



Plan Local d'Urbanisme Projet de modification simplifiée n°1

Approbation

- PLU approuvé le 05 novembre 2006
- PLU révisé le 17 mai 2011
- PLU modifié le 21 Octobre 2015

Table des matières

1. Cadre juridique portant sur l'évolution des documents d'urbanisme
2. Procédure de modification simplifiée
3. Objet : suppression de l'emplacement réservé « logements » Ln°3 et emplacement réservé n° 4
4. Pièces modifiées
5. Modalités de mise à disposition du dossier et observations

Le PLU (plan local d'urbanisme), en vigueur sur la commune d'Ousse, a été approuvé le 5 novembre 2006. Il a inscrit l'emplacement réservé n°4 (anciennement n°13) pour la réalisation d'une voie sur la parcelle CR 216.

Par la suite, il a fait l'objet d'une révision simplifiée, le 17 mai 2011 portant sur :

- La mise en place d'un emplacement réservé « logements » dit Ln°3 destiné à la création de logements sociaux, au profit de la communauté d'agglomération Pau-Pyrénées.

Par arrêté en date du juillet 2015, la commune souhaite mettre en œuvre une modification simplifiée supprimant l'emplacement réservé « logements » Ln°3 et l'emplacement réservé n°4.

1. Cadre juridique portant sur l'évolution des documents d'urbanisme

Le législateur a doté les collectivités, d'outils d'évolution de leur document d'urbanisme par le biais de modification et/ou de révision.

Plusieurs cas sont donc envisageables :

- en application de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, *la procédure de révision* est mobilisable lorsque la commune envisage :
 - soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
 - soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 - soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- *La procédure de modification* est engagée, en application des articles L.123-13-1 et 2, lorsque la collectivité envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions. Par ailleurs, sauf dans le cas de majoration des possibilités de construire (cf. article L.123-1-11), lorsque le projet de modification a pour effet :
 - d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2 AU, avec délibération motivée,
 - soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - soit de diminuer ces possibilités de construire ;
 - soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- En dehors de ces cas mentionnés, et dans les cas suivants :
 - majoration des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11
 - la rectification d'une erreur matérielle,

le PLU peut faire l'objet d'une *modification simplifiée*.

2. Procédure de modification simplifiée (cf. annexe 1)

L'initiative : elle est engagée à l'initiative du maire, compétent en matière de PLU, et conformément à l'article L. 123-13-3 du code de l'urbanisme. Ce dernier prend un arrêté portant sur la mise en œuvre d'une modification simplifiée, publié pendant un mois en mairie et mentionné dans la presse.

Mise à disposition et modalités : Le projet de modification simplifiée, l'exposé des motifs et

éventuellement les avis des personnes publiques associées sont mis à disposition du public *pendant un mois* (cf. article L. 123-13-3 du code de l'urbanisme) dans des conditions permettant de formuler des observations qui seront par la suite enregistrées et conservées.

Les modalités de mise à disposition sont précisées par l'organe délibérant (dans ce cas, le conseil municipal), et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition, par la publication dans un journal à diffusion départementale et affichage en mairie. Elles sont donc actées par délibération du conseil municipal, lorsque l'initiative en revient au maire.

Notification aux personnes publiques associées : Le projet est notifié aux personnes publiques mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 du code de l'urbanisme (cf annexe 2), avant la mise à disposition du dossier au public.

A l'issue de la concertation avec le public : le maire présente le bilan de la mise à disposition devant le conseil municipal, dans le cas présent. Le projet pourra faire l'objet de modification pour tenir compte des avis et observations du public. Le projet de modification simplifiées est approuvée par délibération motivée.

Publicité : En application des articles R.123-24 et 25 du code de l'urbanisme, la délibération approuvant la modification simplifiée fait l'objet des mesures de publicité suivantes :

- affichage d'un mois en mairie,
- mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département

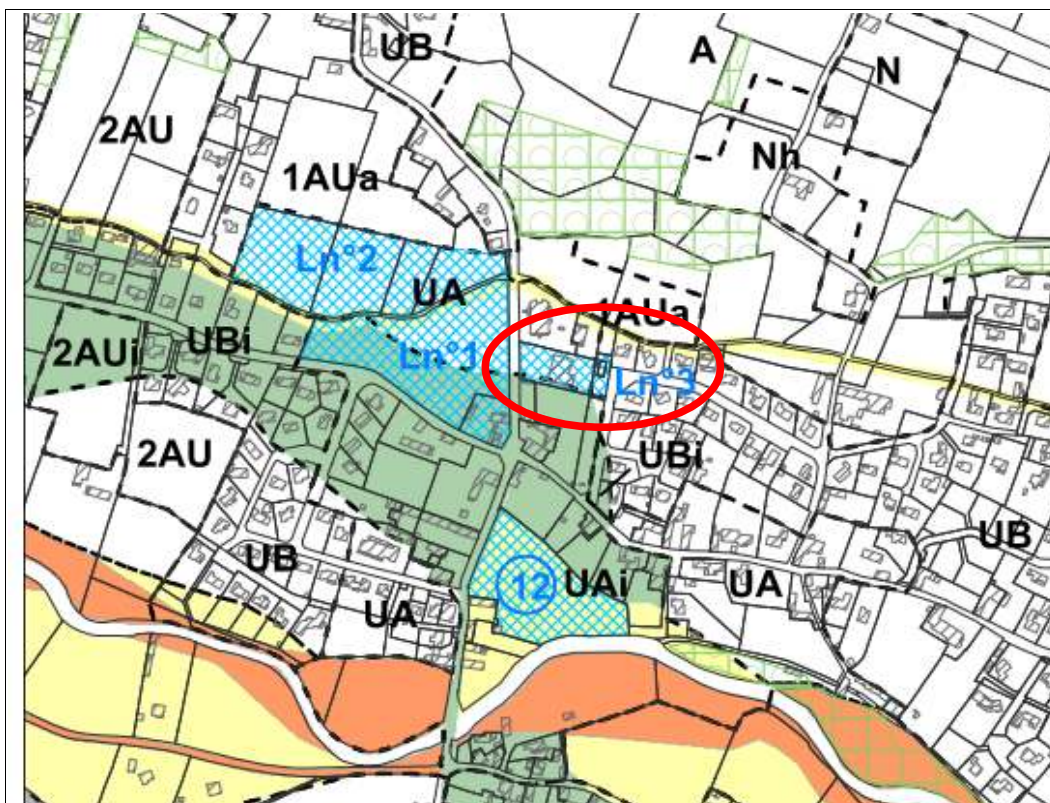
Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

3. Objectifs de la modification simplifiée

1. suppression de l'emplacement réservé « logements » Ln°3

Pour rappel, en 2011, une procédure de révision simplifiée du PLU a créé l'emplacement réservé « logements » Ln°3. Ce dernier comprenait les objets suivants :

- Réalisation de logements sociaux sur la parcelle CR 68 , en zone UA et les parcelles CR 116 et 216 en zone UB du PLU (plan ci dessous)



Cet emplacement réservé permettait complétaient les emplacements réservés « logements » 1 et 2 définis en 2006 dans le PLU, au titre du PLH, portés par la Communauté d'Agglomération Pau Pyrénées.

Ces parcelles sont positionnées au sein de l'urbanisation existante et non en extension. Par ailleurs, elles sont desservies par les réseaux nécessaires, et au plus près des équipements existants de la commune (mairie, école, garderie, maison des associations...).

- La parcelle CR 68, d'une surface de 2557 m² (zone UA) : projet en cours de réalisation

Une étude de faisabilité en 2011, pour le compte de la SEM « Béarnaise Habitat » a permis de déterminer un potentiel de 12 logements en deux petits collectifs (cf annexe 3).

En mars 2015, un permis de construire concernant la résidence « Arriou 2 » et basé sur cette étude, a été accordé, remplissant ainsi les conditions de destination de l'emplacement réservé. Le projet reprend le règlement du PLU en zone UA et l'accès direct aux immeubles se fera par la RD 38.

La construction de logement social à cet endroit remplit les deux objectifs fixés pour la municipalité lors de la révision simplifiée :

1. *La poursuite de la diversification de la composition socio-démographique et du parc de logement.* (cf. annexe 4). Bien que la commune ne soit pas soumise à la règle des 20 % de logements sociaux à atteindre sur l'ensemble de son parc (commune de moins de 3500 hab), elle doit remplir les objectifs définis par le Programme local de l'habitat sur la période 2011-2016, à savoir, 18 logements sociaux. Pour rappel, la commune dispose déjà de 12 logements sociaux sis à la résidence « Arriou ». L'ensemble de ces opérations s'inscrit dans une logique de diversité sociale instaurée et soutenue par l'échelon intercommunal.
En construisant 12 nouveaux logements, les objectifs du PLH sont atteints dans leur quasi globalité. Pour les 6 logements sociaux manquants et les 25 logements en accession à la propriété, ils seront reportés sur les emplacements réservés logements 1 et 2, d'une superficie respective de 1 ha 75 et 1 ha 78.
La forme urbaine et la typologie des constructions permettront d'apporter une diversité dans la constitution des ménages, ce que la forme pavillonnaire exclut (grand ménage, avec enfants au détriment des foyers monoparentaux, couples, jeunes adultes, personnes âgées ou petits ménages).
2. *La requalification d'une friche bâtie en cœur de village* : la logique de requalification d'une friche urbaine, passant d'un entrepôt en déshérence à des logements, permet de renforcer la centralité du bourg, axe du PADD (« 1.2 : Créer un cadre de vie agréable et attractif pour tous » - annexe 4). Elle entre dans une logique d'amélioration du cadre et du paysage:l'état de ruine nuisant à l'environnement paysager.
Elle remplit également les objectifs de densification définis dans le projet de développement de la commune (« 4.3 : Densifier le centre bourg », extrait PADD-annexe 4)

- Les parcelles CR 116 et 216 supportant une grange.

Elles sont incluses l'une dans l'autre pour une superficie cumulée de 622 m². Accolées à la parcelle CR 68, elles ont pour propriétaire la SARL Sogermo, ancien de la parcelle CR 68.

L'accès au site se fait par la rue des lauriers, avec une circulation limitée car il s'agit d'une voie de lotissement.

Les parcelles supportent donc une habitation ancienne reconvertie en grange. Son acquisition avait, à l'origine pour but, l'extension de l'activité de la SARL Sogermo, présente sur la parcelle mitoyenne. Ce projet n'a pas vu le jour. La société n'est plus présente sur ce site par ailleurs.

Par ailleurs, une opportunité récente d'acquisition de ce bien permettra une rénovation et

remise en valeur de la grange en logement dont le caractère architectural local est notable : cela va dans le sens du renforcement de la centralité du bourg (axe du PADD« 1.2 : Créer un cadre de vie agréable et attractif pour tous » - annexe 4) et de l'amélioration du cadre et du paysage. Cette acquisition porte sur l'ensemble foncier CR 116 et 216, d'un seul tenant, soit 622 m². Elle se situe en dessous de la superficie moyenne des parcelles destinées au logement : 1200 m².

Les accès aux opérations :desserte des parcelles

- *Accès routier* : Pour la résidence « Arriou 2 » : l'accès se fait par la RD 38, axe traversant Nord/sud de la commune, comme indiqué dans le dossier de révision simplifié. L'accès aux parcelles CR 116 et 216 se fait par la rue des Lauriers.

- *Desserte transports en commun* : Un arrêt de bus Conseil Départemental 64 est attenant à l'opération, place de la mairie et un arrêt Idélis se trouve à moins de 200 m des deux projets (rue de l'église/sud cimetièrre). Cela permet de disposer d'une alternative à l'utilisation de l'automobile.

- *Cheminement piétonnier* : Par ailleurs, la commune fera l'acquisition d'une bande de terrain au sud de la parcelle 216, qui permettra la réalisation d'un chemin piétonnier afin de faciliter la desserte entre la rue des Lauriers et ses lotissements, vers l'arrêt de bus, évitant aux scolaires de s'aventurer sur les axes de transit que sont les RD 38 et 213 – plan page suivante), avec le danger que cela comporterait.

2.et de l'emplacement réservé n°4

Le PLU avait instauré un emplacement réservé n°4 (anciennement n°13) pour réaliser un accès au bâtiment des services techniques de la commune, situé à l'arrière de la résidence « Arriou » (cf plan page suivante) par la parcelle CR 216.

Or, les quelques véhicules de la commune, se rendant sur ce lieu, empruntent la voie sud de la résidence, en accord avec la SEM « Béarnaise Habitat », sans que ce la ne gêne les locataires et usagers du site.

Il est proposé de maintenir en l'état la desserte par ailleurs afin de ne pas gréver les parcelles CR 116 et 216 de leur superficie mobilisable pour le projet privé de réhabilitation de la grange.

On notera que le maintien du projet de desserte des services techniques, indiqué dans la révision simplifiée n°1 par la rue des Lauriers, n'a plus lieu d'être car l'accès se fait désormais par la RD 38, en accord avec la SEM « Béarnaise Habitat », propriétaire de la voie.

En conclusion, il semble opportun de supprimer l'emplacement réservé « logement » n°3 et l'emplacement réservé n°4 par le biais de la modification simplifiée comme précisé dans l'article L.123-13-3 du Code de l'urbanisme.

Les conditions d'occupation de sols sont certes remplies pour la parcelle CR 68 avec la création de l'opération de 12 logements sociaux en petits collectifs, permettant la mixité sociale à Ousse et définie dans la politique intercommunale.

La rénovation de la grange (parcelles 116 et 216) encourage l'amélioration du cadre de vie et la prise en compte des paysages. Cependant, l'emplacement réservé n°4, avec une possibilité de desserte des services techniques par ces parcelles, doit être levé car l'accès a été pérennisé par la RD 38.

L'objectif de densification du centre bourg est également respecté par ces opérations.

Présentation des abords de l'emplacement réservé Ln 3 et de l'emplacement réservé n°4



Légende



Parcelle CR 68 = Résidence Arrious 2

Parcelles CR 116/216 = Réhabilitation grange (projet privé)

Dessertes existantes

Accès piétonnier à prévoir vers l'abri bus CD64

Arrêt de bus

4. Procédure, modalités de mise à disposition du dossier et observations

Pour ce faire et au préalable de cette mise à disposition, les personnes publiques associées à l'élaboration du PLU ont été consultées dans le cadre de la concertation, par courrier en date du 7 Août.

Le projet n'a fait l'objet d'aucune remarques et observations de la part des services de la CCI Pau-Béarn, du Conseil Départemental 64 et de la Communauté d'Agglomération Pau – Pyrénées.

Cependant, Monsieur le Préfet, représenté par la Direction Départemental des Territoires et de la Mer, a souhaité que le dossier apporte des précisions quant à la répartition chiffrée des logements sociaux reportés sur les emplacements logements « Ln1 et 2 ».

Aussi, la commune a amené cette précision :

« Orientations d'aménagement I

Pour « Transformer, valoriser et dynamiser le centre-bourg »

Le programme local d'habitat de la CDAPP demande la construction de 18 logements locatifs sociaux sur la commune d'Ousse : 12 sont en cours dans un programme de logements collectifs sur l'emplacement réservé n°3. Afin de compléter la mise en œuvre du PLH il est imposé la réalisation d'au moins de 6 logements locatifs sociaux répartis au prorata de la surface constructibles sur les emplacements réservés Ln° 1 et 2. »

Par la suite, le projet, l'exposé et ses motifs, les avis des personnes publiques associées, la réponse faite par la commune, ainsi que les précisions apportées par la commune en matière de répartition des logements sociaux à réaliser, inscrits dans le PLH, ont été mis à disposition du public dans le cadre de la concertation qui s'est tenue du 8 septembre au 7 octobre. Ce dernier a été informé au moins 8 jours avant la mise à disposition par une publication dans la presse.

Aucune observations et remarques ont été émises durant cette mise à disposition.

5. Pièces modifiées

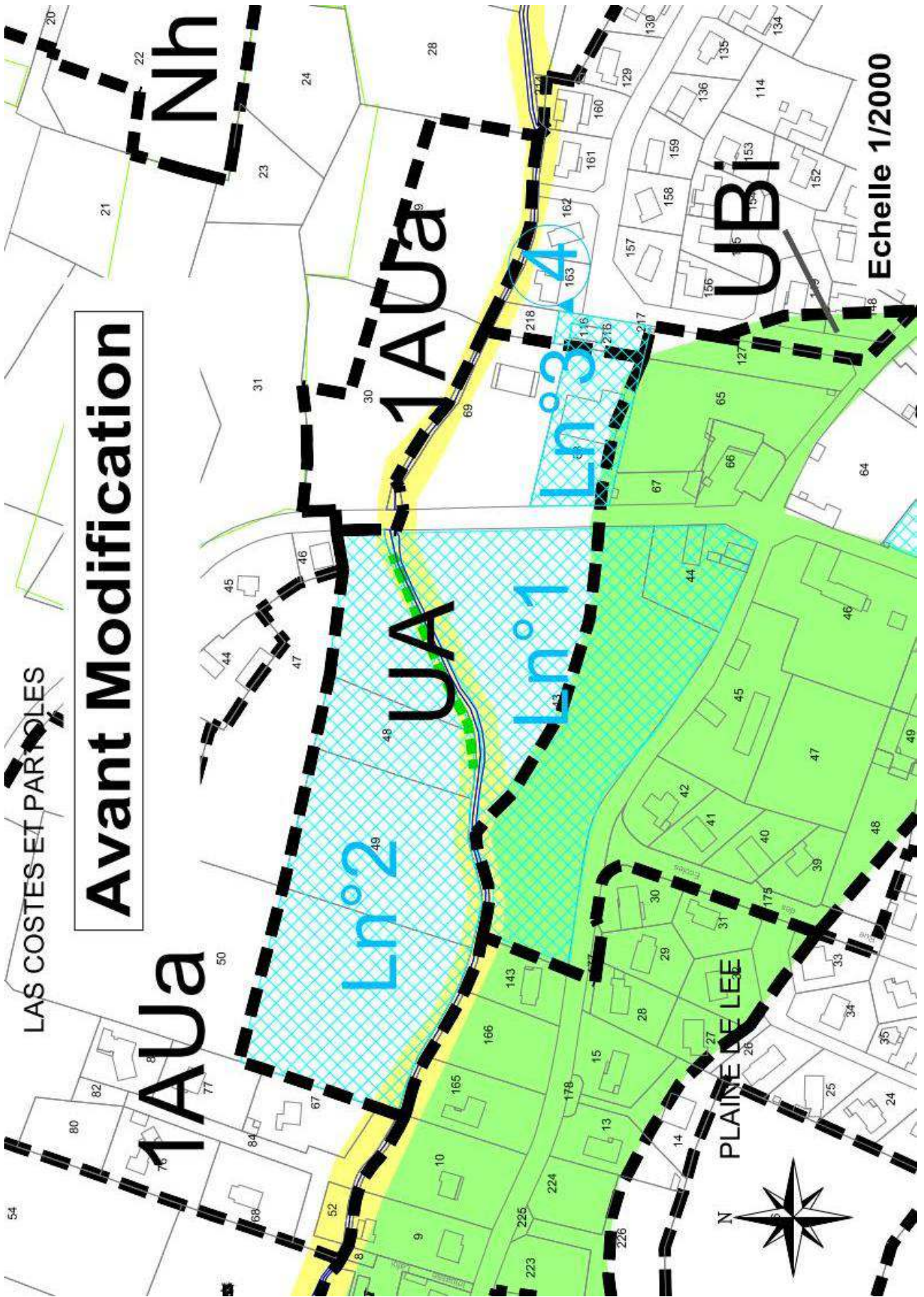
Les pièces modifiées sont les suivantes :

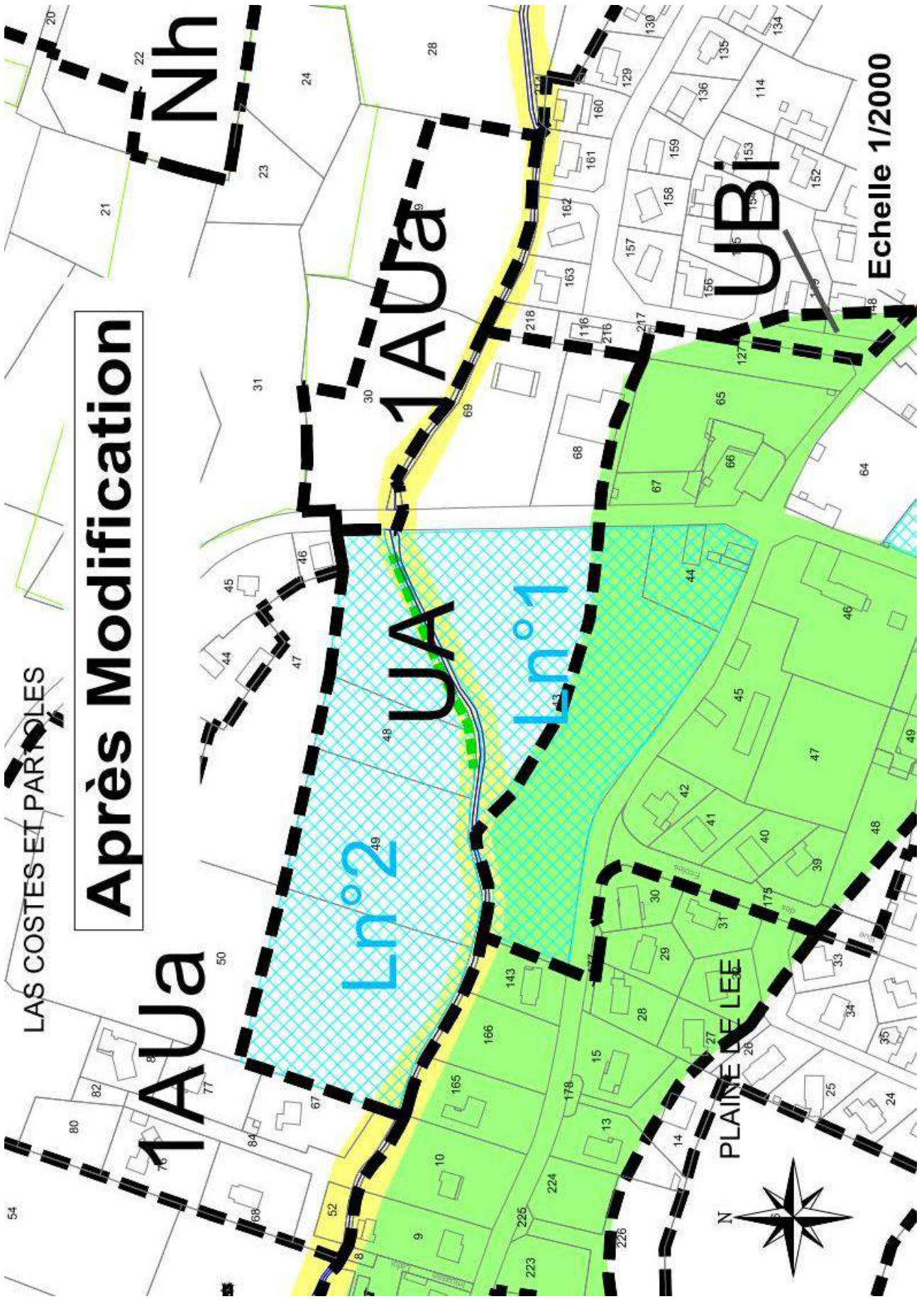
- **Plan de zonage** : suppression de l'emplacement réservé « logement » Ln °3 sur le plan graphique et suppression nominative de la liste des emplacements réservés au titre de la communauté d'agglomération Pau Pyrénées.
- suppression de l'emplacement réservé n °4 sur le plan graphique et suppression nominative de la liste des emplacements réservés au titre de la commune

cf. plan « avant modification et après modification » pages 11 et 12.

- L'OAP n°I est renforcé en visant la mention suivante :

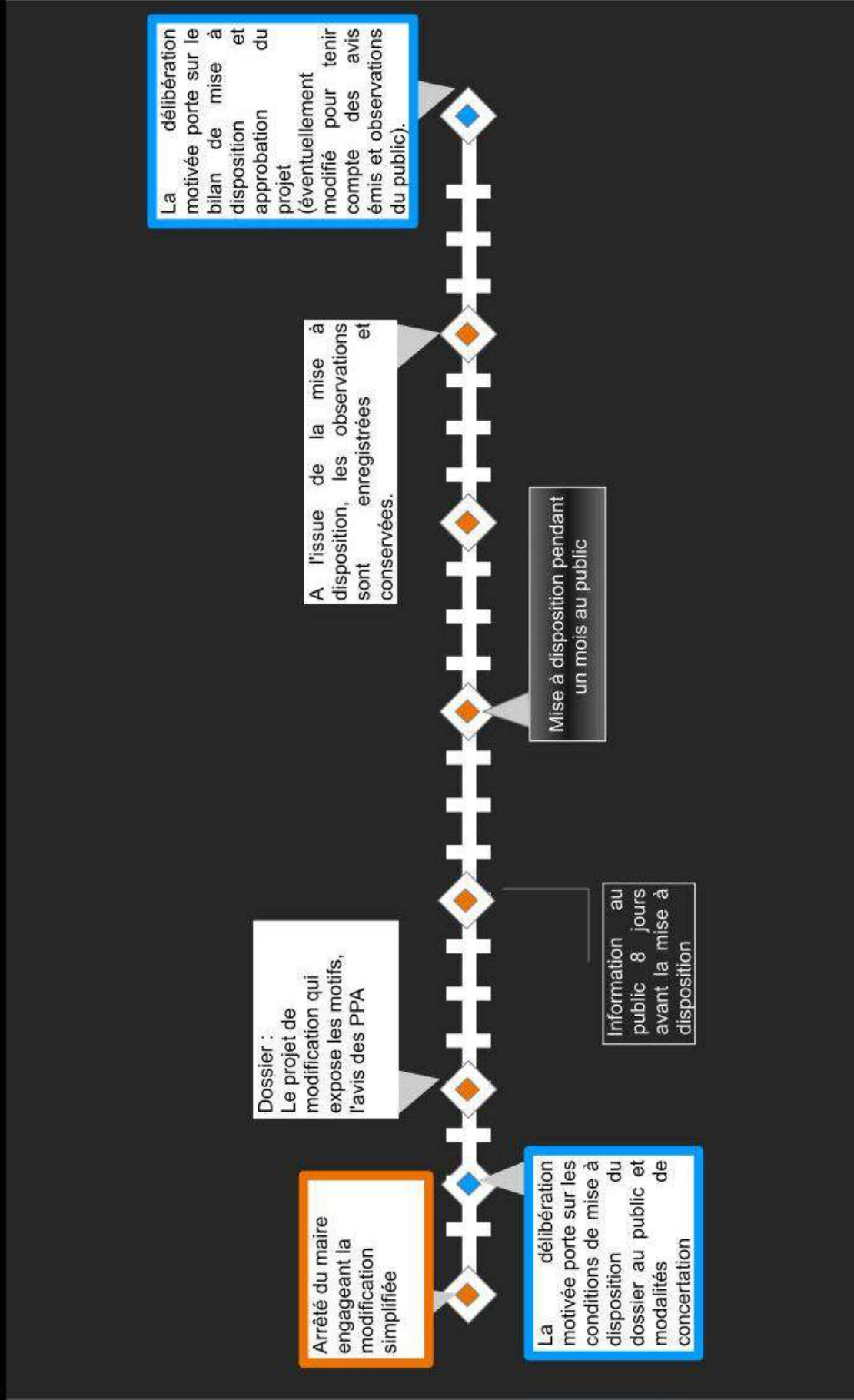
« Le programme local d'habitat de la CDAPP demande la construction de 18 logements locatifs sociaux sur la commune d'Ousse : 12 sont en cours dans un programme de logements collectifs sur l'emplacement réservé n°3. Afin de compléter la mise en œuvre du PLH il est imposé la réalisation d'au moins de 6 logements locatifs sociaux répartis au prorata de la surface constructibles sur les emplacements réservés Ln° 1 et 2. »





**Projet de modification
simplifiée
Annexes**

Procédure de modification simplifiée (artL123-13-3 Code Urbanisme)



Annexe 2 : Liste des personnes publiques associées et avis joints

- Préfecture de la Région Aquitaine
- Préfecture des Pyrénées Atlantiques
- Direction départementale des territoires et de la Mer
- Conseil régional d'Aquitaine
- Conseil Départemental 64
- Chambre d'agriculture des Pyrénées Atlantiques
- Chambre de commerce et d'industrie Pau-Béarn
- Chambre des métiers et de l'artisanat 64
- Communauté d'agglomération Pau Pyrénées
- Syndicat mixte du Grand Pau
- Syndicat mixte des transports urbains Pau Porte des Pyrénées

Laetitia VERGOIGNAN

Service Management de la Cohésion Territoriale
Direction de l'Urbanisme, Aménagement et Construction Durable
Communauté d'agglomération Pau-Pyrénées
Pôle aménagement de l' espace
T +33 (0)5 59 80 74 81 - Poste 3289
Hôtel de France - 2, bis place Royale - BP 547 - 64010 Pau cedex

1.2 – Créer un cadre de vie agréable et attractif pour tous :

Le projet social de la commune est ainsi de créer, autour de l'existant, cet espace de vie et de rencontre : un véritable projet de vie pour la commune, synonyme de convivialité, de préservation de la qualité de vie et de rencontre entre les habitants.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Aménager et valoriser les espaces publics tels que les berges de l'Ousse par la réalisation de lieux de rencontre et de détente pour les habitants.
- Assurer un lien de proximité en toute sécurité entre les deux berges de l'Ousse : les courts de tennis et la boulangerie d'un côté et les différents commerces de l'autre.
- Redynamiser le bourg par une offre d'habitat diversifiée et accessible à tous : intégration d'un parc de logements locatifs dans la commune et aide à l'accession à la propriété.
- Relier le centre-bourg aux différents quartiers de la commune par des voies ou des chemins sécurisés.
- Anticiper les besoins futurs d'infrastructures générés par le développement de l'urbanisation et par l'évolution démographique de la commune.

Point 4 : Assurer un développement cohérent et maîtrisé de l'urbanisation.

4.2 - Une prise en considération des orientations du Programme Local de l'Habitat

Dans son diagnostic, le Programme Local de l'Habitat constate une spécialisation forte des territoires selon le type de logements. Il affirme ainsi une vocation résidentielle de certaines communes dont fait partie Ousse.

Des orientations sont donc à prendre en compte dans le PLU :

- Un souci de mixité sociale (accession et location).
- La production de logements sociaux (en locatif ou en accession).
- La promotion d'un habitat de qualité économe, peu consommateur d'espace et avec des prix de construction maîtrisés. Cette orientation vise à faciliter l'accueil des ménages à revenus moyens dans un cadre de vie de qualité et avec des projets accessibles.

4.3 - Densifier le bourg :

Le centre de la zone urbanisée se situe au niveau des écoles et de la Mairie. Ce secteur est le principal lieu de vie de la commune. Il apparaît donc important de conforter le rôle central de ce lieu. La maîtrise d'espaces à proximité du centre de vie permettra à Ousse de développer les infrastructures nécessaires à l'évolution normale de la commune pour les décennies à venir. L'objectif est donc de pouvoir acquérir une partie de ces terrains dans l'intérêt public.

Orientations d'aménagement I

Pour « Transformer, valoriser et dynamiser le centre-bourg »

Les espaces fonciers non construits situés à proximité des principaux lieux de vie (commerces, école,...) doivent faire l'objet d'une attention particulière. L'intérêt de ces terrains devra être regardé au vu des besoins de la commune en matière d'extensions des bâtiments administratifs, des espaces de loisirs, du développement des commerces et artisans de proximité.

Aux abords de l'école et des commerces, les espaces gelés par le plan de prévention de risques inondations mais en aléa risque faible peuvent être valorisés par des aménagements :

Ils peuvent servir de lieux de stationnement, de liaisons piétons-vélos sécurisées, d'espace de loisirs notamment en lien avec les commerces et autres bâtiments publics se trouvant à proximité.

Le centre de la commune est délimité par une zone 30. Ce secteur doit faire l'objet de traitements complémentaires visant à conforter la sécurité des piétons et vélos.

Les terrains libres de toutes constructions et idéalement placés (proximité des commerces, des écoles, des bâtiments de loisirs et administratifs) doivent permettre de densifier le centre de la commune et d'assurer la mixité sociale.

Cette densification se fera en respectant les caractéristiques de la commune : les volumes et les hauteurs des bâtiments reprendront les dominantes du bâti traditionnel.

Les terrains identifiés (parcelles cadastrées CR 43, CR 44 et les parcelles cadastrées CP47 pour partie, CP48, CP49, et CP50 pour partie) ont fait l'objet d'une réflexion du service s'occupant de la mise en œuvre du Programme Local d'Habitat et d'un « Appel à idées : Habitat neuf économe ».

Les grands principes énoncés ci-dessous devront être respectés, des préconisations pour favoriser la production de logements locatifs ou en accession sont détaillées en annexes (cf. annexe « Orientations d'aménagement : Entrée du bourg de la commune d'Ousse » CDAPP- service DARU et annexe « Appel à idées » CDAPP- service DARU) :

Principes urbains – Entrée de bourg :

➤ **Marquer l'entrée du bourg** par la construction de petits collectifs de chaque côté de la rue et par un marquage au sol.

➤ **Créer une centralité pour donner une identité au centre-bourg par :**

- la construction de petits collectifs le long de la voie pour étoffer le centre-bourg,
- la sécurisation des bas-côtés, des carrefours et des lieux stratégiques par un marquage au sol de zones piétonnes,
- la création d'un équipement en réhabilitant les locaux situés en face de l'église et par le marquage d'un lien entre tous les équipements existants.

➤ **Mettre en valeur le paysage en :**

- limitant les voies internes à l'îlot et en favorisant les dessertes directes des pavillons à partir de la voirie existante,
- favorisant les circulations douces en cœur d'îlot,
- s'appuyant sur la présence du ruisseau pour créer un parcours piétonnier,

- végétalisant les espaces dédiés au stationnement
- laissant une large place à l'aménagement d'espaces verts de proximité

Consistance du programme– Entrée de bourg :

L'opération pourrait se caractériser par :

- La création de petits ensembles collectifs permettant de marquer l'entrée de bourg.
- La réalisation de pavillons individuels pouvant intégrer différents statuts d'occupation, avec une recherche d'économie foncière.

Pour tenir compte de la forme urbaine du bourg, les nouvelles constructions ne dépasseront pas deux niveaux (un RDC et un étage), les combles pouvant être aménagés.

Le programme de logements doit être conçu de façon globale, afin d'aboutir à une cohérence d'aménagement. En effet, la situation géographique des terrains apparaît stratégique, puisque ceux-ci sont situés à l'entrée du bourg, le long d'une voie passante.

Par ailleurs, et pour tenir compte de l'impact sur la commune, le programme devra être réalisé en plusieurs temps :

- une première phase sur le terrain appartenant actuellement à la Commune.
- deux ou trois phases pour le reste du programme.

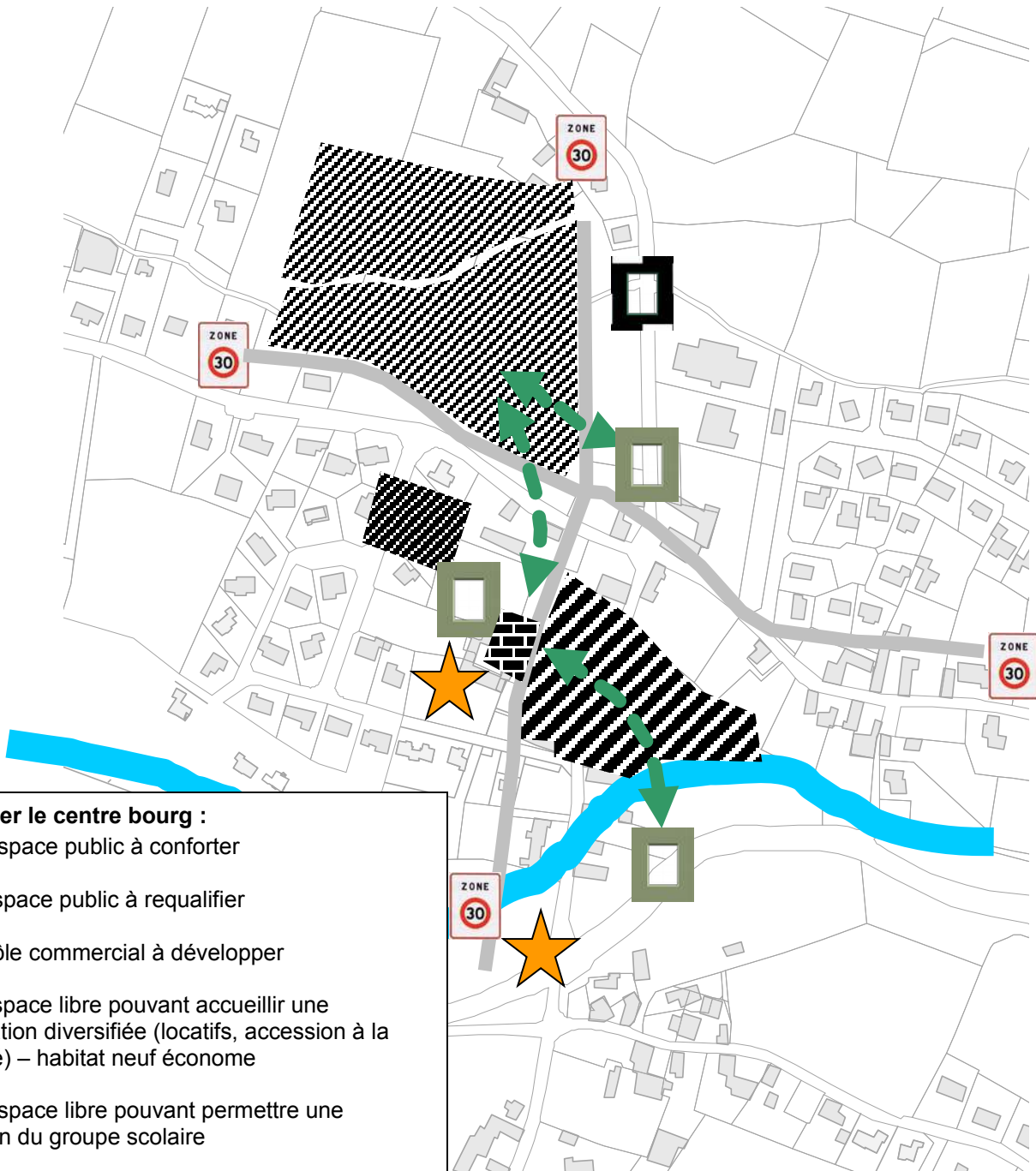
L'« Appel à idées : Habitat neuf économe » initié sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération paloise a donné lieu à de nombreux projets.

Ces propositions pourront inspirer les futures réalisations aussi bien au travers des schémas de circulation, des aménagements d'espaces publics que des constructions dans les limites des règles du PLU approuvé.






La programmation proposée dans l'annexe « Orientations d'aménagement : Entrée du bourg de la commune d'Ousse » CDAPP- service DARU, concerne les parcelles CR 43, CR 44. Cette déclinaison peut se faire de la même façon sur la partie des parcelles cadastrées CP47 pour partie, CP48, CP49, et CP50 pour partie.

Il est important de se garantir sur la réalisation des programmes proposés dans l'annexe pour atteindre les objectifs de mixité sociale.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT 1




Renforcer le centre bourg :


-  Espace public à conforter
-  Espace public à requalifier
-  Pôle commercial à développer
-  Espace libre pouvant accueillir une urbanisation diversifiée (locatifs, accession à la propriété) – habitat neuf économe
-  Espace libre pouvant permettre une extension du groupe scolaire

Rendre attractif le centre bourg

-  Espace libre gelée par le PPRi à requalifier en espace de stationnement et de loisir
-  Espace à requalifier en espace piéton

Sécuriser l'accès aux principaux espaces publics :

-  Zone 30 à conforter

 Tisser un réseau de cheminements modes doux

Orientations d'aménagement I

Pour « Transformer, valoriser et dynamiser le centre-bourg »

Les espaces fonciers non construits situés à proximité des principaux lieux de vie (commerces, école,...) doivent faire l'objet d'une attention particulière. L'intérêt de ces terrains devra être regardé au vu des besoins de la commune en matière d'extensions des bâtiments administratifs, des espaces de loisirs, du développement des commerces et artisans de proximité.

Aux abords de l'école et des commerces, les espaces gelés par le plan de prévention de risques inondations mais en aléa risque faible peuvent être valorisés par des aménagements :

Ils peuvent servir de lieux de stationnement, de liaisons piétons-vélos sécurisées, d'espace de loisirs notamment en lien avec les commerces et autres bâtiments publics se trouvant à proximité.

Le centre de la commune est délimité par une zone 30. Ce secteur doit faire l'objet de traitements complémentaires visant à conforter la sécurité des piétons et vélos.

Les terrains libres de toutes constructions et idéalement placés (proximité des commerces, des écoles, des bâtiments de loisirs et administratifs) doivent permettre de densifier le centre de la commune et d'assurer la mixité sociale.

Cette densification se fera en respectant les caractéristiques de la commune : les volumes et les hauteurs des bâtiments reprendront les dominantes du bâti traditionnel.

Les terrains identifiés (parcelles cadastrées CR 43, CR 44 et les parcelles cadastrées CP47 pour partie, CP48, CP49, et CP50 pour partie) ont fait l'objet d'une réflexion du service s'occupant de la mise en œuvre du Programme Local d'Habitat et d'un « Appel à idées : Habitat neuf économe ».

Les grands principes énoncés ci-dessous devront être respectés, des préconisations pour favoriser la production de logements locatifs ou en accession sont détaillées en annexes (cf. annexe « Orientations d'aménagement : Entrée du bourg de la commune d'Ousse » CDAPP- service DARU et annexe « Appel à idées » CDAPP- service DARU):

Le programme local d'habitat de la CDAPP demande la construction de 18 logements locatifs sociaux sur la commune d'Ousse : 12 sont en cours dans un programme de logements collectifs sur l'emplacement réservé n°3. Afin de compléter la mise en œuvre du PLH il est imposé la réalisation d'au moins de 6 logements locatifs sociaux répartis au prorata de la surface constructibles sur les emplacements réservés Ln° 1 et 2.

Principes urbains – Entrée de bourg :

➤ **Marquer l'entrée du bourg** par la construction de petits collectifs de chaque côté de la rue et par un marquage au sol.

➤ **Créer une centralité pour donner une identité au centre-bourg par :**

- la construction de petits collectifs le long de la voie pour étoffer le centre-bourg,
- la sécurisation des bas-côtés, des carrefours et des lieux stratégiques par un marquage au sol de zones piétonnes,

- la création d'un équipement en réhabilitant les locaux situés en face de l'église et par le marquage d'un lien entre tous les équipements existants.

➤ **Mettre en valeur le paysage en :**

- limitant les voies internes à l'îlot et en favorisant les dessertes directes des pavillons à partir de la voirie existante,
- favorisant les circulations douces en cœur d'îlot,
- s'appuyant sur la présence du ruisseau pour créer un parcours piétonnier,
- végétalisant les espaces dédiés au stationnement
- laissant une large place à l'aménagement d'espaces verts de proximité

Consistance du programme– Entrée de bourg :

L'opération pourrait se caractériser par :

- La création de petits ensembles collectifs permettant de marquer l'entrée de bourg.
- La réalisation de pavillons individuels pouvant intégrer différents statuts d'occupation, avec une recherche d'économie foncière.

Pour tenir compte de la forme urbaine du bourg, les nouvelles constructions ne dépasseront pas deux niveaux (un RDC et un étage), les combles pouvant être aménagés.

Le programme de logements doit être conçu de façon globale, afin d'aboutir à une cohérence d'aménagement. En effet, la situation géographique des terrains apparaît stratégique, puisque ceux-ci sont situés à l'entrée du bourg, le long d'une voie passante.

Par ailleurs, et pour tenir compte de l'impact sur la commune, le programme devra être réalisé en plusieurs temps :

- une première phase sur le terrain appartenant actuellement à la Commune.
- deux ou trois phases pour le reste du programme.

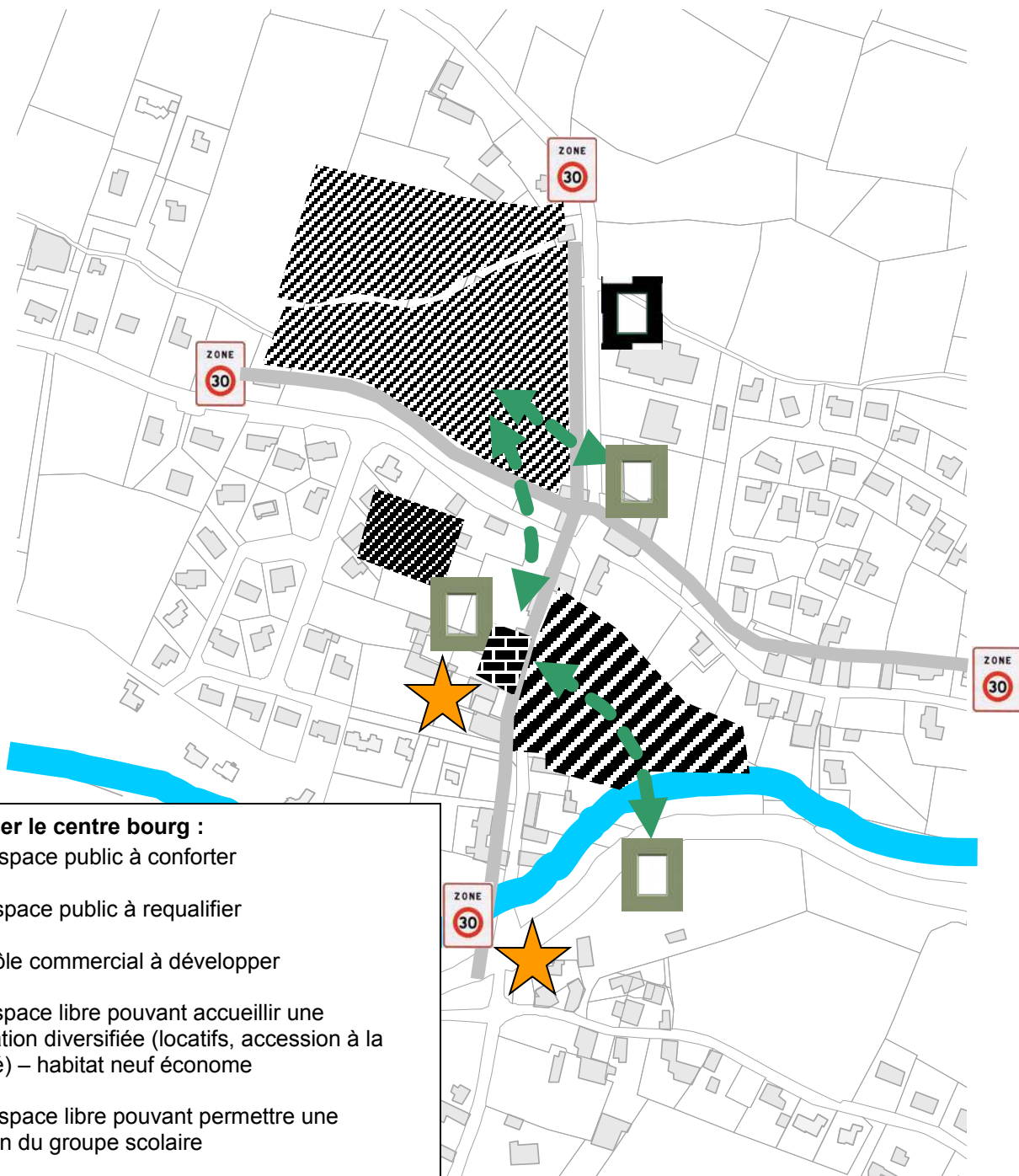
L'« Appel à idées : Habitat neuf économe » initié sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération paloise a donné lieu à de nombreux projets.

Ces propositions pourront inspirer les futures réalisations aussi bien au travers des schémas de circulation, des aménagements d'espaces publics que des constructions dans les limites des règles du PLU approuvé.






La programmation proposée dans l'annexe « Orientations d'aménagement : Entrée du bourg de la commune d'Ousse » CDAPP- service DARU, concerne les parcelles CR 43, CR 44. Cette déclinaison peut se faire de la même façon sur la partie des parcelles cadastrées CP47 pour partie, CP48, CP49, et CP50 pour partie.

Il est important de se garantir sur la réalisation des programmes proposés dans l'annexe pour atteindre les objectifs de mixité sociale.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT 1




Renforcer le centre bourg :


-  Espace public à conforter
-  Espace public à requalifier
-  Pôle commercial à développer
-  Espace libre pouvant accueillir une urbanisation diversifiée (locatifs, accession à la propriété) – habitat neuf économe
-  Espace libre pouvant permettre une extension du groupe scolaire

Rendre attractif le centre bourg

-  Espace libre gelée par le PPRi à requalifier en espace de stationnement et de loisir
-  Espace à requalifier en espace piéton

Sécuriser l'accès aux principaux espaces publics :

-  Zone 30 à conforter

 Tisser un réseau de cheminements modes doux