

Cahier des charges – « revitalisation » du vieux village



En Chanan

Les Pennois Attentifs au Patrimoine et à l'Environnement

Ce document a été rédigé pour répondre à une demande du CAUE faite à l'association En Chanan lors d'une discussion avec certains de ses membres à l'issue de la réunion du 28 août 2018 à La Penne.

Pour mémoire cette réunion organisée par la mairie de La Penne à la salle polyvalente le mardi 28 août à 15h00 à La Penne avait pour objet la « présentation du projet d'aménagement de La Place Luigi Durand de La Penne » en présence de « Monsieur Luigi DURAND de La PENNE et » des « architectes du C.A.U.E. de NICE ».

Ce document comprend deux sections :

- La première énonce les principes qui fixent le cadre dans lequel devrait s'inscrire tout projet d'aménagement.
- La seconde liste les thèmes clés que devrait traiter tout projet de « revitalisation » du vieux village, les décline jusqu'à arriver à des propositions très concrètes.
Ces propositions sont à considérer, à ce stade, comme des pistes à explorer, leur faisabilité n'ayant pas été étudiée.
Cette liste a vocation à être co construite avec les habitants en s'appuyant sur l'intelligence collective.

Ce document est destiné au C.A.U.E..

Il en est adressé une copie à :

- La mairie de La Penne ;
- Monsieur Luigi Durand de La Penne ;
- Mmes MM. les enseignants de l'École d'Architecture de Marseille encadrant l' « atelier d'architecture en immersion » organisé du 18 au 21 septembre 2018 à Ascros, Saint-Antonin et La Penne ;
- Madame Létitia Masclat, chargée de mission au PNR des Préalpes d'Azur.
- Madame Maud Orne Gliemann, chargée de mission à la Communauté de Communes Alpes d'Azur.

Le document a été transmis à tous les destinataires ci-dessus le 14 septembre 2018.

1 Principes directeurs

Cette section énonce les principes qui fixent le cadre dans lequel devrait s'inscrire tout projet d'aménagement.

Ces principes :

- définissent les lignes directrices qui doivent guider l'action et les "lignes rouges" à ne pas dépasser ;
- ne sont pas hiérarchisés car d'importance équivalente ;
- s'appuient largement sur la Charte du PNR des Préalpes d'Azur et la DTA des Alpes-Maritimes (encadrés).

1.1 Améliorer le cadre de vie des villageois

Tout projet d'aménagement doit viser prioritairement l'amélioration du cadre de vie – au sens large – et favoriser la convivialité.

1.2 Considérer le village dans sa globalité

Tout projet d'aménagement doit être pensé globalement (le village dans son ensemble bâti, le village dans son écrin naturel préservé, le village et ses habitants), ceci afin, notamment, de distribuer les nouveaux «points d'intérêt» (ex : table d'orientation, buvette, ...etc.) entre le pigeonnier et le parking moyennant une signalisation appropriée. Le village ce sont, en particulier, plusieurs places, de haut en bas, la place de l'école/lavoir, la place de la mairie/église, le parking (place Luigi Durand de La Penne).

1.3 Viser la qualité, refuser la banalisation

C'est en visant la "très haute qualité" environnementale, en préservant son caractère, que La Penne sera plus « attractive », pas en la banalisant. Cette qualité est à rechercher dans tous les domaines : paysage, productions agricoles ou artisanales (labels), éducation, services (labels)...etc.

Charte du PNR :

Axe 1 : Fédérer les acteurs du territoire autour de la protection et de la gestion de l'exceptionnelle biodiversité et du paysage des Préalpes d'Azur

Orientation stratégique 2 - Exprimer le potentiel agricole, pastoral et forestier des Préalpes d'Azur, au service de la biodiversité, du cadre de vie et d'une alimentation saine

Article 6 – Rechercher et valoriser l'exemplarité environnementale

En Chanan
Les Pennois Attentifs au Patrimoine et à l'Environnement

1.4 « Aménager » ce qui existe en respectant le patrimoine bâti et naturel

Toujours préférer réhabilitation et restauration à construction neuve.

DTA des AM :

Dispositions applicables :

- dans les vieux villages, le patrimoine bâti doit être sauvegardé et amélioré et les caractéristiques architecturales et volumétriques seront prises en compte dans tout aménagement nouveau ;
- les socles des villages, ainsi que les prés et jardins familiaux délimitant les fronts urbains, doivent être protégés ;

Charte du PNR :

Orientation stratégique 6 - Répondre au besoin de développement sans hypothéquer les atouts environnementaux et la dimension sociale

Article 14 – Promouvoir des formes urbaines économes en espace favorisant la vie sociale et le dynamisme économique des centre-bourgs

Le diagnostic du territoire confirme, sur le plan urbanistique, la situation contrastée entre les communes les plus rurales, situées au Nord, qui perdent de la population en raison de leur enclavement et de la déprise des activités agricoles traditionnelles, et les communes en expansion des franges Sud et Est, confrontées au mitage des paysages par les constructions nouvelles. Dans tous les cas, quelques constructions anachroniques ou mal implantées peuvent suffire pour perturber l'harmonie d'un village de caractère ou pour altérer la cohérence d'un front bâti, en particulier sur les villages perchés, qui sont soumis à une forte exposition aux vues.

Article 15 – Promouvoir des démarches de qualité architecturale préservant le caractère exceptionnel des villages

Les formes traditionnelles d'habitat regroupé prédominent dans les Préalpes d'Azur, particulièrement dans la partie Nord du territoire, composée de communes de petite, voire de très petite taille. Qu'ils soient groupés au flanc des vallées ou perchés (Cf. Art. 18 et 19), les villages anciens présentent une cohérence forte, par leur organisation très compacte et par l'unité des matériaux employés. L'enjeu est à la fois de conserver le caractère tout à fait exceptionnel de ces villages, et d'organiser les possibilités d'un développement maîtrisé, qui permette un renouveau des populations, en répondant à de nouvelles exigences dans l'habitat.

Les implantations nouvelles au cours des 30 dernières années résultent surtout de la forte pression urbaine exercée sur le littoral. Les actifs qui s'éloignent des grands pôles d'emplois urbains recherchent à la fois un prix du foncier plus accessible, ou un loyer plus modéré, et un cadre de vie de meilleure qualité, au prix de mouvements pendulaires importants.

Cette périurbanisation est fortement consommatrice d'espaces naturels ou d'anciens terrains agricoles, portant ainsi atteinte aux fonctionnalités et à la valeur biologique de la nature ordinaire. Localisée essentiellement sur la frange Sud et Sud-Est du territoire du Parc, elle se matérialise par des lotissements constitués de maisons individuelles, qui répondent uniquement à une fonction résidentielle, sans la moindre mixité avec des activités. Les formes d'habitat standardisées, où domine le style « néo-provençal », banalisent les paysages, par contraste avec la force d'image des villages groupés, la variété d'ambiances de leurs ruelles, de leurs espaces publics et la richesse de textures des matériaux traditionnels accrochant la lumière.

En Chanan
Les Pennois Attentifs au Patrimoine et à l'Environnement

1.5 Tendre vers un « éco village »

Miser sur la résilience d'un territoire rural, c'est-à-dire que la commune puisse, à terme, être autonome en production d'énergies renouvelables, qu'elle valorise l'autonomie alimentaire et considère que ses terres agricoles doivent être sanctuarisées.

1.6 Maintenir les terres agricoles

Les terres agricoles sont notre avenir. Les Safer pointent du doigt une artificialisation des terres en forte hausse en 2017 (+ 24 % en un an). Tous les prés en front de village sont de terres agricoles en exploitation.

Charte du PNR :

Orientation stratégique 2 - Exprimer le potentiel agricole, pastoral et forestier des Préalpes d'Azur, au service de la biodiversité, du cadre de vie et d'une alimentation saine

Article 4 – Enrayer la régression de l'agriculture et du pastoralisme

Orientation stratégique 6 - Répondre au besoin de développement sans hypothéquer les atouts environnementaux et la dimension sociale

Article 17 – Préserver la vocation agricole des terres

DTA des AM :

Dispositions applicables :

- les socles des villages, ainsi que les prés et jardins familiaux délimitant les fronts urbains, doivent être protégés ;

En Chanan
Les Pennois Attentifs au Patrimoine et à l'Environnement

1.7 Favoriser l'économie locale

Le tourisme ne doit pas être le seul levier envisagé pour le développement local. L'économie locale à La Penne c'est prioritairement l'agriculture (maraîchage, élevage (lait/fromage, viande), apiculture, ...etc.), l'artisanat (maçonnerie, mécanique, taxi, entretien de jardins...etc.), les services (restauration, hébergements, agence postale, école, services à la personne, ...etc.), les commerces ambulants.

Charte du PNR :

Axe 2 : Permettre le développement d'un territoire exemplaire, solidaire et dynamique

Orientation stratégique 4 - Ancrer le territoire dans une économie rurale viable et équilibrée

Article 10 – Développer une économie endogène pour une meilleure répartition territoriale de l'emploi et des services

Article 11 – Miser sur les ressources locales, la qualité et l'exemplarité environnementale

1.8 Les choix d'aménagement sont issus d'une réelle concertation dans la prise en compte et le respect des points de vue de chacun.

Une concertation est indispensable pour permettre à toutes et tous de s'exprimer et aboutir à des solutions qui obtiennent le maximum d'adhésion. Cette concertation est nécessaire pour maintenir l'harmonie entre les habitants et ainsi contribuer à leur qualité de vie.

Charte du PNR :

Axe 4 : Positionner l'homme comme acteur du projet de territoire

Orientation stratégique 12 - Construire un PNR exemplaire au niveau environnemental et social, démocratique et fédérateur des énergies pour l'intérêt général

2 Thèmes

Cette section liste les thèmes clés que devrait traiter tout projet de « revitalisation », les décline jusqu'à arriver à des propositions très concrètes s'inscrivant dans le cadre fixé en section 1. Les thèmes ne sont pas hiérarchisés car d'importance équivalente.

Ces propositions sont :

- issues d'une première consultation des habitants ;
- à considérer, à ce stade, comme des pistes à explorer, leur faisabilité n'ayant pas été étudiée.

La liste a vocation à être co construite avec les habitants en s'appuyant sur l'intelligence collective (afin que les propositions élaborées puissent faire largement consensus).

La question du parking (place Luigi Durand de La Penne) est transverse à plusieurs des thèmes détaillés ci-dessous.

L' ensemble de la partie nord du parking, en raison du déménagement de la zone de dépôt des déchets, de son esthétique discutable, notamment, doit être repensé sous les angles de :

- son embellissement ;
- la recherche d'espace pour :
 - création de nouveaux lieux de convivialité ;
 - création de nouveaux lieux de soutien aux activités économiques.

En Chanan
Les Pennois Attentifs au Patrimoine et à l'Environnement

Thème	Détails	Propositions concrètes
1 – Renforcer l'activité		
1A - École	<p>Favoriser l'arrivée de jeunes ménages</p> <p>Mettre en valeur le niveau d'excellence de l'École</p>	<p>Recenser les logements vacants. Réhabiliter l'ancien. Inciter propriétaires à mettre en location les logements vides.</p> <p>Inciter la municipalité à acheter, réhabiliter (via des procédures d'appels d'offres concurrentielles) et louer les logements vides qui ne se vendent pas.</p> <p>Valoriser le travail des écoliers – ex : journal le p'tit pennois Évoluer vers une école Freinet (Freinet est enfant de Gars !)</p>
1B – Activités économiques	<p>Réfléchir au potentiel économique de la commune autre que le tourisme. Agriculture, élevage, production de fromages, miel, autres... Interroger les acteurs pour connaître leurs besoins.</p> <p>Attirer de nouvelles activités via le télétravail</p>	<p>Soutenir la production locale par des aides à la distribution (magasin associatif ou communal) et à la communication. Inciter à des logiques de mutualisation Création box avec frigo, salle froide ... à disposition des agriculteurs de la commune (ancien local poubelle ?)</p> <p>Créer un lieu de travail partagé (coworking) (ancien local poubelle ?)</p>
1C - Production d'énergie renouvelable	<ul style="list-style-type: none"> - solaire thermique - photo voltaïque - bois énergie, biomasse <p>Et la meilleure énergie « renouvelable » étant celle que l'on ne dépense pas, réfléchir à toutes les économies d'énergie possibles</p>	<p>Se rapprocher de PEP2A (http://pep2a.fr/) et étudier la possibilité de création d'une Centrale Villageoise (http://www.centralesvillageoises.fr) pour développer des énergies renouvelables .</p> <p>Étudier la possibilité de création d'une régie communale ou intercommunale de production d'énergie (associant solaire thermique, photovoltaïque, biomasse)</p>
1D – Visiteurs (tourisme)	<p>Mutualisation de l'accueil des hébergements.</p>	<p>Réfléchir à un « hôtel éclaté » local, gérant les logements temporairement vides, avec mutualisation de concierge, ménage, etc. dans un esprit non concurrentiel avec les gîtes existants.</p>

En Chanan
Les Pennois Attentifs au Patrimoine et à l'Environnement

	<p>Création d'une offre de services pour les « visiteurs » (disponible pour les habitants)</p>	<p>Installer des bornes recharge VAE.</p> <p>Étudier la possibilité de création d'une mini-agence de location de VAE, soit municipale, soit tenue par un des hébergeurs de la commune, en lien avec le relais cyclo-rando des Monts d'Azur à Saint Auban (https://www.relaiscycolorando.fr) .</p> <p>Créer des points d'accès libres wi-fi.</p> <p>Installer une laverie automatique</p> <p>Créer un cheminement touristique dans le village menant à une table d'orientation.</p> <p>Favoriser la création d'une buvette (en lien si possible avec l'auberge et/ou avec la boutique, éventuellement sans alcool).</p>
<p>2 - Convivialité</p>	<p>Impliquer les habitants dans les réflexions sur le projets publics.</p> <p>Réaménager l'espace devant l'actuel local poubelles et encombrants</p> <p>Buvette</p> <p>Reconsidérer l'organisation des fêtes (durée, programmation et localisation) (à voir avec le Comité des fêtes)</p> <p>Le parking est un lieu de croisement entre les habitants du village (haut et bas) et ceux de la Crouette. Avant la création du local poubelles et encombrants, on y jouait aux boules. La convivialité de ce lieu a été perdue avec l'arrachage des arbres et la création du local poubelles. Une route en contrebas ne pourrait que réduire encore la convivialité en limitant les croisements de population.</p>	<p>Réunions, questionnaires</p> <p>Plantations, bancs en différents endroits</p> <p>Création d'un espace convivial devant un petit commerce à créer (ex-local poubelles)</p> <p>Durée, programmation musicale et théâtrale diversifiée, localisation distribuée dans le village sur les différentes places Exemples : 1 soirée folk ou danses médiévales, avec cours de danse et bal, soirée cuisine avec concours de recettes, ...etc.</p> <p>Concilier intelligemment les fonctions de parking, déplacements, et échanges sans tenter de supprimer une de ces fonctions au motif qu'elle serait « contradictoire ».</p> <p>Traiter la Place Luigi Durand de La Penne comme une voie de passage dans un style « promenade (cours, avenue) » du sud.</p>

En Chanan
Les Pennois Attentifs au Patrimoine et à l'Environnement

	<p>Inciter des artistes à séjourner à La Penne (le contexte, paysage, quiétude, sont propices à la création artistique)</p> <p>Mettre en place des activités inter générationnelles</p>	<p>Créer une résidence d'artistes (dans l'ancien atelier du peintre José Maria Llorens-Rigol)</p> <p>Étudier la possibilité de mettre la cantine de l'école à disposition également de personnes âgées ou autres et donner, pourquoi pas, la possibilité de venir déjeuner avec les enfants</p>
3 – Embellissement	<p>Valorisation du patrimoine bâti existant</p> <p>Plantation d'arbres</p> <p>Déplacement des locaux poubelles et encombrants et réaffectation en boutique ou autres services utiles générateurs de trafic et d'échanges.</p> <p>Refaire la façade de la salle polyvalente.</p> <p>Revoir l'espace « barnum » du parking</p>	<p>Défrichage des chemins et entretien des ouvrages (Pont et fontaine du Riou), remise en eau des fontaines (poussoirs ?).</p> <p>Restauration du Pigeonnier</p> <p>Plantations sur les places, aire de jeux, bouledromes avec des essences locales</p> <p>Dissociation ordures ménagères, recyclables et encombrants. Dispositif encombrants hors du village obéissant aux normes. Poubelles plus petites pour les ordures ménagères, à proximité des habitants. Service communal de transport (véhicule), permettant leur manipulation par une personne seule (emploi).</p> <p>Matériaux plus rustiques (bois, pierre, végétalisation...)</p> <p>Se débarrasser des « barnum », étudier la possibilité d'une extension de la salle polyvalente ailleurs que sur le parking. Investiguer la possibilité d'utilisation d'espaces ailleurs dans le village, en solution alternative.</p>
4 - Stationnement	<p><u>Pour les habitants :</u></p> <p>Création de places dans le haut du village, où le problème de parkings se pose de manière évidente.</p> <p>Le stationnement prévu sur la place du bas (parking) est largement suffisant toute l'année.</p>	<p>Étudier la possibilité de créer un parking sur la construction inachevée (7 ou 8 places, ce qui représenterait un gain de 50% par rapport aux places actuellement disponibles dans le haut du village. Aménagement de bords de route (niches de parking).</p> <p>Utilisation plus civique des emplacements de la place du haut (8 places environ) : 1 voiture par foyer.</p>

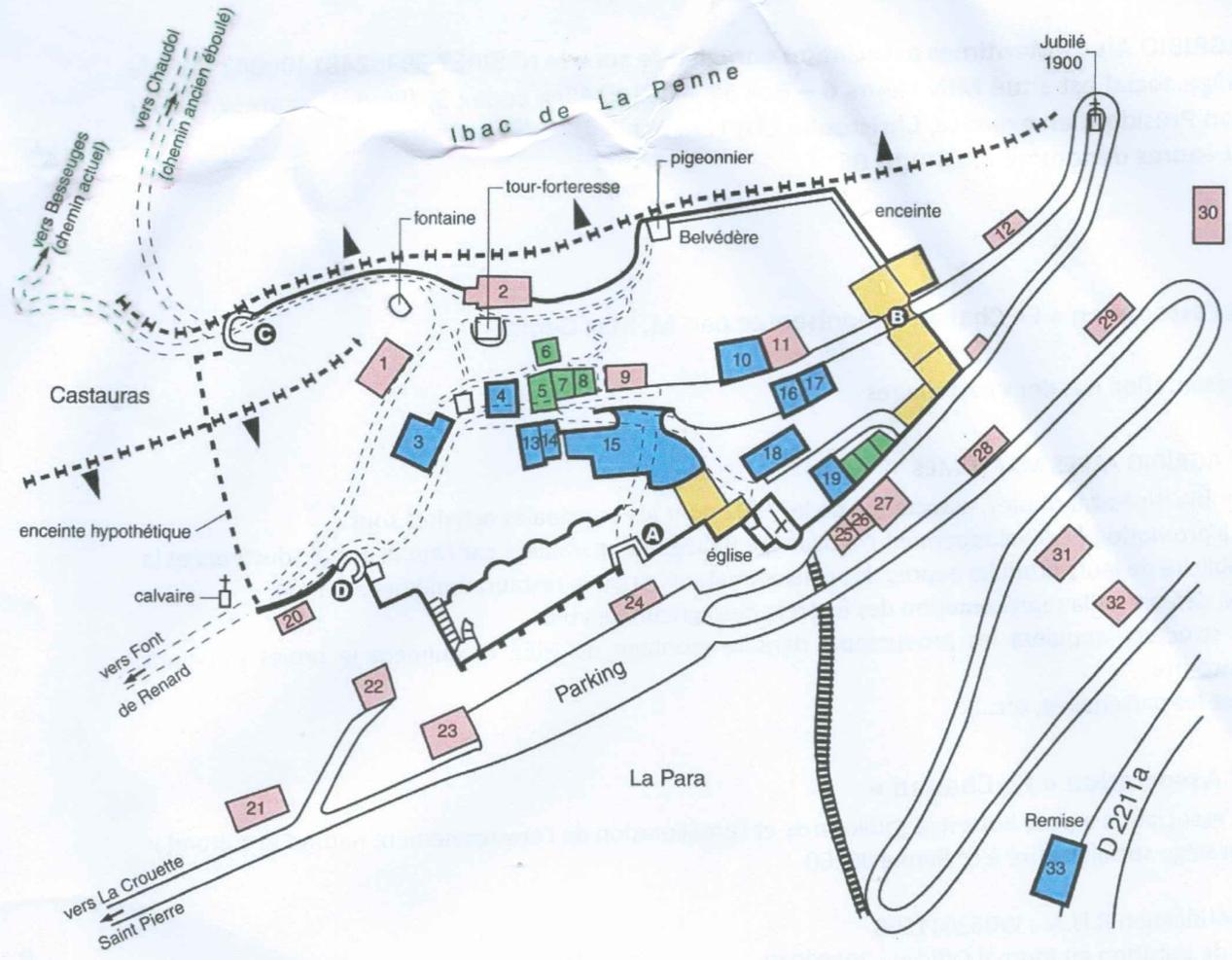
En Chanan
Les Pennois Attentifs au Patrimoine et à l'Environnement

	<p><u>Pour les visiteurs :</u></p> <p>Pendant l'afflux des fêtes et événements (moins d'une dizaine de jours par an) (les voiture se garent actuellement le long des chemins ou sur le champ de la Para).</p>	<p>Étudier la possibilité de signaler les places disponibles vers ND des Plans/Cimetière.</p> <p>Étudier la possibilité de quelques places dans la première épingle de la route qui mène au village.</p> <p>Étudier la possibilité d'un parking dans le virage de l'ancienne scierie avec réaménagement (agrandissement, marches, ...etc.) du sentier balisé qui monte au village (et pourquoi pas imaginer un système de transport par câble par l'ubac du pigeonier si l'affluence le justifiait ...).</p>
<p>5 - Sécurité</p>	<p><u>Routière :</u></p> <p>Sur la Place Luigi Durand de La Penne :</p> <p>Création de ralentisseurs à l'entrée du village.</p> <p><u>Incendie :</u></p>	<p>Dos d'ânes avant l'entrée du parking, sur la route d'accès (avant l'escalier) et du côté de la Crouette.</p> <p>Panneau de signalisation zone 30 (voire 20 !).</p> <p>Rendre visible/matérialiser le tracé de la route traversant le parking (revêtement, pavés, peinture, ..etc.)</p> <p>Créer un centre de première intervention incendie (gestion des citernes)</p>
<p>6 – Les Places</p> <p>École/lavoir (haut)</p> <p>- Mairie/Église</p> <p>- Parking (Luigi Durand de La Penne)</p>	<p>Créer une circulation entre les places et donc des points d'intérêt pour chaque place</p>	<p>Restaurer les fontaines. Planter des arbres ou créer des tonnelles avec vigne ou autres espèces grimpantes : ombre.</p> <p>Alléger le stationnement sur la place du haut (école/lavoir).</p> <p>Créer des animations sur chaque place lors des fêtes (Estivales, repas, boules carrées, inviter des compagnies de théâtre de rues, etc.)</p>

3 Annexes

3.1 Plan du vieux village de La Penne

PLAN URBAIN DE LA PENNE ANCIENNE ET MODERNE



1 -	12 -	23 -
2 -	13 -	24 - Salle polyvalente
3 -	14 -	25 - I
4 -	15 - Château/Auberge	26 -
5 -	16 -	27 -
6 -	17 -	28 - I
7 -	18 -	29 -
8 -	19 - Mairie	30 -
9 - Ecole	20 -	31 -
10 -	21 -	32 -
11 -	22 -	33 -

	maisons postérieures à 1870
	maisons-fortes médiévales (existent toujours +/- remaniées)
	maisons-fortes disparues (existaient encore vers 1820/50)
	maisons anciennes anhistoriques

0 50m
échelle approximative

N
O E

plan schématique d'après photographies aériennes de l'I.G.N.

infographie : Frédéric Augier © Sud Création