

Village - Le Thoron

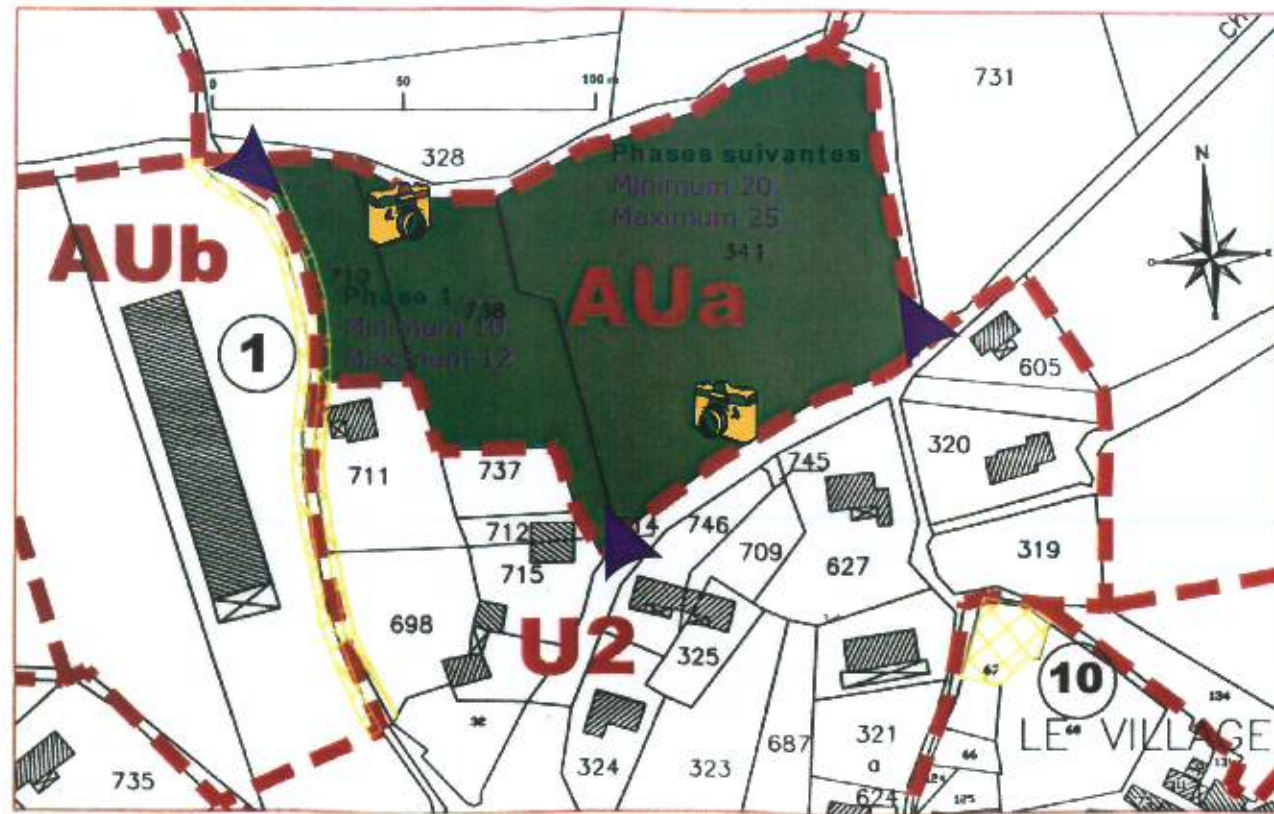
Zone AUa

L'aménagement et l'équipement de ce secteur AUa situé au Nord Ouest du village de Limans, seront réalisés à partir des points d'accès figurés sur l'extrait de plan ci-contre, à partir des voies communales n°1 et n°6.

Ces accès seront aménagés, ainsi que les réseaux internes, en fonction de la nature et de la localisation des différents projets d'opérations, établis conformément à la programmation et au règlement de la zone AUa, et sur la base de relevés topographiques.

Pour le raccordement au réseau d'assainissement, il sera nécessaire de rejoindre la station de relevage qui se situe sur la parcelle 318.

L'urbanisation de ce secteur sera organisée avec, d'une part un souci d'intégration et d'adaptation des constructions au site, et d'autre part une recherche de cohérence avec les constructions environnantes et le village de Limans. Elle s'inscrit dans le cadre de la conception et de la réalisation d'un éco quartier.



Repère de Corespondance plan / photo



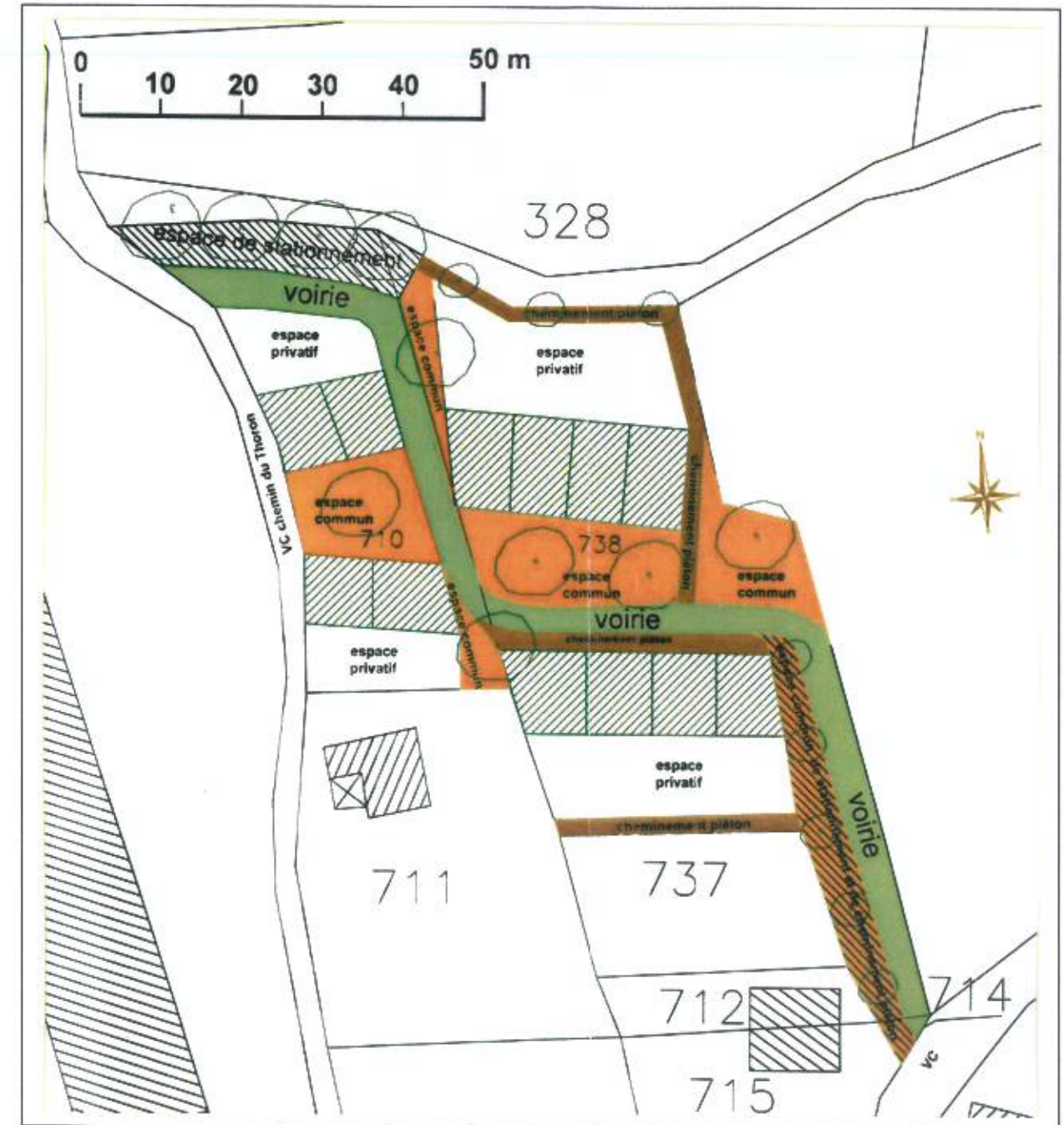
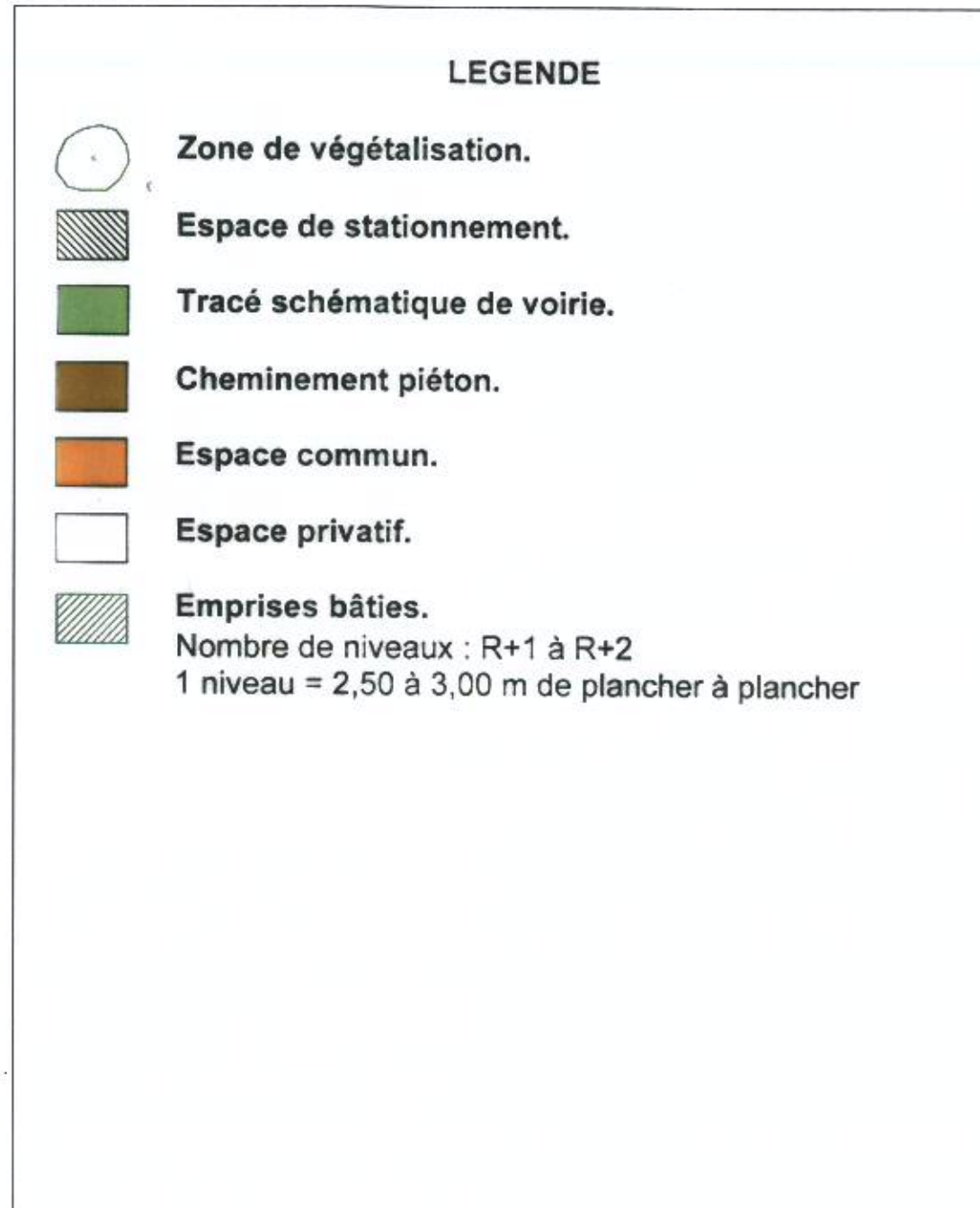
Accès "5" : nombre de logements à réaliser par unité foncière



Village - Le Thoron

Schéma d'orientation d'aménagement et de programmation

Phase 1 : parcelles C 710 – C 738 – C 714



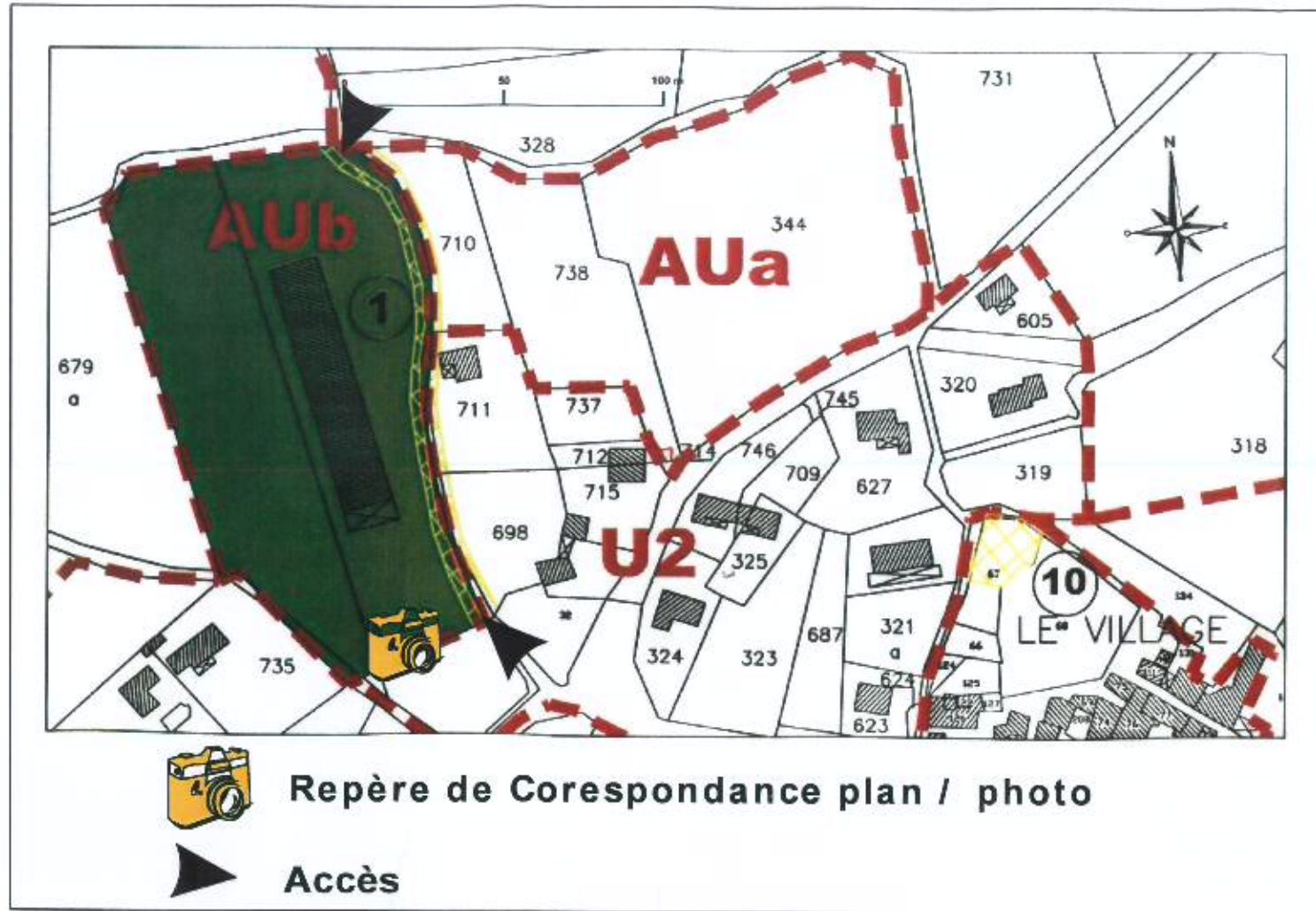
Village - Le Thoron

Zone AUb

L'aménagement et l'équipement de ce secteur AUb situé au Nord Ouest du village de Limans, seront réalisés à partir des points d'accès figurés sur l'extrait de plan ci-contre, correspondant aux accès préexistants.

Ces accès seront aménagés, ainsi que les réseaux internes, en fonction de la nature et de la localisation des différents projets d'opérations, établis conformément à la programmation et au règlement de la zone AUb, et sur la base de relevés topographiques. Le raccordement à l'assainissement pourra être réalisé gravitairement.

L'urbanisation de ce secteur sera organisée avec, d'une part un souci d'intégration et d'adaptation des constructions au site, et d'autre part une recherche de cohérence avec les constructions environnantes et le village de Limans. Elle s'inscrit dans le cadre de la conception et de la réalisation d'un éco quartier. Il est rappelé que la délivrance d'un permis de construire est subordonnée à la démolition de la totalité des bâtiments existants.



COMMUNE DE LIMANS

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION SIMPLIFIEE N°1

.....
Examen conjoint des personnes publiques associées
.....

**Compte-rendu de la réunion du 14 mai 2013
tenue à 14 heures en mairie de Limans**

COMMUNE DE LIMANS

PROJET DE REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Examen conjoint des personnes publiques associées

Réunion du 14 mai 2013 – 14 heures

COMPTE- RENDU

Personnes publiques associées invitées :

- le Préfet,
- la DDT,
- le STAP,
- la DDCSPP,
- l'ARS,
- la DREAL,
- le président du conseil régional,
- le président du conseil général,
- la présidente de la chambre de commerce et d'industrie,
- le président de la chambre des métiers,
- le président de la chambre d'agriculture,
- l'organisme de gestion du Parc Naturel Régional du Lubéron,
- le Syndicat Mixte d'Études et de Programmation de la Région de Manosque chargé du schéma de cohérence territoriale manosquin,
- la communauté de communes Pays de Forcalquier Montagne de Lure.

Présents :

Monsieur Jérôme OGÉREAU, STAP

Monsieur Patrick COHEN, Parc Naturel Régional du Lubéron

Monsieur Francis REYNAUD, Maire adjoint

Monsieur Gérard CHAUPIN, adjoint

Madame Nathalie COMBE, secrétaire de mairie

Madame Sabine PELISSET, Urbaniste

Monsieur Chaupin, après avoir remercié les personnes présentes pour leur participation à cette réunion, et avoir excusé la DDT, le Conseil Général, la Chambre d'Agriculture, la Chambre de Commerce et d'Industrie, le Syndicat Mixte d'Études et de Programmation de la Région de Manosque chargé du schéma de cohérence territoriale manosquin, précise que le maire, absent pour raison de santé, lui a demandé de le représenter.

Il demande ensuite à Madame Pélisset de bien vouloir présenter la procédure et le dossier.

Celle-ci explique que la procédure de révision simplifiée visée à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme pouvait être mise en œuvre jusqu'au 31 décembre 2012 pour la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune.

La révision simplifiée engagée par la commune de Limans par délibération du conseil municipal du 19 décembre 2012 porte sur la réalisation d'un éco-quartier sur la zone AU du PLU au quartier du Thoron.

Madame Pélisset précise que le code de l'urbanisme prévoit que la révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées. Le dossier, complété par le compte-rendu de la présente réunion est ensuite soumis à enquête publique, puis à l'approbation du conseil municipal qui doit en même temps tirer le bilan de la concertation.

Madame Pélisset retrace ensuite les grandes lignes de ce projet, auquel ont été largement associés les habitants de la commune, ainsi que le Parc Naturel Régional du Lubéron, la DDT et le Conseil Général.

Après la prise en considération de l'opération d'aménagement de la zone AUa du Thoron par délibération du conseil municipal du 13 février 2009, et la conception d'un marché de définition, la révision simplifiée du PLU permet de créer les conditions de réalisation et de réussite de l'éco quartier du Thoron sur la zone AU du PLU.

L'éco quartier porte sur une surface totale de 2,5 hectares et devrait recevoir d'ici une trentaine d'années, entre 40 et 50 logements.

La maîtrise du développement de l'extension du village est basée sur deux actions :

- La **maîtrise du foncier** par la commune : dès le début du projet tous les propriétaires ont été rencontrés pour connaître leur intention et les informer des projets du Conseil municipal. Les propriétaires sont informés des évolutions en cours de réflexion. Cela permet de faire coïncider la démarche collective et les intérêts individuels des propriétaires, et d'éviter des situations de blocage.
- **Différer l'urbanisation** par un parti pris fort sur l'orientation d'aménagement et la programmation.

La maîtrise foncière et la programmation s'appuient ainsi sur les éléments suivants :

- trois lots immédiatement à la vente supporteront la première phase sur le secteur AUa ; après accord sur le prix avec les propriétaires, pour une vente à l'amiable des terrains, le Conseil Municipal a délibéré le 20 mars 2013 afin de solliciter l'aide financière du Conseil Régional dans le cadre du Programme d'Aménagement Solidaire ;
- un quatrième lot du secteur AUa devrait être mis en vente à moyen terme et pourra recevoir les phases suivantes ;
- le dernier lot, secteur AUb, dont la cessibilité est plus lointaine et donc moins prévisible fera vraisemblablement l'objet d'une cinquième et dernière tranche. Sur ce secteur AUb, l'obligation de démolir les bâtiments existants pour pouvoir obtenir un permis de construire est une contrainte forte, incitant le propriétaire à négocier en priorité avec la commune.

La première tranche permettra la réalisation :

- d'une opération de six logements locatifs sociaux en partenariat avec un bailleur social, et l'aménagement des espaces publics ;
- d'une opération de six logements en accession sociale à la propriété, sous maîtrise d'ouvrage communale.

L'opération de logements locatifs sociaux porte sur le principe de construction de quatre logements PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) destinés aux ménages les plus modestes, et deux logements PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), correspondant à trois T3 et trois T4.

Le bailleur social s'est engagé à mettre en place une démarche participative afin d'associer les futurs habitants dans la production de leurs logements.

Un peu moins d'un tiers de la superficie de cette première tranche sera destinée à l'opération d'accession sociale à la propriété pour un projet d'auto construction de six logements, qui pourraient éventuellement être financés en PSLA (Prêt Social Location Accession).

Les dispositions actuelles du PLU ne sont pas en parfaite adéquation avec la conception du projet communal d'éco quartier du Thoron, sur la zone AU.

La procédure de révision simplifiée permet d'adapter le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation à cette opération à caractère public présentant un intérêt général pour la commune.

Les changements apportés aux différentes pièces du PLU sont présentées :

- les documents graphiques,
- le règlement,
- les orientations d'aménagement.

Les participants souhaitent débattre des orientations d'aménagement.

On retiendra les points suivants :

- Monsieur Cohen du PNRL explique les évolutions qu'il constate entre le marché de définition et les documents finalisés tels qu'ils sont présentés. Il regrette les changements apportés au schéma de voirie, et à la répartition des espaces communs et privés. Il comprend néanmoins les arguments développés par les élus.
- Monsieur Ogereau du STAP insiste sur l'importance de bien définir une typologie d'habitat se rapprochant de celle du village, et d'arrêter en conséquence une hauteur de bâtiment comprise entre R+1 et R+2. Il s'interroge sur la qualité des espaces privatifs et des espaces communs et attire l'attention des élus sur les difficultés à gérer une voirie traversante et plusieurs espaces de stationnement. Il souligne le bon positionnement des espaces de cheminement piéton.

L'ensemble des participants s'accordent pour donner un avis favorable au projet présenté.