

Commune de

OUILLOU



PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du.....
arrêtant le projet de PLU.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal
Maison des Communes - rues Renoir et Courteault -B.P.609-64006 PAU CEDEX

Téléphone 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 – service.urbanisme@apgl64.fr

Table des matières

1.1	P.A.D.D. : DES ORIENTATIONS D'URBANISME.....	3
1.2	OFFRIR LES CONDITIONS D'UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE SOUTENUE.....	3
1.3	PRESERVER L'IDENTITE LOCALE	4
1.3.1	<i>Conforter le bourg et ses abords</i>	4
1.3.2	<i>Gérer les extensions périphériques</i>	4
1.3.3	<i>Limiter l'habitat diffus dans les écarts aux secteurs déjà urbanisés</i>	4
1.3.4	<i>Pérenniser les espaces agricoles et forestiers</i>	5
1.3.5	<i>Valoriser le bourg (patrimoine bâti, espaces publics,...).....</i>	5
1.4	PROTEGER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE	6
1.4.1	<i>Maintenir les composantes majeures du paysage communal.....</i>	6
1.4.2	<i>Préserver les qualités patrimoniales du centre ancien.....</i>	6
1.4.3	<i>Préserver les espaces et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du plateau de Ger</i>	6
1.4.4	<i>Préserver les sites sensibles et prendre en compte les risques naturels.....</i>	6
1.5	DIVERSIFIER FONCTIONS ET OCCUPATIONS :	6
1.5.1	<i>Promotion de différentes formes d'habiter.....</i>	6
1.5.2	<i>Maintien et développement des activités et services.....</i>	6
1.5.3	<i>Développement d'une zone d'activité.....</i>	7
1.5.4	<i>Maîtrise d'ouvrage publique (utilisation du droit de préemption).....</i>	7

1.1 P.A.D.D. : des orientations d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme comprend un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Celui-ci expose les intentions de la municipalité pour les années à venir, à travers un projet d'évolution et de développement de l'ensemble de la commune.

Il doit dans ce cadre définir les projets d'aménagements tout en sachant qu'il n'est nullement nécessaire d'attendre que ces projets soient prêts pour approuver le P.L.U. A Ouillon, les intentions évoquées lors de la synthèse du diagnostic vont dans le sens d'une maîtrise de l'urbanisation de la commune, particulièrement sur les écarts, tout en permettant un développement harmonieux du village.

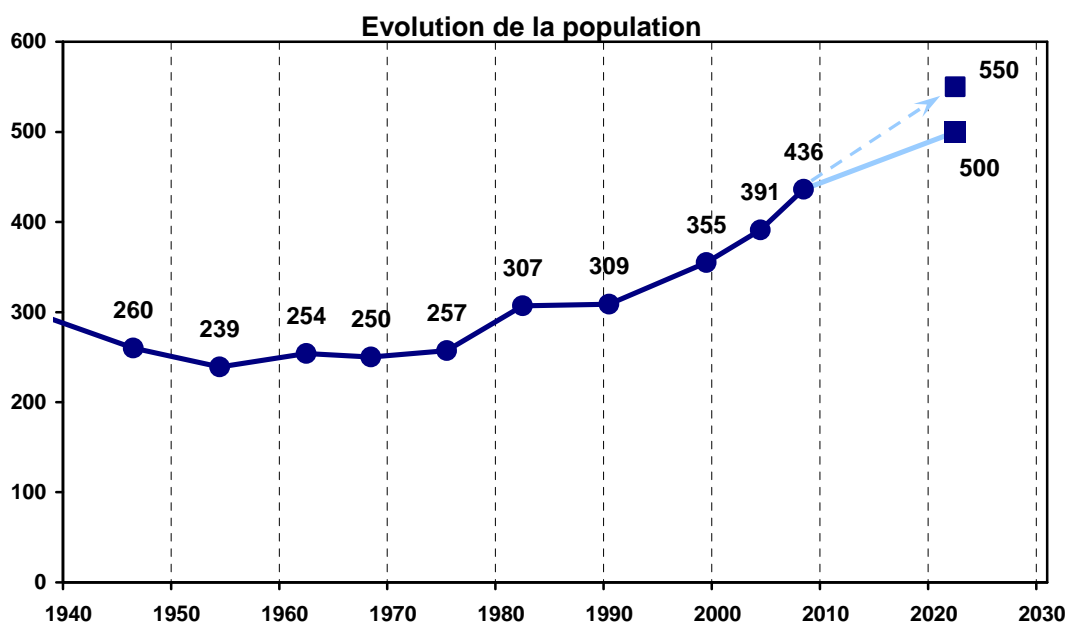
Ce document est destiné à l'ensemble de la population. Sa vocation est donc d'éviter qu'il soit trop technique et trop complexe.

Les orientations définies par le PADD ne sont pas opposables aux autorisations de construire mais d'une certaine façon s'y imposent car le règlement du PLU qui leur est opposable doit être élaboré en cohérence avec le PADD. Le règlement ne doit donc contenir aucune disposition contraire au PADD.

Des orientations d'aménagement particulières à certains secteurs ou quartiers peuvent être détaillées. Elles sont alors hors du PADD lui-même pour devenir un document à part entière avec lequel les autorisations de construire doivent être compatibles. Ces orientations peuvent concerner des actions ou opérations d'aménagement à entreprendre par exemple en matière d'environnement, d'entrée de ville, de patrimoine, de lutte contre l'insalubrité, de développement local...

1.2 Offrir les conditions d'une croissance démographique soutenue

Ouillon se compose d'un bourg et d'écarts (principalement le quartier Las Bigue). La commune a compté jusqu'à 500 habitants vers 1870. A l'époque du maximum démographique, l'ensemble des écarts était nettement plus peuplé que le bourg, ce dernier se limitant à quelques maisons. La population est tombée à 239 en 1954. Aujourd'hui, elle est de 436 (2008) et concentrée sur le bourg le quartier Las Bigue et le long de la RD 39 et dans une moindre proportion de la RD 362. Pour une large part il s'agit de fermes ou anciennes fermes à coté desquelles ne nombreuses villas se sont bâti au cours des dernières décennies. Bien que la croissance démographique soit réelle, elle reste fragile et le maintien de certains équipements comme l'école dépend aussi d'une croissance de la population. La commune s'est fixé un seuil de 500 à 550 habitants à l'échéance 2022. Cela doit également permettre de rééquilibrer la répartition de la population selon les générations et dans une optique plus globale de mixité des publics. Cette volonté de croissance s'inscrit dans le contexte de la couronne périurbaine de Pau.



C'est autour du bourg que l'effort d'accueil des néo-ouillonnais doit se faire. Le développement du village se fera principalement sur les terrains agricoles au Sud, mais également dans les très nombreuses dents creuses du bourg et de Las Bigue. Par contre, les zones de développement urbain autour des autres hameaux constitués au fil des décennies ne sont pas retenues.

1.3 Préserver l'identité locale

1.3.1 Conforter le bourg et ses abords

Une large majorité des habitants réside dans et proche du bourg. C'est à ce niveau que les extensions urbaines devront avoir lieu. Cela permet à la fois de préserver le reste du territoire communal et également de profiter des équipements de superstructure et d'infrastructure au niveau du village.

Les espaces libres dans le bourg ancien sont importants, pour autant, l'augmentation de la population sur cette partie du village peut venir de la mutation de résidences, voire de la division des très grands jardins existants. De plus, quelques constructions restent à restaurer ou aménager. Enfin, la commune souhaite disposer d'un cadre réglementaire permettant l'adaptation et la mutation du cadre bâti existant.

Les extensions du bourg sont conditionnées par leur desserte par les réseaux, leur désenclavement, pour certaines grandes parcelles. De ce fait, la continuité avec le bourg ne peut se faire que grâce à une réflexion sur la jonction harmonieuse avec le bâti existant. La continuité se fera au rythme de la réalisation de l'ensemble des réseaux.

1.3.2 Gérer les extensions périphériques

Les extensions du centre du village s'est faite dans les 4 directions. L'objectif de population à 2022 nécessite une ouverture plus importante, conditionnée par la présence ou non de l'assainissement collectif. Selon sa présence ou non, l'objectif démographique peut passer de 500 à 550 habitants. C'est principalement au Sud de la Mairie, puis au Nord chemin Guichot que se feront les extensions périphériques. Ces zones d'urbanisation se greffent sur du bâti déjà existant. Il ne s'agit pas de créer ex nihilo des quartiers urbains. Ces zones d'extension urbaine doivent satisfaire les besoins en logements pour les années à venir. Pour certaines d'entre elles, l'ouverture à l'urbanisation pourrait être conditionnée à une modification ultérieure du PLU. Les périmètres des zones ont tenu compte des risques, des contraintes induites par les exploitations agricoles et des caractéristiques paysagères et environnementales de la commune.

1.3.3 Limiter l'habitat diffus dans les écarts aux secteurs déjà urbanisés

La volonté de la commune a toujours été de limiter l'essentiel de l'urbanisation autour du bourg. Il ne s'agit pas de recréer de nouvelles zones d'habitat diffus sur les différents quartiers, car Ouillon est dans un contexte agricole marqué. Cependant, les personnes présentes sur les écarts doivent avoir la possibilité de continuer à résider sur ces quartiers. Il faut donner la possibilité d'aménager, restaurer, étendre ou transformer une construction existante, et pour le hameau de Las Bigue de s'accroître dans les limites qui existaient entre les premières et dernières maisons.

De plus il doit être possible de réaliser des annexes qui ne soient pas attenantes à la construction existante. La volonté de n'ouvrir l'urbanisation qu'autour du bourg et de Las Bigue implique que sur le reste du territoire et en particulier sur les quartiers d'habitat diffus, il ne soit pas possible de réaliser une habitation neuve, ceci afin de limiter l'urbanisation dans un secteur essentiellement agricole et naturel. Afin de permettre le développement des résidences sur les écarts, sans compromettre le développement de l'agriculture, ou l'empiétement sur les espaces naturels, le bâti existant non agricole doit faire l'objet d'un zonage qui ne permet pas les conflits d'usage.

Par ailleurs la limitation de l'urbanisation tient compte de tous les impératifs de respect des risques naturels ainsi que de limiter l'urbanisation dans un territoire ou la nature, le paysage (essentiellement issue des transformations par l'homme) sont de qualité et préservés.

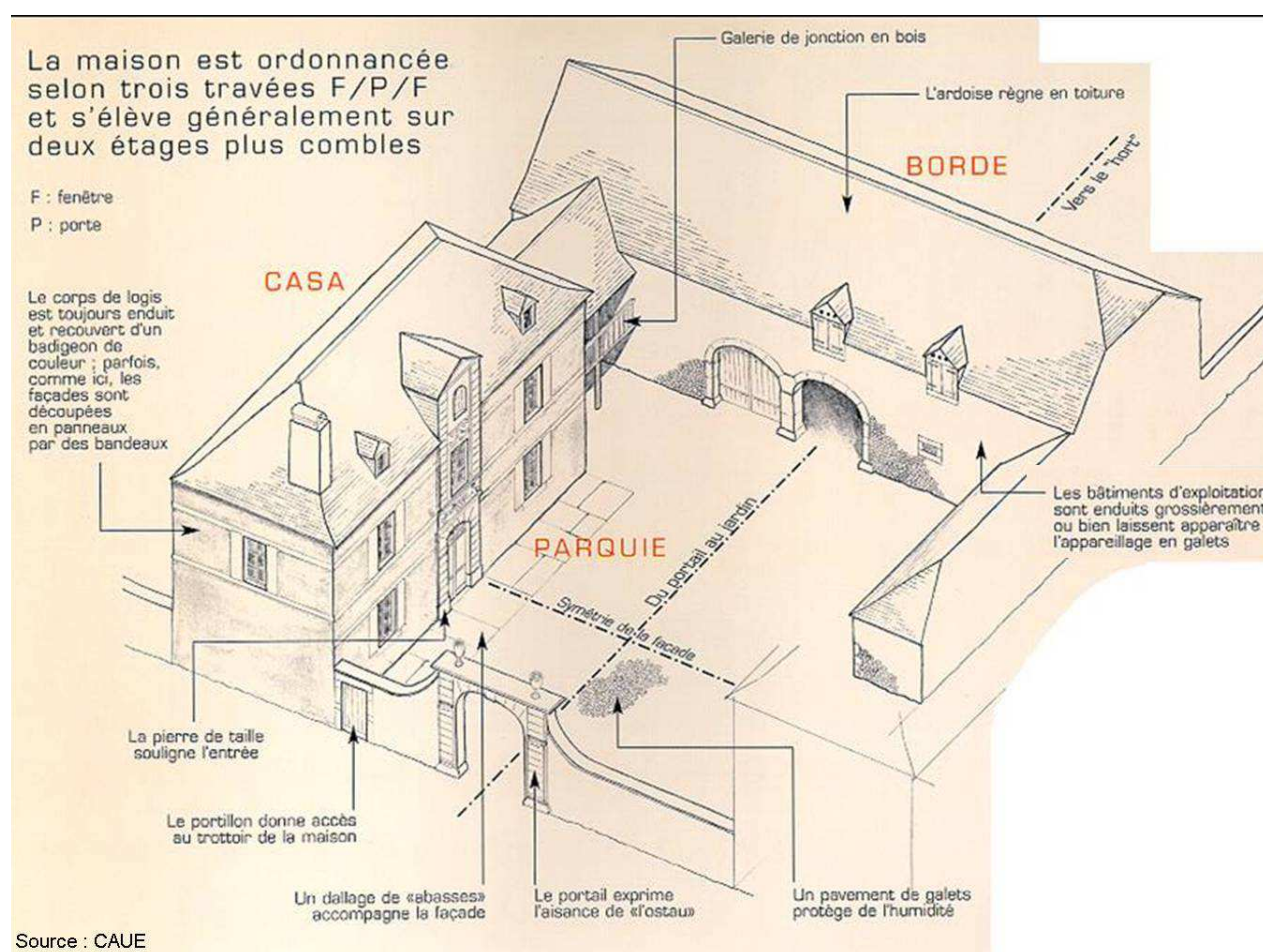
1.3.4 Pérenniser les espaces agricoles et forestiers

La commune d'Ouillon est d'abord un territoire de plateau dont les terrains se répartissent entre usage agricole et espaces naturels. Si l'homme a totalement façonné le paysage, sa présence, son habitat est limité dans l'espace. Aujourd'hui encore, l'espace est très largement exploité par les agriculteurs. La commune souhaite préserver cet équilibre et donc limiter l'urbanisation susceptible de compromettre la pérennisation, voire le développement de ces activités encore très présente sur Ouillon. La vocation agricole ou forestière dans le PLU est préservée. L'urbanisation, de par ses superficies prises sur les terres (avant tout agricoles), ne compromet pas les exploitations existantes. Par rapport aux élevages, le principe de réciprocité d'implantation à plus de 50 mètres (ou 100 mètres) est rappelé. Les zones constructibles, respectent globalement ses périmètres pour les exploitations au niveau du bourg. Les créations et extensions d'exploitations agricoles sont privilégiées au-delà du bourg.

1.3.5 Valoriser le bourg (patrimoine bâti, espaces publics,...)

Le centre du village d'Ouillon n'a que peu évolué depuis 1850 du fait d'une forte baisse de la population et du développement de lotissement plus en périphérie. Aussi, la trame bâtie est restée globalement la même depuis cette époque. Il y a eu quelques constructions nouvelles, ou des transformations complètes de construction, mais la plupart des bâtisses agricoles traditionnelles existe encore. Comme la trame urbaine est basée sur des modèles bâtis liés à l'exploitation agricole des précédents siècles, l'ensemble du centre du village ancien forme un tout qui donne une valeur patrimoniale au bourg.

L'objectif est de préserver le passé sans pour autant interdire aux résidents de pouvoir faire évoluer leur construction avec le confort moderne. Le règlement de zone du bourg ancien doit permettre de garder ce bâti ancien.



Modèles d'implantation et d'aspect traditionnel des constructions sur le bourg ancien

1.4 Protéger l'environnement et le cadre de vie

1.4.1 Maintenir les composantes majeures du paysage communal

La commune souhaite préserver la logique de répartition des vocations du sol qui fonde les caractéristiques paysagères actuelles de la commune. En particulier, aucun développement urbain n'est prévu sur le territoire communal hormis en extension du bourg actuel et de Las Bigue, hameau déjà constitués. Les autres secteurs mis en valeur par l'exploitation agricole ne connaîtront pas de développement urbain. Les espaces autour des cours d'eau et les grands bois ont vocation à rester en espace naturel.

Ainsi, les 3 grandes entités, boisement, espaces agricole et urbains sont maintenues dans des proportions équilibrées par rapport au précédent zonage.

1.4.2 Préserver les qualités patrimoniales du centre ancien

La commune souhaite permettre l'évolution du cadre bâti ancien tout en assurant la préservation de ses particularités essentielles. Une réglementation adaptée visera à préserver les caractéristiques majeures concernant l'implantation, la volumétrie et l'aspect des constructions du centre ancien.

1.4.3 Préserver les espaces et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du plateau de Ger

Parce qu'ils constituent une part importante de l'identité culturelle locale sur laquelle doit pouvoir s'appuyer un développement durable des coteaux de piémont, les massifs boisés le long du Luy de France, les bosquets et les haies, ainsi que les quartiers mis en valeur par les agriculteurs, doivent être préservés de toute autre vocation principale que l'agriculture ou la sylviculture.

1.4.4 Préserver les sites sensibles et prendre en compte les risques naturels

Soucieuse de sauvegarder les milieux offrant une grande biodiversité en flore et en faune, la commune souhaite préserver les sites humides et les milieux aquatiques les plus remarquables.

En particulier, les abords immédiats des rives des cours d'eau sont préservés des atteintes liées au développement urbain, des éléments sont ainsi identifiés. De plus, en raison notamment des risques d'inondation, les abords du Luy de France et du Bialé sont préservés de l'urbanisation.

1.5 Diversifier fonctions et occupations :

1.5.1 Promotion de différentes formes d'habiter

Pour pouvoir accueillir de nouveaux habitants dans le contexte du pays de Morlaas, il est nécessaire de proposer toutes les formes d'habiter. Les zones constructibles doivent permettre l'implantation des maisons individuelles comme des immeubles collectifs (dans des formes et gabarits à l'échelle d'Ouillon), cette dernière possibilité est largement déterminé par la réalisation de l'assainissement collectif.

De même, la promotion doit être faite à la fois sur de l'accession à la propriété et sur la location, qu'elle soit sociale ou non.

Les emplacements réservés, le droit de préemption urbain sont des outils possibles pour une telle politique de la part de la municipalité.

1.5.2 Maintien et développement des activités et services

De par sa dimension, la commune compte quelques services et artisans. L'objectif de croissance démographique doit permettre d'abord le maintien de l'existant, puis le développement de nouveaux

services. Les zones constructibles et les règlements qui y sont liés permettent ce développement. Il n'est pas prévu une zone spécifique pour ces activités à partir du moment où elles ne sont pas nuisantes avec la proximité de l'habitat.

1.5.3 Développement d'une zone d'activité

Bien qu'il y ait quelques artisans sur la commune, il n'est pas nécessaire de déterminer pour l'activité économique une zone spécifique. A ce jour, la commune d'Ouillon n'a pas cette vocation.

1.5.4 Maîtrise d'ouvrage publique (utilisation du droit de préemption)

Comme une partie du bâti est de qualité patrimoniale et que le potentiel foncier est réel, au vu de la demande (proximité de Pau et Morlaas), le risque de se transformer en village au mono -profil est réel (et partiellement effectif). Le risque de voir la vente de terrain pour le seul intérêt de promoteur, sans concertation et sans lien avec le reste du village existe également.

Le Droit de Préemption Urbain (DPU) doit permettre, de ne pas laisser partir le foncier au profit d'opération non souhaitées sur des terrains clés de la commune. Cette politique permet de stabiliser et diversifier la population. Le DPU permettra de constituer les réserves foncières nécessaires.

Cette maîtrise foncière doit également permettre de préserver, de valoriser le bâti de qualité patrimoniale existant ou de proposer du logement à des ménages. Il est nécessaire de permettre une reconquête du parc logements pour la population à demeure (pour loger les jeunes qui souhaitent rester au bourg et les faire cohabiter avec les plus anciens), mais également dans l'objectif de valoriser le patrimoine traditionnel (une intervention doit rester possible sur le bâti délaissé et qui peut muter).

Orientations spatialisées

