

Document n°1 :

Note de présentation

# Quinson

## Plan Local d'Urbanisme



**Modification simplifiée n°2**



## PLU

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 4 juin 2019

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2022

**Modification simplifiée n°2 prescrite par arrêté municipal du .....3 décembre 2024**

**Table des matières**

<b>1</b>	<b>OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT .....</b>	<b>4</b>
2.1	ARTICLE UA 11.....	4
2.2	ARTICLES UB 7, UC 7, UE 7, 1AU7 .....	4
2.3	ARTICLE 1AU 8 .....	5
2.4	ARTICLE 2AU 2 .....	5
<b>3</b>	<b>SUPPRESSION D’UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>SAISINE DE L’AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE AU CAS PAR CAS .....</b>	<b>7</b>

# 1 Objet de la modification simplifiée n°2 du PLU

La commune a approuvé son PLU en 2019. Il a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 27 janvier 2022.

## **L'objet de la présente modification simplifiée n°2 du PLU consiste à mettre en œuvre les objectifs suivants :**

- Corriger le règlement.
- Supprimer un emplacement réservé et par voie de conséquence corriger les OAP.

Cette procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme n° 2 a été engagée par arrêté municipal du 3 décembre 2024 et s'inscrit dans les règles définies à l'article L153-36 du code de l'urbanisme qui dispose que :

«Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque ..., la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation...»

Cette procédure de modification peut être utilisée dans la mesure où les objectifs, conformément à l'application de l'article L 153-31 :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives....

Et que cette procédure peut être effectuée selon une procédure simplifiée, selon les dispositions de l'article L 153-45 du code de l'urbanisme.

## 2 Les modifications du règlement

Les évolutions du règlement écrit du PLU sont identifiées dans le document 4.1.1 du dossier de modification, **en rouge, surligné de jaune**.

### 2.1 Article Ua 11

Cet article traite de l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords dans la zone correspondant au village. Une disposition de cet article traite des balcons.

Les balcons doivent être positionnés à 1 m des limites séparatives. La modification insère le terme « minimum » dans cette disposition. L'esprit de la règle est bien d'éviter des balcons trop proches d'une propriété voisine. La rédaction actuelle signifie qu'ils doivent être implantés à 1 m mais pas à 2 ou 3 m des limites séparatives. La rédaction modifiée montre la volonté de fixer une distance minimale.

#### PLU actuel

##### Balcons

Les balcons sont autorisés sur les voies publiques et privées, s'ils sont implantés à plus de 4,5 mètres de hauteur par rapport à la voie.

Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies ayant un vis-à-vis inférieur à 5 mètres.

Les gardes corps devront être réalisés selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le centre-ville.

La profondeur du balcon devra être de 80 centimètres maximum.

Les balcons devront être positionnés à 1 mètre des limites séparatives.

#### PLU modifié

##### Balcons

Les balcons sont autorisés sur les voies publiques et privées, s'ils sont implantés à plus de 4,5 mètres de hauteur par rapport à la voie.

Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies ayant un vis-à-vis inférieur à 5 mètres.

Les gardes corps devront être réalisés selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le centre-ville.

La profondeur du balcon devra être de 80 centimètres maximum.

Les balcons devront être positionnés à **minimum** 1 mètre des limites séparatives.

### 2.2 Articles UB 7, UC 7, Ue 7, 1AU7

Ces articles sont relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il s'agit également d'ajouter le terme « minimum », afin de correspondre à la volonté de la commune lors de la rédaction de la règle.

Ces articles sont corrigés de la manière suivante :

<b>Ub 7</b>	
<i>PLU actuel</i>	<i>PLU modifié</i>
Les constructions nouvelles doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ soit en limite séparative,</li> <li>○ soit à 3 mètres des limites séparatives.</li> </ul>	Les constructions nouvelles doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ soit en limite séparative,</li> <li>○ soit à <b>minimum</b> 3 mètres des limites séparatives.</li> </ul>
<b>Uc 7</b>	
<i>PLU actuel</i>	<i>PLU modifié</i>
Les constructions nouvelles doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ soit en limite séparative,</li> <li>○ soit à 3 mètres des limites séparatives.</li> </ul>	Les constructions nouvelles doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ soit en limite séparative,</li> <li>○ soit à <b>minimum</b> 3 mètres des limites séparatives.</li> </ul>

Ue7	
<i>PLU actuel</i>	<i>PLU modifié</i>
Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à 3 mètres des limites séparatives, soit en limite séparative.	Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à <b>minimum</b> 3 mètres des limites séparatives, soit en limite séparative.
1AU	
<i>PLU actuel</i>	<i>PLU modifié</i>
Dans la zone 1AU (1AUa, 1AUb) les constructions nouvelles doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ soit en limite séparative,</li> <li>○ soit à <b>5 mètres</b> des limites séparatives.</li> </ul>	Dans la zone 1AU (1AUa, 1AUb) les constructions nouvelles doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ soit en limite séparative,</li> <li>○ soit à <b>minimum 5 mètres</b> des limites séparatives.</li> </ul>

### 2.3 Article 1AU 8

Lors de la précédente modification du PLU (modification n°1) une règle a été insérée aux articles 8 des zones U précisant que la distance fixée entre deux constructions sur une même propriété ne s'appliquait pas aux constructions annexes. Cette règle n'a pas été insérée dans le règlement des zones 1AU.

Cette disposition est insérée dans le règlement des zones AU :

« Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes des constructions, de type garage, piscine, pool-house, abris de jardin... qui sont édifiées sur la même propriété que la construction principale. »

### 2.4 Article 2AU 2

Cet article est relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Dans cette zone dite « d'urbanisation future stricte », seule est autorisée l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation. La présente procédure insère la notion de « surface de plancher » dans la disposition afin de bien expliquer que l'extension de la surface de plancher est autorisée dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante.

Il s'agit d'une clarification, sans modification du sens de la règle.

#### *PLU actuel*

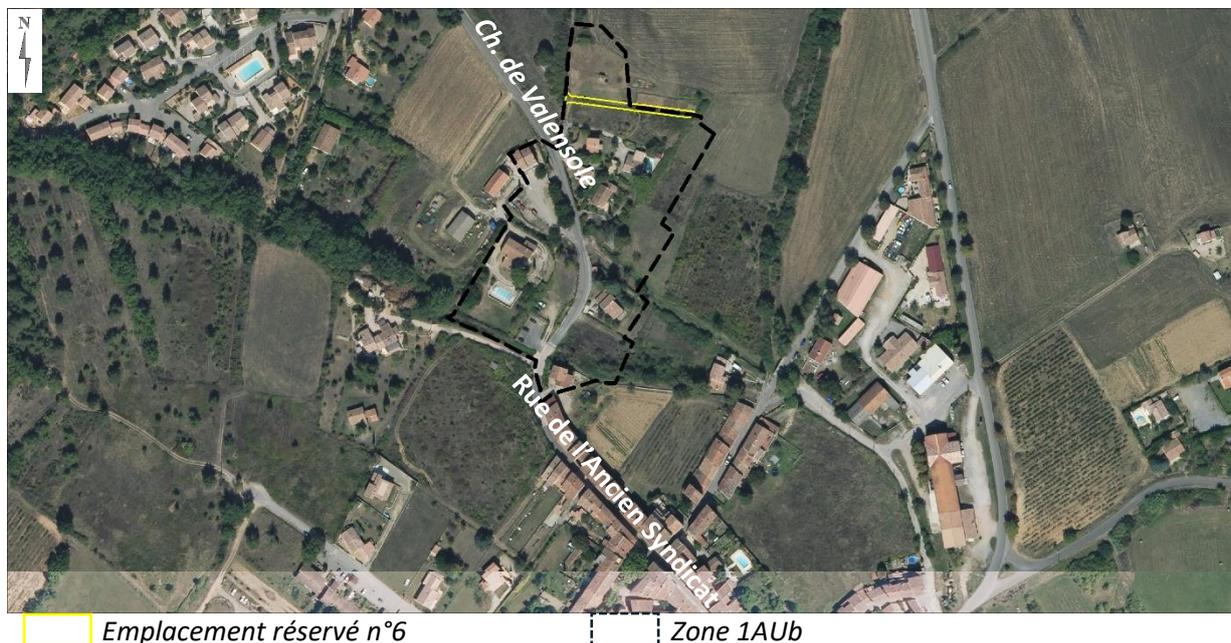
Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol respectant les conditions suivantes : ..... L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes et légales, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante. Les annexes à l'habitation sont autorisées dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher (annexes existantes y compris).

#### *PLU modifié*

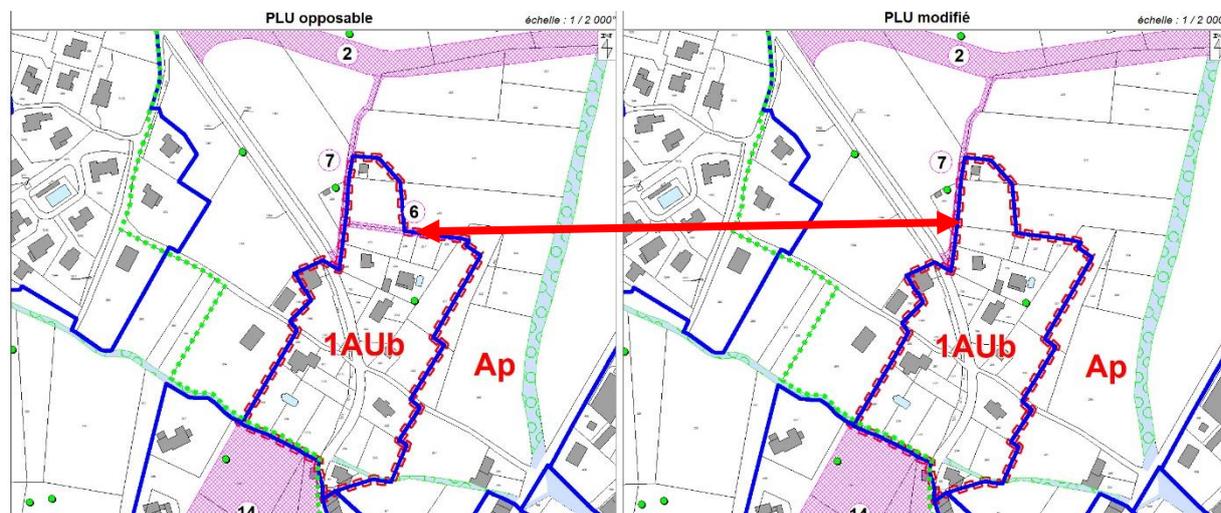
Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol respectant les conditions suivantes : ..... L'extension mesurée **de la surface de plancher** des constructions à usage d'habitation existantes et légales, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante. Les annexes à l'habitation sont autorisées dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher (annexes existantes y compris).

### 3 Suppression d'un emplacement réservé

L'emplacement réservé n°6 est destiné à la création d'une voie au sein de la zone 1AUb située chemin de Valensole.



Cette nouvelle jonction n'est plus nécessaire pour permettre l'accès aux parcelles situées au Nord de la zone. En effet, dans le cadre d'une réflexion d'ensemble cette liaison va être réalisée par les futurs propriétaires.



Les OAP de la zone 1AUb du PLU approuvé, citent cet ER et conditionnent l'ouverture à l'urbanisation de la zone à son acquisition et à la réalisation de la voie.

L'ER étant supprimé, les OAP de la zone 1AUb évoluent en conséquence pour ne plus faire mention de cet ER, mais uniquement de la nécessité de réaliser la voie.

La suppression de cet ER induit donc une évolution du document graphique, de la liste des ER dans le document n°4.1.3. du PLU et d'une évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le document 3 du PLU.

## 4 Saisine de l'autorité environnementale au cas par cas

La modification simplifiée n°2 comprend un certain nombre d'évolutions règlementaires, mais ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables du PLU approuvé (PADD).

Dans la mesure où les orientations générales du PADD ne sont pas modifiées, conformément à l'article R104-12, 3° du code de l'urbanisme, la commune a saisi l'autorité environnementale dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas dit « ad Hoc ». Cette saisine intervient conformément à l'article R104-35 du code de l'urbanisme avant la soumission du dossier de modification simplifiée aux personnes publiques associées.

