

Envoyé en préfecture le 01/10/2021

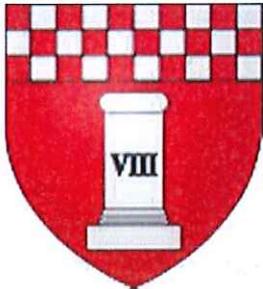
Reçu en préfecture le 01/10/2021

Affiché le 4/10/2021



ID : 084-218401354-20210929-2021\_067-DE

# Plan Local d'Urbanisme



**UCHAUX**

**- Modification n°1 -**

**2. OAP modifiées**

OAP N°1

Approbation : 17/06/2016

Modification 1 : 29/09/2021

**BEAUR**

**Siège Social**  
10 rue Condorcet  
26100 Romans-sur-Isère  
04 75 72 42 00

**Bureau Secondaire**  
12 rue Victor-Camille Artige  
07200 Aubenas  
04 75 89 26 08

septembre 21  
5.21.104

## I – LA GALLE

### I-A. MAINTENIR LA QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU VILLAGE

Concernant la composante environnementale, sont préservées les grandes entités vertes et agricoles structurantes (espaces boisés et espaces cultivés à valoriser).

L'emprise du village à long terme a par ailleurs été confirmée, en cohérence avec la préservation de l'agriculture et la viticulture.

Autour du village, le maintien des petites zones agricoles permet de confirmer l'intérêt d'un poumon vert entre le centre village et la zone de villas des Majuranes. Une partie de ces zones concerne la vigne située actuellement à l'arrière de la place de la mairie à l'angle de la route départementale et de la voie communale n°1, et qui contribue à la qualité paysagère du village, perçue depuis la voie.

### I-B. REGROUPER LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL ET LES SERVICES AU SEIN DU VILLAGE DE LA GALLE

La dimension économique est étroitement liée à l'activité commerciale et au regroupement des services à la population susceptibles de redynamiser le village et rendre attractives ses futures extensions, au Nord-Ouest du hameau ancien de la Galle.

A noter que cette déclinaison de la dimension économique est également liée à la dimension sociale dans la mesure où elle touche le cadre de vie et la valorisation d'un patrimoine commun.

La qualité architecturale et urbanistique de la place arrière de la mairie, liée au futur espace public prévu autour de la future salle multi-activités, a conduit à un schéma d'aménagement de principe permettant l'implantation de gabarits typiques du village ancien comprenant quelques logements, organisés au nord d'un espace public qualitatif.

Sont envisagés les éléments de projet suivants :

- la confirmation du rôle de pôle de proximité tenu par La Galle ;
- la confirmation du développement du centre-village au nord-ouest du hameau de la Galle, assurant une accessibilité directe des futurs commerces et services, ainsi qu'une intégration architecturale du fait du maintien de la vigne en bordure de route départementale ;
- la volonté de favoriser l'implantation de quelques commerces de proximité en cohérence avec le développement du centre village ;
- la possibilité d'implanter de l'activité de services (pôle médical par exemple) au sein du village.

## I-C. DEVELOPPER LES ESPACES PUBLICS ET METTRE EN PLACE UNE DIVERSITE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

La dimension sociale se décline selon deux approches : le cadre de vie et la diversité des modes d'occupation du territoire.

Le renforcement du cadre de vie est décliné à travers l'aménagement et la création de nouveaux espaces publics qualitatifs, tant au cœur du village ancien qu'à l'articulation avec ses extensions futures, ainsi que par la desserte de ces nouveaux espaces et leur forte accessibilité. Il se décline à travers les éléments suivants :

- le rééquilibrage du village de part et d'autre du hameau ancien de la Galle : avec le projet d'extension du village centre vers le nord-ouest et le maintien du secteur résidentiel des Majuranes au sud-est ;
- l'assurance d'une gestion maîtrisée de l'urbanisation du premier secteur d'extension du village, avec des typologies architecturales adaptées et similaires à celles du bâti traditionnel du village ancien ;
- la projection d'un schéma de principe pour la desserte future du secteur d'extension du bourg ;
- l'identification des entrées du village, la sécurisation de sa traversée et sa desserte ;
- l'intégration du projet au village ancien à travers des espaces publics qualitatifs et des liaisons piétonnes confortables ;
- l'identification de la zone d'équipements publics liés aux sports et loisirs au delà du petit poumon vert ;

Concernant la politique du logement dans une commune soumise à de fortes pressions foncières, et dans le respect des dispositions des lois SRU et UH, les élus ont souhaité une mixité des logements, une offre diversifiée, ainsi qu'une consommation raisonnée du territoire.

La mixité de l'habitat et la diversité de l'offre sont assurées par l'implantation de logements qui regrouperont différentes typologies architecturales avec des gabarits identiques à ceux du hameau ancien dans la première couronne d'extension du bourg : au moins 5 maisons de village comprenant des logements de type T1, T2 ou T3 devront être réalisées au nord du futur espace public comprenant la salle multi-activités.

## I-D. RENFORCER LA CENTRALITE

Il y a lieu de poursuivre le renforcement de la centralité du hameau de la Galle pour affirmer sa vocation de centre village et le rendre plus attractif, plus homogène et redonner de l'équilibre à l'ensemble du territoire. Pour cela, un cœur de village central est à identifier clairement et à développer autour des services existants et de commerces à renforcer. Les zones AUb de la Galle ont été définies dans cet objectif.

Ce secteur qui est au cœur du projet de centralité du bourg devra accueillir habitat, commerces et services de proximité ainsi que des espaces publics et éventuellement un ou des équipements collectifs. Un secteur « vitrine » est également prévu afin de développer des activités liées au tourisme.

- L'habitat devra présenter des typologies variées conforme aux besoins de la commune.

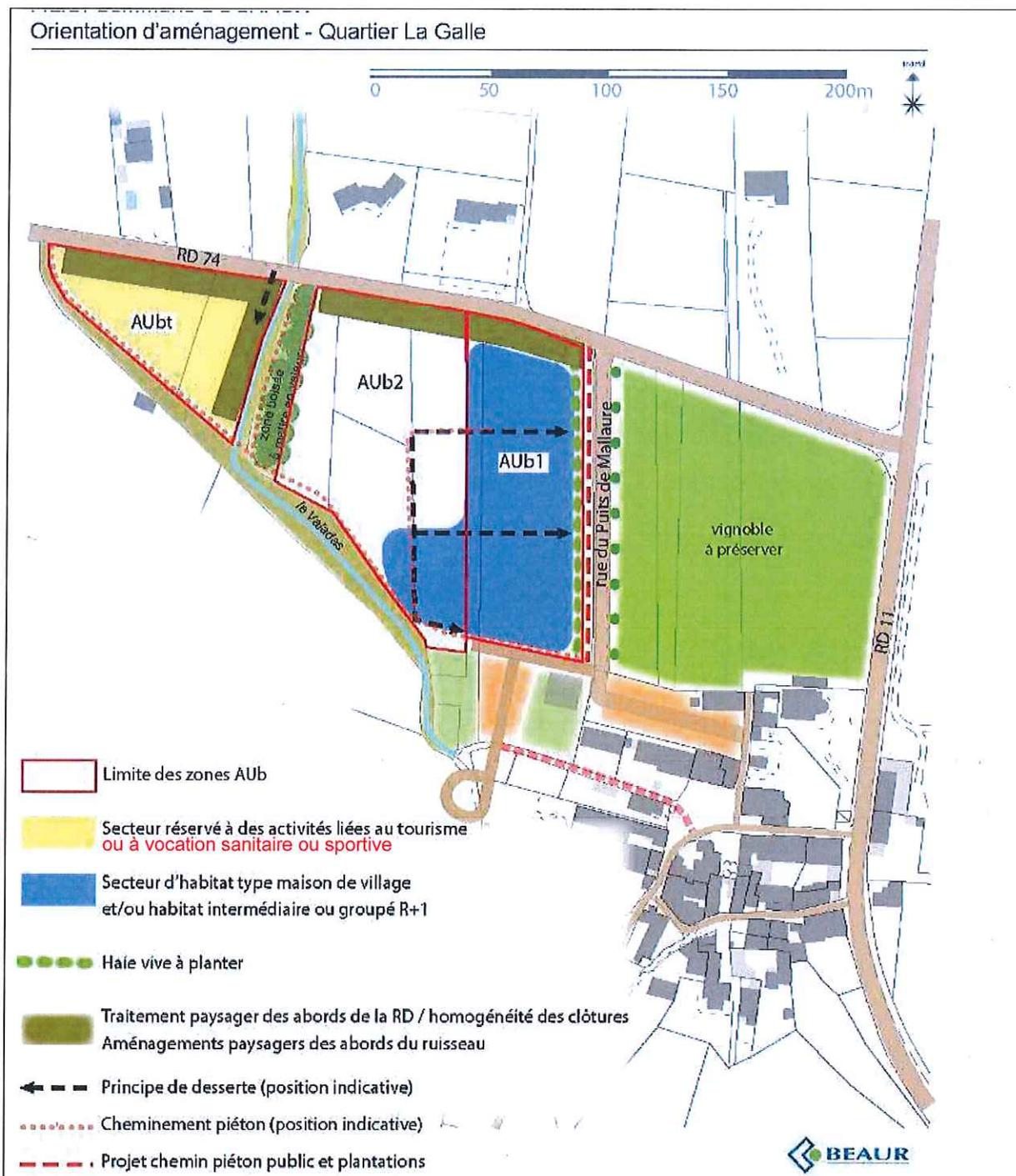
- Les services et commerces seront adaptés aux besoins et dimensions du quartier. Ils présenteront une architecture permettant leur parfaite intégration à la composition urbaine du centre bourg.
- Les espaces publics devront être réfléchis et conçus de façon à assurer la cohérence de ce nouveau quartier en proposant des espaces de rencontres, de détente et de vie collective. Il s'agit, ici, de créer un pôle de centralité à l'échelle de la commune.

Des aménagements dans le village et le long de la départementale donneront une place privilégiée et sécurisée aux piétons et cyclistes

L'aménagement des zones AUb doit être organisé et doit présenter une qualité urbaine et architecturale en rapport avec l'unité architecturale du village existant.

Dans cet objectif :

1. Les aménagements futurs s'articuleront avec le projet d'aménagement et d'embellissement du centre village conduit par la Commune.
2. La voie communale (rue du Puits de Mallaure) donnant accès au hameau de la Galle depuis la RD74 au nord sera aménagée de façon à qualifier l'entrée sur le village :
  - Elargissement modéré de la chaussée,
  - Renforcement de l'alignement d'arbres,
  - Création d'un cheminement doux avec plantations à l'Ouest.
3. Le projet d'aménagement d'espaces publics et d'une salle multi-activités dans la continuité de la place de « la Bibliothèque », prévoit la création d'une voie en direction de l'école. Cette voie permettra également la desserte des futures opérations d'aménagement.
4. Chaque zone AUB, ~~y compris le secteur AUBt~~ s'urbanisera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, **sauf le secteur AUBt qui s'urbanisera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires (réseau d'assainissement)**, avec les orientations suivantes :
  - Traitement paysager des abords de la RD74 : qu'il s'agisse d'espace vert, de clôture ou de bâti : tout élément en façade de cette voie devra présenter un aspect soigné et harmonisé sur la longueur de chaque façade : celle à l'ouest du Valadas et celle à l'est du ruisseau.
  - Traitement qualitatif le long de la rue du Puits de Mallaure avec une organisation structurée du bâti, des clôtures et les espaces verts. Les constructions devront être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la rue du Puits de Mallaure.
  - Les constructions devront présenter un style homogène sur l'ensemble des secteurs AUB1 et AUB2.
  - Mise en valeur et préservation des abords du Valadas par le maintien d'une bande boisée à l'Est (classée en zone N au PLU) et par un aménagement paysager côté Ouest en secteur AUBt.
  - Pour assurer la mise en valeur de ce nouveau centre, les cheminements doux reliant le centre et les quartiers devront être aménagés de façon continue et sécurisée.



### Logements attendus :

- secteur AUB2 (0,82 ha) : au moins 12 logements (individuel pur et/ou individuel groupé) ;
- secteur AUB1 (0,71 ha) : au moins 13 logements dont :
  - 4 ou 5 maisons de village en R+1 en locatif ;
  - 5 logements de type individuel pur et/ou individuel groupé et/ou intermédiaire.

### Servitudes de logement au titre du 4° du II de l'article L.123-1-5 :

- secteurs AUB2 et AUB1 Centre et Est : au moins 20% de logements locatifs et 20 % de logements adaptés aux personnes âgées (qui pourront éventuellement être les mêmes). La servitude s'applique globalement aux 2 secteurs.