

Document n°1a :

Note de présentation et
démonstration de l'intérêt général

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 de projet prescrite par délibération du Conseil Municipal du2 décembre 2024
Déclaration de projet approuvée par délibération du Conseil Municipal du25 septembre 2025

Table des matières

1	PRÉAMBULE	3
2	LA ZONE DE L'APIÉ ET LES POIRIERS	4
2.1	PRÉSENTATION DU SECTEUR.....	4
2.1.1	<i>Localisation.....</i>	4
2.1.2	<i>Equipements</i>	5
2.1.3	<i>La zone 2AU dans son contexte environnant</i>	6
3	PRÉSENTATION DU PROJET.....	8
4	INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET	10
4.1	UNE CAPACITÉ D'ACCUEIL « SURESTIMÉE » PAR LE PLU APPROUVÉ ET UNE ÉVOLUTION DU TERRITOIRE DIFFÉRENTE DU SCÉNARIO ENVISAGÉ EN 2019	10
4.2	UN TERRITOIRE EN PERTE DE POPULATION.....	11
4.3	UN PROJET COMPORTANT DES LOGEMENTS PLUS EN ADÉQUATION AVEC LES BESOINS .	12
4.4	INADÉQUATION DU PLU ACTUEL AVEC LES BESOINS DU TERRITOIRE	12
4.5	CONCLUSION SUR L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET	13
5	NÉCESSITÉ DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU	14

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 :

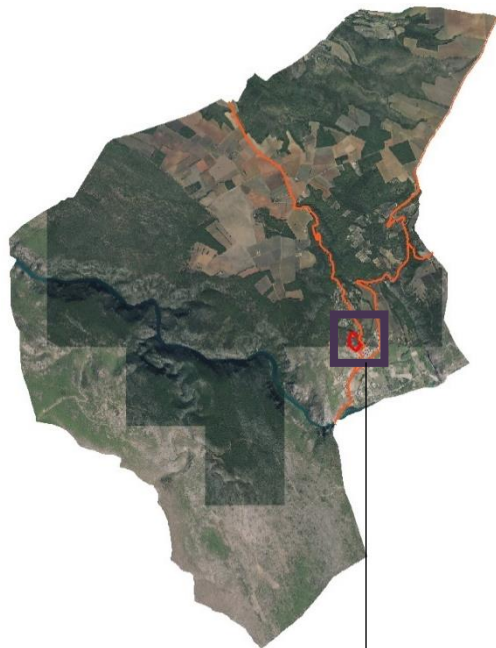
- *L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*
- *Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint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

Le présent document est une présentation du projet et de son intérêt général.

2 La zone de l'Apié et les Poiriers

2.1 Présentation du secteur

2.1.1 Localisation



La zone 2AU est localisée au Nord-Ouest du village de Quinson. Elle est bordée à l'Est par la RD 15 qui est nommée rue de l'Ancien Syndicat, au Sud-Est par les jardins positionnés à l'arrière du front bâti du Cours National, au Sud-Ouest par la rue Saint Esprit.

Elle comprend 6 constructions à usage d'habitation et plusieurs parcelles vierges mais pas toutes contiguës, représentant une surface totale de 1,25 hectare.

- La grande majorité appartiennent à l'EPF Provence Alpes Côte d'Azur,
- Parcelles qui se trouvent au plus près du village et qui resteront des jardins,
- parcelle concernée par l'ER14,
- Parcelle qui pourra être bâtie.

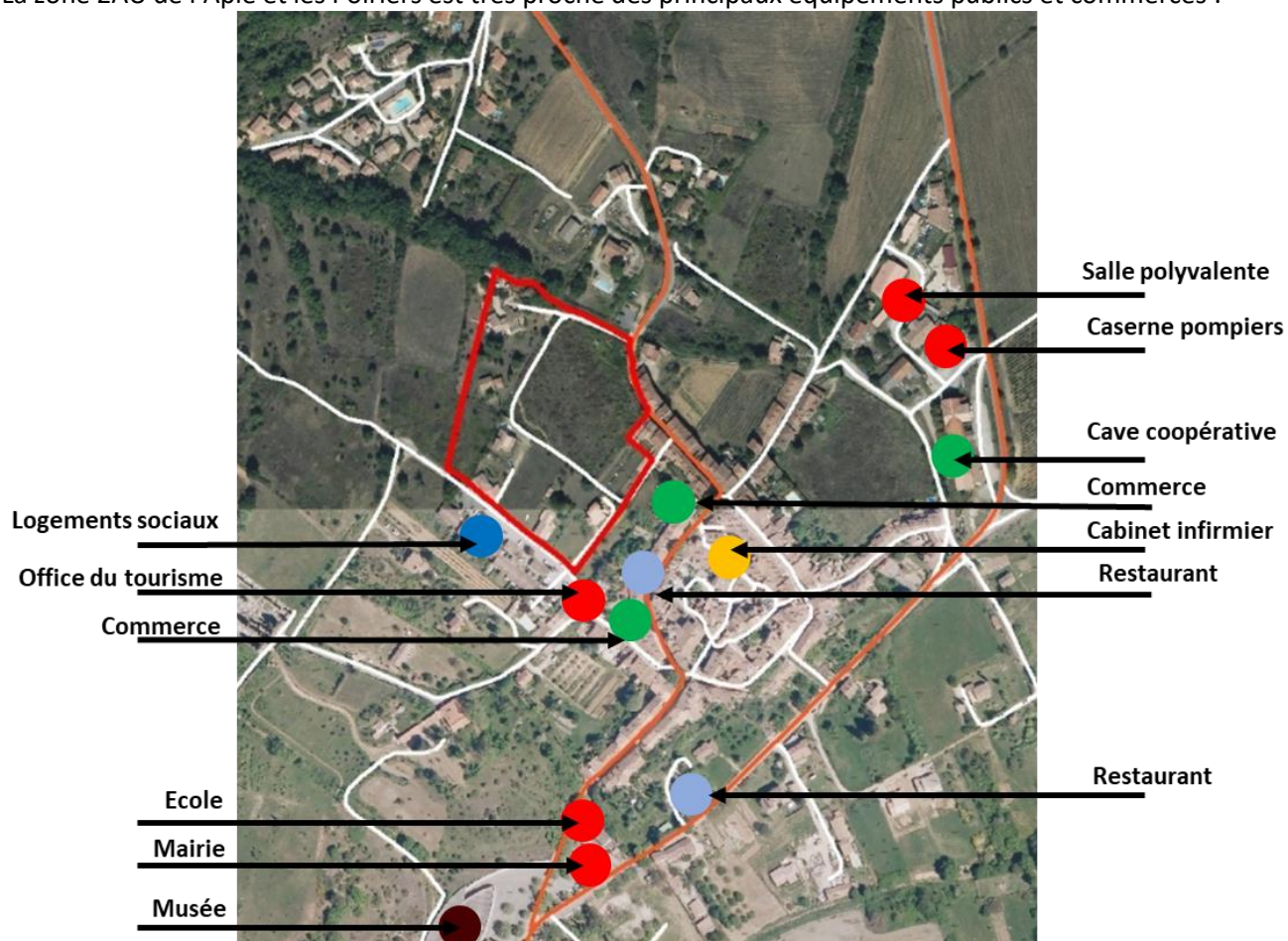


■ Zone de l'Apié et les Poiriers

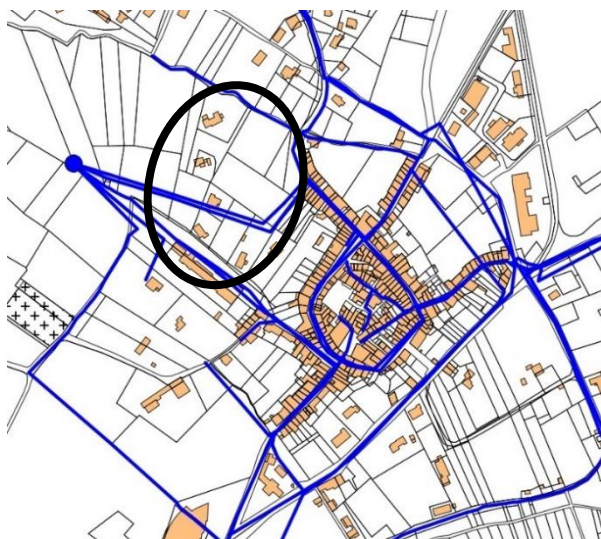
En blanc et en orange, les principales voies de circulation.

2.1.2 Equipements

La zone 2AU de l'Apié et les Poiriers est très proche des principaux équipements publics et commerces :



Elle est raccordée et raccordable à tous les réseaux :



Réseau d'adduction d'eau potable



Localisation de la zone 2AU



Réseau d'assainissement

2.1.3 La zone 2AU dans son contexte environnant



RELIEFS ET VÉGÉTATION



1. Végétation sauvage au niveau du chemin de la Valensole



2. Végétation arbustive



3. Terrain enherbé et végétation moins dense



4. Vue sur la parcelle 1027



DES PERSPECTIVES SUR LE PAYSAGE AVOISINANT



1. Vue sur la continuité bâti du centre ancien



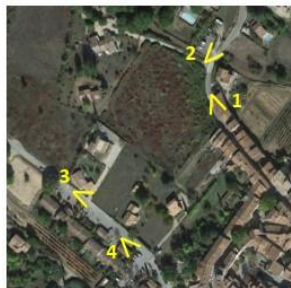
2. Vue sur les parcelles agricoles



3. Au sud-ouest, les plateaux forestiers



4. Au sud-est, le centre-villageois et au fond les plateaux



ACCES ET VOIRIES



1. Le chemin de la Valensole et l'accès au site via les escaliers



2. Le chemin de la Valensole : connexion avec le Super-Quinson



3. Potentiel entrée via la parcelle 1027



4. Accès via la rue Saint-Esprit



LE LIEN AU VOISINAGE



1. Proximité avec les maisons des faubourgs



2. Proximité avec lotissement de la zone 1AUB du PLU



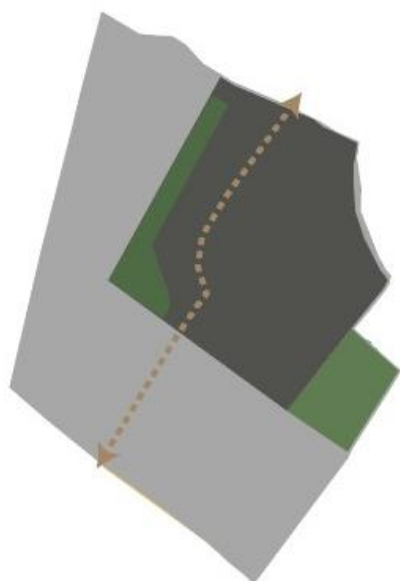
3. Limite jardin privé



4. Limite sud de la parcelle 1027

3 Présentation du projet

Schéma simplifié de la future organisation



- Secteur résidentiel : utilisation des espaces disponibles, habitat pavillonnaire privilégié
- Secteur central : opération en greffe du village
- Conservation d'espaces de respiration
- Création d'une liaison entre les rues de l'Ancien Syndicat et de Saint Esprit

Schéma d'intention illustratif



Le parti d'aménagement choisi propose :

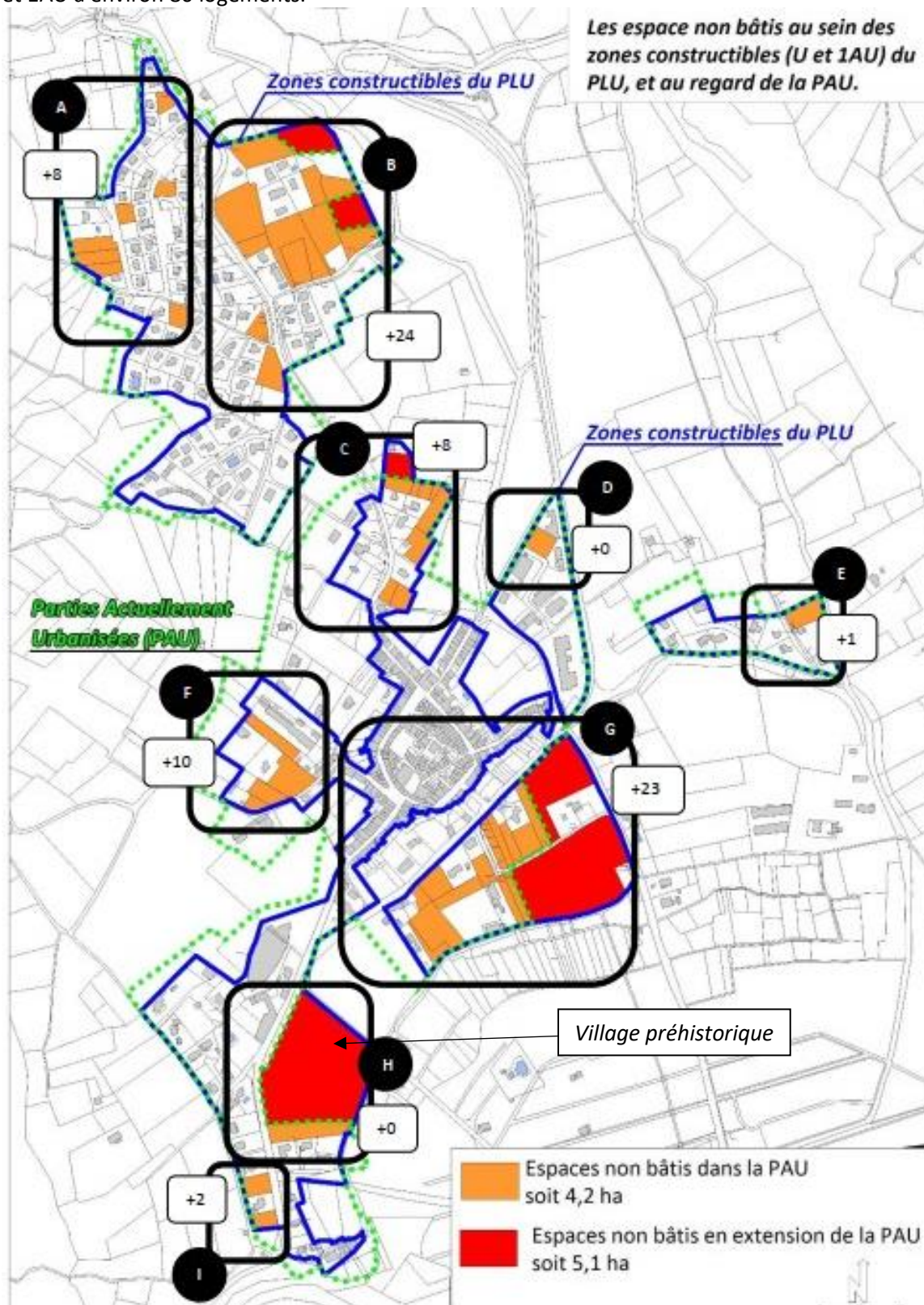
- La création d'une quarantaine de logements organisés autour d'une nouvelle liaison entre les rues de l'Ancien Syndicat et de Saint Esprit : **greffe du village** dans un secteur central favorisant les logements collectifs et social.
- Le comblement des espaces libres dans le secteur résidentiel ceinturant le secteur central où l'habitat pavillonnaire est privilégié, créant la transition entre les espaces bâtis et les espaces naturels avoisinants.

Ce parti d'aménagement (schéma d'intention illustratif ci-avant) n'est pas figé et pourra évoluer en fonction des opérateurs et de leurs propositions, mais les grandes lignes directrices du projet sont posées.

Scénario de programmation pressentie : une quarantaine de logements

- **Secteur central = greffe du village** : environ 40 logements dont une vingtaine de logements individuels groupés et une vingtaine de logements en petits collectifs. 40 % logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété sont prévus dans ce secteur central.
- Secteur résidentiel : estimation d'environ 3 logements (mobilisation des espaces libres)

Le rapport de présentation du PLU approuvé en 2019 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.

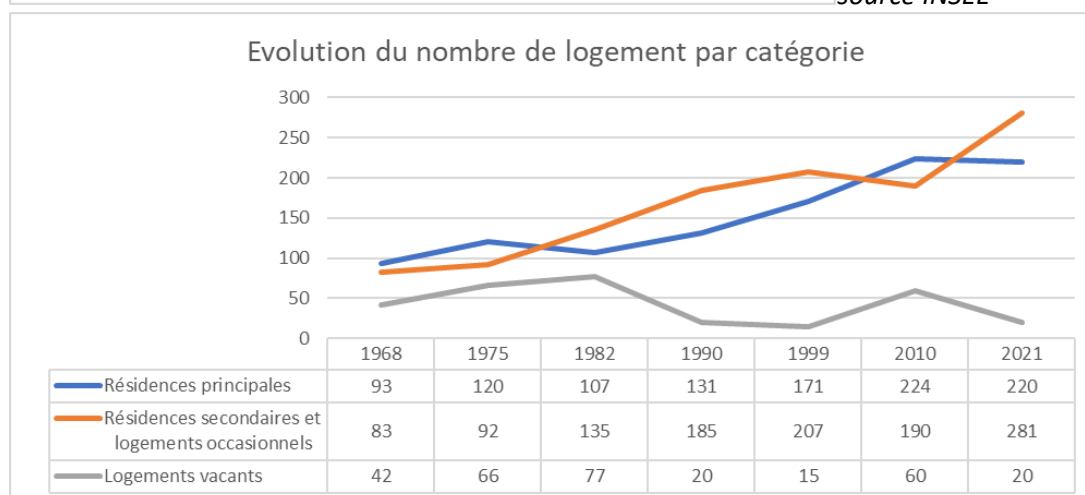
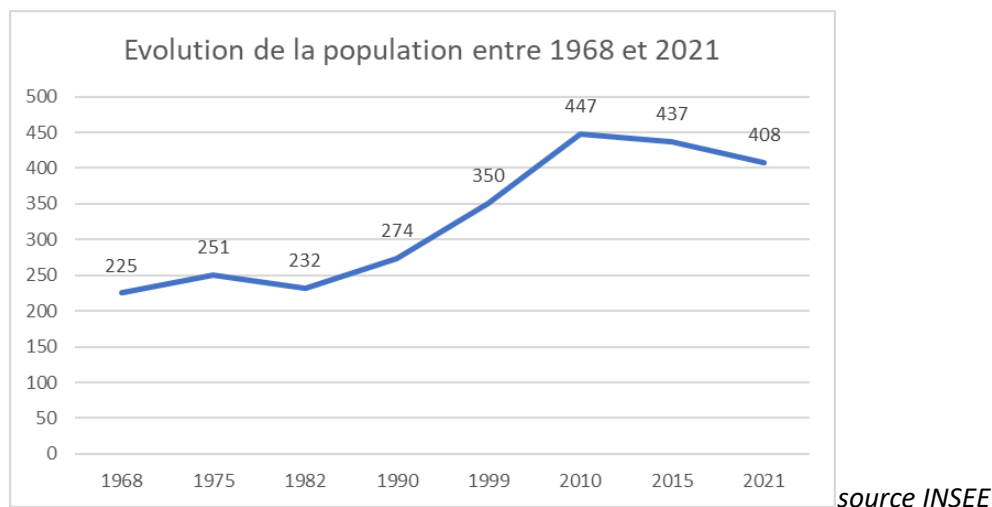
En 5 ans, seules 12 maisons pavillonnaires ont été édifiées.

Ce rythme de construction, uniquement basé sur l'initiative privée, est faible au regard de l'estimation faite dans le PLU approuvé en 2019 et ne permet pas de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs ; en particulier, il ne permet pas de maintenir les actifs et les jeunes Quinsonnais sur le territoire, qui ne trouve pas de location à l'année.

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

4.2 Un territoire en perte de population

Parallèlement, Quinson 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). Cette perte d'habitants démontre bien que le territoire n'est plus suffisamment attractif.



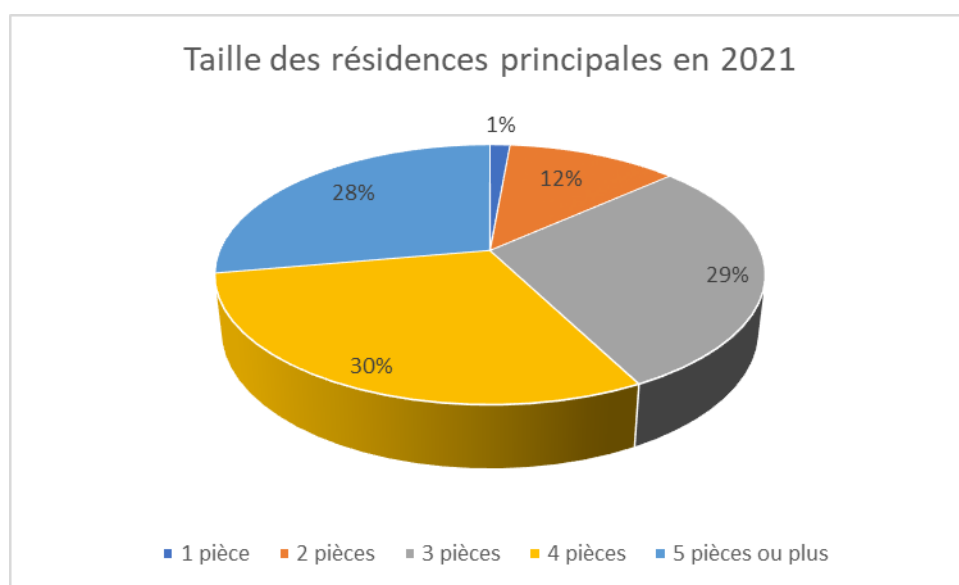
Les nouvelles constructions sont majoritairement des maisons individuelles, au minimum des T3 et plus généralement des T4.

On constate également que le nombre de logements vacants a diminué, passant de 60 en 2010 à 20 en 2021. Le potentiel de ces logements a donc été utilisé aux deux tiers.

De plus, si on examine les effectifs des écoles maternelle et primaire, on peut se rendre compte qu'ils ont été divisés par 2 en 15 ans.

Récemment, en 2021, une classe a été fermée. Cette fermeture peut être expliquée d'une part par le peu de famille avec jeunes enfants qui se sont installées à Quinson par manque de logements adaptés à leurs besoins et par l'ouverture d'une classe à l'école de la commune de Saint-Martin-de-Brômes, dans laquelle sont désormais scolarisés les enfants de la commune d'Esparron-de-Verdon qui étaient initialement scolarisés à Quinson.

4.3 Un projet comportant des logements plus en adéquation avec les besoins



En 2021, 59 % des résidences sont des 4 et 5 pièces et plus. Les petits logements de 1 et 2 pièces ne représentent que 13 % des résidences principales.

Il faut développer une offre de logement plus adaptée :

- Des logements de plus petites tailles pour les jeunes actifs et les seniors.
- Des logements locatifs sociaux. 24 logements sociaux et 6 logements communaux sont présents sur le territoire communal, soit 13,6 % des résidences principales. Ils sont occupés et il y a peu de rotation dans les locataires.
- Des logements en accession à la propriété, pour palier le prix moyen du foncier, plus important sur le territoire communal influencé par la proximité du Var et du Verdon (environ 2300 €/m²) qu'à l'échelle du département (1980 €/m²).

4.4 Inadéquation du PLU actuel avec les besoins du territoire

Les espaces disponibles identifiés par le PLU approuvé, non bâtis à ce jour, ne sont pas aussi proches du village, des commerces et des principaux équipements publics, que ceux de la zone 2AU de l'Apié et les Poiriers qui bénéficient d'une localisation privilégiée contre le village et à moins de 300 mètres des principaux équipements publics (mairie, école, salle polyvalente...).

Les espaces disponibles en zone U et 1AU du PLU approuvé sont exclusivement composés de fonciers privés dont l'évolution est incertaine. Ces espaces présentent majoritairement des superficies plus petites que les espaces acquis par l'EPF Provence Alpes Côte d'Azur dans la zone 2AU de l'Apié et les Poiriers. Le morcellement du foncier disponible dans les zones U et 1AU rend difficile voire impossible la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble répondant aux besoins communaux identifiés.

Il est indispensable de proposer une densité suffisante pour équilibrer financièrement un programme de logements comprenant 40 % de logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété, des logements individuels et des locaux destinés aux activités de services et de santé. Le règlement des zones U et 1AU du PLU approuvé ne permettent pas de produire de densité suffisante, ni d'édifier des logements individuels groupés ou des immeubles collectifs.

La zone de l'Apié et les Poiriers, en particulier les espaces libres de son secteur central permet de proposer cette forme urbaine.

Enfin, le territoire manque de bureaux et de locaux pour les activités de services à la personne et santé. Il n'y a pas de zone dédiée dans le PLU.

4.5 Conclusion sur l'intérêt général du projet

La zone de l'Apié et les Poiriers, de 2,2 hectares, permet d'envisager un programme de logements diversifiés, dans la mesure où elle présente plusieurs parcelles vierges de construction, qui ont fait l'objet d'une acquisition foncière publique (EPF Provence Alpes Côte d'Azur). Cette acquisition est conforme aux objectifs communaux, aux attentes du SCOT Durance Lubéron Verdon et à la convention multi-site signée par la DLVA et l'EPF Provence Alpes Côte d'Azur.

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

- Au maintien du dynamisme du territoire communal qui a perdu 40 habitants au cours des 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 le territoire.
- Pour étoffer le parcours résidentiel des habitants actuels et futurs en proposant des logements en accession à la propriété et locatifs plus adaptés aux besoins de la population : éligibles aux logements sociaux, primo-accédants et seniors.

Les fondements de l'intérêt général du projet autorisé dans la zone 2AU de l'Apié et les Poiriers repose sur :

- La dimension sociale : *le projet permettra de répondre aux besoins en logements adaptés et de compléter le parcours résidentiel, par une offre mixte intégrant locatif social et accession aidée à la propriété.*
- La dimension économique : *le projet en greffe du village permettra de maintenir le tissu économique et commercial du territoire ainsi que les équipements publics et notamment l'école grâce à l'accueil et au maintien de la population.*
- La dimension environnementale : *le projet prend en compte la nature en ville, la gestion du pluvial, les mobilités douces, le paysage et le cadre de vie.*

Le projet attendu sur la zone de l'Apié et les Poiriers remplit les conditions justifiant son intérêt général à l'échelle communale.

5 Nécessité de la mise en compatibilité du PLU

Le PLU approuvé en 2019 classe le secteur de l'Apié et les Poiriers en zone d'urbanisation future dite « stricte » : zone 2AU.

Le règlement de la zone 2AU autorise :

- L'extension limitée des constructions existantes et légales
- L'édification d'annexes.
- Les équipements publics.

Le règlement de la zone 2AU n'autorise pas les nouvelles constructions, le projet présentant un intérêt général ne peut donc être réalisé avec le règlement du PLU approuvé en 2019.

La mise en compatibilité du PLU par la déclaration de projet est nécessaire pour créer une zone d'urbanisation future dite « alternative » (zone 1AU) pour laquelle un règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettront la réalisation du projet d'intérêt général.