

USCLAS D'HERAULT

Altereo

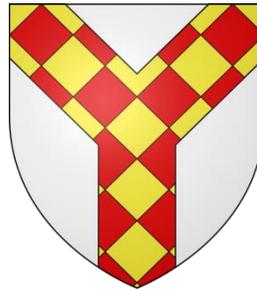
Délégation urbanisme Sud-Ouest

26 Chemin de Fondeyre

31200 TOULOUSE

Tél : 05-61-73-70-50 / fax : 05-61-73-70-59

E-mail : toulouse@altereo.fr



PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Éveilleur d'intelligences environnementales®

Aix-en-Provence - Arras - Bordeaux - Brive - Nantes - Nancy - Nouméa - Paris - Rouen- Toulouse - Hô-Chi-Minh-Ville – Rabat

G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 – Code NAF 7112B – N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation - © copyright Paris 2018 G2C ingénierie



IDENTIFICATION DU DOCUMENT

Titre du document	PLU DE LA COMMUNE D'USCLAS D'HERAULT
Nom du fichier	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Version	Version Octobre 2018
Bureau d'études	
Rédacteur	Morgane Bozec
Chef d'agence	Anthony Lherm

Bureaux d'études :



Altereo - Agence Sud-Ouest

26 chemin de Fondeyre
31200 Toulouse
Tél : 05 61 73 70 50
Fax : 05 61 73 70 59
Courriel : toulouse@altereo.fr

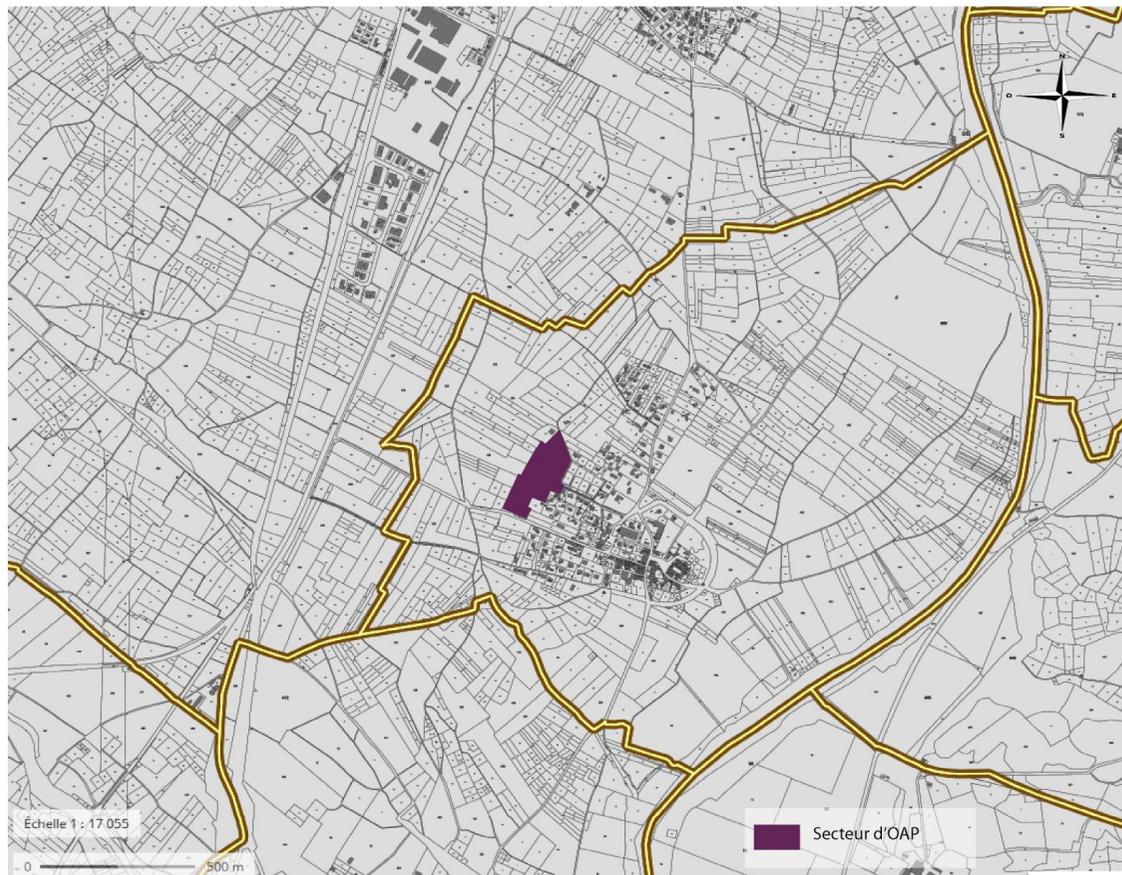


L'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie dans le cadre de la révision du PLU de la commune d'Usclas-d'Hérault est globale et concerne un seul secteur. Cette OAP sera classée dans le PLU en zone AU, à urbaniser. Elle est située au Sud du chemin de Négadis.

Situation :

L'OAP se situe au Nord-Ouest du bourg d'Usclas-d'Herault, en limite de parcelles à vocation agricole.

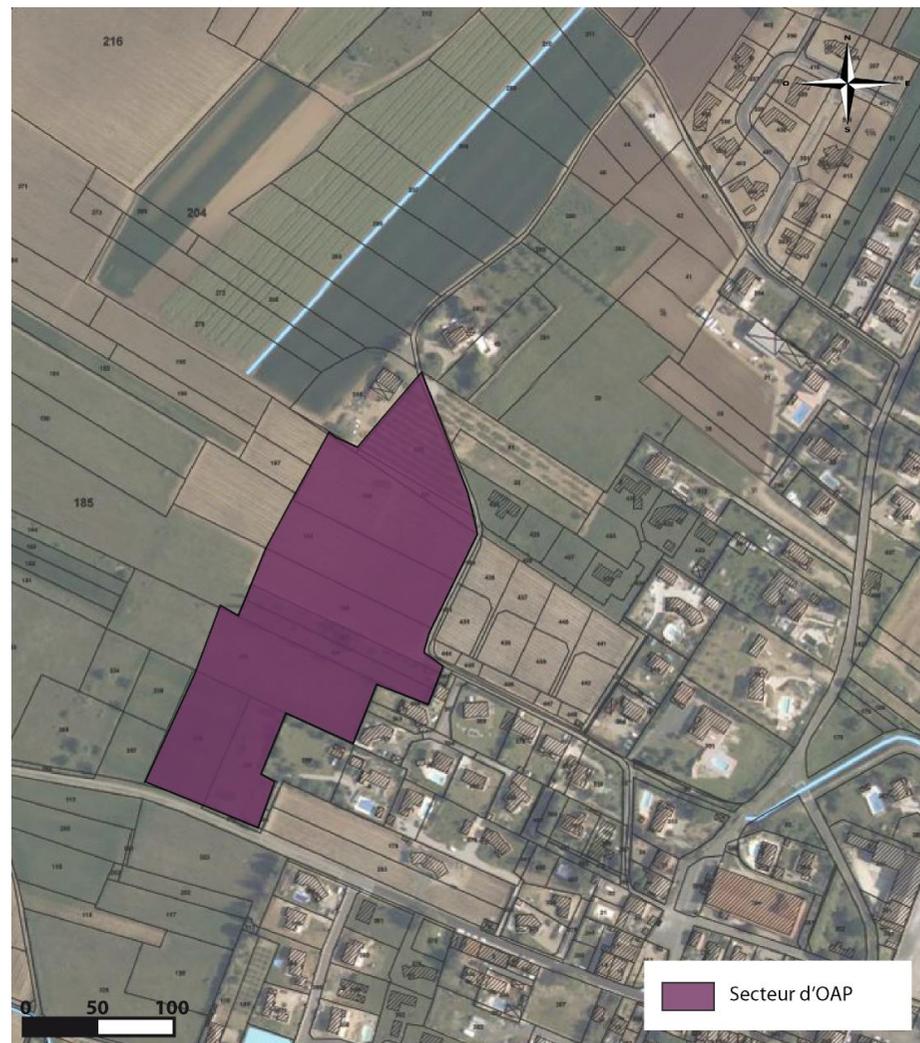
Le périmètre de l'OAP s'étend entre deux axes routiers : la RD 128 et la RD 128E2.





Objectifs généraux :

- 1) Renforcer l'authenticité rurale de la commune
- 2) Prendre en compte la gestion des eaux pluviales
- 3) Economiser les terres agricoles
- 4) Mettre en valeur les paysages
- 5) Promouvoir une densité raisonnée et adaptée au paysage
- 6) Garantir la qualité des aménagements à réaliser dans le cadre du développement urbain
- 7) Assurer la bonne intégration des nouvelles constructions au sein de l'environnement communal dans un souci de préservation des qualités urbaines et d'intégration paysagères des quartiers
- 8) Répondre aux besoins de logements pour les primo-accédants





Mixité fonctionnelle :

Éléments de programmation du projet :

- Il s'agira au sein du quartier d'élaborer une programmation diversifiée et de proposer plusieurs typologies (habitat individuel groupé ou maisons individuelles) afin de répondre aux besoins des différents types de ménages s'installant dans le village d'Usclas-d'Herault.
- Une attention particulière est portée sur les formes urbaines afin qu'elles s'intègrent au paysage. Les typologies du bâti devront permettre une transition entre l'espace urbain et la zone agricole.
- Une desserte pour les véhicules reliant en long les deux extrémités Nord/Sud sera mise en place dans l'OAP. Deux autres voiries, reliant l'Est à l'Ouest, seront également créées afin de relier l'axe majeur de circulation (la RD 128E2) et le bourg. Ces voiries peuvent permettre, par la suite, la possibilité d'urbaniser les espaces libres à l'ouest.
- Des liaisons piétonnes seront mise en place à l'intérieur de l'OAP afin de rejoindre et de traverser des espaces verts mais également de connecter le quartier au bourg.
- Une placette sera aménagée au centre de l'opération afin de créer un espace de centralité et de fédérer le nouveau quartier.
- Une requalification du chemin de Négadis sera effectuée pour permettre à cette voie d'accueillir un flux plus important de véhicules et un espace sécurisé pour les piétons.

Traitement des espaces partagés :

- Un aménagement du carrefour central sera effectué afin de le sécuriser.
- Les espaces verts en limites Est et Ouest offriront un espace qualitatif de verdure au sein de l'aménagement urbain.
- En limite Ouest et au centre, des espaces seront dédiés à l'aménagement de noues paysagères.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Principe de qualité architecturale :

- Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la préservation des perspectives visuelles et paysagères. De même, tout projet innovant doit avoir sa place dans la zone à condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.
- Dans le cadre du projet de développement du quartier, il est préconisé un objectif de densité de 12 log/ha, et ce sont environ 35 logements qui pourront être construits.
- Les typologies d'habitat envisagées doivent être diversifiées avec de l'habitat groupé et des maisons individuelles.
- Pour permettre une mixité des densités urbaines, des espaces de densité plus forte seront entrecoupés avec des espaces où la densité sera plus faible.
- Une diversification des formes urbaines et architecturales sera mise en œuvre afin d'offrir des ambiances de quartiers variées.
- L'implantation du bâti et le positionnement des ouvertures tiendront compte de la bonne exposition solaire du site. Les logements traversant seront privilégiés afin d'offrir plus de confort et de limiter la consommation énergétique des bâtiments.



Principes d'insertions dans le tissu urbain environnant :

La hauteur des bâtiments ne doit pas dépasser 8 mètres (R+1) au faitage ou 3.5 mètres à l'acrotère pour les constructions en toiture terrasse.

Environnement :

Principes environnementaux ou paysager à valoriser ou à créer :

- L'OAP impose un traitement paysager en limite de la zone agricole et de la zone urbanisée.
- La création d'espaces verts permettra d'offrir un cadre de vie agréable aux futurs habitants, d'améliorer l'intégration du projet et le confort bioclimatique et de gérer les eaux pluviales.

Gestion de l'eau :

- Les parcelles devront conserver des espaces de pleine terre suffisants pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
- La gestion des eaux de pluie devra être assurée par des aménagements spécifiques tels que des noues paysagères. Ainsi, 2 noues seront aménagées sur ce secteur. Une sera placée sur le front Ouest de la zone d'aménagement et une autre sera placée à l'intérieur de la zone entre les futures habitations. Ces aménagements hydrauliques auront pour but d'intervenir sur les problématiques d'écoulement et de réduire les phénomènes d'inondation dans le bourg.

Déplacements :

Réseau routier :

- L'organisation routière prend appui sur les éléments existants pour connecter le nouveau quartier à la trame urbaine existante. Ainsi le quartier d'habitation sera raccordé à la route d'Adissan et au chemin de Négadis, qui sera requalifié afin de desservir au mieux les différents espaces. Les voies créées à l'intérieur de l'OAP permettront de mailler l'opération et de desservir les différents lots du projet.
- Les voies de circulation devront accueillir tout type de véhicules et devront être sécurisés pour les différents modes de déplacement. De plus, ces axes seront végétalisés afin d'offrir un cadre de vie agréable pour les nouveaux arrivants.

Modes actifs :

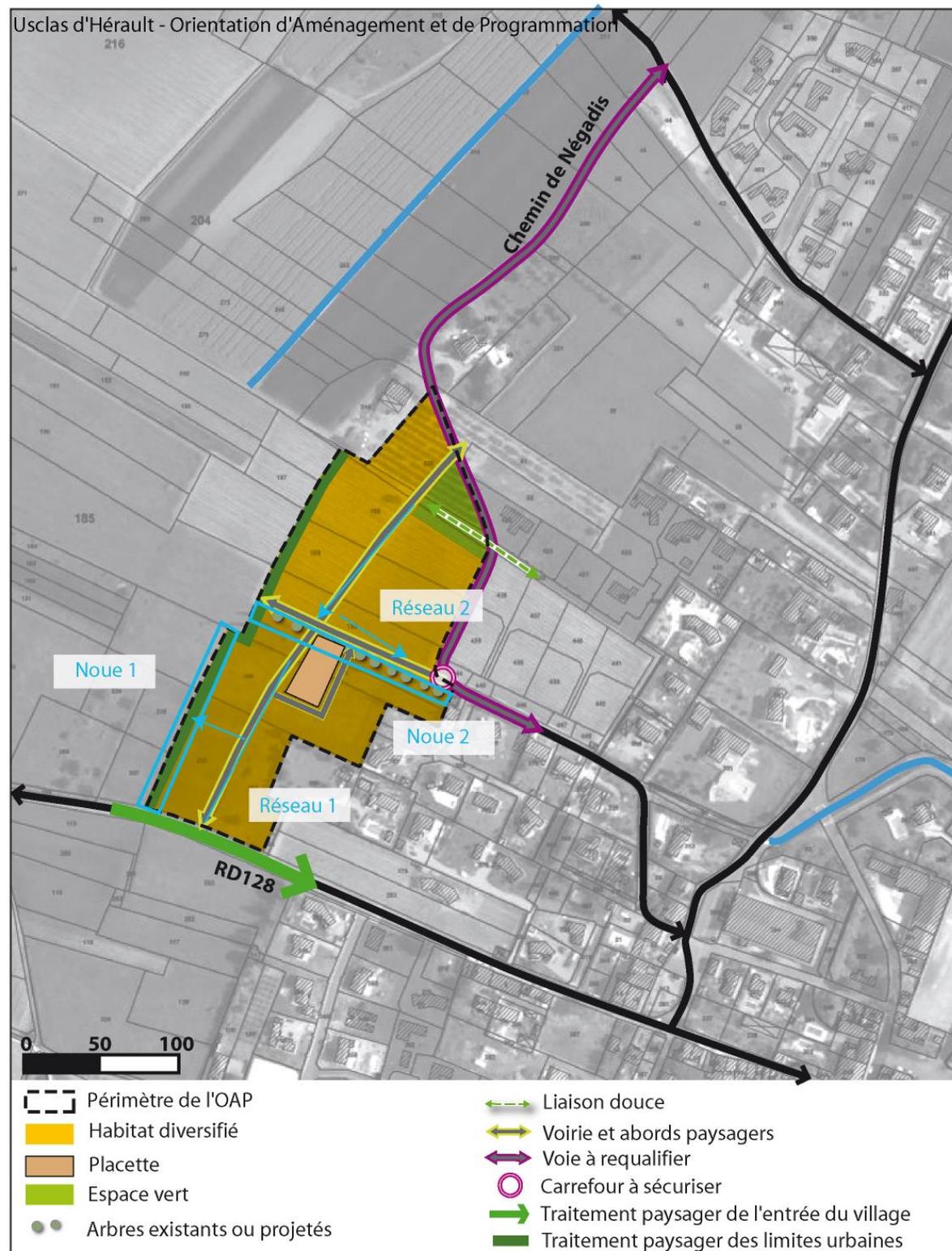
- Des liaisons douces sont à créer sur l'ensemble de l'OAP afin de favoriser les mobilités douces allant de trame urbaine déjà existante vers le nouveau quartier d'habitation.

Stationnement :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé sur le terrain même. Tous les logements doivent comporter 2 places de stationnement.
- Des places de stationnement visiteurs devront être prévues dans l'opération, qu'elles soient groupées à un endroit ou diffus dans le quartier le long des voiries.



Schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation



Ce document est