Plan Local d'Urbanisme

Commune de

PENNE

Élaboration

Projet d'Aménagement et de Dévelopement Durable

Date du PLU arrêté

Date du PLU approuvé

2

TROIS THÉMATIQUES

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 m^2 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 de 0,6 :

Pour maintenir la dynamique démographique, le nombre de logements nécessaires est de **60 sur dix ans**. Le nombre de logements vacants potentiellement réhabilitables dans ce délai est estimé à 12, soit un besoin en habitat de 48 logements neufs. La consommation par permis étant de 1200 m^2 avec un taux de rétention et de voiries et espaces publics de 45%, la superficie envisagée en termes de constructibilité est de 8,5 hectares environ. Si on la compare aux 15,6 hectares consommés sur les 10 dernières années, nous pouvons dire que le coefficient de modération de consommation de l'espace est de l'ordre de 0,6.

– 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, centre de Fontbonne, 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 encadastrés, 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)