COMMUNE DE
ALBA-LA- ROMAINE

PLAN LOCAL D'URBANISME

5

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

PROCÉDURE	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration du PLU	12/04/2000	16/09/2008	31/05/2010
Modification simplifiée n°1	/	/	04/07/2011
Modification n°1	/	/	04/06/2012
Modification simplifiée n°2	/	/	26/05/2015
Modification simplifiée n°3	/	/	22/07/2021
Déclaration de Projet n°1	/	/	17/01/2023
Modification n°3	/	/	19/10/2023
Modification n°4	/	/	05/03/2026

Présentation des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations sont en cohérence avec le Projet d 'Aménagement et de Développement Durable L'exécution de travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, opérations d'aménagement, par toute personne publique ou privée doit être, en outre, compatible avec ces orientations d'aménagement.

Les orientations d'aménagements présentées s'attachent à organiser l'urbanisation :

1. de la zone Uc du Buis d'Aps en accord avec les dispositions de l'article Art. L111-1-4 du Code l 'Urbanisme au croisement de la route nationale n°102 et de la route départementalen°107.

2. des zones 1AU et AU de Grand Terre et AUo des Baumes suivant les principes d'aménagement des voies de desserte des futurs quartiers.

3. de la zone Uac, d'activités économiques en accord avec les dispositions de l'article Art. L111-1-4 du Code l'Urbanisme, de part et d'autre de la route départementale n°107

Les opérations d'aménagement et de mise en valeur du centre ancien comme du secteur de préservation archéologique y sont aussi prévus.

1. STRUCTURER L'URBANISATION

a) Principes d'aménagement :

Le Buis d'Aps

Réalisation de quelques habitations tout en gardant un recul de 35 mètres par rapport à l'axe des voies et en interdisant l'accès sur et depuis la route nationale n° 102



Voie interne de desserte existante

Secteur constructible -Polygones d'implantation des bâtiments

Plantation d'un écran végétal entre les voies et les constructions

◄► Sens principal des façades et faîtages

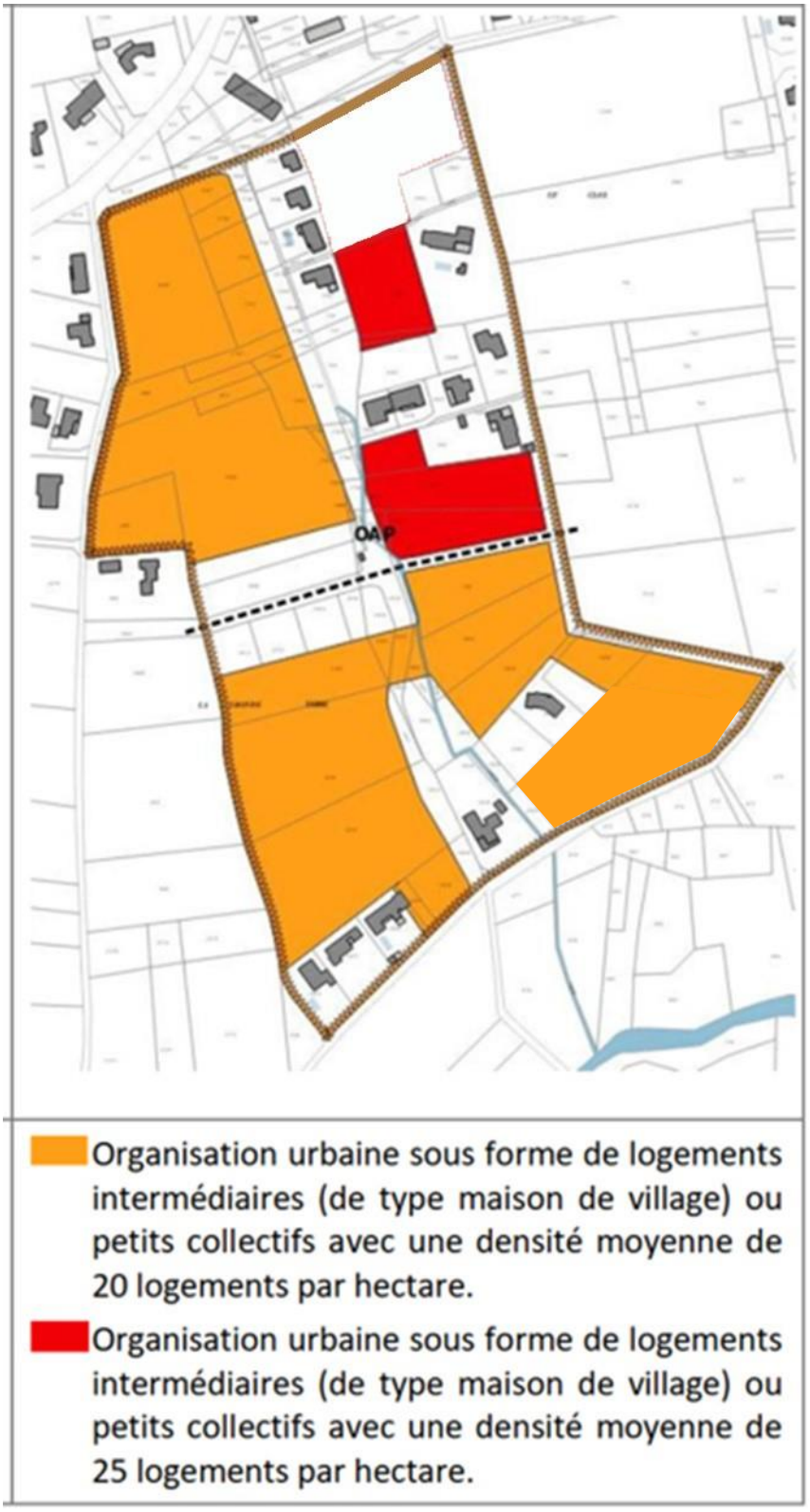
Le schéma d'aménagement détermine des polygones d'implantation de manière à ce que les futurs bâtiments viennent compléter la trame du bâti existant en vue de renforcer la structure et l'aspect de ce petit faubourg par leur alignement le long des voies. La recherche d'une unité architecturale prenant en compte, les caractéristiques du bâti existant du patrimoine du Vivarais. Conduit à imposer le respect:

de l'alignement des façades principales sur la voie publique,
de la volumétrie et de la hauteur des bâtiments existants
du sens d'orientation principale des faîtage et des pentes des toitures.

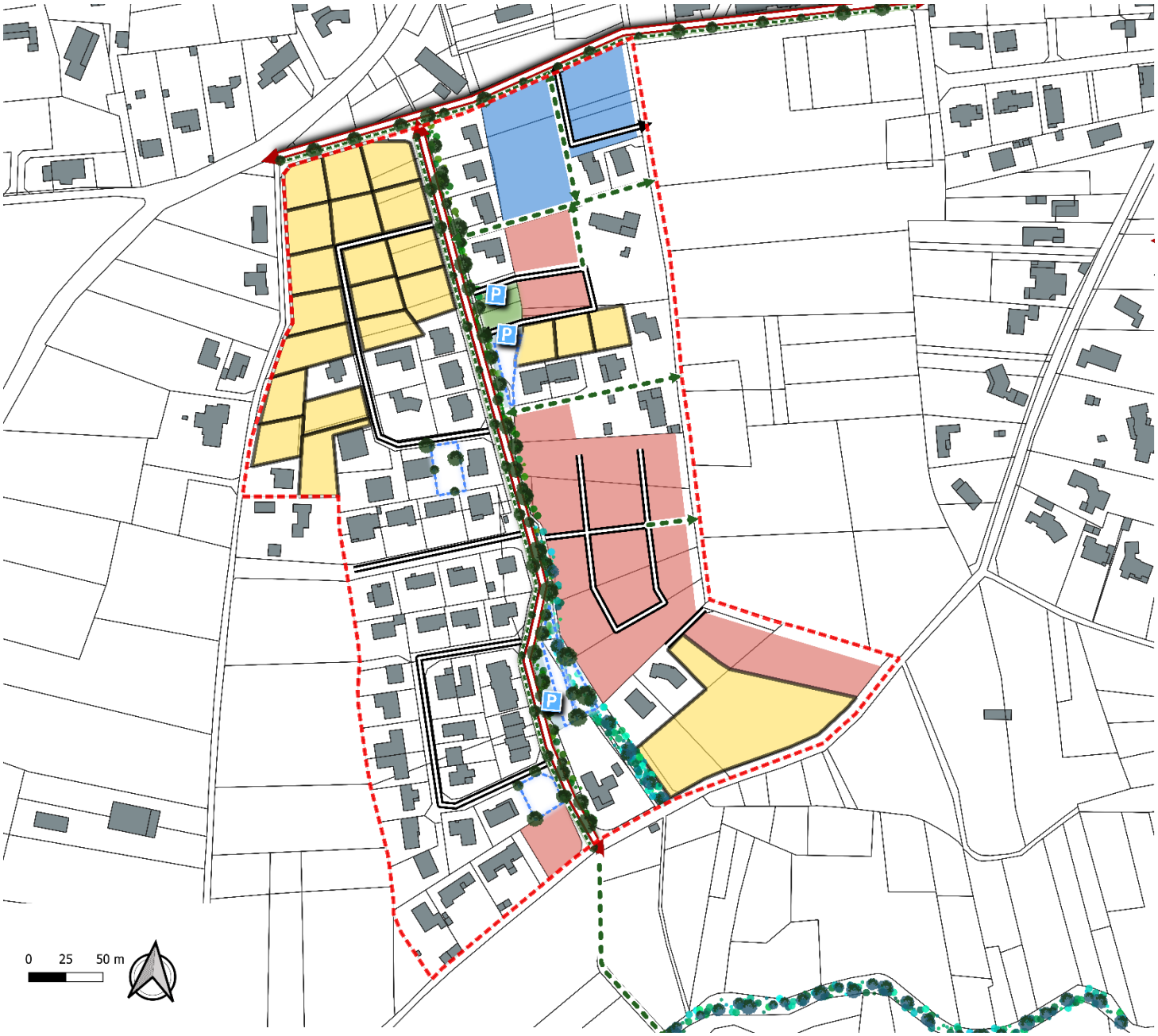
En outre, des plantations à réaliser en alignement des axes principaux participeront au confort des habitants.

OAP Grand Terre

a) Densités habitat minimales



b) Principes d'aménagement



Périmètre OAP

Espaces publics / Voiries et réseaux

- Rue Grand Terre
- Voies d'accès
- Cheminements piétons
- Couléee verte Grand Terre (cycles, piétons, plantations)
- Ruisseau et ripisylve
- Espaces de gestion des eaux pluviales (bassins, noues)

Programmes

- Equipements publics (crèche, centre de loisir, maison de santé)
- Habitat privé (individuel)
- Habitat social (intermédiaire et individuel groupé)

Espaces publics / Stationnement et espaces de rencontres

- Espace public à dominante végétale
- Aire de stationnement public

Paysage et environnement

1 - Mettre en place un prépaysagement

Traiter les lisières entre urbanisation et espaces naturels

L'opération de la Grand'terre vient clore la partie urbanisée du sud du centre village. Celle-ci est en limite des espaces agricoles et naturels. Un pré-paysagement des limites doit être réalisé de façon à créer une harmonie entre ces deux entités (naturelles et urbanisées).

Végétaliser les espaces publics nouvellement créés

Réaliser une coulée verte qui relie le ruisseau du Bourdary et la rue des Bragigous.

Réaliser une charte des espaces verts

Afin de garder une continuité sur l'ensemble de la commune, il serait efficace de réaliser, avec l'appui d'un paysagiste concepteur, une charte des espaces verts qui pourrait servir à la totalité de la commune. Celle-ci traiterait notamment de la désimperméabilisation des sols, des aménagements paysagers à privilégier, du traitement des lisières entre espaces naturels et urbanisation afin de préserver la biodiversité, du traitement des espaces publics ...etc.

Cadre de vie et usages

2 - Relier les espaces publics nouveaux aux existants et les constructions nouvelles à la forme urbaine du faubourg

Conforter la trame d'espaces publics existants

Relier les habitants nouveaux à ceux qui habitent Alba depuis longtemps par le biais d'espaces publics dédiés. Ceux-ci peuvent prendre la forme d'un mini square avec un banc ou d'une promenade à l'ombre des arbres ...etc.

Une concertation active aidera à aménager les lieux efficacement et même à réaliser certains aménagements et certaines plantations simples.

Conforter les alignements bâtis le long des voies

Prévoir des alignements bâtis le long des voies principales afin de retrouver une structure villageoise perdue. Ces alignements bâtis permettront :
- de délimiter les contours de ce quartier nouveau,
- de l'inclure dans la forme urbaine de faubourg villageois,
- de densifier certaines parcelles,
- de diminuer les dépenses énergétiques,
-de donner une appartenance à un quartier et pas seulement à des lotissements côte à côte.

Accessibilité et déplacements

3 - Conforter la trame piétonne existante

Rendre la marche attractive et confortable

Aménager des espaces ombragés où l'on puisse circuler agréablement à pied ou à vélo. Cela évite de prendre l'auto pour chaque déplacement court.

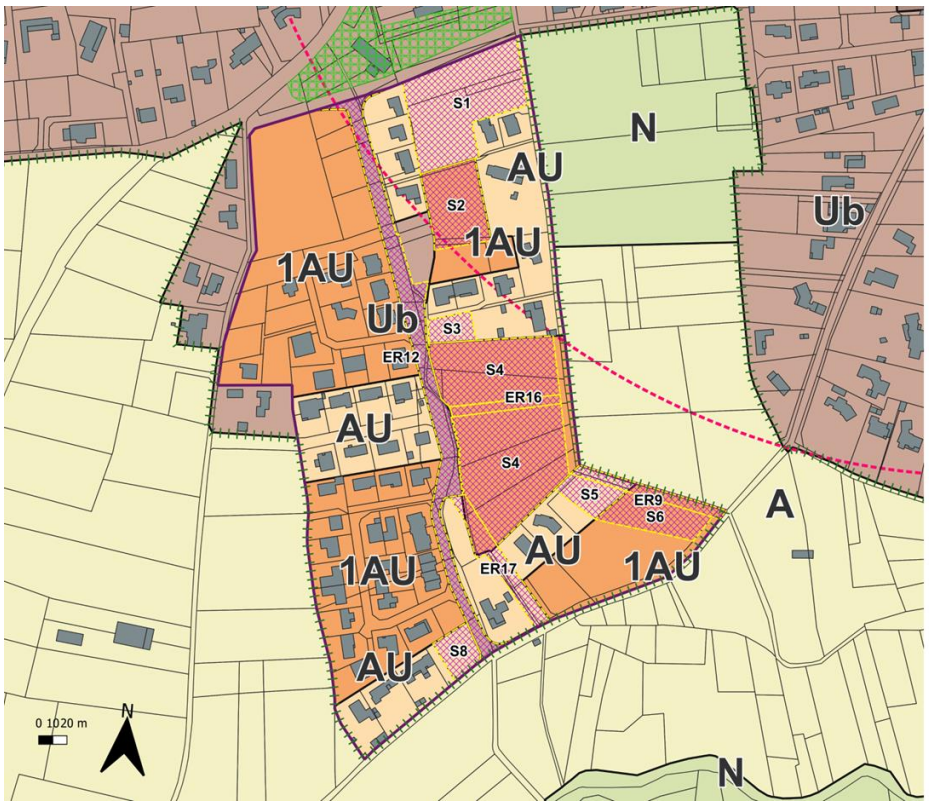
Foncier et réglementaire

4 - Réserver des emprises pour des «communs»

Prévoir des lieux de retrouvaille

Les aménagements nouveaux résultent d'une logique purement individuelle. Or, les gens aiment à se rencontrer de temps à autre ou organiser quelques moments privilégiés en dehors de l'espace complètement privatif et intime. Ces lieux n'ont pas besoin d'être grands. Il peut s'agir d'un petit espace où un banc est installé pour se reposer pendant une ballade complète (tour du village, balade du chien, balade dominicale avec la grand mère ...)

c) Servitudes, emplacements réservés et opérations d'ensemble



Servitudes sur le secteur de l'OAP Grand Terre

- Droit de préemption urbain : Ensemble de l'OAP Grand Terre concerné
- Périmètre OAP Grand Terre
- Emplacements réservés (cf tableau)
- Espace boisé classé
- Périmètre des abords 500m des monuments historiques
- Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA) : Ensemble de l'OAP Grand Terre concerné

Zonage PLU sur le secteur Grand Terre :

- A
- N
- 1AU (opération d'ensemble exigée)
- AU
- Ub

Liste des emplacements réservés sur le secteur Grand Terre

Numéro	Destination	Surface (en m²)	Destinataire
ER9	Élargissement de la voie	825	Commune
ER12	Création de voie	4628	Commune
ER13	Création de voie et aménagement du rond-point	1862	Commune
ER16	Création de voie	528	Commune
ER17	Création d'ouvrage de rétention ou espace vert	1234	Commune
S1	Equipements et installations d'intérêt général : construction d'une crèche, d'un centre de loisirs et d'une maison de santé	4936	Commune
S2	Logement social/mixité sociale	2267	Commune
S3	Logement social/mixité sociale	600	Commune
S4	Logement social/mixité sociale	9385	Commune
S5	Logement social/mixité sociale	822	Commune
S6	Logement social/mixité sociale	1503	Commune
S8	Logement social/mixité sociale	785	Commune

Les Baumes

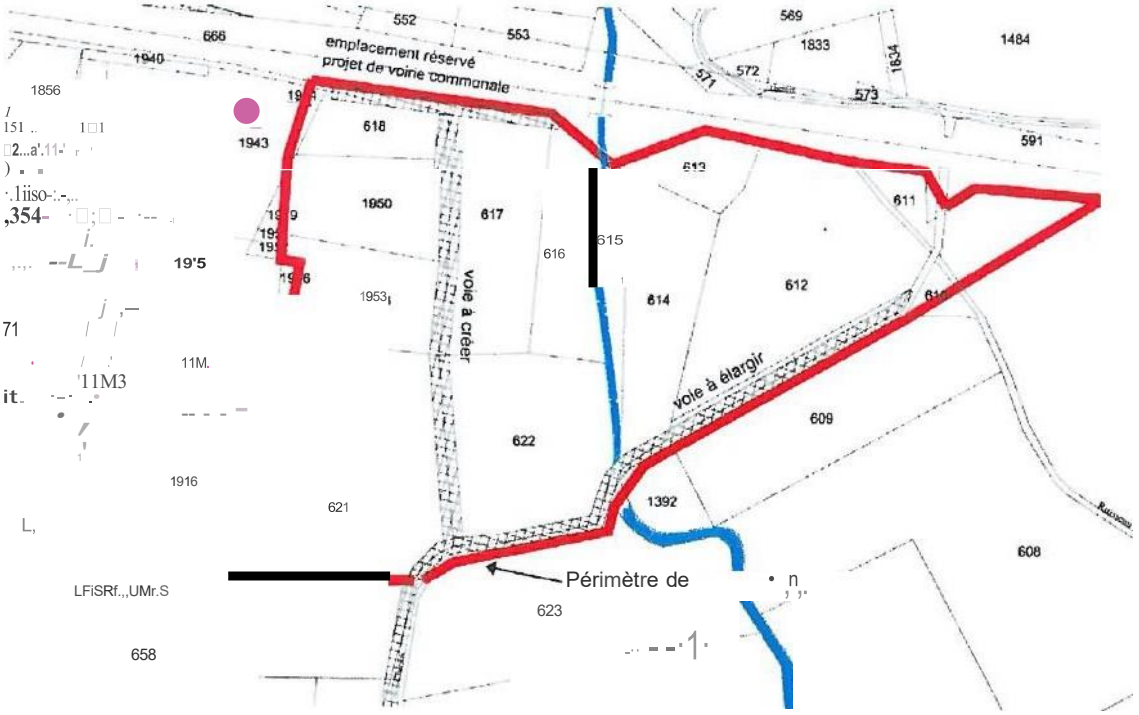
Au nord de la route nationale n°102, la commune souhaite développer l'urbanisation vers l'est en continuité de la partie déjà urbanisée. La zone sera assainie par des systèmes d'assainissement individuels.

Afin de désenclaver le quartier il est prévu l'élargissement d'une voie existante à l'est de la partie déjà urbanisée qui desservira la zone d'urbanisation future par le sud. Il est également prévu la création d'une voie centrale.

Ce secteur représente un peu plus de 4 hectares, il permettra la création d'une vingtaine de lots.

Préalablement, il est nécessaire de réaliser un aménagement de mise en sécurité de l'accès au quartier depuis la route nationale n° 102 avec le gestionnaire de la route.

Principe d'aménagement du secteur Les Baumes



II. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE CENTRE ANCIEN

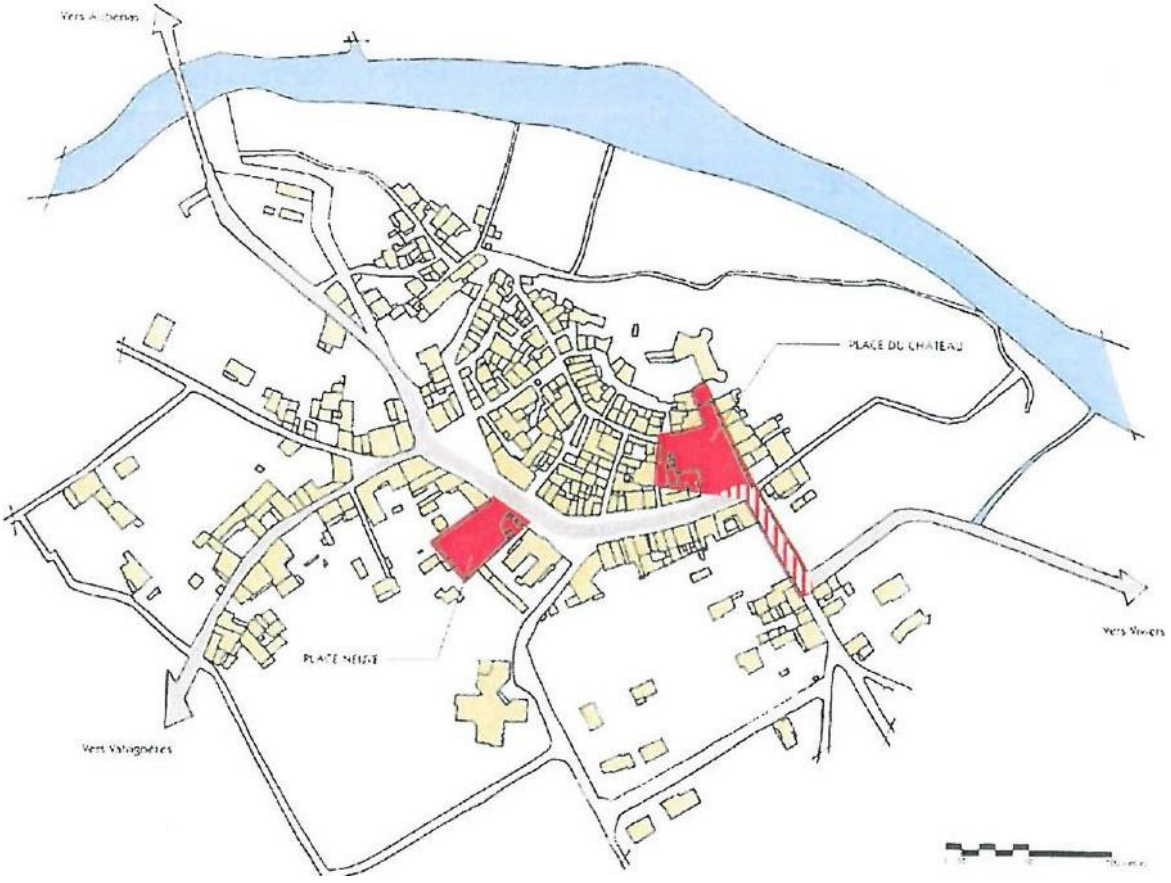
La place du château

Seule place d'envergure située à l'intérieur de l'ancienne cité médiévale, sa situation, entre le château et l'église, lui confère un rôle de centralité; de plus elle offre une belle perspective de découverte sur le château.

La place du château est fréquentée tout au long de l'année, aussi bien par les résidents, que par les clients des cafés et restaurants installés sur la place, les gens en stationnement. Il s'agit également d'un lieu de circulation.

La place neuve :

Située en limite extérieure de la cité médiévale au sud du noyau ancien d'Alba, c'est la seconde place d'envergure du bourg. Limitée par des murs de clôture, elle abrite un commerce et des accès à de nombreux équipements et services communaux. Elle est utilisée pour le stationnement des commerces du centre ville ainsi que des résidents du quartier.



Objectifs :

place du château

Conforter son rôle de lieu d'accueil touristique en lien avec le centre médiéval et le château dans la continuité de la salle d'exposition réalisée sur la parcelle n° 214.

Redéfinir les fonctions et les espaces entre détente et accueil touristique, espace de circulation, espace de stationnement.

Créer un véritable parvis et ouvrir l'église sur la place, renforçant son rôle d'animation et redonnant une importance au piéton.

Souligner la perspective sur le château

Place Neuve

L'orienter vers un espace public de qualité jouant un rôle central de liaison vis-à-vis des seNices publics et des commerces qui l'entourent.
Réaménager les espaces voitures/piétons
Structure le stationnement
Réorganiser les fonctions au sein de ce pôle de services : abribus, sanitaires publics, cabine téléphonique.

Mise en œuvre :

Le stationnement se situera sur la partie basse de la place. De plus l'aménagement d'un stationnement est prévu le long de la route départementale dans le prolongement de la place pour compenser la perte de surface sur la place.

Conforter l'accueil commercial des terrasses de cafés afin de mettre en valeur la perspective sur le château.

Des circulations automobiles seront aménagées afin de permettre l'accès des riverains, la liaison avec les espaces privées sera réalisée en accord avec la municipalité après concertation des riverains concernés.

En bas de la place, un arrêt minute pour les cars permettra la dépose des visiteurs.

III. MISE EN VALEUR DE LA VILLE ANTIQUE ET DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

Le site de la ville antique.

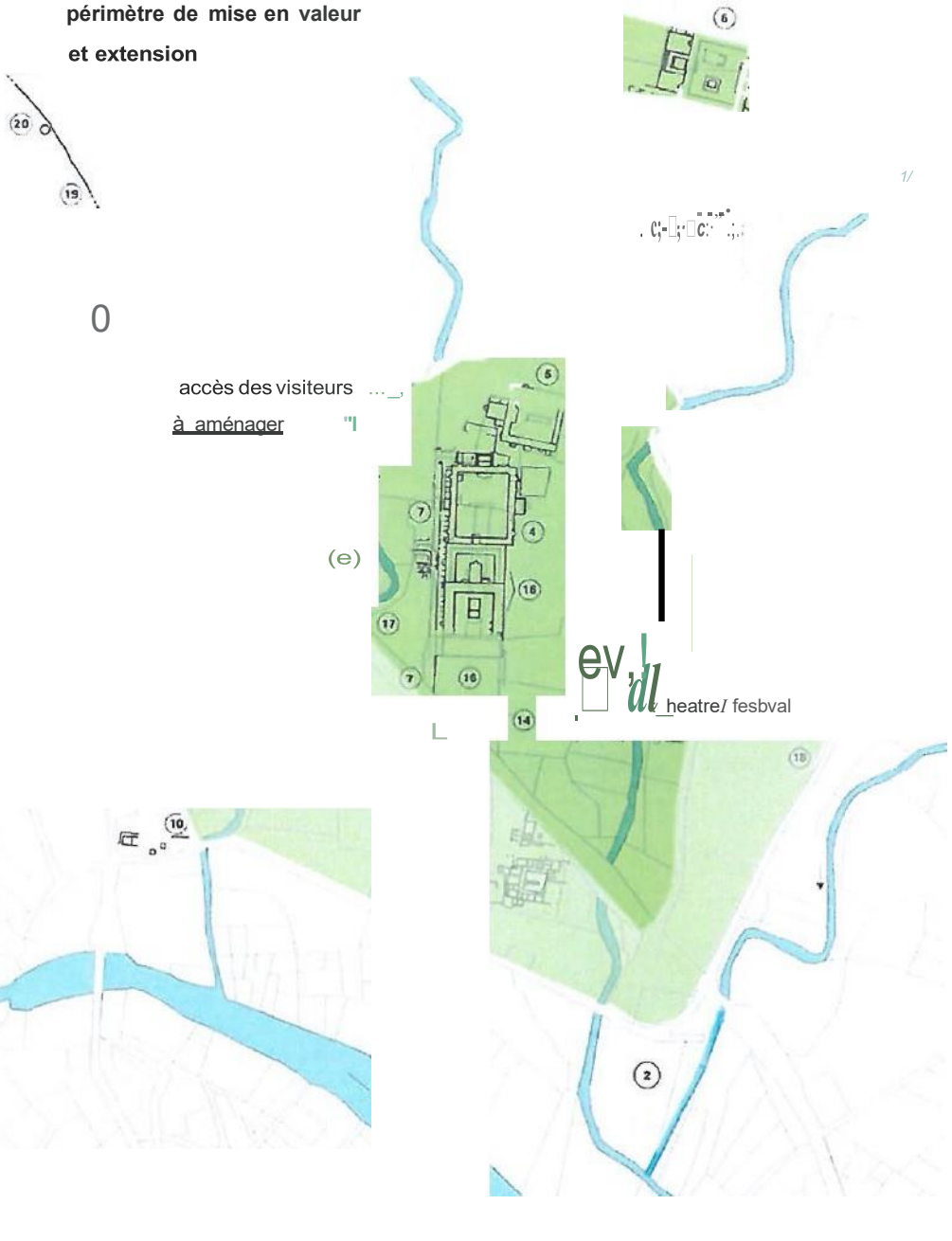
Aujourd'hui le site, comportant les vestiges de l'agglomération antique d'Alba la Romaine située rive gauche de l'Escoutay, propriété du conseil général de l'Ardèche, est classé dans sa totalité monument historique. La propriété du théâtre gallo-romain, appartenant à l'Etat, ministère de la culture a été transférée au département. Ce site est situé au nord-est du village. Les travaux de reconstitution réalisés facilitent la compréhension du site de la cité romaine. Les futurs reconstitutions se doivent, cependant de respecter, l'authenticité tout à la fois du lieu en tant que témoignage mais aussi des matériaux dans leurs origines et mise en œuvre afin d'éviter de tendre vers un concept de parc d'attractions.

Le département de l'Ardèche a prévu un programme d'aménagement et d'équipement du site qui reçoit plus de 44 000 visiteurs par an ainsi que le nouveau « festival d'Alba ,. associé à des animations de découverte de ce patrimoine.

Le programme de mise en valeur du site comporte notamment la valorisation paysagère, l'aménagement d'un cheminement piéton accessible à tous, ainsi que l'installation de mobilier pédagogique et d'interprétation. Ce programme doit également déterminer les accès pour les véhicules et les logiques de circulation sur la partie nord du site à partir d'une réflexion globale sur son fonctionnement avec les connections vers le village. Ultérieurement il s'agira de créer un bâtiment d'accueil du public qui devrait assurer des fonctions pédagogiques culturelles et patrimoniales.

Il s'agit dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de permettre et favoriser les aménagements et équipements nécessaires pour l'exploitation du site archéologique.

périmètre de mise en valeur et extension



1. Nécropole de St•P1crre
2. Nè<:ropolo <!• St·Marlin
3 ThOt<e
4. Aîlt:,fi porhQvo A
5. AIrcà portiQlJO8
6. Sanctururo do 83:g11ob
7. Caidomal<lm<JS
8. Cariefoor oo \IOttsel IIAbltal
9. Edlfce d,. Saint-PH>rre
tO. Temple des Sasolt<>$
I I. Oomus de là PIRnchot'□
12. n1ermt.□ do t..1Plancht."fto
13 Oorm-'"□u Pooa1d
14 Habilàl du Ihé-.\trc
t 5. HaOMI 00 B>gnols
16. Forum
17. Ouvrage hydraulique
18. Villa péri-urbaine de St-Martin
19. Aqueduc
20. Mausolée
0 50 100 150 200 250 m

1111: FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

a) Organiser les activités dans la continuité du site d'activité déjà existant.

Une étude destinée à assurer l'intégration paysagère de la zone d'activité prévue dans ce quartier a été réalisée et met en évidence un paysage structuré et lisible qui révèle la qualité esthétique du bourg d'Alba.

Plusieurs mesures générales sont définies :

conserver les éléments caractéristiques des lieux : murettes, bandes boisées, brise-vents, canaux, mais, le long du tracé de la route départementale. n° 107, limiter les haies à celle de type brise-vent, interdire les clôtures, les murettes en élévations, le stationnement et les dépôts divers,

aménager les entrées et les sorties sur la route départementale n° 107,

veiller à une qualité architecturale du bâti,

aménager et unifier les accotements afin d'obtenir une harmonie tout au long du parcours,

imposer un recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la route,

limiter la hauteur des bâtiments à 7,50 m,

masquer des aires de stockage par des dispositifs intégrés aux clôtures sur la limite séparative entre les parcelles,

préserver un espace de 10 mètres entre les bâtiments et la limite des lots ,

ne tolérer aucun nouvel accès sur la route départementale n° 107, les parcelles devant être desservies par la voie communale **n°16,**

réaliser des stationnements d'au minimum 50 % de la surface de plancher construite, à implanter entre les dessertes et la route départementale n° 107,

autoriser l'habitation de l'exploitant ou du gardien.

Plus particulièrement, l'espace entre le bâtiment et la limite avec la route doit recevoir un traitement paysager présentant les caractéristiques suivantes :

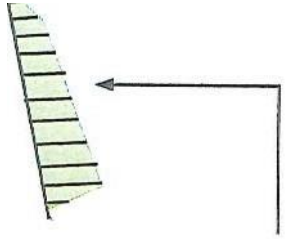
1. un simple engazonnement pour conserver une vision dégagée sur la façade du bâtiment qui joue un rôle de vitrine ave l'implantation de la signalétique de l'entreprise ;

2. la plantation d'un rideau végétal si une zone de stockage est réalisée pour la masquer depuis la route ;

3. des clôtures constituées d'un grillage de type panneau rigide à mailles soudées de couleur verte, sans support publicitaire ;

Orientation d'aménagement modifiée :

Afin de préserver la partie «est» de la zone Uac, qui présente sur sa partie «inférieure» un caractère de «zone humide», l'orientation d'aménagement a été modi.fiée r,:,our prendre en compte cette problématique.



La trame ci-dessus a été tracée sur l'orientation d'aménagement.

Ainsi, dans cette zone, toute imperméabilisation du terrain sera proscrite.

