

Plan Local d'Urbanisme



Élaboration

Projet d'Aménagement
et de
Développement Durables

Date du PLU arrêté le 23 Juin 2017

Date du PLU approuvé

2

SOMMAIRE

Préambule	3
Liminaire	4
La méthodologie	4
Les objectifs	5
Le PADD	6

PRÉAMBULE

Le code de l'urbanisme et en particulier les articles L101-1 et L101-2 rappellent que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable.

L'article premier du code de l'urbanisme (L101-1) exprime les bases de l'urbanisme : Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

L' article L102-1 définit l'action des collectivités publiques et les objectifs du développement durable en matière qui 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.

C'est le PADD (projet d'aménagement et de développement durables), défini par l'article R 151-5 du code de l'urbanisme, qui prend en compte, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L101-1, L101-2 et L 101-2, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la communes de Penne notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité des paysages de l'architecture et de l'environnement.

LIMINAIRE

LA METHODOLOGIE

L'élaboration du PADD est l'aboutissement d'une série d'ateliers thématiques et de la consultation des différents partenaires.

Le but était d'engager le débat et la réflexion autour des thèmes essentiels pour appréhender l'avenir du territoire. Les thèmes abordés ont été les suivants :

Atelier 1 : le 07 Octobre 2011

Accueil résidentiel (démographie, habitat, services, commerces). Quel accueil pour demain ?

Atelier 2 : le 04 Novembre 2011

Identification du bâti et de leurs usages dans les hameaux de la commune situés en zone constructible du POS.

Atelier 3 : le 01 Janvier 2012

Le cadre de vie : Quel projet de paysage pour demain.

Atelier 4 – Synthèse le 19 Janvier 2012

Atelier 5 – Première version du PADD le 13 Mars 2012

Atelier 6 – Deuxième version du PADD le 20 Mars 2012

Atelier 7 – Troisième version du PADD le 12 Avril 2012

Atelier 8 – Débat du PADD au Conseil Municipale le 08 Mai 2012

Les ateliers sont la base de l'élaboration du PADD. Ils ont été des moments d'échanges et de débat, ils ont permis de se prononcer sur les questions d'avenir du territoire.

Les élections municipales de mars 2014, ont mis en place une nouvelle équipe autour du même maire, ce qui n'a pas généré un nouveau PADD.

Des réunions de présentation et d'informations ont été organisées à ces fins.

LES OBJECTIFS/AXES DU PROJET DE TERRITOIRE

La commune de Penne s'inscrit dans une réflexion plus globale, celle du SCoT Carmausin. Celui-ci est en cours de réalisation et en est au stade du PADD. Il n'est donc pas opposable au PLU de Penne. Malgré tout, la commune souhaite anticiper et respecter les principes du PADD qui sont validés à ce jour.

Les objectifs en termes d'augmentation de population sont définis par rapport à un bassin de vie plus large celui du SCot. C'est pourquoi le conseil municipal exprime le projet de développer l'urbanisation de la commune dans des proportions qui ne mette pas en danger l'équilibre qui existe aujourd'hui.

Une demande pour venir habiter sur le territoire de la commune existe. Il convient d'y répondre et de créer les conditions les plus appropriées pour, à la fois, respecter les contraintes hydrologiques, les éléments paysagers, les terres agricoles, l'équilibre des équipements publics, créer un habitat de qualité et anticiper les effets de cette urbanisation.

Pour cela le projet de territoire de Penne se décline en trois thématiques.

LES AXES DU PROJET :

1 – Favoriser l'accueil de nouveaux résidents.

2 – Affirmer la qualité du cadre de vie.

3 – Soutenir les activités économiques locales.

1 – Favoriser l'accueil de nouveaux résidents.

Constat :

Depuis quarante ans, la commune de Penne connaît une croissance démographique régulière, liée essentiellement à l'arrivée de population extérieure.

L'école, l'épicerie, le restaurant, les services de santé, l'artisanat local constituent des services essentiels pour les habitants, attractifs pour les nouveaux arrivants.

Le parc de logements, qui comprend près de 50% de résidences secondaires s'accroît de 5 unités par an en moyenne et présente pour l'INSEE un faible taux de vacance (4,8%, soit 28 unités). Néanmoins, le recensement sur le terrain atteste qu'un très important potentiel de bâti non occupé (anciens bâtiments agricoles, dépendances, ruines, soit une centaine de constructions environ) existe sur la commune, en particulier dans les hameaux. Le secteur locatif est peu présent (13% des résidences principales, dont un tiers de logements communaux) alors que la demande existe.

Le village de Penne est situé sur un éperon rocheux et comporte une dimension patrimoniale très forte. Il comprend une cinquantaine d'habitants permanents, alors que la grande majorité de la population se situe principalement dans les différents hameaux de la commune dont certains sont aussi peuplés que le bourg.

Le nombre de permis de construire accordés au cours des dix dernières années pour la réalisation de logements est de 52. La surface moyenne de terre consommée est de 3000 m² par permis, soit une consommation totale de 15,6 hectares en dix ans.

Enjeux :

Maintenir la dynamique démographique pour conforter les services à la population.

Reconquérir le bâti ancien désaffecté afin d'en éviter la ruine et de diversifier l'offre de logements.

Renforcer certains hameaux qui constituent les points majeurs de localisation de la population afin de soutenir la démographie sans dénaturer le village.

Accueillir des habitants sans mettre en péril le sol.

Projet :

Favoriser l'accueil de nouveaux résidents :

- en réhabilitant et en confortant (densification, renouvellement) le potentiel habitable du bourg.
- en permettant la densification et l'extension proportionnée des hameaux existants.
- en permettant la réhabilitation et l'extension mesurée des bâtiments anciens sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole et dès lors que les réseaux le permettent.
- par la création d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un hameau nouveau sur une zone favorable à son intégration paysagère et écologique et où la nature des terrains n'a qu'une faible valeur agricole.
- par la mise en place de leviers pour favoriser l'offre locative sur l'ensemble de la commune.

Limiter la consommation d'espace en se fixant un objectif de modération par parcelle :

- Pour maintenir la dynamique démographique, le nombre de logements nécessaires est de 51 et de résidence secondaire de 23 soit un total de 74 logements pour la période 2012-2027. Le nombre de logements résultant de la mutation (changement de destination) potentiellement réhabilitables dans ce délai est estimé à 10. Le besoin en logement neuf est donc de 64 logements.
- La consommation par permis étant de 1000 m² avec un taux de rétention et de voiries et espaces publics de 30%, la superficie envisagée en termes de constructibilité est de 8,5 hectares environ.
- La consommation passée par parcelle était de 2000 à 3000 m². Soit une modération de la consommation de 0,4 par parcelle.

- 2 – Affirmer la qualité du cadre de vie.

Constat :

La commune de Penne dispose d'un remarquable patrimoine bâti, paysager, floristique et faunistique, qui fait sa renommée.

Le château et le village, les nombreux hameaux, la vallée de l'Aveyron, les causses, les nombreux points de vue sur les espaces boisés et agricoles mais aussi le petit patrimoine bâti diffus participent à la richesse et à la diversité d'un cadre de vie exceptionnel mais fragile (tendance à la fermeture de certains paysages ...).

La qualité environnementale du territoire communal est reconnue par le classement dans son intégralité au titre du réseau Natura 2000.

Enjeux :

Préserver la richesse patrimoniale du territoire et renforcer son attractivité en protégeant et en mettant en valeur le cadre de vie.

Lutter contre la fermeture des paysages.

Cultiver, partager et transmettre l'héritage vernaculaire du territoire pennol.

Favoriser le lien social.

Projet :

Affirmer la qualité du cadre de vie :

- par la mise en place d'une collégialité dans l'instruction des permis de construire, ainsi que d'un accompagnement pédagogique pour guider dans les choix de construction.
- en privilégiant la prise en compte des points de vue et de l'impact paysager, architectural, agricole et environnemental dans l'élaboration du zonage et du règlement écrit.
- par la préservation de la silhouette du bourg et du château.
- en confirmant le caractère rural du village et des hameaux dans les aménagements des espaces publics.
- par la mise en valeur des lieux de rencontre : places, tennis, salle des fêtes, arboretum, ...
- par la mise en place de liaisons sécurisées entre les hameaux et les nouveaux quartiers de manière à intégrer les circulations douces.
- par la protection du petit patrimoine bâti (fours, lavoirs, ponts, calvaires, gariottes ...).
- par la préservation des continuités écologiques et des variétés paysagères (mosaïques de parcelles, reliefs marqués, espaces boisés, clairières, paysages ouverts ...) en utilisant l'article L-123-1-5-III 2° et les Espaces Boisés Classés.
- par la mise en valeur des berges de l'Aveyron en les préservant de toutes constructions parasites, mêmes mineures, sans compromettre l'activité agricole et en prévoyant des emplacements réservés pour aménager des accès à la rivière.
- par la rédaction d'un règlement local de publicité.

- par l'harmonie des clôtures (murs de pierres sèches à hauteur limitée, haies d'essences locales et endémiques variées, ...).
- par la protection de la ressource pour l'alimentation en eau potable en prévoyant les emplacements réservés nécessaires.

3 – Soutenir les activités économiques locales.

Constat :

L'économie locale est fondée sur trois secteurs d'activité :

- l'agriculture, essentiellement polyculture et élevage, qui résiste relativement bien dans le temps malgré des conditions d'exercice difficiles : si le nombre d'exploitations régresse encore, la Surface Agricole Utilisée ne recule que légèrement et la valorisation sur place de certaines productions (fromagerie du Pic, vente directe, ...) génère de l'emploi local.
- les services à la population et l'artisanat.
- le tourisme, lié à la fois au patrimoine bâti (château et village) et aux activités de nature (vallée de l'Aveyron, chemins de randonnée ...).

Aujourd'hui, un emploi sur deux est un emploi non salarié : en conséquence, 80% des emplois locaux sont occupés par des habitants de la commune.

Enjeux :

Maintenir l'activité agricole.

Développer l'artisanat.

Orienter un développement touristique respectueux de l'échelle de la commune.

Permettre à une part significative des nouveaux arrivants d'exercer une activité sur place.

Projet :

Soutenir les activités économiques locales :

- par la préservation du potentiel de l'activité agricole en évitant le morcellement des terres par la construction neuve et en facilitant la reprise des exploitations (création d'une Commission Locale d'Aménagement Foncier).
- par la valorisation des zones agricoles, forestières et naturelles, la dynamisation des activités commerciales de proximité (marché de producteurs, épicerie, restauration, hébergements...), ...
- en définissant un règlement graphique et écrit qui permette l'exercice d'activités professionnelles à proximité du domicile, dans le respect des normes sanitaires et environnementales et des relations de bon voisinage.
- par le développement d'une politique communale autour des activités de loisirs : conserver les chemins de randonnées encadrés, aménager des cheminements doux et des lieux publics d'accès à la rivière ou aux activités nautiques, gérer les flux touristiques (diffusion de la Charte des Bonnes Pratiques, aires de stationnement organisées, ...).
- par l'accompagnement du développement touristique lié au château : aménagement des espaces publics du bourg, optimisation et mise en sécurité des circulations, programmation de lieux de stationnement ...
- en garantissant aux habitants les conditions d'exercice de leur activité professionnelle (télétravail, ...). Pour ce faire, le PLU prendra en compte

les schémas supracommunaux de développement des communications numériques.

- en favorisant la garde de la petite enfance (jardin d'enfant, pole relais maternel)