

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE QUINSON**

ALPES DE HAUTE PROVENCE

N°

03	12	24
----	----	----

Nombre de conseillers en exercice : 9

Absent : 1

Présents : 8

Pouvoir : 0

Votants : 8

Date d'affichage de la délibération : 06/12/24 ; Date de télétransmission en Préfecture : 04/12/24

L'an deux mil vingt-quatre, le deux décembre, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la commune de Quinson, dûment convoqué le 25 novembre deux mil vingt-quatre, s'est réuni en session ordinaire en mairie sous la présidence de Monsieur Jacques ESPITALIER, Maire.

PRESENTS : Jacques ESPITALIER, Francis GUIGNANT, René GARCIN, Arlette BERNE, Robert BAGARRE, Laurence OGOR, Geneviève PETIT, Paul ANDRÉ de la PORTE.

ABSENTS REPRÉSENTÉS :

ABSENTS : Yves GONSOLIN.

Formant la majorité des membres en exercice

SECRETAIRE : René GARCIN.

Objet : **Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Quinson**

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 300-6, L153-54 et suivants et R153-13 et suivants,

Vu l'article L126-1 du code de l'environnement ;

Vu la délibération en date du 4 juin 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération en date du 19 décembre 2022 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération en date du 02 décembre 2024 abrogeant la délibération du 28 mai 2024 engageant une procédure de modification de droit commune n°2 du PLU.

Monsieur le Maire expose :

Le Plan Local d'Urbanisme, depuis son approbation, a fait l'objet d'une procédure d'évolution. Il comprend au lieu-dit l'Apié et les Poiriers une zone d'urbanisation dite stricte, zone 2AU. Cette zone est composée de quelques constructions à usage d'habitation et d'un emplacement réservé n°14 destiné à la création de logements, d'équipements publics et d'espaces publics. L'établissement public foncier de la région PACA (EPF PACA), dans le cadre de sa convention multisite qu'il a signé avec la communauté d'agglomération, s'est porté acquéreur d'une grande partie de l'emplacement réservé.

Nous avons le 28 mai 2024 délibéré pour engager une procédure de modification de droit commun n°2 du PLU, afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de l'Apié et les Poiriers.

Les études ont été conduites à cette fin et des réunions ont été organisées afin de réfléchir à un parti d'aménagement le plus favorable à notre territoire.

Le parti d'aménagement choisi propose la création d'une quarantaine de logements organisés autour de la création d'une liaison entre les rues de l'Ancien Syndicat et Saint Esprit avec un secteur résidentiel où l'habitat pavillonnaire sera privilégié et un secteur central qui sera dévolu à une opération en greffe du village où des logements en collectifs prendront place. Ce parti d'aménagement peut encore évoluer mais les grandes lignes directrices sont posées. Elles guideront la nouvelle procédure engagée.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU comporte plusieurs orientations générales, notamment une orientation générale relative à l'adaptation de l'offre de logements et à assurer le parcours résidentiel des habitants. Pour cela, le PADD présente un objectif d'environ 85 nouveaux logements dans les zones Urbaines et A Urbaniser dites « alternatives », c'est-à-dire ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU selon les conditions posées dans les orientations d'aménagement et de programmation de ces zones. La capacité d'accueil des zones A Urbaniser dites « strictes » c'est-à-dire qui n'ont pas été ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU et qui nécessitent d'engager une procédure d'évolution de ce dernier, comme la zone 2AU de l'Apié et les Poiriers, n'a pas été développée dans le PADD. En effet, le règlement de ces zones prévoit uniquement les ouvrages publics et l'extension des constructions existantes. Dans ces conditions, l'estimation d'une capacité d'accueil de logements aurait été trop théorique.

Il est donc nécessaire de compléter le PADD afin de réaffirmer cette orientation en particulier l'objectif communal d'assurer un parcours résidentiel plus complet aux habitants actuels et futurs, en proposant des logements en résidence principale plus adaptés aux besoins des jeunes actifs et des seniors qui n'ont plus la possibilité de rester dans de vastes logements individuels.

Dans la mesure où, le PADD doit être complété sans pour autant être dénaturé par rapport aux débats qui ont eu lieu au sein des Conseils Municipaux du 6 janvier 2016 et du 2 juillet 2018, conformément à l'article L 153-12 du code de l'urbanisme, il est apparu nécessaire de faire évoluer la procédure permettant d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de l'Apié et les Poiriers. En effet, il n'est pas possible de compléter le PADD dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun du PLU.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU qui permet cette évolution, est donc plus adaptée que la modification de droit commun que nous avons engagée le 28 mai 2024.

Utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de l'Apié et les Poiriers au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones :

Le rapport de présentation du PLU approuvé a estimé le potentiel de densification des zones U et 1AU à environ 80 logements.

Depuis l'approbation du PLU, le 4 juin 2019, 12 constructions ont été édifiées :

- 2 constructions dans la zone UC des quartiers de La Baume et Super Quinson,
- 1 construction dans la zone 1AUa du quartier de Sainte Anne,
- 1 construction dans la zone 1AUB du chemin de Valensole,

- 2 constructions dans les zones Ua et Uaa du village,
- 6 constructions dans la zone Uca du quartier Ferraille. Dans ce quartier 2 permis sont en cours d'instruction.

En 5 ans, seulement 12 constructions de maisons pavillonnaires ont été édifiées.

Ce rythme de construction est plutôt faible au regard de notre estimation initiale et ne permet pas de répondre aux besoins et principalement de maintenir nos actifs et les jeunes Quinsonnais sur le territoire.

Le type de logement qui a été construit, exclusivement des maisons pavillonnaires, n'est pas en adéquation avec leurs besoins, leurs attentes et leurs possibilités de financement.

De plus, les espaces disponibles identifiés dans le PLU approuvé, non encore bâtis, ne sont pas aussi proches du village, des commerces et des principaux équipements publics contrairement à la zone 2AU qui bénéficie d'une localisation privilégiée contre le village et à moins de 300 mètres des principaux équipements publics (mairie, école, salle polyvalente...).

Les espaces disponibles identifiés sont exclusivement composés de fonciers privés dont l'évolution est incertaine.

Le règlement de ces zones ne permet pas l'édification de logements individuels groupés ou d'immeubles collectifs. Afin d'équilibrer financièrement un programme de logements comprenant 40 % de logements locatifs sociaux et en accession à la propriété, des logements individuels et des locaux destinés aux activités de services et de santé, il est nécessaire de proposer une densité suffisante.

La zone de l'Apié et les Poiriers, de 1,25 hectare, permet d'envisager ce type de programme dans la mesure où elle présente plusieurs parcelles vierges de construction, qui ont fait l'objet d'une acquisition foncière publique (EPF PACA). Cette acquisition est conforme aux objectifs communaux et aux attentes du SCOT Durance Lubéron Verdon.

En conclusion, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de l'Apié et les Poiriers est indispensable :

- Au maintien du dynamisme de notre territoire qui, pour rappel, a perdu 40 habitants ces dix dernières années alors que le nombre de logements a augmenté au profit des résidences secondaires et des logements occasionnels (+ 91 résidences secondaires en 10 ans).
- Au maintien du tissu commercial quinsonnais et des emplois proposés sur notre territoire.
- Pour étoffer le parcours résidentiel des habitants actuels et futurs en proposant des logements en accession à la propriété et en locatif plus adaptés aux besoins de la population : éligible aux logements sociaux, primo-accédant et sénior.

Les fondements de l'intérêt général sont principalement la dimension sociale, la dimension économique et la dimension environnementale. Socialement, comme expliqué au paragraphe précédent, ce projet permettra de répondre aux besoins en logement adapté.

Économiquement, le projet en greffe du village permettra de maintenir le tissu économique et commercial, mais aussi les équipements publics et notamment l'école. En matière d'environnement, le projet prend en compte la nature en ville, la gestion du pluvial, la mobilité douce, le paysage et le cadre de vie.

Le projet de l'Apié et les Poiriers remplit ces conditions et présente donc un intérêt général majeur à l'échelle de notre commune

En conséquence, il convient d'engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Ayant entendu l'exposé de Monsieur le Maire, le Conseil Municipal **DECIDE, à l'unanimité,**

de :

- **PRESCRIRE** la procédure de Déclaration de Projet, prévue par les articles L153-54 et suivants et les articles R153-13 et suivants du Code de l'Urbanisme, qui prévoit une enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU ;
 - **ORGANISER** une réunion d'examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme ;
 - **LANCER LA CONCERTATION**, sur le projet et sur ses incidences sur le PLU, en respectant les modalités suivantes :
 - Information par voie de presse, affichage, ou tout autre moyen jugé utile ;
 - Mise à disposition du public d'un cahier d'observations et d'un dossier à l'accueil de la mairie.
 - **AUTORISER** le Maire à prendre toutes les décisions relatives à la procédure et à la mise en œuvre de la concertation.
-
- La présente délibération sera transmise au Préfet, et notifiée :
 - Aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental,
 - Aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'industrie, de la Chambre de Métiers et de la Chambre d'agriculture,
 - Au Président du Parc Naturel Régional Verdon,
 - Au Président de la Communauté d'Agglomération Durance Luberon Verdon et du SCOT Durance Luberon Verdon Agglomération,
 - Au Centre Régional de la Propriété Forestière
 - À l'institut des Appellations d'origine Contrôlée,
 - Aux Maires des communes limitrophes.

Conformément aux articles R153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal diffusé dans le Département.

Le secrétaire de séance,
René GARCIN



Le Maire,
Jacques ESPITALIER



Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que : la présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif de Marseille à compter de sa notification ou publication, en application de l'article R.421-1 et suivants du Code de Justice Administrative.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l' autorité territoriale, cette démarche interrompant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;

- deux mois après l' introduction du recours gracieux en l' absence de réponse de l' autorité territoriale pendant ce délai.