

# PLU DE LA COMMUNE D'ANNOT



**Réunion Publique**  
**13 octobre 2017**

# **PLU DE LA COMMUNE D'ANNOT**

## **Rappel réglementaire**

**REUNION Publique**

**13 octobre 2017**

## Historiquement on connaissait

A l'échelle communale, le **Plan d'Occupation des Sols (POS)** qui :

- Fixait les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Et un peu moins

A l'échelle intercommunale, le **Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU)** qui :

- composait les règles locales d'urbanisme supra communales,
- fixait les orientations stratégiques du territoire concerné,
- déterminait, sur le long terme, la destination générale des sols,
- permettait de coordonner les programmes locaux d'urbanisation avec la politique d'aménagement du territoire.

**En 2000, la loi SRU** (Solidarité et Renouvellement Urbain) transforme :

- Le POS en **PLU** (Plan Local d'Urbanisme) ou en **Carte Communale**,
- Le SDAU en **SCOT** (Schéma de Cohérence Territoriale).

## SCOT

### Échelle

Bassin de vie, plusieurs communes ou communautés de communes.

### Ce que le SCOT apporte à un territoire

Un projet, une vision large, une mise en cohérence des enjeux de développement du territoire : habitat, économie, transport, agriculture... Et sa traduction concrète dans la destination des terres qui s'appliquera ensuite dans le PLU ou la Carte Communale.

### Objectifs

Il définit une politique stratégique d'aménagement du territoire et constitue un cadre de référence opposable pour les différentes politiques (habitat, déplacements, développement commercial, etc.), mais aussi pour les documents d'urbanisme de rang inférieur (PLU, Cartes communales).

## PLU – Carte Communale

### Échelle

Commune ou Communauté de communes.

### Ce que le PLU ou CC apporte à un territoire

Le PLU ou la CC régit le droit des sols. Il se base sur un projet de développement à l'échelle de la commune avec une mise en cohérence des enjeux locaux, et de projets plus globaux (via le SCOT notamment).

### Objectifs

Le PLU établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement pour le territoire concerné, et y fixe les règles d'utilisation du sol à la parcelle

La CC délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises.

Source : « Agir sur le foncier agricole »,  
Terre de Lien, Avril 2015

Depuis 2000, la **loi SRU** (Solidarité et Renouvellement Urbain)

## Des finalités similaires :

- Comme le POS, le PLU et la Carte Communale fixent les règles générales et les servitudes relatives à l'utilisation des sols
- Comme le SDAU, le SCOT est un outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale

## Des processus d'élaboration différents car on passe de **documents de gestion du droit des sols** à des **documents de projet** :

- Introduction de la notion **d'Urbanisme de Projet : PADD** des PLU (Projet d'Aménagement et de Développement Durable);
- Renforcement des procédures de **concertation avec la population.**
- Instaure le **développement durable comme principe directeur** :
  - L'équilibre entre le développement urbain et la préservation des milieux agricoles et naturels
  - La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat
  - L'utilisation économe et équilibrée des espaces, des déplacements et des ressources

## 2010, la **loi ENE** (Engagement National sur l'Environnement)

- Les conclusions du **Grenelle II** ont amené à la **loi ENE** (Engagement national sur l'environnement) du **12 juillet 2010**. Depuis les **SCOT** et les **PLU / CC** doivent :
  - **Analyser la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers, et fixer des objectifs de **modération et de lutte contre l'étalement urbain**.
  - **Intégrer la prise en compte du changement climatique**,
  - **Prévenir des Risques Naturels et pollutions**
  - Assurer la préservation de la **biodiversité et des continuités écologiques, les terres agricoles, naturelles et forestières**. :
    - Faire l'objet dans certain cas d'une **démarche d'évaluation environnementale** tout au long de la procédure d'élaboration. Et à **minima à Evaluer les incidences** des choix du document d'urbanisme sur l'environnement et exposer la manière dont il prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur

## 2014, la loi ALUR (pour l'accès au logement et l'urbanisme rénové)

- **Suppression des COS (Coefficient d'occupation des Sols) et des superficies minimales**
- **Caducité des POS au 31/12/2015, avec retour au RNU (Règlement National d'Urbanisme), délais jusqu'en mars 2017 pour les POS en cours de révision en PLU**
- **Renforcement de la notion de modération de la consommation d'espace avec l'analyse de cette consommation à 10 ans, des capacités de densification et de mutation. Fixer des objectifs chiffrés de consommation d'espace et de densité au sein du PADD (pour les PLU).**
- **Urbanisation limitée en cas d'absence de SCOT**
- **Transfère de l'urbanisme aux ComCom => PLUi sauf minorité de blocage => Compétence transférée à la CC APVSL « Alpes Provence Verdon, sources de Lumière »**

# **PLU DE LA COMMUNE D'ANNOT**

## **Rappel réglementaire RNU (Règlement National d'Urbanisme)**

Le Code de l'Urbanisme recodifié en décembre 2015 conformément à la loi ALUR, rappelle dans Titre 1 – Chapitre 1<sup>er</sup> **le principe de constructibilité limitée aux espaces urbanisés.**

« **En l'absence de PLU ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune** »

**Les communes qui n'ont ni PLU ni carte communale peuvent-elles toujours autoriser des constructions hors des parties urbanisées par délibération ?**

Ainsi **en dehors des parties urbanisées** de la commune au RNU, **une dérogation éventuelle** peut être envisagée pour les autorisations présentant un intérêt pour la commune justifié par le **CM**

**Délibération municipale  
(justifiant l'intérêt du projet pour la commune)**

+

**avis de l'autorité de l'Etat**

+

**avis conforme de la CDPENAF**

(commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers)

Peuvent toutefois être autorisés en dehors des parties urbanisées de la commune (Articles L111-3 à L111-5 du CU):

1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;

2° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L101-2 et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre 1er ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

La construction de bâtiments nouveaux mentionnée au 1° 2° et 3° ayant pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole doivent être préalablement soumis pour avis par l'autorité administrative compétente de l'Etat à la CDPENAF.

La délibération mentionnée au 4° est soumise pour avis conforme à cette même commission départementale. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'1 mois.

Le passage de la commune sous le régime du RNU jusqu'à l'approbation du PLU n'a **pas d'incidence sur la procédure d'élaboration de l'AVAP** (Aire de Valorisation de l' Architecture et du Patrimoine) menée en parallèle.

**Une AVAP peut porter sur un territoire soumise au régime du RNU.**

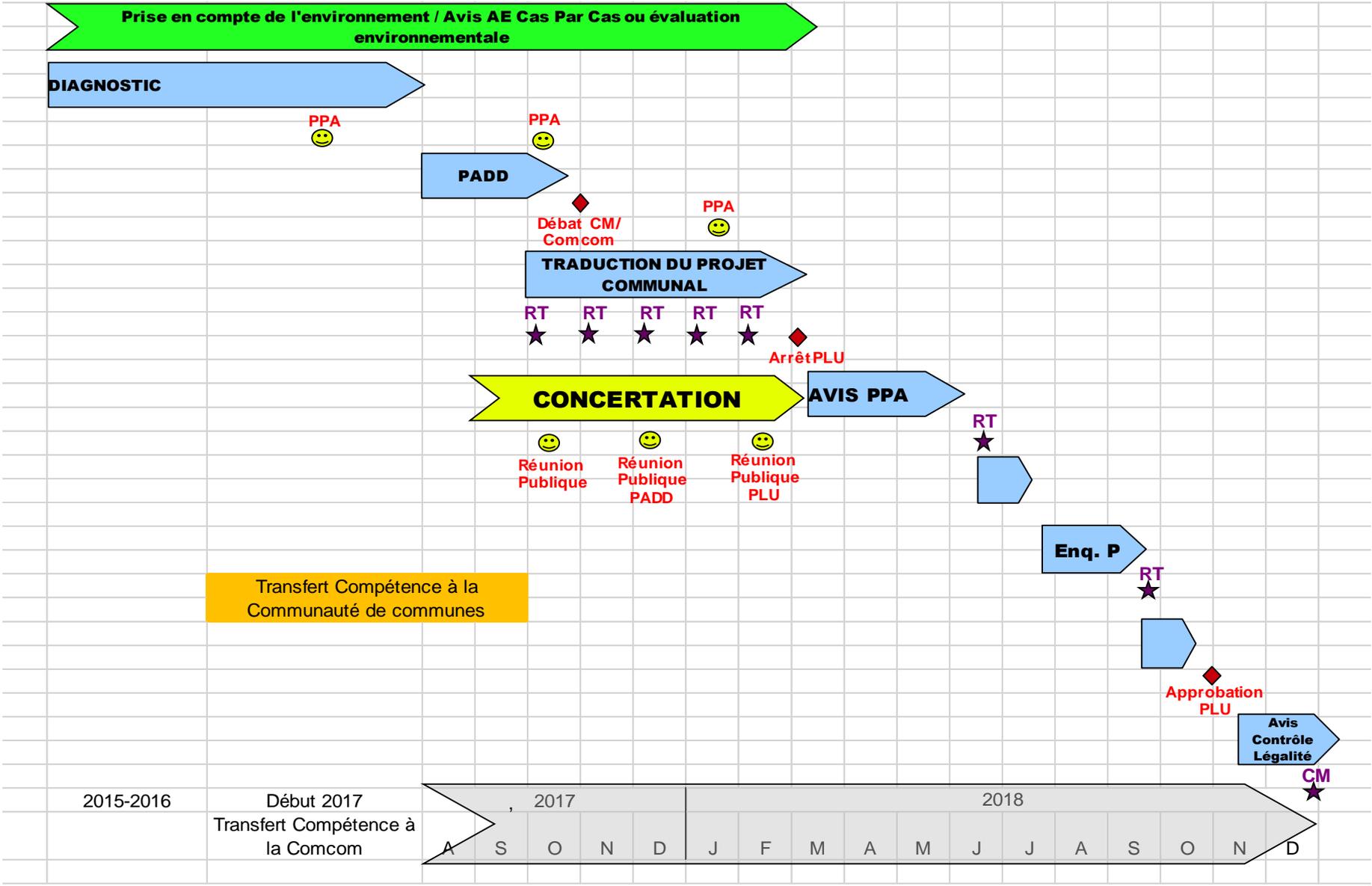
**L'AVAP comme le PPR** (Plan de Prévention des Risques) une fois approuvée **constitue** alors **une servitude d'urbanisme** s'imposant aux documents d'urbanisme et directement aux autorisations instruites sous son périmètre d'action.

# **PLU DE LA COMMUNE D'ANNOT**

## **Le PLU : Contenu et calendrier de réalisation**

Les pièces constitutives d'un PLU sont :

- Le **PADD** (Projet d'aménagement et développement durable),
- Le règlement et zonage,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Le **rapport de présentation**
- Les **annexes**



# **PLU DE LA COMMUNE D'ANNOT**

## **Estimation de l'enveloppe foncière**

—

## **Objectifs de modération de la consommation d'espace**

DIAGNOSTIC COMMUNAL

Version actualisée 2017

## Article L123-1-2 du code de l'urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

[...] **Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que **la limitation de la consommation des espaces** naturels, agricoles ou forestiers.

[...] **Il présente une analyse de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers **au cours des dix années** précédant l'approbation du plan **ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme**.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables **au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés**, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale **et au regard des dynamiques économiques et démographiques**.

## Article L123-1-3 du code de l'urbanisme

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

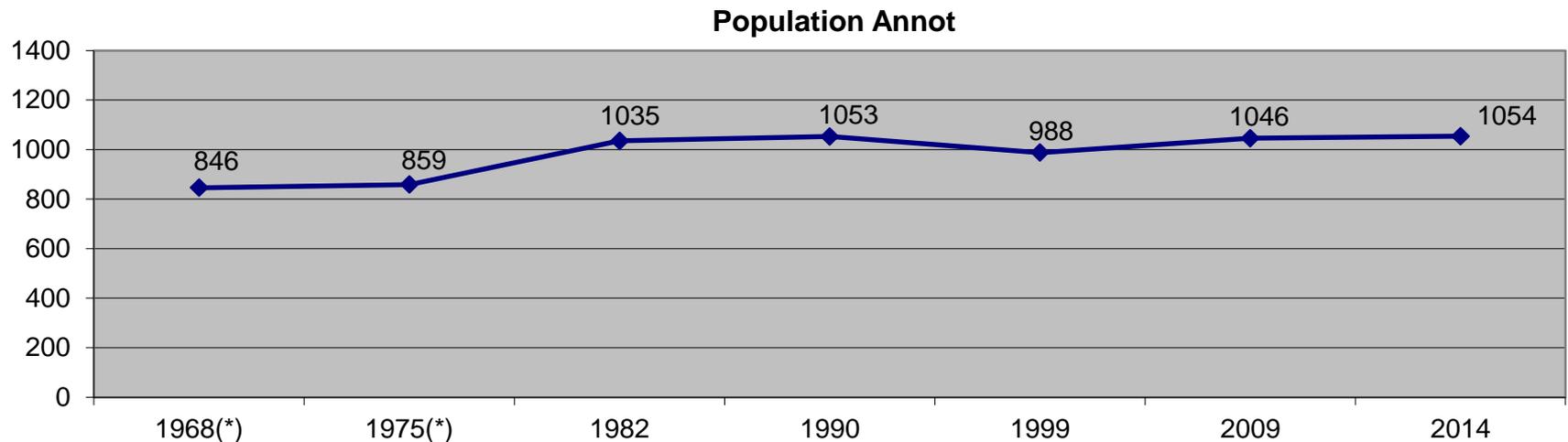
Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

**Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

# Évolution de la population

-12-



Variation annuelle moyenne de la population en %

1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014
0,2	2,7	0,2	-0,7	0,6	0,2

En près de 50 ans, la population a connu une augmentation de plus de 200 personnes soit près de 20 % de la population actuelle.

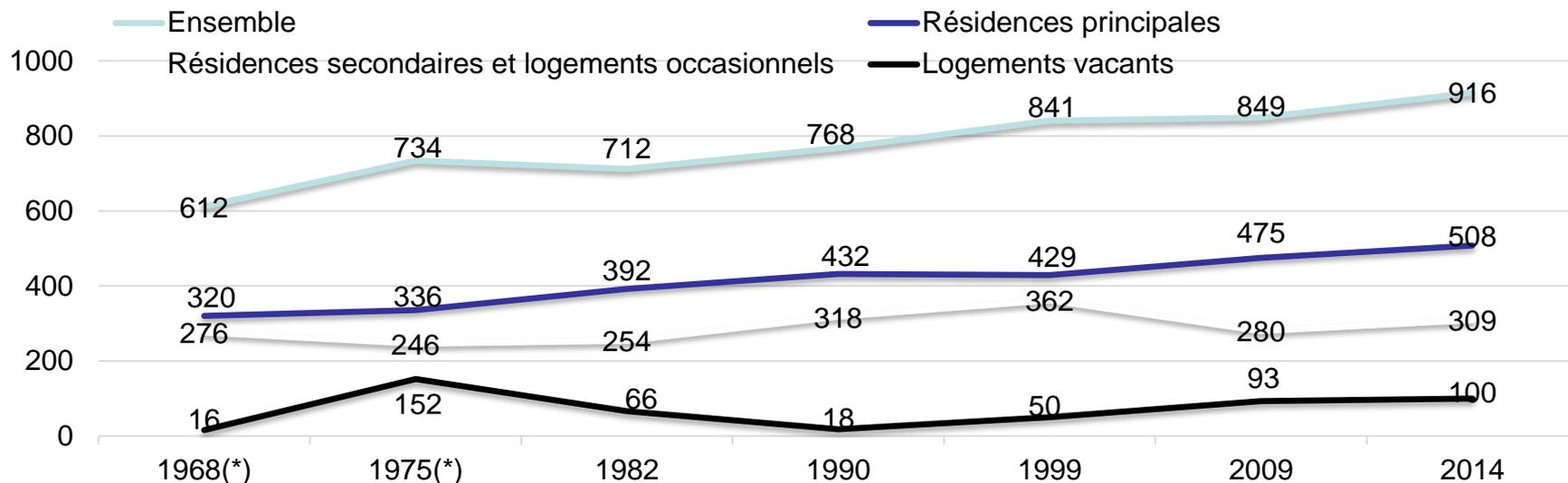
La population a connu une forte augmentation dans les années 70/80 proche de l'effectif actuel (ouverture de l'usine de biscottes fin des années 60).

Malgré une légère diminution entre 1990 et 1999, la population se maintient autour de 1000 habitants (baisse de l'économie de villégiature : fermeture de plusieurs hôtels, mais développement de l'usine avec une 2<sup>ème</sup> chaîne de production dans les années 90) .

En 2014, 1054 personnes habitaient de façon permanente à Annot.

# Évolution du nombre de logements

-13-



En 2014, 916 logements sont recensés sur la commune dont 508 résidences principales.

Les résidences principales n'ont cessées de progresser depuis 1968.

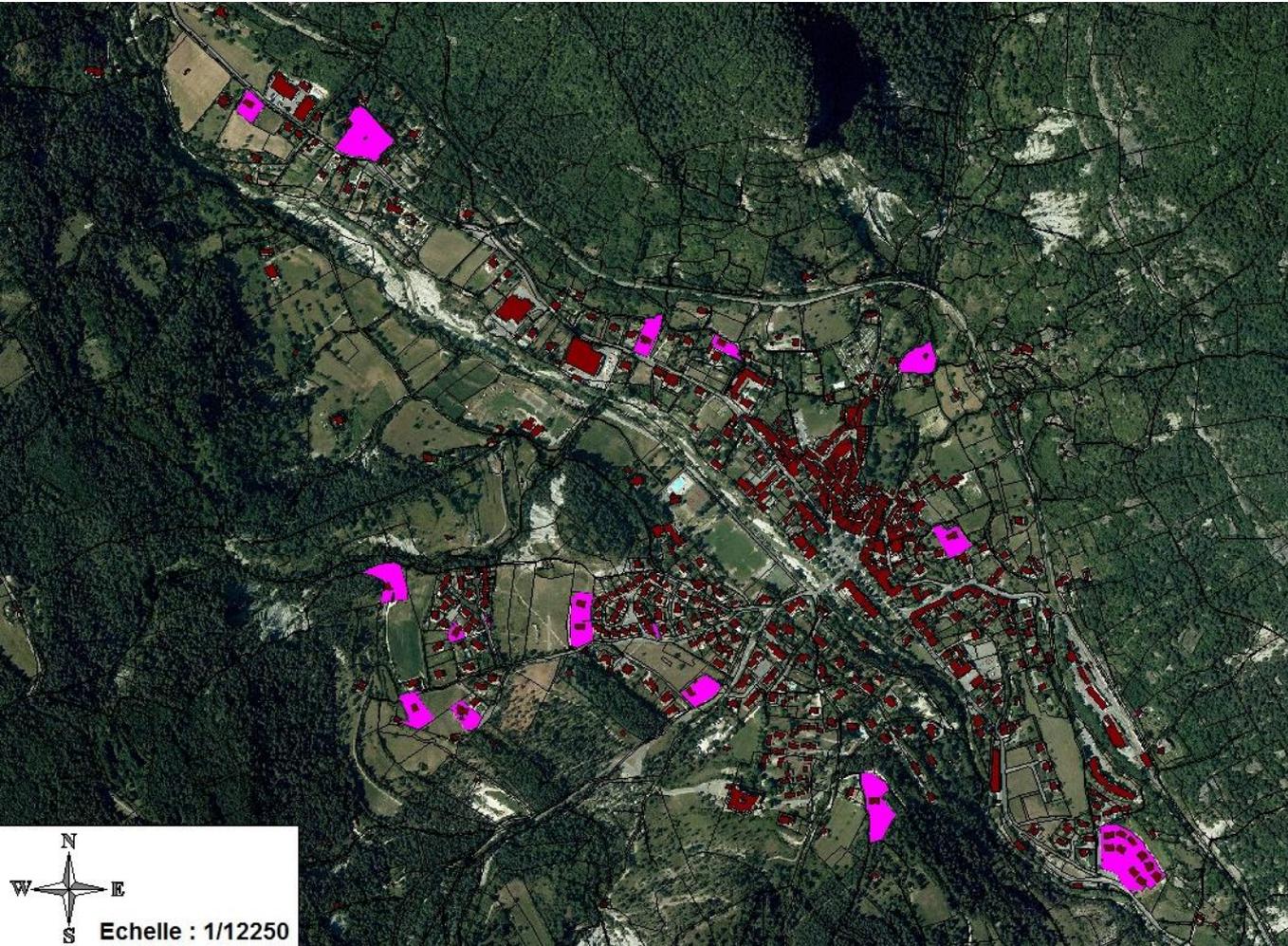
Le nombre de résidences secondaires a connu une diminution entre 1999 et 2006 qui coïncide avec une augmentation des logements vacants qui peut en partie correspondre à un changement de prise en compte des logements « fermés » entre ces 2 recensements. Cette diminution des résidences secondaires c'est également fait au bénéfice d'une augmentation des résidences principales en particulier liée à l'installation à l'année d'une partie des résidents secondaires arrivés en âge de la retraite. Le nombre de résidences secondaires a tendance à remonter depuis les années 2010..

Avant 1975 il y a eu une forte augmentation des logements vacants. Leur diminution au bénéfice des résidences principales et secondaires sur la période 75-1990 met en relief une dynamique de réhabilitation importante sur cette période.

.Le nombre de logements vacants atteint la 100 aine alors qu'il avoisinait les 20 dans les années 90 et ne cesse d'augmenter depuis.

# Estimation de l'enveloppe foncière / Bilan de la consommation à 10 ans- volet habitat

-14-



Entre 2004 et 2014, la construction de nouveaux logements sur des parcelles non bâties s'est développée dans les parties externes de l'urbanisation :

- 20 Logements mitoyens sur le nouveau lotissement des Auches,
- Maisons individuelles de Clot Platel à Coste Moline,
- Quelques constructions au sein de la zone urbanisée
- aucune construction nouvelle à destination de logement sur le secteur de Scaffarel –le Deffend ou Rouaine.

Le bilan de la consommation d'espace à destination d'habitat comptabilise uniquement les parcelles nouvellement bâties et non les réhabilitations et changements de destination de bâtiments préexistants.

La superficie des parcelles ayant accueillies de nouveaux logements sur la période 2004-2014 représente une superficie de **3,79 ha**. 41 logements ont été construits sur cette surface, soit une **densité de 11 log/ha**.

# Estimation de l'enveloppe foncière / Projection de développement

-15-

		Projection 2032 (projection à 15 ans)		
	2014	Evolution 2009-2014 Tx croiss annuel 0,2 %	Evolution 1999 - 2014 Tx croiss annuel 0,4 %	Evolution 1968 - 2014 Tx croiss annuel 0,5 %
Population	1 054	1 083	1 139	1 149
Nombre habitants supplémentaires		29	85	95
Besoin en nouveaux logements (taux occupation 2 pers/logements)	en log	15	43	47
<b>Enveloppe foncière / densité 11 log/ha</b>	<b>en ha</b>	<b>1,3</b>	<b>3,9</b>	<b>4,3</b>
Enveloppe foncière / densité 12 log/ha	en ha	1,2	3,5	3,9

L'enveloppe foncière d'accueil de nouveaux logements d'habitat permanent suivant différentes hypothèses de **développement de la population** et de densités:

## Enveloppe foncière à vocation principale d'habitat entre 3,5 et 4,5 ha

		Projection 2032 (projection à 15 ans)		
	2014	Evolution 2009 - 2014 Tx croiss annuel 1,5 %	Evolution 1999 - 2014 Tx croiss annuel 0,4 %	Evolution 1968 - 2014 Tx croiss annuel 0,5 %
Total Logements	916	1 204	1 220	1 230
Besoin en nouveaux logements	en log	144	152	157
Enveloppe foncière / densité 11 log/ha	en ha	13,1	13,8	14,3
<b>Enveloppe foncière / densité 15 log/ha</b>	<b>en ha</b>	<b>9,6</b>	<b>10,1</b>	<b>10,5</b>

L'enveloppe foncière d'accueil de nouveaux logements d'habitat permanent + résidences secondaires suivant différentes hypothèses de **développement du nombre de logements** et de densités:

## Enveloppe foncière à destination du logement (permanent et secondaire): entre 9,6 et 10,5 ha

# Bilan de la surface constructible restant à bâtir au POS

-16-

	Zones	Superficies	Déduction des zones rouges du PPR	Surfaces restantes à bâtir	Surfaces restantes à bâtir moins les zones inconstructibles de l'AVAP
UA	UA=Zone continue à forte densité.	7,72	7	0,12	0,12
UB	UB=Zone continue et discontinue à forte densité.	9,32	8,3	1,89	1,89
UC	UC=Zone d'extension de densité moyenne.	18,96	16,7	4,3	3,76
UD	UD=Zone d'extension à faible densité.	31,56	26,2	13,74	13,57
<b>Sous total zones U à destination principale d'habitat</b>		<b>67,56</b>	<b>58,2</b>	<b>20,05</b>	<b>19,34</b>
UE	UE=zone réservée aux activités industrielles, artisanales ou commerciales.	4,06	1,7	0	0
UT	UT=Zone réservée aux activités sportives touristiques et de loisirs.	8,6	6,6	1,23	1,23
<b>Total zones U</b>		<b>80,22</b>	<b>66,5</b>	<b>21,28</b>	<b>20,57</b>
NAa	NAa=Zone d'urbanisation future à organiser à vocation d'habitat	3,48	3,4	2,81	2,81
<b>Sous total zones NA à destination principale d'habitat</b>		<b>3,48</b>	<b>3,4</b>	<b>2,81</b>	<b>2,81</b>
NAe	NAe=Zone d'urbanisation future à organiser à vocation activités industrielles, artisanales ou commerciales.	8,76	8,7	5,73	5,73
NAt	NAt=Zone d'urbanisation future à organiser à vocation touristiques, sportives ou de loisirs	10,24	5,7	2,41	2,41
NA	NA=Zone d'urbanisation future à organiser - <b>Inconstructible</b>	<b>28,77</b>	<b>23,9</b>	<b>20,4</b>	<b>18,09</b>
<b>Total zones NA</b>		<b>51,25</b>	<b>41,7</b>	<b>31,35</b>	<b>29,04</b>
<b>Total surfaces constructibles à destination principale d'habitat</b>		<b>71,04</b>	<b>61,6</b>	<b>22,86</b>	<b>22,15</b>
<b>U et NA à destination principale d'habitat (déduction faite de la zone NA - inconstructible)</b>					

# Objectif de réduction de la surface constructible restant à bâtir

-17-

**Enveloppe foncière constructible restant à bâtir au POS:**

**22,15 ha**

Enveloppe foncière à destination habitat permanent suivant les projections  
de population

3,5 et 4,5 ha

Enveloppe foncière suivant les projections de logements

(résidences principales et secondaires)

9,6 et 10,5 ha

Enveloppe foncière suivant le bilan de la consommation à 10 ans – volet  
habitat

(densité observée 11 logements /ha)

3,8 ha