

Document n°2 :

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables

Quinson



Plan Local d'Urbanisme

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU



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
Déclaration de projet prescrite par délibération du Conseil Municipal du2 décembre 2024
Déclaration de projet approuvée par délibération du Conseil Municipal du25 septembre 2025

Table des matières

| | |
|---|----|
| Définition et portée du PADD | 3 |
| Les orientations générales du PADD | 4 |
| 1 Orientations pour un développement villageois durable | 5 |
| 1.1 Accueillir de nouveaux habitants..... | 5 |
| 1.2 Renforcer les liens sociaux en réinvestissant le centre du village | 5 |
| 1.3 Définir une programmation de l'urbanisation..... | 5 |
| 1.4 Adapter l'offre de logements et permettre le parcours résidentiel | 5 |
| 1.5 Adapter la capacité d'accueil des équipements publics au développement du village | 6 |
| 1.6 Connecter les quartiers de Quinson tout en assurant la sécurité routière | 6 |
| 2 Orientations pour un développement économique local lié au terroir | 7 |
| 2.1 Le projet agricole de Quinson..... | 7 |
| 2.2 Le projet énergétique de Quinson..... | 7 |
| 2.3 Le projet économique de Quinson | 7 |
| 2.4 Le projet « tourisme et loisirs » de Quinson..... | 7 |
| 2.5 Orientations relatives au développement des communications numériques..... | 7 |
| 3 Orientations pour une politique paysagère forte | 8 |
| 3.1 Etre attentif aux perceptions lointaines sur Quinson | 8 |
| 3.2 Maintenir le village dans son écrin agricole et végétal..... | 8 |
| 3.3 Protection des éléments emblématiques patrimoniaux | 8 |
| 3.4 Intégration des extensions urbaines dans le paysage | 8 |
| 4 Orientations pour préserver le patrimoine écologique et protéger les habitants des risques naturels..... | 9 |
| 4.1 La trame verte et bleue de Quinson : préservation et remise en état des continuités écologiques..... | 9 |
| 4.2 La protection des ressources en eau | 9 |
| 4.3 La gestion des risques..... | 9 |
| Planche synthétique des orientations générales du PADD | 10 |
| Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain | 11 |

Elément essentiel du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document qui a pour objectifs de permettre à la commune d'exprimer les choix d'aménagement et d'urbanisme retenus à l'échelle de son territoire, d'aménager, préserver et mettre en valeur le cadre de vie de ses habitants et visiteurs, d'assurer l'équilibre entre le développement économique de la commune, l'aménagement du cadre de vie et la préservation des espaces naturels, de gérer le sol de façon économe et équilibrée en respectant les objectifs du développement durable.

Définition et portée du PADD

Cadre d'application

Le présent PADD est régi par les dispositions applicables de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

Extraits des dispositions du code de l'urbanisme relatives au PADD :

Article L.151-15 Code de l'urbanisme : *«Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. »*

Le débat sur le PADD tenu au sein du conseil municipal porte sur ces orientations générales.

Enfin, l'article L151-15 du code de l'urbanisme précise que le PADD *« fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

Portée du PADD

Le PADD exprime la politique d'urbanisme de la commune pour les 20 années à venir. Cette échéance est conforme à celle portée par le SCOT DLVA.

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Par exemple, un permis de construire ne pourrait être refusé au motif que le projet n'est pas conforme au PADD.

Le PADD constitue le seul document à travers lequel on apprécie la notion d'atteinte à l'économie générale du PLU dans le cas d'une procédure de révision.

Le débat sur le PADD

Le PADD a fait l'objet de deux débats en Conseil Municipal les **6 janvier 2016** et **2 juillet 2018**.

Les orientations générales du PADD

Le projet d'aménagement de Quinson se traduit par quatre orientations générales mises en œuvre pour :

- 1- **Un développement villageois durable** : le PADD exprime la politique communale de développement urbain pour les 20 prochaines années. L'objectif est de permettre l'accueil de nouvelles populations au sein d'un environnement naturel protégé. Ainsi, l'extension de l'urbanisation se doit d'être mesurée et intégrée dans le paysage. Une programmation de l'ouverture à l'urbanisation des différents quartiers est définie.

- 2- **Pour un développement économique local lié au terroir** : le PADD engage la commune vers un développement économique durable et local basé sur ses propres richesses. L'agriculture prend donc ici toute sa place, ainsi que la production d'énergies renouvelables (telles que solaires ou éoliennes ...), mais aussi la valorisation touristique des ressources naturelles, patrimoniales et paysagères. Le cœur du village doit aussi concentrer un maximum d'attractivité, à l'année, tant auprès des habitants que des visiteurs.

- 3- **Développer une politique paysagère forte** : politique qui demande de porter une attention particulière aux perceptions lointaines sur Quinson, depuis différents points de vue, de protéger le patrimoine emblématique existant sur l'ensemble du territoire communal, de maintenir le village dans son écrin agricole et végétal, et enfin de permettre des extensions urbaines cohérentes, mesurées et intégrées dans le paysage.

- 4- **Préserver le patrimoine écologique et protéger les habitants des risques naturels** : Le PADD développe des mesures destinées à protéger le fonctionnement écologique du territoire en appliquant la Trame Verte et Bleue de Quinson, et en identifiant les secteurs soumis aux risques naturels et technologiques afin de limiter la vulnérabilité des secteurs concernés.

Les débats effectués en conseil municipal ont porté sur ces orientations générales, conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme.

1 Orientations pour un développement villageois durable

1.1 Accueillir de nouveaux habitants

- Permettre l'accueil de nouveaux arrivants, sans dépasser le plafond de **550** habitants en résidence principale d'ici **20** ans¹.
- Limiter la consommation de l'espace : L'urbanisation s'effectuera conformément à l'application de la loi montagne et conformément à la décision de la CDNPS² pour les secteurs situés en discontinuité.

1.2 Renforcer les liens sociaux en réinvestissant le centre du village

- Réinvestir les logements vacants.
- Poursuivre l'aménagement des espaces publics du village.
- Renforcer l'armature commerciale et les services de proximité dans le village : mise en place du droit de préemption sur les baux commerciaux, et règle sur les changements de destination en rez-de-chaussée.
- Poursuivre la requalification du centre du village : rénovation des façades, palette chromatique à respecter, typologie architecturale et patrimoniale à respecter...

1.3 Définir une programmation de l'urbanisation

- Programmer l'ouverture à l'urbanisation des quartiers suivants :
 - Ouverture à l'urbanisation immédiate du centre village, des quartiers des Férailles, chemin des Perriers, Notre Dame, la Chênaie, Maudevencet. Ces quartiers sont classés en zone urbaine « **U** ».
 - Ouverture à l'urbanisation conditionnée au respect de l'OAP : quartier de Ste Anne et Chemin de Valensole en cours d'urbanisation. Ces quartiers sont classés en zone à urbaniser « **1AU** ».
 - Ouverture différée nécessitant l'évolution du PLU : quartier de la Beaume, quartier de l'Apié et les Poiriers, le Moulin. Ces quartiers sont classés en zone à urbaniser stricte « **2AU** ».
- Maîtriser la consommation foncière, assurer un développement harmonieux de l'enveloppe urbaine en respectant ses densités : favoriser le comblement des dents creuses.

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

- Objectifs en matière de production de logements (en résidences principales et secondaires) :
 - 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.
 - 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.

 - Village : moyenne de **50** logements / hectare (densité moyenne brute).
 - Opération en greffe du village : moyenne de 40 logements / hectare (densité moyenne brute).
 - Autres quartiers : au moins **15** logements / hectare (densité moyenne brute).³
- Le PLU encourage la production de logement locatif social et l'accession 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.

¹ En 2015 Quinson accueillait 456 habitants en résidence principale avec un taux de cohabitation de 1.9 habitant / logement (source INSEE). Le délai de 20 ans du PLU correspond au délai de 20 ans du SCOT (rapport de présentation du SCOT – livret 3). La Variation Annuelle Moyenne (VAM) appliquée est de 0.96%, conformément au livret 3 du rapport de présentation du SCOT.

² CDNPS : commission départementale de la nature des paysages et des sites.

³ Conformément au DOO du Scot : densité pôle villageois 15 logt / ha.

1.5 Adapter la capacité d'accueil des équipements publics au développement du village

- Adéquation des réseaux d'eau et d'assainissement avec les capacités d'accueil du PLU.
- Adéquation des équipements collectifs : école, sportifs, culturels, gestion des déchets

1.6 Connecter les quartiers de Quinson tout en assurant la sécurité routière

- Permettre l'aménagement de nouvelles voies : maillage routier, nouvelles voiries, aménagement de voies pour assurer la sécurité routière ...
- Développement du stationnement tant pour les résidents, que pour les visiteurs : Aménager des espaces dédiés au stationnement au plus près du village, en veillant particulièrement à l'intégration paysagère des aménagements
- Favoriser la piétonisation du village par la création d'une déviation locale entre la RD15 et la RD11 au nord du village, pour l'accès aux quartiers de La Chênaie, de Ste Anne et du chemin de Valensole.
- Encourager les déplacements piétons autour du camping, du futur parc préhistorique, du musée, le long du Verdon et au village.

2 Orientations pour un développement économique local lié au terroir

2.1 Le projet agricole de Quinson

- La terre agricole est une ressource précieuse qu'il convient de protéger de l'urbanisation.
- Confirmer la vocation agricole de Quinson sur les deux entités du « plateau » et du « bassin ».
- Protection des espaces agricoles spécifiques : zones irriguées, zones AOP Pierrevert et secteur proche de la rivière du Verdon (quartier les Près)
- Favoriser le développement des projets agricoles : maraîchage, bergerie, remise en culture des terrasses à oliviers ...
- Lutter contre l'enfrichement des parcelles non cultivées : politique d'action foncière à mettre en place.

2.2 Le projet énergétique de Quinson

- Le PADD de Quinson identifie un secteur propice au développement d'installations de production d'énergies renouvelables au sud-est du plateau de Malassoque.

2.3 Le projet économique de Quinson

- Développer les services à la personne (ex : service de pharmacie assuré par La Poste).
- Poursuivre le développement de l'attractivité villageoise : maintenir l'office municipal de tourisme et l'agence postale communale dans le village, poursuivre les travaux d'aménagement paysager des espaces publics.
- Permettre l'installation et l'accueil de nouvelles entreprises et d'artisanat au sein de la zone artisanale existante : favoriser les ateliers relais, la mutualisation des services ...
- Renforcer l'armature commerciale et les services de proximité dans le village : mise en place du droit de préemption sur les baux commerciaux, règle sur les changements de destination en rez-de-chaussée.

2.4 Le projet « tourisme et loisirs » de Quinson

- Poursuivre le développement touristique à l'année, développer le tourisme lié au terroir et au patrimoine :
 - Activités culturelles : Musée, village préhistorique, village historique ...
 - patrimoine naturel,
 - Patrimoine préhistorique et historique
 - Activités sportives : lac, gorges, VTT, escalade ...
 - ⇒ Connecter ces pôles touristiques identifiés au PLU par des cheminements piétons balisés et signalés.
- Gérer l'affluence touristique et notamment celle des autocars
- Développer la capacité d'accueil en matière d'hébergement touristique : maintenir le camping, développer les gîtes et l'accueil chez l'habitant, l'accueil touristique au sein des exploitations agricoles ...

2.5 Orientations relatives au développement des communications numériques

- Poursuivre les efforts en matière d'accessibilité numérique : le PLU encourage le développement des infrastructures numériques pour permettre l'accès au plus grand nombre au Très Haut débit et permettre le développement d'activités liées au télétravail (nouvelles activités tertiaires).

3 Orientations pour une politique paysagère forte

3.1 Etre attentif aux perceptions lointaines sur Quinson

- Valoriser les points de vue de découverte du village en protégeant les cônes de vue :
 - Depuis la route départementale au nord du village.
 - Depuis les reliefs à l'est et à l'ouest du village (sommet des falaises).

3.2 Maintenir le village dans son écrin agricole et végétal

- Préserver les coupures d'urbanisation, conserver une « ceinture verte » autour du village.
- Protéger de toute urbanisation les espaces agricoles identifiés au PLU autour du village.
- Conserver des boisements et autres éléments végétaux au sein des quartiers résidentiels.
- Conserver les jardins des quartiers résidentiels éloignés du village, limiter la densification urbaine.

3.3 Protection des éléments emblématiques patrimoniaux

- Patrimoine naturel : Boisements remarquables, reliefs emblématiques, ...
- Patrimoine agricole : Structure paysagère à protéger, haies,
- Patrimoine bâti : Dans le village, autour du village, et le petit patrimoine rural, éléments bâtis témoins de l'histoire et de l'architecture locale, ...

3.4 Intégration des extensions urbaines dans le paysage

L'extension urbaine s'effectuera selon le principe de cohérence avec l'existant et avec la typologie urbaine de Quinson:

- Prolongement de l'urbanisation, avec un travail spécifique sur les limites et les franges, dans le respect de la qualité des espaces et du bâti;
- Les liens forts que le village entretient avec son environnement, à savoir les jardins, les franges agricoles, l'intérêt de respecter les coupures « vertes » d'urbanisation non bâties.
- Les constructions, leurs implantations, leurs matériaux veilleront à « redécouvrir » des pratiques « ancestrales », à savoir, l'ensoleillement, la protection vis-à-vis des vents, l'utilisation de matériaux naturels et locaux,
- Les extensions urbaines veilleront à s'articuler de manière cohérente avec les équipements publics : liaisons piétonnes, espaces publics (place, placettes, jardins...)
- Les extensions urbaines veilleront à intégrer une trame verte : surface imposée de jardins, espèces végétales proscrites et conseillées, ...
- Les extensions urbaines veilleront à respecter les cônes de vue et les perspectives ouvertes sur le village et l'environnement : une hauteur maximale imposée, aspect extérieur des constructions de qualité...

4 Orientations pour préserver le patrimoine écologique et protéger les habitants des risques naturels

4.1 La trame verte et bleue de Quinson : préservation et remise en état des continuités écologiques

- Protéger le fonctionnement écologique du territoire en répondant, par l'élaboration d'une Trame Verte et Bleue communale, aux objectifs régionaux de préservation des continuités écologiques.

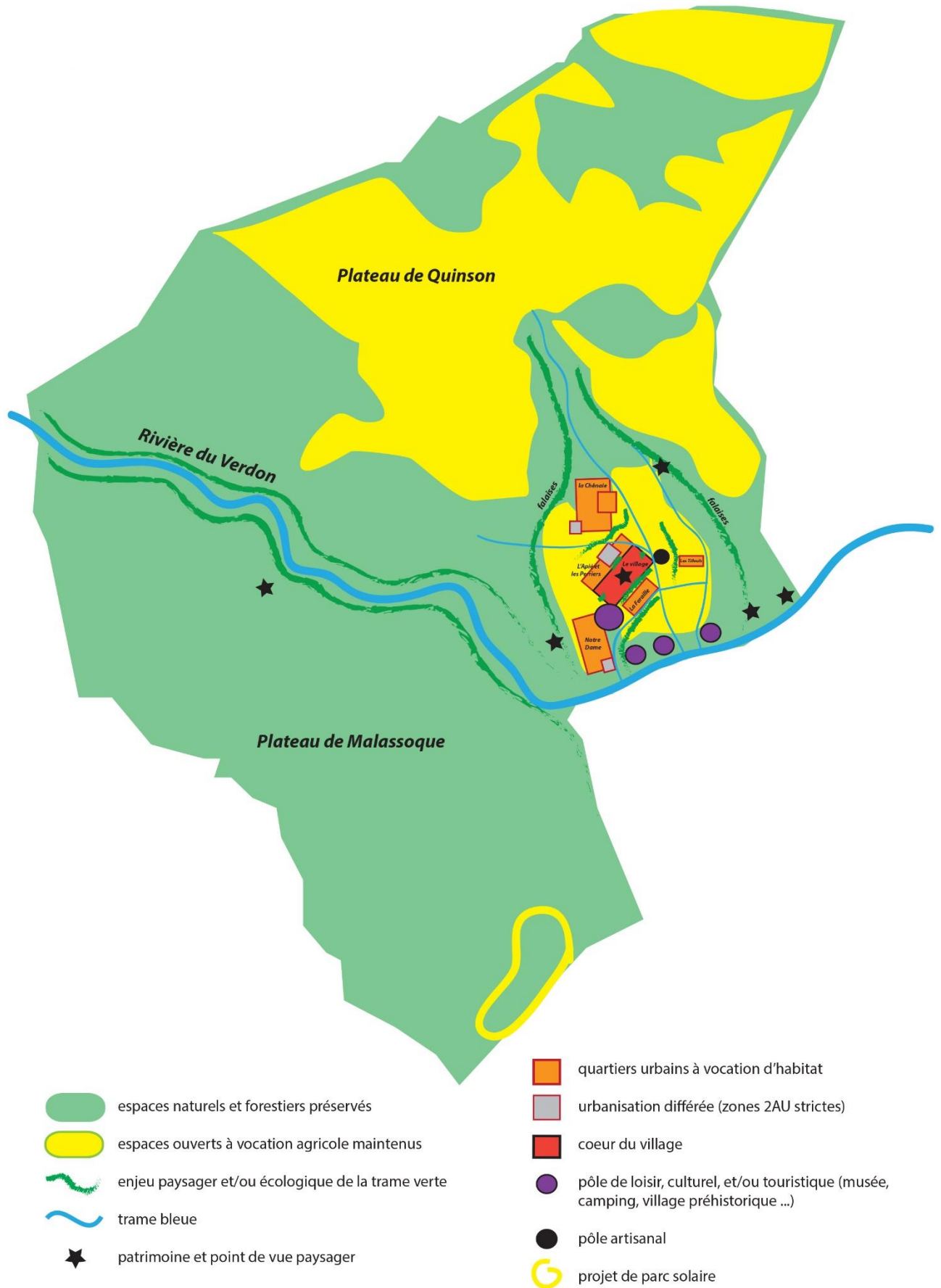
4.2 La protection des ressources en eau

- L'eau est une ressource précieuse qu'il convient de protéger.
- La commune de Quinson possède sur son territoire des périmètres de protection de captage d'eau potable. Les servitudes d'utilité publique seront reportées au PLU.
- Le projet de développement communal prend en compte les besoins futurs en eau, les capacités des réseaux et la sécurité de la ressource en eau : les capacités d'accueil du PLU sont cohérentes avec celles de la ressource en eau.
- Le PLU de Quinson permet une gestion maîtrisée de l'urbanisation afin de limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols et de respecter l'écoulement et le ruissellement des eaux pluviales : le PLU règlemente l'artificialisation des sols et impose des mesures en faveur de la rétention des eaux pluviales à la parcelle.
- Le PLU impose le recul des constructions le long des vallons tels que Mauventane, Jussy ...

4.3 La gestion des risques

- Le plan de prévention des risques multirisque approuvé le 31 décembre 2013 intègre les risques encourus sur le territoire communal et définit des périmètres de protection qui contribuent à la protection des biens et des personnes. Il s'agit d'une servitude du PLU.
- La commune de Quinson s'engage dans une gestion raisonnée de l'utilisation de l'espace afin de garantir la protection contre ces risques :
 - Limiter l'étalement urbain par la réduction des zones constructibles ;
 - Limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols en zones urbaines en imposant un ratio de surface non imperméabilisée de façon à limiter le ruissellement pluvial ;
 - Respecter l'écoulement et le ruissellement des eaux pluviales en identifiant les secteurs et bassins de rétention, les zones humides à conserver ;
 - Interdire la constructibilité en zones forestières difficiles d'accès en stoppant le développement de l'habitat diffus en zones boisées ;
 - Respecter les règles de constructions parasismiques, qui sont rappelées dans le règlement du PLU.

Planche synthétique des orientations générales du PADD



Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- ◆ La superficie communale de Quinson est de **2 811 hectares**.

- ◆ La PAU : L'enveloppe physiquement bâtie aujourd'hui représente **43.7 hectares, soit 1.55% du territoire**. Cette enveloppe correspond aux Parties Actuellement Urbanisées (PAU) de Quinson.

- ◆ Evolution de la consommation de l'espace :
 - Constat : Entre 2003 et 2017 : 13.4 hectares d'espaces ont été consommés, soit une consommation moyenne de **0.95 ha / an**.

 - Pour les 20 prochaines années, l'objectif de modération de la consommation de l'espace du PLU est de :
 - **5.1 hectares en extension de la PAU⁴** ;
 - Rajoutons les 4.2 hectares en comblement de dents creuses au sein de la PAU ;= Soit 9.3 hectares consommés sur les 20 prochaines années (échéance du PLU).

Soit une consommation moyenne projetée de **0.46 ha / an** : ainsi la consommation est réduite de moitié par rapport à l'échéance précédente 2003-2017.

- ◆ La lutte contre l'étalement urbain consiste en la définition d'une limite claire, nette et franche entre la zone constructible et les espaces à protéger, notamment agricoles. Ainsi, des « coupures vertes » inconstructibles sont précisées au PLU, assurant en conséquence une maîtrise de la consommation de l'espace et une préservation des paysages agricoles et ruraux de Quinson.

- ◆ Le PLU autorise l'implantation d'un parc solaire au sud du territoire de Quinson : ce parc atteint une superficie de **45.9 hectares** (emprise du parc clôturée). Le règlement du PLU impose que le site retrouve son caractère naturel après exploitation. La consommation de cet espace est donc réversible.

*

⁴ Le DOO du SCOT autorise 70 ha de surface brute en extension urbaine pour les pôles villageois (au nombre de 14) soit une moyenne de 5 ha par pôle villageois.