favoriser les formes d'habitat compactes, tout en veillant à assurer un cadre de vie agréable aux habitants.

ORIENTATION 2

- Éviter la dispersion des constructions sur l'ensemble du territoire communal et conserver un caractère rural.
- Favoriser l'urbanisation à partir du bourg existant dans les limites de la capacité des réseaux.
- Conserver l'enveloppe actuelle des hameaux.
- Pour que le village reste agréable et attractif et ainsi éviter son délaissement, permettre l'aménagement, le renouvellement et l'amélioration du bâti historique villageois, afin qu'il corresponde mieux aux aspirations actuelles des familles, tout en veillant à préserver les principales caractéristiques de l'architecture traditionnelle.

SCHEMA DE SYNTHESE



3. ACCOMPAGNER LES DYNAMIQUES COMMUNALES, AMELIORER LE CADRE DE VIE ET REpondre AUX BESOINS DES HABITANTS

Alba-la-Romaine est une commune dynamique qui rassemble un nombre important d'emplois et d'établissements. Plus d'un tiers des actifs réside et travaille dans la commune. Elle dispose également d'une offre satisfaisante de commerces de proximité et de service.

Alba est par ailleurs une commune rurale pour laquelle l'activité agricole est importante, tant en terme économique qu'en terme de valorisation des paysages. Afin de maintenir l'identité agricole de la commune, la municipalité entend préserver les zones agricoles. En effet, la valorisation de la vie rurale nécessite que soit affirmée la pérennité de l'usage agricole des terres.

Par ailleurs, le niveau d'équipements publics est relativement bien adapté aux besoins actuels de la population.

Enjeux : Développer l'économie locale pour fixer la population dans la commune.

Penser un développement adapté aux besoins actuels et futurs et un traitement de qualité des espaces publics afin de pacifier l'usage du village.

- Contribuer au maintien et au développement de l'activité agricole, viticole et agro-pastorale en limitant la consommation foncière.
- Limiter la progression de l'urbanisation dans la plaine agricole.
- Affirmer la vocation agricole sur les secteurs en déprise et ainsi permettre la reconquête par l'agriculture des espaces enfrichés issus de la déprise agricole.
- Autoriser les équipements liés au pastoralisme en zone naturelle.
- Assurer le maintien des activités existantes et l'implantation de nouvelles activités dans le centre bourg.
- Autoriser dans le règlement du PLU les activités compatibles avec l'habitat dans le village, afin de permettre l'installation de bureaux, d'artisanat et de commerces.

ORIENTATION 3

- Favoriser l'implantation de nouveaux commerces dans des conditions compatibles avec le fonctionnement urbain.
- Assurer le dynamisme de la zone d'activités, notamment en interdisant l'implantation de commerces et services.
- Encourager le développement ou la pérennisation des structures d'accueil touristiques.
- Pour un village attractif et agréable, revaloriser les espaces publics majeurs (place du Château, place neuve, place de la Poste...).
- aménager et renforcer des liaisons de déplacements doux notamment dans le centre village et vers les nouveaux quartiers.
- Pérenniser le chemin piéton entre le village et le site archéologique.
- Maintenir voire développer les circuits pédestres aux abords des cours d'eau et/ou l'accès ponctuel aux berges à proximité des lieux de vie.
- Anticiper l'accroissement de la population pour réfléchir à de nouveaux équipements ou au réaménagement d'équipements existants.
- Assurer le bon développement des communications numériques en évitant la dispersion de l'habitat, et en permettant la mise en œuvre du Permettre la mise en œuvre du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique de l'Ardèche et de la Drôme.
- Sur la transition énergétique : s'inscrire dans le cadre du SRCAE (Schéma Régional Climat Air Énergie) approuvé en avril 2014 afin de permettre une utilisation économe des réseaux d'énergie. Encourager le recours à des formes d'énergies renouvelables sur le cadre bâti existant et futur et en incitant par le règlement à la réalisation de constructions innovantes et économes.
Encourager le recours aux matériaux performants et biosourcés, tout en respectant le caractère patrimonial du village.
Préférer des solutions alternatives à l'imperméabilisation des sols.
Encourager la plantation d'espèces végétales locales résistantes.

SCHEMA DE SYNTHESE

