

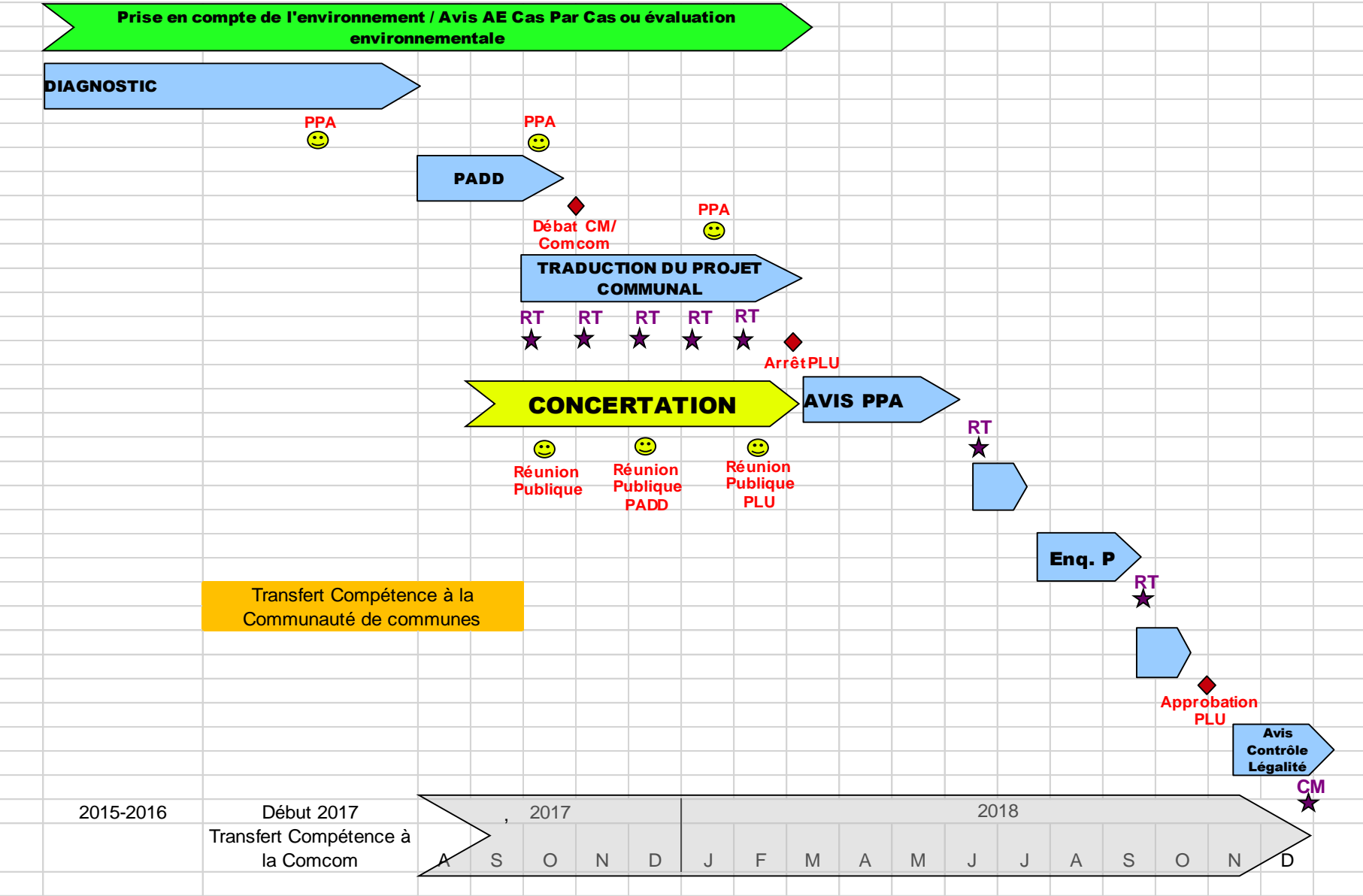
# PLU DE LA COMMUNE D'ANNOT

## PADD

Projet d'Aménagement et Développement Durable

# Réunion Publique 22 décembre 2017





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

## **Le PADD : Projet d'Aménagement et Développement Durable à l'horizon 2032**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune s'articule autour de 5 grands axes stratégiques:

- **Annot / Pôle de vie de l'ex canton**
- **Annot / Locomotive de l'économie de la vallée**
- **Annot / un patrimoine remarquable**
- **Annot / Pays des Grés – une richesse environnementale**
- **Annot / un territoire où habiter**

## **Annot / Pôle de vie du canton**

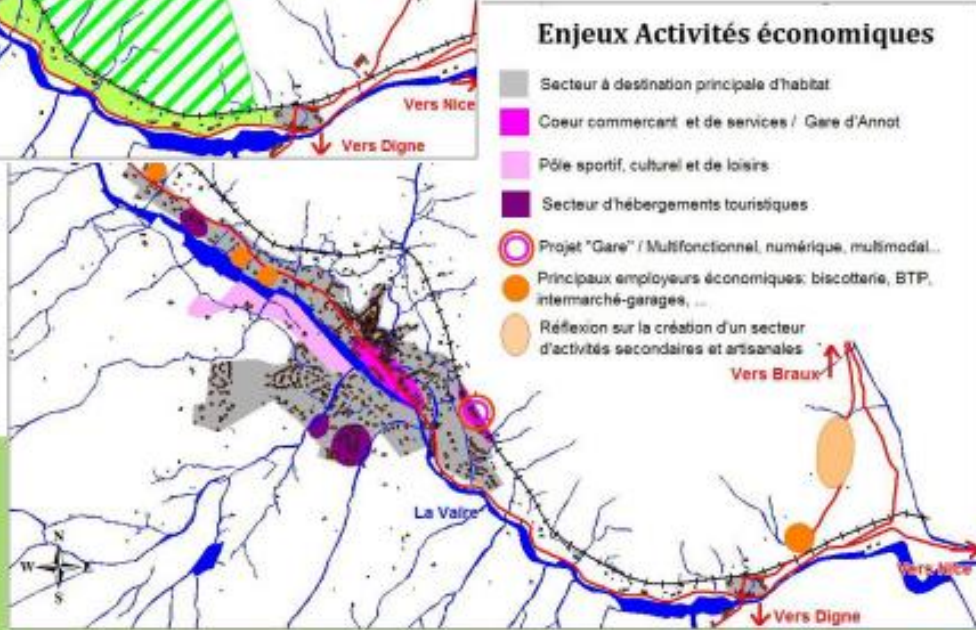
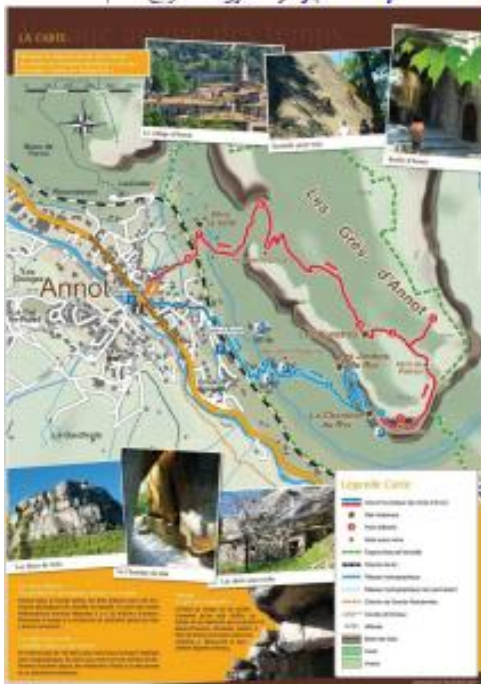
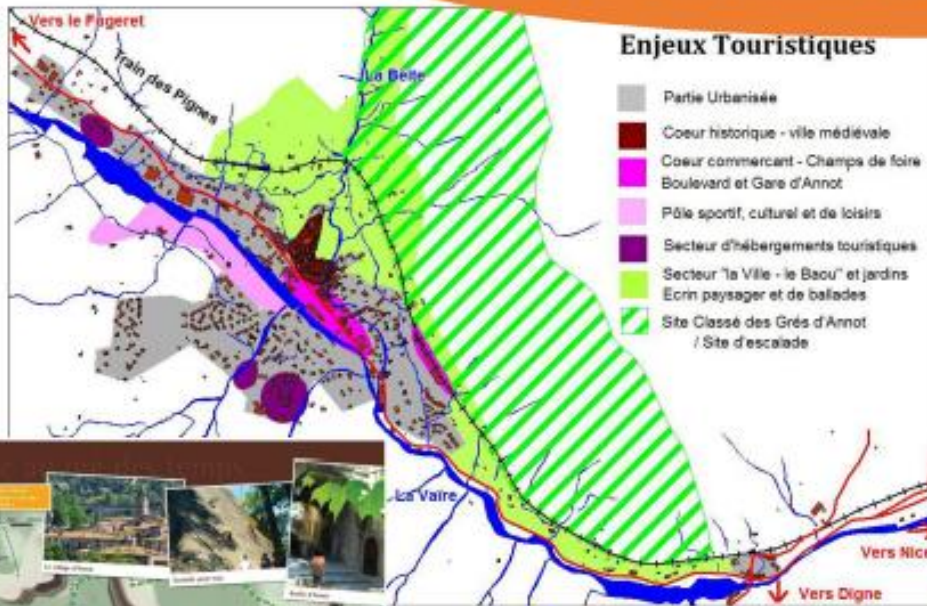
- Assumer et assurer le rôle de pôle de vie que représente Annot au sein de l'ex canton
- Dédier le secteur des Berges de la Vaire, Vérimande à la création d'un véritable pôle d'équipements sportifs et de loisirs s'inscrivant comme un lien entre le centre ancien et ces nouveaux secteurs d'habitations
- Soutenir et dynamiser l'offre commerciale et de services du centre bourg

## **Annot / Locomotive de l'économie de la vallée**

- Soutenir et développer le tourisme comme fer de lance de l'activité économique du territoire
- Soutenir la valorisation du patrimoine et des circulations douces de la commune comme faire valoir touristique
- Soutenir l'activité locale existante
- Prévoir des possibilités d'accueil de nouvelles activités
- Miser sur la valorisation des ressources locales
- Etre acteur du projet de la Gare du train des Pignes comme éléments moteur du développement économique du territoire



## Annot / Locomotive de l'économie de la vallée



annot

PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Novembre 2017.

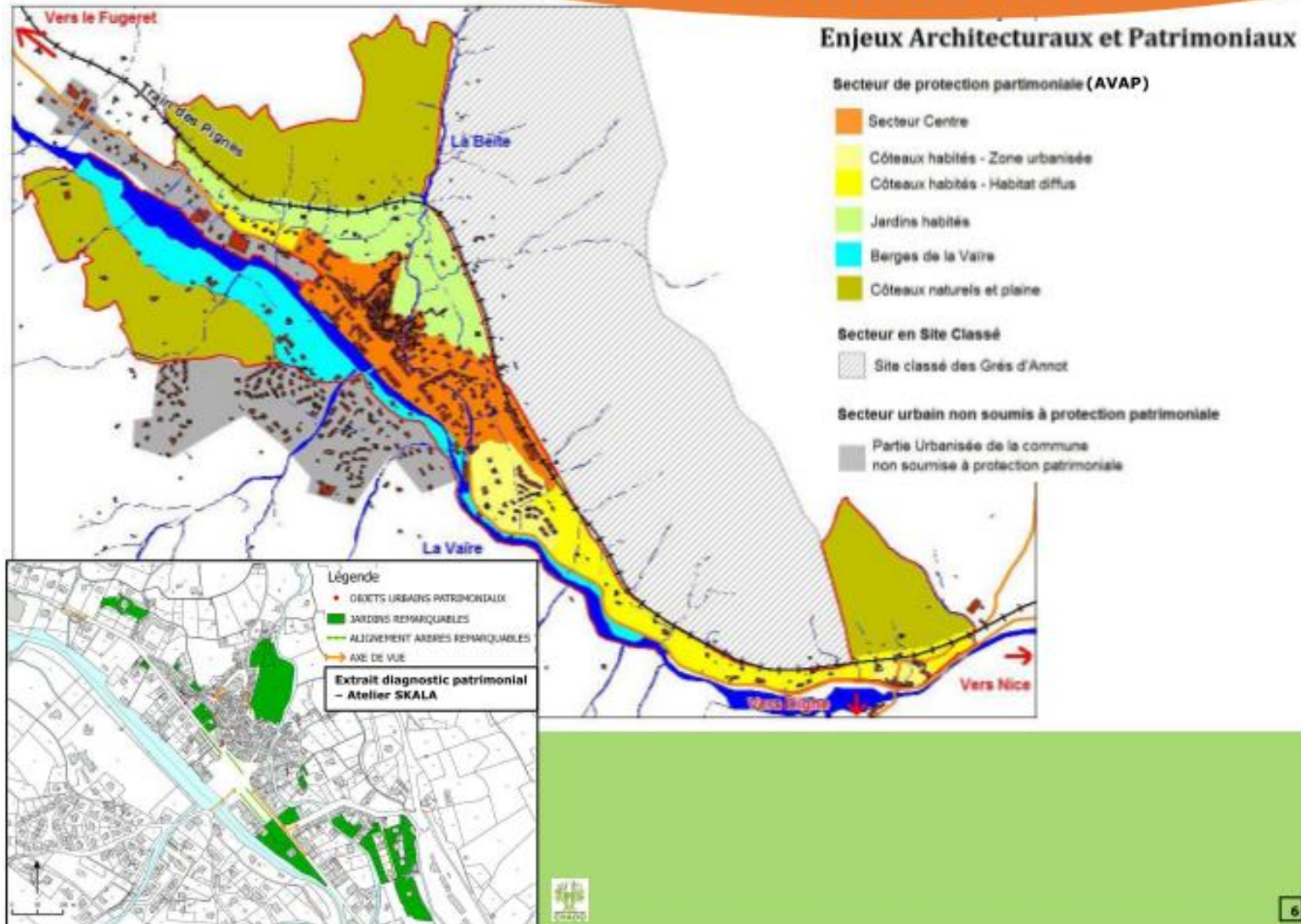


## **Annot / Un patrimoine remarquable**

- Préserver les marqueurs des secteurs identitaires afin de conserver des caractères spécifiques et lisibles à chacun de ces quartiers
- Préserver et valoriser la richesse des ambiances paysagères emblématiques du territoire / Prioriser le développement de l'urbanisation future en respect ces ambiances paysagères
- Renforcer la qualité architecturale de la forme urbaine des secteurs d'urbanisation non couvert par un périmètre de protection du patrimoine
- Savoir concilier transition énergétique et préservation du patrimoine
- Continuer à concilier le développement économique et l'offre de services et d'équipements à la population avec la préservation du patrimoine de la commune

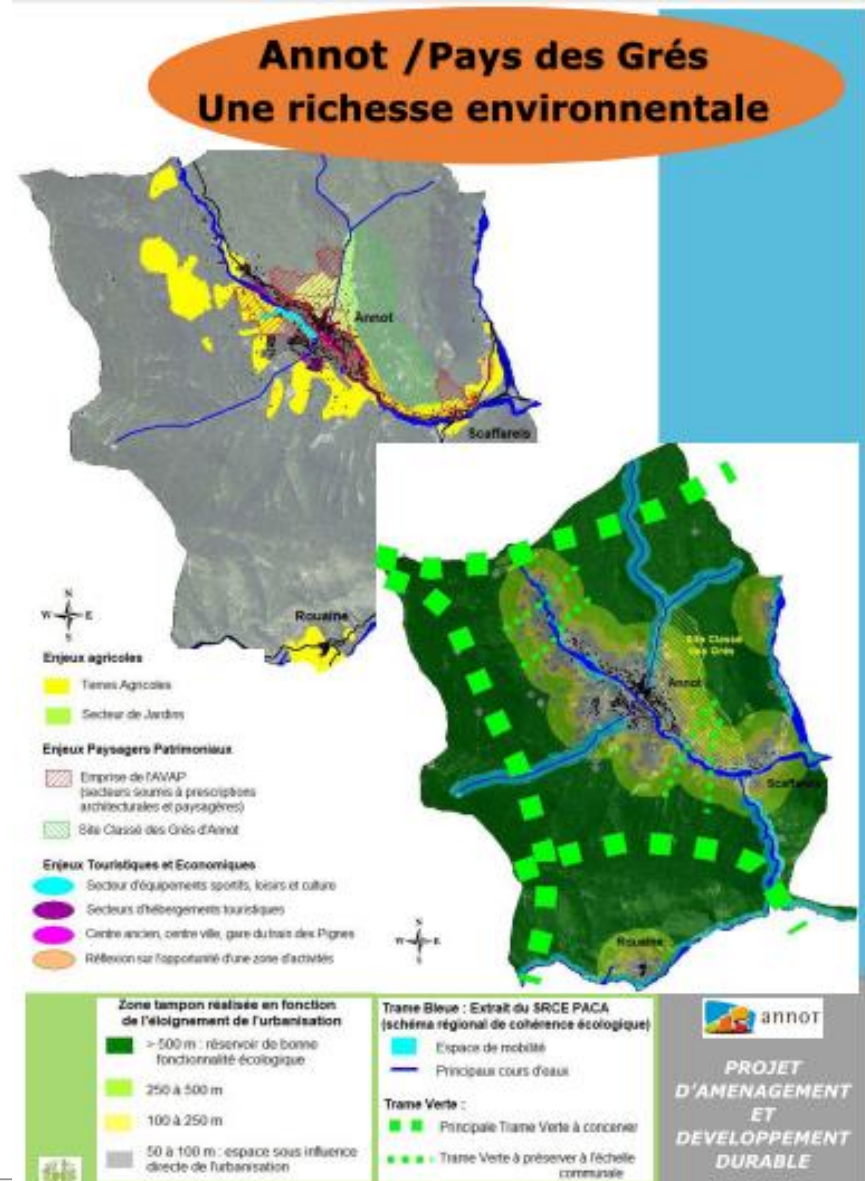


## Annot / Un patrimoine remarquable



## Annot / Pays des Grés / Une richesse environnementale

- Réfléchir à la place de l'agriculture sur la commune : Soutenir l'agriculture mais dans une prise en compte des enjeux paysagers patrimoniaux de la commune
- Préserver la bonne fonctionnalité du réseau hydrographique comme garant des continuités écologiques
- Préserver et valoriser tout particulièrement les canaux d'irrigation
- Préserver le couvert forestier et gérer la ressource comme enjeu majeur de la préservation des écosystèmes et des paysages de la commune



## **Annot / Un territoire où habiter**

- Diversifier l'offre d'habitat
- Poursuivre l'intégration du handicap au sein des aménagements et des politiques
- Repenser la problématique des déplacements et les liaisons inter-quartier en repositionnant les déplacements non motorisés au cœur des liaisons
- Soutenir un développement en cohérence avec la capacité des ressources et la prise en compte des risques
- Reporter le développement de l'urbanisation en priorité sur la rive droite de la Vaïre / organiser les capacités de développement du PLU selon un principe d'optimisation des réseaux déjà existants
- Etre acteur de la transition énergétique
- Objectif de modération de la consommation d'espace

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

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

—

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

Suivant les tendances observées d'évolution de la population et des logements (Recensement INSEE) la commune d'Annot peut viser une poursuite des tendances passées en s'appuyant sur une croissance annuelle comprise entre 0,5 et 1 % pour les 15 prochaines années.

De part sa position affirmée de bourg centre au sein de l'armature du territoire de de l'ex canton, de part son niveau d'équipements, de services, et de commerce, et de part son rôle moteur dans l'économie locale, la commune est en mesure de justifier le maintien d'une hypothèse de croissance haute.

Le développement des communications numériques, la pression foncière sur la côte d'azur, le vieillissement de la population combinée à l'offre d'équipements et de services offerts par la commune, sont autant de paramètres qui viennent renforcer l'attractivité future de la commune d'Annot.

Annot possède également un rôle moteur dans le développement touristique, qui passe par le maintien d'une offre d'hébergements touristiques et de résidences secondaires assumée.

Projections de Développement à 15 ans :

- Besoin en logements en résidences principales: 60 aine de nouveaux logements => 5 ha
- Besoin en logements en résidences secondaires (1/3 des logements): 20 logements => 1,7 ha
- Poursuite des services, commerces et activités économiques compatible avec l'habitat et prise en compte d'un coefficient d'aménagement et de desserte (0,2) => 1,3 ha

**Soit une enveloppe des besoins résidentiels comprise entre 7 et 8 ha s'inscrivant en sus du potentiel de renouvellement urbain par réhabilitation, densification et mutation:**

**La commune d'Annot de par son rôle de bourg centre structurant et de pôle touristique doit également savoir poursuivre sa politique d'équipements et d'offres d'activités touristiques, culturelles et sportives, indépendamment des besoins de l'enveloppe de développement résidentiel.**



La superficie restant à bâtir au POS est de 22 ha à vocation principale d'habitat, là où le projet de PLU envisage une enveloppe foncière à 15 ans d'environ 8 ha.

La densité moyenne dans la construction, observée sur les 10 dernières années avoisine les 11 logements à l'hectare.

L'estimation de l'enveloppe foncière nécessaire en réponse aux objectifs de développement prônés au PADD, tient compte d'un objectif de densification en retenant un objectif moyen de 12 logements à l'hectare.

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.

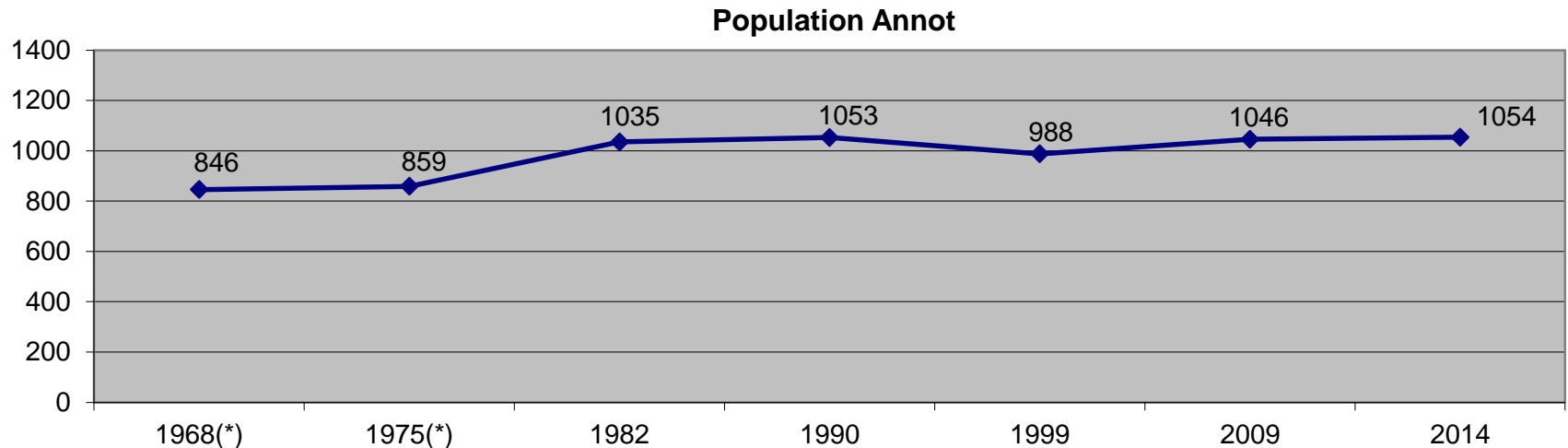
# **PLU DE LA COMMUNE D'ANNOT**

## **Éléments diagnostic– Estimation enveloppe foncière**



# Évolution de la population

-xx-



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.

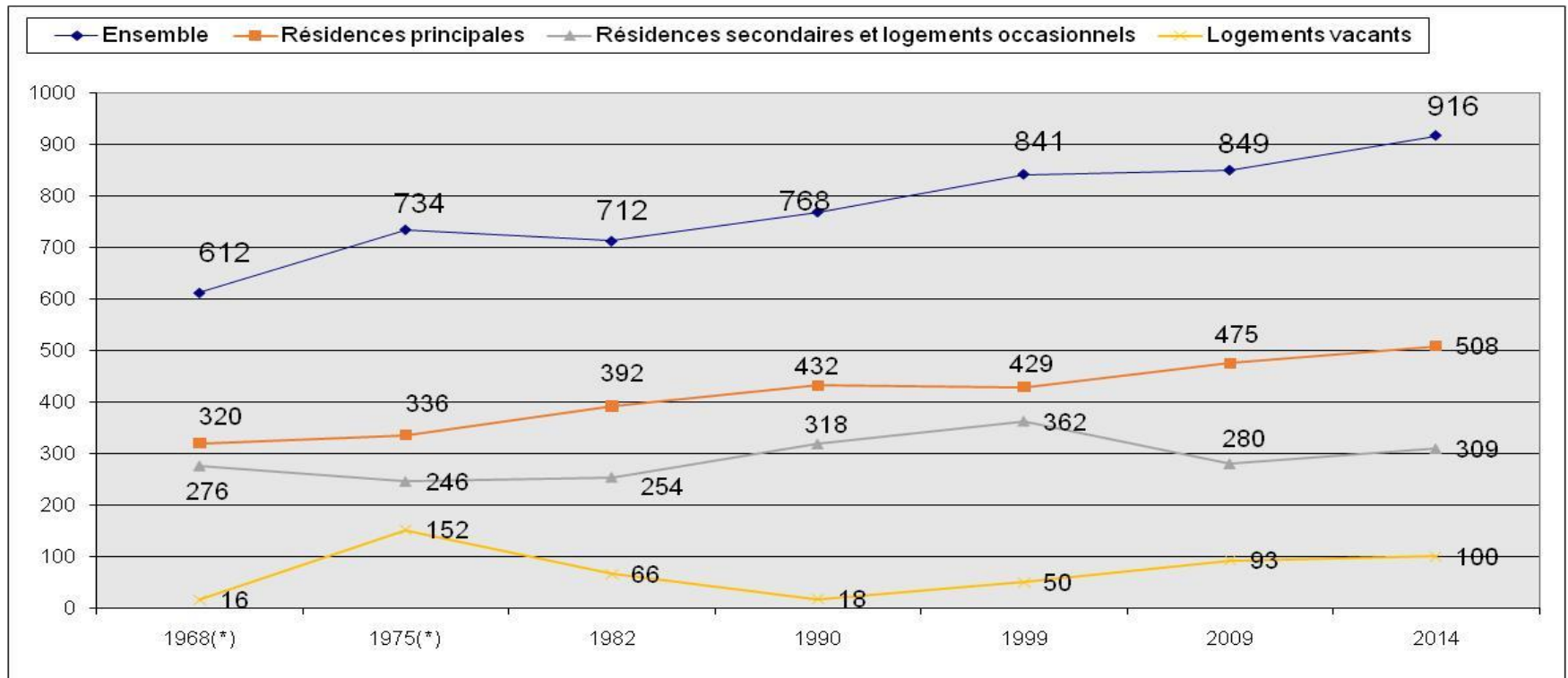
La population a connu une forte augmentation dans les années 70/80 proche de l'effectif actuel (Accueil d'une centaine de familles de réfugiés laotiens dans la Respélido, dont seulement 3 sont restées installées à Annot).

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

-XX-



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.



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

-XX-

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 Scaffarels –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

-XX-

		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 5,8 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
<b>Enveloppe foncière / densité 15 log/ha</b>	<b>en ha</b>	<b>9,6</b>	<b>10,1</b>	<b>10,5</b>

		Projection 2032 (projection à 15 ans)		
	2014	Evolution 2009 - 2014 Tx croiss annuel 1,4 %	Evolution 1999 - 2014 Tx croiss annuel 1,1 %	Evolution 1968 - 2014 Tx croiss annuel 1 %
Total Résidences principales	508	647	622	609
Besoin en nouveaux logements	en log	69	57	50
<b>Enveloppe foncière / densité 12 log/ha</b>	<b>en ha</b>	<b>5,8</b>	<b>4,8</b>	<b>4,2</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

-XX-

	Zones	Superficies	Déduction des zones rouges du PPR	Surfaces restantes à bâtir moins les zones inconstructibles de l'AVAP
UA	UA=Zone continue à forte densité.	7,72	7	0,12
UB	UB=Zone continue et discontinuée à forte densité.	9,32	8,3	1,89
UC	UC=Zone d'extension de densité moyenne.	18,96	16,7	2,99
UD	UD=Zone d'extension à faible densité.	31,56	26,2	11,97
<b>Sous total zones U à destination principale d'habitat</b>		<b>67,56</b>	<b>58,2</b>	<b>16,97</b>
UE	UE=zone réservée aux activités industrielles, artisanales ou commerciales.	4,06	1,7	0
UT	UT=Zone réservée aux activités sportives touristiques et de loisirs.	8,6	6,6	1,23
<b>Total zones U</b>		<b>80,22</b>	<b>66,5</b>	<b>18,2032</b>
NAa	NAa=Zone d'urbanisation future à organiser à vocation d'habitat	3,48	3,4	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>
NAe	NAe=Zone d'urbanisation future à organiser à vocation activités industrielles, artisanales ou commerciales.	8,76	8,7	5,73
NAt	NAt=Zone d'urbanisation future à organiser à vocation touristiques, sportives ou de loisirs	10,24	5,7	2,41
NA	NA=Zone d'urbanisation future à organiser - <b>Inconstructible</b>	<b>28,77</b>	<b>23,9</b>	<b>18,09</b>
<b>Total zones NA</b>		<b>51,25</b>	<b>41,7</b>	<b>29,04</b>
Total surfaces constructibles à destination principale d'habitat	U et NA à destination principale d'habitat (déduction faite de la zone NA - inconstructible)	71,04	61,6	19,78
<b>U et NA à destination principale d'habitat - Actualisé au 21 décembre 2017 (déduction faite de la zone NA - inconstructible) (déduction faite de la zone NAa en discontinuité au titre de la loi montagne =&gt; refus PA au POS)</b>				<b>16,97</b>

# Objectif de réduction de la surface constructible restant à bâtir

-XX-

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

**19,34 ha**

Enveloppe foncière à destination habitat permanent suivant les projections  
de population / Insee

3,5 et 5,8 ha

Enveloppe foncière suivant les projections de logements

(résidences principales et secondaires / densité 12 à 15 log/ha)

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 à 10ans soit 6 ha à 15 ans (horizon 2032)