

COMMUNE DE LA PENNE-SUR-L'OUVEZE (DROME)

CARTE COMMUNALE

Note de projet communal
Version novembre 2017



Document réalisé par :
KAX CONSEIL EN URBANISME, 28 rue François Arago 13005 Marseille
ALPICITE, 14 rue Caffè -05200 EMBRUN
MONTECO, 90 ch. du réservoir -04260 ALLOS

1. Synthèse du projet communal.....	3
2. Le village.....	6
3. Quartier de la Plaine : hameau de la Plaine et groupement d'habitations de la mairie	10
4. Grange-Basse.....	15
5. Autres projets à vocation économique.....	22

1. Synthèse du projet communal

La commune de La Penne-sur-l'Ouvèze souhaite profiter de son positionnement sur la RD n°5 pour accueillir de nouveaux habitants et offrir des terrains pour des activités économiques.

Les élus ont pu constater un regain d'intérêt pour leur territoire de la part de ménages et d'artisans notamment. Dans un contexte de prix fonciers en augmentation de manière générale dans les Baronnies, les demandeurs étendent leurs recherches à toutes les communes du territoire ; et La Penne-sur-l'Ouvèze, profitant de son accès à la RD n°5, apparaît comme un territoire privilégié.

Par ailleurs, la commune entend proposer les logements nécessaires à sa population actuelle (point mort du parc de logements) et souhaite qu'un bâtiment aujourd'hui abandonné en entrée du tunnel hors-service au sud du territoire puisse accueillir une nouvelle activité économique (restaurant).

Enfin, un parking public sera à créer à proximité de la mairie sur une parcelle qui n'appartient pas actuellement à la commune (mise en place d'un droit de préemption à prévoir).

L'urbanisation de la commune prévue par la carte communale a vocation à modifier la philosophie actuelle du « coup par coup » en identifiant les terrains les plus pertinents et propices à l'accueil de logements ou d'activités.

Le développement mesuré de La Penne-sur-l'Ouvèze porté par la future carte communale respecte les objectifs suivants fixés par les élus :

- Préservation du paysage et de l'identité de commune de montagne en restant à proximité des entités urbaines existantes.
- Modération de la consommation d'espace en définissant clairement des secteurs d'urbanisation et en tenant compte de la consommation réalisée sur les 10 dernières années.
- Protection des espaces naturels et agricoles en évitant les sites d'enjeux forts.
- Cohérence d'aménagement du territoire par le choix de développer modérément plusieurs entités urbaines : répartition des impacts (mêmes faibles) sur les déplacements, les réseaux, les terres agricoles et naturelles, etc.
- Prévision du développement économique de la commune.

Le projet de développement communal est ainsi à présenter sous ses aspects démographiques et économiques :

Projet démographique

Le projet de carte communale identifie quatre secteurs principaux accueillant une urbanisation future : le village, le hameau de la Plaine, le groupement d'habitations de la mairie et Grange Basse.

Ces secteurs permettent la réalisation de 13 logements dont 4 correspondent aux besoins de constructions dus au « point mort » du parc de logements.

Les 9 logements dédiés à la croissance démographique permettront d'accueillir environ 20 habitants supplémentaires sur les 12 années à venir. Cette progression correspond à une croissance démographique de 1,5 %/an en moyenne.

Projet économique

La commune souhaite réserver 0,43 ha, à côté du magasin Chausson, pour accueillir d'autres activités. Cette surface correspond aux 2 lots qui restent sur le secteur.

L'activité de restaurant envisagée sur une construction existante ne nécessitera pas de zone constructible.

Bilan

Le tableau ci-dessous reprend les secteurs de développement et leurs surfaces respectives :

NOMS	SURFACES OUVERTES A L'URBANISATION
Le Village	0,28 ha
La Plaine	0,07 ha
Secteur de la mairie	0,45 ha
Grange Basse	0,31 ha
Projet économique	0,43 ha
TOTAL	1,54 ha
<i>dont logement</i>	<i>1,11 ha</i>

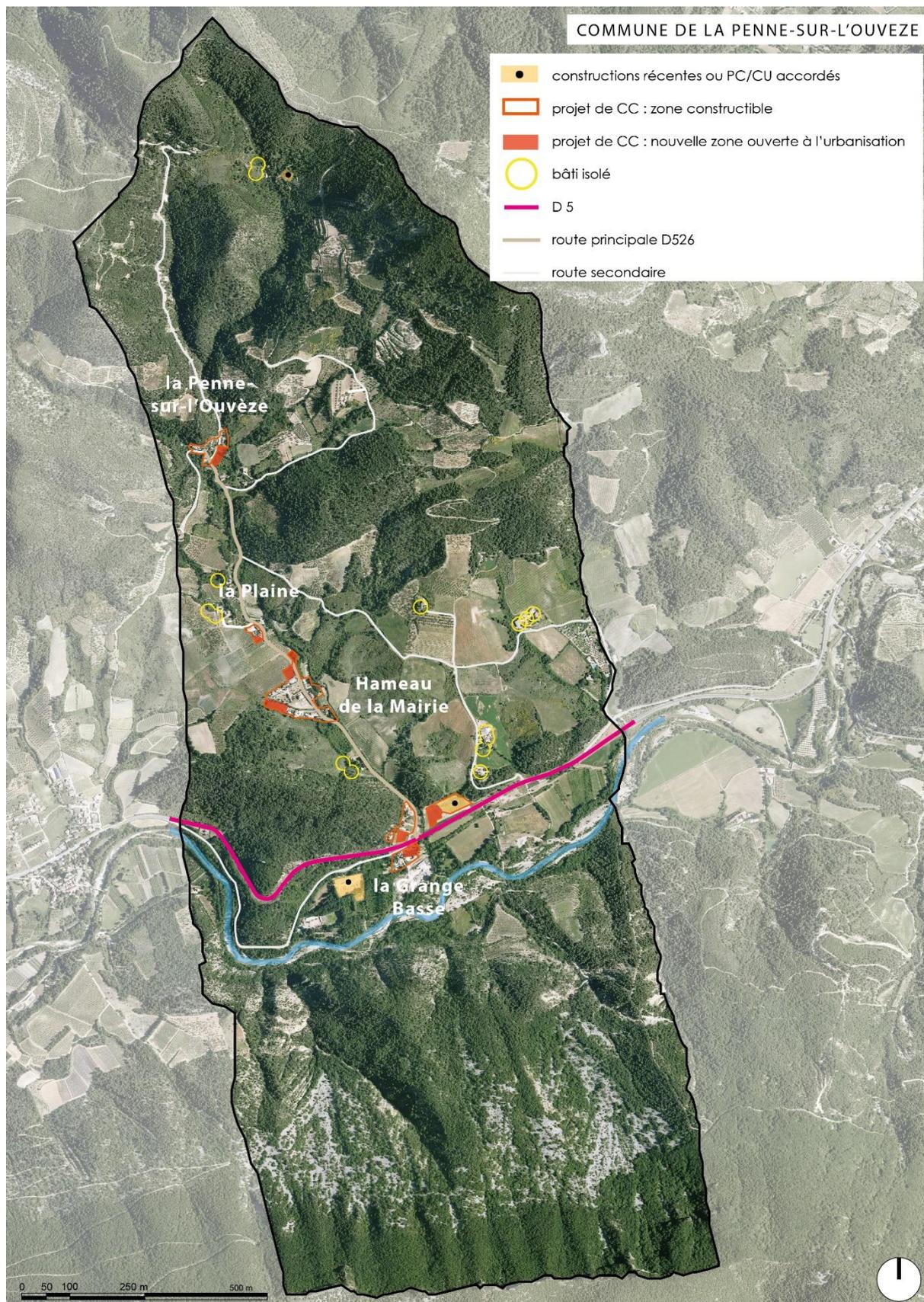
Les surfaces ouvertes à l'urbanisation représentent un total de 1,54 ha qui est inférieur aux 2,2 ha de la consommation d'espace observée sur les 10 dernières années.

En ce qui concerne l'urbanisation à destination de logements, la carte communale propose 1,11 ha de zone constructible pour un potentiel de 13 logements en tenant compte du contexte architectural et urbain local.

Cela correspond à une densité moyenne de 11 logements par hectare.

La carte en page suivante présente l'état d'avancement de la carte communale.

Dans les pages qui suivent, chacun des secteurs d'urbanisation prévue est analysé.



2. Le village

Projet communal

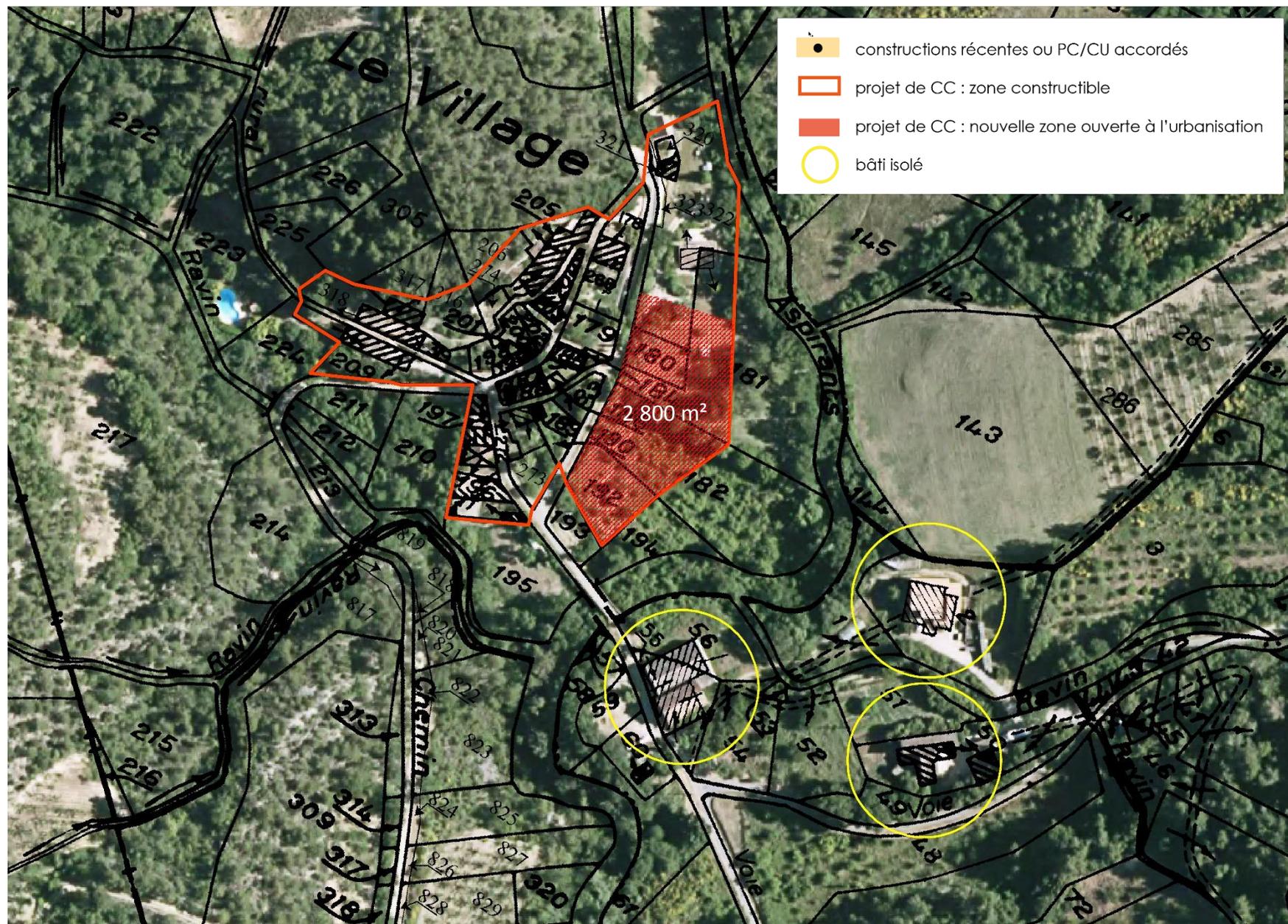
Le site correspond au hameau initial de la commune de la Penne-sur-l'Ouvèze. Il s'inscrit dans la loi montagne comme hameau historique.

Le projet de la commune consiste à créer une zone de constructibilité à partir du hameau existant sur les parcelles adjacentes. L'existant au Nord du village constitue une limite, notamment du fait du relief. L'urbanisation est donc développée vers le Sud, au plus proche de la route de desserte et de façon à s'écarter du cours d'eau (enjeu écologique notamment).

Les terrains envisagés ne concernent pas de parcelles agricoles.

Secteur ouvert à l'urbanisation

- **Situation** : le secteur se trouve en continuité du hameau, de l'autre côté de la route de desserte de celui-ci. Les terrains sont légèrement en contrebas de la route sur des parcelles organisées en « lanière » entre la route et le cours d'eau. Les limites données aux espaces constructibles se concentrent sur une bande de 45 mètres maximum depuis la route afin de favoriser l'implantation des constructions le long de la route.
- **Nature du terrain** : ancienne terrasse agricole
- **Qualité du terrain** : pas de qualité particulière. Espace en friche « buissonnant »
- **Surface totale constructible** : 2 800 m²
- **Potentiel de construction** : 3 logements
- **Usage actuel** : aucun usage
- **Intérêt du site** : L'urbanisation des terrains permettrait de maintenir un dynamisme démographique sur ce secteur.



Secteur ouvert à l'urbanisation en contrebas de la route



Village de la Penne sur l'Ouvèze



**Carte des enjeux écologiques - Zoom sur le secteur urbanisé de la Penne sur l'Ouvèze
 Commune de La Penne-sur-l'Ouvèze (26)**

Réalisation Octobre 2017 : C.Delétrée MONTECO
 Source : DREAL Rhône-Alpes / Fond Ortho 2013

Enjeux réduits en termes d'habitats naturels et d'espèces pour les secteurs de vergers et de jardins privés	Effet réduit
Enjeux modérés pour les boisements : habitats d'espèces à enjeu de conservation, réservoirs de biodiversité	Effet réduit (surface minimale, lisière)
Enjeux forts pour la ripisylve (habitat de zone humide à préserver)	Effet modéré mais à considérer (zone humide d'intérêt et réglementée). Ce secteur devrait être épargné d'aménagements.

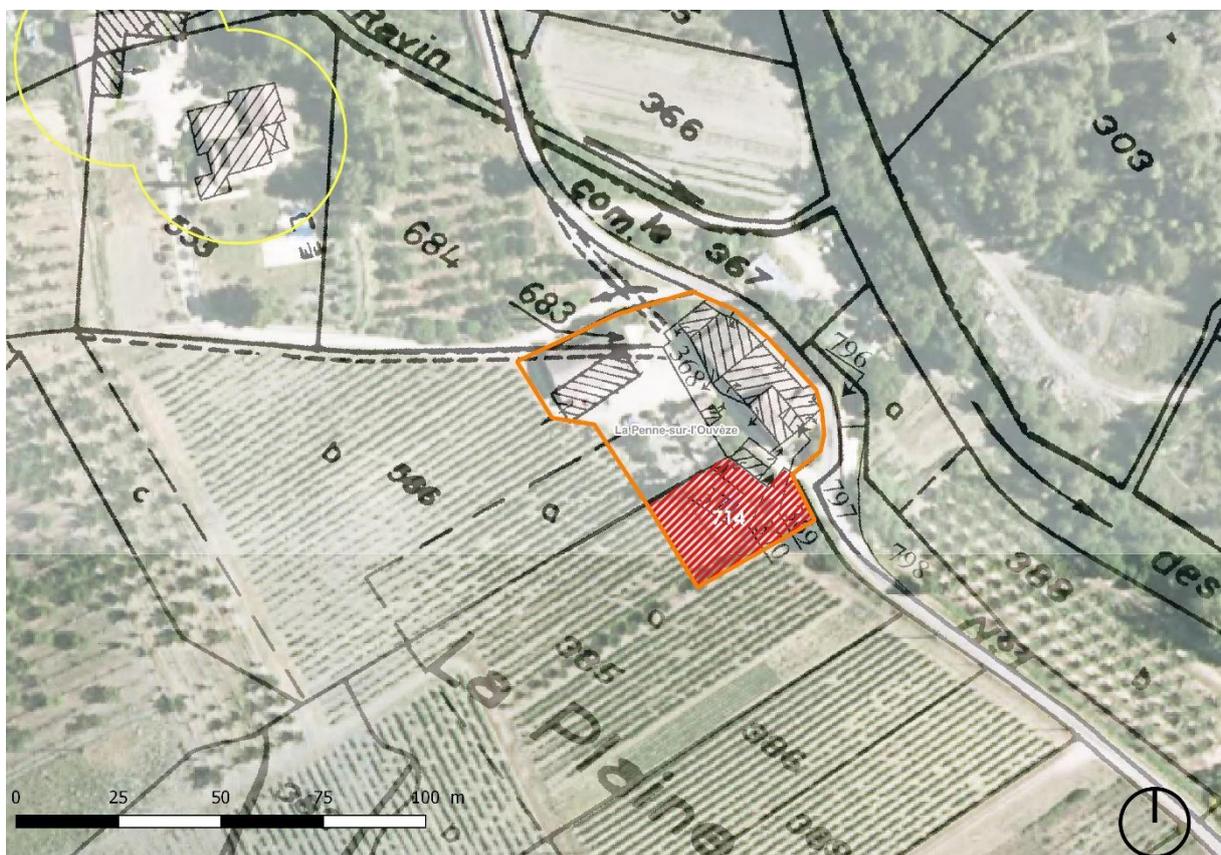
3. Quartier de la Plaine : hameau de la Plaine et groupement d'habitations de la mairie

Projet communal

Le quartier de la Plaine est constitué d'un hameau au Nord et d'un groupement d'habitations au Sud (avec la mairie). Ces deux entités sont bien desservies par la route et par les réseaux. Le projet communal consiste à s'appuyer sur les deux entités pour développer l'urbanisation. Les terrains identifiés correspondent en majorité à des terrains anciennement agricoles ou peu exploitables. La délimitation des terrains a été faite de façon à préserver les enjeux écologiques liés au cours d'eau et à sa ripisylve, et à laisser aux parcelles agricoles des surfaces conséquentes. Par ailleurs, cette délimitation préserve le caractère séparé des deux entités existantes. Au Nord de la mairie, une partie de la zone constructible sera dédiée à la création d'un parking public permettant de desservir notamment la salle des fêtes qui sert à de nombreuses occasions.

TENEMENT 1 (hameau de la Plaine)

- **Parcelle** : B 385
- **Situation** : la future zone constructible concerne le contour d'une ferme en activité
- **Nature du terrain** : jardin d'agrément avec une partie de la haie
- **Qualité du terrain** : pas de qualité particulière cependant la zone est proche de l'exploitation de vergers
- **Surface totale constructible** : 714 m²
- **Potentiel de construction** : 1 logement
- **Usage actuel** : jardin du bâtiment existant
- **Intérêt du site** : La zone est dessinée afin de permettre l'implantation d'une habitation supplémentaire pour l'exploitation.



TENEMENT 2 (nord mairie)

- **Parcelle** : B 393
- **Situation** : située en entrée de village en venant par le nord
- **Qualité du terrain** : friche agricole (vignes abandonnées)
- **Surface totale constructible** : 1 180 m²
- **Potentiel de construction** : 2 logements et un espace public de parking
- **Usage actuel** : aucun usage. Cabanon agricole abandonné
- **Intérêt du site** : Le site se trouve en continuité du groupement d'habitations directement à proximité de la mairie/salle des fêtes.

TENEMENT 3 (nord-est)

- **Parcelle** : B 395
- **Situation** : en contrebas de la route D525. Il s'agit uniquement d'une partie de la parcelle. La partie la plus proche de la route est trop escarpée et est occupée par un grand boisement.
- **Qualité du terrain** : le terrain concerné est actuellement un jardin potager pour l'habitation à proximité
- **Surface totale constructible** : 790 m²
- **Potentiel de construction** : 1 logements
- **Usage actuel** : jardin du bâtiment existant
- **Intérêt du site** : permettre l'implantation de logement en continuité du groupement d'habitations.

TENEMENT 4 (sud mairie)

- **Parcelle** : B 709
- **Situation** : au sud du groupement d'habitations. Il s'agit d'une grande parcelle le long d'un cours d'eau pouvant être densifiée.
- **Qualité du terrain** : terrain libre de construction et déjà équipé
- **Surface totale constructible** : 2 600 m²
- **Potentiel de construction** : 2 logements
- **Usage actuel** : jardin du bâtiment existant
- **Intérêt du site** : permettre de densifier le groupement d'habitations.

De plus, on estime qu'au moins **1 logement** pourrait être construit à l'échelle de la carte communale (12 ans) dans une parcelle déjà bâtie.

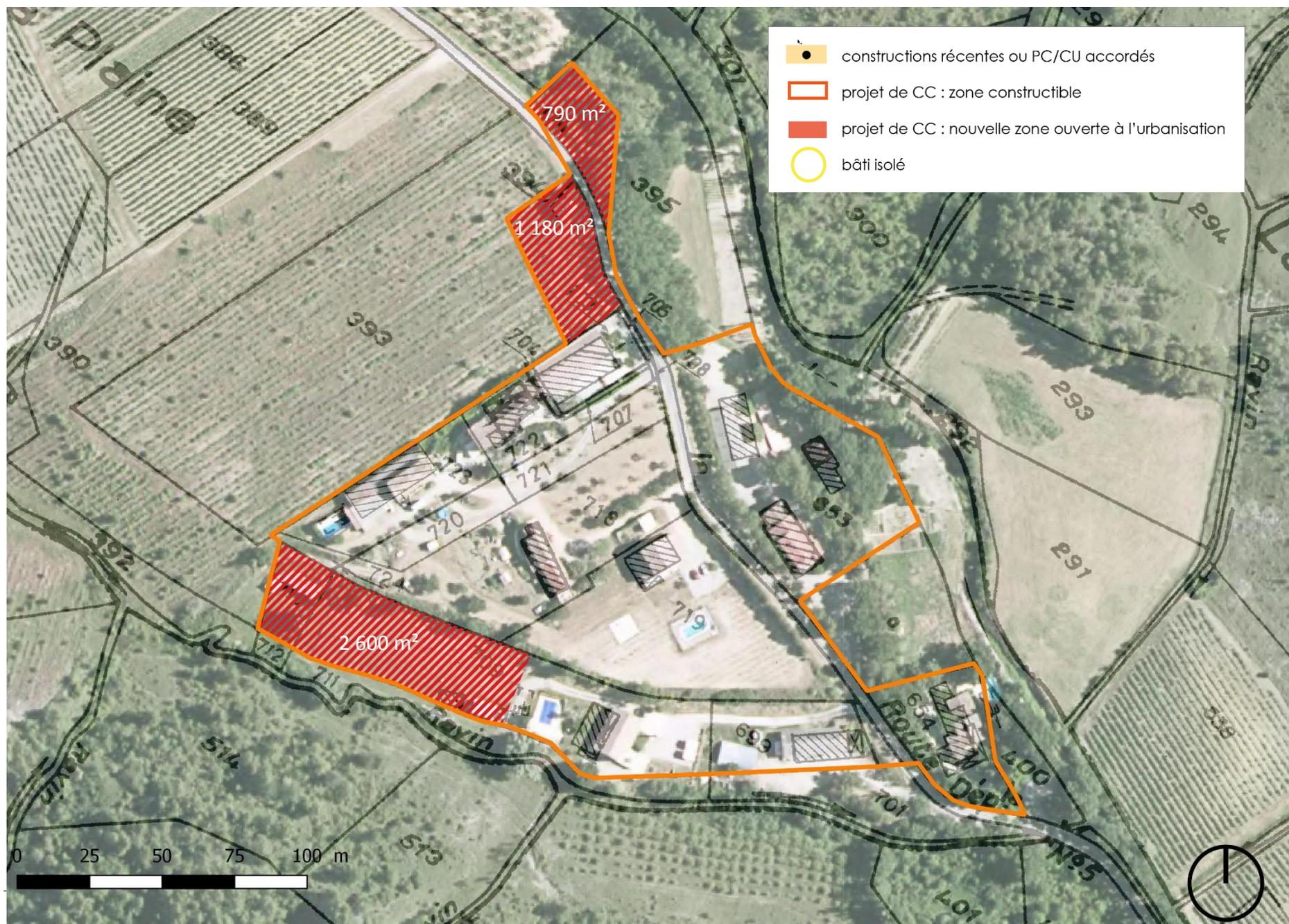


Photo du tènement 2



Hameau de la Plaine et de la Mairie



**Carte des enjeux écologiques - Zoom sur les hameaux de la Plaine et de la Mairie
 Commune de La Penne-sur-l'Ouvèze (26)**

Réalisation Octobre 2017 : C.Delétrée MONTECO
 Source : DREAL Rhône-Alpes / Fond Ortho 2013

Enjeux réduits en termes d'habitats naturels et d'habitats d'espèce sur les zones de cultures, vergers, vignes et jardins privés	Effet réduit
Enjeux modérés pour les boisements participant à la Trame Verte en tant que corridors	Effet réduit (faible surface)
Enjeux forts pour la ripisylve (habitat de zone humide à préserver)	Effet fort (zone humide d'intérêt et réglementée). Ce secteur devrait être épargné d'aménagements.

4. Grange-Basse

Projet communal

Poursuivre la constitution d'un ensemble bâti à ce croisement routier marquant l'entrée du territoire communal :

- Pour le développement démographique :
 - Ténement 1 : finaliser l'urbanisation existante sur une parcelle « entourée » de parcelles bâties.
 - Ténement 2 : à partir du hameau historique, en tenant compte du risque inondation.
- Ténement 3 : poursuivre le développement économique initié sur ce site attractif du fait de sa connexion directe à la RD n°5. Ce site fera l'objet d'un secteur « réservé à l'implantation d'activités » au sens de l'article R161-5 du code de l'urbanisme.

Au niveau des marges de recul, il est précisé qu'il est imposé, par rapport à l'axe de la RD n°5 :

- Un recul de 25 mètres pour les habitations ;
- Un recul de 15 mètres pour les autres constructions.

Les sites envisagés ne présentent pas d'enjeu écologique ou agricole.

TENEMENT 1

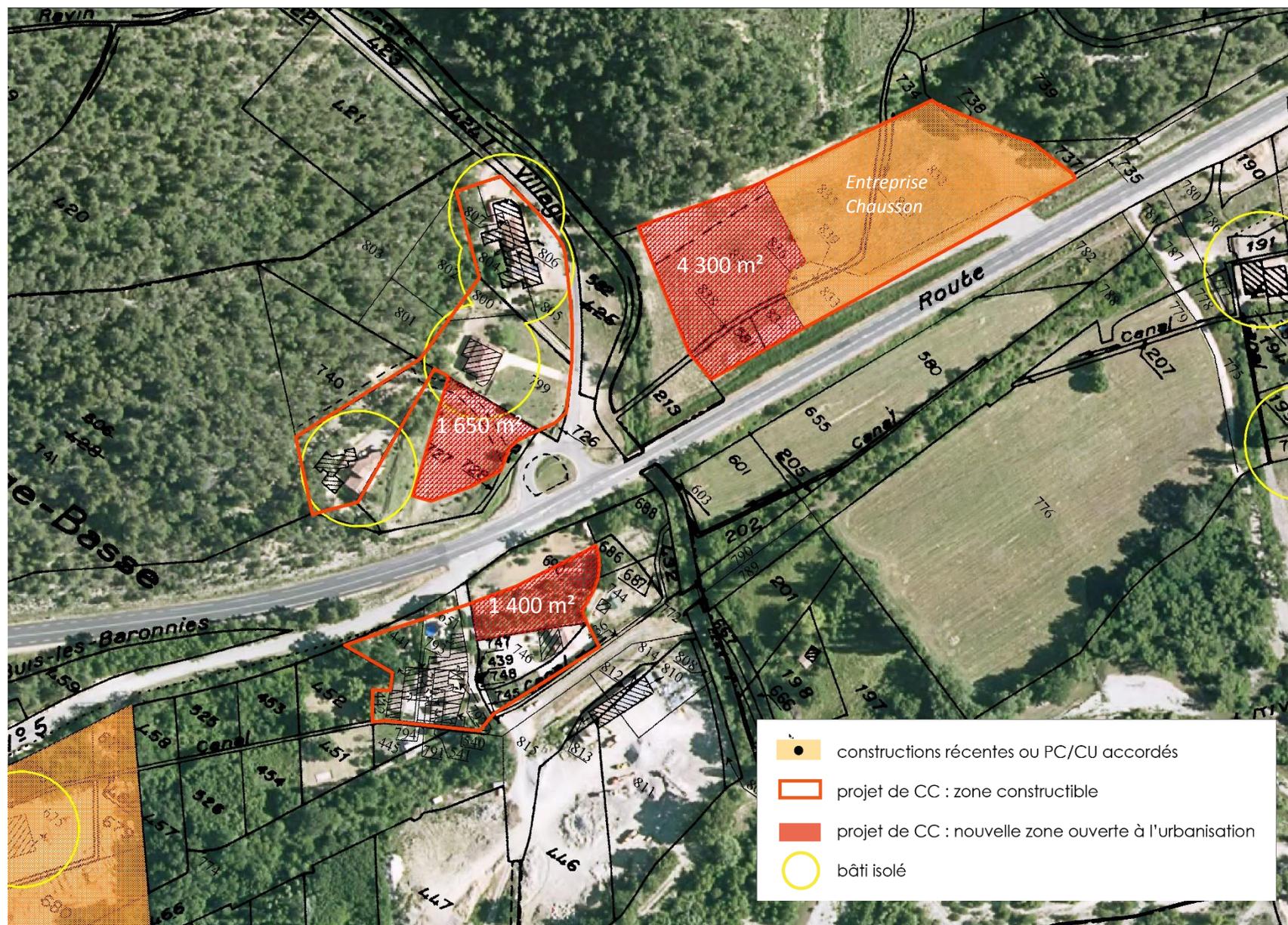
- **Parcelle** : A 727
- **Situation** : sur un terrain en terrasse, au croisement de la D 5 et de la D 525. En contre bas d'une habitation existante
- **Qualité du terrain** : pas de qualité particulière. Terrain en friche
- **Surface totale constructible** : 1 650 m²
- **Potentiel de construction** : 1 logement
- **Usage actuel** : en friche
- **Intérêt du site** : permet d'optimiser une parcelle bien située qui ne retrouvera aucun usage agricole

TENEMENT 2

- **Parcelle** : A 690 / 688 / 686 (*un CU déposé et accordé en 2009-2011-2012-2015*)
- **Situation** : sur un terrain en continuité du hameau de Grange-Basse entre une construction existante et la D 5
- **Qualité du terrain** : pas de qualité particulière. Terrain en friche
- **Surface totale constructible** : 1 400 m²
- **Potentiel de construction** : 2 logements
- **Usage actuel** : en friche
- **Intérêt du site** : permet de densifier le hameau situé sur l'axe majeur des Baronnie

TENEMENT 3 : terrain Chausson

- **Parcelle** : A 837
- **Situation** : il s'agit d'une partie d'un large terrain utilisé par une activité. La partie concernée est libre de toute construction.
- **Qualité du terrain** : pas de qualité particulière. Terrain en friche
- **Surface totale constructible** : 4 300 m²
- **Potentiel de construction** : accueil d'activité
- **Usage actuel** : en friche
- **Intérêt du site** : permet l'accueil d'une activité à proximité d'une activité existante



Photos

Tènement 1



Tènement 2



Tènement 3



Hameau de Grange basse



Carte des enjeux écologiques - Zoom sur la Grange basse
Commune de La Penne-sur-l'Ouvèze (26)

Réalisation Octobre 2017 : C.Delétrée MONTECO
Source : DREAL Rhône-Alpes / Fond Ortho 2013

Enjeux réduits en termes d'habitats naturels et d'habitats d'espèce sur les zones de cultures, jardin privé et secteur artificialisé	Effet réduit
Enjeux modérés pour les boisements participant à la Trame Verte en tant que réservoirs et/ou corridors	Effet réduit (faible surface, lisière)

5. Autres projets à vocation économique

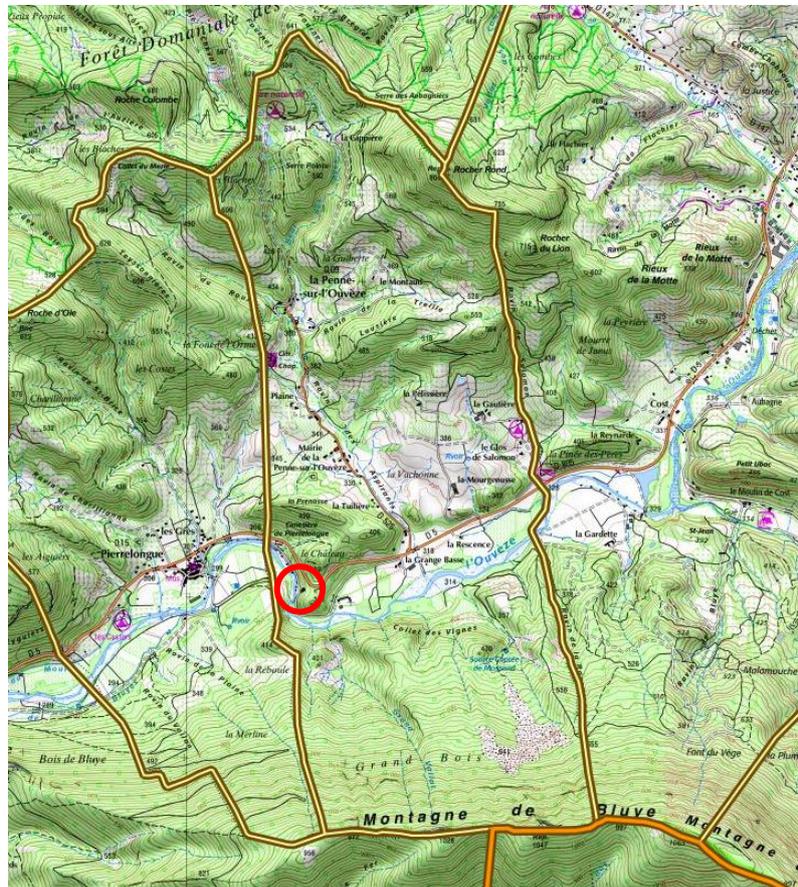
Projet de restaurant à proximité de l'ancien tunnel

La municipalité souhaite permettre l'installation d'une nouvelle activité économique dans un bâtiment laissé à l'abandon à proximité du tunnel hors service (voir carte de repérage).

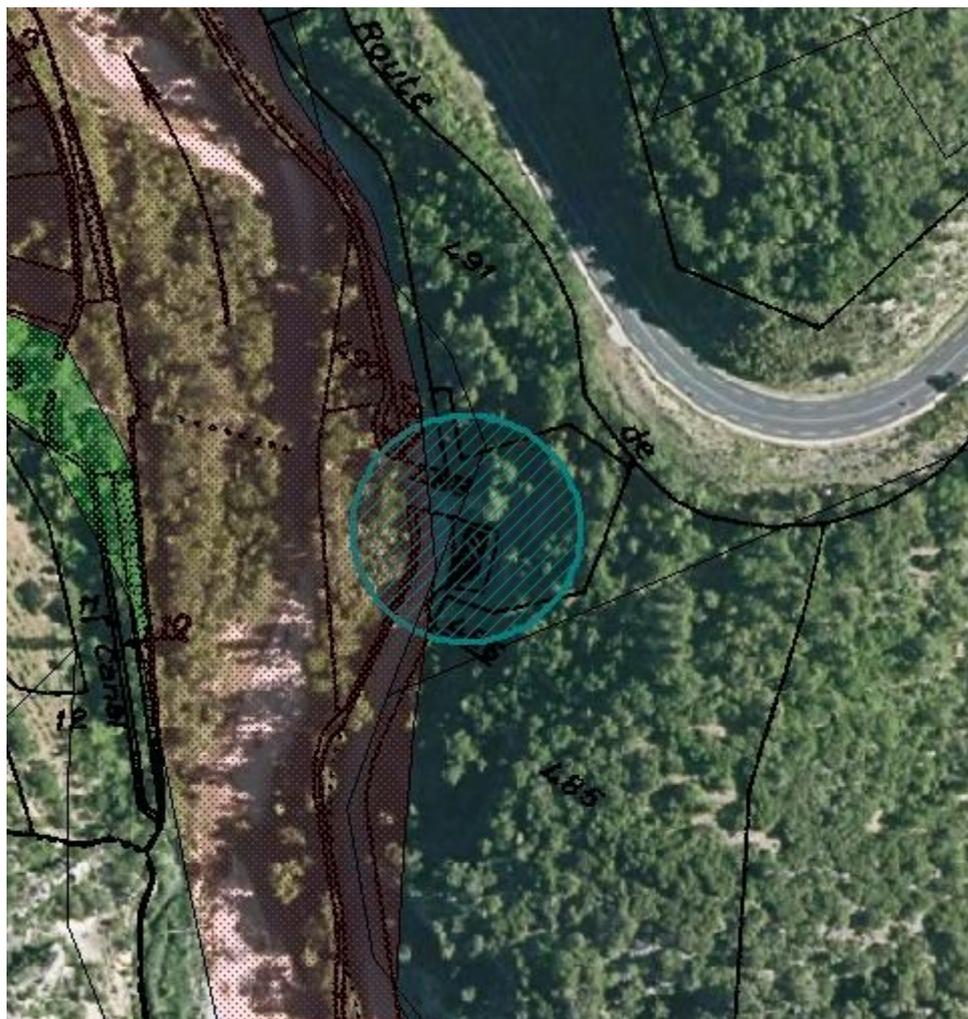
Il s'agit de permettre un changement de destination et la réfection du bâtiment existant, ce qui est possible dans les zones non constructibles d'une carte communale (art. L161-4 et R161-4 du code de l'urbanisme).

Ce projet n'aura pas d'impact sur la consommation d'espace.

Situation du bâtiment concerné



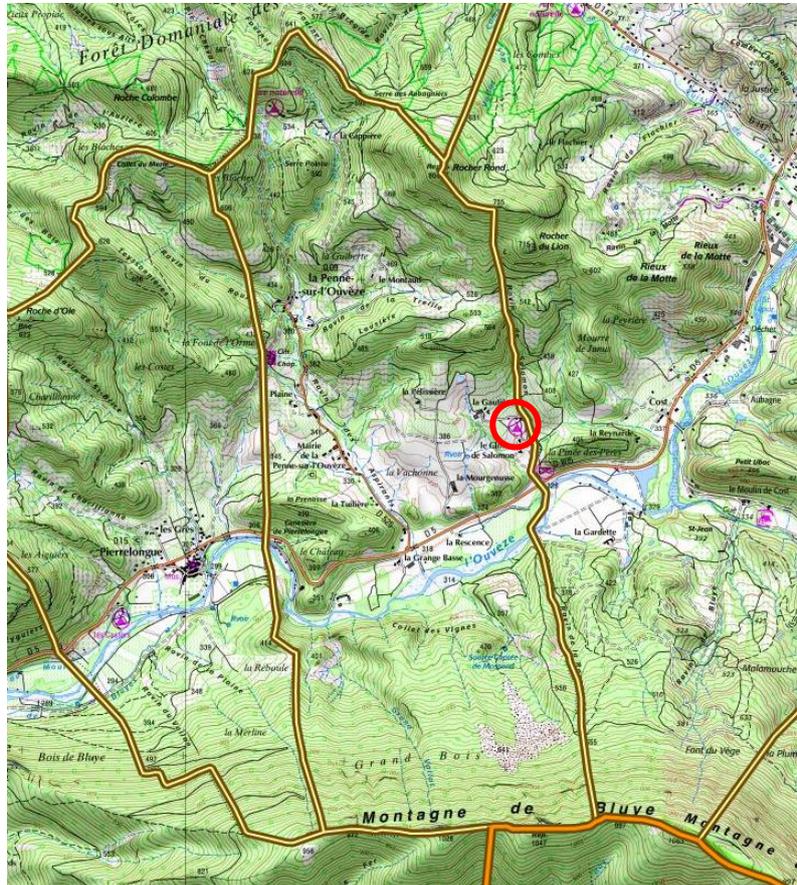
Zoom sur le bâtiment concerné



Développement du camping

Le développement du camping existant sur la commune est à envisager. Ce projet relèverait d'une autorisation UTN, en fonction de son importance, qui n'est pas déterminée actuellement.

Situation du bâtiment concerné



Zoom sur le camping

