

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 2025 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	PLU EN VIGUEUR APPROUVE LE 19/12/2019 MODIFICATION N°1 DU PLU APPROUVEE LE 25/03/2025
Bureau d'études	
Rédacteur	SIG
Chef d'agence	BEP

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





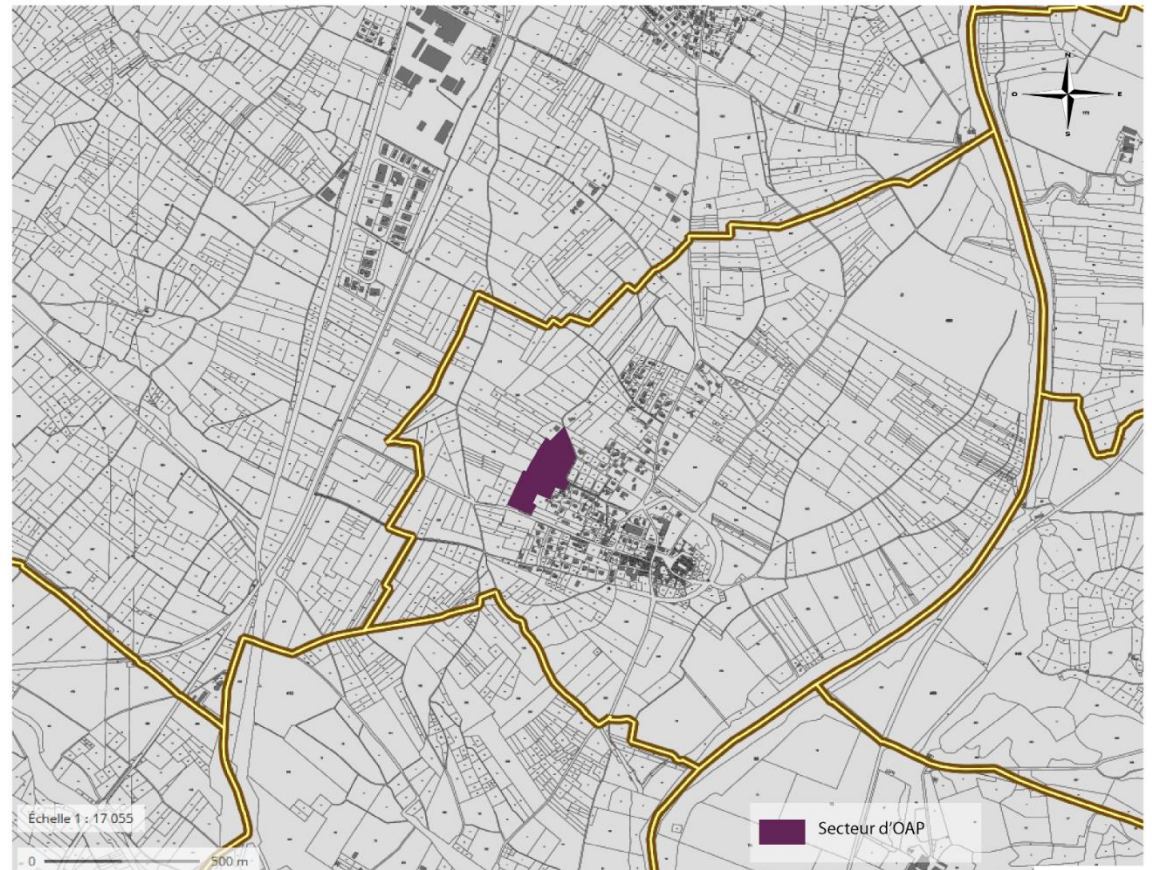
1. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU CHEMIN SUD DE NEGADIS

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 1AU0, à urbaniser. Elle est située au Sud du chemin de Négadis.

Situation :

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

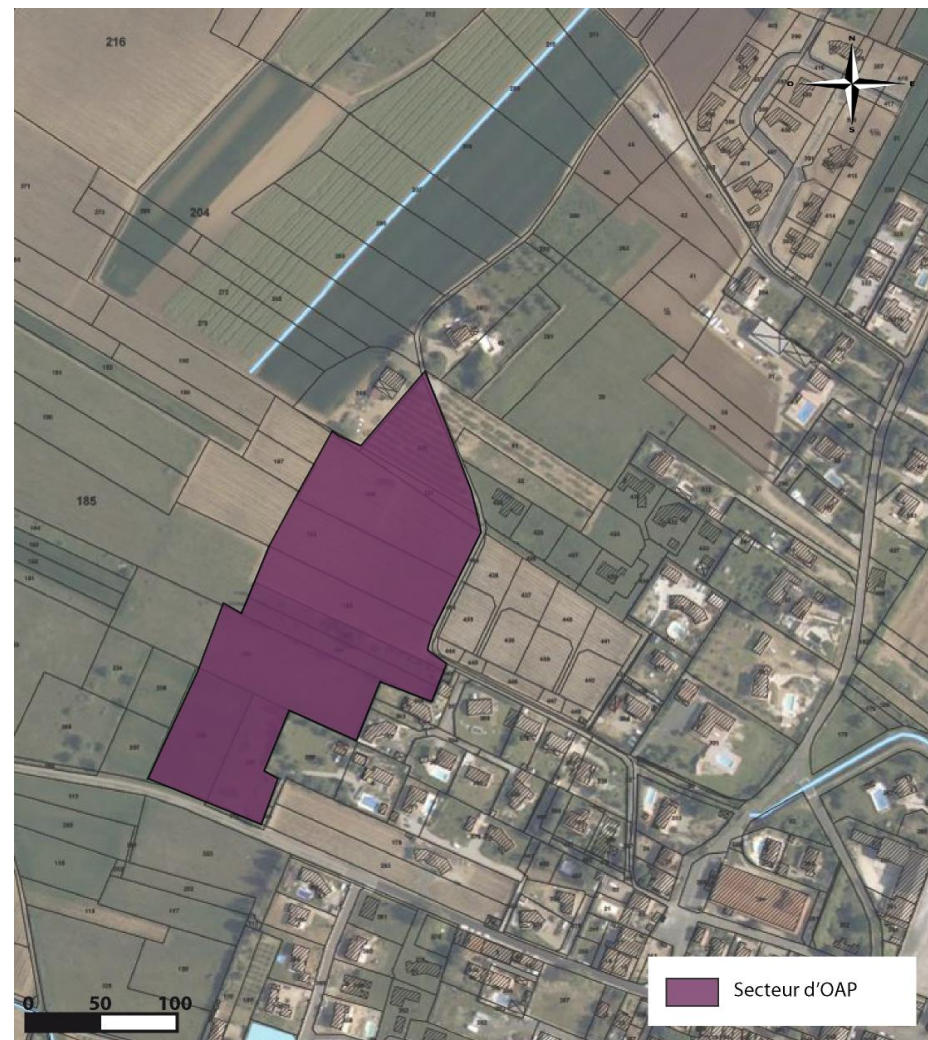
Le périmètre de l'OAP s'étend entre deux axes routiers : la RD 128 et la RD 128E2.





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 :

Eléments 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'Hérault.
- 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.
- Le développement du secteur du chemin Sud de Négadis est programmé en deux phases ; la phase 1 ouverte à l'urbanisation localisée sur la Partie Sud du secteur et la phase 2 fermée à l'urbanisation localisée sur la partie Nord du secteur. Chacune des deux phases devront prévoir environ 16 logements.
- 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 place sera aménagée au centre de l'opération afin de créer un espace de centralité et de fédérer le nouveau quartier.
- Un aménagement du Chemin de Négadis sera effectué pour permettre à cette voie d'accueillir un flux mixte des résidents (circulation automobile et mobilités douces cycles, 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.
- Une frange végétale sera créée au niveau de l'entrée de ville.

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. De plus, la gestion des eaux de pluie devra être assurée par des aménagements spécifiques tels que des noues paysagères, de bassin de rétention, d'espaces verts permettant d'assurer la gestion hydraulique du village.
- 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 aménagé 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.

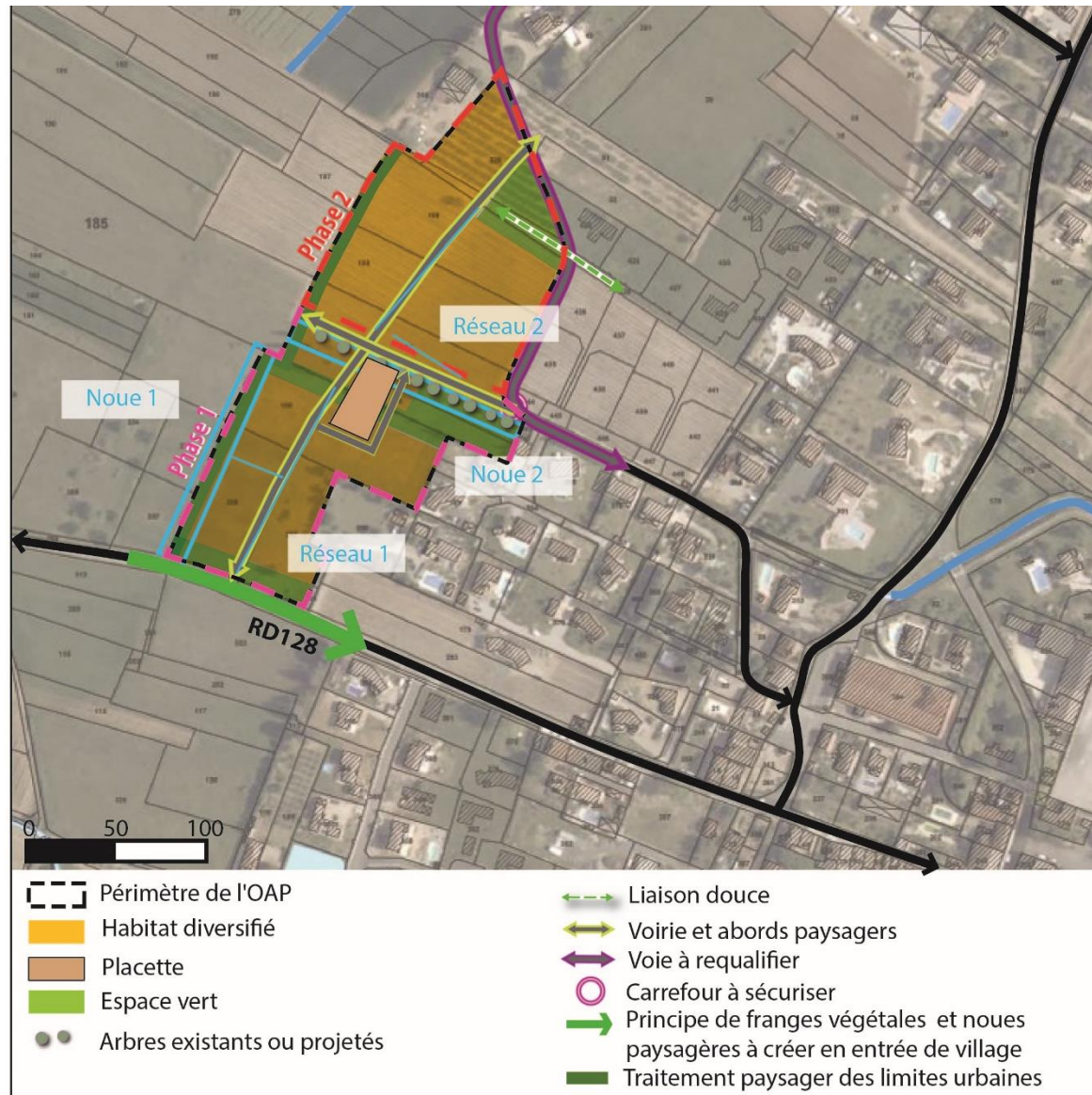
Stationnement :



- 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





2. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA CAVE COOPERATIVE

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la cave coopérative se localise dans le sous-secteur UBa, zone urbaine destiné au développement d'un projet à destination d'équipements publics et d'habitations en renouvellement urbain sur l'ancienne cave coopérative. L'OAP de la cave coopérative se situe à la jonction entre la rue des Aires et la rue du Négadis.

Situation :

L'OAP se situe dans le centre village de la commune d'Usclas d'Hérault dans la zone UB et le sous-secteur UBa. Le périmètre se situe sur la parcelle AB 384, AB 281, AB 283, AB 386 ainsi que la parcelle AB 385 qui est communale





Objectifs généraux :

Objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

- 1) Redynamiser le village d'Usclas d'Hérault en portant un projet de renouvellement urbain sur l'ancienne cave coopérative
- 2) Prendre en compte la gestion des risques et les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondations
- 3) Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en remobilisant du foncier artificialisé
- 4) Intégrer le projet au paysage urbain du centre-village d'Usclas d'Hérault en proposant une forme architecturale cohérente avec le secteur
- 5) Promouvoir une densité raisonnée et adaptée au contexte de la commune
- 6) Répondre aux besoins de logements pour les primo-accédant.



2.1. Eléments de diagnostic de l'OAP sur l'ancienne cave coopérative

Gestion des risques

Le secteur de projet de la cave coopérative est inscrite dans la zone SUE du PPRI, secteur « endigués », c'est à dire à la partie de l'agglomération directement protégée des crues par la digue de protection. Cette zone est soumise à une réglementation particulière afin d'assurer la sécurité des personnes en cas d'événement exceptionnel (rupture de la digue ou crue supérieure à la crue de référence). Le règlement de PPRI de la zone SUE autorise « les modifications, extensions de constructions existantes dans la limite de 20m² d'emprise au sol, la création de logements ou la reconstruction de bâtiments vétustes, même avec changement de destination sous réserve de caler la sous-face du premier plancher aménagé à la cote de PHE + 30cm, et sous réserve que la construction dispose d'un niveau refuge hors d'eau ».

Secteur de projet

 Orientations d'Aménagement
et de Programmation de la
Cave Coopérative

Plan de Prévention des Risques Inondations

 PPRI Zone rouge

 PPRI Zone bleue

0 10 20 m


 altereo
laurent - thibaut - gilles





Occupation des sols et composition urbaine du site

Le secteur de la cave coopérative est actuellement occupé par le bâtiment de l'ancienne coopérative qui est un bâtiment vacant anciennement à vocation d'activité économique, industrielle et agricole. Sur la partie Ouest du secteur de projet, on retrouve un espace public avec de la voirie ainsi que des stationnements. Le secteur est entouré de constructions à destination d'habitations principales. A proximité de cette friche urbaine, on retrouve également une cave coopérative sur la partie Ouest du secteur de projet.

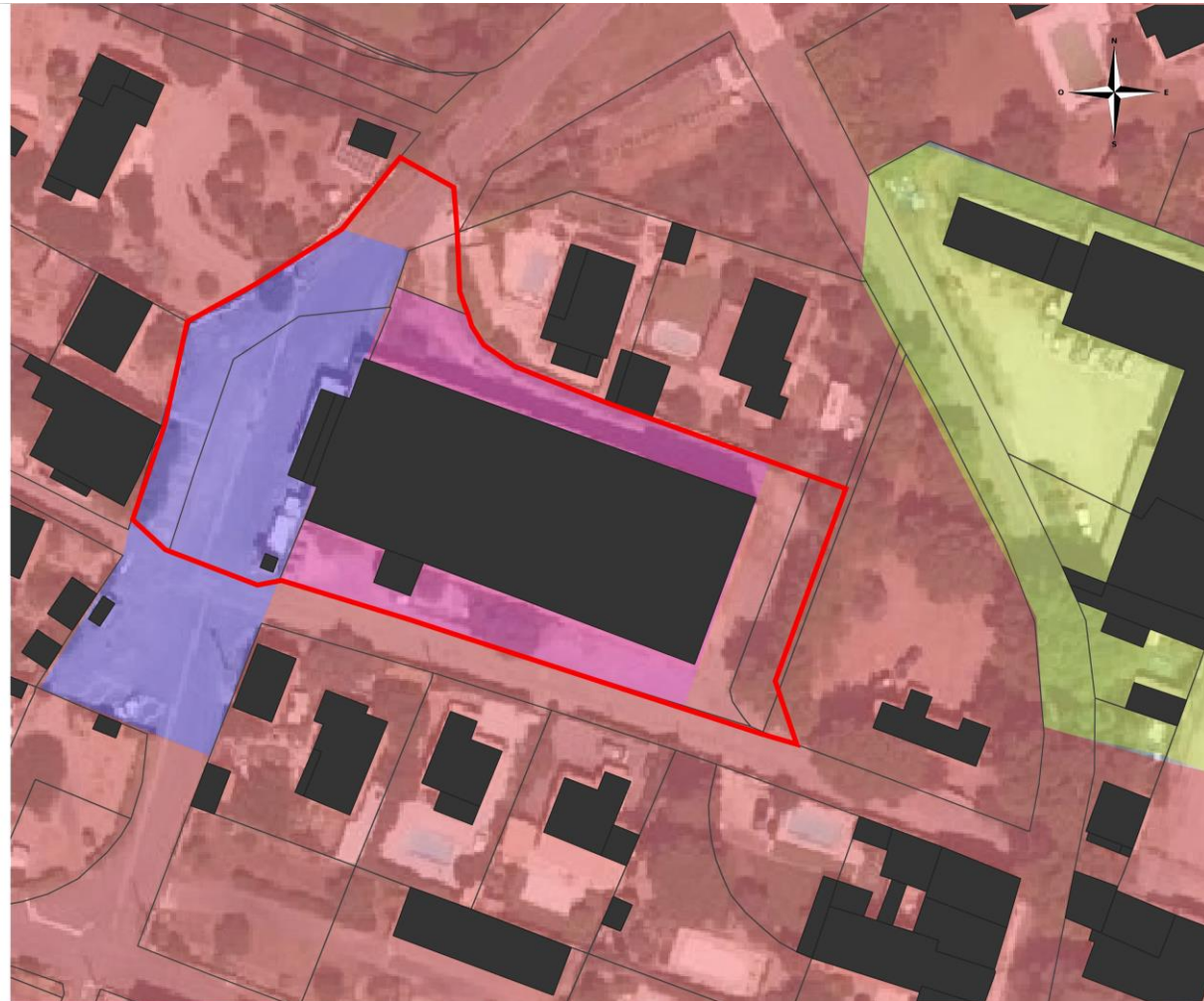
Occupation du sol

-  Bâtiment vacant anciennement à destination économique et agricole
-  Espace public dédié à la voirie et au stationnement
-  Constructions à destination d'habitations
-  Bâtiment à destination économique et agricole

Secteur de projet

-  OAP de la cave coopérative

0 25 50 m





Photographie de la cave coopérative



Habitations avoisinantes à la cave coopérative



Espace public destiné au stationnement et à la circulation





Éléments paysagers et environnement :

En matière d'éléments paysagers et environnementaux, le site de la cave coopérative est entourée d'une frange paysagère composée d'arbres qu'il convient de préserver sur la partie Est du secteur. Il conviendra de conserver dans la programmation cette frange afin de préserver la visibilité sur les habitations existantes autour du secteur de projet. Le secteur est également constitué d'un talus paysager sur la partie Sud à proximité de la rue de Négadis. Rajouter un espace de pleine terre au Nord.

Éléments paysagers et environnementaux



Alignement d'arbres



Talus végétalisé



Espace de pleine terre (jardins)

Secteur de projet



OAP de la cave coopérative

0 25 50 m





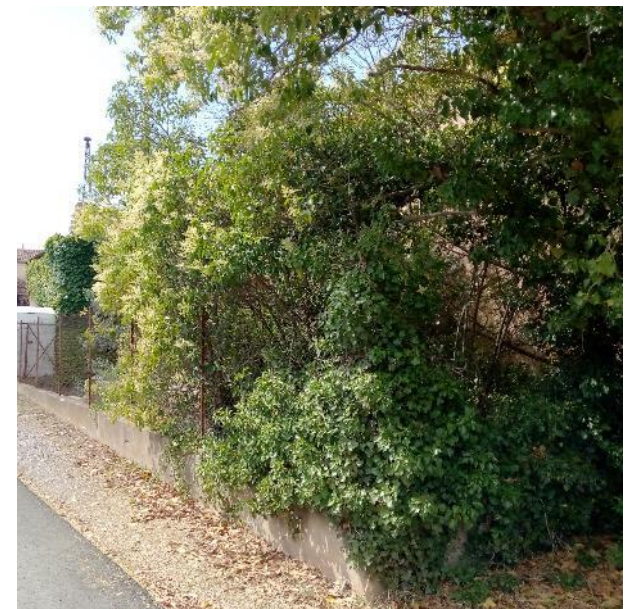
Espace de pleine terre (jardins)



Alignement d'arbres



Talus végétalisé





Déplacements, accès et voiries existantes :

Le secteur de la cave coopérative est entouré par deux rues ; la rue de Négadis sur la partie Sud du secteur de projet et la rue des aires sur la partie Ouest. La rue des aires, voie à double sens donne directement sur une parcelle communale sur laquelle est prévue l'implantation de stationnement et la redéfinition de la voirie existante. La rue de Négadis est quant à elle un axe permettant de desservir les constructions à destination sur la partie Sud. Au niveau des accès, on en retrouve deux à proximité du secteur de la cave coopérative :

- Un accès sur la partie Est de la cave coopérative permettant de rejoindre l'habitation au Nord depuis la rue de Négadis.
- Un accès au Nord de la parcelle pour desservir l'habitation individuel au-dessus du secteur de projet depuis la rue des Aires.

Desserte et accès

 Principes d'accès existants

 Places de stationnement

 Aire d'attente transports collectifs (abribus)

Secteur de projet

 OAP de la cave coopérative

0 25 50 m





Rue de Négadis



Accès aux habitations voisines depuis la rue de Négadis



Rue des Aires



Accès aux habitations voisines depuis la rue des Aires





2.2. Éléments de programmation de l'OAP sur l'ancienne cave coopérative

Programmation d'habitat et formes urbaines

Éléments de programmation du projet :

- Il s'agira, au sein du quartier, d'élaborer une programmation diversifiée et de proposer plusieurs typologies avec des maisons individuelles ou de l'habitat intermédiaire afin de répondre aux besoins des différents types de ménages s'installant dans le village d'Usclas-d'Hérault. L'habitat intermédiaire correspond à du petit collectif avec des accès qui sont individuels pour chaque logement. L'objectif en proposant une mixité de formes urbaines et en favorisant l'habitat intermédiaire permettra d'accueillir des primo-accédant.
- Une attention particulière est portée sur les formes urbaines afin que celles-ci puissent s'intégrer au paysage. Les constructions sur le site du projet seront en R+1.
- Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, la densité sera d'environ 30 logements par hectare, soit environ 8 à 10 logements.

Environnement :

Principes environnementaux ou paysager à valoriser ou à créer :

- Un alignement d'arbres sera créé sur la partie Est du projet pour créer une interface entre le secteur de projet et les constructions à destination d'habitations déjà existantes.
- Des espaces publics et des espaces verts seront aménagés à l'entrée Nord du secteur en continuité des cheminements doux et des espaces de stationnement qui seront créés.

Déplacements :

Accessibilité du projet :

- L'organisation routière prend appui sur les éléments existants pour connecter le nouveau quartier à la trame viaire existante. Ainsi le quartier d'habitation sera raccordé à la rue des Aires et à la rue de Négadis.
- Création d'un principe de voies douces autour du secteur de projet.
- Création d'un principe de voie douce le long de la voie principale « Rue des Aires ».
- L'accès aux différents lots se fera directement depuis la rue de Négadis.
- Les accès aux habitations périphériques existants devront être maintenus.
- Un principe d'accès sera à prévoir en dehors du risque d'inondation lié au risque de rupture de la digue.

Stationnement :

- Le projet de la cave coopérative prévoit l'implantation de nouvelles poches de stationnement qui seront non clôturées de type PPNC.



Schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Formes urbaines

-  Habitat intermédiaire et individuel

Desserte et accès

-  Principes d'accès existants à maintenir
-  Accès viaire au site (hors aléa digue)
-  Principe de voies douces à créer
-  Principe de voiries existantes à maintenir
-  Principe de stationnement (PPNC)

Éléments paysagers et environnementaux

-  Principe d'alignements d'arbres
-  Principe d'aménagements d'espaces publics et d'espaces verts

Secteur de projet

-  OAP de la cave coopérative

0 25 50 m





3. ECHEANCIER PREVISIONNEL

Les orientations d'aménagement et de programmation sur la commune d'Usclas d'Hérault seront réalisées à des temporalités différentes tout le long de la durée du Plan Local d'Urbanisme. La frise chronologique ci-dessous présente l'échéancier de réalisation des différentes OAP :

