

PLU DE LA COMMUNE D'ANNOT



Projet de Zonage – Règlement

Réunion Publique
13 avril 2018

PLU DE LA COMMUNE d'Annot

Grands principes du zonage – règlement des PLU

REUNION PUBLIQUE

13 avril 2018

Le règlement délimite :

- les zones urbaines ou à urbaniser
- les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Le règlement peut règlementer à l'intérieur des différentes zones :

- Les destination des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées, interdites ou en limiter certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Les dispositions de mixité fonctionnelle et sociale
- Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Volumétrie et implantation des constructions
 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
 - Stationnement
- Les caractéristiques des équipements et réseaux
 - Desserte par les voies publiques ou privées
 - Desserte par les réseaux

Les zones urbaines sont dites " zones U " .

Peuvent être classés en zone urbaine:

- les secteurs déjà urbanisés
- et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone
- et que **des orientations d'aménagement et de programmation** et, le cas échéant, le règlement en **ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement**, les constructions y sont autorisées:
 - Soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
 - Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, **équipés ou non**, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, **équipés ou non**, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées, en zone A et N:

Les constructions et installations **nécessaires à l'exploitation agricole** ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées;

Les constructions, installations **nécessaires à des équipements collectifs**

Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changements de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

Les aménagements dans le cadre de sous secteur de taille et de capacité limités prévus par les articles L.151-11 à L.151-13 du code de l'urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Article L.151-11: Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° **Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° **Désigner**, en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Article L.151-12: Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes:

Dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Article L151-13 : Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Les zones urbaines U :

Sont classés ici, en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zone Urbaine à vocation principale d'habitat et ou vocation usuelle centre-ville et village :

- U : Zone Urbaine hors secteurs AVAP –non soumise aux dispositions du règlement de l'AVAP

- 4 secteurs couverts par l'AVAP et donc soumis aux dispositions du règlement de l'AVAP :
 - U1 : Zone Urbaine de centre historique, soumise aux dispositions de l'AVAP : secteur Centre
 - U2a : Zone Urbaine, soumise aux dispositions de l'AVAP : secteur Coteaux habités – zone urbaine
 - U2b : Zone Urbaine, soumise aux dispositions de l'AVAP : secteur Coteaux habités – zone d'habitat diffus
 - U4 : Zone Urbaine, soumise aux dispositions de l'AVAP : secteur Berges de la Vaïre (hors risque fort –zone rouge du PPR)

Les zones urbaines U :

Sont classés ici, en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zone Urbaine à vocation spécifique :

- Utep : Zone Urbaine, hors AVAP, à vocation d'hébergements touristiques, d'équipements de services publics et d'intérêt collectif. (Ecole +cantine - Pré martin – Maison d'Amélie – aire municipale de camping car)
- 2 secteurs couverts par l'AVAP et donc soumis aux dispositions du règlement de l'AVAP :
 - U1gr : Zone de la Gare du Train des Pignes dédié aux équipements d'intérêt collectif et activités économiques, soumise aux dispositions de l'AVAP : secteur Centre et soumise à un risque fort –zone rouge du PPR
 - U4r : Zone Urbaine à vocation d'activité, soumise aux dispositions de l'AVAP : secteur Berges de la Vaire et soumise à un risque fort –zone rouge du PPR

Les zones agricoles N :

Sont classés ici, en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Nn : Zone naturelle et forestière inconstructible (sauf extension et annexe des constructions existantes, cadastrées et régulièrement édifiées et équipements de services publics).

Nsc : Zone naturelle et forestière soumises aux dispositions du Site Classé des Grés

STECAL : Secteur de taille et de capacité limitée

Ne : secteur de Scaffarels dédié aux BTP : Cosi et Département, **hors secteur AVAP**

N3c : Cimetière, secteur soumis aux dispositions de l'AVAP : secteur Jardins habités

N4ep : Secteur de sport, loisirs et culture réservé aux équipements de services publics et intérêt collectif, secteur soumis aux dispositions de l'AVAP : secteur Berges de la Vaïre

N45sl : Secteur de sport, loisirs : centre équestre, projet plan d'eau, secteur soumis aux dispositions de l'AVAP : secteur Berges de la Vaïre + secteur côteaux et plaines agricoles.

Les zones naturelles A :

Sont classés ici, en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Aa : Zone agricole classique, hors AVAP, où sont autorisée les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

5 typologies de secteurs agricoles inconstructibles (sauf extension et annexe des constructions existantes, cadastrées et régulièrement édifiées et équipements de services publics).

Ai : Zone agricole identitaire, hors AVAP mais en position d'entrée de ville ou de visibilité forte depuis les point de vues emblématique de la commune (ex : site des grés, village, Baou ...) ou constituant un potentiel d'extension future d'urbanisation en continuité urbanisation existante.

A2b : Zone agricole, soumise aux dispositions de l'AVAP : secteur Coteaux habités – zone d'habitat diffus

A3 : Zone agricole, soumise aux dispositions de l'AVAP : secteur Jardins habités

A5 : Zone agricole, soumise aux dispositions de l'AVAP : secteur Coteaux naturels et plaine agricole.

PLU DE LA COMMUNE d'Annot

Zonage en cours de réflexion

REUNION PUBLIQUE

13 avril 2018

PLU DE LA COMMUNE d'Annot

Bilan objectif modération consommation espace

REUNION PUBLIQUE

13 avril 2018

Enveloppe foncière restant à bâtir à destination principale d'habitat

Surface restant à bâtir en Unité foncière vierge : 7,40 Ha

Capacité de densification en Unité foncière déjà bâtie : 1,46 Ha

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.

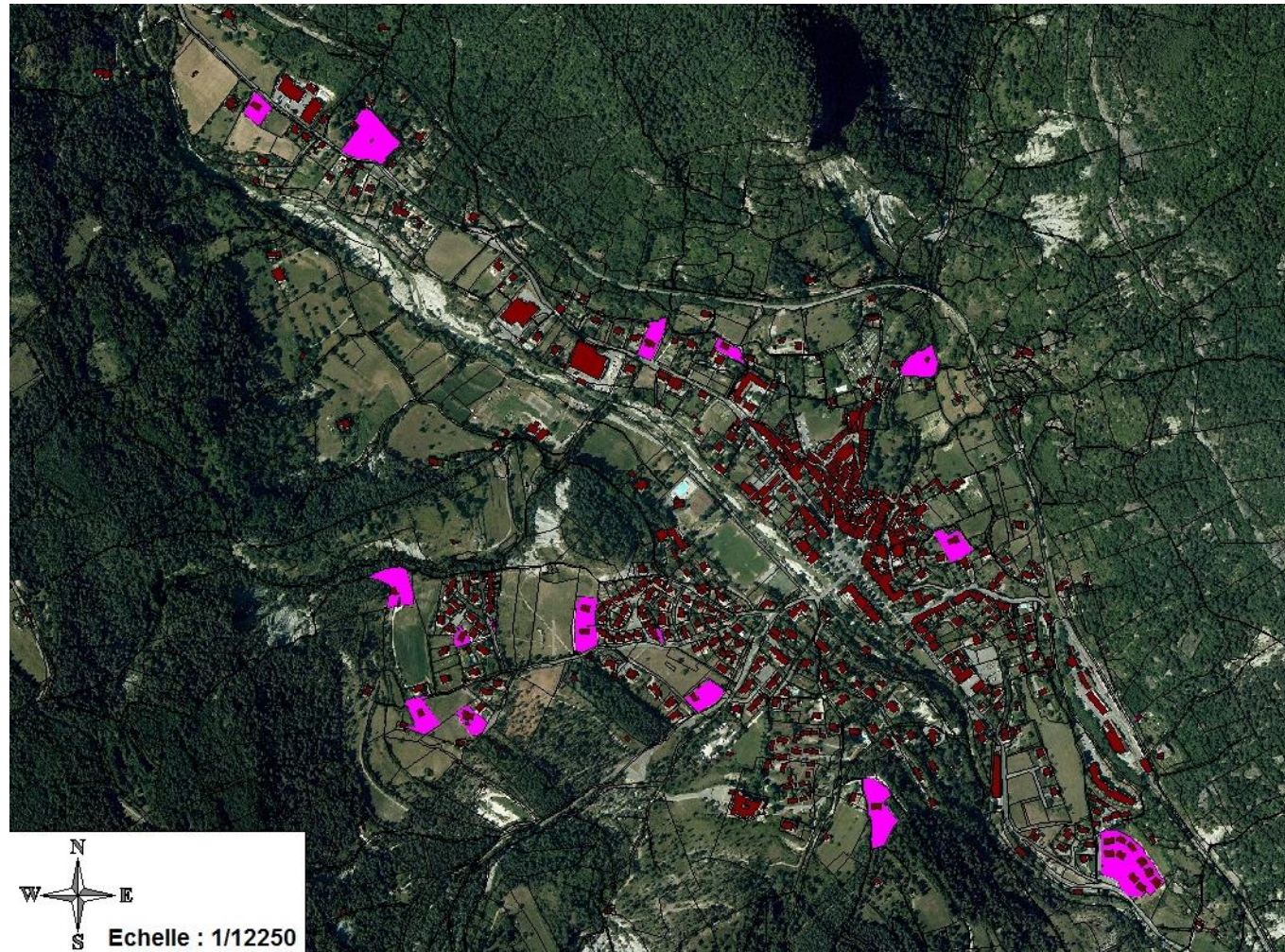
Estimation de l'enveloppe foncière / Bilan de la consommation à 10 ans- volet habitat

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 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

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
Enveloppe foncière / densité 11 log/ha	en ha	1,3	3,9	4,3
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
Enveloppe foncière / densité 15 log/ha	en ha	9,6	10,1	10,5

		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
Enveloppe foncière / densité 12 log/ha	en ha	5,8	4,8	4,2

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 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
Sous total zones U à destination principale d'habitat		67,56	58,2	16,97
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
Total zones U		80,22	66,5	18,2032
NAa	NAa=Zone d'urbanisation future à organiser à vocation d'habitat	3,48	3,4	2,81
Sous total zones NA à destination principale d'habitat		3,48	3,4	2,81
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 - Inconstructible	28,77	23,9	18,09
Total zones NA		51,25	41,7	29,04
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
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 => refus PA au POS)				16,97

Objectif de réduction de la surface constructible restant à bâtir

17

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)