

Document n°1b :

Exposé des motifs de la mise en compatibilité du PLU

Quinson

Plan Local d'Urbanisme



Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU



PLU

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 4 juin 2019

Modification simplifiée n°1 prescrite par délibération du Conseil Municipal du 27 janvier 2022

Déclaration du projet prescrite par délibération du Conseil Municipal du 2 décembre 2024

Table des matières

1	PRÉAMBULE	3
2	HISTORIQUE ET RAPPEL DU PROJET	3
3	LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU	4
4	MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU.....	5
4.1	MISE EN COMPATIBILITÉ DU RÈGLEMENT	5
4.2	MISE EN COMPATIBILITÉ DU ZONAGE	6
4.3	CRÉATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	7
4.4	MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°14	9
4.5	COMPLÉMENT DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	9
4.6	COMPARAISON DES SURFACES DES ZONES (PLU APPROUVÉ/PLU MIS EN COMPATIBILITÉ) 10	
5	COMPATIBILITÉ AVEC LA LOI MONTAGNE	11

1 Préambule

L'article L153-54 du code de l'urbanisme dispose « Une opération faisant l'objet d'une (...) déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

- *L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*
- *Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, ... et des personnes publiques associées ».*

Le présent document constitue l'exposé des motifs de la mise en compatibilité du PLU.

Cette mise en compatibilité du PLU par la déclaration de projet est réalisée pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du quartier de l'Apié et les Poiriers.

2 Historique et rappel du projet

Dès 2019, la zone de l'Apié et les Poiriers a été pressenti pour recevoir une opération en greffe du village. Pour cette raison, cette zone a été classée en zone d'urbanisation future (2AU) accompagnée d'un emplacement réservé sur la majorité des espaces libres de cette zone.

Dans le cadre d'une convention multi-site liant la Communauté d'agglomération DLVA et l'Établissement Public Foncier de la Région Provence Alpes Côte d'Azur (EPF Provence Alpes Côte d'Azur), l'EPF s'est porté acquéreur d'une grande partie de l'emplacement réservé.

La commune, aux côtés de l'EPF Provence Alpes Côte d'Azur, a réfléchi à un parti d'aménagement conforme à ses attentes et aux besoins du territoire. L'Architecte des Bâtiments de France a été associé à ces réflexions et une étude de faisabilité a été finalisée au printemps 2024.

Le projet consiste en une opération en greffe du village, comportant une quarantaine de logements, dont 40 % de logements sociaux : locatifs et en accession à la propriété. Le projet comporte également des locaux destinés à des activités de services. Il permet de créer une liaison entre les rues de l'Ancien Syndicat et de Saint Esprit, et des perméabilités piétonnes en direction du village.

Une procédure de modification de droit commun du PLU pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU a été engagée par le Conseil Municipal en mai 2024, conformément aux articles L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Le dossier de modification de droit commun a été notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) à la procédure.

Suite à la réception des avis des PPA, notamment celui du Préfet des Alpes de Haute-Provence, une réunion a été organisée avec la Direction Départementale des Territoires, afin de préciser le projet, son intérêt général et sa compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU (approuvé en 2019).

Les conclusions de cette réunion ont conduit le Conseil Municipal à abroger la délibération de mai 2024, par laquelle la procédure de modification de droit commun avait été prescrite, et à engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Cette seconde procédure permet de démontrer l'intérêt général du projet et de compléter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU approuvé.

3 La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Les étapes de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sont les suivantes :

- Engagement de la procédure par le conseil municipal le 2 décembre 2024,
- Saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) pour avis sur l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU,
- Examen conjoint des Personnes Publiques Associées,
- Enquête publique portant sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU,
- Délibération du conseil municipal portant sur l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du PLU.

La concertation du public a débuté dès l'engagement de la procédure. Elle consiste en la mise à disposition du dossier en Mairie accompagné d'un livre blanc, pour permettre à chaque personne intéressée de formuler ses remarques et observations.

4 Mise en compatibilité du PLU

La déclaration de projet portant sur la zone 2AU de l'Apié et les Poiriers implique la mise en compatibilité des pièces du PLU suivantes : le zonage, le règlement écrit, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et un complément dans le PADD.

4.1 Mise en compatibilité du règlement

Dans l'article 1AU 2, sont précisées des règles relatives aux logements à caractère social. Ainsi, est insérée la disposition suivante :

« Au moins 40% des logements devront être à caractère social (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation) : logements locatifs sociaux, logements en accession à la propriété... »

Ce taux est plus important que dans les autres zones 1AU du PLU, où le pourcentage est fixé à 20 %. La volonté de la commune est de favoriser la réalisation de logements sociaux sur le foncier maîtrisé par l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur. Ce type de logements est aujourd'hui peu représenté sur le territoire communal.

Dans l'article 1AU 6, est ajoutée une disposition pour réglementer l'implantation des constructions par rapport aux voies :

« Dans la zone 1AUc, toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :

- *À l'alignement actuel ou futur de la rue de l'Ancien Syndicat,*
- *Dans le secteur « central » identifié dans le plan des OAP (document n°3 du PLU) : A l'alignement des voies et espaces publics. Des décrochés dans l'alignement des façades pourront être réalisés, en fonction d'un intérêt évident de composition architecturale.*
- *Dans le secteur résidentiel : 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées ; »*

Dans l'article 1AU 7, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans les zones 1AU existantes (1AUa et 1AUb) sont étendues à la nouvelle zone 1AUc :

« Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- *soit en limite séparative,*
- *soit à minimum 5 mètres des limites séparatives.*
- *toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de 10 mètres du bord des ruisseaux, canaux et ravins existants ou à créer. Il y a néanmoins des dérogations ».*

Dans l'article 1AU 8, il est précisé que les règles de cet article ne s'appliquent pas dans le secteur central identifié dans le plan de l'OAP de la zone 1AUc.

Dans l'article 1AU 9, une règle est ajoutée pour réglementer l'emprise au sol dans la zone 1AUc :

- *« Dans le secteur central identifié dans le plan des OAP : l'emprise maximale des constructions ne peut excéder 35% de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas pour : les piscines, les annexes à l'habitation (y compris les pool-house et les garages).*
- *Dans le reste de la zone : l'emprise maximale des constructions ne peut excéder 25% de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas pour : les piscines, les annexes à l'habitation (y compris les pool-house et les garages). »*

L'emprise différenciée entre le secteur central et le reste de la zone, s'explique par la volonté de développer une densité plus importante dans la partie centrale qui doit recevoir des logements en immeubles collectifs et des logements individuels édifiés en ordre continu. Cette densité est la plus importante par rapport aux autres zones du PLU à l'exception du village. En revanche, dans la partie

résidentielle, l'emprise au sol correspond aux autres zones 1AU existantes, qui ont vocation à recevoir la même forme urbaine et à créer la couture entre les espaces bâties les plus denses et les espaces naturels avoisinants.

Dans l'article 1AU 10, sont ajoutées des règles relatives à la hauteur autorisée :

- « *Dans le secteur central identifié dans le plan des OAP : la hauteur autorisée figure sur ce plan (R+1 = 7 mètres, R+2 = 9 mètres).* »
- *Dans le reste de la zone (secteur résidentiel) : la hauteur des nouvelles constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 3,5 mètres (R+0). Les constructions existantes présentant une hauteur supérieure pourront faire l'objet de travaux de rénovation, réhabilitation... »*

Une hauteur différente entre le secteur central et le secteur résidentiel est autorisée pour favoriser une certaine densité, mais uniquement sur une partie du secteur destiné à l'implantation d'un petit immeuble collectif.

La hauteur dans le secteur résidentiel est limitée afin de conserver les vues vers le village et l'église.

Dans l'article 1AU 11, est précisé que l'article ne s'applique pas à la zone 1AUc. Pour cette zone il faut se référer au règlement du Plan de Valorisation de l'Architecture et de Patrimoine, qui garantira une insertion architecturale et paysagère du projet en greffe du village (secteur 2 du PVAP).

Dans l'article 1AU 12, est ajoutée une règle relative au nombre de places de stationnement à réaliser :

« Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit comporter au moins 1,5 place de stationnement par logement. »

Dans l'article 1AU 13, est ajoutée une règle relative aux espaces libres :

- « *Dans le secteur central identifié dans le plan des OAP : les espaces libres de toute construction doivent représenter au moins 20% du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.* »
- *Dans le reste de la zone : les espaces libres de toute construction doivent représenter au moins 40% du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales. »*

Le pourcentage d'espace libre est différencié entre le secteur central et le secteur résidentiel. Dans la partie résidentielle, le pourcentage est identique aux autres zones 1AU.

Dans l'article 1AU 15, relatif aux obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions, il est précisé que la règle existante ne s'applique qu'aux zones 1AUa et 1AUb. La réglementation environnementale des constructions actuelle (RE 2020) imposées aux nouvelles constructions est plus contraignante que l'article 15 des zones 1AU.

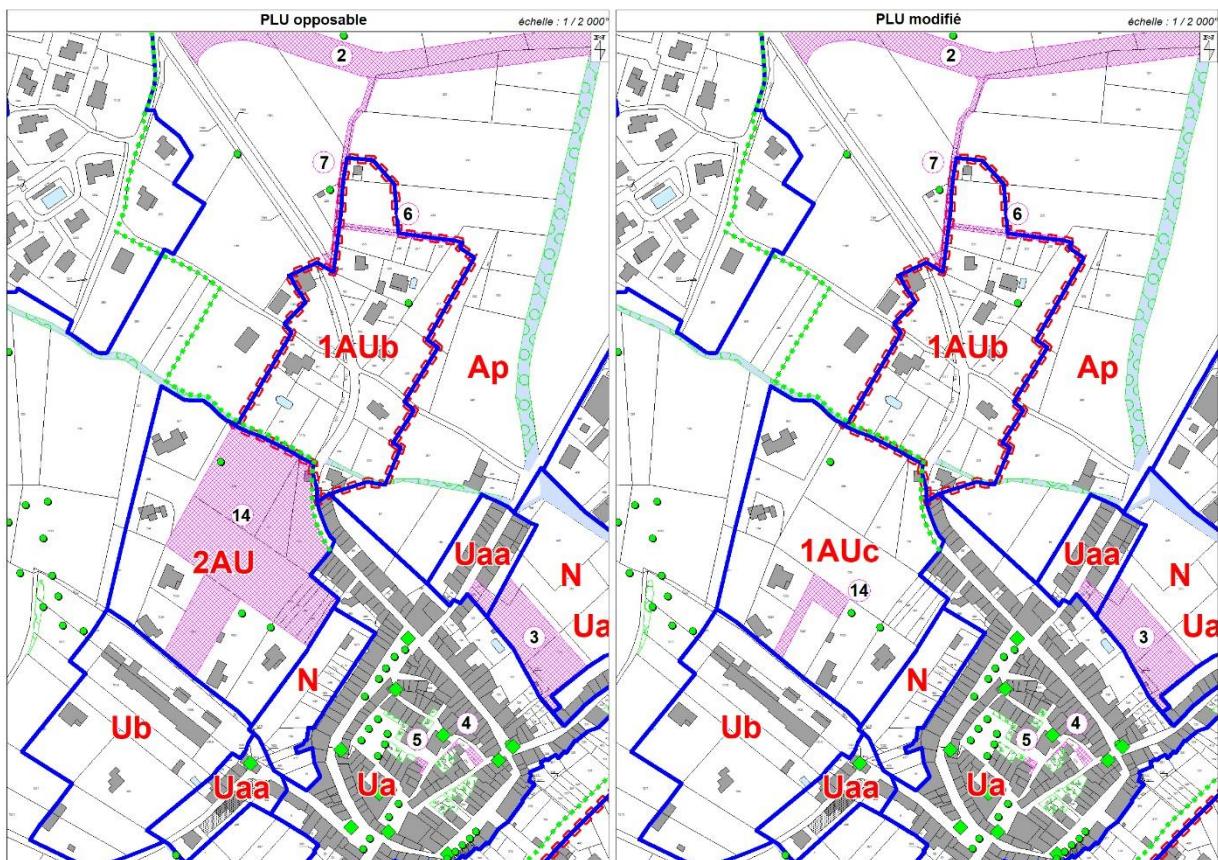
4.2 Mise en compatibilité du zonage

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU permet d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de l'Apié et les Poiriers. En lieu et place de la zone 2AU est créée la zone 1AUc qui autorise la réalisation du projet de greffe du village. La zone 1AUc est concernée par des OAP. Le périmètre des OAP est porté au plan de zonage.

L'emplacement réservé n°14 au PLU approuvé, qui représentait une surface de 11 230 m² a été en grande partie acquis par l'Établissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur (Parcelles C 336, 337, 338, 339). L'ER 14 est par conséquent réduit aux seuls besoins de l'opération : créer une voie de liaison entre la rue Saint Esprit et la rue de l'Ancien Syndicat. L'emprise de la réserve est de 7 m afin de créer une voie à double sens et un trottoir. Une zone de stationnement d'environ 15 places et également prévue. L'emplacement réservé n°14 représente désormais 750 m².

La parcelle C 1027 intégralement comprise dans l'ER n°14 du PLU approuvé peut désormais, pour partie accueillir des constructions (secteur résidentiel de la zone AU).

La réalisation de la voie de liaison est impérative afin de désenclaver totalement le futur quartier. L'étroitesse des rues dans le village ne permet pas d'assurer une desserte satisfaisante.



4.3 Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

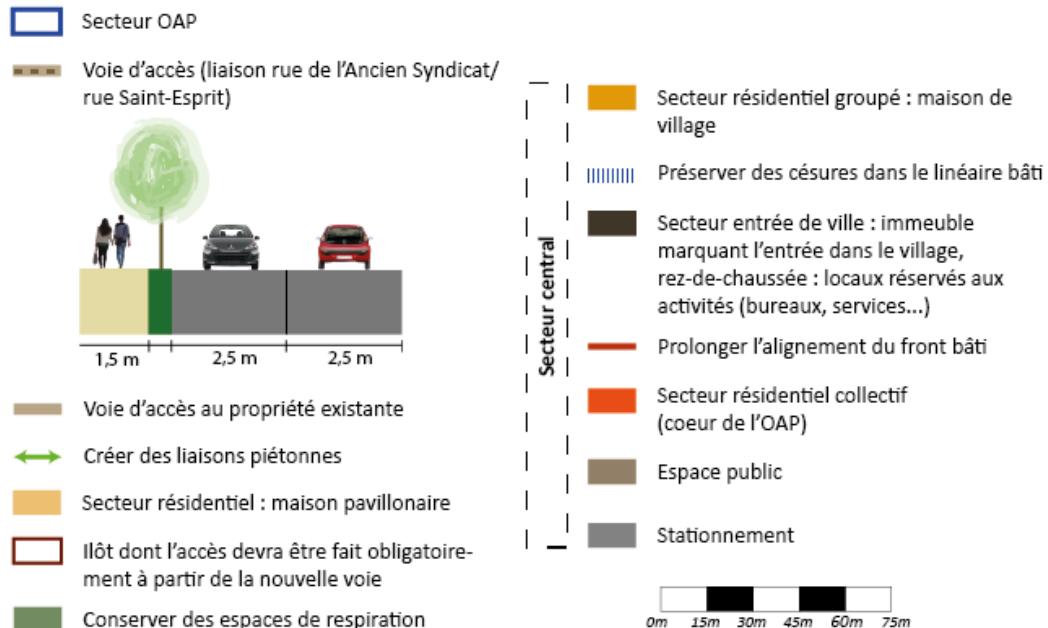
Conformément à l'article R 151-20 du code de l'urbanisme, une zone à urbaniser qui est ouverte à l'urbanisation comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ces OAP permettent de :

- Créer une opération en greffe du village au niveau de la rue de l'Ancien Syndicat qui présentera une densité d'environ 40 logements à l'hectare (secteur central).
- De conserver une trame verte urbaine dans la zone.
- De poser les conditions pour achever l'urbanisation des espaces libres situées dans la partie résidentielle de l'OAP.
- De créer des conditions d'accès satisfaisantes au regard du nombre de nouveaux logements, mais qui permettra également d'offrir une alternative à la traversée du village.



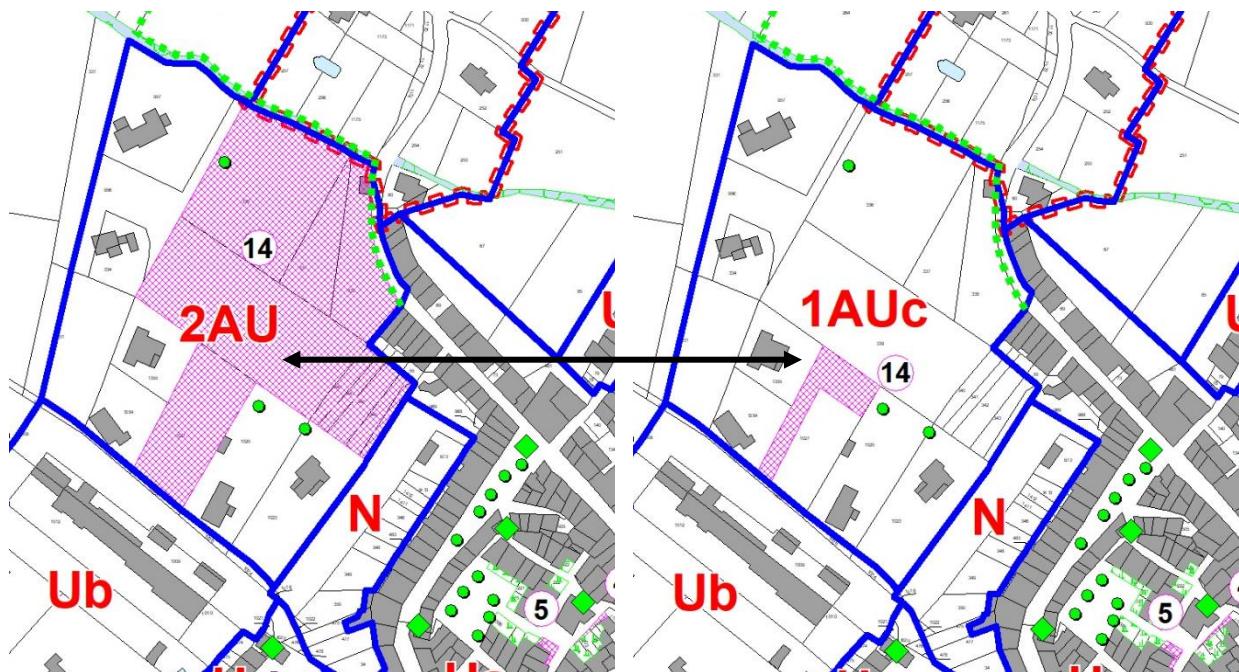
Plan des OAP (document n°3 du dossier de PLU)



4.4 Modification de l'emplacement réservé n°14

La réduction de cet ER induit une évolution du document graphique et de la liste des ER dans le document n°4.1.3. du PLU.

Une grande partie de l'emplacement réservé n°14 a été acquise par l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur. Cet emplacement réservé est réduit afin de correspondre aux besoins de la Commune : réalisation d'une nouvelle voie reliant la rue Saint Esprit avec la future opération et la rue de l'Ancien Syndicat et création d'une zone de stationnement au plus près des futurs aménagements.



L'emplacement réservé n°14 représentait 11 230 m² au PLU approuvé. L'emplacement réservé mis en compatibilité, représente 750 m². Il correspond à la création de la liaison entre la rue Saint Esprit et la voie interne à l'opération. Ainsi, un bouclage entre la rue de l'Ancien Syndicat et la rue Saint Esprit sera réalisé.

Il correspond également à la création dans la zone 1AUC d'une zone de stationnement d'environ 500m² (une quinzaine de places) au plus près des futures constructions.

4.5 Complément du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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 au parcours résidentiel des habitants. 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'est pas été développée dans le PADD. Le règlement des zones 2AU 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 :

- Compléter l'orientation relative au nombre de logements estimé dans la version du PLU de 2019, en précisant qu'il s'agit d'une estimation dans les zones U et AU,
- Préciser que la commune souhaite une production de résidences principales au plus près du village, plus adaptée aux besoins des jeunes actifs et des séniors qui n'ont plus la possibilité de rester dans de vastes logements individuels et ainsi assurer un parcours résidentiel plus complet aux habitants actuels et futurs, en proposant des logements en résidence.

4.6 Comparaison des surfaces des zones (PLU approuvé/PLU mis en compatibilité)

PLU 2019		
Zone	Secteur	Superficie (en hectare)
Urbaines	Ua	3,5
	Uaa	0,8
	Ub	4,6
	Ubh	0,7
	Ubp	0,7
	Uc	10,7
	Uca	4,6
	Ue	1,7
		27,3
A Urbaniser	1AUa	3,9
	1AUb	1,7
	2AU	3,8
Agricoles	A	769,6
	Ap	92,2
		861,8
Naturelles	N	900,3
	Nco	931,7
	Ne	13
	Nj	1,5
		1846,5
STECAL	Npv	59,6
	Ntc	4,4
	Ntp	1,9
		65,9 ha

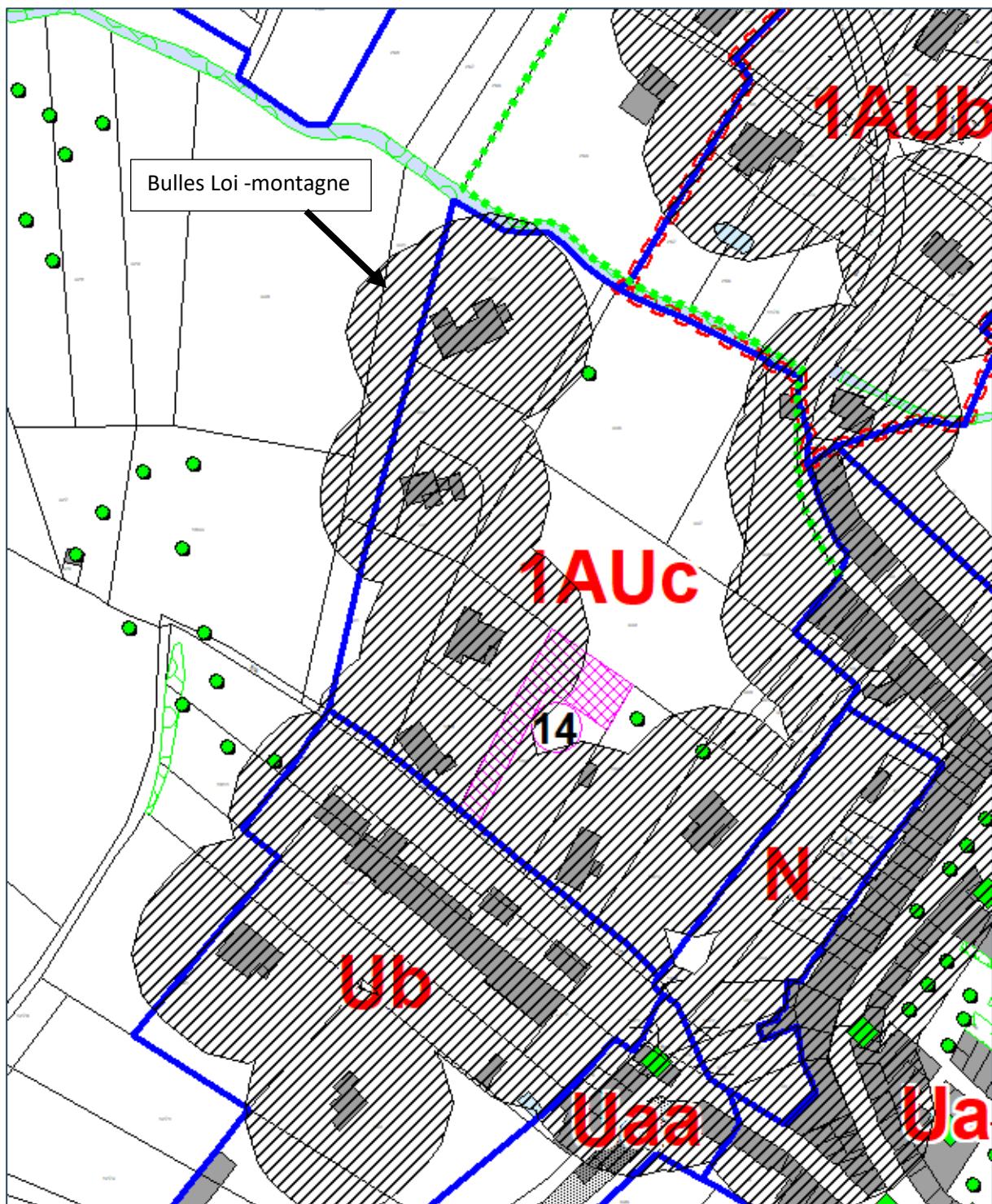
PLU mis en compatibilité		
Zone	Secteur	Superficie (en hectare)
Urbaines	Ua	3,5
	Uaa	0,8
	Ub	4,6
	Ubh	0,7
	Ubp	0,7
	Uc	10,7
	Uca	4,6
	Ue	1,7
		27,3
A Urbaniser	1AUa	3,9
	1AUb	1,7
	1AUc	2,2
	2AU	1,6
		9,4
Agricoles	A	769,6
	Ap	92,2
		861,8
Naturelles	N	900,3
	Nco	931,7
	Ne	13
	Nj	1,5
		1846,5
STECAL	Npv	59,6
	Ntc	4,4
	Ntp	1,9
		65,9 ha

*La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU
reclasse la zone 2AU de 2,2 ha de l'Apié et les Poiriers en zone 1AUc.*

5 Compatibilité avec la loi montagne

Dans la partie « résidentielle » de la zone ouverte à l'urbanisation, les futures constructions seront en continuité de l'urbanisation existante au titre de la loi Montagne (confère bulles loi montagne de 25 mètres ci-dessous).

Dans la partie centrale (propriété de l'EPF) l'urbanisation se fera en une ou plusieurs opérations d'ensemble assurant la continuité avec l'urbanisation existante.



Extrait du PLU mis en compatibilité et représentation des bulles « Loi montagne » de 25 m (continuité de l'urbanisation) en hachuré.