

**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

I - Rapport d'enquête publique



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

SOMMAIRE

I – LE RAPPORT D'ENQUETE**1 - Généralités – Le projet et le dossier soumis à l'enquête publique**

1.1	Objet de l'enquête publique	p. 3
1.2	Cadre général du projet	p. 3
1.3	Le but de l'enquête publique	p. 4
1.4	Cadre juridique de l'enquête publique	P. 4
1.5	Le projet présenté par le Maître d'Ouvrage	p. 4
1.6	La liste des pièces présentes dans le dossier d'enquête publique	p.13

2 - Organisation et déroulement de l'enquête publique

2.1	Organisation de l'enquête publique	
2.1.1	Préparation de l'enquête publique -Visite du site	p.14
2.1.2	Les mesures de publicité de l'enquête	p.14
2.2	Déroulement de l'enquête publique	
2.2.1	Consultation du dossier d'enquête	p.17
2.2.2	Les permanences du commissaire enquêteur	p.17
2.2.3	La comptabilisation des observations	p.17
2.2.4	La clôture de l'enquête – Procès-verbal des observations du public	p.18

3 – Avis exprimés avant l'enquête publique

3.1	L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale PACA	p.19
3.2	La concertation du public	p.19
3.3	Synthèse de l'avis de Durance Luberon Verdon Agglomération	p.20
3.4	Synthèse de l'avis du département des Alpes-de-Haute-Provence	p.21
3.5	Le procès-verbal de l'examen conjoint des personnes publiques associées	p.21
3.5.1	Synthèse de l'avis de la Direction Départementale des Territoires 04	p.22
3.5.2	Synthèse de l'avis de l'architecte des bâtiments de France	p.23
3.5.3	Synthèse de l'avis de Durance Luberon Agglomération	p.23
3.5.4	Synthèse de l'avis du Parc Naturel Régional du Verdon	p.23

4 – Question écrite du commissaire-enquêteur en cours d'enquête

	Question du commissaire-enquêteur à la commune de Quinson	p. 24
--	---	-------

5 – Les observations du public

5.1	Le climat de l'enquête	p.26
5.2	Les thèmes retenus - Les réponses de la commune de Quinson	
	Et commentaires du commissaire-enquêteur	p.26
5.2.1	Logement (demande, offre, typologie)	p.26
5.2.2	Circulation et stationnement	p.30
5.2.3	Environnement et risques naturels	p.32
5.2.4	Patrimoine, identité et paysage	p.32
5.2.5	Economie et bassin d'emploi.	p.33
5.2.6	Procédure, concertation et équité	p.35
5.2.7	Qualité de vie	p.36
5.2.8	Les risques liés aux travaux	p.37
5.2.9	La dépréciation des biens immobiliers	p.37
5.2.10	Le choix du site	p.38
5.2.11	Compatibilité avec SCoT, PLH, charte du parc naturel du Verdon, ...	p.38
5.2.12	Réponses complémentaires du MO à certaines contributions	p.40

Clôture du rapport	p. 43
---------------------------	--------------

LES ANNEXES DU RAPPORT

Les annexes : indiquées dans le rapport comme pièces jointes.

* * *

1 – Généralités

Le projet et le dossier soumis à l'enquête publique

1.1 Objet de l'enquête publique

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. Cadre général du projet

La commune de Quinson (04500) dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) opposable, approuvé par délibération du Conseil municipal du 4 juin 2019.

Les zones U, et AU du PLU actuel de la commune, sont exclusivement composées de fonciers privés, avec un morcellement de ce foncier qui ne permettent pas de produire de densité suffisante, ni d'édifier des logements individuels groupés ou des immeubles collectifs, indispensables à la commune pour répondre aux besoins de logements adaptés pour maintenir les actifs et les jeunes sur le territoire quinsonnais et compléter le parcours résidentiel.

La zone actuelle d'urbanisation future stricte 2AU de l'Apié et les Poiriers, s'avère propice pour proposer cette forme urbaine car elle présente une localisation privilégiée contre le village, à moins de 300 mètres des principaux équipements publics et comporte plusieurs parcelles vierges de construction dont une grande partie du foncier de l'emplacement réservé n°14 de 11 230 m² a été acquise par l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA).

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.

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

Néanmoins la capacité d'accueil des zones à urbaniser « strictes » (fermée à l'urbanisation) n'est pas développée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU actuel et le règlement des zones 2AU d'urbanisation future « stricte » prévoit uniquement les ouvrages publics et l'extension des constructions existantes.

La mise en compatibilité du PLU présenté par la commune de Quinson a pour effet de faire évoluer les orientations générales du PADD, et de créer des OAP valant création d'une zone d'aménagement concerté. Celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme.

La procédure de simple modification de droit commun du PLU actuel de la commune ne pouvait donc pas être engagée, et rend nécessaire la présente procédure de déclaration de projet qui permet de démontrer l'intérêt général du projet, de compléter le PADD du PLU approuvé, et la création d'OAP sur le secteur considéré.

La concertation préalable du public et autres personnes concernées a été arrêté par délibération du conseil communal le 2 décembre 2024.

Aucune observation n'a été déposée dans le cahier de concertation mis à disposition du public, ni dans la messagerie électronique de la mairie. Aucun courrier n'a été reçu en mairie.

Par délibération du 6 décembre 2024, le conseil municipal de Quinson décide d'engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

La présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a ainsi pour but d'ouvrir à l'urbanisation la zone actuelle d'urbanisation future stricte 2AU de l'Apié et les Poiriers, en la classant en zone 1AUc, avec la suppression d'emplacements réservés, et la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiées à cette zone.

1.3. Le but de l'enquête publique

L'enquête publique permet d'assurer l'information et la participation du public, offrant ainsi au commissaire enquêteur la possibilité de recueillir les observations et propositions, de les analyser, avec les réponses éventuelles du maître d'ouvrage, et de formuler un avis motivé sur le projet.

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence, conformément à l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme.

A l'issue de l'enquête publique, les observations, propositions, et avis formulés, avec le rapport, les conclusions et l'avis du commissaire-enquêteur permettront au maître d'ouvrage d'éventuellement modifier le projet avant que le conseil municipal délibère.

1.4 Cadre juridique de l'enquête

Cette enquête publique est régie principalement par :

- Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-6, L.153-31, L.153-54 et suivants.
- Le code de l'environnement, notamment l'article L.126-1.
- Les articles R.123-1, R.123-2 et suivants du code de l'environnement portant sur la procédure et le déroulement de l'enquête publique.

Par ailleurs :

- En application de l'article L.153-4 du code de l'urbanisme, l'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 :
 - 1° 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 ;
 - 2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées.
- La procédure de mise en compatibilité emportant les mêmes effets qu'une révision, elle nécessite la réalisation d'une évaluation environnementale, en application des dispositions de l'article R.104-13 du code de l'urbanisme.

1.5. Le projet présenté par le Maître d'Ouvrage

Note liminaire : Les croquis, plans et images ci-après sont ceux portés dans le dossier soumis à l'enquête publique.

1.5.1 Le secteur du projet

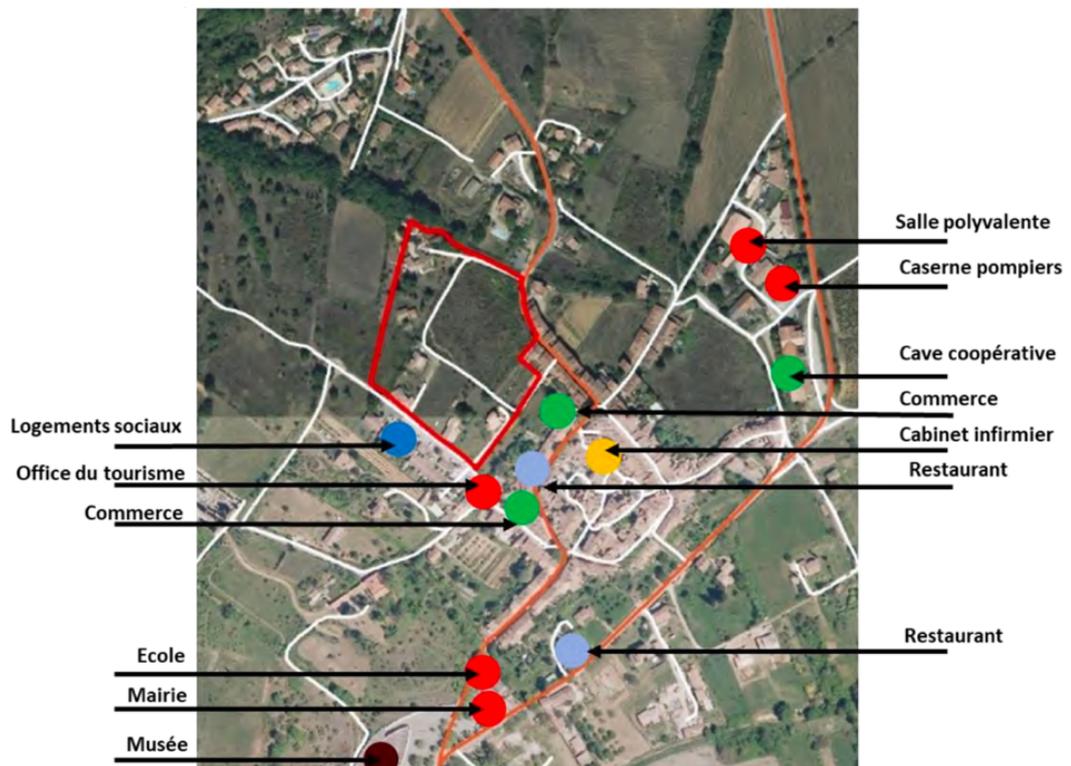
La zone 2AU de l'Apié et les Poiriers, de 2,2 hectares, est localisée au Nord-Ouest du village de Quinson, bordée à l'Est par la RD 15, au Sud-Est par des jardins et au Sud-Ouest par la rue Saint-Esprit.

Elle comprend 6 parcelles bâties à usage d'habitation et plusieurs parcelles vierges, non contiguës, d'une superficie totale de 1,25 hectares, dont la grande majorité appartiennent à l'EPF PACA.

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



Ce secteur est proche des principaux équipements et services publics et est raccordable à tous les réseaux.



1.5.2 L'aménagement proposé

Le projet propose un secteur central en greffe du village favorisant la création d'une quarantaine de logements collectifs et sociaux, et ceinturant ce dernier, un secteur résidentiel pour habitat pavillonnaire par le comblement des espaces libres (environ 3), avec la création d'espaces de respiration dans les espaces vides créant une liaison entre les rues, les espaces bâtis et les espaces naturels avoisinants.

Schéma d'intention illustratif



1.5.3 Le constat actuel

Le PLU approuvé de 2019 est en inadéquation avec les besoins du territoire, avec :

- Une surestimation dans le PLU de 2019 du potentiel de densification des zones U et 1AU, qui était de l'ordre de 80 logements, alors que depuis lors seulement 12 constructions ont été édifiées, et seulement en habitat pavillonnaire. Ce type de logement ne peut répondre aux besoins, attentes et possibilités de financement des habitants actuels et futurs, notamment les actifs et les jeunes Quinsonnais.
- Un territoire en perte de population alors que le nombre de logements a augmenté au profit des résidences secondaires et des logements occasionnels (locations saisonnières). Le nombre de logements vacants est passé de 60 en 2010 à 20 en 2021. Soit + 91 résidences secondaires en 10 ans, alors que dans le même temps Quinson a perdu 40 habitants, et les effectifs des écoles, maternelle et primaire, ont été divisés par 2 en 15 ans.
L'absence de logements adaptés et accessibles ne permet notamment pas, ou peu, l'installation de nouvelle famille avec jeunes enfants, ou les jeunes actifs.

- Les espaces disponibles des zones U et 1AU, non bâtis à ce jour du PLU approuvé, sont exclusivement des fonciers privés à l'évolution incertaine, avec globalement des superficies et un morcellement qui rend quasi impossible la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour répondre aux besoins identifiés ci-avant.

1.5.4 L'intérêt général du projet

Il apparaît indispensable de proposer une densité suffisante avec un programme de logements comprenant 40 % de logements locatifs sociaux et en accession à la propriété, des logements individuels et des locaux destinés aux activités de services et de santé.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation future de la zone 2AU de l'Apié et les Poiriers permet la création de logements plus en adéquation avec les besoins avec :

- Des logements de plus petites tailles, favorables aux jeunes actifs et seniors.
- Des logements locatifs sociaux.
- Des logements en accession à la propriété.

Avec pour objectif :

- Le maintien du dynamisme du territoire communal, sur une commune à fort potentiel touristique, qui perd 40 habitants en 10 ans alors que les logements secondaires et occasionnels progressent (+ 91 comme indiqué supra).
- Le maintien du tissu commercial et des emplois proposés sur le territoire.
- Proposer des logements en accession à la propriété et locatifs adaptés aux besoins de la population : éligibles aux logements sociaux, primo-accédants et seniors.

La justification de l'intérêt général du projet présenté s'appuie sur :

- La dimension sociale : d'offres de logements adaptés aux besoins identifiés.
- La dimension économique : avec le maintien du tissu économique et social (commerces, équipements publics, écoles...) et le maintien de la population.
- La dimension environnementale : le projet prenant en compte la nature en ville, le paysage, le cadre de vie, les mobilités douces ...

1.5.5 La nécessité de la mise en compatibilité du PLU approuvé de 2019

Cette mise en compatibilité concerne le zonage, le règlement écrit, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et un complément dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

La mise en compatibilité du zonage

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 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.

La zone 1AUc est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le périmètre de l'OAP est porté au plan de zonage.

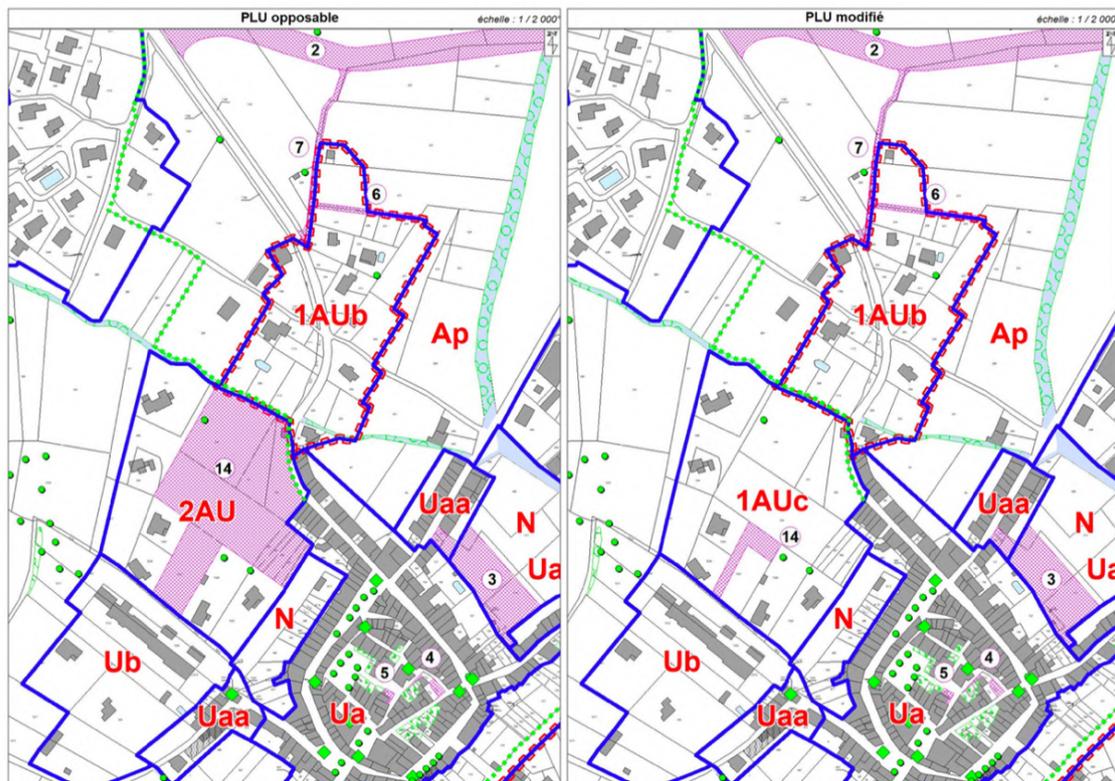
L'emplacement réservé n°14 du PLU approuvé de 2019, de 11 230 m² en grande partie acquis par L'EPF PACA est réduit à 750 m² aux seuls besoins de l'opération : créer une voie de liaison entre la rue Saint Esprit et la rue de l'Ancien Syndicat, avec une emprise de la réserve de 7 m afin de créer une voie à double sens et un trottoir, plus une zone de stationnement d'environ 15 places.

L'EPF est en cours de négociation pour l'acquisition de la partie ER14 de cette dernière parcelle.

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

Le document graphique du zonage évolue comme suit :

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU (transformée en 1AUc), réduction de l'ER n°14

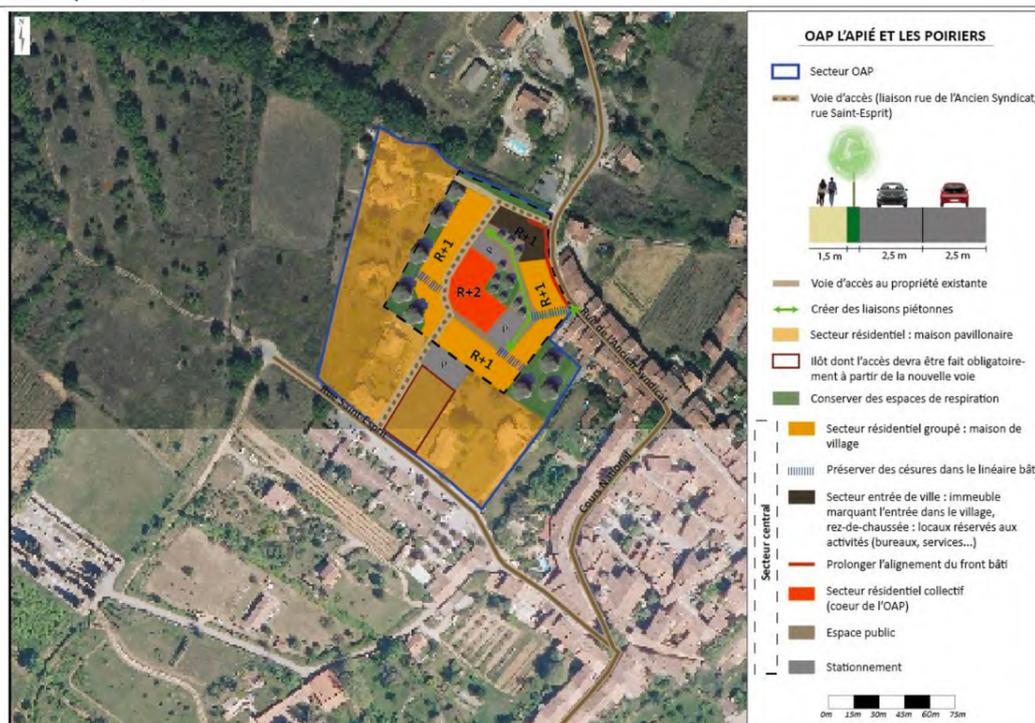


La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La zone à urbaniser 1AUC comporte une OAP qui permet de :

- Créer une opération en greffe du village au niveau de la rue de l'Ancien Syndicat avec une densité d'environ 40 logements à l'hectare.
- De conserver une trame verte urbaine dans la zone.
- De poser les conditions pour achever l'urbanisation des espaces libres situées dans la partie résidentielle.
- De créer des conditions d'accès satisfaisantes en permettant également d'offrir une alternative à la traversée du village.

PLANCHE GRAPHIQUE DES OAP



L'additif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de la commune de Quinson comporte plusieurs orientations générales dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) « alternatives » ouvertes à l'urbanisation. 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 AU.

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.

Ci-après les principales orientations du PADD complété (ajouts en rouge) :

« 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.
- Objectifs en matière de densité :
 - Réfléchir à des densités adaptées dans les zones proches du village, concourant à la réalisation et à la faisabilité financière de programmes de logements mixtes (sociaux, accession à la propriété et libre) en direction notamment des jeunes actifs et des seniors.*
 - o Village : moyenne de 50 logements / hectare (densité moyenne brute).
 - o Opération en greffe du village : moyenne de 40 logements /hectare (densité moyenne brute).
 - o Autres quartiers : au moins 15 logements / hectare (densité moyenne brute).

- Le PLU encourage la production de logement locatif social et l'accèsion à la propriété, *notamment dans la zone d'urbanisation future de l'Apié et les Poiriers.*
- Le PLU favorise l'efficacité énergétique des nouvelles constructions. »

Les modifications apportées au règlement de la zone 1AU du PLU

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 ...). Notons plus particulièrement pour certains de ces articles (ajouts en rouge) :

Sur le caractère de la zone AU :

La zone 1AU, concerne ~~deux~~ les secteurs :

- 1AUa : le quartier de Sainte Anne.
- 1AUb : le quartier du Chemin de Valensole.
- 1AUc : le quartier l'Apié et les Poiriers

« Pour la zone 1AUc : l'ouverture à l'urbanisation de la partie centrale (confère planche graphique des OAP de la zone) est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Dans le secteur résidentiel, l'ouverture à l'urbanisation n'est pas conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble. »

Dans les conditions particulières :

« Dans la zone 1AUc, au moins 40% des logements devront être à caractère social (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation) : logements locatifs sociaux, logements en accession à la propriété... »

- *« Article 1AU 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*
 - « Dans la zone 1AUc, toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :*
 - *À l'alignement actuel ou futur de la rue de l'Ancien Syndicat,*
 - *Dans le secteur « central » identifié dans le plan des OAP (document n°3 du PLU) : A l'alignement des voies et espaces publics. Des décrochés dans l'alignement des façades pourront être réalisés, en fonction d'un intérêt évident de composition architecturale.*
 - *Dans le secteur résidentiel : 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées ; »*
- *« Article 1AU 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*
Dans l'ensemble de la zone 1AU (1AUa, 1AUb et 1AUc) les constructions nouvelles doivent être implantées :
 - o *soit en limite séparative,*
 - o *soit à **minimum** 5 mètres des limites séparatives.*

...
- *« Article 1AU 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*
« Dans le cadre d'un Permis d'Aménager, les constructions doivent être implantées à minimum 8 mètres les unes par rapport aux autres.
Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes des constructions, de type garage, piscine, pool-house, abris de jardin... qui sont édifiées sur une même propriété que la construction principale.
Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur central identifié dans le plan des OAP de la zone 1AUc (document n°3 du dossier de PLU).
- *« Article 1AU 9. Emprise au sol des constructions*
« Dans la zone 1AUc :

- Dans le secteur central identifié dans le plan des OAP : l'emprise maximale des constructions ne peut excéder 35% de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas pour : les piscines, les annexes à l'habitation (y compris les pool-house et les garages).
- Dans le reste de la zone : l'emprise maximale des constructions ne peut excéder 25% de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas pour : les piscines, les annexes à l'habitation (y compris les pool-house et les garages). ... »
- « 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... »
- « Article 1AU 11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
 - « Pour la zone 1AUc, se référer au règlement du Plan de Valorisation de l'Architecture et de Patrimoine.
- « Article 1AU 12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
 - « Dans la zone 1AUc :
 - Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit comporter au moins 1,5 place de stationnement par logement.
 - Le stationnement des vélos, doit être organisé au sein de l'opération et selon les normes en vigueur conformément aux articles L 151-30 du code de l'urbanisme, L 113-18 et R 113-18 du code de la construction et de l'habitation.
- « Article 1AU 13. Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations
 - « Dans la zone 1AUc :
 - Dans le secteur central identifié dans le plan des OAP : les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins 20% du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.
 - Dans le reste de la zone : les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins 40% du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales. »
- « La liste des emplacements réservés (ER) identifiés aux plans graphiques est modifiée pour le n° 14 comme suit :

N° de l'ER	Objet	Bénéficiaire	Emprise ou plateforme
14	Espaces publics, équipements publics et logements, dont logements locatifs sociaux	Commune	11230 m ²
	Création d'une nouvelle voie de liaison entre la rue de l'Ancien Syndicat, la voie d'accès à la zone 1AUc et la rue Saint Esprit et aménagement d'une zone de stationnement	Commune	750 m ²

1.5.6 Compatibilité avec la loi montagne

Les futures constructions du projet se feront en une ou plusieurs opérations d'ensemble en continuité avec l'urbanisation existante, en conformité avec la loi montagne.

1.5.7 L'évaluation environnementale du projet

Pour rappel, en application des dispositions de l'article R.104-13 du code de l'urbanisme, la procédure de mise en compatibilité emportant les mêmes effets qu'une révision, elle nécessite la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale figure dans le dossier d'enquête. En synthèse, les principaux enjeux qui ressortent de l'établissement de l'état initial de l'environnement avec les perspectives d'évolution par la déclaration de projet, concernent la ressource en eau, la ressource du sol et du sous-sol, les risques naturels, les nuisances, le paysage, le patrimoine naturel et le fonctionnement écologique.

Concernant la ressource en eau, la production de nouvelles constructions augmente le besoin en eau, avec un enjeu fort pour assurer une cohérence entre les nouveaux besoins et la capacité de la ressource. Le besoin communal actuel en eau potable est de 135 m³/jour, le besoin communal futur sera de 146 m³/jour. Les besoins sont largement couverts par les débits souscrits avec Canal de Provence pour 400 m³/jour, débits portés à 560 m³/jour de mai à septembre.

Concernant la ressource du sol et du sous-sol l'enjeu est fort pour assurer une cohérence entre les nouveaux besoins et les capacités des réseaux et de la station d'épuration (STEP). Avec une capacité de 1500 Equivalant/Habitant, la capacité résiduelle de la STEP apparait suffisante, et ne nécessite pas de mesure.

Au niveau des risques naturels la zone est concernée par des phénomènes faibles de glissement de terrain (zone B3 du PPRn). Le risque incendie est un enjeu nul.

Pour l'évitement des nuisances éventuelles liées à la circulation (pollution, bruit). Le PLU encourage la limitation de l'utilisation de la voiture et le recours à des modes doux de déplacements. La zone AU, est en greffe du village (liaisons piétonnes vers commerce, bus, école) et présence de la fibre dans le village (télétravail).

Concernant le paysage l'enfrichement actuel de la zone va nécessairement évoluer avec le projet. Les nouvelles constructions peuvent faire évoluer à la marge l'ambiance de la zone, mais cet effet reste très limité. La prise en compte des perspectives sur le village et sur le grand paysage ainsi que le respect du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP), secteur 2, est le principal enjeu.

Concernant le patrimoine naturel et le fonctionnement écologique l'enjeu est modéré, qui consiste à maintenir une perméabilité écologique au sein de la zone, avec les espaces naturels avoisinants.

1.5.8 L'articulation avec les autres plans et programme

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte : le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Durance Luberon Verdon Agglomération (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.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de l'Apié et les Poiriers répond aux objectifs fixés par le SCoT.

Le SCoT est compatible avec la Charte du Parc Naturel Régional du Verdon. Le PLU en justifiant de sa compatibilité avec le SCoT, justifie sa compatibilité avec la charte du Parc Naturel Régional du Verdon.

1.5.9 Les motifs du choix de la zone AU, au regard des objectifs de protection de l'environnement

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.

1.5.10 Les incidences notables probables de la mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU et les mesures de la séquence éviter réduire compenser (ERC)

L'évaluation des incidences conclut à l'absence de mesure nécessaire de la séquence ERC sur les thématiques de : la santé humaine (ressource en eau potable, assainissement, les nuisances), la population (risques naturels, risques technologiques), l'énergie, les ressources du sol et du sous-sol, la diversité biologique, faune et flore, le paysage et patrimoine, le patrimoine naturel, le fonctionnement écologique, et le climat.

Seule l'évaluation des incidences au titre de la pollution conclut à la nécessité de réduire, à cause des émissions de gaz à effet de serre induit par le transport motorisé. Soit la réduction en encourageant la limitation de l'utilisation de la voiture et le recours à des modes doux de déplacements, et les liaisons piétonnes avec le village, ses commerces et équipements.

L'évaluation des incidences Natura 2000 conclut à une absence d'incidence sur la fonctionnalité du réseau Natura 2000 ainsi que sur les espèces et habitats des directives « Habitats, faune, flore ».

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas de modifier la grille de suivi du PLU approuvé en 2019.

1.6 La liste des pièces présentes dans le dossier d'enquête publique

J'ai visé les pièces du dossier soumis au public. Un exemplaire complet est déposé en mairie de Quinson (04) pour être mis à la disposition du public pour consultation pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier regroupant toutes les pièces administratives, avec notamment :

- La délibération du conseil municipal de Quinson n°031224 du 06 décembre 2024 engageant la procédure.
- La décision de l'information relative à l'absence d'observation émise dans le délai réglementaire par la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA.
- L'absence d'observation relative à la concertation du public prescrite par délibération du 2 décembre 2024 du conseil municipal de Quinson.
- Le Procès-verbal du 03 février 2025 de l'examen conjoint des personnes publiques associées.
- La décision n° E25000025/13 du 2 avril 2025 du Président du tribunal administratif de Marseille nommant le commissaire-enquêteur.
- L'arrêté n° AM 25-08 du 7 avril 2025 du Maire de la commune de Quinson prescrivant l'ouverture et les modalités de l'enquête publique.
- L'avis au public d'ouverture d'enquête publique.

Le dossier principal de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU :

- Document 1a. Note de présentation et démonstration de l'intérêt général
- Document 1b. Exposé des motifs de la mise en compatibilité
- Document 1c. Évaluation environnementale
- Document 1d. Résumé non technique
- Document 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Document 3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Document 4.1.1 : Règlement, pièce écrite
- Document 4.1.3 : Liste des Emplacements Réservés
- Document 4.2 : Extrait de plan de zonage Avant /Après

0 : 0 : 0

J'observe que le dossier d'enquête est complet, clairement exposé, et respecte la composition réglementaire prévue. Sa composition était rigoureusement identique dans sa version papier et dans sa version dématérialisée sur le site internet de la commune.

0 : 0 : 0

2 – Organisation et déroulement de l'enquête publique

2.1. Organisation de l'enquête publique

2.1.1 Préparation de l'enquête publique – Visite du site

Par décision n° E25000025/13 du 2 avril 2025 du Président du tribunal administratif de Marseille, j'ai été désignée en qualité de commissaire-enquêteur pour conduire la présente enquête.

L'arrêté d'ouverture d'enquête

Dès ma nomination, après ma prise de connaissance du dossier, j'ai consulté les services de la commune de Quinson, avec plusieurs échanges entre le 4 et 7 avril 2025 avec Madame Corinne MUSSO, directrice du service de l'urbanisme de la commune de Quinson, en charge du suivi de cette procédure, pour convenir des dates de l'enquête et des permanences, et des modalités organisationnelles avant la prise de l'arrêté municipal prescrivant la présente enquête publique.

Par arrêté n° AM 25-08 du 7 avril 2025, Monsieur le Maire de la commune de Quinson a prescrit l'ouverture de l'enquête publique, en précisant son objet, sa durée et les modalités de son déroulement et de publicité. L'arrêté rappelle également la désignation du commissaire enquêteur et la mission qui lui est confiée.

Réunion avec le porteur de projet – La visite des lieux – Autres entretiens

Une visite sur site s'est tenue le 11 avril 2025, en présence de Monsieur Jacques ESPITALIER, Maire de Quinson, et de Madame Corinne MUSSO, du service urbanisme de la commune, précédée d'une réunion préparatoire en mairie pour leur présentation du projet.

A l'exception de la visite sur le terrain et entretiens en Mairie, j'ai privilégié les échanges par téléphone ou courriel avec les services du Maître d'Ouvrage, de l'urbanisme de la commune et du bureau d'études BEGEAT en charge du dossier d'enquête.

Avant ou après mes permanences j'ai effectué trois autres visites du site du projet et du village.

Dans le cadre de l'enquête j'ai également échangé par rendez-vous téléphonique avec :

- Mme Fabienne GUERIN, chargée d'études à la Direction Départementale des Territoires 04 des Alpes-de-Haute-Provence (DDT 04), le 5 mai.
- Mr Pierre PROUILLAC, Adjoint au Chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Alpes-de-Haute Provence (UDAP 04), le 12 juin.

2.1.2 Les mesures de publicité de l'enquête

La publicité réglementaire de l'enquête s'est faite en conformité avec les dispositions du Code de l'Environnement (article R.123-11), à savoir :

Parutions dans la presse

Un avis d'enquête publique a été publié par le maire de la commune de Quinson dans deux journaux d'annonces légales du département (voir annexe pour les parutions) :

- La première publication a eu lieu six jours avant l'ouverture de l'enquête, le 10 avril 2025 dans *La Provence* et le 11 avril 2025 dans *la haute Provence Info (HPI)*
- La seconde publication, dans les huit premiers jours de l'enquête, le 8 mai 2025 dans *La Provence* et le 9 mai 2025 dans *la haute Provence Info (HPI)*.

Affichage communal et sur site

Un avis d'enquête publique a été affiché en caractères visibles dès le 10 avril 2025, et ce, pendant toute la durée de l'enquête :

- Sur le panneau d'affichage communal et lieux habituels d'affichage de la commune.
- Sur des panneaux à proximité du projet et autres voies publiques.

Affichages réalisés, comme en témoigne le procès-verbal d'affichage et de publication du 10 avril 2025 du Maire de Quinson (cf. PV joint au dossier pour 8 emplacements) : Mairie de Quinson, et panneaux rue du Var, rue de la Baume, rue du Verdon, rue de la Chênaie 1, rue de la Chênaie 2, la Vachenque et rue de l'Apié et les Poiriers.

Avant l'ouverture de l'enquête, j'ai vérifié cet affichage lors de ma visite du 11 avril 2025.

En complément de ces mesures réglementaires, la mairie de Quinson, a publié cette information sur les réseaux sociaux et site de la commune : Panneau Pocket, www.quinson.fr et Facebook.

Incident d'affichage

Avant ma deuxième permanence du 14 mai 2025, j'ai procédé (entre 7h et 8h) à une nouvelle visite du terrain et du secteur du projet. Et j'observe que des panneaux d'affichage installés à l'origine, avaient disparus, ce que me confirme le service de l'urbanisme de la commune dès mon arrivée en Mairie.

Il m'est indiqué qu'une nouvelle édition serait réalisée pour procéder à la mise en place de nouveaux panneaux.

Le 16 mai, j'ai envoyé un courriel au service d'urbanisme de Quinson pour leur demander de me confirmer la réalisation de ce nouvel affichage.

La commune a procédé à un nouvel affichage et a émis en date du 16 mai le procès-verbal n°2 de cet affichage. (Cf. PV d'affichage n° 2 en annexe)

En fin d'enquête le maire de la commune a fourni l'attestation (jointe en annexe du rapport) confirmant la bonne réalisation des formalités de publicité.

Sur le site internet de la commune

Le dossier d'enquête publique de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, et les pièces administratives, étaient accessibles sur le site de la commune, www.quinson.fr pendant l'enquête.

Incident sur le site de la commune

Lors de ma deuxième permanence du 14 mai 2025, une personne m'informe que le dossier n'était plus accessible en ligne depuis le 8 mai, seul le dossier administratif étant actif.

J'ai aussitôt vérifié avec mon téléphone portable constatant que le lien de téléchargement ne fonctionnait effectivement plus. J'ai immédiatement demandé aux services de la commune de le rétablir. Après ma permanence, le lien était de nouveau opérationnel, ce que j'ai pu vérifier sur le poste informatique du service de l'urbanisme.

Mais dès le lendemain matin, 15 mai, je constate depuis mon domicile qu'à nouveau il était impossible d'accéder au téléchargement complet du dossier.

J'en informe immédiatement la commune par courriel, puis par téléphone dès l'ouverture de leurs bureaux. En moins d'une heure, tout a été rétabli par la commune et j'ai pu vérifier que le site fonctionnait à nouveau normalement (dès 9h le 15 mai, et complet comme suit :



Toutes les personnes rencontrées avant cet incident au cours de l'enquête étaient des résidents, la plupart au voisinage du site du projet, certaines venues parfois à plusieurs reprises lors de mes permanences, ayant auparavant consulté normalement le dossier sur le site de la commune. Une seule personne m'a signalé cet incident en venant à ma permanence du 14 mai. Après remise en ordre du site communal, cette dernière a fait sa contribution par courriel. Le secrétariat de la commune m'a indiqué, que hormis cette personne, elle n'a pas reçu d'appel ou information concernant cette difficulté de consultation sur leur site.

Je considère fortement regrettable cet incident, pour lequel j'ai demandé à la commune de me fournir les explications sur la nature du problème. La commune m'informe que cela a été dû à une difficulté interne informatique à savoir :

« Notre prestataire de service informatique a procédé à la migration de nos données vers le cloud. Vous avez constaté lors de votre permanence du 14 mai que tous les documents relatifs à l'enquête publique n'étaient plus disponibles sur le site. Notre prestataire informatique a pu rétablir la situation dès le lendemain matin. Tous les postes de travail ont été impactés par cette perte de données. A ce jour nous appelons encore notre prestataire afin de récupérer des dossiers disparus. . »

Pendant quelques jours le dossier a donc été absent du site communal, sauf pour sa partie administrative. Après rétablissement, j'ai vérifié le site communal (presque chaque jour) qui a été normalement accessible jusqu'à la fin de l'enquête.

Indépendamment de ce « bug informatique » chacune des personnes rencontrées avaient eu connaissance de l'enquête en cours, et consulté ou téléchargé les documents, avant ou après cet incident.

Aussi, malgré ces incidents, panneaux d'affichage « disparus » et anomalie informatique, du fait de leur rétablissement dans des délais rapides, je considère que l'information du public par annonces, affichages et moyens dématérialisés, a eu peu d'incidence pour le public rencontré, et peut donc être considérée conforme à la réglementation.

J'ai vérifié la bonne composition du dossier, qui est restée complète et conforme jusqu'à la fin de l'enquête publique.

2.2. Déroutement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée durant 33 jours consécutifs, du 5 mai 2025 à 8h30 au 6 juin 2025 à 11h30, dans de bonnes conditions, sans incident.

2.2.1 Consultation du dossier d'enquête

J'ai visé le dossier d'enquête en format papier et paraphé le registre d'enquête à feuillets non mobiles.

Les documents ont été accessibles au public en mairie de Quinson pendant toute la durée de l'enquête, permettant à chacun de les consulter et d'y consigner ses observations ou propositions pendant les horaires habituels d'ouverture de la mairie :

- Du lundi au vendredi de 8h à 11h30.

Le public a également pu envoyer ses observations, dans le délai de l'enquête :

- Par courrier adressé en mairie au commissaire enquêteur « enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU », 1 place de la Mairie, 04500 Quinson.
- Sur l'adresse email : mairie@quinson.fr, en précisant dans l'objet « enquête publique ».

2.2.2 Les permanences du commissaire enquêteur

La commune a mis à ma disposition la salle du conseil municipal pour mes permanences, garantissant un accueil du public dans de très bonnes conditions.

J'ai assuré des permanences pour recueillir les observations écrites et orales du public selon le calendrier suivant :

- Lundi 5 mai 2025 de 8h30 à 11h30 (ouverture de l'enquête)
- Mercredi 14 mai 2025 de 8h30 à 11h30
- Jeudi 22 mai 2025 de 8h30 à 11h30
- Vendredi 6 juin 2025 de 8h30 à 11h30 (clôture de l'enquête)

2.2.3 La comptabilisation des observations

Le public qui s'est mobilisé est essentiellement constitué de propriétaires ou de résidents secondaires, situés à proximité du site du projet, et plus rarement de personnes extérieures au village.

La majorité des personnes se sont déplacées le jour de mes permanences pour se renseigner et me faire part de leur examen du dossier et interrogations.

Elles ont porté leurs observations sur le registre d'enquête immédiatement ou par remise de documents lors de mes permanences. Les autres contributions ont été faites soit par dépôt ou envoi de lettres en mairie à mon attention ou par courriels sur le site de la commune.

La réception du public pendant mes permanences :

- Le lundi 5 mai 2025, 6 personnes.
- Le mercredi 14 mai 2025, 22 personnes.
- Le jeudi 22 mai 2025, 3 personnes.
- Le vendredi 6 juin 2025, 1 personne.

Certaines personnes sont venues plusieurs fois à mes permanences, avec mention directe sur le registre et/ou dépôt de document. Elles ont parfois également renouvelé ou complété leurs observations par courriel.

Toutes les observations et pièces (documents, lettres et courriels) sont enregistrées et jointes au registre d'enquête publique. Elles sont au nombre de **48**, réparties comme suit :

- 6 notes écrites sur le registre d'enquête – Référencées N1 à N6.
- 8 observations et entretiens de personnes venues s'informer, pour la plupart avant leur contribution écrite – Référencées O1 à O8.
- 9 documents remis le plus souvent au cours de mes permanences, – Référencés D1 à D9.
- 14 lettres déposées ou adressées au siège de l'enquête à mon attention – Référencées L1 à L14.
- 11 e-mails reçus par voie électronique sur le site de la commune de Quinson – enregistrés et joints au dossier d'enquête - Référencés M1 à M11.

2.2.4 La clôture de l'enquête – Procès-verbal des observations du public

À la clôture de l'enquête, le 6 juin 2025 à 11h30, j'ai clos et signé le registre d'enquête.

Le 10 juin 2025, j'ai remis le procès-verbal des observations du public à Monsieur Jacques ESPITALIER, Maire de Quinson, au cours d'une réunion explicative en mairie de Quinson, l'invitant à formuler une réponse dans un délai de 15 jours.

Après réception de la réponse de la Mairie de Quinson par courriel le 23 juin 2025, porté en annexe, j'ai rédigé mon rapport d'enquête.

0 : 0 : 0

3 – Avis exprimés avant l'enquête publique

Décision de l'autorité environnementale Concertation du public Synthèse des avis des personnes publiques associées

Ce chapitre présente une synthèse des principaux avis des autorités publiques sur la réglementation.

Les contributions des personnes publiques couvrent l'ensemble des enjeux environnementaux et techniques soulevés par l'enquête. Pour plus de détails, en tant que de besoin sur certains points, il est recommandé de consulter les contributions complètes, disponibles dans le dossier d'enquête publique, que le lecteur est encouragé à consulter dans son intégralité.

3-1. L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) PACA.

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA a été saisie par la commune de Quinson pour avis sur le projet.

La MRAe n'a pas émis d'observations dans le délai de trois mois, prévu par l'article R.10-2 du Code de l'urbanisme.

3-2. La concertation du public

Les modalités de concertation du public ont été définies par délibération du 2 décembre 2024 du conseil municipal de Quinson (voie de presse, affichage, ...) et mise à disposition d'un cahier d'observations et d'un dossier à l'accueil de la Mairie.

Le dossier d'enquête indique : aucune remarque n'a été portée sur le cahier d'observation, aucun courrier, aucun mail reçu en mairie.

Mon commentaire

Le 14 mai 2025, Madame Claude BOURGES m'informe qu'elle avait bien fait une contribution sur le cahier de concertation du public alors que le dossier stipule que le public n'en a fait aucune.

Après vérification avec Madame BOURGES auprès du service urbanisme de la commune, il s'avère effectivement que le cahier d'observation n'était pas vierge (copie du cahier de concertation porté en annexe), et comporte une seule contribution, celle de Madame BOURGES à savoir :

« Le 04/04/2025. Quelle finalité pour cette modification bien ciblée contrairement à d'autre demande ? »

L'écriture du dossier présenté à l'enquête publique devra être corrigé de cette erreur.

Cet oubli dans l'écriture du dossier présenté à l'enquête est à signaler, ce d'autant que nous verrons plus après que le public a soulevé dans ces observations un manque d'information générale en phase d'étude du projet.

La commune dans son mémoire en réponse indique que la concertation a été conforme, confirmant la contribution de Mme BOURGES dans le registre de la procédure de modification simplifiée n°2 menée en parallèle de la déclaration de projet.

Le dossier des pièces administratives du projet soumis à l'enquête publique comporte la délibération du conseil municipal de Quinson en date du 4 décembre 2024 engageant la procédure d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de l'Apié et les Poiriers et dans laquelle figure parmi les résolutions adoptées :

de :

- **PRESCRIRE** la procédure de Déclaration de Projet, prévue par les articles L153-54 et suivants et les articles R153-13 et suivants du Code de l'Urbanisme, qui prévoit une enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU ;
- **ORGANISER** une réunion d'examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme ;
- **LANCER LA CONCERTATION**, sur le projet et sur ses incidences sur le PLU, en respectant les modalités suivantes :
 - Information par voie de presse, affichage, ou tout autre moyen jugé utile ;
 - Mise à disposition du public d'un cahier d'observations et d'un dossier à l'accueil de la mairie.
- **AUTORISER** le Maire à prendre toutes les décisions relatives à la procédure et à la mise en œuvre de la concertation.

Je ne peux que regretter que depuis décembre 2024, la communication de la commune de Quinson ait été réduite au minimum légal, vis-à-vis du public et plus particulièrement de ses habitants.

3-3 Synthèse de l'avis de Durance Luberon Verdon Agglomération (DLVA) au 20 décembre 2024

Contexte :

La commune de Quinson souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour ouvrir une zone (2AU de l'Apié et des Poiriers) à l'urbanisation, avec la réalisation d'environ 40 logements, dont 40 % en locatif social ou en accession à la propriété. Ce projet doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Principaux points :

- La procédure de mise en compatibilité du PLU est justifiée, car le secteur se trouve dans l'enveloppe urbaine du SCoT, sans consommation d'espaces naturels ou agricoles.
- Le projet répond aux objectifs du SCoT et répond aux objectifs du DOO : densifier en priorité les zones urbaines, préserver la nature, favoriser la mixité fonctionnelle (logements, commerces, services), et créer des cheminements doux.
- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est prévue pour mieux gérer le secteur, notamment la gestion des eaux pluviales, qui doit faire l'objet d'un traitement spécifique dans l'OAP.
- Certaines limites sont soulevées :
 - La densité maximale de 35 % dans l'îlot central peut poser problème.
 - La compatibilité des règles de retrait par rapport aux voies doit être vérifiée, surtout si plusieurs opérations d'aménagement sont envisagées.
- La commune prévoit une production de 60 logements dans le cadre du SCoT, mais le PLU de 2019 prévoit 85 logements jusqu'en 2035, ce qui est supérieur mais compatible avec le Plan Local de l'Habitat (PLH2).
- La zone de l'Apié et des Poiriers est identifiée dans le PLH comme zone à produire pour du logement neuf entre 2025 et 2027.
- La nécessité de ce secteur est justifiée par le besoin en logements diversifiés pour jeunes, seniors, et primo-accédants, car les terrains déjà urbanisables sont rares ou privés, et peu de constructions ont été réalisées depuis l'adoption du PLU. La population baisse, et les résidences secondaires augmentent.

- La commune ne dispose pas d'autres terrains pour implanter commerces ou services, rendant difficile la réalisation des 85 logements initialement prévus.

Conclusion :

Le projet s'inscrit dans la logique de densification et de mixité, en accord avec le SCoT. Cependant, pour sécuriser juridiquement le PLU, il serait prudent de le réviser rapidement pour ajuster les données de logement.

Soit un avis favorable au projet, sous réserve de la prise en compte des remarques mentionnées, conformément à la délibération du conseil municipal du 2 décembre 2024.

3-4. Synthèse de l'avis du département des Alpes-de-Haute Provence du 7 janvier 2025

Une déclaration de projet est nécessaire pour intégrer dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) l'objectif communal d'offrir un parcours résidentiel plus complet, notamment par la création d'une greffe urbaine de 40 logements, dont 40 % à caractère social (locatif ou accession). Ce besoin est motivé par l'absence de rotation dans les 30 logements locatifs sociaux existants et par une baisse de la population permanente de la commune.

La zone concerne 1,25 hectare, bordée à l'est par la RD 15 (rue de l'ancien syndicat). Une voie nouvelle sera créée pour la desservir, connectant deux voies communales. L'urbanisation prendra la forme d'une greffe de village, en prolongeant la rue du village le long de la RD 15, avec des constructions alignées.

Il sera essentiel de collaborer avec les services routiers départementaux pour respecter le domaine public routier, notamment pour : l'aménagement des carrefours des voies communales, qui verront un trafic accru, la continuité des modes doux (marche, vélo), la gestion des eaux pluviales.

Conclusion :

Ce projet s'inscrit dans une démarche cohérente avec les objectifs de densification et d'amélioration de l'offre résidentielle, tout en respectant la forme urbaine et les infrastructures routières. La collaboration avec les services départementaux est essentielle pour assurer la réussite de ces aménagements.

3-5. Le procès-verbal de l'examen conjoint des personnes publiques associées du 3 février 2025

Une réunion d'examen conjoint est organisée sur les dispositions composant la déclaration de projet, réunissant les Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme. Examen conjoint en présence du Maire de Quinson assisté du bureau d'études BEGEAT.

Le 3 février 2025, toutes les personnes publiques associées (PPA) conviées ont réalisé l'examen conjoint de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Quinson et en ont dressé le procès-verbal (PV), à savoir :

- La Direction Départementale des Territoires (DDT) 04
- L'Architecte des bâtiments de France
- Durance Luberon Verdon Agglomération (DLVA)
- Le Parc Naturel régional du Verdon
- L'Établissement Public Foncier (EPF)PACA.

Les autres personnes publiques associées conviées à l'examen conjoint ont été :

- La Région
- Le Département 04
- La chambre de commerce et d'industrie
- La chambre des métiers, la chambre d'agriculture
- L'institut national de l'origine et de la qualité (INAO)
- Le centre régional de la protection forestière
- Les communes limitrophes.

Ces dernières n'ont émis aucun avis avant l'ouverture de l'enquête publique, excepté le Département 04, avec avis du 7 janvier 2025.

3-5-1 Synthèse de l'avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT)

La DDT (04) propose d'utiliser l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme afin de délimiter des secteurs où toutes les nouvelles constructions de logements seraient réservées à l'usage de résidence principale, notamment pour répondre aux enjeux liés aux Bâtiments et Logements (B&B).

La DDT attire également l'attention sur la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), notamment concernant le nombre de logements. Elle note une ambiguïté dans la présentation des chiffres dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui mentionne 85 logements + 40, et recommande une modification pour clarifier ces données.

Le Bureau d'Études BEGEAT a expliqué que la capacité d'accueil du PLU de 2019 correspond à une projection maximale théorique, et que la commune n'a pas la maîtrise totale sur ce nombre : en pratique, le nombre de nouveaux logements ne devrait pas atteindre cette capacité maximale.

Les participants soulèvent la difficulté de densifier un village comme Quinson, en raison des constructions individuelles, des typologies variées et des contraintes paysagères liées au Site Patrimonial Remarquable (SPR). La DDT recommande de réfléchir à une réduction des zones à construire 1 AU.

Le Maire a précisé qu'une réduction des zones à bâtir pourrait aggraver la perte d'habitants, déjà en cours, et rappelle l'historique de la planification urbaine, notamment la réduction des zones dans les années 2000 pour respecter la loi Montagne.

Concernant les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en greffe de village, la DDT recommande de prolonger la trame bleue jusqu'au ravin au Nord-Ouest du secteur, de préciser la taille des logements dans les OAP, et de prévoir des aménagements collectifs tels que la récupération et l'évacuation des eaux pluviales, des zones de jardin, ou encore l'installation de panneaux photovoltaïques.

Elle rappelle également les risques liés au ruissellement et aux glissements de terrain, en insistant sur la nécessité de respecter les prescriptions en vigueur dans la zone. Enfin, elle attire l'attention sur une possible contradiction dans la règle concernant le stationnement, qui doit être clarifiée.

Elle conclut en soulignant la qualité du projet et son adéquation avec les besoins de la commune, tout en émettant une réserve sur sa fragilité juridique potentielle en ce qui concerne la compatibilité avec le SCoT.

3-5-2 Synthèse de l'avis de l'architecte des bâtiments de France :

Favorable au projet, qui est le résultat de différentes réunions de travail.

3-5-3 Synthèse de l'avis de Durance Luberon Verdon Agglomération (DLVA) :

La DLVA donne un avis favorable au projet, qui se situe dans l'enveloppe urbaine définie par le SCoT, évitant ainsi la consommation d'espace naturel, agricole et forestier (ENAF).

Le projet répond à plusieurs objectifs du SCoT : favoriser la densification plutôt que l'extension, assurer une graduation urbaine en préservant les espaces naturels et agricoles, promouvoir la mixité fonctionnelle, encourager les cheminements doux, créer des espaces verts, et offrir des logements pour tous.

Un point de vigilance concerne le nombre de logements prévu par rapport au SCoT. La DLVA rappelle que le dossier indique que les 85 logements ne seront probablement pas tous réalisés, ce qui rend la réalisation des zones de l'Apié et des Poiriers nécessaire. Elle recommande de mettre à jour ces chiffres dès que possible pour garantir la sécurité juridique du projet.

3-5-4 Synthèse de l'avis du Parc Naturel régional du Verdon :

Le PNR émet également un avis favorable, notamment en raison de la proximité du village et de la préservation de la trame végétale.

Il rappelle que la commune doit être vigilante concernant les haies et clôtures : l'absence de clôture est à privilégier, et la hauteur de 2 mètres semble un peu élevée.

Enfin, il partage la recommandation de la DDT d'étendre la trame bleue le long du ravin, ce qui renforcerait la cohérence écologique du site.

0 : 0 : 0

4 – Question écrite du Commissaire-Enquêteur A la commune de Quinson, en cours d'enquête

Question du commissaire-enquêteur à la commune de Quinson

Par courriel du 19 mai 2025 j'ai demandé à monsieur le Maire de Quinson des précisions sur l'estimation des besoins en logements inscrits dans le projet, à savoir :

Dans les documents du dossier d'enquête, vous justifiez ce projet notamment en évoquant le faible rythme de construction réalisé par rapport à l'estimation présente dans le PLU approuvé en 2019.

Vous précisez que ces constructions, principalement des maisons pavillonnaires, ne suffisent pas à répondre aux besoins actuels et futurs des habitants, en particulier pour maintenir les actifs et les jeunes Quinsonnais sur le territoire.

Ce constat vous a conduit à cette déclaration de projet, sur le secteur de l'Apié et des Poiriers, et à l'ouverture de la présente enquête publique.

Je souhaiterais obtenir de votre part des précisions sur les études ou analyses qui vous ont conduit à ces conclusions, notamment en ce qui concerne le besoin estimé à environ 40 nouveaux logements.

Pourriez-vous également m'éclairer sur la répartition envisagée, à savoir une vingtaine de logements individuels groupés et une vingtaine de petits collectifs, dont 40 % en logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété, dans ce secteur central ?

Réponse de la commune de Quinson

(Cf. réponse en annexe)

Les besoins estimés de logements :

La commune totalise actuellement une quinzaine de demandes de logement qu'elle ne peut satisfaire.

Ces demandes émanent de retraités, de familles avec enfants et d'actifs célibataires, pour des logements allant du T1 au T5.

Pour exemple, la directrice du musée de Quinson, la secrétaire générale de la mairie ne trouvent pas de logement sur notre territoire.

Après un arrêté de péril mis sur une maison de village dans l'hiver, nous n'avons pas pu reloger la famille faute de pouvoir leur proposer un logement adapté.

Répartition envisagée :

Nous ne connaissons pas encore précisément la répartition exacte des logements.

L'étude de faisabilité réalisée par l'EPF PACA envisageait dans son hypothèse pressentie, p.70 et suivantes de l'étude annexée à cette réponse, environ 60 logements.

Le nombre de logements a été ramené à 40 logements.

Dans tous les cas, 40% des logements seront des logements sociaux (obligation - article 2 de la zone 1AUc), répartis équitablement entre des logements locatifs sociaux et des logements en accession à la propriété.

Les emplois offerts sur notre territoire :

En examinant les données publiées par l'INSEE on ne peut pas considérer qu'il n'y a peu d'emplois offerts.

En 2021, 141 emplois ont été recensés sur le territoire communal.

Parmi les 144 Quinsonnais actifs ayant un emploi, 92 travaillent sur le territoire communal.

Emploi et activité

Indicateur sur l'emploi	2010	2015	2021
Nombre d'emplois dans la zone	122	135	141
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	149	151	144
Indicateur de concentration d'emploi	81,8	89,3	97,9
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	47,4	47,6	50,8

Source insee

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

Zone du lieu de travail	2010		2015		2021	
		%		%		%
Ensemble	149	100	151	100	144	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	89	59,9	98	65,3	92	64,0
dans une commune autre que la commune de résidence	60	40,1	52	34,7	52	36,0

Source insee

Mon commentaire

Concernant les besoins en logements sur la commune, les éléments évoqués par la commune confirment leur réalité. Il ressort, en effet, des échanges et de certaines observations du public que la demande en logements est bien présente, et que la commune ne dispose pas actuellement du potentiel nécessaire pour y répondre.

En ce qui concerne la répartition des logements envisagés, je ferai un commentaire complémentaire dans la synthèse des observations du public qui a également émis des observations sur ce thème. Je prends note que le nombre initial de 60 logements proposé par l'Établissement Foncier Public PACA (EPF), a été réduit à 40 dans le projet présenté. Cette nouvelle répartition prévoit une répartition équilibrée entre des logements locatifs sociaux et des logements en accession à la propriété.

Concernant le potentiel des emplois sur la commune, je reste plus réservée. En effet, il est difficile de distinguer précisément les emplois permanents de ceux saisonniers, Quinson étant une commune fortement touristique. De plus, le nombre limité d'entreprises, principalement de petites tailles et non directement liées au secteur touristique, ne semble pas générer un grand nombre d'emplois permanents.

Néanmoins, selon les données de l'INSEE, 36 % des actifs résident et travaillent dans une autre commune, ce qui indique que l'offre de logements adaptés pourrait jouer un rôle favorable pour attirer de nouveaux jeunes actifs sur la commune.

D'ailleurs, certains entretiens et observations du public soulignent que l'offre de locaux disponibles dans le projet, destinés à diverses activités, pourrait notamment favoriser l'installation d'actifs dans des secteurs comme les services à la personne ou les soins infirmiers.

0 : 0 : 0

5 – Les observations du public

Analyse des observations du public

Des réponses du Maître d'ouvrage et appréciation du commissaire enquêteur

5-1 Le climat de l'enquête

Au travers des observations et commentaires formulés par le public, différents points de vue révèlent une certaine tension, notamment de la part de personnes souhaitant s'opposer à son développement à proximité de leur domicile.

Toutes les personnes rencontrées lors de mes permanences ont exprimé leurs opinions et leurs préoccupations avec sérénité et courtoisie, en expliquant de manière tout à fait légitime leurs appréciations ou leurs craintes.

Le public qui s'est exprimé est :

- soit totalement opposé au projet, essentiellement des propriétaires sur site ou de proches riverains.
- soit opposé dans son état actuel, exprimant ses inquiétudes compte tenu essentiellement de de nuisances possibles, ou par l'ampleur du projet, tout en reconnaissant l'utilité de prévoir de nouveaux logements sur Quinson.
- soit totalement favorable au projet, le plus généralement de jeunes actifs ou personnes âgées cherchant à se loger sur la commune.

5-2 Les thèmes retenus - Les réponses de la commune de Quinson – Et commentaires du commissaire-enquêteur

La synthèse complète des observations du public est portée en annexe du procès-verbal des observations du public notifié à la commune de Quinson, avec la remise du registre d'enquête publique, comportant tous les originaux des documents remis, lettres reçues, et e-mails transmis sur la voie électronique de la commune de Quinson.

Soit les thèmes retenus sur lesquels il est demandé au porteur de projet d'apporter ses réponses éventuelles.

5.2.1. Logement (demande, offre, typologie)

Les besoins de logements de la commune

De nombreuses remarques mettent en doute l'adéquation entre le nombre de logements projetés, une quarantaine, et les besoins réels de la commune.

Elles déplorent l'absence des éléments d'études de besoin réelles en logements.

L'offre existante et la demande

Quel est le potentiel actuel de l'offre sur Quinson au regard de la demande ?

Certaines personnes, plutôt de jeunes actifs, ont soulevé leur impossibilité de trouver à se loger à l'année sur Quinson, voire même à être, faute de mieux, sur des listes d'attente du bailleur social « Habitat de Haute-Provence » depuis 2023.

D'autres ont soulevé l'absence de logements en rez-de-chaussée, pour des personnes âgées du village vivant actuellement dans d'anciens bâtis à étages, ou chez leurs enfants.

Les contributeurs s'interrogent sur l'opportunité de proposer une densité aussi importante, jugée démesurée sur la commune de Quinson.

La typologie des constructions

La typologie des constructions soulève bon nombre de remarques tant concernant leur hauteur, avec pour la partie centrale du projet des immeubles jusqu'à 9 m de hauteur, sur 2 étages, alors qu'en dehors du cœur du village ces hauteurs ne sont pas autorisées dans les autres zones du PLU.

L'emprise maximale (35 %) des constructions autorisée sur la partie centrale du projet est évoquée en comparaison notamment avec l'emprise autorisée pour les autres parcelles sur cette zone.

Il en est de même pour les espaces libres de terrain limités à 20 % sur la partie centrale du projet alors que dans les zones AU, ils doivent représenter 40 %.

Certaines personnes s'étonnent de ne pas avoir plus d'informations sur le style architectural projeté, ni sur les obligations demandées en matière de performances énergétiques et environnementales comme demandé dans le 1AU15 du PLU, ni de prévision dans le projet d'installations d'énergies renouvelables.

Les réseaux publics

Bon nombre de personnes s'interrogent sur la capacité des réseaux existants sur la commune pour absorber un si vaste projet : eau, électricité, assainissement, etc. Et les charges à supporter pour les mettre à niveau si besoin.

Des suggestions

Certains suggèrent qu'une politique de réhabilitation de logements existants inoccupés aurait été plus adaptée.

D'autres s'interrogent sur les mesures envisagées pour éviter que les logements ne soient convertis pour de la location saisonnière, cause principale des difficultés rencontrées pour se loger sur la commune.

D'autres suggèrent l'intégration d'une maison médicale dans le projet pour répondre aux besoins en santé locale.

Réponse de la commune

1⇒Logement

La commune totalise actuellement une quinzaine de demandes de logement qu'elle ne peut satisfaire.

Ces demandes émanent de retraités, de familles avec enfants et d'actifs célibataires, pour des logements allant du T1 au T5.

Pour exemple, la directrice du musée de Quinson, la secrétaire générale de la mairie ne trouvent pas de logement sur notre territoire.

Après un arrêté de péril mis sur une maison de village dans l'hiver, nous n'avons pas pu reloger la famille faute de pouvoir leur proposer un logement adapté.

Comme nous l'avons expliqué dans la note de présentation le rythme de construction sur notre territoire est plutôt faible et uniquement sur l'initiative privée. Il y a peu de bien ou de terrain à vendre et uniquement pour des maisons individuelles, ce qui ne correspond pas aux besoins d'une certaine partie de la population.

Notre territoire perd des habitants pourtant le nombre de logements a augmenté au profit de résidences secondaires et des logements occasionnels.

L'école perd également des enfants, ce qui nous conforte dans la nécessité d'offrir des logements pour les jeunes actifs et les primo-accédant.

Certaines requêtes émises à l'enquête publique nous confortent dans cette décision.

Il est urgent d'agir et de proposer un projet maîtrisé, comprenant 40% de logements à caractère social : logements locatifs sociaux et en accession à la propriété ce qui nous assurera que ces logements seront des résidences principales adaptées aux besoins des actifs, des retraités, des personnes à mobilité réduite, notamment.

L'orientation d'aménagement et de programmation présente un secteur central avec une hauteur indiquée de 9 mètres, soit un R+2.

L'opération est une greffe du village, raison pour laquelle les bâtiments rue de l'ancien Syndicat seront implantés dans le prolongement des bâtiments existants, en limite de propriété.

Les bâtiments qui seront implantés en fond de parcelle seront des maisons individuelles groupées. Le bâtiment central doit être un petit collectif pour équilibrer le projet et proposer plusieurs typologies de logements. Pour cela le règlement différencie certaines règles (hauteur, emprise...) entre la partie résidentielle groupée et le cœur de l'OAP.

Il convient enfin de noter que l'EPF PACA a travaillé sur un avant-projet, avant de sélectionner un porteur de projet.

Nous sommes aujourd'hui trop en amont pour déterminer précisément le style architectural, qui quoi qu'il arrive, sera compatible avec le règlement du PVAP et sera examiné finement par l'architecte des bâtiments de France, qui a participé au dossier et a émis un avis favorable sur la présente procédure.

Le secteur est raccordé à tous les réseaux qui présentent une capacité suffisante pour absorber le projet. La communauté d'agglomération DLVA a confirmé cela (conf. document 1c « Évaluation environnementale - p.46 et suivantes).

Il pourrait être intéressant de pouvoir mieux agir sur la réhabilitation des logements vacants dans le centre-ville. Cependant, les propriétaires privés peuvent être incités à réhabiliter, sans pour autant en être dans l'obligation. Il est beaucoup plus difficile de créer des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite par exemple dans le bâti existant et surtout beaucoup plus onéreux.

Pour rappel, ce projet est envisageable parce que l'établissement public foncier PACA a acquis les terrains pour le compte de la DLVA. La commune ne pourrait porter seule l'acquisition et la réalisation.

Le projet comprend des locaux pour des activités de services.

Étant en phase d'avant-projet il est encore trop tôt pour déterminer précisément par qui seront occupés les locaux, mais la commune a déjà envisagé de les proposer à des professionnels de santé, par exemple.

Enfin, la commune comprend 2 programmes de logements sociaux édifiés en 1992 et en 2003.

Depuis, aucun des 24 logements sociaux et 5 logements communaux ont été vacants plus de quelques semaines. Ces programmes sont parfaitement intégrés dans les quartiers tant au niveau de l'architecture qu'au niveau de la population qui y réside.

Mon commentaire

Sur les besoins en logements de la commune, l'offre et la demande

Dans sa réponse au public, la commune de Quinson confirme et complète ce qui est déjà indiqué dans le dossier d'enquête, à savoir qu'il existe effectivement une pénurie de logements à louer dans la commune. Plusieurs contributions recueillies lors de mes permanences viennent également confirmer ce point.

J'ai pu constater sur place que le marché immobilier offre peu d'opportunités pour répondre à ces besoins. Quinson étant un village très prisé pour ses activités touristiques saisonnières — notamment grâce au musée de la préhistoire, au lac, et à sa situation dans le Parc Naturel Régional du Verdon —, de nombreux propriétaires ont choisi de réhabiliter leurs logements pour la location saisonnière (gîtes, chambres d'hôtes, etc.).

La réponse de la commune concernant la réhabilitation des logements vacants dans le centre ancien est justifiée, car il s'agit de terrains privés sur lesquels la commune a peu de pouvoir d'intervention.

Lors de ma visite, j'ai aussi pu voir des mesures prises pour signaler la mise en péril d'un immeuble ancien. Cependant, ce type de procédure ne peut être engagé que si l'immeuble présente un risque structurel, et son objectif principal est de garantir la sécurité des habitants, plutôt que de favoriser un développement urbain en soi.

Le projet de la commune prévoit la création d'environ quarante logements, dont 40 % de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété, soit environ 16 logements dans cette catégorie (voir page 9 de la note de présentation). La commune rappelle que, dans le passé, entre 1992 et 2003, 30 logements sociaux ont été construits (24 sociaux et 5 communaux), avec un taux de vacance très faible, ce qui complique l'installation de nouveaux arrivants. Ainsi, la proposition d'ajouter 16 nouveaux logements sociaux semble cohérente avec cette situation.

J'avais également demandé des précisions sur les études ou analyses ayant conduit à l'estimation d'environ 40 nouveaux logements (cf. supra au titre 4 de mon rapport). La commune a répondu que le nombre initial de 60 logements, proposé par l'Établissement Foncier Public PACA (EPF), a été réduit à 40 dans ce projet.

Au vu de tous ces éléments, le projet de construire environ 40 nouveaux logements paraît être équilibré et réfléchi.

Néanmoins, il s'agit ici de la projection d'un projet global, qui s'il devait se réaliser se ferait très vraisemblablement en une seule opération immobilière. Aussi si l'installation dans les logements sociaux peut assez rapidement être optimisée, il ne me semble pas aussi évident que le reste des autres logements en accession à la propriété trouvent rapidement un nombre suffisant de nouveaux d'acquéreurs, ce qui pourrait laisser des logements vacants, eu égard à des difficultés extérieures (incertitudes sur les milieux financiers, hausse des taux de crédits, ...).

Sur la typologie des constructions

Comme la commune l'indique dans sa réponse, le style architectural n'est pas encore défini à ce stade. Les informations complémentaires qu'elle fournit sont conformes à ce qui est présenté dans le dossier d'enquête.

Le projet crée une orientation d'aménagement de programmation (OAP) qui aboutira à une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui en est la conséquence, notamment en transformant la zone AU2 en zone 1AUc, permettant ainsi l'ouverture à l'urbanisation.

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

L'aménagement a été conçu en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France, qui a veillé à préserver l'harmonie avec le village, comme il me l'a confirmé. Plusieurs simulations ont été réalisées pour assurer une intégration harmonieuse, notamment en ce qui concerne la hauteur des bâtiments (R+2 central), et la liaison de l'ensemble du projet avec le centre ancien, tout en laissant des espaces de respiration.

Le projet stipule que « Les OAP et le règlement de la zone AU et notamment la règle d'emprise au sol (35% dans le secteur centrale et 25% dans le secteur résidentiel) permettront de préserver la fonctionnalité écologique dans la zone et les connexions avec les espaces voisins. »

Cette densité peut paraître importante pour un village comme Quinson, bien que comme me l'a souligné l'architecte des bâtiments de France, le cœur du village de Quinson comporte également des immeubles bâtis élevés. Il m'a confirmé qu'une attention toute particulière avait été apportée pour la gradation de la densité des constructions en allant vers le village, pour une greffe la plus harmonieuse possible en cohérence avec le cœur du village, tout en conservant les espaces de respiration et une bonne intégration avec les espaces bâtis environnants et les espaces naturels.

La commune a également précisé que si l'implantation portée dans le projet fixe les grandes lignes, des ajustements restent possibles.

Ce parti d'aménagement pourrait donc évoluer en fonction des projets qui seront présentés, notamment si des modifications sont nécessaires pour réduire la hauteur ou le nombre de logements, ou pour ajuster l'implantation.

J'estime qu'une réflexion pourrait être engagée en vue d'une diminution du nombre de logements proposés dans le secteur central du projet, ce qui aurait l'avantage de réduire cette densité, et de proposer une autre implantation afin d'éviter d'avoir des bâtiments en R+2. Car au-delà de la bonne intégration en greffe du village, le secteur périphérique qui s'étend vers l'extérieur est plutôt orienté vers un habitat pavillonnaire, soit plutôt du R +1.

Sur les réseaux publics

Tous les documents consultés confirment que le secteur est bien raccordé à l'ensemble des réseaux (eau, électricité, assainissement, etc.) et que ces réseaux disposent de capacités suffisantes pour supporter le projet.

Sur les suggestions

Les réponses de la commune à ce sujet me semblent appropriées et ne nécessitent pas de commentaires supplémentaires.

5.2.2. Circulation et stationnement

Les voies de circulation

Les habitants ont exprimé leurs inquiétudes quant à la capacité actuelle du réseau routier à supporter l'augmentation de la circulation.

L'étroitesse des voiries existantes et l'absence de trottoirs sont pointées comme des dangers pour la sécurité des piétons.

La nouvelle voie projetée

Bon nombre de personnes s'interrogent sur le choix du positionnement de cette voie au centre du projet.

Elles interrogent sur l'utilité du fait qu'elle soit traversante, d'une rue à l'autre et sur la gestion de la circulation qui y serait autorisée. Une voie indiquée sans débouchés adaptés.

Des propositions

Des propositions sont faites, comme par exemple soit :

- Réduire et réglementer la voie aval uniquement pour les déplacements doux (piétons vélos) et une seule voie réservée aux services de secours ;
- Poursuivre la route existante afin de passer en haut du village en passant devant le cimetière pour rejoindre la D13. Ce qui aurait fluidifierait la circulation dans les rues étroites du village.
- Déplacer la voie en bordure de la zone projetée, ou en créant une nouvelle voie de contournement qui déboucherait hors du village en passant devant le cimetière pour rejoindre la D13.
- Repenser la voie d'accès pour n'avoir qu'une entrée et sortie du lotissement vers la D13.

Le stationnement

Il est trouvé étonnant que dans la zone centrale 1AUc seul est requis 1,5 places de parking par logement, alors que le minimum requis est de 2 places pour d'autres zones du PLU.

Le nombre de places de parkings extérieurs semble aussi insuffisant face au flux estimé de véhicules induit par le projet, compte tenu de la suppression possible d'emplacements dans les rues du village.

Réponse de la commune

2⇒Circulation et stationnement

Nous sommes pour l'heure au stade de l'avant-projet, la voie de circulation telle qu'elle est positionnée sur l'OAP pourra évoluer un peu.

Cependant, il est nécessaire de proposer un autre itinéraire que le passage par la voie de l'Ancien Syndicat.

La nouvelle voie sera pourvue de trottoir comme le montre la coupe de voirie sur l'OAP, Il pourra être également envisagé des circulations à sens unique.

Une voie de contournement du village n'est pas envisagée pour l'instant, son tracé précis n'a pas été réfléchi et son acquisition par le positionnement d'un emplacement réservé, incertaine.

Il est urgent de proposer des logements adaptés aux besoins, il nous semble que la création d'une déviation n'est pas adaptée à la temporalité du projet.

Si nous proposons qu'une entrée/sortie au niveau de la D15 (rue de l'ancien syndicat), nous obligerons les futurs propriétaires et locataires à remonter jusqu'au plateau de Valensole pour redescendre en direction du village et des communes limitrophes au Sud du territoire et inversement.

Il s'agit d'un détour de plusieurs kilomètres, c'est inenvisageable en l'état.

Le code de l'urbanisme indique dans son article L 151-35 qu'il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements financés par un prêt aide de l'état, c'est-à-dire les logements sociaux. 1.5 places c'est une moyenne entre les logements sociaux et les logements « libres ».

Il y a dans l'OAP, 3 zones de stationnement envisagées (environ 60 places) en plus du stationnement qui sera réalisé au sein de chaque lot de maison individuelle groupé.

Mon commentaire

La question de la circulation, aussi bien pour accéder au projet que pour assurer la liaison avec le village, suscite beaucoup d'inquiétudes parmi les riverains et les habitants.

Il apparaît clairement que la circulation actuelle à l'intérieur du village, ainsi que dans la PADD du projet, mérite d'être repensée. Il serait peut-être pertinent d'envisager, par exemple, la mise en place de sens uniques, ainsi que la révision et l'optimisation des modalités de stationnement dans les rues.

Les échanges que j'ai eus avec les services de la DDT confirment cette nécessité. La commune devrait donc pouvoir apporter des réponses rassurantes à la population, dans le cadre de son information en temps voulu, voire éventuellement de l'associer à ses réflexions, en collaboration avec les services de la DDT.

Concernant les places de parking, l'information donnée par la commune est exacte. L'encadrement législatif en matière de stationnement diffère selon le type de logement et son emplacement, et cette obligation peut être assouplie, notamment pour les logements locatifs sociaux.

En règle générale il ne peut, notwithstanding toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Cependant la réglementation est assez complexe et dépend de nombreux facteurs, et le nombre des emplacements peuvent être adaptés aussi à l'usage et à la fréquentation de la construction (logements dits « libres », les activités commerciales et de service ...), avec un nombre de places supérieur à celui requis pour un bâtiment résidentiel de taille équivalente.

Ainsi compte tenu de la destination du bien objet du projet, le choix de la commune de fixer à « **au moins 1,5 place de stationnement par logement** » me semble conforme à la Loi.

5.2.3. Environnement et risques naturels

Le terrain concerné est identifié comme exposé à des risques de glissements de terrain, de ruissellement et d'inondations, et bon nombre de personnes s'interrogent sur la compatibilité du projet avec ces risques ; ainsi que sur les modalités envisagées de gestion des eaux pluviales.

D'autres soulignent les risques accrus pour les propriétés en contrebas du projet (inondation, risque d'effondrement du mur en contrebas du terrain).

Le risque pollution (carbone) est évoqué avec l'augmentation excessive du trafic que va créer les nouveaux habitants, et surtout en période estivale les personnes qui emprunteraient la nouvelle voie au cœur du projet.

Des inquiétudes sont exprimées concernant l'imperméabilisation des sols et la pression sur les infrastructures existantes (réseaux d'eau potable, assainissement, électricité), notamment en période estivale.

Réponse de la commune

3⇒Environnement et risques naturels

Le niveau de risque est « B3 » qui est une zone constructible sous condition, il y a des prescriptions dans le plan de prévention des risques, qui sont opposées à chaque projet, comme pour tout projet dans le village ou globalement dans toutes les zones urbaines du PLU.

Le règlement de la zone 1AUc comprend, dans son article 4, des dispositions pour gérer le pluvial et les risques de ruissellement.

Il pourra être exigé un bassin de rétention en fonction du projet de l'imperméabilisation qu'il engendrera. En ce qui concerne le risque pollution (carbone), qu'il y ait ou pas une nouvelle voie n'aura pas d'effet sur le trafic estival, cela ne va pas l'augmenter.

Mon commentaire

La réponse de la commune mentionne le risque B3 dans la zone concernée.

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN ou PPRNP) 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.

Concernant le risque pluvial, il est important de souligner que la possibilité d'imposer un bassin de rétention, selon le projet de construction envisagé, constitue un point majeur pour la gestion des eaux.

Quant au risque pollution carbone, il semble que ce projet n'aura pas ou peu d'impact significatif dans ce domaine.

5.2.4. Patrimoine, identité et paysage

Les riverains soulignent l'importance de préserver l'identité paysagère et patrimoniale du village, inscrit dans un Site Patrimonial Remarquable, le Parc Naturel Régional du Verdon, eu égard aussi au Plan de Valorisation et de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), et de la suppression d'une zone verte.

Ils s'inquiètent de la hauteur des constructions (R+2 soit 9 mètres) et de la perte potentielle des cônes visuels emblématiques.

Certains soulignent que des éléments patrimoniaux comme les murs en pierres et les restanques agricoles sont également menacés.

D'autres s'inquiètent sur le risque d'urbanisation intensive des parcelles voisines des immeubles projetés sur la zone étudiée.

Réponse de la commune

4⇒Patrimoine, identité et paysage

Le projet est compatible avec le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

L'architecte des Bâtiments de France a participé activement aux réunions et continuera à avoir un regard régulier et objectif sur sa réalisation.

Le Parc Naturel Régional du Verdon a participé à la réunion d'examen conjoint et a émis un avis favorable.

Mon commentaire

La réponse de la commune est tout à fait pertinente : l'avis favorable de l'Architecte des bâtiments de France ainsi que celui du Parc Naturel Régional du Verdon confirment que le projet a été élaboré dans le respect du patrimoine, de l'identité locale et du paysage.

J'ai déjà évoqué, dans mes échanges avec l'Architecte des bâtiments de France, l'attention particulière qui a été portée lors des études préliminaires pour assurer une intégration harmonieuse du projet dans le site, en greffe du village.

Ces études ont permis d'envisager une évolution du projet en fonction des futurs projets de construction, afin de préserver au mieux le cadre naturel et architectural de Quinson.

5.2.5. Économie et bassin d'emploi

Les observations relèvent l'absence d'un bassin d'emploi local suffisant pour accueillir de nouveaux habitants de manière durable.

La dépendance à l'activité touristique saisonnière est évoquée, tout comme le risque de voir le village se transformer en village-dortoir, ou encore de la dépression du centre du village qui pourrait être délaissée au profit des nouveaux logements.

Et questionnent à savoir comment attirer de nouveaux jeunes résidents alors qu'à ce jour l'activité du village est essentiellement tournée vers le tourisme, que le village qui se vide l'hiver, et qu'il ne bénéficie pas de commerces et services suffisants.

Réponse de la commune

5⇒Économie et bassin d'emploi

En examinant les données publiées par l'INSEE on ne peut pas considérer qu'il n'y a peu d'emplois offerts. En 2021, 141 emplois ont été recensés sur le territoire communal. Parmi les 144 Quinsonnais actifs ayant un emploi, 92 travaillent sur le territoire communal.

Emploi et activité

Indicateur sur l'emploi	2010	2015	2021
Nombre d'emplois dans la zone	122	135	141
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	149	151	144
Indicateur de concentration d'emploi	81,8	89,3	97,9
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	47,4	47,6	50,8

Source insee

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone						
Zone du lieu de travail	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	149	100	151	100	144	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	89	59,9	98	65,3	92	64,0
dans une commune autre que la commune de résidence	60	40,1	52	34,7	52	36,0

Source insee

De plus, avec l'arrivée de nouveaux habitants l'activité du village en bénéficiera. S'il y a plus de demandes l'offre sera confortée voire développée.

Mon commentaire

Dans la section 4 de ce rapport, j'ai déjà abordé cette problématique avec la commune. Elle a confirmé les éléments évoqués précédemment.

Quinson étant une petite commune, il est difficile d'affirmer qu'un grand potentiel d'emplois locaux existe actuellement. La majorité des entreprises locales sont peu nombreuses et de petite taille ce qui limite le nombre d'emplois permanents.

Quinson est également assez éloignée des grands bassins d'emploi de la région, ce qui est un facteur défavorable pour les jeunes actifs au regard des déplacements liés aux migrations pendulaires domicile-travail.

Néanmoins il est permis d'un peu nuancer ce point de vue. Pour certains jeunes actifs, en termes d'implantation de leur lieu de résidence, la proximité à l'emploi, n'est qu'un critère parmi d'autres, et leur choix se base également sur des critères sociaux et de cadre de vie (calme, présence de la nature, ambiances, etc.), à la qualité des services de petite enfance, du cadre plus sécuritaire, ajouté à des loyers plus modérés, qui favorisent certains phénomènes d'installation en milieu rural, dans de petites communes. Ce que j'ai pu ressentir lors d'échanges avec quelques personnes venues lors de mes permanences.

Ce constat, est à associer, pour certains, au désir de devenir propriétaire de leur appartement ou maison, plus difficile à réaliser dans les grands centres urbains, avec des logements rares ou chers, ajouté aux difficultés d'accès aux crédits des primo-accédants.

Ce qui peut expliquer, selon les données de l'INSEE, que 36 % des actifs résidant dans la commune de Quinson travaillent dans une autre commune. Ce qui laisse présager que la disponibilité de logements adaptés, tels que proposés, pourrait encourager l'installation de certains nouveaux jeunes actifs.

De même les locaux destinés à diverses activités dans le cadre du projet pourraient également favoriser l'installation d'actifs dans des secteurs comme les services à la personne ou les soins infirmiers, contribuant ainsi à dynamiser l'économie locale.

5.2.6. Procédure, concertation et équité

De nombreux citoyens déplorent un manque de concertation en amont et dénoncent des inégalités de traitement, notamment des règles d'urbanisme assouplies pour une partie du projet au bénéfice du seul futur promoteur.

Certains dénoncent un traitement local inégal et partial en matière d'urbanisme.

Erreur relevée dans le dossier

Le 14 mai 2025, Mme BOURGES m'informe qu'elle avait bien fait une contribution sur le cahier de consultation du public alors que le dossier stipule que le public n'a fait aucune observation. Pouvez-vous sur ce point apporter votre éclairage.

Réponse de la commune

6⇒Procédure, concertation et équité

La concertation a été conforme aux modalités prévues dans la délibération qui a prescrit la procédure de déclaration de projet.

La zone 1AUc étant en interface entre le village et une zone pavillonnaire il est normal qu'elle ait des règles « plus souples » que les zones moins denses », mais plus restrictives que le village.

Mme Bourges a fait une contribution dans le registre de la procédure de modification simplifiée n°2 menée en parallèle de la déclaration de projet mais qui a été approuvée le 13 mai.

Sa contribution était très générale : « Quelle finalité pour cette modification bien ciblée contrairement à d'autres demande ? » (voir annexe 1 à notre réponse), à laquelle nous avons répondu dans le bilan de la mise à disposition annexé à la délibération d'approbation de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU.

Mon commentaire

J'ai déjà évoqué cette question dans la section 3.2 de mon rapport. La délibération du conseil municipal de Quinson, datée du 4 décembre 2024, engage la procédure d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de l'Apié et des Poiriers. Elle prévoit notamment la mise en place d'une concertation, avec des modalités telles que :

« Lancer la concertation, sur le projet et sur ses incidences sur le PLU, en respectant les modalités suivantes :

- Informations par voie de presse, affichage, ou tout autre jugé utile ;
- Mise à disposition du public d'un cahier d'observations et d'un dossier à l'accueil de la mairie. »

Le public rencontré n'a pas fait attention à ces informations ou pas pris la mesure de la portée et de l'utilité de cette phase de concertation.

Je tiens à souligner que, depuis cette délibération en décembre 2024, la communication de la commune semble avoir été limitée au minimum légal, comme me l'a confié bon nombre d'habitants, ce qui est regrettable en termes de transparence et d'information pour la population.

Il est regrettable regretter que depuis décembre 2024, la communication de la commune de Quinson ait été réduite au minimum légal, vis-à-vis du public et plus particulièrement de ses habitants.

Il serait souhaitable que la commune renforce ses efforts pour informer davantage les habitants et recueillir leurs avis, afin de garantir une démarche plus participative et équitable.

Concernant l'erreur mentionnée par Mme Bourges, j'ai également signalé qu'elle devra être corrigée dans le dossier présenté lors de l'enquête publique, afin d'assurer la conformité et la clarté des documents officiels.

5.2.7. Qualité de vie

Certaines personnes émettent des doutes sur l'intégration sociale du projet. Bon nombre de riverains expriment leur mécontentement dans la perspective d'être entourés par des immeubles trop imposants, comportant des logements sociaux.

Certains s'interrogent sur les futurs occupants et leur statut (propriétaires ou locataires) et leurs recours éventuels aux aides sociales, avec le risque de tensions et de dégradation de la vie locale.

Elles précisent que Quinson est un village de résidences secondaires et de retraités, avec une majorité de seniors qui recherchent avant tout la tranquillité, jugée compromise par ce projet.

Réponse de la commune

7⇒Qualité de vie

A notre sens les riverains ne seront pas entourés par des immeubles trop imposants. L'OAP envisage 1 bâtiment central en R+2, les autres secteurs en périphérie de la zone 1AUc, et donc au contact des autres zones, sont des maisons individuelles groupées. De plus, l'OAP maintient à l'Ouest et à l'Est des espaces de respiration à conserver.

Comme expliqué dans le dossier, les futurs occupants du site seront des locataires et des propriétaires, dont 40% de logements locatifs sociaux et des primo-accédants. Il est nécessaire de rappeler que 70% des Français sont éligibles au logement social. Nous ne savons pas encore quelle sera la répartition entre les locataires et les primo-accédants.

A notre sens, un village vivant ne peut être occupé que par des retraités et des résidents occasionnels de leurs résidences secondaires. C'est ce qui a conduit de nombreux commerces et des classes de l'école à fermer. Notre ambition est de redynamiser le village.

Mon commentaire

Plusieurs personnes ont exprimé des préoccupations concernant l'impact potentiel du projet sur leur qualité de vie. Ces observations proviennent en majeure partie de retraités, qu'ils soient en résidence principale ou secondaire, et plus particulièrement de propriétaires de villas ou de terrains dans la zone du projet.

Leur inquiétude est légitime, car Quinson bénéficie aujourd'hui d'un cadre de vie calme et agréable. Cependant, il est impossible de prévoir précisément qui s'installera dans les futurs logements (jeunes couples, personnes seules, retraités, petites familles, etc.).

Concernant le secteur central, avec un immeuble en R+2, cette question a été abordée dans mes réponses précédentes, notamment en ce qui concerne la typologie des constructions, et le nombre de logements. Le projet pourrait évoluer en fonction des futurs aménagements, ce qui pourrait atténuer certains impacts.

Je ne peux que trouver juste la remarque de la commune qui dit : « la commune ne peut être occupée que par des retraités et des résidents occasionnels de leurs résidences secondaires ».

Dans une petite commune, il n'est pas évident de pouvoir s'adapter à tous, aux profils différents qui ont chacun leurs envies et leurs besoins. Pour vivre une commune a la nécessité de se développer en y attirant de jeunes actifs, et en favorisant le développement des services, ce qui à terme bénéficie à tous.

Pour la commune de Quinson, le projet présenté, inclusif, peut néanmoins permettre de juguler en partie le vieillissement de la population locale, en favorisant la mixité intergénérationnelle, et pourvoir à une certaine revitalisation du village à travers le développement de nouveaux services dans les locaux qui seraient disponibles aux activités.

5.2.8. Les risques liés aux travaux

Certaines personnes soulèvent les nuisances qui seront occasionnées pendant les travaux.

D'autres craignent la fragilisation des immeubles anciens, à savoir les immeubles environnants, immeubles issus de la rénovation d'anciennes remises ou granges dont les murs en pierres sont peu fondés.

Réponse de la commune

8 ⇒ Les risques liés aux travaux

Il y aura certainement quelques nuisances qui pourront être constatées pendant les travaux, mais elles seront uniquement diurnes.

Nous nous attacherons à être très attentifs à ces nuisances durant cette période.

Le positionnement des bâtiments n'est pas de nature à fragiliser les immeubles anciens voisins.

Quelques maisons de villages seront édifiées dans le prolongement de la façade bâtie de la rue de l'Ancien Syndicat.

Les autres constructions seront plus éloignées.

Mon commentaire

Le projet présenté dans le cadre de l'enquête publique concerne une opération d'aménagement, qui vise à rendre compatible le PLU avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2, en la transformant en zone 1AUc.

Ce n'est pas un projet de construction immédiat, mais une étape préalable.

Tout futur projet de construction, soumis à une demande de permis, entraînera des travaux de terrassement, d'aménagement et d'édification, qui généreront inévitablement des nuisances temporaires, telles que du bruit, de la poussière ou des perturbations de la circulation. C'est un fait.

Concernant les projets futurs de construction, les entrepreneurs, ont des obligations d'études, de suivis, de contrôle, et de mesures de protection à prendre. Il appartiendra alors aux services communaux et de l'état d'y veiller en temps voulu. Cela dépasse le cadre de la présente enquête.

5.2.9. La dépréciation des biens immobiliers

Les proches riverains dénoncent un projet trop important, qui par son implantation et les nuisances qu'il va générer (trafic routier, bruit, augmentation de la population, perte de vue et d'ensevelissement...) entrainera une perte de valeur vénale de leur propriété.

Réponse de la commune

9⇒Dépréciation des biens immobiliers

Nous ne partageons pas cette vision. Au contraire, ce projet à l'échelle de la commune ne pourra que dynamiser le territoire et avoir des répercussions positives.

Mon commentaire

L'évolution du quartier peut influencer la valeur des biens immobiliers, que ce soit positivement ou négativement.

Cependant, à ce stade, il est difficile de mesurer ou de quantifier de manière précise l'impact potentiel sur la valeur des biens. Il est important que la commune continue à dialoguer avec les propriétaires et les futurs habitants pour assurer une transparence et une gestion adaptée de ces questions sur le long terme.

Cet aspect dépasse également le cadre de la présente enquête.

5.2.10. Le choix du site

Des personnes suggèrent d'étudier le déplacement de ce projet en d'autres lieux.

Des propositions

Plutôt que d'implanter ce projet en ce lieu, il est suggéré de convertir en zone constructible les parcelles plus éloignées de la parcelle 1027, jusqu'aux parcelles n° 330 et 1033, et le déplacement du projet en ce site, à desservir par une voie de desserte en prolongeant le chemin existant dans ce secteur.

Réponse de la commune

10⇒ Choix du site

La zone 1AUc est prévue dans le PLU approuvé en 2019, mais elle se trouvait également en zone d'urbanisation future dans le document d'urbanisme antérieur, le Plan d'Occupation des Sols qui classait le secteur de l'Apié et les Poiriers en zone Nas4.

Cela fait donc plus de 15 ans qu'il est envisagé de créer une opération en greffe du village dans ce quartier. La zone 1AUc présentait en grande partie un emplacement réservé pour réalisation d'une greffe du village.

Cet emplacement réservé a été acquis par l'Etablissement Public Foncier Régional pour cette destination.

Choisir un autre secteur ne serait pas compatible avec la politique communale conduite depuis 2 décennies et serait, à notre sens, contre-productif.

Mon commentaire

Les points évoqués par la commune sur ce sujet vont également dans le sens de mes échanges avec la DDT et l'architecte des bâtiments de France, pour ce un terrain greffe du village, qui après étude s'avère propice à cette réalisation.

5.2.11. Compatibilité avec le SCoT, le Programme Local de l'Habitat (PLH) et la Charte du Parc Naturel Régional du Verdon (PNR), la zone Natura 2000, prise en compte des prescriptions de la Direction Départementale des Territoires (DDT04).

Les observations publiques ont soulevé de vives interrogations quant à la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme supra-communaux, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et la Charte du Parc Naturel Régional du Verdon.

Des doutes sont exprimés sur l'absence d'une réelle démonstration de compatibilité avec les orientations du SCOT et de la Charte du Parc, notamment en matière de préservation des paysages, de respect du patrimoine et de limitation de l'artificialisation des sols.

Certaines contributions soulignent que le projet, par son ampleur et son impact paysager, pourrait ne pas respecter les impératifs de protection des cônes visuels, de densification progressive et d'intégration paysagère prévus par ces documents de référence.

Pourriez-vous préciser comment le projet s'articule avec les prescriptions de ces divers documents ?

Réponse de la commune

11⇒Compatibilité avec le SCOT, PLH, Charte...

Le document 1.c « Évaluation environnementale » du dossier comprend un chapitre dédié à la compatibilité du projet avec les documents supra-communaux (SCOT et PLH) et un autre chapitre sur l'évaluation environnementale.

Les personnes publiques associées ont émis un avis globalement favorable assorti de quelques recommandations.

En droit dans la hiérarchie des normes, le PLU doit être compatible avec le SCOT et ce dernier doit être compatible avec la charte du Parc. Dès lors, si le Plu est compatible avec le SCOT, il l'est également avec la charte du parc.

Ce que nous ont confirmé la communauté d'agglomération DLVA et le Parc Naturel Régional du Verdon, qui durant la réunion d'examen conjoint ont émis un avis favorable assorti de quelques recommandations.

La zone 1AUc de l'Apié et les Poiriers, est située dans l'enveloppe urbanisée définie par le SCOT.



Extrait du DOO du SCOT (partie cartographique), focus sur l'enveloppe urbaine de Quinson

Le SCOT comprend également une prescription de conditionnalité des nouvelles opérations au sein du panorama des silhouettes villageoises.

Cette prescription du DOO du SCOT indique que les nouvelles opérations situées dans le même panorama paysager que la silhouette du village sont autorisées sous condition de ne pas porter atteinte au panorama sur le village.

Ainsi ce sont la préservation et la mise en valeur de la silhouette du village qui sont recherchées pour structurer les évolutions urbaines.

Les zones d'habitats diffus à requalifier, concernées par des secteurs d'extensions urbaines, doivent intégrer la préservation de la silhouette dans leur traitement.

La délimitation de la zone AU de l'Apié et les Poiriers par le PLU approuvé en 2019 repose sur la prise en compte de la silhouette du village et du grand paysage. Pour mémoire le PLU de 2019 a fait l'objet d'une étude paysagère réalisée par un paysagiste permettant de valoriser le paysage et de préserver le patrimoine bâti de la centralité villageoise. La délimitation de la zone AU répond donc à cet objectif.

Mon commentaire

La commune de Quinson confirme les éléments portés dans le dossier présenté à l'enquête publique au regard de sa conformité avec les divers documents dans le cadre de la hiérarchie des normes.

L'ensembles des personnes publiques associées ayant confirmé ces divers points.

Néanmoins il est bon de rappeler l'avis de la DDT dans le procès-verbal de l'examen conjoint, et celui de la DLVA, à savoir :

- La DDT attire l'attention sur la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), concernant le nombre de logements. Elle note néanmoins une ambiguïté dans la présentation des chiffres dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui mentionne 85 logements + 40, et recommande une modification pour clarifier ces données.
- La DLVA conclue que le projet s'inscrit dans la logique de densification et de mixité, en accord avec le SCOT. Cependant, pour sécuriser juridiquement le PLU, elle indique qu'il serait prudent de le réviser rapidement pour ajuster les données de logement.

Ainsi aux vues de ces deux remarques il appartiendra à la commune de tenir compte de cette recommandation de la DLVA.

5.2.12. Réponses complémentaires apportées par la commune à certaines contributions.

Remarque liminaire : dans mon procès-verbal des observations du public j'ai indiqué à la commune qu'il lui appartenait de prendre connaissance du contenu complet des observations émises pour ses réponses sur les problèmes évoqués, les questions posées ou suggestions émises, ou pour apporter une réponse plus particulière à une ou des observations des personnes qui se sont exprimées. Sur ce dernier point elle a fait le choix de répondre à deux contributions particulières.

Afin que le lecteur puisse mieux comprendre les réponses faites par la commune de Quinson aux deux contributions M1 et M7, je reporte ici seulement en synthèse les seuls points concernés dans ces observations. Etant ici rappelé que mon procès-verbal des observations comporte la synthèse intégrale de toutes les contributions faites par le public (plus la remise de tous les originaux).

La contribution M1 : est un courriel de Mr et Mme Christine et Frédéric ROSSO, qui en synthèse, en sus de leur expression sur des thèmes évoqués supra, s'exprimait sur l'enclavement de leur parcelle AP n° 330 comme suit (extrait du PV des observations)

M1	12/05/25	e-mail de Mme et Mr Christine et Frédéric ROSSO De la part de la famille FOUQUE	Propriétaire de la parcelle AP n° 0330 (5350 m ²), actuellement enclavée. <ul style="list-style-type: none"> • • Dénonce l'enclavement de leur parcelle 330 et l'indifférence de la commune face à cette situation. • Demande le désenclavement de sa parcelle par l'attribution d'une servitude de passage conformément aux articles 682 et 685-1 du Code civil. • Demande la reclassification de leur parcelle en zone constructible. • Dénonce un traitement inégal et partial de l'urbanisme local, notamment à son égard.
-----------	----------	---	---

La contribution M7 : est un courriel de Mr Luc LUGAGNE, qui en synthèse, en sus de son expression sur des thèmes évoqués supra, (extrait du PV des observations), s'exprimait sur :

M7	19/05/25	e-mail de Mr Luc LUGAGNE	Propriétaire, en résidence secondaire, parcelle OC 1023, sur la zone concernée <ul style="list-style-type: none"> • Exprime sa surprise face au manque d'information sur les possibilités d'expropriations d'espaces verts privés : parcelles OC 0340, 0343, et 0653, portées sur le PLU2, déjà inscrites dans le PLU en cours. • • Souligne les risques d'isolement pour les non-véhiculés. • • Alerte sur l'impact environnemental et les risques financiers d'échec du projet. ... • Estime que néanmoins il faut autoriser les communes à libérer et promouvoir des zones à bâtir en mode extensif, ou en individuel collectif. • Conclut que s'il n'est pas favorable à ce projet, il n'est pas opposé à une urbanisation raisonnée de ce terrain.
-----------	----------	------------------------------------	--

Réponse de la commune

12⇒Réponses complémentaires à certaines contributions

Nos réponses aux contributions figurent dans les réponses thématiques ci-dessus. Néanmoins, nous souhaitons répondre spécifiquement à certaines parties de deux contributions, de la manière suivante :

Contribution M1 : Cette demande n'a pas de lien avec la procédure, le désenclavement d'une parcelle est une procédure indépendante de la commune qui doit être initiée par le propriétaire de la parcelle enclavée.

Contribution M7 : au sujet des possibilités d'expropriation d'espaces verts parcelles C 340, 343 et 653 : il ne s'agit pas d'une expropriation d'espaces verts privés. L'OAP identifie les jardins en arrière des maisons du village qui doivent être maintenus en l'état.

Sur le risque d'isolement pour les non véhiculés. Les futurs habitants non véhiculés, ne seront pas plus isolés que ceux du village.

Les risques financiers sont assumés par l'EPF PACA et la communauté d'agglomération.

Pour faciliter le repérage des parcelles mentionnées dans les contributions M1 et M7 je donne ici un extrait du plan cadastral de la commune de Quinson.

Extrait du plan cadastral de la commune de Quinson (échelle indéterminée)



Mon commentaire

Pour la réponse à la contribution M1 : effectivement cette problématique de désenclavement n'est pas liée au projet présenté. Au regard du plan cadastral il s'agit très probablement de la parcelle section C n° 330, et non section AP n° 330. C'est une parcelle extérieure au projet, même si peu éloignée. Elle n'entre donc pas dans le cadre de la présente enquête. Il appartient au propriétaire de se rapprocher de la commune en vue de résoudre son problème particulier.

Pour la réponse à la contribution M7 : le public sur ce point semble avoir fait une confusion dans l'appréciation de l'évolution du zonage de la zone du projet.

En effet dans le PLU actuel opposable, dans la zone 2AU de l'Apié et les Poiriers, l'emplacement réservé N°14 portait sur une superficie de 11 230 m² englobant les petites parcelles dont il est fait état.

Mais dans le projet présenté à l'enquête publique, la mise en compatibilité du PLU réduit cette emprise à 750 m², en excluant ces dites petites parcelles, qui de fait ne sont plus couvertes par un risque d'expropriation.

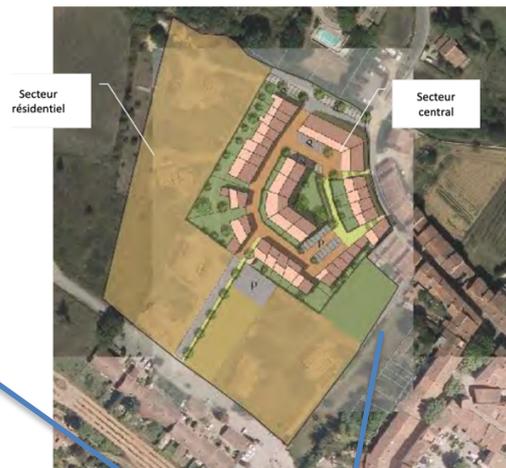
Dans le projet présenté ces mêmes parcelles, au plus près du village, resteront en nature de jardin.

Ci-après les croquis et dessins portés dans le projet qui illustrent

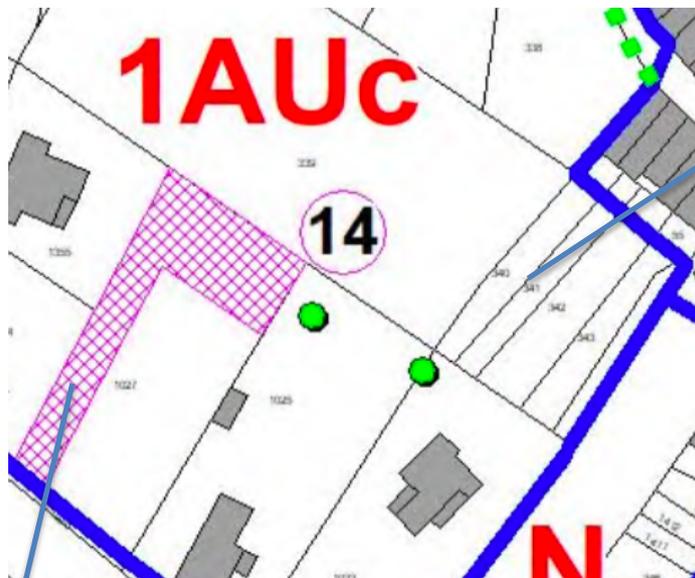
- La grande majorité appartient à l'EPF PACA,
- Parcelles qui se trouvent au plus près du village et qui resteront des jardins,
- parcelle concernée par l'ER14,
- Parcelle qui pourra être bâtie.



Schéma d'intention illustratif



Situation des parcelles indiquées dans M1 :

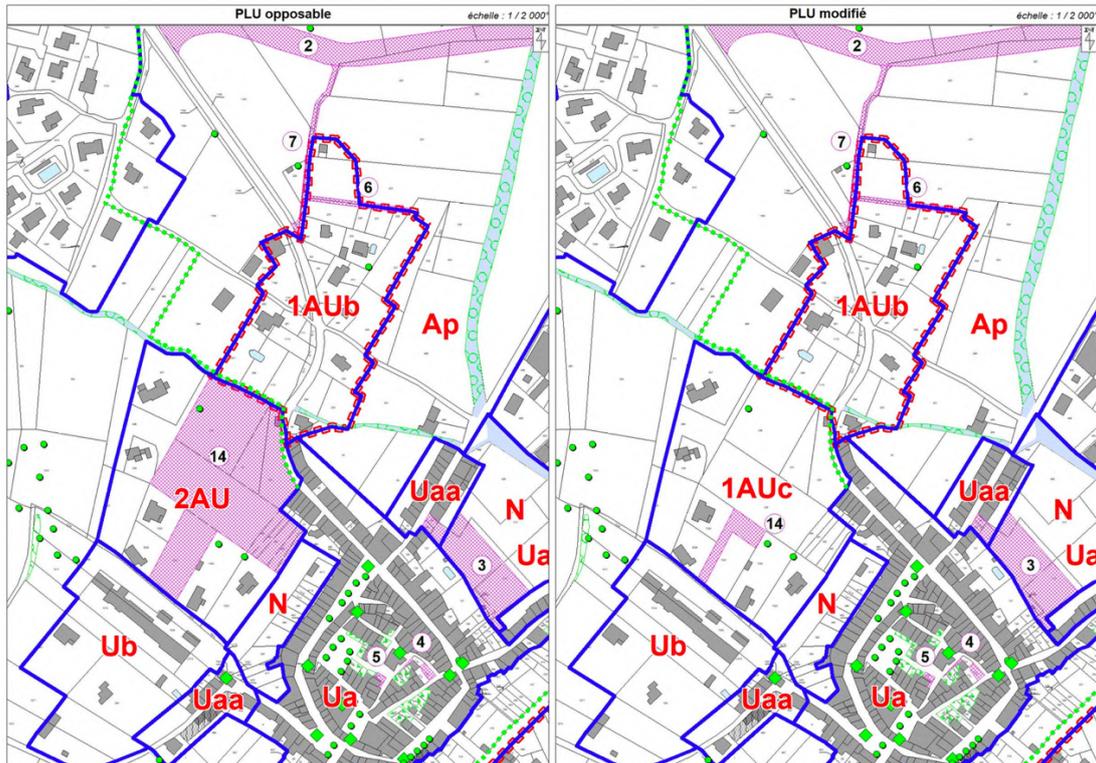


Seule une partie de la parcelle section C n° 1027 demeure concernée par la réserve n° 14 (pour parking et voie de circulation). Le surplus de cette parcelle dans le projet entre en zone urbanisable, n'est plus soumise au risque d'expropriation.

	Contenu	Commune	Surface
14	Espaces publics, équipements publics et logements, dont logements locatifs sociaux	Commune	11230 m ²
	Création d'une nouvelle voie de liaison entre la rue de l'Ancien Syndicat, la voie d'accès à la zone 1AUc et la rue Saint Esprit et aménagement d'une zone de stationnement	Commune	750 m ²

Soit le croquis, ci-après, de l'évolution du plan de zonage de la zone 2AU en 1AUc qui confirme les points ci-dessus.

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU (transformée en 1AUc), réduction de l'ER n°14



* * *

Clôture du rapport

J'ai accordé une attention particulière aux différents aspects de cette enquête publique en prenant en compte les avis des personnes publiques, toutes les contributions du public, restituées au porteur du projet dans un procès-verbal de synthèse, auquel il a apporté ses réponses.

Après avoir étudié les documents soumis, réalisé des visites sur le terrain, échangé avec le maître d'ouvrage et certains services des personnes publiques associées, et analysé les observations émises et les réponses de la commune de Quinson, je considère que le dossier ne soulève pas d'autres remarques. Le présent rapport d'enquête est donc clos.

Suite à l'examen du dossier et à la consultation du public, mes conclusions et mon avis font l'objet d'un document séparé.

Clos, le 3 juillet 2025
Commissaire-enquêteur

Marie-Aline LAMBERT