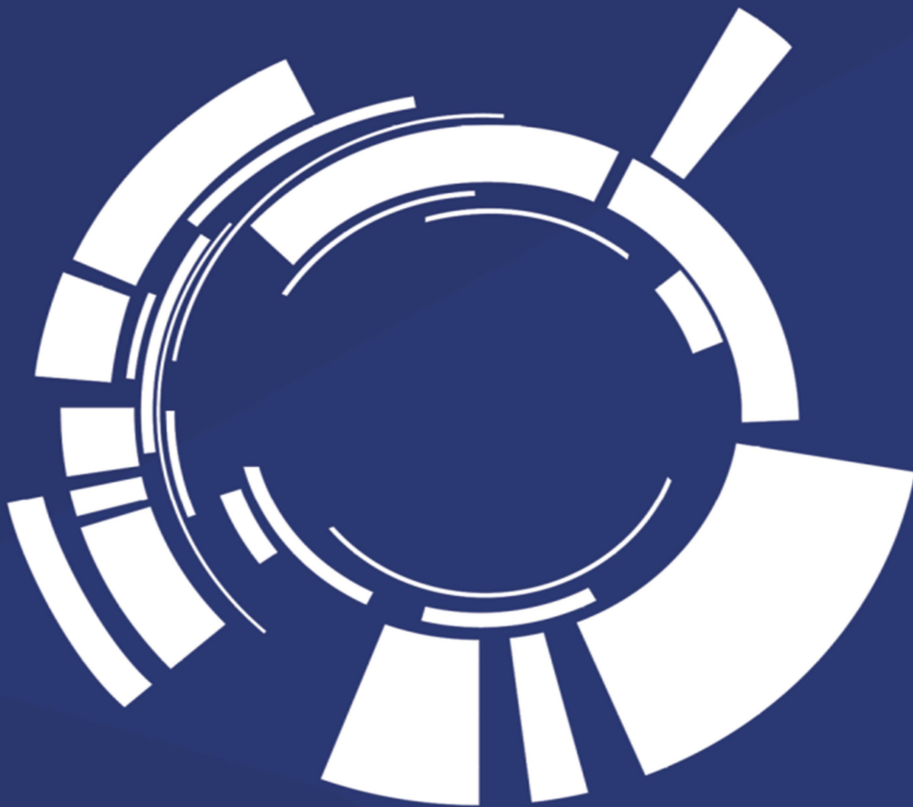




PLU DE HIS

Plan Local d'Urbanisme

**// Cahier d'Orientations
d'Aménagement et de
Programmation (OAP)**

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal du 13/12/2021
approuvant le Plan Local
d'Urbanisme



une société
du groupe **scet**

Citadia Conseil- Agence Sud-Ouest
12, rue Edouard Branly 82000 MONTAUBAN
05 63 92 11 41
www.citadia.com

SOMMAIRE

[CHAP. I]	PORTEE DU DOCUMENT	4
I.1.	Contexte règlementaire : rappels du Code de l'Urbanisme	5
I.2.	Opposabilité du présent document.....	7
 [CHAP. II]	 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ABORDS DU VILLAGE DE HIS	 9
II.1.	Note de contexte motivant le choix de faire une Orientation d'Aménagement et de Programmation.....	10
II.2.	Principes forts d'aménagement : Restructurer l'urbanisation autour de centre-bourg	11



[CHAP. I] PORTEE DU DOCUMENT

I.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE : RAPPELS DU CODE DE L'URBANISME

Article L.151-6 du Code de l'Urbanisme :

Les orientations d'aménagement et programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17.

Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

I- Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.

II- En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme créé par ordonnance du 23 septembre 2015 :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

→ Le Plan Local d'Urbanisme de His veille à maîtriser le développement urbain et à garantir une adéquation entre la croissance démographique, les besoins à satisfaire et la capacité d'accueil des équipements existants et programmés.

I.2. OPPOSABILITE DU PRESENT DOCUMENT

I.2.1. Les principes d'aménagement à respecter par un secteur concerné par une OAP

Des secteurs stratégiques et d'envergure méritent que les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (zonage et règlement) soient complétées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces choix relèvent d'une analyse fine de terrain et d'un processus de concertation avec les différents partenaires associés au projet d'élaboration du PLU.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation ont un caractère opposable que l'article 2 du règlement des zones concernées ne manque pas de rappeler.

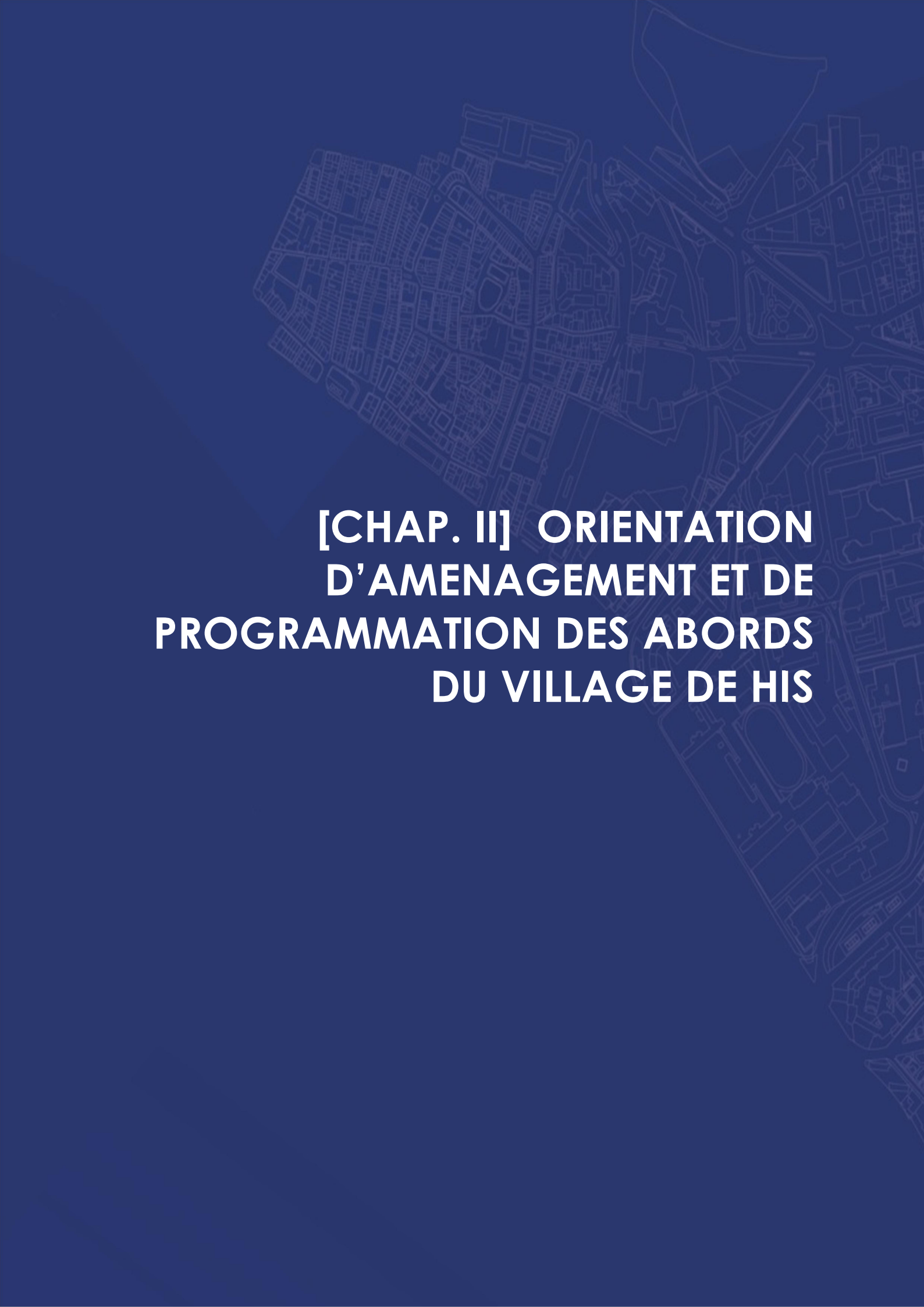
- ➔ *Les orientations d'aménagement et de programmation visent à orienter le développement des zones ouvertes à la construction. Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet.*
- ➔ *Les orientations d'aménagement et de programmation tiennent également compte des abords des zones de projet pour lesquelles elles définissent les principes à respecter.*

I.2.2. L'explication, la schématisation et la cartographie des principes à respecter

Ce présent cahier présente la réflexion préalable et les choix arrêtés dans le cadre du PLU en matière d'aménagement du secteur stratégique retenu sur la commune de His.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ➔ *Un rappel graphique des enjeux du diagnostic (analyse des principaux paramètres entrant en jeu dans le processus de décision),*
- ➔ *Les principes forts d'aménagement de la zone étudiée et les préconisations paysagères,*
- ➔ *La synthèse graphique des principes d'aménagement retenus.*

A faint, light blue line drawing of a village map is visible in the background, showing a grid of streets and building footprints. The map is tilted slightly to the right.

[CHAP. II] ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ABORDS DU VILLAGE DE HIS

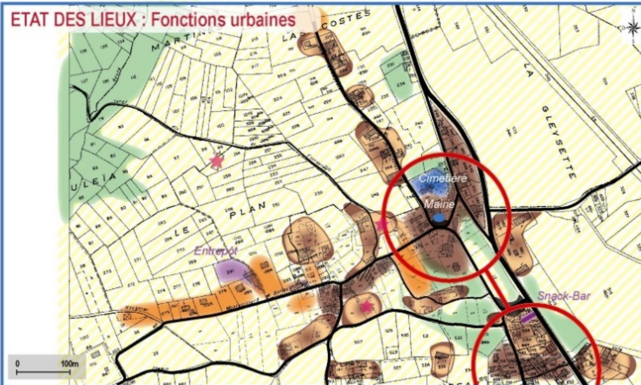
II.1. NOTE DE CONTEXTE MOTIVANT LE CHOIX DE FAIRE UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Morphologie Urbaine, Village (bourg)

1.1

Commune de His,
Elaboration d'un Plan Local d'Urbanisme

ETAT DES LIEUX : Fonctions urbaines



Evolution dans le temps...



Evolution dans l'espace

- ∞ Une organisation bipolaire
- Habitat ancien, dense
- Habitat ancien diffus
- Habitat récent (1960-2000) diffus
- Equipements
- Espaces publics
- Commerces de proximité / Activités
- Espaces verts de respiration / Bois
- Espaces agricoles interstitiels
- Exploitation agricole

ENJEUX : Atouts / Contraintes / Opportunités



Mettre en scène le paysage ?

- Perspectives intéressantes
- Coupures d'urbanisation (verte, agricole)
- Relief à gérer (pentes)
- Alignement d'entrée de village
- Bâti d'entrée de village
- Front bâti caractéristique :
 - "faux" alignement des constructions
 - rebât par rapport à la voie et aux limites séparatives
- Point d'appel (point de repère)
- Quelle intégration des activités ?

Préserver le patrimoine ?

- Cours d'eau
- Masques boisés
- Espaces verts de respiration (privés)
- Alignements structurants (haies, bocage, ripisylve, ...)
- Bâti traditionnel (corps de ferme, maison de maître)
- Monument identitaire (pour recourir au titre des BPN)

Développer et organiser l'urbanisation ?

- Quelle(s) centralité(é)s affirmer ?
- Contenir l'urbanisation pavillonnaire ?
- Potential urbanisable ? (pression foncière ?)
- Quelle cohabitation agriculture / habitat activités / habitat ?
- Coupures d'urbanisation (verte, agricole)



Maison et sa place



Dernier espace rural (hors Ouest du bourg)



Bâti ancien rénové



Bâti ancien rénové. Faux alignement des constructions



Architecture contemporaine (centre Ouest)



Eglise, point d'appel fort



Château, point d'appel



Vue sur la Vallée de l'Arbas (Est)

Septembre 2008

II.2. PRINCIPES FORTS D'AMENAGEMENT : RESTRUCTURER L'URBANISATION AUTOUR DE CENTRE-BOURG

II.2.1. Occuper le site : restructurer un quartier résidentiel en le connectant au centre-bourg

- Créer une continuité urbaine dans la logique du bourg actuellement constitué, en renforçant la cohérence de densité, en lien avec l'environnement immédiat, soit des densités intermédiaires entre celles relativement forte du village et celles relativement faibles de l'habitat diffus des extensions.
- Créer une offre diversifiée en logements : maisons individuelles ou mitoyennes sur des parcelles de taille variable et similaire à celles urbanisées dans le secteur.

II.2.2. Valoriser l'environnement du site

- Préserver les arbres existants.
- Préconiser les clôtures végétales (haies vives adaptées à la région) en limites parcellaires et le long de la voie. Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privatifs) et d'agrémenter la perception de la silhouette globale du village perché sur une ligne de crête.
- Traiter en jardin les fonds de parcelles des terrains pour assurer des transitions douces et végétales avec la campagne environnante.
- Favoriser pour les plantations des essences locales et limiter les espèces dites invasives (ambrosieses...)

II.2.3. Favoriser une bonne gestion des eaux pluviales par l'infiltration

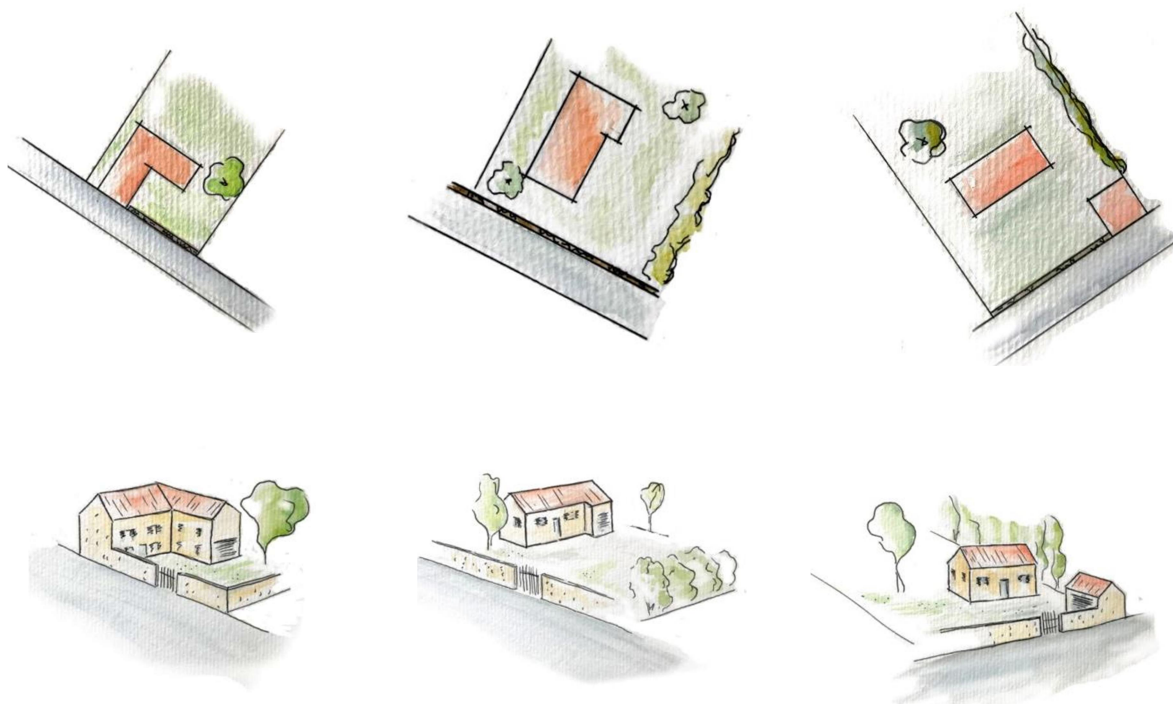
La gestion alternative des eaux pluviales permet de répondre aux enjeux de maîtrise du risque inondation et de pollution, d'aménagement de l'espace pour un meilleur cadre de vie et l'optimisation des coûts. Pour cela, la gestion repose sur plusieurs principes :

- La gestion à la parcelle des eaux pluviales, en favorisant l'infiltration, en limitant l'imperméabilisation et le ruissellement ;
- Préserver les pentes naturelles pour l'écoulement des eaux,
- La réduction des volumes et des débits rejetés dans le réseau et dans le milieu, en régulant et retenant avec rejet à débit limité, en favorisant l'infiltration et en limitant l'imperméabilisation ;
- L'intégration de l'eau dans les espaces publics et privés en améliorant le cadre de vie;
- L'intégration de la végétalisation qui contribue également à l'amélioration du cadre de vie, préservation de la biodiversité et adaptation au changement climatique,
- Limiter les stockages ouverts d'eaux pluviales afin de limiter les eaux stagnantes et la prolifération d'espèces nuisibles comme le moustique tigre...

II.2.4. Les bons usages d'implantation du bâti

- **Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions**

- ➔ Adapter la morphologie des parcelles et du projet à la topographie du terrain
- ➔ Implanter de préférence le bâti avec un faible recul vis-à-vis des limites séparatives et des voies,



- **La notion d'intimité**

- ➔ Planter entre les différents étages / terrasses pour réduire l'impact des différentes constructions dans le paysage et limiter la covisibilité
- ➔ Traiter les limites parcellaires en plantant pour réduire la covisibilité entre les habitations.

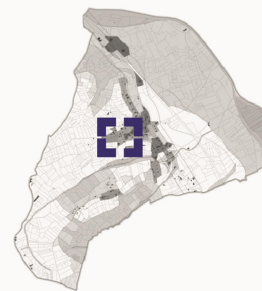
- **L'orientation au profit de l'optimisation thermique**

Une réglementation thermique impose à ce que les nouvelles constructions atteignent les objectifs fixés. Pour cela, il est vivement conseillée une orientation optimale telle que Sud / Sud-Ouest : 50% des ouvertures vers le Sud, 20/30% à l'Ouest, 20% à l'Ouest et entre 0 et 10% au Nord (tout dépend du projet).

>> L'observation des constructions anciennes est une bonne aide. Si l'habitat est bien orienté, les déperditions thermiques seront limitées, entraînant des économies d'énergie.

Orientation d'Aménagement & de Programmation // SECTEUR LE PLAN

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU



Le Plan Local d'Urbanisme a pour volonté d'affirmer une prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères avec la préservation des haies bocagères et l'aménagement d'espaces libres en fond de parcelles.

>> ECHEANCIER D'OUVERTURE :
Ouverture à l'urbanisation à moyen terme
>> URBANISATION : au coup par coup
>> LOGEMENTS ATTENDUS : 6 à 7 log.
>> SURFACE : 0,86 ha
>> DENSITE ATTENDUE SUR LE SECTEUR : entre 7 et 8 logements/ha

CONTEXTE

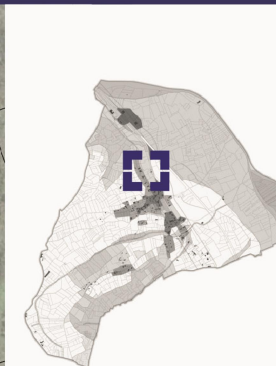
- Voie de desserte existante
- Bâti existant
- Périmètre du secteur OAP

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ADAPTES AU SITE

- Mutualisation des entrées
- Perspective paysagère à valoriser
- Arbre à préserver
- Haie bocagère à préserver
- Zone préférentielle aménagée en jardin ou espace libre non imperméabilisée
- Zone d'habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)

Orientation d'Aménagement & de Programmation // SECTEUR LAS COSTES

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU



Le Plan Local d'Urbanisme a pour volonté d'affirmer une prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères avec la préservation des accès agricoles des haies bocagères identifiés pour certaines au titre du L.151-23 du CU.

>> ECHEANCIER D'OUVERTURE :
Ouverture à l'urbanisation à court terme
(à l'approbation du PLU)

>> URBANISATION : au coup par coup

>> LOGEMENTS ATTENDUS : 5 à 6 log.

>> SURFACE : 0,59 ha

>> DENSITE ATTENDUE SUR LE SECTEUR :
entre 8 et 10 logements/ha

CONTEXTE

- Voie de desserte existante
- Bâti existant
- Périmètre du secteur OAP

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ADAPTES AU SITE

- Zone d'habitat individuel - pavillonnaire
- Zone d'habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Espace non aménagé à préserver pour permettre l'accès aux espaces agricoles
- Zone non aedificandi
- Haie bocagère à préserver

