



COMMUNE DE LABEAUME



## PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Projet d'Aménagement et de  
Développement Durable



DEPARTEMENT : Ardèche

CANTON : Joyeuse

COMMUNE : Labeaume

### P.A.D.D

#### 1 - Les orientations générales

Vu pour être annexé à la  
délibération du

Le Maire

## 1. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Le présent document a pour objectif de présenter les orientations de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Ces orientations sont l'expression d'une vision à long terme pour la commune de Labeaume.

Elles doivent trouver leur traduction dans les règles du droit des sols constituant le plan local d'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme ne se présente alors plus comme un simple outil réglementant le droit des sols, mais comme un projet d'urbanisme adapté aux besoins des politiques de renouvellement urbain et porteur d'un véritable projet urbain.

## 1 . CHOIX DES THEMES RETENUS POUR LA REDACTION DU PADD

Après l'analyse du diagnostic communal de Labeaume, plusieurs thèmes d'analyses ont été retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD).

Ces différents thèmes vont être approfondis et vont permettre d'élaborer un zonage du territoire et un règlement adapté au projet global de la commune.

Les thèmes retenus sont les suivants :

1. Le développement de l'urbanisation et la politique de l'habitat
  - Le développement de l'urbanisation
  - La politique de l'habitat
  - La politique d'équipement et de service
2. L'aménagement des espaces publics
  - Aménagement urbain du centre-bourg
3. Le développement du tourisme
  - La gestion du développement touristique
  - La communication et la promotion touristique
4. L'environnement et le patrimoine
  - La protection de l'environnement
  - La politique de valorisation patrimoniale
  - Le développement agricole
5. Les déplacements et le stationnement
  - La gestion du stationnement
  - La circulation à Labeaume

## 2 . LES ORIENTATIONS GENERALES

### 2.1. LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ET LA POLITIQUE DE L'HABITAT

#### **OBJECTIF 1 : ATTIRER UNE POPULATION PERMANENTE**

La commune est aujourd'hui soumise à une forte pression foncière et à un développement important des résidences secondaires, qui représentaient 52 % des logements en 1999.

L'objectif de la municipalité est donc de favoriser l'accueil d'une population permanente, afin de faire « vivre » son village, notamment pendant la période hivernale.

La commune souhaite par ailleurs retrouver un niveau démographique proche de 700 habitants. Au dernier recensement, en 1999, Labeaume ne comptabilisait que 493 habitants.

Cet enjeu de développement passe ainsi nécessairement par la définition d'une politique de l'habitat et de développement urbain adaptée et par la création d'une offre en terrain constructible suffisante.

La municipalité, consciente de la valeur patrimoniale et architecturale de son village, souhaite pouvoir répondre à la forte pression foncière à laquelle elle est soumise, sans toutefois porter atteinte au site naturel, au patrimoine architectural et au paysage.

Cet objectif semble devoir s'appuyer sur deux axes principaux ;

- La densification urbaine, qui consiste à développer les secteurs déjà équipés, où la construction pourra se développer de façon relativement dense (lotissement, habitat groupé).
- Une extension encadrée des hameaux avec des prescriptions architecturales plus strictes.

#### La densification urbaine :

Une telle politique d'urbanisation devrait permettre le développement d'une offre en terrains à bâtir adaptée à la demande, mais surtout accessible à une population relativement jeune, qui souhaite s'installer sur la commune.

Il s'agit ainsi de proposer des zones constructibles sur des secteurs déjà équipés, où la construction dense sera souhaitée (lotissement, habitat groupé...).

La partie sud-est de la commune semble la plus propice à un tel type de développement, notamment pour les trois secteurs suivants :

- Secteur Ranc de Figère / Lalauze / Laurençon
- Secteur d'habitat récent qui s'étend du pont de Ruoms jusqu'à Pos Fabre

Ces secteurs représentent une bonne réserve foncière pour la commune, capable de répondre à court-terme au rythme de construction actuellement constaté sur Labeaume (aux alentours de 10 constructions par an).

L'organisation et le développement de la construction dans ces quartiers présente enfin les avantages suivants :

- Rentabilisation des investissements réalisés par la commune pour la mise en place des réseaux.
- Concentration et densification de l'habitat.
- Pas de développement diffus de l'urbanisation.

### Une extension encadrée des hameaux :

Le diagnostic communal nous a permis de distinguer les hameaux à forte valeur patrimoniale et architecturale (voir rapport de présentation) :

- Chapias
- Champrenard
- Linsolas
- Faveirolle

L'objectif de développement de la construction n'est donc pas le même que pour les secteurs destinés à être densifiés. L'enjeu est ici de permettre un développement encadré et respectueux des ensembles architecturaux formés par les hameaux.

Le zonage du PLU doit être cohérent avec cette volonté de préservation du patrimoine, il s'agit effectivement de limiter les effets négatifs qui pourraient être engendrés par une superposition « habitat ancien - habitat récent ».

L'entrée nord du hameau de Chapias sera classée en zone naturelle afin de ne pas altérer les vues depuis le croisement situé en contrebas. L'essentiel des possibilités de construire se trouvent alors sur la partie sud du hameau, en direction de Notre Dame de Chapias.

Pour le secteur de Linsolas, la partie sensible au niveau paysager (pente entre le hameau et la voie communale située au nord) a été déclassée du domaine constructible et proposée en zone naturelle (N).

Concernant le hameau de Champrenard, la configuration de développement en croix sera conservée et protégée ainsi que le front bâti situé en face de la zone AUa.

### **OBJECTIF 2 : TROUVER UN JUSTE EQUILIBRE ENTRE LES RESIDENCES SECONDAIRES ET PRINCIPALES**

La commune souhaite mettre en place une politique de l'habitat adaptée devant permettre à terme d'attirer une population permanente et de rééquilibrer le ratio taux de résidences principales/taux de résidences secondaires, il convient alors de réfléchir au développement d'une offre en logements locatifs et à la mise en place d'un autre type d'habitat (lotissement, habitat groupé...)

La demande en locatif est réelle mais peu satisfaite actuellement. Cette demande s'explique par la proximité des bassins d'emploi de Ruoms et d'Aubenas.

Le développement du marché locatif permettrait notamment de fixer de nouveaux habitants et d'attirer une population plus jeune.

### **OBJECTIF 3 : SE RESERVER UNE ZONE POUR L'AMENAGEMENT D'EQUIPEMENTS PUBLICS**

Dans un souci d'attirer une population permanente, la commune doit présenter un niveau d'équipement et de services adapté aux besoins des habitants.

La commune se place actuellement dans une logique intercommunale pour satisfaire les besoins de ses habitants, la proximité de Ruoms permettant effectivement d'y répondre de manière convenable (écoles, crèches, centre de secours, salles de sport ...)

En revanche, en prévision d'un accroissement de la population permanente, la municipalité souhaite se réserver un secteur à vocation d'équipement public.

La zone du « Recatadou », où se localise actuellement la salle polyvalente, semble pouvoir répondre favorablement à l'aménagement d'une petite zone d'équipement public.

Un emplacement réservé au bénéfice de la commune a ainsi été prévu.

## 2.2. L'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS :

### **OBJECTIF 1 : CONTINUER SUR UNE LOGIQUE DE VALORISATION**

Le centre-bourg de Labeaume représente un enjeu patrimonial majeur pour la commune et ses habitants.

La municipalité qui a engagé, depuis de nombreuses années déjà, une valorisation de son village, souhaite continuer sur cette logique en programmant des actions d'aménagement urbain de ses espaces publics.

Il n'existe que très peu de « points noirs » sur le centre-bourg. En revanche, l'afflux touristique saisonnier engendre certains problèmes de fonctionnement, notamment pour ce qui concerne la gestion de la circulation et du stationnement.

La commune souhaite donc engager une réflexion globale, à l'échelle du centre-bourg, sur les aménagements urbains à prévoir, en y incluant les problèmes fonctionnels de stationnement et de déplacement.

Il s'agit ainsi de traiter d'une manière conjointe les problèmes fonctionnels et qualitatifs. Ce concept est très important car il permet de lier les différents lieux du centre-bourg sans les cloisonner.

### **OBJECTIF 2 : AMENAGER L'ENTREE DU VILLAGE**

Le relief accidenté fait que l'on ne découvre le centre-bourg qu'au dernier moment. Cette première approche visuelle est donc très importante.

Actuellement l'usager arrive dans le centre-bourg par une succession de places de stationnement et de parkings plus ou moins bien organisés ne lui donnant pas une image valorisante.

La commune a ainsi souhaité retraiter son « entrée de village », et notamment la place de la Paix (ou place du cimetière) qui est le premier espace public traversé, mais également le premier site de stationnement.

Un projet d'aménagement a été réalisé sur la place de la Paix. Il a du respecter les impératifs suivants :

- Conserver les arbres existants (apport d'ombre)
- Intégrer l'entrée du cimetière à l'aménagement global
- Préserver les accès et chemins existants
- Favoriser un traitement minéral de l'ensemble afin d'amorcer l'image bâtie du village
- Structurer le stationnement afin d'optimiser la capacité d'accueil du site.
- Organiser la collecte des eaux pluviales
- Installer un espace « poubelle »

L'idée est de réellement créer un espace multifonction, c'est à dire à la fois zone de stationnement et espace public. Ce concept devra être répété à l'échelle du centre-bourg tout entier. Il présente effectivement l'avantage de bien insérer les parkings dans la structure urbaine et d'assurer la cohabitation piétons - automobilistes.

Par ailleurs, les parkings n'étant saturés et remplis qu'en période touristique, il convient de trouver des aménagements urbains, ne donnant pas l'impression d'espaces délaissés et vides en dehors des saisons touristiques.

**OBJECTIF 3 : REHABILITER LES CALADES ET AMENAGER LES PLACES PUBLIQUES**Les calades de Labeaume : (Extrait de l'étude CAUE 07)

La typologie du centre-bourg de Labeaume et sa topographie en font un village principalement piétonnier qui s'appuie sur la place du Sablas, grande esplanade ombragée dominant la rivière. Le bâti, accroché au relief, est desservi par des calades relativement étroites qui n'autorisent que très peu d'accès automobile dans le centre.

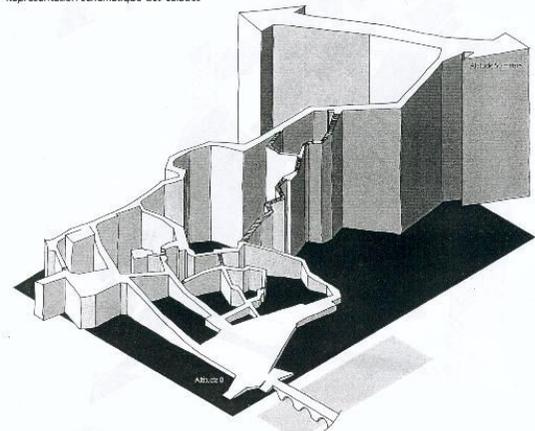
Les calades tissent un véritable réseau de circulations piétonnes qui dessert en premier lieu l'ensemble des habitations, mais qui permet aussi au touriste d'effectuer une visite déambulatoire du village.

On remarque une hiérarchisation claire des circulations. Une calade principale permet de relier les différentes places publiques et les accès routiers vers le haut du village. Une innervation secondaire permet de relier cette calade principale à la place du Sablas. Un réseau tertiaire regroupe un ensemble de petites circulations transversales moins empruntées.

L'entretien des espaces piétons et des calades représente alors un enjeu urbanistique et touristique majeur pour la commune.

Étant donné la surface des espaces à traiter, il semble difficile d'envisager un recaladage complet des circulations. On préférera une réfection à l'identique des calades principales et un traitement différencié des autres circulations.

Représentation schématique des calades



Représentation schématique des calades de Labeaume (CAUE)

Les Places publiques :

Le centre piétonnier du village s'organise autour de deux places principales : La place du Sablas et la place de l'Église.

La place du Sablas constitue un élément d'identité visuelle ainsi qu'un espace structurant sur lequel s'appuie l'ensemble du village. La plupart des commerces s'y localisent.

Son traitement urbain simple semble tout à fait adapté.

Il convient en revanche, dans le cadre d'une fermeture du parking situé sur les berges de la Beaume, d'assurer une transition entre la rivière, ses berges et la place du Sablas.

La place de l'Église, de surface beaucoup moins importante, joue également un rôle majeur puisqu'elle accueille l'ensemble des services communaux, en particulier l'Église et la Mairie.

Globalement, le traitement de cette zone ne traduit pas son caractère central et les bâtiments ne sont pas mis en valeur, de plus les revêtements au sol sont en mauvais état. Il est donc nécessaire de lancer des opérations de réhabilitation.



La place de l'Église



La place du Sablas

### 2.3. LE DEVELOPPEMENT DU TOURISME :

#### **OBJECTIF 1 : ASSURER LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE**

Afin de comprendre le fonctionnement de l'activité touristique à Labeaume, il est nécessaire de bien différencier les deux types d'activités présentes sur la commune.

On recense d'un côté le tourisme dit « de masse », qui se concentre dans le quart sud est de la commune et qui est représenté par les zones de camping à la confluence de la rivière Ardèche et la Beaume et d'un autre côté les activités touristiques sur le plateau et dans les hameaux, plus tournées vers le développement du gîte touristique et le concept de « village de vacances » ou « village de gîtes ».

#### Le secteur des campings :

La première catégorie touristique citée est clairement localisée, il conviendra en revanche d'étudier les moyens à mettre en œuvre pour améliorer certains problèmes de fonctionnement (problèmes de stationnement, de circulation...).

Cette zone est également concernée par les risques d'inondation de la rivière la Beaume et l'Ardèche, il est donc indispensable d'appliquer la réglementation dictée par le plan de prévention des risques (PPR).

L'enjeu sur ce secteur n'est donc pas de freiner l'activité touristique mais de mieux la réglementer.

#### Les projets touristiques sur le plateau de Labeaume :

Deux zones à vocation touristique ont été délimitées sur le plateau calcaire. Elles se situent dans le quart sud-est de la commune, à proximité du village de vacance.

La commune souhaite toutefois promouvoir un développement du tourisme adapté à son statut de village de caractère et respectueux du site et de l'environnement. Un règlement spécifique a donc été rédigé pour ces deux zones (AUT) afin de mieux maîtriser leur développement.

Les zones AUT de la Bigournette et de Pos Fabre sont par ailleurs soumises à des schémas d'organisation définis dans la partie orientations d'aménagement du PADD.

#### **OBJECTIF 2 : COMMUNIQUER SUR LES ATOUTS DE LA COMMUNE**

En complément des facteurs naturels d'attraits tels que le climat, le site, l'environnement, les points de baignade (...) la commune mène depuis plusieurs années une politique active de promotion touristique, on peut notamment citer les opérations suivantes :

- Organisation annuelle d'un festival de musique « Labeaume en musiques »
- Elaboration de divers documents de communication sur la commune
- ...

La commune souhaite ainsi continuer sur cette logique de promotion touristique en installant notamment des panneaux d'information dans le centre-bourg et dans les hameaux principaux.

La municipalité envisage également de mettre en avant son potentiel naturel et patrimonial afin de développer une autre forme de tourisme, plus axé sur la découverte culturelle et patrimoniale.

Ces actions auraient pour enjeu principal d'élargir la clientèle touristique, et pourraient se structurer autour de thèmes liés à l'archéologie, à la découverte du milieu naturel...

## 2.4. L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE

### **OBJECTIF 1 : RESPECTER LES DIVERS RECENSEMENTS ET CLASSEMENTS**

La commune de Labeaume est soumise à de nombreuses servitudes patrimoniales et à de nombreux classements et recensements :

- Programme Natura 2000
- Site inscrit : « *le Village et les gorges de Labeaume* »
- Site classé : « *Cirque de Gens, Méandres de la Ligne et les défilés de Ruoms* »
- Monument historique : « *L'Eglise de Ruoms, les anciens remparts et la maison du Baron* »
- Plusieurs ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.
- Classement « Village de caractère »
- Sites archéologiques
- ...

La municipalité souhaite ainsi prendre en considération ces dispositions de protection en adaptant son zonage et son règlement.

Un zonage Ns est par ailleurs prévu, pour les secteurs présentant un intérêt scientifique ou écologique.

### **OBJECTIF 2 : METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE DE VALORISATION PATRIMONIALE**

Dans le cadre d'une diversification des activités touristiques, mais également dans le but de permettre aux habitants de Labeaume de découvrir leur patrimoine naturel et patrimonial, la commune souhaite engager des actions de valorisation sur plusieurs sites :

#### Aménagement des abords de Notre Dame de Chapias :

Située juste après le hameau, Notre Dame de Chapias est un site actuellement peu visité, car peu mis en évidence et valorisé. Des procédures d'aménagement prévues dans l'étude village de caractère pourront alors être menées.

Un emplacement réservé pour la gestion du stationnement sera également programmé.

#### Création de sentiers découvertes à thèmes :

Il existe de nombreuses possibilités d'aménagement de circuits pédestres à thèmes, il convient ainsi de recenser les chemins communaux et de proposer des thèmes correspondants aux parcours :

- Les dolmens et les empierrements
- Le rocher des Curés
- Le point de vue du Recatadou et les jardins suspendus
- ...



Notre Dame de Chapias



Dolmen situé sur le Ranc de Figère

### **OBJECTIF 3 : ENVISAGER LA MISE EN PLACE D'UNE ZPPAUP**

(ZPPAUP : zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager)

La loi du 07 janvier 1983 permet la création de zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager, autour des monuments historiques et dans les quartiers et sites à protéger.

Ces zones sont instituées sur proposition ou après accord du conseil municipal, par arrêté du préfet de région, après enquête publique, avis de la commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS) et accord du conseil municipal.

Dans le cadre d'un classement du pont submersible, la mise en place d'une ZPPAUP permettrait de « remettre à plat » toutes les contraintes réglementaires et recommandations architecturales et de clarifier la situation.

**OBJECTIF 4 : LE DEVELOPPEMENT AGRICOLE**

La municipalité souhaite valider des zones à vocation agricole à l'extrême ouest du territoire communal, où des exploitations sont encore présentes.

Egalement, en application de l'article L121-1 du code de l'urbanisme \*, la commune souhaite favoriser l'implantation de troupeaux sur une large partie nord de son territoire (au nord d'une ligne Bois Saint Martin -L'Abeille - Chapias).

Ce classement en zone agricole devrait à terme permettre de « rouvrir » des milieux naturels qui ont tendance à se fermer, de lutter contre les risques d'incendie et de faciliter l'installation de nouvelles exploitations agricoles.

Par ailleurs, les dispositions du site Natura 2000 « Vallée Moyenne de l'Ardèche et plateau des Gras » précisent dans les mesures à envisager : « Le maintien du pâturage extensif grâce au fond européen agricole pour le développement rural et à des mesures agro-environnementales ».

*\* « Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer : l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières... d'autre part ».*

**2.5. LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT :****OBJECTIF 1 : MIEUX GERER LE STATIONNEMENT**

La municipalité souhaite mener une politique active de gestion des aires de stationnement, que ce soit dans le centre-bourg ou dans les hameaux.

Pour cela des emplacements réservés au bénéfice de la commune seront programmés. Il convient notamment de prévoir deux parkings de délestage au dessus du centre-bourg, dont un serait spécialement réservé pour les autocars.

Deux zones de stationnement seront également réservées à proximité du hameau de Chapias. Leurs aménagements devront se faire selon le même parti d'aménagement que pour la place de la Paix.

Enfin, la fermeture à terme du parking sous le Sablas permettra de retraiter cet espace, de le lier à la place du Sablas et de réhabiliter les berges de la Beaume.

**OBJECTIF 2 : AMELIORER LES CONDITIONS DE CIRCULATION**

La circulation à Labeaume ne pose pas de réels problèmes de fonctionnement sauf pendant la saison touristique où le trafic devient beaucoup plus important.

La municipalité souhaite ainsi aménager les secteurs suivants :

**Aménagement du carrefour de la Bigournette :**

Ce carrefour présente quelques difficultés de fonctionnement, notamment par une cohabitation difficile entre les piétons et les automobilistes. Des travaux d'aménagement vont ainsi être engagés depuis le pont de Ruoms jusqu'au village de vacance.

**Elargissement de la voie d'accès au Recatadou :**

La voirie qui permet d'accéder à la salle polyvalente du Recatadou est étroite et il n'existe pas de créneau de rangement pour permettre le croisement de deux véhicules.

Il convient ainsi d'élargir cette voie, surtout dans un contexte de renforcement de ce pôle d'équipement public.