

**Département des Alpes-de-Haute-Provence
Commune de Quinson**

ENQUETE PUBLIQUE

Du 5 mai 2025 à 8h30 au 6 juin 2025 à 11h30

Déclaration de projet

Emportant mise en compatibilité du PLU de la commune

Pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de l'Apié et les Poiriers en la classifiant en zone 1AUc

II - Conclusions

Du commissaire-enquêteur



Maître d'ouvrage : Monsieur le Maire de Quinson - Commune de Quinson (04500)

Arrêté municipal n° AM 25-08 du 7 avril 2025

Commissaire-enquêteur : Marie-Aline LAMBERT

Décision n° E.E25000025/13 du 2 avril 2025 du Tribunal Administratif de Marseille.

II – LES CONCLUSIONS

1. L'enquête publique	p. 3
1.1. L'objet de l'enquête	p. 3
1.2. Sur le choix de la procédure – La concertation	p. 3
1.3. Sur le déroulé de l'enquête	p. 5
1.4. Sur le dossier d'enquête	p. 6
2. Mon appréciation du projet.	p. 6
2.1. Sur l'intérêt général	p. 6
2.2. Sur la nécessité de mise en compatibilité fu PLU	p. 8
2.3. Synthèse sur les avis des personnes publiques associées	p. 9
2.4. Sur la compatibilité avec les autres plans et programmes	p.10
2.5. Au regard de l'évaluation environnementale	p.10
2.6. Synthèse au regard des observations du public	p.10
2.7. Synthèse des problématiques mises en avant	p.15
3. Mes conclusions motivées	p.16
3.1. Analyse bilancielle au regard de l'intérêt général	p.16
3.2. Analyse bilancielle au regard de la mise en compatibilité du PLU	p.19
3.3. Synthèse des conclusions	p.22
Mon avis motivé	p.23
Mes recommandations	p.25
Mon avis	p.26

* * *

II – CONCLUSIONS

Remarques liminaires :

Le rapport du commissaire enquêteur, établi en premier lieu, présente les principes et contenus du dossier d'enquête publique, conformément à l'article R.123-1, R.123-19 et suivants, du Code de l'environnement. Il inclut l'objet du projet, la liste des pièces du dossier, la synthèse des avis des personnes publiques associées, ainsi que les observations du public et l'analyse des réponses du responsable du projet. Le lecteur est invité à le consulter.

Ce document, distinct du rapport, présente mes conclusions motivées, avec un avis précisant si celles-ci sont favorables, favorables sous réserves, ou défavorables au projet.

Après avoir étudié les documents soumis à l'enquête publique, effectué une visite sur le terrain, échangé avec le maître d'ouvrage et certains services des personnes publiques associées, analysé les observations et les réponses de la commune de Quinson, et rédigé le rapport d'enquête, je présente ci-dessous mes conclusions.

1. L'enquête publique

1.1. L'objet de l'enquête

Enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Quinson pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de l'Apié et les Poiriers en la classifiant en zone 1AUc.

1.2. Sur le choix de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Sur le choix de la procédure

Mon appréciation

La déclaration de projet, prévue à l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, offre aux collectivités territoriales un outil simple et rapide pour adapter leurs documents d'urbanisme. Elle consiste à se prononcer, après une enquête publique, sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement.

Les présentes conclusions concernent l'enquête publique relative à la déclaration de projet qui implique la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Quinson. Cette enquête porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la modification du PLU qui en découle (L.153-54-1° du code de l'urbanisme).

C'est la commune de Quinson, compétente en matière d'urbanisme, qui a initié cette procédure.

La zone 2AU, identifiée dans le PLU approuvé le 4 juin 2019, est une zone à urbaniser « stricte ». Elle est limitée notamment à la création d'équipements, d'espaces publics, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs. En continuité avec le village, proche des équipements publics et raccordée aux réseaux, cette zone constitue un terrain propice à un développement urbain en prolongement du village de Quinson.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU, dans ses orientations générales, prévoit notamment une adaptation de l'offre de logements pour assurer un parcours résidentiel aux habitants, en proposant des alternatives pour les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) dites « alternatives ». La zone 2AU, à urbanisation « stricte », n'a pas été ouverte à l'urbanisation lors de l'approbation du PLU en 2019. Son ouverture nécessite une modification ou une révision du PLU, intégrant notamment des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le 28 mai 2024, le conseil municipal de Quinson a lancé une procédure de révision simple du PLU pour permettre l'urbanisation de cette zone.

Cette démarche, qui consiste à faire évoluer le projet d'aménagement en créant une zone d'aménagement concerté (OAP), équivaut à une révision du PLU. Elle nécessite donc une déclaration de projet pour mettre en conformité le document d'urbanisme.

La délibération du 2 décembre 2024 a officialisé cette démarche, en classant la zone 2AU en zone urbanisable 1AUc, en supprimant certains emplacements réservés et en définissant des orientations d'aménagement. L'objectif est de favoriser le développement de logements adaptés aux besoins locaux : logements sociaux, primo-accédants, seniors, ainsi que des locaux pour des activités de services et de santé.

Je considère que la procédure de déclaration de projet, emportant la mise en compatibilité du PLU, choisie par la commune de Quinson, est adaptée et indispensable. Elle permet notamment d'intégrer dans le PADD l'objectif communal d'offrir un parcours résidentiel plus complet, notamment par la création d'une extension urbaine comprenant 40 logements, dont 40 % à caractère social (locatif ou en accession), afin d'assurer la cohérence de l'ouverture à l'urbanisation de la nouvelle zone 1AUc.

Sur la concertation du public

Mon appréciation

La concertation publique a été prescrite par la délibération du conseil municipal du 2 décembre 2024 : elle comprenait des informations diffusées par voie de presse, affichage, ou tout autre moyen jugé utile, ainsi que la mise à disposition d'un cahier d'observations et d'un dossier à l'accueil de la mairie.

En mairie, cette concertation s'est traduite par la mise à disposition du dossier, accompagné d'un livre blanc, afin que toute personne intéressée puisse formuler ses remarques et observations. Cependant, cette démarche n'a pas mobilisé la population : le dossier indique qu'aucune remarque n'a été portée sur le cahier d'observations.

Néanmoins, une contribution a été faite par Mme Bourges.

Certains membres du public ont exprimé leur mécontentement, estimant que cette concertation était insuffisante. Ils ont indiqué ne pas avoir été suffisamment informés, ou ne pas avoir compris l'importance de cette étape. Il me semble donc utile d'encourager la commune à renforcer et à diversifier ses moyens de communication à l'avenir, notamment auprès de ses habitants, afin de garantir une participation plus large et équitable, et ainsi favoriser une meilleure acceptabilité des projets.

Je déplore que, depuis décembre 2024, la communication de la commune de Quinson ait été limitée au strict minimum légal, en particulier vis-à-vis de ses habitants.

Concernant l'erreur mentionnée par Mme Bourges, je recommande qu'elle fasse l'objet d'une correction dans le dossier administratif, notamment en précisant dans la partie 4 consacrée à la concertation que « une seule observation a été portée sur le cahier d'observations », afin d'assurer la conformité et la clarté des documents officiels.

1.3. Sur le déroulé de l'enquête

Mon appréciation

L'enquête publique a été menée conformément au code de l'urbanisme (notamment L.153-54 et L.300-6) et aux dispositions du code de l'environnement. J'ai été désignée comme commissaire-enquêteur par décision n° E25000025/13 du 2 avril 2025 du tribunal administratif de Marseille.

Par arrêté n° AM 25-08 du 7 avril 2025, le Maire de Quinson a officialisé l'ouverture de l'enquête, précisant son objet, sa durée, ses modalités de déroulement et de publicité, ainsi que la mission du commissaire-enquêteur.

L'enquête s'est déroulée sur 33 jours, du 5 mai à 8h30 au 6 juin 2025 à 11h30, au siège de la Mairie de Quinson, où le public pouvait consulter le dossier aux heures d'ouverture ou en ligne sur le site de la commune (<https://www.quinson.fr>).

Avant son lancement, j'ai visité les lieux et vérifié la conformité des affichages, la parution dans la presse, et la mise en ligne du dossier. Malgré un incident précisé — la disparition temporaire de certains panneaux sur site — la commune a rapidement procédé à de nouvelles affiches, et aucune perturbation majeure n'a été constatée.

J'ai aussi signalé un dysfonctionnement informatique sur le site de la commune, survenu lors d'une migration de données vers le cloud, qui a empêché l'accès complet au dossier pendant quelques jours. Ce problème, rapidement résolu par le prestataire, n'a pas empêché le public de participer, d'autant qu'une seule personne a signalé cette difficulté. J'ai moi-même alors vérifié quotidiennement le bon fonctionnement du site jusqu'à la fin de l'enquête.

Des permanences ont été organisées aux dates suivantes : 5 mai, 14 mai, 22 mai, et 6 juin 2025, dans la salle du conseil municipal, dans un climat calme et courtois.

Le public a pu s'exprimer et faire ses observations, sur registre (directes ou dépôt de documents), par courrier ou par courriel (mairie@quinson.fr). Aucune pétition n'a été reçue.

Toutes les contributions, au nombre de 48, ont été enregistrées dans le dossier d'enquête, avec leurs pièces jointes, et un procès-verbal de synthèse a été remis au Maire le 10 juin.

Les réponses de la commune, datées du 23 juin, ainsi que mon analyse, figurent dans mon rapport.

Malgré le problème informatique, l'enquête s'est déroulée sans incident notable.

J'estime que la durée de l'enquête a été suffisante pour permettre au public de consulter le projet et faire ses observations.

Je considère que l'organisation et le déroulement de l'enquête respectent le cadre réglementaire en vigueur.

1.4. Sur le dossier d'enquête

Mon appréciation

Le dossier soumis à l'enquête publique rassemble tous les documents requis par la réglementation : pièces écrites et graphiques, avis des autorités publiques consultées, le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint mentionnant ces avis, ainsi que les arrêtés, décisions, délibérations, l'avis d'enquête, le registre, l'évaluation environnementale, le résumé non technique, le projet de PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), le règlement des pièces écrites du PLU, etc.

Le dossier de l'enquête précise qu'il s'agit d'un projet d'aménagement nécessitant notamment une adaptation du zonage et du règlement du PLU de la commune.

Le dossier contient toutes les pièces nécessaires pour comprendre le projet. Les croquis, illustrations et plans permettent d'avoir une vision générale de l'occupation des différents secteurs du projet (zone centrale et résidentielle) ainsi que des évolutions prévues dans le document d'urbanisme. Les modifications du PLU sont mises en évidence en jaune avec une police rouge, ce qui facilite leur lecture et leur compréhension.

Il inclut aussi une « note de présentation et démonstration de l'intérêt général », qui explique, à l'aide de croquis et graphiques, le choix de l'aménagement retenu et les raisons pour lesquelles ce projet est considéré comme étant d'intérêt général pour la commune.

J'estime que le dossier comporte toutes les pièces légales nécessaires, qu'il contient les informations et documents essentiels pour comprendre le projet, et qu'il est clair et facile à lire.

Enfin, je considère que le public a bénéficié d'une information réglementaire et complète, pour lui permettre de formuler ses observations ou propositions.

2. Mon appréciation du projet

2.1. Sur l'intérêt général

Mon appréciation

Le projet concerne la zone 2AU de l'Apié et des Poiriers, située au Nord-Ouest du village de Quinson, sur une superficie de 2,2 hectares. Il englobe six parcelles bâties à usage d'habitation, deux parcelles non bâties, ainsi qu'un emplacement réservé n°14 de 11 230 m², majoritairement propriété de l'établissement public foncier PACA (EPF PACA).

La zone 1AUc est encadrée par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), intégrées au plan de zonage, qui définissent les conditions d'urbanisation : densité (environ 40 logements par hectare), préservation des espaces verts, et amélioration des accès.

Le projet prévoit un secteur central destiné à accueillir des logements collectifs et sociaux, entouré d'un secteur résidentiel pavillonnaire. Il inclut également des espaces verts et des zones de respiration pour favoriser la liaison entre le village, ses espaces naturels et ses rues.

Une voie de circulation de liaison sera aménagée entre les deux rues amont et aval du projet, avec un cheminement piéton et cycliste, afin de promouvoir les modes de déplacement doux. Cela répond à une nécessité, car le secteur actuel voit le piéton contraint de partager l'espace avec les véhicules.

L'objectif est de répondre aux besoins locaux en proposant une densité suffisante d'environ quarante logements dans le secteur central, comprenant une vingtaine de logements individuels groupés et une vingtaine en petits collectifs. Le projet prévoit également des locaux pour des activités de services et de santé, ainsi que le comblement des espaces libres dans le secteur résidentiel, principalement constitué d'environ trois habitats pavillonnaires.

Ce secteur central, en prolongement du village, est conçu pour accueillir notamment des jeunes actifs, des seniors et des primo-accédants. Il comprendra 40 % de logements locatifs sociaux et en accession à la propriété, avec de petits logements, pour renforcer l'attractivité du territoire.

En effet, Quinson connaît une perte démographique, avec une diminution de 40 habitants en dix ans, malgré un potentiel touristique important. La commune voit ses résidences secondaires et locations saisonnières (plus 91 résidences secondaires en dix ans) se développer au détriment de l'habitat permanent. Ce projet, par ses dimensions sociales et économiques, vise aussi à préserver son école maternelle et primaire, dont l'effectif a été divisé par deux en 15 ans.

L'enjeu est de maintenir le dynamisme économique et social de Quinson, en conservant sa population, ses commerces, ses services et ses emplois, tout en respectant l'environnement, avec une attention particulière à la nature, au paysage et aux mobilités douces.

Je considère que ce projet permet d'urbaniser un secteur partiellement bâti, en complétant l'offre de logements privés et sociaux, qui est actuellement très limitée sur la commune, tant en nombre qu'en taille (petites surfaces, terrains privés rares et peu accessibles à l'urbanisation). Quinson étant une petite commune où la majorité des logements sont utilisés en location saisonnière (type B&B ou autres), il est difficile d'y trouver une offre locative annuelle. Les rares maisons non réhabilitées ne sont pas toujours à vendre ou peu attractives pour les jeunes ou les retraités, souvent sur plusieurs niveaux.

Ce projet, en prolongement du village, offre une gamme attractive et diversifiée de logements proches des équipements publics principaux. Avec 40 % de logements sociaux et en accession à la propriété, ainsi que des espaces pour les activités de services et de santé, il favorise la mixité urbaine et sociale, tout en cherchant à améliorer l'offre de services de proximité.

Je pense que ce projet renforcera l'offre d'habitat permanent et le rendra plus attractif, notamment pour une population plus jeune, dans une commune qui voit sa population diminuer et vieillir, avec une pénurie de logements adaptés aux jeunes actifs. La commune étant aussi confrontée à la fermeture saisonnière de ses résidences secondaires et équipements touristiques plusieurs mois par an.

Le choix du site, en prolongement du village, me paraît judicieux. Il s'agit d'une zone déjà partiellement urbanisée (avec six propriétés bâties) et identifiée dans le PLU de 2019 comme zone AU2, prévue pour une urbanisation stricte. Il s'inscrit sur des parcelles dont la majorité des parties non construites étaient laissées à l'abandon depuis plusieurs années, envahies par la végétation.

2.2. Sur la nécessité de mise en compatibilité du PLU

Mon appréciation

La commune de Quinson dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2019. Actuellement, les zones U et 1AU sont principalement composées de terrains privés morcelés, ce qui limite la densité et la construction de logements collectifs ou groupés, nécessaires pour attirer et retenir les actifs et les jeunes. La zone 2AU, située à l'Apié et aux Poiriers, est favorable à une ouverture à l'urbanisation, car elle bénéficie d'un emplacement stratégique, proche du village et de ses équipements, avec plusieurs terrains vierges. Le projet envisagé ne prévoit aucune démolition d'immeubles existants.

Cependant, la zone 2AU est une zone d'urbanisation « stricte » qui n'a pas été ouverte à l'urbanisation lors de l'approbation du PLU en juin 2019. Son ouverture à l'urbanisation nécessite donc une modification ou une révision du PLU.

Conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, une zone à urbaniser qui devient ouverte à l'urbanisation doit comporter des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). La création de la zone 1AUc, en remplacement de la zone 2AU, permettrait la réalisation du projet en intégrant une telle OAP.

Par ailleurs, la zone 2AU, telle que définie dans le PLU de 2019, supporte une servitude, un emplacement réservé (ER) n°14, d'une superficie de 11 230 m² principalement acquise par EPF PACA. Dans le cadre du projet, cette superficie sera réduite à 750 m² pour accueillir un parking et une voie de circulation. Seule une parcelle de propriétaire restera concernée par cette ER 14.

Les petites parcelles, souvent en nature de jardins et situées au plus près du village, qui étaient auparavant incluses dans cet espace ER, ne seront plus concernées par cette servitude, elles conserveront leur vocation de jardins. Elles sont identifiées en tant qu'espaces de respiration.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de 2019 prévoit environ 85 nouveaux logements dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) dites « évolutives », sans inclure la zone AU2 dite « stricte », dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite une évolution du PLU.

Pour permettre la réalisation du projet dans la zone 1AUc, il sera également nécessaire de compléter le PADD, notamment en précisant l'orientation relative au nombre de logements estimés dans le PLU de 2019, afin d'intégrer les objectifs de cette opération, notamment en termes d'offre de logements et de parcours résidentiel. Il s'agit d'environ 40 logements.

Il est important de noter qu'au cours de l'examen conjoint, la DDT a souligné une ambiguïté dans la présentation des chiffres dans le PADD, mentionnant 85 logements + 40 logements, et a recommandé une modification pour clarifier ces données. La DLVA, quant à elle, si elle conclut que le projet s'inscrit dans une logique de densification et de mixité en accord avec le SCOT, indique également qu'il serait prudent de réviser rapidement le PLU pour ajuster ces données de logement, afin de renforcer la sécurité juridique du PLU de la commune.

Pour la suite à donner, la commune pourra, si elle le juge nécessaire, au besoin avec l'aide des autorités compétentes (DDT, DLVA aggro, ...), choisir la procédure la plus adaptée ou la meilleure à mettre en œuvre selon ses objectifs : modification (simplifiée ou non), révision (générale ou allégée), ou autre.

J'estime justifiée la mise en compatibilité du PLU :

Je considère que la déclaration de projet concernant la zone 2AU implique nécessairement une mise en compatibilité du PLU de la commune, notamment en ce qui concerne le zonage, le règlement écrit et les OAP.

J'estime que la déclaration de projet rend indispensable une mise à jour du PADD du PLU de Quinson, afin d'adapter l'offre de logements et d'assurer la cohérence avec l'ouverture à l'urbanisation de la nouvelle zone 1AUc.

Je pense, que suite aux recommandations de la DDT et de la DLVA, il appartiendra à la commune de Quinson de délibérer en vue de programmer une procédure d'évolution de son plan local d'urbanisme (PLU), afin de renforcer sa sécurité juridique. Ce point fera l'objet de ma part d'une recommandation.

2.3. Synthèse sur les avis des personnes publiques associées

Mon appréciation

Les avis exprimés des personnes publiques consultées pour l'approbation initiale du projet sont favorables au projet, néanmoins avec quelques recommandations.

Durance Luberon Verdon Agglomération (DLVA) a formulé un avis favorable, précisant que le projet est conforme aux objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et en accord avec le document d'orientation et d'objectifs (DOO). Elle souligne que le projet respecte le SCoT en évitant la consommation d'espaces naturels ou agricoles, en favorisant la densification, la mixité et les cheminements doux. Elle recommande de prévoir une révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de mettre à jour les chiffres de logements, garantissant ainsi sa sécurité juridique.

Le Département des Alpes-de-Haute-Provence (DDT) a également donné un avis favorable. Il souligne la nécessité de clarifier les chiffres de logements dans le projet, et recommande d'étendre la trame bleue, d'intégrer des aménagements pour la gestion des eaux, tout en respectant les contraintes paysagères et de sécurité.

L'Architecte des Bâtiments de France a émis un avis favorable, appréciant la cohérence globale du projet.

Le Parc Naturel Régional du Verdon a également donné un avis favorable, notamment en raison de la proximité du village et de la préservation de la trame végétale, recommandant d'étendre la trame bleue pour renforcer la cohérence écologique du site.

Enfin, il est à noter l'absence d'observations des autres collectivités consultées dans le cadre réglementaire, dont la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Je considère que ces avis positifs, avec quelques recommandations, montrent un consensus favorable tout en soulignant l'importance de respecter l'environnement et d'actualiser certains aspects techniques

2.4. Sur la compatibilité avec les autres plans et programmes

Mon appréciation

Le projet est en conformité avec la loi montagne. Il répond aux objectifs fixés par le SCOT de la DLVA, avec ses orientations de son DOO, et de son programme Local de l'habitat (PLH) et du plan local de déplacement. Il est compatible avec la Charte du Parc Naturel Régional du Verdon.

2.5. Au regard de l'évaluation environnementale

Mon appréciation

La délimitation de la zone AU dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2019 a été réalisée dans le but de préserver l'environnement, conformément aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ces objectifs incluent la protection de la ressource en eau, la prise en compte des risques naturels et technologiques, ainsi que la préservation du paysage et de la fonctionnalité écologique du territoire.

L'évaluation des incidences liées à la mise en œuvre de la compatibilité du PLU, selon la démarche « éviter, réduire, compenser » (ERC), indique qu'aucune mesure spécifique n'est nécessaire pour la majorité des thématiques telles que la santé humaine, la population, l'énergie, la biodiversité, le patrimoine naturel, ou encore le climat. La seule exception concerne la pollution, où il est recommandé de réduire les émissions de gaz à effet de serre, notamment en limitant l'usage de la voiture et en favorisant les modes de déplacement doux, comme la marche ou le vélo, pour améliorer la connectivité avec le village et ses équipements.

De plus, l'évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000 montre qu'il n'y a pas d'impact négatif prévu sur la faune, la flore, ou les habitats protégés. La procédure de mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas de modifications supplémentaires dans le suivi environnemental déjà en place.

Je considère que la démarche adoptée pour la délimitation de la zone AU et la mise en compatibilité du PLU montre un souci réel de préserver l'environnement tout en permettant un développement harmonieux.

La majorité des impacts potentiels sont jugés faibles ou inexistant, à l'exception de la pollution liée au transport, qui doit être atténuée par des mesures concrètes. Cela témoigne d'une volonté d'équilibrer développement urbain et protection écologique, dans une optique de durabilité et de respect du territoire.

2.6. Synthèse au regard des observations du public

Mon appréciation

Toutes les observations du public sont portées dans mon procès-verbal de synthèse.

L'opinion qui se dégage de la participation du public est mitigée.

Aussi dans mon rapport je ne comptabilise pas les personnes pour ou contre le projet, ni celles qui ne se prononcent pas pour ou contre, ni celles simplement contre le projet dans son état actuel.

La majeure partie des personnes qui se sont exprimées sont des habitants ou propriétaires de la commune, à proximité immédiate, voire sur le site même, et bien souvent contre le projet ou certains aspects du projet.

Alors que les personnes pour le projet sont des personnes le plus généralement extérieures à la commune, souhaitant venir s'y implanter, ce qui explique pour ces dernières leur faible nombre, n'ayant pas forcément pu avoir par voie de presse ou autre la connaissance de cette enquête publique.

Je retiendrais en synthèse que :

- Une majorité de personnes opposées fermement au projet sont motivées par des intérêts personnels, notamment des propriétaires et/ou résidents sur le site ou à proximité immédiate, ne souhaitant voir aucun nouveau projet sur un secteur bordant leur propriété, ce qui peut tout à fait se comprendre.
En résumé, leurs contributions touchent tous les domaines, et soulèvent les enjeux liés à la circulation, à l'environnement, au patrimoine, à l'économie, à la concertation, à la qualité de vie, aux risques, à la valeur immobilière, etc.
- De ces mêmes personnes et d'autres s'opposent plus particulièrement à l'ampleur du projet (40 logements comportant 40 % de logements sociaux) jugé démesuré pour une petite commune comme Quinson, où l'emploi est rare ; ou s'opposent au choix de l'emplacement de la voirie, ainsi qu'aux enjeux importants liés à la circulation, tout en suggérant d'autres possibilités.
Néanmoins il ressort de bon nombre d'échanges avec le public, qu'effectivement il est difficile, voire impossible, de trouver des locations annuelles sur la commune de Quinson, dont les locations sont essentiellement tournées vers des locations saisonnières (comme B&B et autres).
- A contrario, les personnes favorables au projet sont principalement celles qui cherchent à venir s'installer sur la commune, en majorité de jeunes couples (avec ou sans enfants) et qui expriment leurs difficultés sur ce point.

L'ensemble des thèmes, avec les réponses de la commune de Quinson et mes commentaires figurent dans mon rapport. Bon nombre des points évoqués par le public concernent des aspects développés ci-avant dans mes conclusions (aspect environnemental, la compatibilité avec le Scot et autres plans et programmes, la charte du Parc Naturel de Verdon, le PPRN,).

Je reprends ci-après en synthèse simplement quelques éléments issus de mes commentaires sur les observations du public.

1/ Les besoins en logements de la commune, l'offre et la demande

La commune de Quinson confirme une pénurie de logements locatifs annuels, renforcée par la transformation de nombreux biens en locations saisonnières liées au tourisme, ce qui est une réalité pour cette commune dont l'activité touristique est dominante (musée de la préhistoire, lac, Parc naturel régional du Verdon...).

Les acquisitions privées des rares terrains en zone urbaine sont essentiellement affectés à un habitat pavillonnaire, et les logements vacants en centre ancien du village, après réhabilitation par leurs propriétaires, sont le plus souvent orientés à de la résidence secondaire ou à des locations saisonnières.

Les programmes anciens de la commune de 24 logements sociaux et 5 communaux (en 1992 et 2003), ne sont jamais vacants ou uniquement sur quelques semaines, ce qui témoigne de la réalité de la pénurie en la matière.

La réduction du nombre initial de 60 à 40 logements proposée par l'EPF PACA semble donc plus réaliste à l'échelle de la commune.

Le public a largement trouvé démesuré ce projet pour 40 logements. Il se peut, en effet, si la réalisation d'un projet de construction futur se fasse en une seule étape, qu'il puisse rencontrer quelques difficultés pour la vente ou la location rapide de l'ensemble des logements en accession à la propriété.

Néanmoins, à ce stade, la création d'environ 40 nouveaux logements, dont 40 % sociaux, soit environ 16 logements sociaux, apparaît cohérente face à la faible vacance actuelle et aux besoins identifiés.

Le public a maintes fois évoqués la prolifération des locations saisonnières sur Quinson et la crainte que les nouveaux logements soient détournés à cet effet, ce qui pourrait aussi avoir un impact négatif sur la qualité de vie des occupants du quartier.

Il m'apparaît important compte tenu de la particularité touristique de la commune de Quinson, que la commune s'assure à l'avenir que les logements en accession à la propriété, de tout programme futur de construction dans cette zone centrale du projet, ne soient pas réorientés eux aussi vers de la location saisonnière.

Je suggère que la commune se saisisse des opportunités que la loi « Le Meur », de décembre 2024, donne aux maires pour mieux réguler les locations touristiques, ou d'utiliser les dispositions de l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme, qui stipule entre autres que le règlement peut délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions de logements sont à usage exclusif de résidence principale, tendant à améliorer les rapports locatifs. Ce point fera l'objet de ma part d'une recommandation.

2/ La typologie des constructions

Le style architectural reste à définir, puisqu'à ce stade le projet prévoit une opération d'aménagement qui entraînera une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU), en transformant la zone AU2 en zone 1AUc, afin d'ouvrir à l'urbanisation.

Ce changement de zonage permettra la mise à jour du règlement de la zone, avec des règles précises pour toute nouvelle construction.

La typologie des constructions a surtout heurté le public concernant le cœur du noyau central du projet qui admet des constructions en R+2.

L'aménagement présenté a été élaboré en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France, qui a veillé à préserver l'harmonie avec le village.

Ce parti d'aménagement pourra évoluer en fonction des projets qui seront présentés, notamment si des ajustements sont nécessaires pour réduire la hauteur ou le nombre de logements, ou pour modifier leur implantation, ce que m'a également confirmé l'architecte des bâtiments de France.

La commune a précisé que si cette implantation fixe les grandes lignes, des modifications restent possibles pour répondre aux préoccupations des riverains.

Compte tenu de la possibilité d'ajustements, j'estime qu'une réflexion pourrait être engagée, en collaboration avec l'architecte des bâtiments de France, en vue d'une diminution du nombre de logements proposés dans le secteur central du projet, ou d'envisager une autre gradation d'implantation, afin de limiter toutes les constructions au R+1. Cette remarque fera l'objet d'une recommandation de ma part.

3/ La circulation et le stationnement

Il apparaît clairement que la circulation actuelle dans le village, ainsi que dans la zone du projet, doit être repensée. La circulation actuelle nécessite une révision globale, peut-être via des sens uniques et une meilleure gestion du stationnement, ce que ma confirmé la DDT.

La commune dans sa réponse a rappelé qu'à ce stade il s'agit d'un avant-projet susceptible d'évoluer, notamment concernant le positionnement de la voie de desserte dans le projet.

De même, bien que le ratio de places de parking du projet soit légalement respecté, il serait pertinent de viser à son optimisation, compte tenu de la réalité locale.

Eu égard à cette problématique de circulation et des ajustements possibles, j'estime qu'une réflexion pourrait être engagée, en collaboration avec la DDT et en concertation avec la population, en vue d'optimiser au mieux la desserte du projet. Cette remarque fera l'objet d'une recommandation de ma part.

4/ Économie et bassin d'emploi

Quinson offre peu d'emplois locaux permanents, cependant, selon les données de l'INSEE, 36 % des résidents travaillent dans une autre commune, aussi la disponibilité de logements adaptés pourrait favoriser l'installation de nouveaux jeunes actifs.

Des locaux polyvalents dans le projet pourraient aussi dynamiser certains secteurs comme les services à la personne.

Cette demande d'installation sur Quinson, tant pour le logement que pour se tourner vers une activité de service a fait partie de contributions de jeunes actifs à cette enquête.

Il m'apparaît évident que c'est l'offre de logements adaptés et de locaux d'activités qui est essentielle pour attirer une nouvelle population, notamment plus jeune.

5/ Les réseaux publics

Le secteur est correctement raccordé aux réseaux essentiels (eau, électricité, assainissement), qui disposent de capacités suffisantes pour accueillir le projet.

6/ Patrimoine, identité et paysage

L'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France et du Parc Naturel Régional du Verdon souligne que le projet respecte le patrimoine, l'identité locale et le paysage, avec une attention particulière portée à une intégration harmonieuse.

7/ Sur l'environnement et les risques naturels

Le projet est encadré par le plan de prévention des risques, notamment le risque B3 (glissement de terrain et ruissellement). La zone est constructible sous réserve de respecter deux mesure sur le pluvial et l'assainissement. Le projet note la possibilité d'intégrer un bassin de rétention.

Aucun impact notable sur la pollution carbone n'est attendu.

8/ Qualité de vie

Des habitants, notamment des retraités et nouveaux arrivants, expriment des inquiétudes légitimes sur l'impact du projet sur la qualité de vie paisible actuelle.

J'estime que l'évolution possible du projet, en concertation avec la population riveraine, permettrait d'ajuster les aménagements pour mieux répondre à leurs préoccupations.

9/ Procédure, concertation et équité

J'ai déjà évoqué ce point particulier dans mon rapport et plus avant dans mes conclusions dans le cadre de la concertation.

Mes échanges avec le public au cours de mes permanences, les explications sur la procédure et le projet a été de mon point de vue très utile pour leur meilleure compréhension des enjeux. C'est aussi la raison pour laquelle je partage l'indignation de certains, surtout de riverains, qui n'avaient pas pris la mesure de la phase de concertation préalable initiée par la commune, expliquant l'absence de participation, sauf une personne.

J'estime qu'un bon nombre de fausses idées sur cette déclaration de projet aurait pu être évitées avec une concertation renforcée, en vue d'une meilleure acceptabilité par la population.

J'ai fait état plus avant de la nécessité pour la commune de repenser son mode de communication pour des programmes ou projets de cette envergure. Ce point fera l'objet d'une recommandation de ma part.

En conclusion sur ce chapitre

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Quinson pour l'ouverture à l'urbanisation la zone 2AU de l'Apié et les Poiriers en la classifiant en zone 1AUC, est une opération qui entraînera seulement la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Ainsi la modification du PLU de Quinson, qui en est la conséquence, verra l'ajout de nouvelles règles qui s'imposeront à tout futur projet dans cette zone 1AUC.

La déclaration de projet est une procédure du code de l'urbanisme (article L.300-6) qui permet aux collectivités territoriales de pouvoir adapter leurs documents d'urbanisme. Elle consiste à se prononcer, après une enquête publique, sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement qu'elle porte. **La finalité première de cette procédure, est donc la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme.**

Certaines des contributions recueillies montrent que le public a parfois fait une certaine confusion à cause du terme « déclaration de projet », comme s'il s'agissait d'une demande de permis de construire pour un projet immobilier.

De nombreux points évoqués par le public concernent des aspects développés dans le corps de mon rapport et supra dans mes conclusions.

Je constate que le site est adapté pour recevoir ce type de projet, et que si certains aspects concernant, l'implantation des immeubles au cœur du projet ou celle de la voie de circulation, questionnent encore le public, il apparait que certaines évolutions puissent être envisagées, le parti d'aménagement proposé dans cette déclaration de projet n'étant pas figé, même si les grandes lignes directrices sont posées.

2.7. Synthèse des problématiques mises en évidence

A la lecture du dossier, des observations déposées et des compléments d'informations apportés par la commune de Quinson dans son mémoire en réponse, je retiens 3 problématiques particulières que j'ai développées dans les chapitres précédents, et qui ont suscité de nombreuses réactions, notamment du public, et qui concernent :

- Le complément apporté au PADD, notamment en précisant l'orientation relative au nombre des logements estimés dans le PLU de 2019, afin d'intégrer les objectifs de cette opération, de 40 nouveaux logements, notamment en termes d'offre de logements et de parcours résidentiel, estimé démesuré par un certain public.
La modification pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme relatives à la mise à jour du PADD du PLU de Quinson, est à ce stade néanmoins nécessaire afin d'adapter l'offre de logements et d'assurer la cohérence avec l'ouverture à l'urbanisation de la nouvelle zone 1AUc.
En recommandation je noterai qu'il appartiendra au besoin à la commune de procéder ultérieurement à une procédure d'évolution de son PLU pour la mise à jour des ces données relatives aux logements.
- Les hauteurs maximales autorisées des constructions dans le secteur central du projet, dans le règlement du PLU modifié (article 1AU10), qui autorise un R+2= 9 mètres.
Ce qui se traduit pour le secteur central identifié dans le plan des OAP à une hauteur autorisée de R+1 = 7 mètres, avec pour le cœur du noyau central une hauteur de R+2 = 9 mètres.
Le projet étant évolutif, je recommanderai d'envisager une solution de nouvelle implantation ou gradation pour proposer sur ce secteur uniquement du R+1.
- Le positionnement de la voie de desserte dans la zone du projet, des parkings, et plus généralement des difficultés de circulation en liaison avec les rues du village.
Le projet étant évolutif, et la problématique de la circulation concernant également les liaisons avec le centre du village, une concertation devrait avoir lieu, en collaboration avec la DDT.

0 : 0 : 0

3. Mes conclusions motivées

Mes conclusions s'appuient sur :

- Les principales caractéristiques données par le dossier d'enquête.
- Les conditions du déroulement de l'enquête publique.
- Les avis des autorités consultées.
- Mes visites sur le terrain.
- Mes entretiens avec certaines autorités.
- Les observations du public recueillies au cours de l'enquête (au nombre de 48)
- Les éléments apportés par le maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse.

3.1. Analyse bilancielle au regard de l'intérêt général

Elle concerne l'intérêt général relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Quinson pour l'ouverture à l'urbanisation la zone 2AU de l'Apié et les Poiriers en la classifiant en zone 1AUc.

La commune de Quinson qui a initié le projet est compétente en matière d'urbanisme.

En synthèse de mon étude, je considère :

3.1.1. Les aspects positifs

- Un besoin en logements confirmé sur la commune de Quinson.
La commune de Quinson a vu sa population permanente décroître, avec la perte de 40 habitants en 10 ans, alors que dans le même temps 91 résidences secondaires ont été créées, ainsi que la prolifération de logements occasionnels (locations saisonnières). Une population de plus en plus vieillissante, avec de nombreux retraités et la quasi impossibilité pour les jeunes, notamment jeunes couples de s'installer faute de logements adaptés (l'effectif de l'école a été divisé par 2 en 15 ans).
- Un programme qui permet l'offre d'un programme complet diversifié, qui favorise la mixité des fonctions.
Notamment dans son secteur central qui permet la création d'environ 40 logement, dont 40 % de logements locatifs sociaux et en accession à la propriété, des logements individuels et des locaux destinés aux activités (services et santé). Un programme dont le secteur en périphérie du secteur central permettra d'ouvrir à l'urbanisation les espaces laissés libres entre les bâtis déjà existants, pour un habitat pavillonnaire (environ 3).
- Un programme qui permet d'attirer de nouveaux résidents permanents.
Avec une offre de logements de plus petites tailles, ce programme permet d'étoffer le parcours résidentiel des habitants, tant pour des habitants de la commune que de nouveaux arrivants. Soit des retraités en couple ou qui se retrouvent seuls, cherchant à se déplacer vers des logements plus petits. Soit une population plus jeune, de jeunes actifs, de jeunes couples, avec ou sans enfants, cherchant à habiter sur Quinson, et pour certains à la recherche d'un local d'activité (soins infirmiers ou autres ...).
- Un programme qui va contribuer à soutenir l'activité économique du village.

L'arrivée d'une nouvelle population permanente, notamment si elle est composée de jeunes actifs, ou de nouveaux retraités, en résidence permanente venus de l'extérieur, contribuera à maintenir, voire à développer l'activité économique de la commune (artisanat, petits commerces, services de proximité, ...). L'installation de nouveaux venus dans les locaux d'activités proposés, surtout ceux qui pourraient être destinés au secteur de la santé, sera très bénéfique pour un village comme Quinson dont la population permanente est vieillissante.

- Le choix approprié de la zone concernée, une opération en greffe du village.
La zone dans laquelle s'inscrit le projet, Zone 2AU du PLU approuvé de 2019 de la commune de Quinson est parfaitement bien située en continuité du village de Quinson. C'est une opération en greffe du village, relativement proche des services administratifs, école et des commerces du village, accessibles à pied.
Aucun autre secteur identifié dans les zones U ou AU de la commune ne peut accueillir une opération d'aménagement d'ensemble, étant essentiellement du foncier privé et très morcelé.
- Un projet dans le respect des normes environnementales
Un programme qui inclut des espaces verts et des zones de respiration dans son implantation, qui crée une transition avec les espaces bâtis du village.
Un aménagement susceptible d'évoluer, dont l'implantation et la gradation des immeubles, a été choisi en collaboration de l'architecte des bâtiments de France (ABF), qui a veillé à préserver l'harmonie du village.
Un aménagement qui en conservant un secteur résidentiel sur les terrains encore libres en périphérie du cœur central, permet de maîtriser la volumétrie et l'insertion dans le paysage qui s'étend au-delà.
Un programme qui prend en compte la mobilité douce. Le projet respecte le SCoT en évitant la consommation d'espaces naturels ou agricoles, en favorisant la densification, la mixité et les cheminements doux.
Un projet qui prend en compte les risques liés au territoire (PPRN) notamment dans le cadre de la gestion du pluvial. Le projet est encadré par le plan de prévention des risques, notamment le risque B3 et le risque pluvial, avec la possibilité d'intégrer un bassin de rétention.
Une étude environnementale qui conclut qu'aucun impact notable sur la pollution carbone n'est attendu.
- Un foncier disponible pour ce type de projet.
Le foncier du secteur central du projet, de la Zone de l'Apié et des Poiriers, est la propriété de l'établissement public foncier (EPF) PACA, et l'EPF est en cours de négociation pour la commune en vue de l'acquisition de la partie résiduelle de l'ER n°14 sur la dernière parcelle.
- Une procédure adaptée et accomplie réglementairement.
La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Quinson, pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de l'Apié et les Poiriers en la classifiant en zone 1AUc respecte pleinement la réglementation en vigueur et a suivi toutes les étapes légales, y compris l'enquête publique, garantissant ainsi la transparence et l'accessibilité des informations.
- Les avis exprimés des personnes publiques consultées pour l'approbation initiale du projet sont favorables au projet, néanmoins avec quelques recommandations précisées plus avant, dont celle qui recommande de mettre à jour les chiffres de logements dans le PLU, pour en garantir la sécurité juridique.

3.1.2. Les aspects négatifs

- La situation de la voie de desserte intérieure au projet est à repenser, jugée mal positionnée et dimensionnée par une partie du public.
Le problème lié à la circulation est un point majeur, qui va bien au-delà du simple projet mais également concerne la liaison avec les rues et l'ensemble des voies de circulation du centre ancien de la commune, le public riverain ayant vivement contesté pour certains son positionnement, suggérant même diverses autres possibilités plus ou moins fondées.
Néanmoins, la commune a confirmé que des ajustements étaient possibles, en vue d'optimiser au mieux la desserte du projet, notamment concernant le positionnement de cette desserte dans la zone du projet. Quant aux liaisons avec le village une réflexion se doit d'être engagée également avec les services de la DDT.
- Une implantation au cœur du noyau central en R+2 jugée trop imposante par une partie du public.
Le cœur du noyau central du projet qui admet des constructions en R+2 a surtout heurté le public riverain du projet. Bien que le projet soit en continuité du village de Quinson, qui présente également des immeubles bâtis anciens en R+2, la population riveraine s'inquiète d'une perte dans les cônes de vues. L'aménagement présenté a été élaboré en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France, qui m'a confirmé avoir veillé à préserver l'harmonie avec le village.
Néanmoins ce parti d'aménagement pourra évoluer en fonction des projets qui seront présentés, notamment si des ajustements sont nécessaires pour réduire la hauteur ou le nombre de logements, ou pour modifier leur implantation, ce que m'a également confirmé l'architecte des bâtiments de France.
- Un cadre de vie qui va faire évoluer et impacter la vie du quartier.
Tout projet futur de nouvelles constructions fera évoluer l'aspect du quartier, et aura donc inévitablement un impact sur la vie dans le quartier.
Concernant les cônes de vues, l'aménagement présenté a été élaboré en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France, qui a veillé à préserver l'harmonie avec le village.
Néanmoins des aménagements pourront faire évoluer tout projet futur de constructions tant sur l'aspect architectural que dans son implantation.

3.1.3. Conclusions de mon bilan sur l'intérêt général de la déclaration de projet

En fonction de tous les éléments que j'ai étudiés, j'estime que l'intérêt du projet sur l'emplacement retenu de la zone 2AU de l'Apié et des Poiriers est démontré par le dossier de consultation.

Même si la MRAe n'a pas prononcé d'avis, la délimitation de la zone AU réalisée dans le PLU approuvé en 2019 répond aux objectifs communaux de préservation de l'environnement développés dans le PADD du PLU approuvé, à savoir protection de la ressource en eau, la prise en compte des risques, du paysage et de la fonctionnalité écologique du territoire.

Les principes d'aménagement prévus, établis avec le concours de l'architecte des bâtiments de France, visent à une bonne intégration dans la continuité du village et vers les espaces naturels.

Cette déclaration de projet répond à un besoin indispensable pour la commune de Quinson, tant pour maintenir sa population permanente que pour permettre l'installation de nouveaux résidents permanents, surtout de jeunes actifs. Ce qui lui permettra également de maintenir son potentiel économique, voire le développer.

Au regard du public, ce n'est pas nécessairement l'intérêt général du projet qui est contesté, mais plus des données sur sa dimension, la gradation de son implantation et des problèmes liés notamment à la circulation et au bouleversement de leur cadre de vie.

Compte tenu de tous les avantages et inconvénients que j'ai considérés dans mon étude, il m'apparaît que les avantages du projet l'emportent sur les inconvénients qu'il génère ou qu'il est susceptible de créer, ce d'autant que pour bon nombre de ces points négatifs le projet présenté est susceptible d'évoluer, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n'étant pas un projet de construction immédiat, mais une étape préalable.

En conclusion sur ce chapitre :

Je considère d'intérêt général le projet relatif à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Quinson pour l'ouverture à l'urbanisation la zone 2AU de l'Apié et les Poiriers en la classifiant en zone 1AUc.

Néanmoins ce projet appelle de ma part des recommandations, annoncées dans le corps de ma conclusion, et qui seront portés plus après dans le cadre de mon avis.

3.2. Analyse bilancielle au regard de la mise en compatibilité du PLU

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 créant en lieu et place la zone 1AUc qui autorise la réalisation du projet de greffe du village.

En synthèse de mon étude, je considère :

3.2.1. Les aspects positifs

- La zone 2AU dans le PLU de 2019 de la commune de Quinson, est déjà une zone identifiée depuis de nombreuses années à urbaniser. Son adaptation pour l'ouvrir à l'urbanisation s'avère donc propice.
- La déclaration de projet s'inscrit en greffe du village, le projet présenté est en continuité du village de Quinson, dans un secteur où un habitat pavillonnaire diffus existe déjà dans la Zone 2AU, avec 6 parcelles construites.
- C'est une zone facile d'accès, bordée à l'Est par la RD 15 dite rue de l'Ancien Syndicat, et au Sud-Ouest par la rue Saint-Esprit.
- L'emplacement réservé n°14 du PLU approuvé de 2019, de 11 230 m², en grande partie acquis par L'EPF PACA, est réduit à 750 m² aux seuls besoins de l'opération : créer une voie de liaison entre la rue Saint Esprit et la rue de l'Ancien Syndicat, plus une zone de stationnement d'environ 15 places. L'EPF PACA, pour le compte de la commune, est en cours de négociation pour l'acquisition de cette ER n°14.

- La parcelle C n° 1027 qui était intégralement comprise dans l'emprise réservée (ER) n°14 du PLU approuvé de 2019, voit cette emprise réduite à 750 m² et peut désormais, accueillir sur la partie libre, des constructions (secteur résidentiel de la zone AU).
- Les autres petites parcelles anciennement comprises dans l'emplacement réservé n°14 du PLU de 2019, ne sont plus dans l'emprise réservée. Leur destination sera conservée pour la zone 1AUc en nature de jardins.
- Le secteur de la zone est correctement raccordé aux réseaux essentiels (eau, électricité, assainissement), qui disposent de capacités suffisantes pour accueillir le projet.
- La déclaration de projet prévoit le maintien de la perméabilité écologique avec les espaces alentours (perméabilité des espaces verts, haies, ...).
- La délimitation de la zone AU réalisée dans le PLU approuvé en 2019 répond aux objectifs communaux de préservation de l'environnement développés dans le PADD du PLU approuvé, à savoir protection de la ressource en eau, prise en compte des risques, prise en compte du paysage et de la fonctionnalité écologique du territoire.
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de l'Apié et les Poiriers répond aux objectifs fixés par le SCoT de la DLVA, en particulier avec le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT, le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2022-2027 de la DLVA, et du plan global de déplacement de la DLVA.
- La zone est compatible avec la Charte du Parc Naturel Régional du Verdon.
- L'évaluation des incidences Natura 2000 note l'absence d'incidence sur la fonctionnalité du réseau Natura 2000 ainsi que sur les espèces et habitats des directives « Habitats, faune, flore » et conclut à aucune mesure nécessaire dans la séquence « éviter, réduire, compenser ».
- Le projet est compatible avec le plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN ou PPRNP) qui encadre l'utilisation des sols en délimitant les zones exposées, où des mesures spécifiques, telles que des interdictions ou des prescriptions, doivent être respectées pour tout projet.
- La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Quinson, pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de l'Apié et les Poiriers en la classifiant en zone 1AUc respecte pleinement la réglementation en vigueur et a suivi toutes les étapes légales, y compris l'enquête publique, garantissant ainsi la transparence et l'accessibilité des informations.
- Le projet s'inscrit dans la logique de densification et de mixité, en accord avec le SCoT.
- Elle permet notamment d'intégrer dans le PADD l'objectif communal d'offrir un parcours résidentiel plus complet, notamment par la création d'une extension urbaine comprenant 40 logements, dont 40 % à caractère social (locatif ou en accession), afin d'assurer la cohérence de l'ouverture à l'urbanisation de la nouvelle zone 1AUc.

3.2.2. Les aspects négatifs

- Une hauteur maximale autorisée au cœur du noyau central du projet jugée excessive par la population. Le R+2 = 9 mètres est jugé trop imposant, principalement par la population riveraine de cette zone.

L'article 1AU10 du règlement : Hauteur maximale des constructions autorisées pose problème en ce qui concernant plus particulièrement la hauteur autorisée pour des constructions admissibles en R+2 = 9 mètres. Le R+2 jugé trop imposant par la population, principalement riveraine de cette zone.

- « Article 1AU 10. Hauteur maximale des constructions

☞ Hauteur autorisée

Dans les zones 1AUa et 1AUb : la hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 7 mètres (R+1).

Dans la zone 1AUc :

- *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... »*

- Le nombre de 40 logements est estimé trop important par une majorité du public qui s'est exprimé.

« Adapter l'offre de logements et permettre le parcours résidentiel

- Objectifs en matière de production de logements (en résidences principales et secondaires) :
 - o Environ 85 nouveaux logements supplémentaires (calcul appliquant un taux de rétention foncière de 15%) *dans les zones urbaines et à urbaniser alternatives du PLU approuvé en juin 2019.*
 - o Environ 40 logements dans un programme qui favorise la production de résidences principales au plus près du village afin d'assurer un parcours résidentiel plus complet et de conserver l'attractivité et le dynamisme des commerces, services et équipements publics qui s'y trouvent.

La déclaration de projet emportant mis en compatibilité du PLU, permet notamment d'intégrer dans le PADD l'objectif communal d'offrir un parcours résidentiel plus complet, notamment par la création d'une extension urbaine comprenant 40 logements, dont 40 % à caractère social (locatif ou en accession).

Néanmoins la DDT et la DLVA ont recommandé dans leurs avis de réviser PLU réviser rapidement le PLU pour ajuster les données de logement, afin de le sécuriser juridiquement.

- Une partie du public, essentiellement des propriétaires de parcelles dans la zone du projet, considère trop importante la largeur de 7 m pour la voie de liaison à l'intérieur de la zone. De même, ils jugent sa position inadaptée, ainsi que le positionnement du parking qui la borde.

Cette voie fait partie de l'emplacement réservé n°14, qui dans la déclaration de projet est réduite à 750 m². Elle ne concerne qu'une seule parcelle de propriétaire.

La problématique du positionnement de cette voie, en liaison avec les autres rues du village a été évoqué plus avant et devrait faire l'objet, avec le concours de la DDT d'une réflexion globale sur le territoire de la commune.

3.2.3. Conclusions de mon bilan concernant la mise en compatibilité du PLU

En fonction de tous les éléments que j'ai étudiés, j'estime que la compatibilité de la zone 1AUc, en remplacement de la zone 2AU de l'Apié et des Poiriers, est démontrée dans le dossier de consultation au regard de tous les schémas, plans et programmes qui s'appliquent sur cette zone.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, permet par la reconnaissance de l'intérêt général d'un projet de procéder à une mise en compatibilité simple et accélérée d'un PLU.

La zone 2AU du PLU de 2019 de la commune, déjà pressentie pour une construction possible « stricte » s'avère propice à recevoir un tel projet, et à être ouverte à l'urbanisation pour être classée en zone 1AUc, ce d'autant que le secteur central dans lequel s'inscrit le projet est la propriété de l'EPF PACA.

Au regard du public, les points essentiellement contestés concernent d'une part la hauteur autorisée des constructions au cœur du secteur central, estimée excessive pour les immeubles en R+2 = 9 mètres de hauteur, trop imposants dans ce secteur pour un village comme Quinson ; de même que du nombre global, de 40 logements du projet, estimé démesuré.

D'autre part, ils ont trait à la largeur et au positionnement de la voie de desserte du projet, jugées inadaptées.

Néanmoins il est difficile à ce stade de proposer une quelconque réécriture, si ce n'est de faire des recommandations en vue d'amender le projet initial, dans la mesure où le projet présenté est susceptible d'évoluer : la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n'étant pas un projet de construction immédiat, mais une étape préalable, comme nous l'indique la commune de Quinson.

Compte tenu de tous les avantages et inconvénients que j'ai considérés dans mon étude, il m'apparaît que les avantages du projet l'emportent sur les inconvénients.

En conclusion sur ce chapitre :

Je considère que la mise en compatibilité des documents d'urbanisme est justifiée et nécessaire, ayant considéré au préalable d'intérêt général la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Quinson pour l'ouverture à l'urbanisation la zone 2AU de l'Apié et les Poiriers en la classifiant en zone 1AUc.

Néanmoins ce projet appelle de ma part des recommandations, annoncées dans le corps de ma conclusion, et qui qui seront portés plus après dans le cadre de mon avis.

3.3. Synthèse des conclusions

L'article L153-54 du code de l'urbanisme dispose que :« 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 ».

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, permet par la reconnaissance de l'intérêt général d'un projet de procéder à une mise en compatibilité simple et accélérée d'un PLU.

En fonction de tous les éléments que j'ai étudiés dans mon rapport d'enquête et mes premières conclusions il ressort que :

Dans le cadre de la présente enquête publique 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 créant en lieu et place la zone 1AUc qui autorise la réalisation du projet en greffe du village.

Le règlement de la zone 2AU de l'Apié et les Poiriers ne permet pas l'édification de logements individuels groupés ou d'immeubles collectifs. En lieu et place de la zone 2AU est créé la zone 1AUc qui autorise la réalisation du projet en greffe du village. La zone 1AUc est concernée par une OAP. Le périmètre de l'OAP est porté au plan de zonage.

Les articles de la zone 1AU sont modifiés pour y intégrer le secteur 1AUc : articles sur les dispositions générales, occupations et utilisation des sols, ainsi que tous les autres articles concernés (conditions de desserte, accès, eau, assainissement, implantation et emprise des constructions, hauteur maximale autorisée, stationnement, espaces libres, performance énergétique ...).

Comme la zone 2AU de l'Apié et les Poiriers, est une zone AU « stricte », non ouverte à l'urbanisation, elle n'est pas développée dans le PADD. D'où la nécessité de compléter dans le PADD, l'orientation relative au nombre de logements estimé dans la version du PLU de 2019, dont l'objectif de 85 logements est une estimation dans les zones U et 1AU. Et préciser que la commune souhaite une production de résidences principales au plus près du village, plus adaptée aux besoins des jeunes actifs et des seniors 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.

En fonction de tous les éléments que j'ai étudiés, j'estime que l'intérêt général du projet sur l'emplacement retenu de la zone 2AU de l'Apié et des Poiriers est démontrée et qu'elle emporte la mise en compatibilité du PLU de la commune qui en est la conséquence.

Mon avis motivé

En conséquence de l'analyse du dossier, des avis émis, et de mes conclusions motivées précédentes,

- Ayant conduit cette enquête publique en toute indépendance, en application du code de l'urbanisme qui régit cette enquête publique notamment ses articles L300-6, L153-31, L153-54 et suivantes et les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du Code de l'Environnement portant sur la procédure et le déroulement de l'enquête publique ;
- Prenant en compte les avis de la MRAe, de la DLVA, de la DDT 04, et du procès-verbal de l'examen conjoint des personnes publiques associées ;
- Prenant en compte les éléments du dossier dans tous ses aspects, et notamment de sa démonstration de l'intérêt général, de son exposé des motifs de mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence, de l'évaluation environnementale, du projet de PADD, des OAP, des pièces écrites du PLU modifié ;
- Compte tenu du bilan de la présente enquête publique, et de la participation du public ;

- Prenant en considération les remarques formulées par le public et les réponses apportées par le Maître d'ouvrage au procès-verbal des observations du public établi à l'issue de l'enquête ;
- Compte tenu de l'intérêt général du projet identifié au regard des éléments cités ci-avant ;
- Compte tenu de la nécessité de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, et au regard des modifications proposées portant sur le règlement, le zonage, la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ; et de compléter les orientations du PADD relatives au nombre de logement ;
- Compte tenu du fait que la mise en compatibilité du PLU visée par la présente enquête n'est pas de nature à porter atteinte à l'économie générale ou à l'équilibre du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), mais que cette dernière est indispensable pour la mise en œuvre du projet ;

Je considère que,

- L'enquête publique, qui s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs du 05 mai 2025 8h30 au 06 juin 2025 11h30, a été réalisée conformément aux dispositions des textes législatifs et réglementaires en vigueur applicables à cette catégorie d'enquête ;
- Le dossier mis à la disposition du public est complet, suffisamment explicite et accessible ;
- La publicité a été régulièrement réalisée ;
- Le public a disposé d'une information complète sur le projet qui lui a permis de participer effectivement au processus de décision ;
- La zone AU2 du PLU de 2019 de la commune, déjà à urbaniser en urbanisation « stricte », c'est-à-dire non ouverte à l'urbanisation dite « alternative », s'avère vraiment propice pour recevoir ce type de projet présenté dans la déclaration de projet, avec une superficie globale de 2,2 hectares. Ce d'autant que l'EPF PACA est propriétaire de la totalité du secteur central directement en greffe du village, et qu'il est en cours de négociation pour le compte de la commune du reste de l'emprise réservée ER14 de 750 m² ;
- Le projet présenté dans la déclaration de projet va dans le sens de permettre une mixité fonctionnelle, avec la création d'une quarantaine de logements organisés, en greffe du village, avec 40 % de logements locatifs sociaux et en accession à la propriété, et des locaux destinés à des activités diverses (santé, services à la personne).
- Le projet contribuera à atteindre les objectifs en matière d'offres de logements diversifiés, plus accessibles et mieux adaptés, qui correspondent aux besoins d'un large public (retraités, jeunes actifs, ...).
- C'est un projet qui en termes de production de logements permet d'atteindre des objectifs de densification et de mixité.
- Le projet permettra de répondre aux besoins de la commune qui n'est plus en mesure de satisfaire aux demandes de logements qui lui sont faites, même ses logements sociaux de programmes passés (1992 et 2003) sont complets, ou vacants parfois juste quelques semaines.
- Le projet contribuera à maintenir les commerces du village, voire à en créer de nouveaux, ou à élargir les offres de service, soit un projet favorable à l'économie générale de la commune, qui participera ainsi au dynamisme local ;
- Un projet qui participe au maintien de la population permanente en déclin depuis 10 ans au profit des résidences secondaires ;
- Le projet est compatible avec le SCoT de la DLVA, et autres plans et programmes ;
- La mise en compatibilité du PLU prend en compte les principaux enjeux environnementaux pour l'intégration d'une part en continuité du village et d'autre part vers les espaces naturels dans le prolongement des espaces destinés à l'habitat résidentiel du site ;

- L'intérêt général du projet est justifié,
- Le projet de mise en compatibilité du PLU permettra sa réalisation ;

Au regard de tout ce qui précède, et prenant en compte :

- Mon analyse de l'ensemble du projet, mes vérifications et investigations nécessaires ;
- Mon étude approfondie du dossier, avec en particulier son évaluation environnementale qui m'a permis de me faire une idée assez claire des enjeux et des impacts du projet sur les aspects environnementaux ;
- Mes visites à plusieurs périodes sur le terrain et dans le village de Quinson, afin de prendre la mesure de l'emplacement du site, de son lien avec le centre du village et ses divers services, ainsi que de l'étude des voies de circulation qui le bordent, du repérage sur site des parcelles déjà construites, de leurs liens avec l'espace environnant (accès, vues et autres), ainsi que pour les immeubles bâtis en périphérie du site ; tout cela afin de mieux appréhender et comprendre les observations et attentes du public ;
- Mes entretiens complémentaires avec des personnes publiques associées, des services de la DDT et avec l'architecte des bâtiments de France ; qui m'ont permis d'avoir un éclairage plus particulier sur divers points d'importance du dossier, et la confirmation des nombreuses étapes préparatoires auxquelles ils ont participé pour aboutir à la meilleure intégration possible de ce projet dans cette zone ;
- Mon examen et analyse des réponses de la commune de Quinson à mon procès-verbal de synthèse des observations du public ;
- Mon analyse bilancielle pour l'intérêt général du projet, puis sur la nécessité de mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence ;
- Mes synthèses et analyses développées ci-avant.

Dans ces conditions, je donne ci-après ma conclusion générale et mon avis sur le dossier avec mes recommandations préalables suivantes :

Mes recommandations

Ce projet appelle de ma part les recommandations suivantes :

Recommandation 1 - Il appartiendra au besoin à la commune de Quinson de délibérer en vue de programmer une procédure d'évolution de son plan local d'urbanisme (PLU), afin de renforcer sa sécurité juridique, notamment en vue d'y ajuster les données de logement.

Recommandation 2 - Je suggère que la commune se saisisse des opportunités que la loi « Le Meur », de décembre 2024, donne aux maires pour mieux réguler les locations touristiques, ou d'utiliser les dispositions de l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme, qui stipule entre autres que le règlement peut délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions de logements sont à usage exclusif de résidence principale, tendant à améliorer les rapports locatifs.

Recommandation 3 - Compte tenu de la possibilité d'ajustements possible du projet, je suggère qu'une réflexion pourrait être engagée, notamment en collaboration avec l'architecte des bâtiments de France, en vue d'une diminution du nombre de logements proposés dans le secteur central du projet, ou d'envisager une autre gradation d'implantation, afin de limiter toutes les constructions au R+1.

Recommandation 4 - Compte tenu des ajustements possibles et des problèmes de circulation soulevés, tant dans la zone de la déclaration du projet, que sur les abords et secteurs extérieurs, en liaison avec le village, j'estime qu'une réflexion pourrait être engagée, notamment en collaboration avec la DDT et en concertation avec la population, en vue d'optimiser au mieux la desserte du projet.

Recommandation 5 – Concernant l'erreur mentionnée par Mme Bourges dans le cadre de la concertation préalable, je recommande qu'elle fasse l'objet d'une correction dans le dossier administratif, notamment en précisant dans la partie 4 consacrée à la concertation que « une seule observation a été portée sur le cahier d'observations », afin d'assurer la conformité et la clarté des documents officiels.

Recommandation 6 – Je recommande à la commune de repenser son mode de communication avec la population, en particulier avec les propriétaires et les résidents permanents, concernant notamment des programmes ou projets de cette envergure, afin de garantir de leur part une participation plus large et équitable, et ainsi favoriser leur meilleure acceptabilité des projets.

Conclusion

Je considère que le projet offre un compromis équilibré au regard du territoire dans lequel il s'inscrit, tant dans sa dimension, sociale, économique et environnementale, pour répondre aux défis sociaux et économiques de la commune, en particulier aux enjeux concernant l'offre de logements auxquels la commune de Quinson doit faire face.

Ce projet est essentiel, et par rapport au bilan que j'ai développé supra, il est à déclarer d'intérêt général

MON AVIS

À l'issue de l'enquête que j'ai conduite avec rigueur et impartialité, après avoir examiné l'ensemble du dossier et en prenant en compte les conclusions qui précèdent,

J'émet un avis FAVORABLE

A la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Quinson, pour l'ouverture à l'urbanisation la zone 2AU de l'Apié et les Poiriers en la classifiant en zone 1AUc.

Clos, le 3 juillet 2025

Commissaire-enquêteur

Marie-Aline LAMBERT

