

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE-BIGORRE
COMMUNE DE HIIS (HAUTES PYRENEES)**

PLAN LOCAL D'URBANISME

**PIECE 5 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
(O.A.P.)**

Le Président,
Jacques BRUNE



Projet de P.L.U. arrêté le 09/04/2019
Enquête publique du 18/10/2019 au 18/11/2019
P.L.U. approuvé le 20/02/2020

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE-BIGORRE
COMMUNE DE HIIS (HAUTES PYRENEES)**

PLAN LOCAL D'URBANISME

**PIECE 5 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
(O.A.P.)**

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
O.A.P. SECTORIELLES	6
SECTEUR 1 – ROUTE DE VISKER	7
SECTEUR 2 – RUE DU CASTERA	11
SECTEUR 3 – RUE DE VIELLE-ADOUR	14
O.A.P. THEMATIQUES RELATIVES AUX CLOTURES	17
LE VILLAGE ANCIEN	18
ENTREES DE VILLAGE	18
HAUT DE HIIS	20

INTRODUCTION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) constituent une pièce obligatoire du P.L.U. et sont complémentaires du règlement ; elles visent à traduire le projet communal en indiquant les grands principes d'aménagement en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, et d'insertion dans le cadre existant, et concernent en particulier les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Alors que le règlement du P.L.U. s'impose aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité, les principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent dans un rapport de compatibilité qui laisse une plus grande souplesse aux porteurs de projet.

Leur contenu est encadré par les articles L151-6, L151-7, R151-6 à R151-8 du code de l'urbanisme.

Contexte réglementaire

Article L151-6 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de 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. [...] »

Article R151-6 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. [...] »

Article L151-7 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 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. [...] »

Article R151-7 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

La commune a choisi de mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) « sectorielles » pour tous les espaces ouverts à l'urbanisation d'une superficie supérieure à 3000 m², dans un souci de compatibilité avec le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Haute Bigorre arrêté par le Conseil Communautaire le 18 décembre 2019.

En conséquence, les orientations d'aménagements et de programmations ont été définies pour 3 secteurs situés en zone urbaine et à urbaniser.

Pour des raisons de compréhension et parce les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent dans un projet global qui dépasse les limites des secteurs qui y soumis au sens strict, le choix a été fait de les présenter à une échelle élargie.

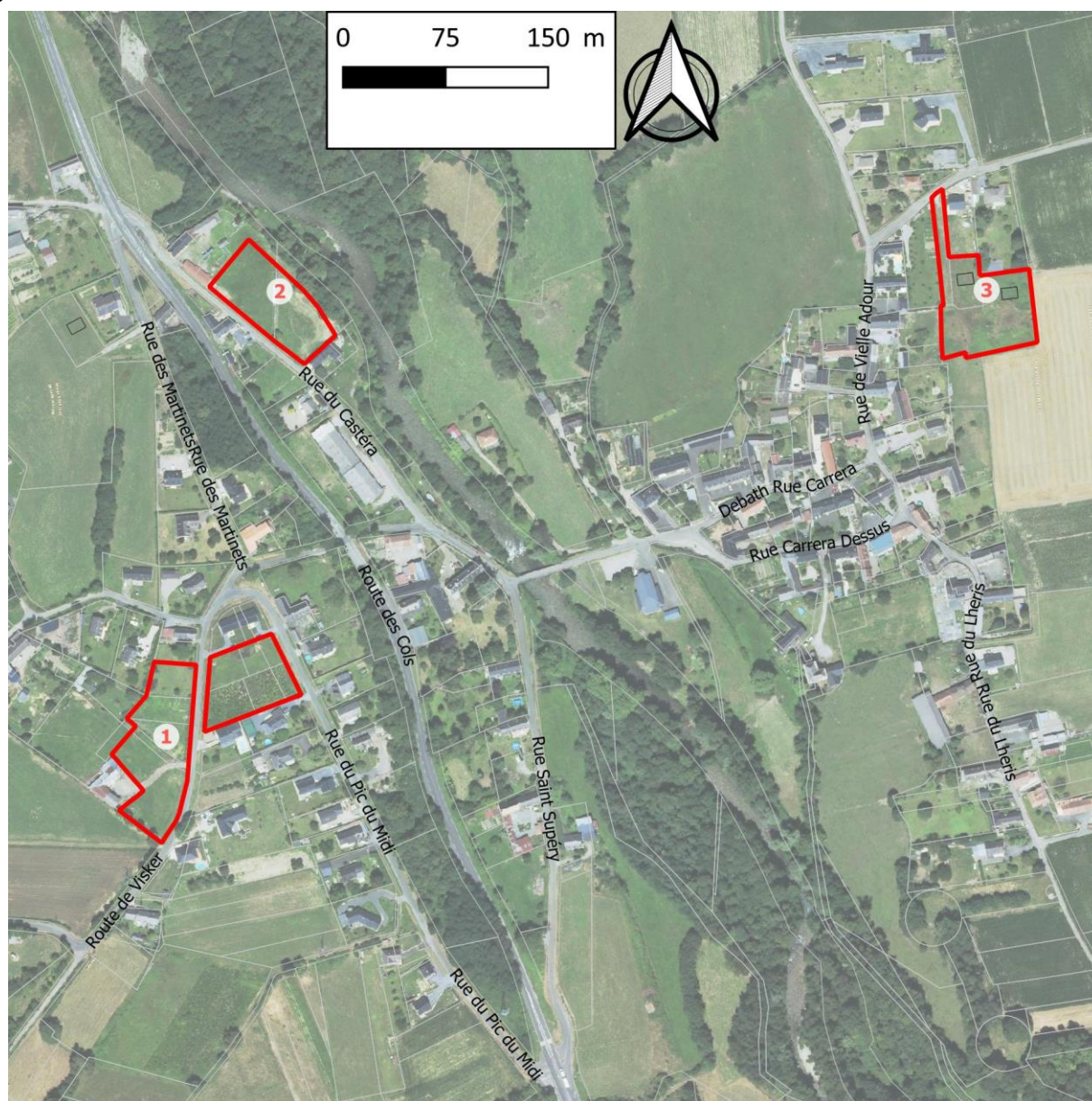
De plus, afin de préserver la qualité des paysages urbains, la commune a souhaité élaborer des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques relatives aux clôtures dans les zones urbaines.

O.A.P. SECTORIELLES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) sont présentées pour les 3 secteurs suivants (Figure 1) :

- Secteur 1 - Route de Visker
- Secteur 2 - Rue du Castéra
- Secteur 3 - Rue de Vielle Adour.

Figure 1 – Localisation des secteurs soumis à O.A.P. sectorielles



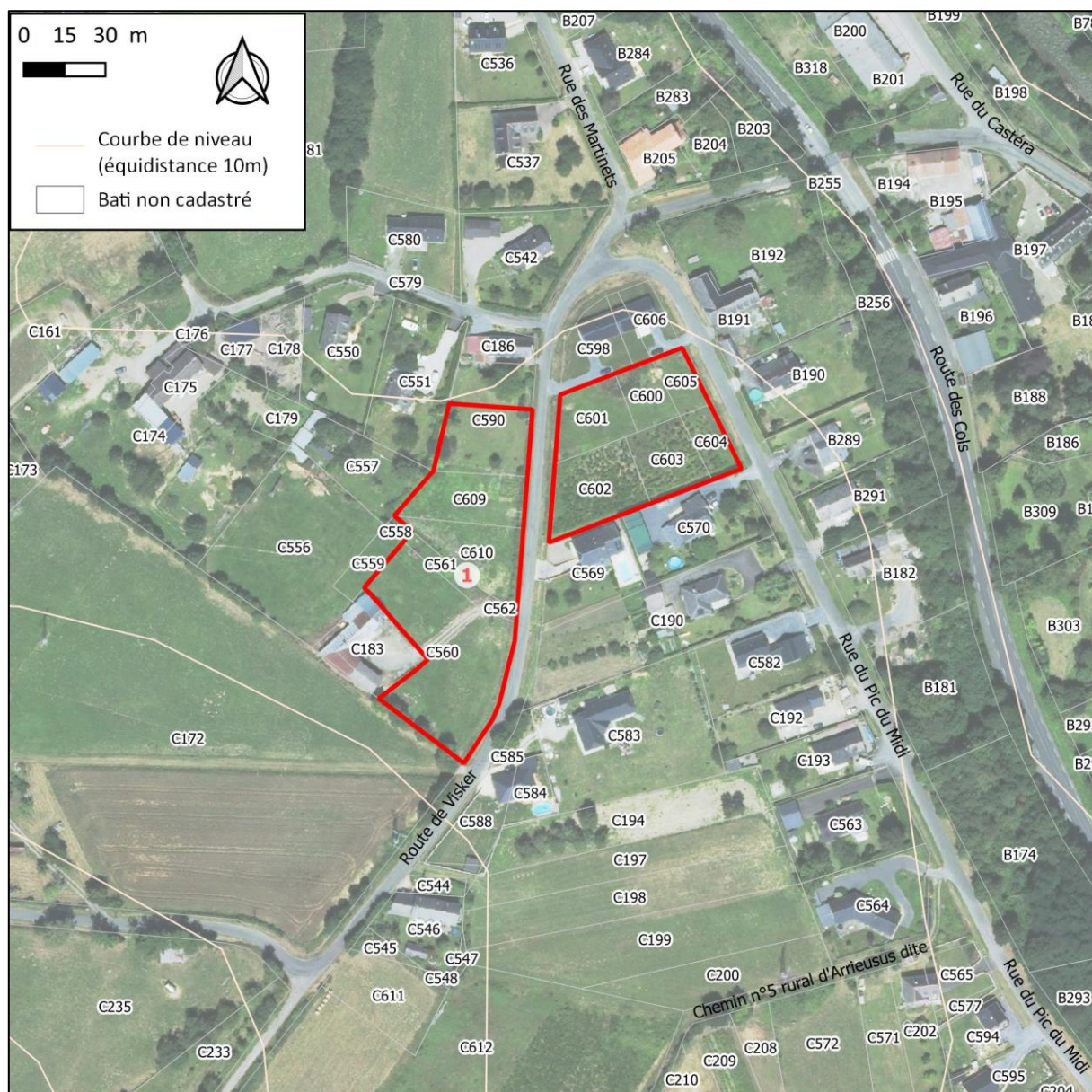
①	Secteur « Route de Visker »
②	Secteur « Rue du Castéra »
③	Secteur « Rue de Vielle-Adour »

ETAT INITIAL

Les caractéristiques architecturales et urbaines sont homogènes, avec en général :

- une vocation quasi exclusive de logement,
- une urbanisation en simple rideau de part et d'autre des voies, généralement par division parcellaire ;
- une taille des parcelles de l'ordre de 900 à 3000 m² environ,
- des constructions de type « pavillonnaire » implantées au centre des parcelles,
- des constructions constituées d'un niveau + combles,
- des toitures présentant une pente importante, couvertes par des matériaux de type ardoise,
- des façades principales tournées vers le sud.

Figure 2 – Localisation et références cadastrales (Secteur Route de Visker)



Superficie	0.8 ha
Utilisation du sol	Plantation de résineux pour les parcelles C602 à 604, non déclarée au RPG en 2017 Prairies pour les autres parcelles, non déclarées au RPG en 2017
Topographie	Pente de l'ordre de 5 à 10% pour les parcelles situées à l'ouest de la route de Visker (pente qui s'accroît du nord vers le sud). Orientation Est Pente très faible (moins de 5%) pour les parcelles situées à l'Est de la route de Visker.

PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

Ce secteur n'est pas soumis à une obligation d'aménagement d'ensemble.

OBJECTIFS GENERAUX

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Favoriser la densification du quartier « Haut de Hiis »,
- Permettre la construction de logements individuels en prenant en compte l'intégration paysagère des constructions et le contexte urbain.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'organisation et les aménagements proposés sont présentés sur la Figure 3.

Paysage, environnement naturel et cadre de vie

Les orientations retenues sont les suivantes :

- Maintenir et renforcer la haie présente en limite Ouest du secteur situé à l'ouest de la route de Visker en utilisant principalement la palette végétale locale (type noisetier, aubépine, sureau, cornouiller pour les arbustes et arbres de développement modéré, éventuellement ponctué d'arbres de plus grande hauteur de type frêne, chêne, orme, tilleul, hêtre, etc.) ;
- Conserver en tant que clôture la haie basse présente en limite Est des parcelles C589 et C590 (ouest de la route de Visker) ;
- Prévoir une bande végétalisée non aedificandi d'une largeur minimale de 5 m en bordure ouest des parcelles C589 et C590 (limite avec la zone agricole).

A noter que la haie située en limite sud du secteur soumis à OAP (parcelle C560) est identifiée comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme.

Qualité architecturale et urbaine

Les orientations retenues sont les suivantes :

- Privilégier une typologie de logements individuels, en tendant vers une densité nette¹ de 12 logements par hectare et une densité brute² de 10.2 logements par hectare.
- Favoriser les apports solaires par une orientation des façades principales vers le sud,



Haie existante à conserver en bordure de la parcelle C589

¹ La densité nette concerne les parcelles privatives (parcelle d'assise de la construction, jardin et place de stationnement privative) à l'exclusion des parties publiques de l'urbanisation (voiries, espaces et équipements de services publics, bassin de rétention...).

² La densité brute concerne les parcelles privatives et les parties collectives de l'urbanisation ; elle découle de la densité nette et du coefficient d'accompagnement en voiries, espaces et équipements publics.

Pour Hiis, la densité nette de 12 logements/ ha en extension est déclinée en une densité brute de 10.2 logements / ha en prenant en compte 15% de surfaces complémentaires dédiées aux voiries et aux espaces publics.

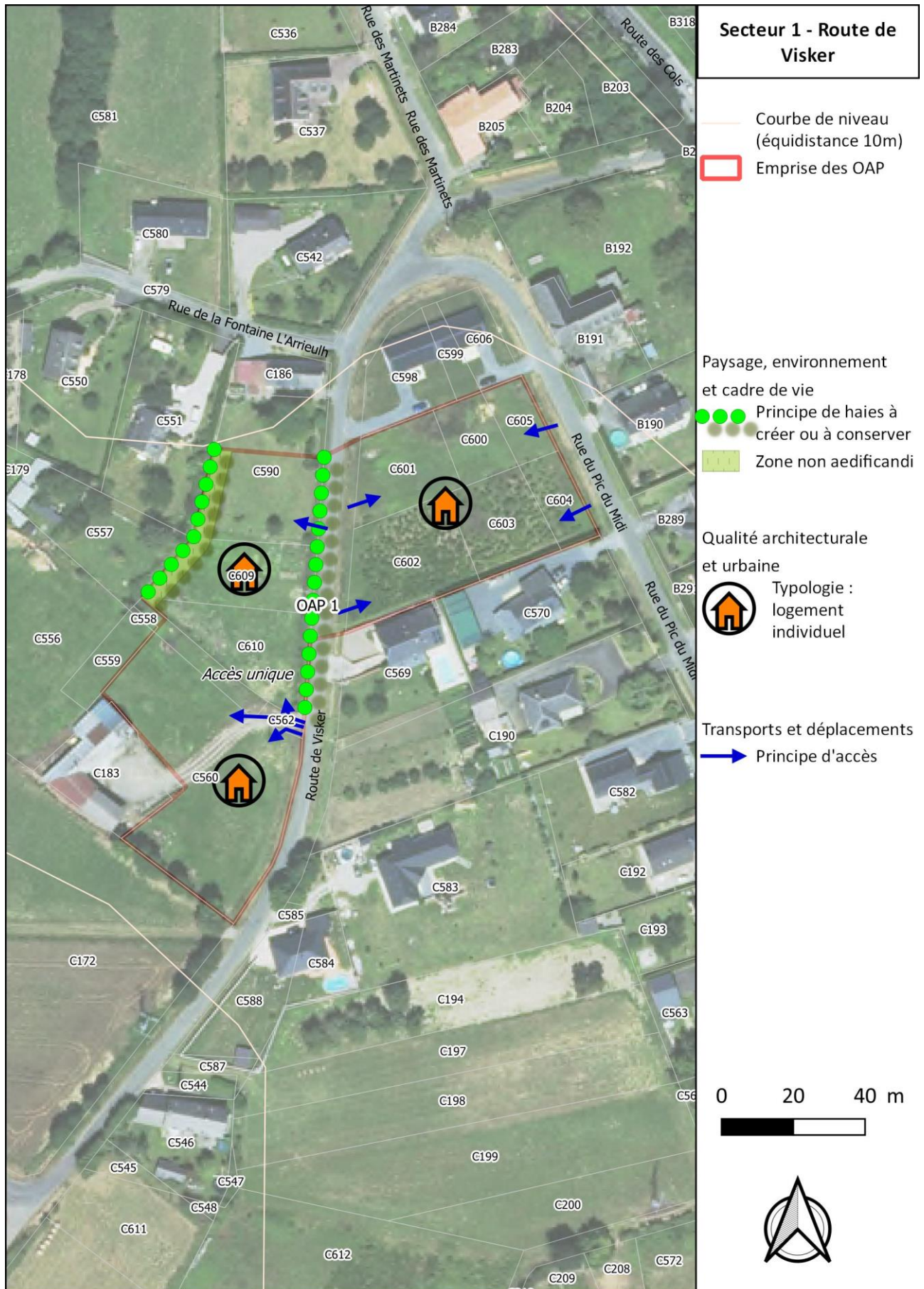
- Prendre en compte les effets d'ombrage entre les constructions à vocation de logement existantes et à venir lors de la conception des projets.

Transport et déplacements

Les orientations retenues sont les suivantes :

- Répartir les accès depuis la route de Visker et la rue du Pic du Midi pour l'ensemble de parcelles situées à l'Est de la route de Visker ;
- Regrouper les accès au niveau de celui existant (parcelle C562) pour les parcelles C560- C561, C562 et C589.

Figure 3 – Principe des aménagements projetés (Secteur Route de Visker)



SECTEUR 2 – RUE DU CASTÉRA

ETAT INITIAL

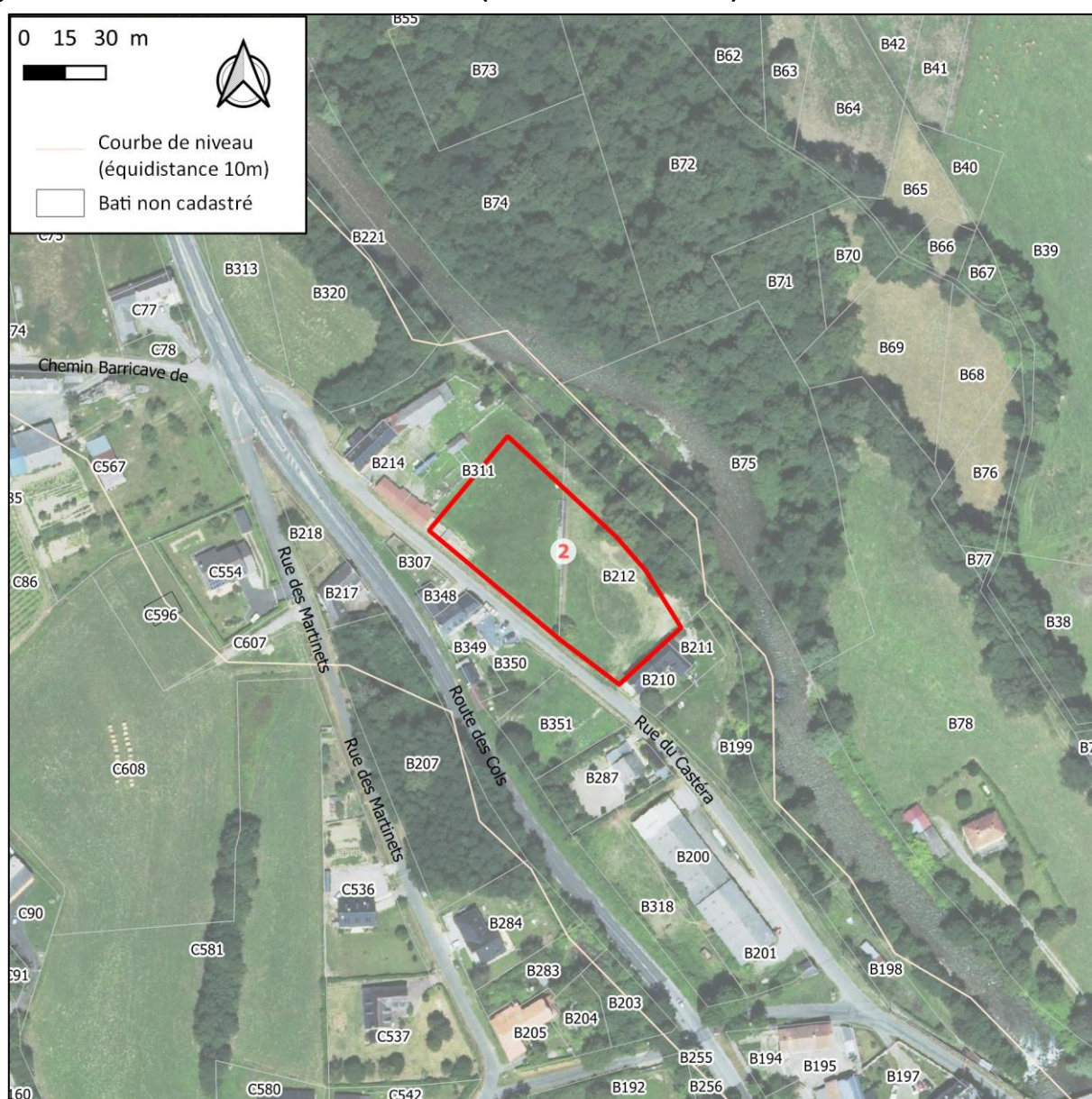
La rue du Castéra se situe en rive gauche de l'Adour, et constitue la rue d'entrée vers le village de Hiis depuis le nord. C'est un secteur qui a peu évolué : elle compte 3 constructions anciennes, une construction récente et un bâtiment d'élevage qui contraint les possibilités de construction (périmètre d'éloignement réciproque entre élevages et habitations).

Les principales caractéristiques architecturales et urbaines sont les suivantes :

- implantation des constructions en limite de voirie,
- des toitures des bâtiments principaux présentant une pente importante, couvertes par des matériaux de type ardoise,
- des façades principales tournées vers le sud.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent les parcelles B212 (partie), B311 (partie) (cf. Figure 4).

Figure 4 – Localisation et références cadastrales (Secteur Rue du Castéra)



Superficie	0.38 ha
Utilisation du sol	Prairies Utilisation par l'agriculture : parcelles déclarées en prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes) au registre parcellaire graphique (RPG) en 2017
Topographie	Parcelle en pente très faible (moins de 2%)

PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

Ce secteur n'est pas soumis à une obligation d'aménagement d'ensemble.

OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif est de favoriser la densification du village de Hiis en confortant le caractère urbain de la rue du Castéra.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'organisation et les aménagements proposés sont présentés sur la Figure 5.

Paysage, environnement naturel et cadre de vie

Les orientations retenues sont les suivantes :

- Conserver une bande végétalisée non aedificandi d'une largeur minimale de 10 m en bordure nord du secteur.

Qualité architecturale et urbaine

Les orientations retenues sont les suivantes :

- Privilégier une typologie de logements individuels, en tendant vers une densité nette³ de 12 logements par hectare et une densité brute⁴ de 10.2 logements par hectare,
- Favoriser les apports solaires par une orientation des façades principales vers le sud ou le sud-est,
- Prendre en compte les effets d'ombrage entre les constructions à vocation de logement existantes et à venir lors de la conception des projets.

Transport et déplacements

Les orientations retenues sont les suivantes :

- Répartir les accès le long de la rue du Castéra.

RECOMMANDATIONS

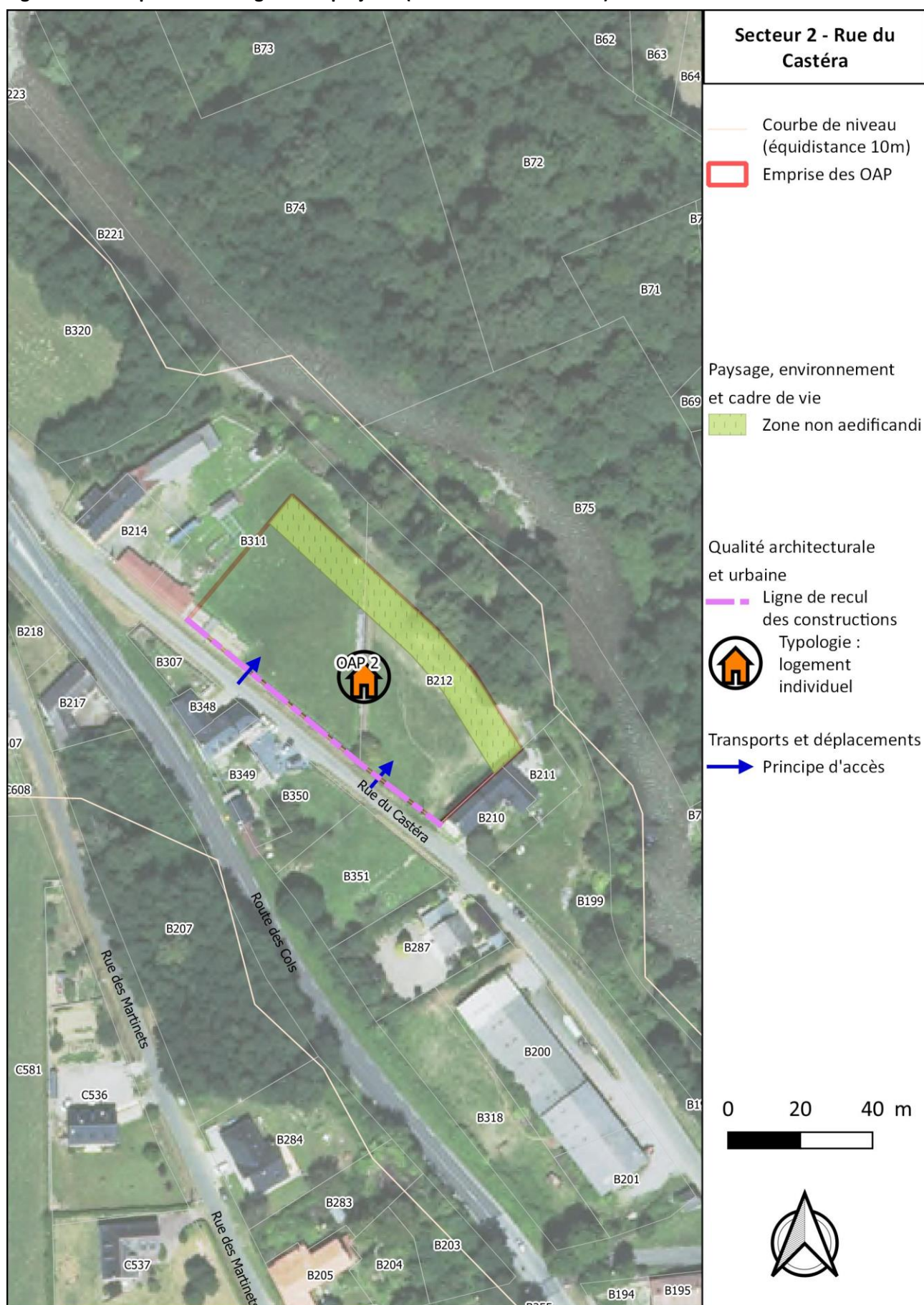
On privilégiera l'implantation des constructions principales ou d'au moins une de ses annexes en bordure de la rue du Castéra.

³ La densité nette concerne les parcelles privatives (parcelle d'assise de la construction, jardin et place de stationnement privative) à l'exclusion des parties publiques de l'urbanisation (voiries, espaces et équipements de services publics, bassin de rétention...).

⁴ La densité brute concerne les parcelles privatives et les parties collectives de l'urbanisation ; elle découle de la densité nette et du coefficient d'accompagnement en voiries, espaces et équipements publics.

Pour Hiis, la densité nette de 12 logements/ ha en extension est déclinée en une densité brute de 10.2 logements / ha en prenant en compte 15% de surfaces complémentaires dédiées aux voiries et aux espaces publics.

Figure 5 – Principe des aménagements projetés (Secteur Rue du Castéra)



SECTEUR 3 – RUE DE VIELLE-ADOUR

ETAT INITIAL

La rue de Vielle Adour constitue l'entrée Nord-Est dans le village de Hiis. Ce quartier correspond à une extension contemporaine du village qui s'est développée à partir des années 1960 et qui s'est renforcée plus récemment.

Les caractéristiques architecturales et urbaines sont homogènes, avec en général :

- une vocation quasi exclusive de logement,
- une urbanisation en simple ou en double rideau de part et d'autre de la voie, généralement par division parcellaire ;
- une taille des parcelles de l'ordre de 1895 m² en moyenne (de 530 m² à plus de 3000 m²)
- des constructions de type « pavillonnaire » implantées au centre des parcelles, mais avec des annexes en limites de voiries dans plusieurs cas
- des constructions le plus souvent constituées d'un niveau + combles,
- des toitures présentant une pente importante, en général couvertes par des matériaux de type ardoise,
- des façades principales tournées vers le sud.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent les parcelles A202, A203 et A193 (partie) : les parcelles A202 et A203 se trouvent en 2^{ème} rideau par rapport à la rue de l'Adour, et la partie de la parcelle A193 correspond à l'emprise de l'accès (Figure 6). Les parcelles A202 et A203 (partie nord-est) sont en cours de construction.

La partie sud de la parcelle A203 est classée en zone à urbaniser bloquée 2AU, qui peut être ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du P.L.U.

Superficie	0.46 ha
Utilisation du sol	Prairie non utilisée par l'agriculture, non déclarées au RPG en 2017
Topographie	Parcelle en pente très faible (moins de 2%)

PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif poursuivi est de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur et de ne pas bloquer un développement futur, tout en prenant en compte le projet en cours de réalisation.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

La figure suivante (Figure 7) présente l'organisation et les aménagements proposés.

Paysage, environnement naturel et cadre de vie

Les orientations retenues sont les suivantes :

- Créer une haie en limite Est et sud du secteur en utilisant principalement la palette végétale locale (type noisetier, aubépine, sureau, cornouiller pour les arbustes et arbres de développement modéré, éventuellement ponctué d'arbres de plus grande hauteur de type frêne, chêne, orme, tilleul, hêtre, etc.) ; cette haie pourra être doublée d'un grillage (hauteur maximum 1.80m, conformément au règlement) ;
- Créer une clôture de type mur plein d'une hauteur maximum de 1m50 le long du chemin d'accès.

Qualité architecturale et urbaine

Les orientations retenues sont les suivantes :

- Favoriser les apports solaires par une orientation des façades principales vers le sud,
- Prendre en compte les effets d'ombrage entre les constructions à vocation de logement existantes et à venir lors de la conception des projets.

Transport et déplacements

Les orientations retenues sont les suivantes :

- créer une voie d'accès à partir le rue de Vielle-Adour, selon un principe d'espace partagé entre véhicules à moteur, cycles et piétons : l'emprise de la chaussée peut être limitée à 4.5 ou 5 m de largeur ; selon l'organisation des parcelles desservies, une aire de retournement sera prévue de façon à permettre l'accès et les manœuvres des véhicules de secours ;
- Conserver des accès vers l'espace agricole situé au sud du secteur.

Figure 6 – Localisation et références cadastrales (Secteur Rue de Vielle-Adour)

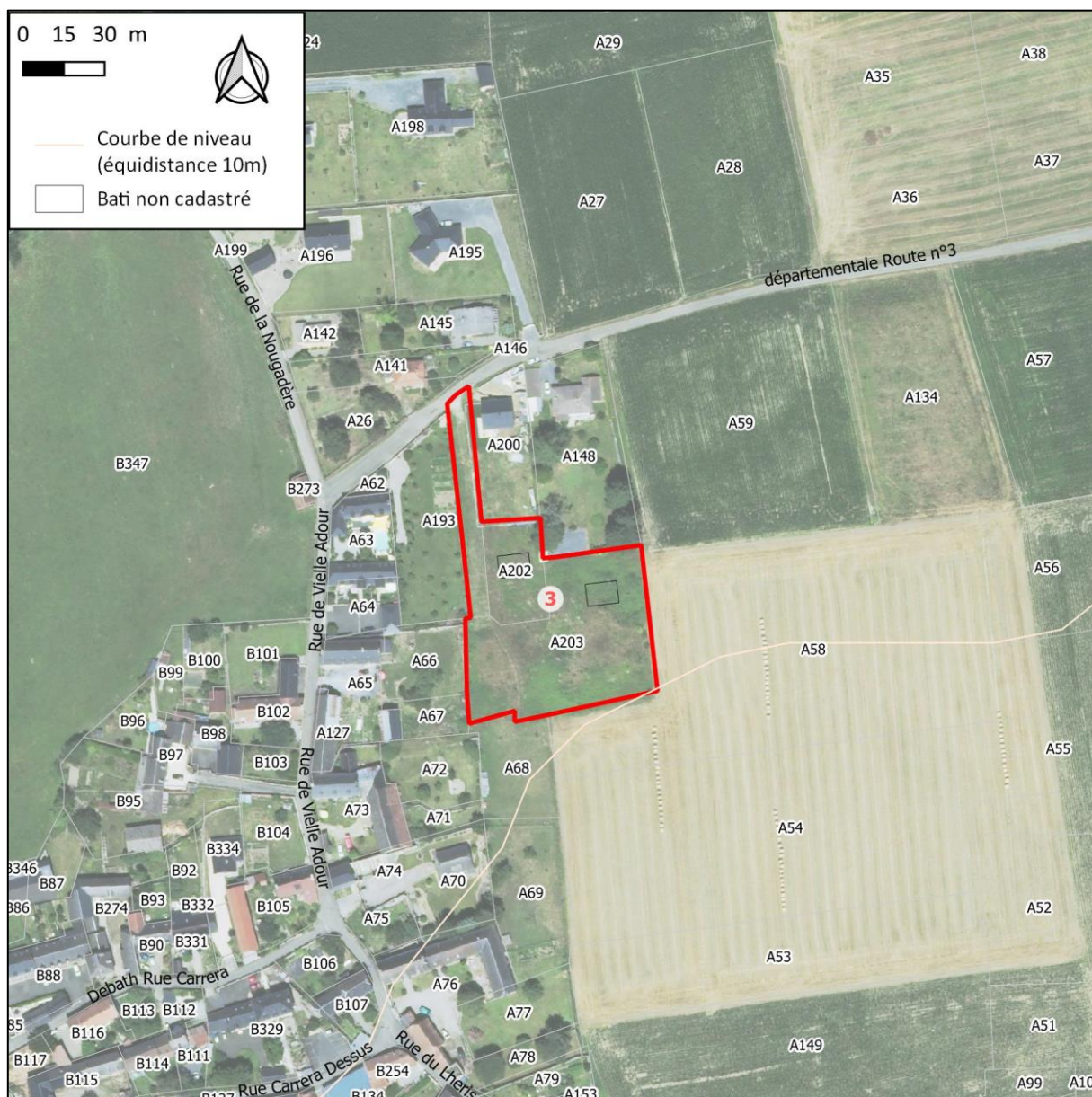
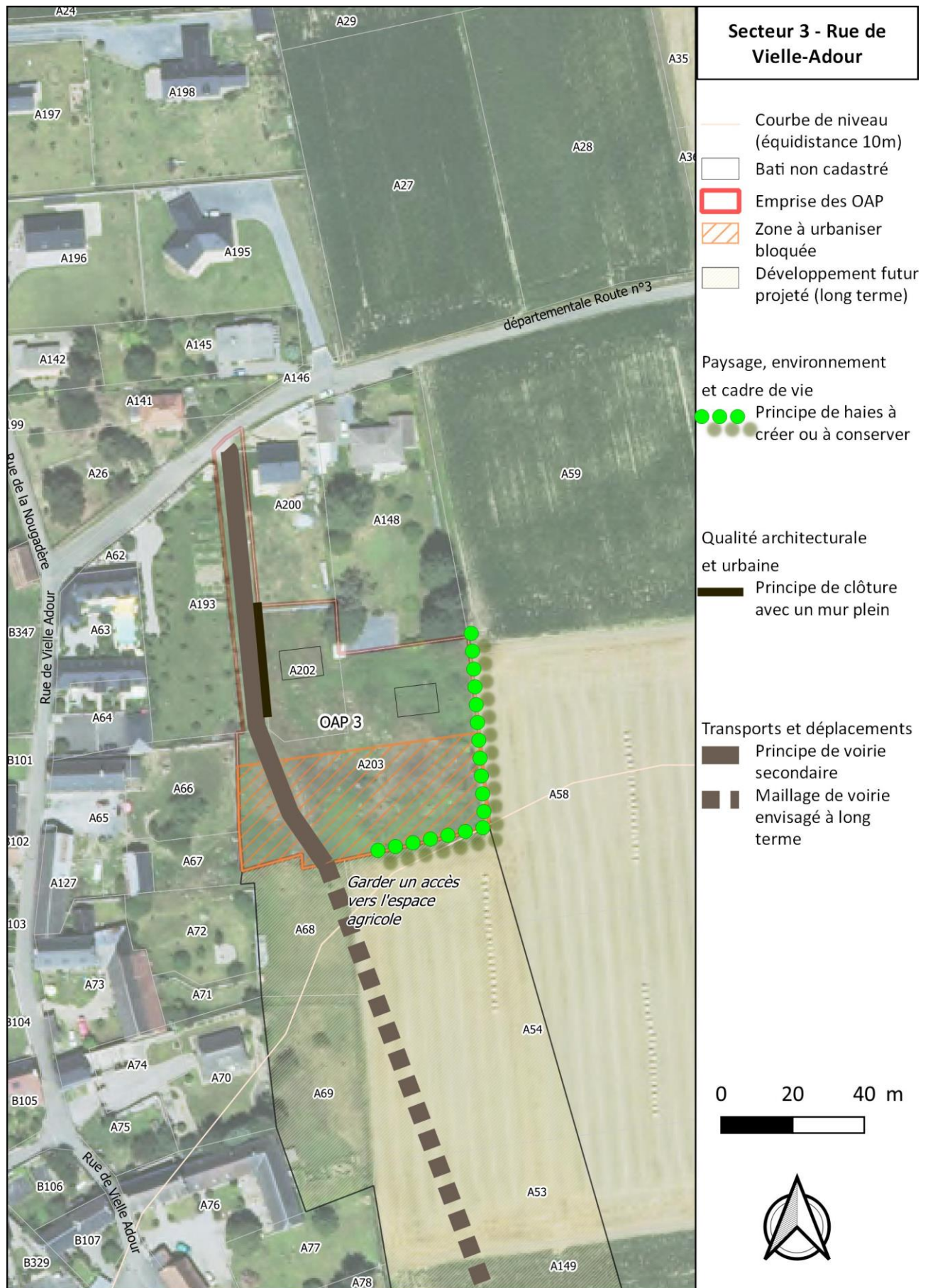


Figure 7 – Principe des aménagements projetés (Secteur Rue de Vieille-Adour)



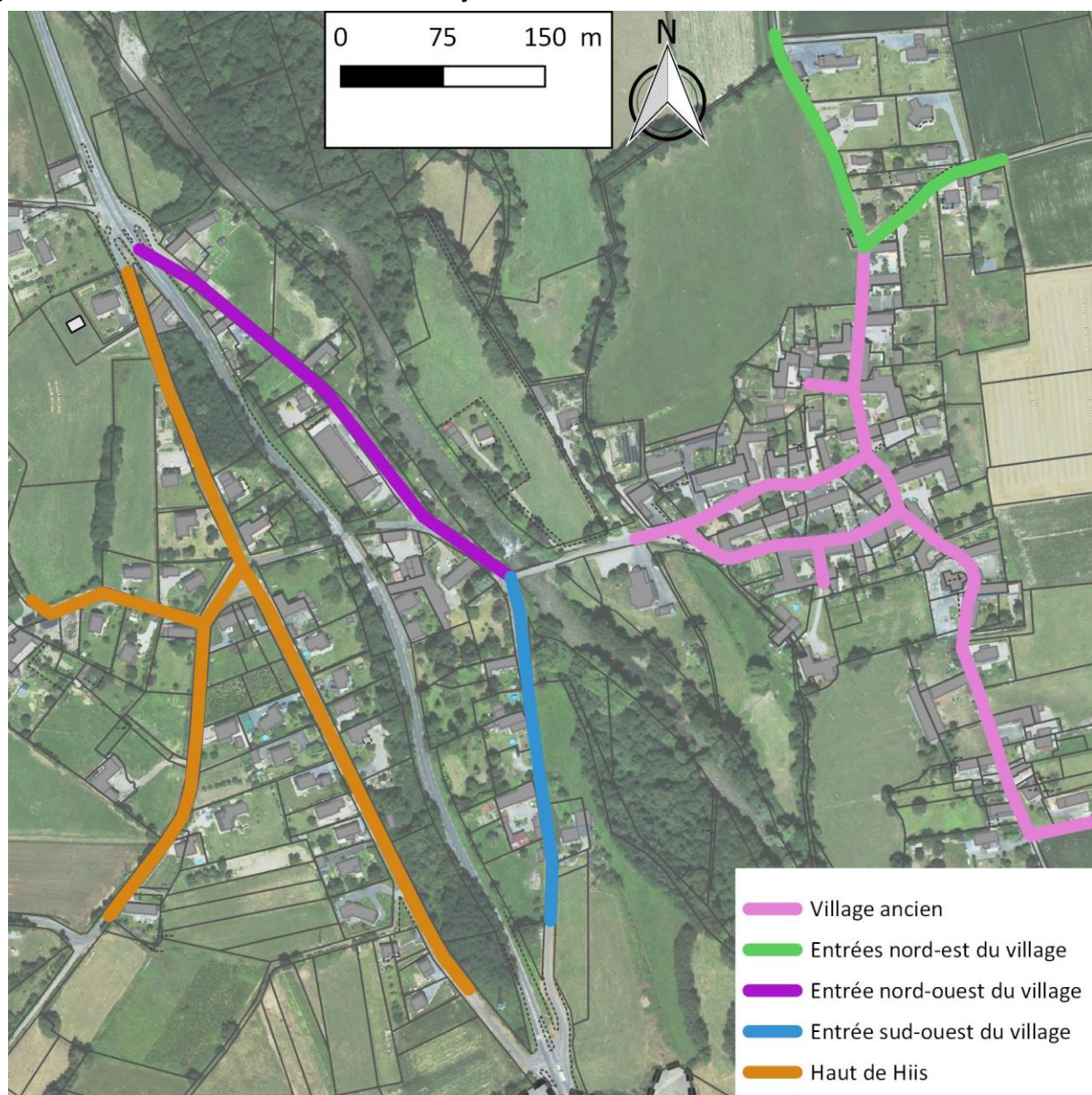
O.A.P. THEMATIQUES RELATIVES AUX CLOTURES

Les principes de clôtures suivants s'appliquent pour les parcelles classées en zones urbaines ; pour les parcelles situées en zone agricole ou naturelle, les clôtures sont régies par le règlement écrit du P.L.U. A noter qu'un certain nombre de murs en galets sont identifiés en tant qu'éléments de paysage à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Les travaux sur ces murs font l'objet de prescriptions intégrées dans le règlement écrit du P.L.U.

Pour plus de clarté, le village et ses différents quartiers ont été répartis en plusieurs ensembles (Figure 8) :

- le village ancien,
- les entrées du village (entrées nord-est, entrée nord-ouest et entrée sud-est du village),
- le Haut de Hiis.

Figure 8 – Localisation des secteurs faisant l'objet d'O.A.P. relatives aux clôtures



LE VILLAGE ANCIEN

Dans le village ancien, les clôtures sont constituées de façon quasi exclusive de hauts murs en galets.

Au-delà des règles mentionnées dans le règlement écrit, les orientations relatives aux clôtures sont les suivantes :

- parcelle A83 (rue du Lhéris)

Les caractéristiques de la clôture et du portail existants doivent être conservées.



- parcelles B102-103 (rue de Vielle Adour)

Les caractéristiques de la clôture et du portail existants doivent être conservées.



- parcelle A75 (rue de Vielle Adour)

La clôture sera constituée d'un mur en galets d'une hauteur maximum de 1m50.



ENTREES DE VILLAGE

ENTREES NORD-EST DU VILLAGE

Aux 2 entrées nord-est dans le village, les clôtures alternent murs pleins et murs bas surmontés de grillages.

Au-delà des règles mentionnées dans le règlement écrit, les orientations relatives aux clôtures sont les suivantes :

- parcelles A26-A141 (rue de Vielle Adour)
- parcelles A26-A141-A142 (rue de la Nougarède)

Les caractéristiques de la clôture et du portail existants doivent être conservées, ou en cas de modifications, la clôture doit être de type semi-opaque constituée d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0.50 et 0.70 m, surmonté d'une grille métallique ou d'un grillage, la hauteur totale de la clôture ne devant pas dépasser 1.80 m. Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits sur les 2 faces de la clôture et les teintes utilisées doivent être en harmonie avec celles du bâti voisin.



rue de Vielle Adour



rue de la Nougarède

ENTREE NORD-OUEST DU VILLAGE

L'entrée du village par la rue du Castéra se caractérise par une implantation relativement discontinue de constructions. Il en résulte une certaine hétérogénéité des types de clôtures.

Au-delà des règles mentionnées dans le règlement écrit, les orientations relatives aux clôtures sont les suivantes :

- parcelle B212 - B311

Les caractéristiques de la clôture doivent être conservées, ou en cas de modifications, la clôture doit être de type semi-opaque constituée d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0.50 et 0.70 m, surmonté d'une grille métallique ou d'un grillage, la hauteur totale de la clôture ne devant pas dépasser 1.80 m. Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits sur les 2 faces de la clôture et les teintes utilisées doivent être en harmonie avec celles du bâti voisin.



ENTREE SUD-OUEST DU VILLAGE

L'entrée du village par la rue de St Supéry se caractérise par l'organisation du bâti concerne l'essentiellement le côté ouest de la rue, avec des constructions anciennes implantées en limite de voiries et dont les parcelles sont généralement closes par des murs.

Aucune orientation relative aux clôtures n'est définie au-delà des règles mentionnées dans le règlement écrit.

HAUT DE HIIS

Le quartier « Haut de Hiis » se caractérise par une végétalisation importante qui lui confère un caractère paysager : accotement enherbés ou plantés, plantations arborées sur les parcelles, mais aussi accompagnement végétal des clôtures.



Au-delà des règles mentionnées dans le règlement écrit, les orientations relatives aux clôtures sont les suivantes :

- d'une manière générale, on favorisera un accompagnement végétal des clôtures



- Parcelles C604 - C605 - C606 (rue du Pic du Midi)
La clôture sera constituée d'une haie végétale variée d'une hauteur maximale de 1.80m.



- parcelles C598 - C599 - C606 (route de Visker)
La clôture sera constituée d'une haie végétale variée basse ou haute, d'une hauteur maximale de 1.80m.



- Parcelles C589 - C590 (route de Visker)

Les caractéristiques de la haie constitutive de la clôture doivent être conservées.

