

Département des Alpes-de-Haute-Provence  
Communauté de communes Alpes Provence Verdon



Commune d'Annot

## ELABORATION DU PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME)

Arrêté, par délibération du Conseil Municipal du : 15/04/2019

Approuvé, par délibération du Conseil Municipal du :

Le Président de la communauté de communes  
Serge PRATO

PLU arrêté

Avril 2019

Auteurs : DD / AK



Atelier d'urbanisme et environnement CHADO

1 impasse du muséum  
05000 GAP  
☎ : 04.92.21.83.12 / 06.83.90.29.62  
atelierchado@orange.fr

5. LES ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION



## SOMMAIRE

PRESENTATION DES SECTEURS SOUMIS A OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	p 2
SECTEURS SOUMIS A OAP	p 3
OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	p 4

## Présentation des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation

La commune d'Annot a su développer et accueillir sur son territoire de multiples opérations d'habitat dense et social (près d'une 100 aine de logements sociaux). Par ailleurs, le centre médiéval offre lui aussi une densité très forte.

La mixité de l'offre d'habitat sur la commune passe donc par la poursuite d'opérations denses tout en sachant également répondre à la demande d'habitat individuel moins dense.

Dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLU de la commune d'Annot, le bilan de la construction à 10 ans (période 2004-2014) fait état de 41 nouveaux logements avec une densité de 11 logements/ ha.

La municipalité dans sa volonté de soutenir la densification des zones constructibles de la commune a choisi de s'appuyer sur des outils plus pédagogiques que coercitifs. C'est pour cette raison qu'elle a choisi de recourir à des orientations d'aménagement et de programmation (obligation de compatibilité, notion de principe et non de règle stricte) plus qu'au règlement écrit pour retranscrire les objectifs de modération de la consommation d'espace mis en avant au PADD.

Consciente de cette réalité, la commune a souhaité développer un outil d'accompagnement incitatif des propriétaires qui reste moins « mathématique » que l'application d'une règle de densité chiffrée par tranche de m<sup>2</sup> au règlement de la zone U et juridiquement plus adapté puisque la possibilité d'instaurer une densité minimale dans le règlement du PLU est limitée conformément aux dispositions de l'article L151-26 du code de l'urbanisme aux secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, ce qui n'est pas le cas pour des communes rurales du type d'Annot.

Globalement les dispositions du règlement permettent d'assurer la densification naturelle de la « partie actuellement urbanisée » et du potentiel de densification et de mutation au sein d'unité foncière déjà bâtie. Cependant au sein de la zone U de Clot de Platel – Pré Martin, il subsiste 2 secteurs présentant des tenants fonciers très importants qui méritent la mise en place d'outils permettant de ne pas hypothéquer les surfaces à bâtir ouvertes par le PLU, et d'atteindre les objectifs de production de nouveaux logements nécessaires à un développement cohérent prôné au PADD.

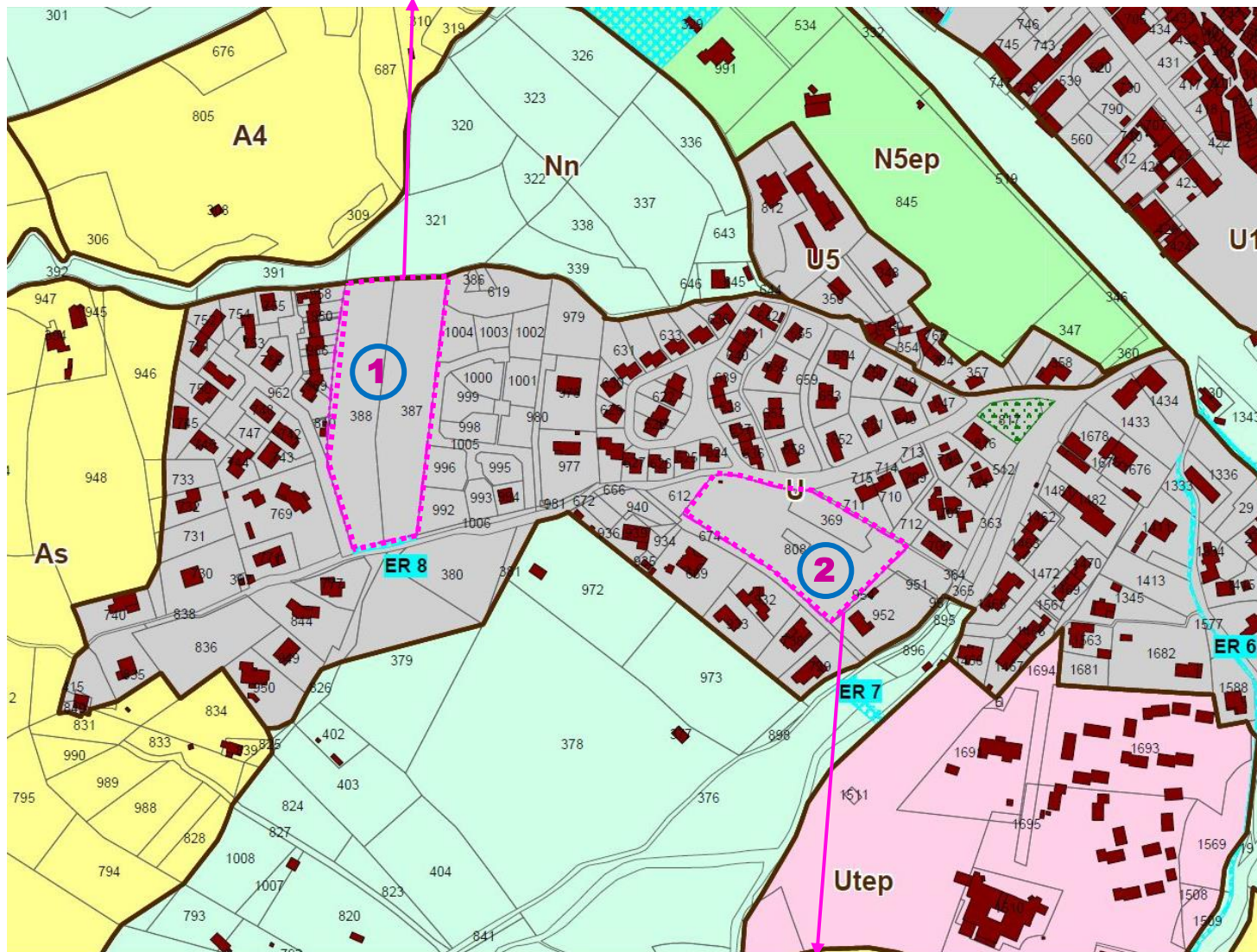
C'est pour cette raison que la commune a choisi de fixer par OAP, un minimum de logements à atteindre, adapté à la configuration de ces deux secteurs.

Les OAP rappellent la situation de ces 2 secteurs au regard des principes :

- D'aménagement, habitat et forme urbaine
- Transport et déplacement
- Desserte et réseaux.
- Articulation Règlement - OAP

### Secteurs soumis à OAP

14 logements minimum



- Zonage PLU
- Zone soumise à OAP

abc  
Objectif minimum de logements attendus à terme sur l'unité foncière.

9 logements minimum

## Orientations d'aménagement et de programmation

### Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine :

Les OAP fixent un objectif de nombre de logement minimum à atteindre pour secteur identifié au sein de la zone constructible.

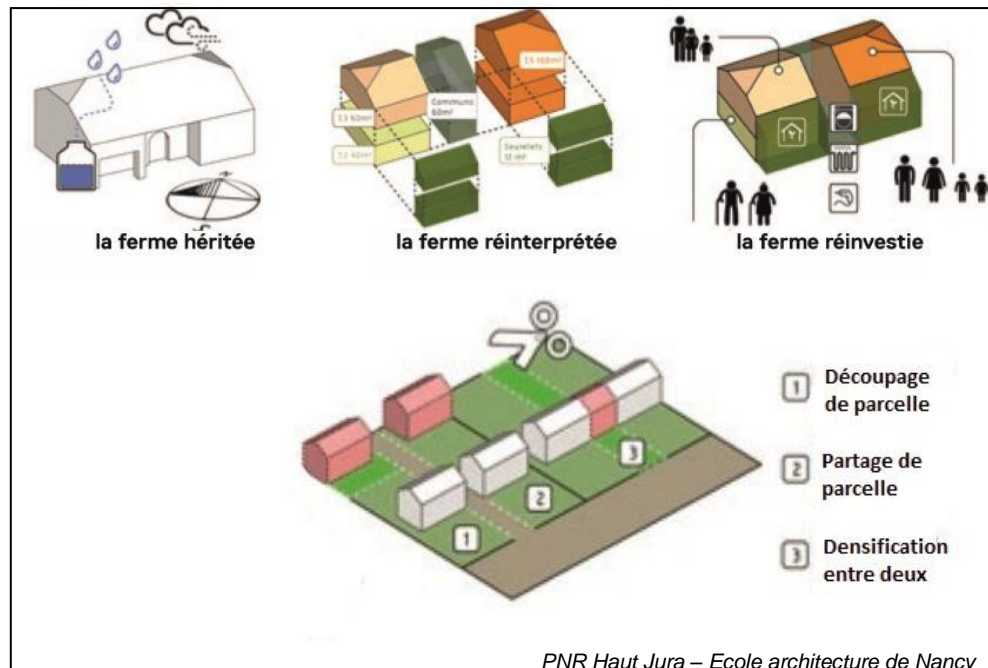
Le propriétaire ou les propriétaires restent libres des moyens retenus pour atteindre cet objectif de logement. Cependant le secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur.

L'opération d'aménagement d'ensemble pourra utilement mutualiser des espaces communs : placette, espaces verts, stationnements visiteurs...

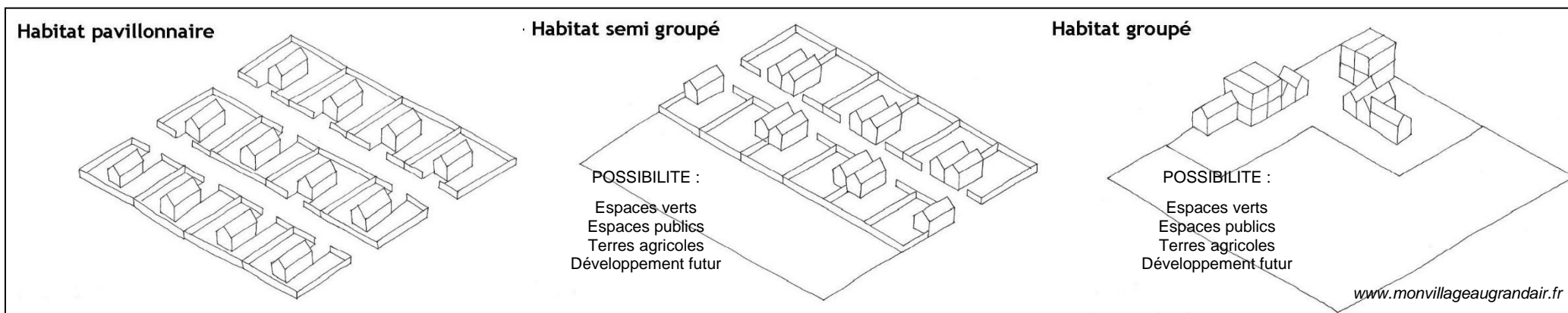
La mise en œuvre de petites opérations denses peut passer par différentes formes suivant les spécificités du terrain et la volonté du propriétaire :

- Une ou plusieurs maisons de village de 2 à 4 logements, petits collectifs offrant appartements avec jardinnet ou terrasse...
- Maisons mitoyennes,
- Division parcellaire,
- Opération mixte : maison mitoyenne, maison individuelle, maison comptant plusieurs appartements, etc...

### Illustrations d'exemples de densification du bâti :



### Enjeu d'un habitat plus dense :



**Transport et déplacement :**

La commune ne possède pas de réseau de transport collectif type « urbain ».

La ligne de chemin de fer du « train des Pignes » permet de rejoindre Digne les Bains à Nice en période touristique. Une gare dessert la commune d'Annot dans la proximité de son centre ancien.

**Desserte et réseaux :**

Chaque secteur soumis à OAP est situé au droit de la voirie et de l'ensemble des réseaux publics.

Comme le précise le règlement de la zone « U », un seul accès sur la voie publique sera autorisé par unité foncière, sauf dans le cas d'une création de voirie traversante. Une division parcellaire ne donne pas droit à plusieurs accès sur la voie. Les nouvelles parcelles créées devront s'organiser pour rassembler leur accès.

Cependant deux ou plusieurs accès peuvent être admis ou imposés selon l'importance ou la nature de l'opération ou pour des raisons d'urbanisme et notamment pour assurer le maillage du réseau viaire.

**Disposition propre au secteur 1 :** un maillage par le biais de voiries internes et/ou de cheminement piétonnier devra être assuré avec les lotissements riverains (à l'est et à l'ouest de ce secteur).

**Disposition propre au secteur 2 :** La présence de la liaison piétonne quartier Clot de Platel – Ecole devra être intégrée à la réflexion de l'opération d'aménagement d'ensemble à mettre en œuvre sur le secteur 2. En particulier, l'organisation interne du secteur devra assurer à minima un accès à cette liaison piétonne.

**Articulation Règlement - OAP**

L'opération d'aménagement d'ensemble reste soumise aux respects des dispositions de la zone « U » du règlement du PLU.

Les secteurs OAP sont situés en dehors du périmètre d'application de l'AVAP (Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine).

Pour rappel un coefficient de biotope par surface (CBS) est imposé en zone U comme le stipule le règlement.