

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE QUINSON**

ALPES DE HAUTE PROVENCE

N°

04	09	25
----	----	----

Nombre de conseillers en exercice : 9

Absent : 1

Présents : 7

Pouvoir : 1

Votants : 8

Date d'affichage de la délibération : 29/09/2025 Date de télétransmission en Préfecture : 29/09/2025

L'an deux mil vingt-cinq et le 25 septembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la commune de Quinson, dûment convoqué le 18 septembre deux mil vingt-cinq, s'est réuni en session ordinaire en mairie sous la présidence de Monsieur Jacques ESPITALIER, Maire.

PRESENTS : Jacques ESPITALIER, Francis GUIGNANT, René GARCIN, , Robert BAGARRE, Laurence OGOR, Paul André de la Porte, Geneviève PETIT.

ABSENTS REPRESENTÉS : Arlette BERNE

ABSENTS : Yves GONSOLIN

Formant la majorité des membres en exercice

SECRETAIRE : Laurence OGOR

(art. L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Objet : Approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité de PLU

Vu le code l'urbanisme et notamment les articles L 153-54 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du **4 juin 2019** ;

Vu la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil Municipal le **19 décembre 2022** ;

Vu la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil Municipal le **13 mai 2025** ;

Vu la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, engagée par délibération du Conseil Municipal du **2 décembre 2024** ;

Vu le procès-verbal de l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées qui s'est tenu le **3 février 2025** ;

Vu l'information relative à l'absence d'observations émises dans le délai réglementaire par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale publiée le **9 mars 2025** ;

Vu la décision du tribunal administratif de Toulon en date du **2 avril 2025** désignant Madame Marie-Aline LAMBERT en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté municipal n° AM 25-08 du **7 avril 2025** portant ouverture de l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'enquête publique qui s'est tenue du **5 mai 2025 au 6 juin 2025** ;

Vu le procès-verbal rédigé par le commissaire enquêteur et remis à Monsieur le Maire le **10 juin 2025** ;

Vu la réponse de Monsieur le Maire au procès-verbal, transmise par voie dématérialisée au commissaire enquêteur le **20 juin 2025** ;

Vu le rapport, les conclusions et l'avis motivé du Commissaire Enquêteur remis à la commune **le 3 juillet 2025** ;

Vu l'avis « *favorable* » émis par le commissaire enquêteur, assorti de recommandations.

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal,

Considérant que dès l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, le 4 juin 2019, nous avons souhaité autoriser dans la zone 2AU de l'Apié et les Poiriers la réalisation d'un programme comportant des logements et des espaces publics par la mise en place de l'emplacement réservé n°14.

Considérant que cet emplacement réservé a été en grande partie acquis par l'établissement public foncier de la région PACA (EPF PACA), dans le cadre de sa convention multisite qu'il a signé avec la communauté d'agglomération « Durance Lubéron Verdon Agglomération » et que par conséquent, une partie de la zone À Urbaniser de l'Apié et les Poiriers est à présent une propriété publique. Il reste à acquérir une partie de la parcelle C 1027 (750 m² – ER n°14), afin de réaliser une zone de stationnement et la voie reliant le secteur central de l'OAP et la rue Saint Esprit.

Considérant que nous avons travaillé, en concertation avec l'établissement public foncier de la région PACA et l'Architecte des Bâtiments de France, un parti d'aménagement qui propose la création d'une greffe du village comportant une quarantaine de logements organisés autour de la création d'une liaison entre la rue de l'Ancien Syndicat et la rue Saint Esprit avec un secteur résidentiel où l'habitat pavillonnaire sera privilégié et un secteur central qui sera dévolu à des logements en collectifs. Le parti d'aménagement prévoit également la création de quelques locaux réservés aux activités. Ce parti d'aménagement peut encore évoluer mais les grandes lignes directrices sont posées.

Considérant que le projet présente un intérêt général dans la mesure où il est indispensable :

- au maintien du dynamisme de notre territoire qui, pour rappel, a perdu 40 habitants ces dix dernières années alors que le nombre de logements a augmenté au profit des résidences secondaires et des logements occasionnels (+ 91 résidences secondaires en 10 ans).
- au maintien du tissu commercial quinsonnais et des emplois proposés sur notre territoire.
- pour étoffer le parcours résidentiel des habitants actuels et futurs en proposant des logements en accession à la propriété et en locatif plus adaptés aux besoins de la population : éligibles aux logements sociaux, primo-accédants et séniors.

Les fondements de l'intérêt général sont principalement la dimension sociale, la dimension économique et la dimension environnementale. Socialement, comme expliqué au paragraphe précédent, ce projet permettra de répondre aux besoins en logement adapté. Économiquement, le projet en greffe du village permettra de maintenir le tissu économique et commercial, mais aussi les équipements publics et notamment l'école. En matière d'environnement, le projet prend en compte la nature en ville, la gestion du pluvial, la mobilité douce, le paysage et le cadre de vie.

Le projet de l'Apié et les Poiriers remplit ces conditions et présente donc un intérêt général majeur à l'échelle de notre commune.

Considérant que lors de l'examen conjoint, dont le procès-verbal et ses annexes ont été transmis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées et ont été portés à l'enquête publique, les personnes publiques présentes ont émis des avis favorables assortis de quelques recommandations sur la procédure. Le projet a donc légèrement évolué pour prendre en compte ces avis. Ainsi, les règles sur le stationnement présentes dans le règlement de la zone 1AUc ont été complétées afin de les clarifier (demande de la Direction Départementale des Territoires). Les espaces de respiration à préserver dans l'OAP ont été prolongés (demande de la Direction Départementale des Territoires et du Parc Naturel Régional du Verdon).

Considérant que suite à la saisine de l'Autorité Environnementale, cette dernière n'a pas émis d'observation.

Considérant que l'enquête publique a porté à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU.

Considérant que le commissaire enquêteur a émis un avis favorable assorti de 6 recommandations auxquelles nous pouvons répondre de la manière suivante :

- **Recommandation 1 :** Envisager d'engager une procédure de révision du PLU afin de réfléchir au maintien de certaines zones urbaines ou d'urbanisation en zone constructible et ainsi redéfinir la capacité d'accueil des zones.
Au vu du calendrier électoral, une telle procédure ne pourrait être menée à son terme avant la fin du mandat. Il appartiendra à la prochaine équipe de se positionner sur cette éventualité.
- **Recommandation 2 :** Utiliser les dispositions de l'article L 151-14-1 du code de l'urbanisme pour mieux réguler les locations touristiques. En substance, cet article permet, dans un périmètre donné, de n'autoriser la construction de logements qu'à usage de résidence principale.
Cet article est intéressant. Cependant, les conditions de sa mise en œuvre ne sont pas réunies dans la zone 1AUc, objet de la présente procédure, puisqu'il faut que dans le périmètre on dénombre au moins 20 % de logements vacants ou de résidences secondaires. Or, dans le périmètre de la zone 1AUc, il y a peu de logements (6 maisons) qui ne sont pas vacants et ne sont pas des résidences secondaires. Le cœur du projet est vierge de construction.
- **Recommandation 3 :** Engager une réflexion avec l'architecte des bâtiments de France en vue de diminuer le nombre de logements ou de réduire la hauteur des constructions.
Nous avons organisé une réunion avec l'architecte des bâtiments de France et l'EPF PACA à ce sujet. La diminution du nombre de logements serait préjudiciable à l'équilibre financier du projet. Nous rappelons que les terrains ont été acquis par l'EPF PACA pour le compte de la communauté d'agglomération. A ce titre, des deniers publics ont été engagés pour l'achat du secteur central (OAP) et seront engagés pour le restant de l'emplacement réservé n°14.
Néanmoins, au vu des différentes requêtes portant sur la hauteur des constructions dans la partie centrale, le règlement a été corrigé pour diminuer la hauteur de la partie « immeuble collectif » passant de 9 mètres à 8 mètres. Une coupe a été ajoutée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de mieux appréhender l'insertion du projet dans son contexte.
- **Recommandation 4 :** une réflexion devrait être engagée en collaboration avec la DDT et les habitants en vue d'optimiser au mieux la desserte du projet.
Pour répondre à cette recommandation l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (document n°3 du dossier) a été complétée pour indiquer schématiquement la desserte et l'accès au projet. Ainsi, il est précisé qu'une déviation du village est déjà envisagée dans le PLU approuvé en 2019. Il s'agit de l'emplacement réservé n° 2 qui est au bénéfice du Département et qui permettra de relier la RD 15 à la RD 11. Il est également précisé que compte tenu des difficultés de circulation et de croisement dans les rues du village, la création de la voie reliant la rue de l'Ancien Syndicat et la rue Saint Esprit permettra de réaliser une voie de bouclage et de créer un sens de circulation. Cette réflexion sera conduite en partenariat avec le futur aménageur et les habitants.
- **Recommandation 5 :** Corriger le dossier administratif de l'enquête publique afin que figure une observation portée dans le cahier d'observations mis à la disposition du public pour recueillir leur avis.
Comme nous l'avons précisé dans notre réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, la déclaration de projet a été conduite en même temps qu'une autre procédure d'évolution du PLU : la procédure de modification simplifiée n°2, approuvée en mai 2025.
Ainsi, une seule observation figure dans le registre correspondant à la modification simplifiée n°2 du PLU, pour lequel le bilan de la mise à disposition a été tiré et annexé dans la délibération n°02 05 25 du 13 mai 2025. Dans cette annexe figure un extrait du registre dont le titre est sans ambiguïté.
Dans le registre d'observation relatif à la déclaration de projet aucune observation n'a été inscrite. Le registre est vierge.
- **Recommandation 6 :** Repenser le mode de communication avec la population.
Le choix a été fait de ne pas organiser de réunion publique car plusieurs réunions publiques ont été organisées dans le cadre de l'élaboration du PLU approuvé en 2019. L'opportunité de créer une opération en greffe de village dans le quartier de l'Apié et les Poiriers a toujours été

expliquée. Une zone d'urbanisation future figurait déjà dans le précédent document d'urbanisme.

Considérant que la mise en compatibilité du PLU est un préalable aux autorisations du projet et ne présage en rien de l'obtention de ces autorisations (Permis de construction, permis d'aménager, etc.).

Considérant que le dossier de déclaration de projet qui met en compatibilité le PLU, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé.

Il convient que le Conseil Municipal délibère sur l'intérêt général du projet, objet de la déclaration de projet tel que justifié dans le dossier annexé à la présente délibération, et se prononce sur l'approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

**Le conseil municipal de Quinson ouï l'exposé de Monsieur le Maire,
Et après en avoir délibéré 8 voix pour :**

- **Déclare** l'intérêt général du projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUc de l'Apié et les Poiriers pour la création d'une opération en greffe du village, présenté dans le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme,
- **Approuve** la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme tel qu'elle est annexée à la présente délibération ;
- La présente délibération sera transmise au Préfet, et notifiée :
 - aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental,
 - aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'industrie, de la Chambre de Métiers et de la Chambre d'agriculture,
 - au Président du Parc Naturel Régional Verdon,
 - au Président de la Communauté d'Agglomération Durance Luberon Verdon et du SCOT Durance Luberon Verdon Agglomération,
 - au Centre Régional de la Propriété Forestière
 - à l'institut des Appellations d'origine Contrôlée,
 - aux Maires des communes limitrophes.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois ; la mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;

Conformément aux articles L133-5 et L 153-23 du Code de l'urbanisme et à l'ordonnance n°2021-1310 du 7.10.2021, la transmission au Préfet de la présente délibération et du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU qui l'accompagne s'effectuera via le Géoportail de l'urbanisme. La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU deviendra exécutoire après ce téléversement sur le Géoportail de l'urbanisme.

Fait et délibéré en Mairie, les mêmes jour, mois et an que dessus et ont signé au registre les membres présents

Le secrétaire de séance,
Laurence OGOR



Le Maire,
Jacques ESPITALIER



Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que : la présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif de Marseille à compter de sa notification ou publication, en application de l'article R.421-1 et suivants du Code de Justice Administrative.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche interrompant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;

- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.