

Monsieur le Maire

Mairie
Le village
07400 ALBA LA ROMAINE

A Cruas, le 18 septembre 2025,

Objet : Avis sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Alba la Romaine

Monsieur le Maire,

Le 31 juillet 2025, la Communauté de Communes Ardèche Rhône Coiron a été saisie par la commune d'Alba la Romaine pour formuler un avis sur son projet de modification du Plan Local d'Urbanisme.

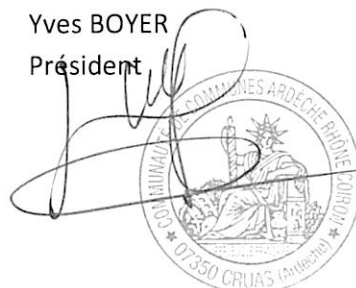
Aussi, je vous fais parvenir par la présente l'avis de la Communauté de communes sur votre projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme. Cet avis est émis au regard des différentes compétences et politiques communautaires d'une part, et d'autre part au regard du service mutualisé d'instruction des autorisations du droit du sol de la Communauté de communes pour les communes du territoire.

La Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron consultée en tant que personne publique associée sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Alba la Romaine émet un **avis favorable**.

Des observations complémentaires ont également été annexées au présent courrier dans le but de vous permettre, si vous le souhaitez, d'améliorer les documents.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Yves BOYER
Président



ANNEXE

Observations concernant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Alba la Romaine

I/ Règlement graphique :

1/Sur le Nord Est de l'OAP « Grand'Terre », il existe une difficulté de lecture du plan de zonage concernant notamment les parcelles OD 726 à OD 728. Ces parcelles apparaissent d'une couleur grisée comme s'il s'agissait d'une zone AU incluse dans le périmètre des abords de monuments historiques alors qu'elles sont situées en dehors de ce périmètre.

S'agit-il d'une erreur de couleur de la trame de fond ? ou s'agit-il d'une zone autre qu'AU ou 1AU ? (UB ou UC ? → les couleurs des trames UB et UC étant ressemblantes lorsqu'elles sont associées aux pointillés de la trame de l'OAP, il est difficile d'avoir un avis tranché).

La lecture des plans de l'OAP ne permet pas non plus de définir de façon certaine le zonage de ces trois parcelles (elles apparaissent comme des espaces verts publics et des aires de stationnement).

La notice de présentation de la modification n°4 du PLU, quant à elle, permet de comprendre que ces trois parcelles sont en zone UB (sauf erreur), mais ce document n'est pas utilisé par les instructeurs lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme car il n'est pas opposable. Il serait donc intéressant de revoir la présentation du plan de zonage sur ce point afin d'éviter des erreurs d'instruction. Même remarque pour la voirie traversante du Nord au Sud : il semblerait qu'elle soit dans la zone UB également d'après la notice de présentation.

Plus généralement, il est difficile de comprendre où sont les limites entre zone AU et zone 1AU sur l'Est de la Grand'Terre. (les limites zones AU et 1AU de l'Ouest sont plus lisibles et compréhensibles car délimitées par des traits noirs qui aident à la lecture, mais ces traits sont dissimulés sous les emprises des ER à l'Est de l'OAP).

→ Propositions afin de faciliter la lecture de la zone :

- Suppression des pointillés propres au périmètre OAP (conservation uniquement du contour)
- Suppression du fond de couleur liée au périmètre des abords MH (conservation uniquement du contour)
- Création d'un plan de zonage zoomé à l'échelle du secteur OAP (comme cela existe pour les centres villes) afin de faciliter la lecture des différentes couches graphiques.

2/ L'emprise exacte des emplacements réservés sur la Grand'Terre est également difficile à comprendre. Par exemple sur les ER n°9, 16, 17, 12 : Comme ils sont contigus, il est difficile de comprendre leurs limites.

→ Propositions afin de faciliter la lecture des ER :

- Contourage des ER avec une autre couleur
- Création d'un plan zoomé avec les seuls ER sur le secteur OAP ((comme cela existe pour les centres villes)

3/ D'une manière générale le règlement graphique est difficilement lisible car les différentes couches se superposent et sur certains secteurs, il s'avère compliqué de repérer la zone et les servitudes attachées à certaines parcelles (ex : DPU sur les zones UC notamment, servitudes AC1 « abords » selon la couleur de trame de la zone...).

➔ **Proposition :**

- Création d'un plan spécifique repérant exclusivement les servitudes et autres zones soumises à contraintes particulières (selon le nombre de couches à intégrer, les couches des ER pourraient y figurer également ?).

II/ Document de l'OAP :

1/ Page 4 : l'ancienne carte de l'OAP indiquant l'obligation de créer 25 logement/ha est encore présente alors que dans la carte suivante (p5, nouvelle OAP), il est prévu d'installer des services publics?

➔ **Proposition :**

- Apporter des précisions au titre et à la carte afin d'éviter les erreurs d'instruction (notamment pour des instructeurs qui ne connaîtraient l'historique de cette OAP).
- Enlever la partie rouge de la nouvelle zone AU correspondant aux futurs équipements publics dans cette ancienne représentation de l'OAP afin qu'apparaissent toujours les densités à appliquer aux destinations habitat.

2/ Page 5 (nouveau dessin de l'OAP) : La première légende en pointillés rouge indique "*périmètre OAP*". Or cette légende n'apparaît pas sur le plan, donc les limites de l'OAP n'apparaissent.

➔ **Proposition :**

- Faire apparaître les limites de l'OAP sur cette carte.

3/ Les servitudes "S" n'apparaissent pas alors qu'elles ne sont pas claires dans le règlement graphique.

➔ **Proposition :**

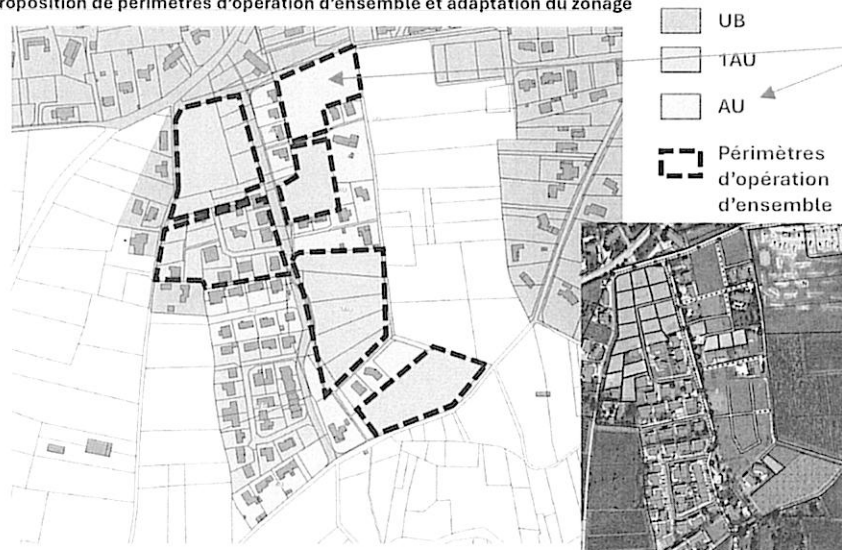
- Ajouter un plan détaillé sur l'OAP avec les seules servitudes de mixité sociale,
- Ou les ajouter aux cartes existantes si cela ne rend pas la lecture plus difficile.

4/ Une interrogation en lien avec la carte suivante :

L'objectif de cette modification n°4 est notamment que la partie Nord Est de l'OAP passe en zone AU afin d'affranchir les projets d'équipements publics (intercommunaux et communaux qui ne seront pas réalisés en même temps) de l'obligation de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble. En effet, seul le règlement de la zone 1AU impose des opérations d'aménagement d'ensemble. La zone AU ne devrait donc pas être entourée par la trame de « *périmètre d'opération d'ensemble* » ?

2. Reprise du secteur Grand Terre : Règlements

Proposition de périmètres d'opération d'ensemble et adaptation du zonage



La zone réservée aux futurs équipements publics ne doit pas être soumise à une opération d'aménagement d'ensemble, et ne devrait donc pas être délimitée avec des pointillés bleus ?

➔ Si une petite erreur s'est glissée sur cette carte, elle est néanmoins très lisible et permettra de faciliter l'instruction. Il serait intéressant de l'ajouter aux cartes de l'OAP Grand'Terre.

III/ Règlement écrit :

Dans la partie "*dispositions applicables aux zones à urbaniser*" : l'ordre d'apparition des zones déjà existant dans les précédentes versions du PLU peut engendrer des erreurs d'instruction :

Ordre actuel : Zone AU0 en premier, puis zone 1AU , puis zone AU puis zone 2 AU....

➔ **Proposition** : AU, puis AU0, puis 1AU puis 2AU....

IV/ Liste des emplacements réservés et servitudes :

Le titre du document n'est pas clair "07005_prescription_surf_05_00_M4_202505"

➔ **Proposition** :

- Intituler ce document "Liste des emplacements réservés et des servitudes", ceci néanmoins sous réserve que le GPU accepte cet intitulé.
- Ou intégrer ce tableau dans le plan de zonage en plus de la légende comme c'est le cas dans d'autres PLU.

V/ Proposition supplémentaire :

Dans le règlement de la zone AU, article AU6 : il pourrait être ajouté une mention facilitatrice pour les bâtiments publics du type : "*les règles précédentes ne sont pas applicables aux bâtiments et équipements d'intérêt général (crèche, maison de santé, ...)*"

En effet, les esquisses de projets communaux et communautaires ont été réalisés en respectant le règlement actuel, mais affranchir les équipements publics de ces règles d'implantation en limite de l'espace public pourrait peut-être de faciliter les projets communaux et communautaires.

