

Document n°1 :

Exposé des motifs

Quinson

Plan Local d'Urbanisme



PLU

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du.....4 juin 2019

Modification simplifiée n°1 prescrite par délibération du Conseil Municipal du.....27 janvier 2022

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

Table des matières

1. Préambule.....	3
2. Les modifications apportées au règlement	4
2.1. La zone UA	4
2.2. Les zones UB	4
2.3. La zone UC.....	5
2.4. Justifications des corrections apportées au règlement des zones UB et UC.....	6
2.5. La zone UE.....	8
2.6. La zone 1AU	9
2.7. La zone 2AU	13
2.8. La zone Ap.....	14
3. Compatibilité avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	18
4. Compatibilité avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale.....	20

1. Préambule

La commune a approuvé son PLU en 2019. La présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLU a été engagée par délibération du Conseil Municipal du 27 janvier 2022.

Après 3 ans d'application et afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, de corriger une erreur matérielle, d'unifier les règles d'implantation des nouvelles constructions dans certains quartiers du territoire et de permettre l'implantation de piscines dans une zone où elles n'étaient pas autorisées, il est nécessaire d'apporter quelques corrections.

Cette procédure de modification simplifiée n°1 ne concerne que le règlement du PLU.

Cette procédure s'inscrit dans les règles définies à l'article L 153-45 du code de l'urbanisme qui dispose que :

«La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, c'est-à-dire majorer de plus de 20% les possibilités de construction, diminuer les possibilités de construire, réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

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, et 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.

Cette procédure respecte l'économie générale du PLU traduite, notamment, dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dossier a été soumis pour avis aux personnes publiques associées. Le dossier soumis au vote du Conseil Municipal pour son approbation, comprend des justifications complémentaires pour donner suite aux avis de l'Etat et de la Commission Départementale de Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

2. Les modifications apportées au règlement

2.1. La zone UA

L'article 11 de la zone UA, correspondant au centre du village, précise dans sa partie « Boiserie des fenêtres et volets » que :

- « Les volets roulants pour les fenêtres et portes d'habitation ne sont autorisés que s'ils ne sont pas visibles depuis la voie publique. ».

Cette disposition va à l'encontre d'une autre partie de cet article « Menuiseries des fenêtres et volets » qui précise que :

- « Les volets peuvent être persiennés ou pleins (à double lame croisée, à cadre), selon les modèles anciens présents dans le centre urbain. Les volets roulants ou à barre et écharpe sont interdits. »

Modification du règlement :

La disposition autorisant les volets roulants pour les fenêtres et portes d'habitation, dans la partie « Boiserie des fenêtres et volets » de l'article 11 est supprimée.

Justifications : ces deux dispositions sont contradictoires. De plus, dans le règlement du secteur 1 « le Village et ses jardins » du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, qui correspond à la zone UA du PLU, « les volets roulants extérieurs ne sont pas autorisés ».

Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine est servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU.

Il est donc nécessaire de supprimer, dans le règlement du PLU, la disposition qui autorise les volets roulants sous certaines conditions.

2.2. Les zones UB

- ✓ **L'article 7 de la zone UB** pose les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il précise que :

- « les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limites séparatives, soit à 5 mètres des limites. »

La distance de 5 mètres est trop importante au regard de la densité recherchée dans cette zone située en 1^{ère} couronne du village.

Modification du règlement :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées :
 - soit en limite séparative,
 - soit à **3 mètres** des limites séparatives.

- ✓ **L'article 8 de la zone UB** pose les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

- « Les constructions nouvelles sur une même propriété doivent être implantées à minimum **6 mètres** les unes par rapport aux autres.
Dans le cadre d'un Permis d'Aménager, les constructions doivent être implantées à minimum **8 mètres** les unes par rapport aux autres. »

Dans le même sens que la correction précédente, ces distances de 6 et 8 mètres ne favorisent pas la densité recherchée dans cette zone située en 1^{ère} couronne du centre du village.

Modification du règlement :

- Une disposition est ajoutée : « Cette règle ne s'applique 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. »

2.3. La zone UC

- ✓ **L'article 7 de la zone UC** pose les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il précise que :

- « les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite séparatives, soit à 5 mètres des limites. »

La distance de 5 mètres est trop importante au regard de la densité recherchée dans cette zone située en 2ème couronne du village dans des quartiers résidentiels moyennement denses.

Modification du règlement :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées :
 - soit en limite séparative,
 - soit à **3 mètres** des limites séparatives.

- ✓ **L'article 8 de la zone UC** pose les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

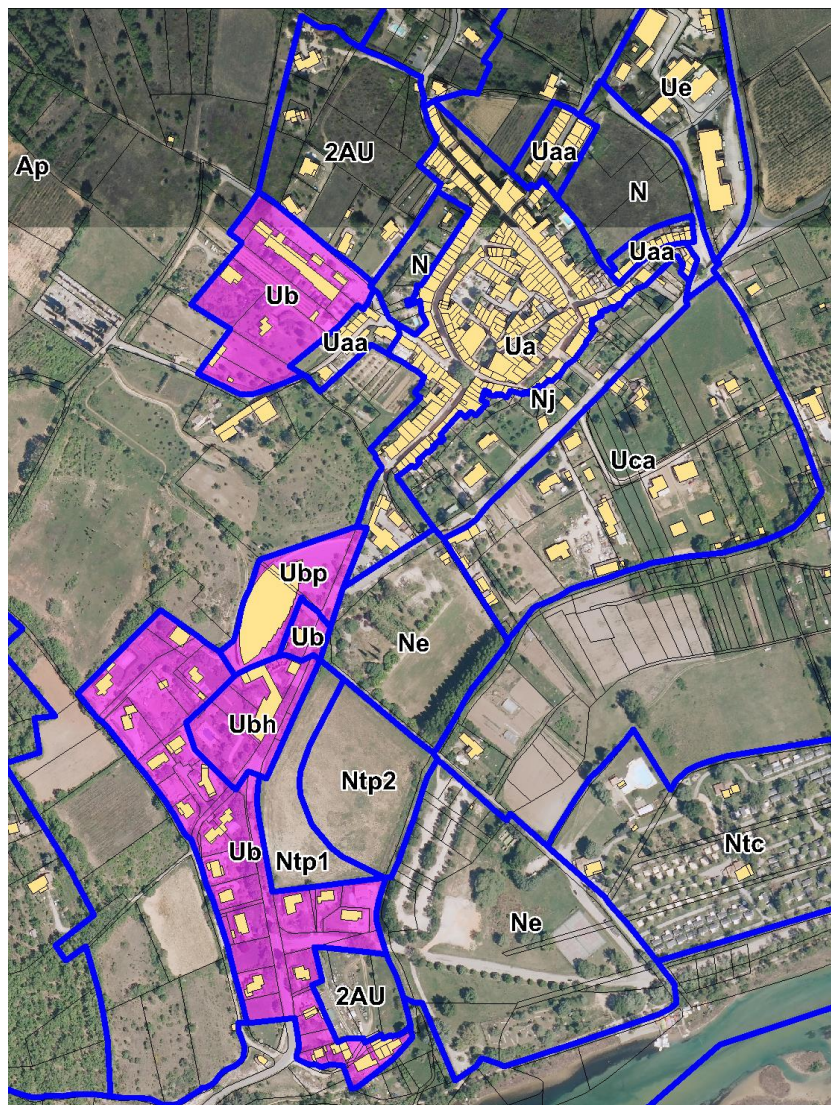
- « Les constructions nouvelles sur une même propriété doivent être implantées à minimum **6 mètres** les unes par rapport aux autres.
 Dans le cadre d'un Permis d'Aménager, les constructions doivent être implantées à minimum **8 mètres** les unes par rapport aux autres.
 Les piscines, couvertes ou non, doivent respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. »

Modification du règlement :

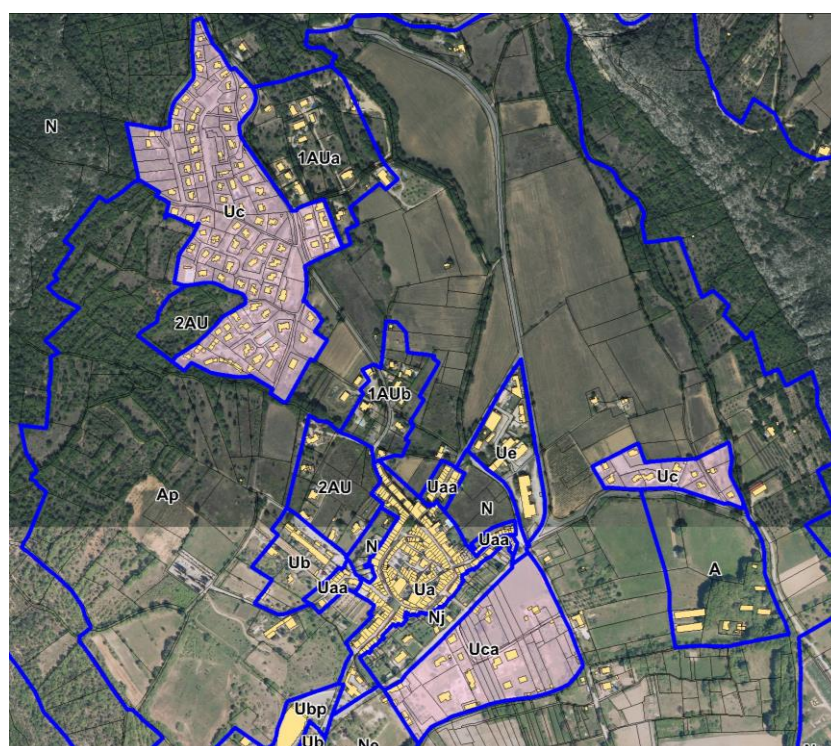
- Une disposition est ajoutée : « Cette règle ne s'applique pas aux annexes des constructions, de type garage, piscine, pool-house, abris de jardin... qui sont édifiées sur une même propriété que la construction principale. »
- La règle sur les piscines est supprimée, car elle concerne les limites séparatives qui sont gérées par l'article 7 et qu'elle vient en contradiction avec la règle de l'article qui permet l'implantation des piscines à 2 mètres des limites séparatives.

2.4. Justifications des corrections apportées au règlement des zones UB et UC

La zone UB représente des zones à caractère principalement résidentiel moyennement dense. Elle comporte 2 sous-secteurs : un secteur hôtelier (Ubh) et un secteur correspondant au musée préhistorique (Ubp). La zone UB et ses secteurs forme la 1^{ère} couronne du centre du village.



La zone UC représente des zones moyennement dense à caractère résidentielle située en 2^{ème} couronne du centre du village.



Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, du règlement actuel, ne favorisent que partiellement la densité, puisqu'il est possible de bâtir en limite séparative mais, que dans le cas contraire, il faut maintenir une bande de 5 mètres inconstructible. Dans le même sens, les annexes des constructions doivent être édifiées à au moins 6 mètres de la construction principale et à 8 mètres dans le cas d'un permis d'aménager.

La réduction de la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7) de 5 à 3 mètres et l'ajout de la disposition précisant que les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres ne s'applique pas aux annexes des constructions principales (article 8), favorisent une densité modérée mais significative dans ces zones.

Ces modifications n'augmentent pas les possibilités de construire. Elles favorisent la création d'un tissu urbain plus proche des voies que l'habitat diffus résidentiel. En effet, les dispositions relatives à l'emprise au sol ou aux hauteurs autorisées, qui sont les dispositions principales qui déterminent la densité dans une zone, ne font pas l'objet de correction.

Les constructions à emprise et hauteur égales, pourront être implantées plus près de la route, mais ne seront pas plus grande en projection frontale et en hauteur.

Ainsi, ces corrections n'augmentent pas les droits à construire de chaque zone de plus de 20 % au sens des articles L 153-41 et L 153-45 du code de l'urbanisme.

2.5. La zone UE

- ✓ **L'article 7 de la zone UE** pose les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il précise que :

- « les constructions nouvelles doivent être implantées à 3 mètres des limites séparatives. »

La zone UE correspond à une zone à vocation économique en entrée Nord du Village. Elle prend place entre la RD 11 et le chemin de Riez. Elle comprend la cave coopérative, le centre de secours, la salle polyvalente et des bâtiments à usage économique.

La distance de 3 mètres posée dans le règlement du PLU ne correspond pas à la physionomie actuelle de la zone. Plusieurs bâtiments sont construits sur les limites séparatives.



Modification du règlement :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées :
- soit à **3 mètres** des limites séparatives,
 - soit en limite séparative,

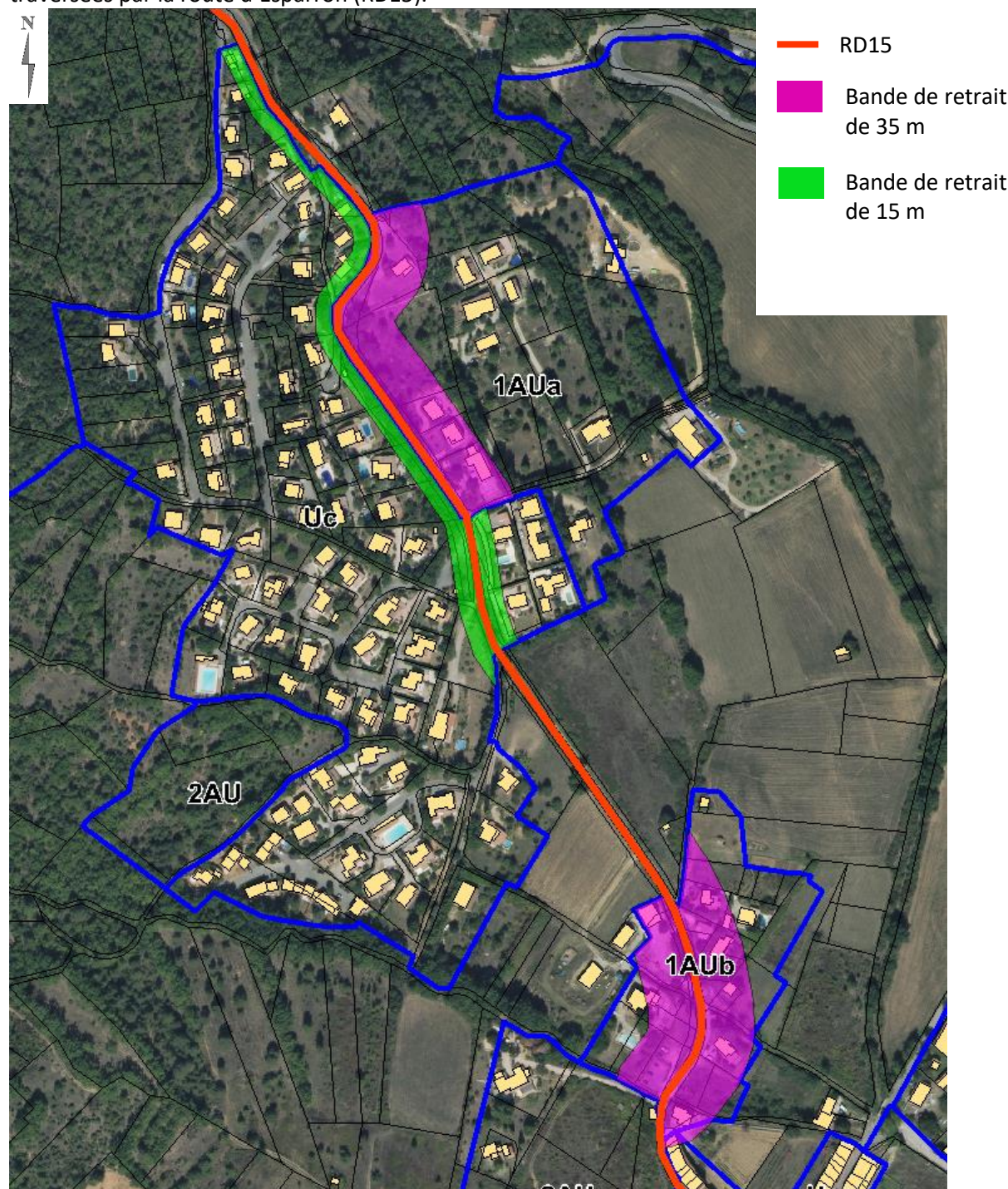
Justifications :

Il s'agit, avec cette modification, d'adapter le règlement à la réalité du terrain.

2.6. La zone 1AU

- ✓ **L'article 6 de la zone 1AU** pose les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
- « Dans l'ensemble de la zone 1AU (1AUa et 1AUb) toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :
 - 35 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour la RD 15 pour les habitations ;
 - 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour la RD 15 pour les autres constructions ;
 - 15 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour les autres Routes Départementales pour toutes constructions ».

Les secteurs 1AUa et 1AUb sont les zones d'extension de l'habitat situées au Nord du village. Elles sont traversées par la route d'Esparron (RD15).



Dans toutes les autres zones constructibles du PLU (Ub, Uc, Ue) les constructions doivent être implantées en retrait de 15 mètres par rapport à la chaussée des routes départementales.

Modification du règlement :

- « Dans l'ensemble de la zone 1AU (1AUa et 1AUb) toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :
 - 15 mètres par rapport à l'axe de la chaussée des Routes Départementales pour toutes constructions ».

La règle qui impose un recul de 35 mètres pour les habitations et de 25 mètres pour les autres constructions est supprimée.

Justifications :

Les zones 1AUa et 1AUb sont en partie bâties, on peut remarquer que dans ces secteurs la quasi-totalité des constructions existantes se trouve à moins de 35 mètres de la RD 15.

Sur la carte ci-dessous est matérialisées les différentes propriétés composant la zone 1AUb. On constate que 3 parcelles non bâties se trouvent dans la bande des 35 m, dont une partiellement. Les parcelles hachurées en rouge correspondent à un parking communal.

Il semble peu probable qu'une division soit possible, quelque soit la largeur de la bande de retrait, pour 6 des propriétés composant la zone.



Sur la carte ci-dessous, on constate qu'une seule parcelle non bâtie se trouve dans la bande des 35 m. Les parcelles bordant la route sont incluses dans la bande des 15 mètres (nouvelle limite de constructibilité).



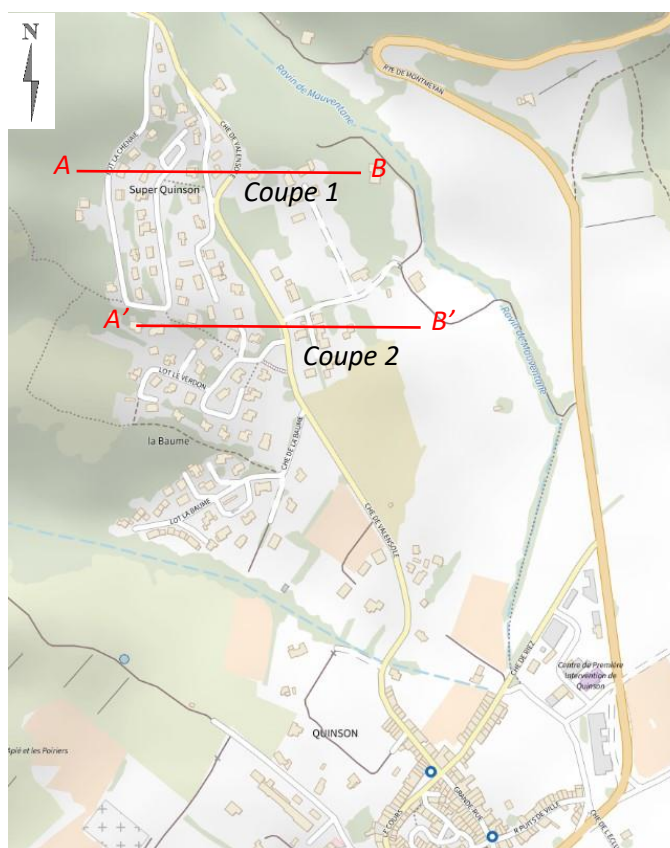
La diminution de la bande inconstructible suggère un parti d'aménagement plus urbain mais n'augmente pas les densités possibles puisque les articles relatifs à l'emprise au sol ou à la hauteur ne sont pas modifiés.

Les constructions à emprise et hauteur égales, pourront être implantées plus près de la route, mais ne seront pas plus grande en projection frontale et en hauteur.

Par ailleurs, dans le règlement de la zone Uc, qui fait face au secteur 1AUa, un retrait de 15 mètres est imposé. Il n'y a pas lieu de faire une différence selon que l'on se trouve à l'Est ou à l'Ouest de la RD 15 dans ces zones en entrée du village.

De plus, le Département a précisé dans son avis formulé sur la procédure «la procédure vise également à modifier les règles de recul des constructions par rapport à la RD 15 dans les zones 1AUa et 1AUB au nord du village. Le règlement approuvé par la Commune en 2019 énonce un recul de 35 mètres des habitations. L'avis du Département, daté du 3 mai 2018, précisait que cette règle de recul s'appliquait pour la RD 11 classée dans le réseau structurant tandis que la RD 15, hors zone de bâti aggloméré, c'est un recul de 15 mètres qui était mentionné. Aussi, la correction de cette erreur matérielle fait l'objet d'un avis favorable du Département ».

Enfin, pour le secteur 1AUa, la topographie des terrains fait que les constructions se trouvent en contrebas de la RD 15 et donc moins perceptibles.



Coupe 1



Coupe 2



Vue coupe 1

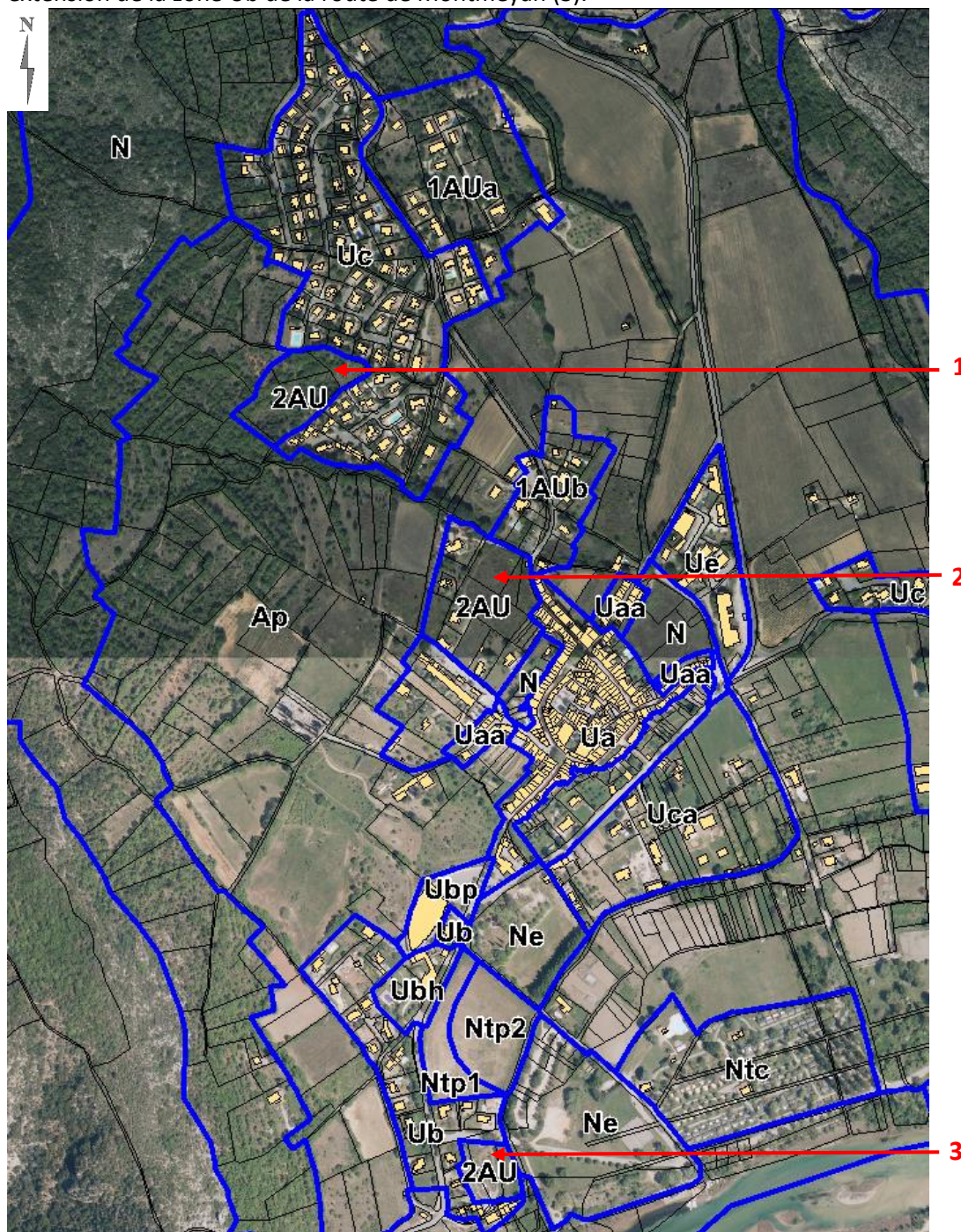


Vue coupe 2

2.7. La zone 2AU

- ✓ **L'article 7 de la zone 2AU** pose les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il précise que :
 - « l'implantation des futures constructions devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant la zone, qui seront réalisées après modification ou révision du PLU.
 Dans tous les cas, un recul d'au moins 5 mètres devra être respecté par rapport à toute limite séparative. Ce recul devra être planté. »

Le PLU comprend 3 zones 2AU : au-dessus du lotissement Le Verdon (1), en extension du village (2) et en extension de la zone Ub de la route de Montmeyan (3).



La distance de 5 mètres est trop importante au regard des corrections apportées, par la présente procédure, au règlement des zones Ub ou Uc par exemple.

Modification du règlement :

- « l'implantation des futures constructions devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant la zone, qui seront réalisées après modification ou révision du PLU.

Dans tous les cas, un recul d'au moins 4 mètres devra être respecté par rapport à toute limite séparative. Ce recul devra être planté. »

Justifications :

Il s'agit dans cette modification d'harmoniser les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Cependant, les zones 2AU ne sont pas ouvertes à l'urbanisation. La création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sera nécessaire, et des règles plus fines devront être posées au regard de chaque secteur et en fonction du parti d'aménagement choisi.

C'est au moment de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs que l'intégration paysagère sera réfléchie et des règles complètes et adaptées seront posées.

2.8. La zone Ap

- ✓ **L'article 2 de la zone A** pose les règles d'occupations et d'utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Il précise que dans le secteur Ap sont autorisées:

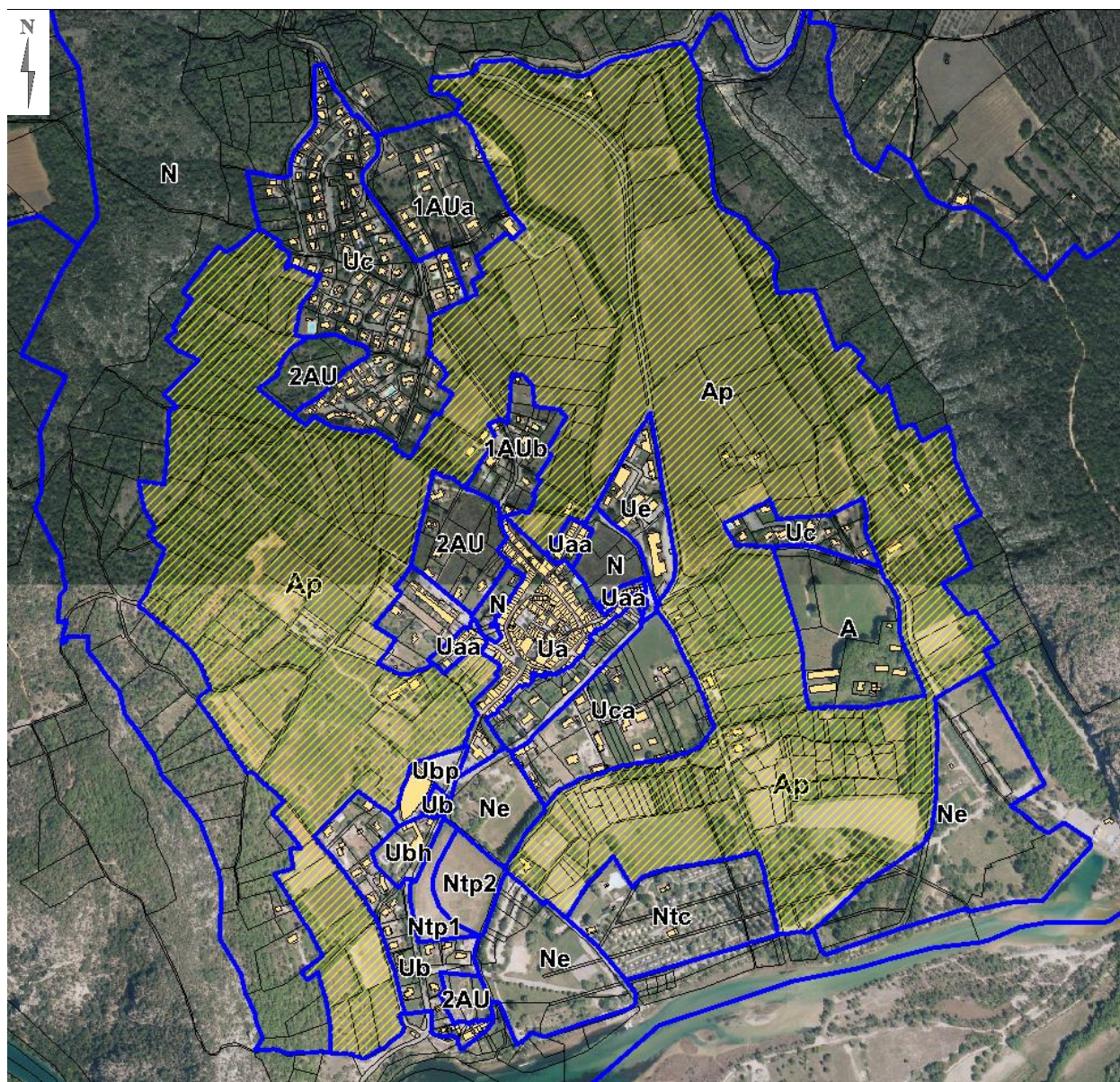
- « les extensions des bâtiments liés et nécessaires aux exploitations agricoles existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU.

Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être liées à une exploitation agricole, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes :

- ↳ dans la limite **de 200 m²** de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise) ;
- ↳ sous condition que la construction à usage d'habitation s'effectue dans la continuité du bâti agricole existant ;
- ↳ et sous réserve de l'existence d'un bâtiment technique préexistant édifié.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière avoisinante et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

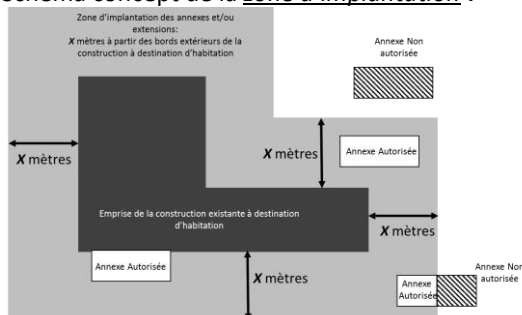
Les équipements, installations, ouvrages et travaux inscrits en emplacements réservés (ER). »



Modification du règlement, ajout de la disposition suivante :

- Les piscines et leurs bâtiments techniques obligatoirement enterrés des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation sont autorisées :
 - ↳ Dans la limite de **50 m²** d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière),
 - ↳ Dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon de **15 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation initiale. (voir le schéma concept de la zone d'implantation ci-dessous).
 - ↳ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontré, de principe d'implantation pourra être adapté.

Schéma concept de la zone d'implantation :



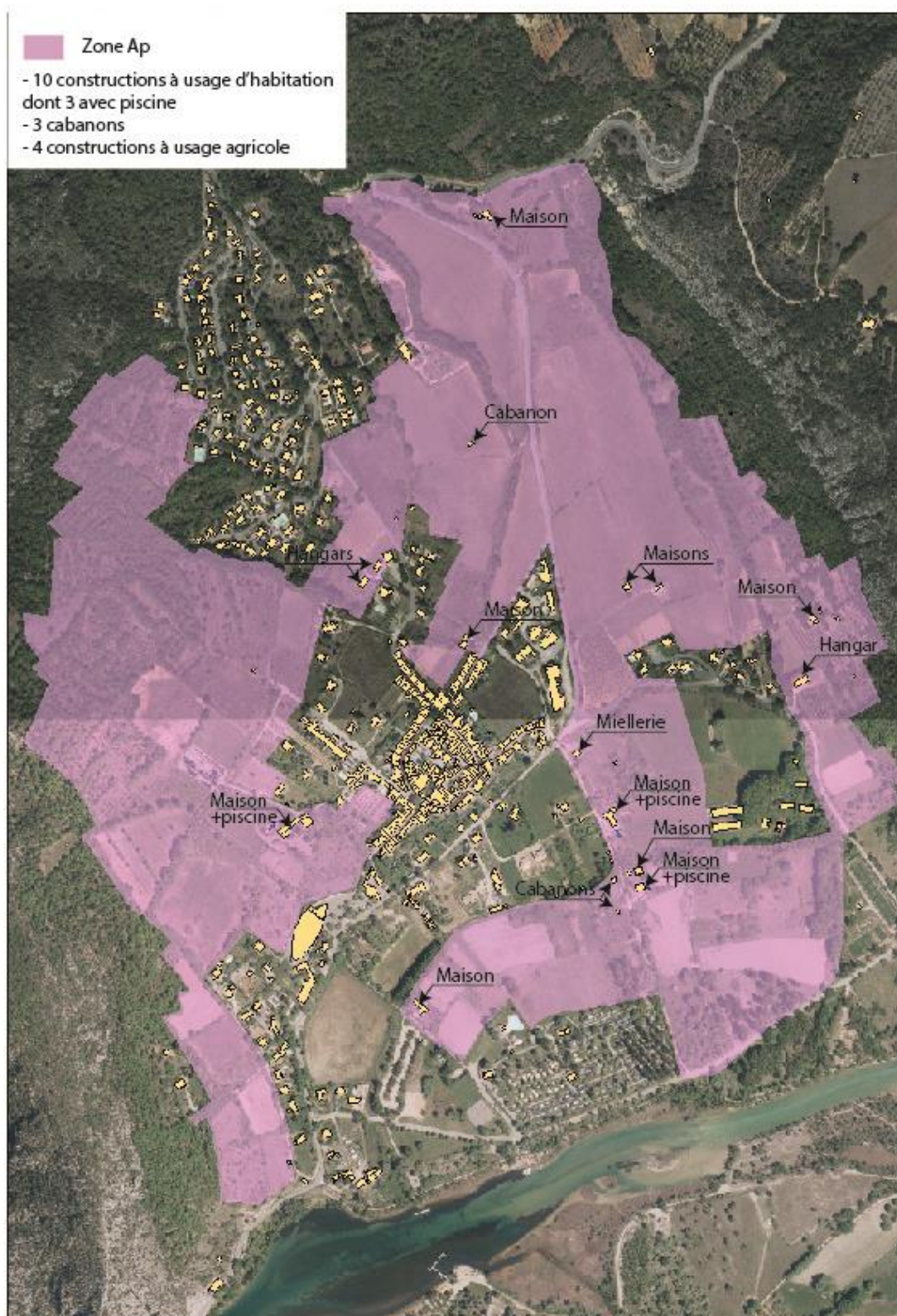
- Emprise de la construction existante à usage d'habitation
- Zone d'implantation à l'intérieur de laquelle les annexes et extensions sont autorisées.

Justifications :

La zone Ap correspond à des espaces agricoles à enjeux paysagers. Elle s'étend depuis les rives du Verdon jusqu'au Nord du Village en ceinturant les zones habitées.

Le règlement ne prévoit pas la possibilité de construire des piscines, cependant cette zone largement exploitée comprend :

- 10 constructions à usage d'habitation, dont 3 possèdent des piscines,
- 3 cabanons,
- 4 constructions à usage agricole (miellerie et hangars).



Cette modification ne concernerait que 7 constructions à usage d'habitation, celles qui ne possèdent pas encore de piscine.

La valeur paysagère de la zone ne serait pas perturbée ou diminuée par l'implantation de piscines très éloignées les unes des autres mais qui doivent être au plus près de la construction principale : 15 mètres. Cette zone d'implantation est réduite par rapport au règlement des zones agricoles « classiques » qui permet une implantation à 25 mètres à partir des bords extérieurs de la construction.

Cette correction ne va pas à l'encontre des orientations générales du PADD et des justifications apportées dans le rapport de présentation du PLU.

Il ne s'agit pas d'autoriser des constructions réellement visibles dans le grand paysage comme des annexes de 3,5 mètres de hauteur. Les piscines autorisées sont de plain-pied dont les locaux techniques devront être enterrés. Elles prendront place au plus près des constructions puisque la zone d'implantation est fixée à 15 mètres au lieu des 25 mètres fixés dans les zones A « classiques ». Cette disposition permet d'une part de limiter l'impact visuel et d'autre part de s'assurer du faible impact sur la consommation de l'espace.

Par ailleurs, les constructions existantes à usage d'habitation sont implantées dans un espace clos, arboré et très souvent bordé de haies. Les vues directes sur ces nouvelles piscines seront négligeables, dans l'hypothèse où les 7 constructions existantes à usage d'habitation sans piscine, se dotent d'un tel équipement.



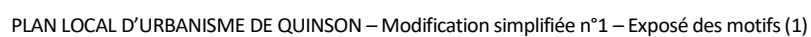
Enfin, en ce qui concerne la ressource en eau, elle est assurée par la Société du Canal de Provence. L'implantation de 7 piscines au maximum dans une zone, n'aggraverait pas la situation de notre ressource et de la gestion de l'eau. Les difficultés rencontrées cet été, est une problématique régionale et nationale dont les enjeux et les solutions doivent être trouvées à ces échelles.

3. Compatibilité avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD s'articule autour de 4 grands axes qui sont déclinés en orientations :

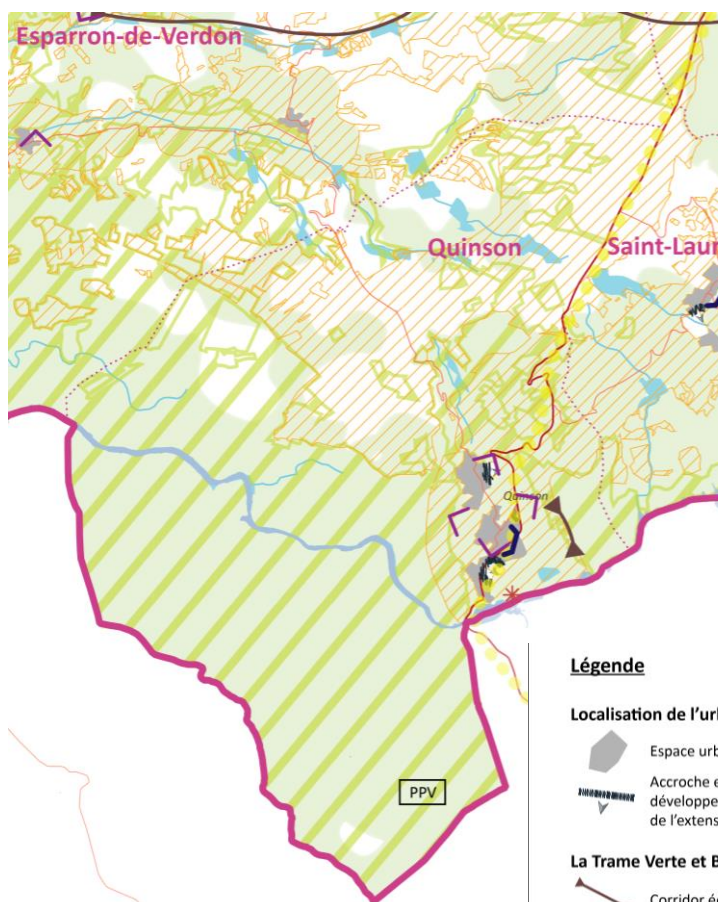
- Orientations pour un développement villageois durable : Accueillir de nouveaux habitants, renforcer les liens sociaux en réinvestissant le centre du village, définir une programmation de l'urbanisation, adapter l'offre de logements et permettre le parcours résidentiel, adapter la capacité d'accueil des équipements publics au développement du village, connecter les quartiers de Quinson tout en assurant la sécurité routière.
- Orientations pour un développement économique local lié au terroir : Le projet agricole de Quinson, le projet énergétique de Quinson, le projet économique de Quinson, le projet « tourisme et loisirs » de Quinson, le développement des communications numériques.
- Orientations pour une politique paysagère forte : Être attentif aux perceptions lointaines sur Quinson, maintenir le village dans son écrin agricole et végétal, protection des éléments emblématiques patrimoniaux, intégration des extensions urbaines dans le paysage.
- Orientations pour préserver le patrimoine écologique et protéger les habitants des risques naturels : La trame verte et bleue de Quinson : préservation et remise en état des continuités écologiques, la protection des ressources en eau, la gestion des risques.

Aucune des modifications apportées par la présente procédure ne va à l'encontre d'une orientation développée dans le PADD.



Il développe également les orientations des politiques publiques d'aménagement : le développement de l'offre d'accueil de la population, la cohérence entre urbanisation et réseau de déplacements, l'optimisation de la localisation des activités économiques, le développement de l'économie touristique, la maîtrise de l'aménagement commercial, l'aménagement numérique, le développement des énergies renouvelables et l'anticipation des risques.

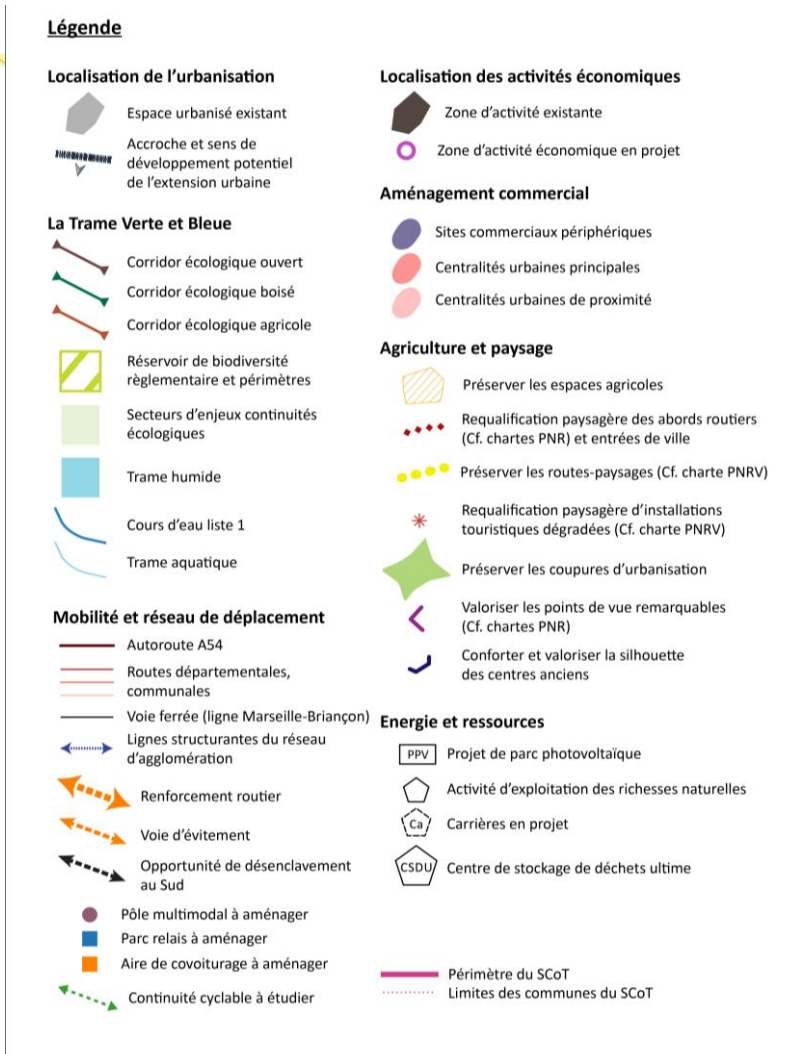
[illegible]



Zoom du schéma de synthèse

Est identifié sur le territoire de Quinson :

- un vaste réservoir de biodiversité et des espaces agricoles à préserver.
- Autour des espaces urbanisés existants sont positionnés : des points de vue remarquables et des zones de développement potentiel.
- La silhouette du village doit être conforter et valoriser.



Aucune des modifications apportées par la présente procédure ne va à l'encontre d'une orientation du SCOT de DLVA.