DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

Commune de LES CLUSES

1ERE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU

NOTICE EXPLICATIVE

MAITRE D'OUVRAGE :
LES CLUSES

LES CLUSES LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Ind
Octobre 2026	DATE D'APPROBATION : 13 OCTOBRE 2026	CB	JA/VL	a

1

BZ-10655

GAXIEU
1 Bis Place des Alliés
CS 50676
34537 BEZIERS CEDEX
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19
E. bet.34@gaxieu.fr

GAXIEU.FR

ASSISTANCE À MAITRISE D'OUVRAGE

Département des Pyrénées-Orientales – Commune de Les Cluses

1ère modification de droit commun du PLU

Notice explicative

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
1	Mai 2025	Création	VL	JA

GAXIEU
AU COEUR DE VOS PROJETS
GAXIEU.FR

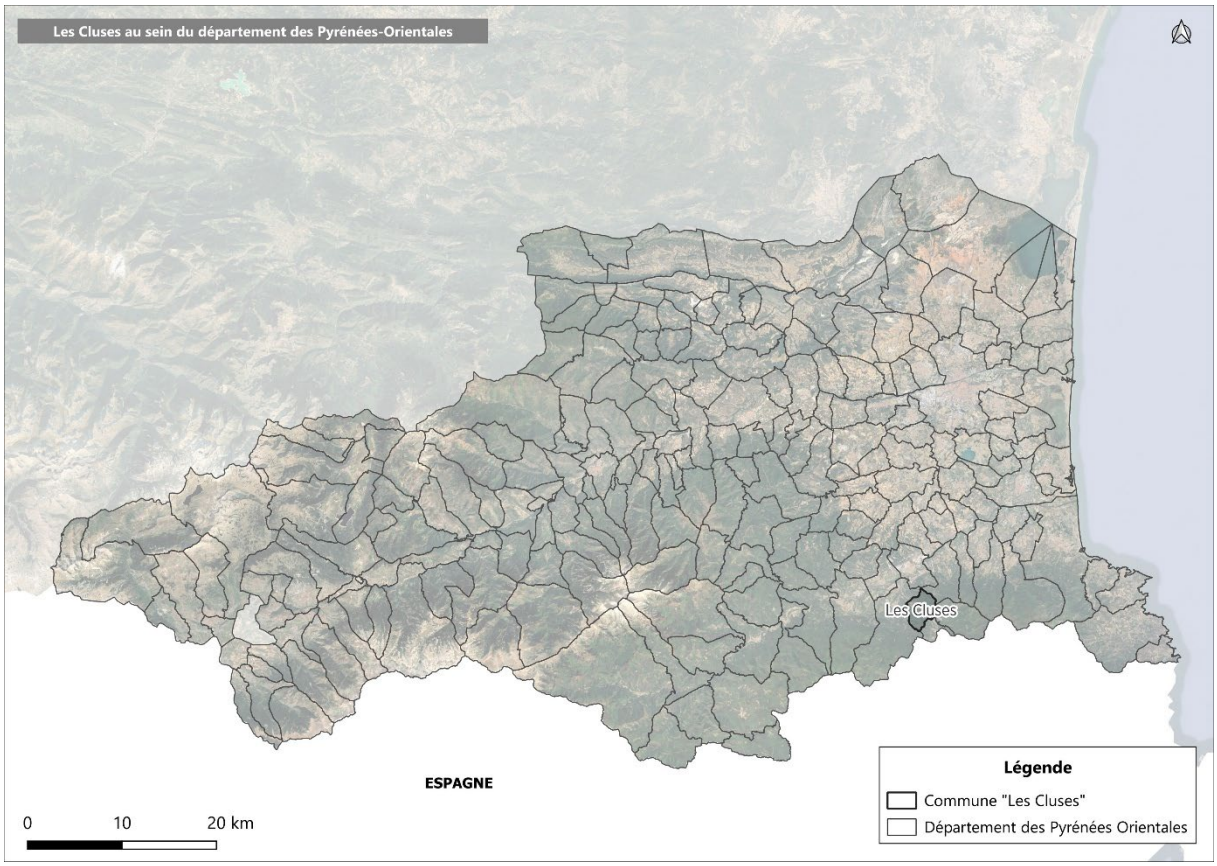
TABLE DES MATIERES

PREAMBULE 1
1. ADAPTATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT AU SEIN DU SECTEUR 2AUB 7
1.1. Localisation du secteur d'études 7
1.2. Présentation du contexte et des objectifs poursuivis 7
1.2.1. La création d'un emplacement réservé à vocation d'équipements collectifs 7
1.2.2. La modification de l'emprise du secteur 2AUb 12
1.3. Justifications des adaptions apportées 16
1.3.1. Au regard de la loi Montagne 16
1.3.2. Au regard du SCoT Littoral Sud 18
1.3.3. Au regard du PADD du PLU 23
1.3.4. Au regard du PAC relatif à l'aléa feu de forêt 25
1.4. Les pièces du PLU à adapter 28
1.4.1. Le plan de zonage du PLU 28
1.4.2. Création d'une liste des emplacements réservés 29
1.4.3. Le règlement écrit 30
1.4.4. La création d'une OAP spécifique 45
2. LES EFFETS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU 50

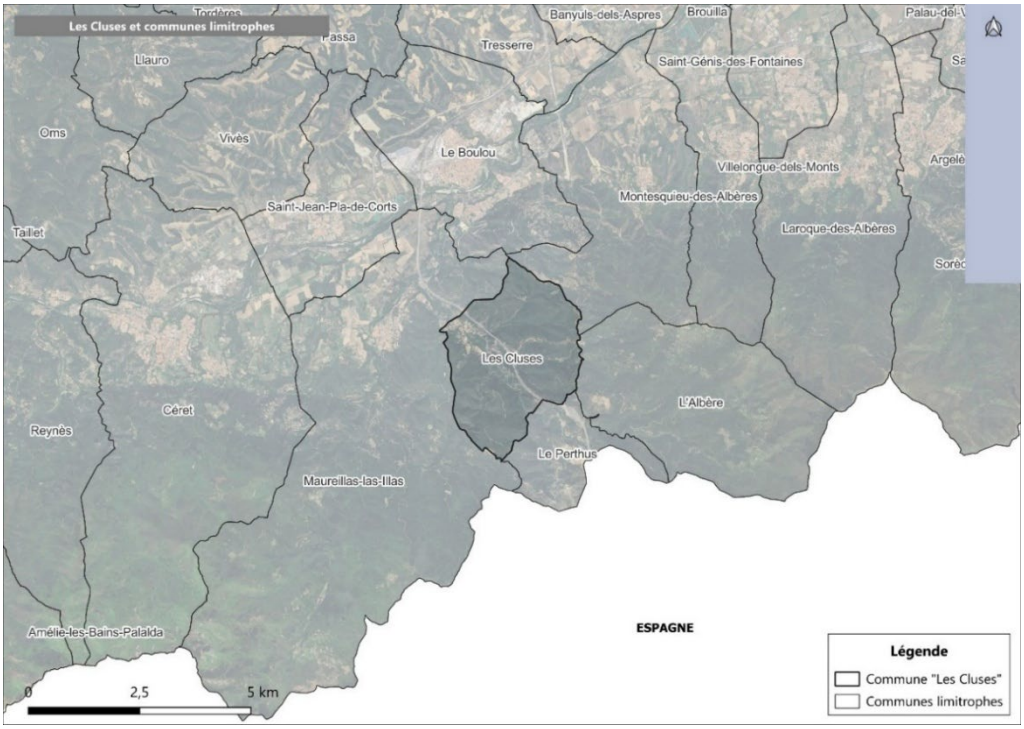
PREAMBULE

Localisation géographique de la commune de Les Cluses

La commune de Les Cluses est située dans le département des Pyrénées-Orientales, à proximité de la frontière franco-espagnole.



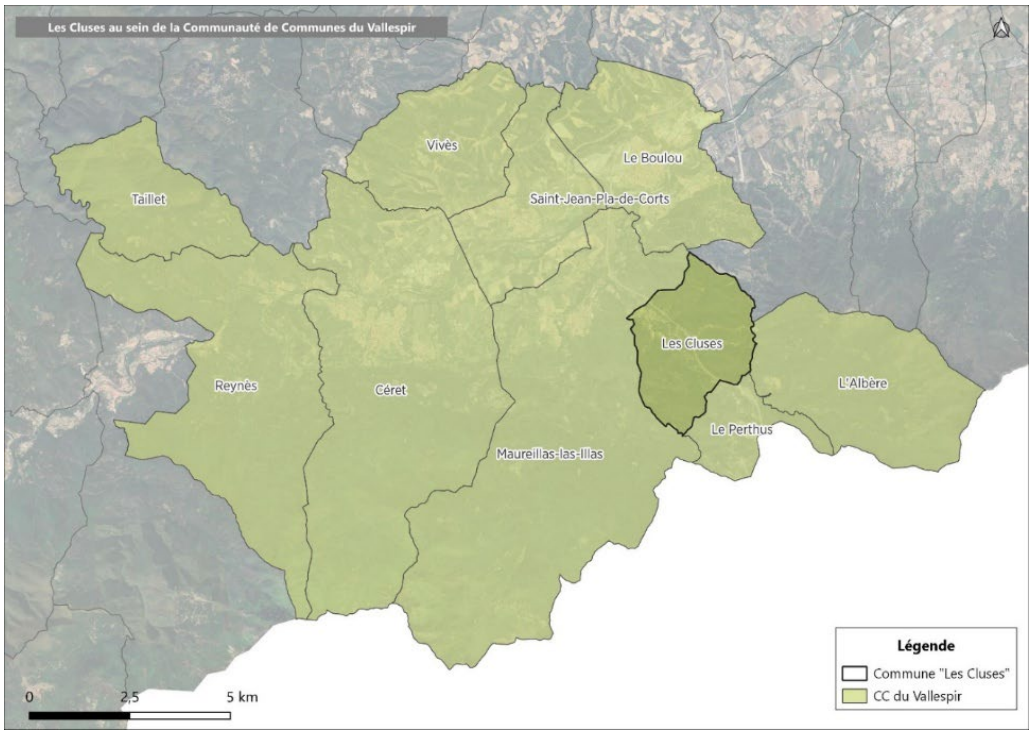
Celle-ci est limitrophe aux communes de Le Boulou, Montesquieu-des-Albères, L'Albère, Le Perthus et Maureillas-las-Illas.



Situation administrative de la commune de Les Cluses

Appartenance à la Communauté de Communes du Vallespir

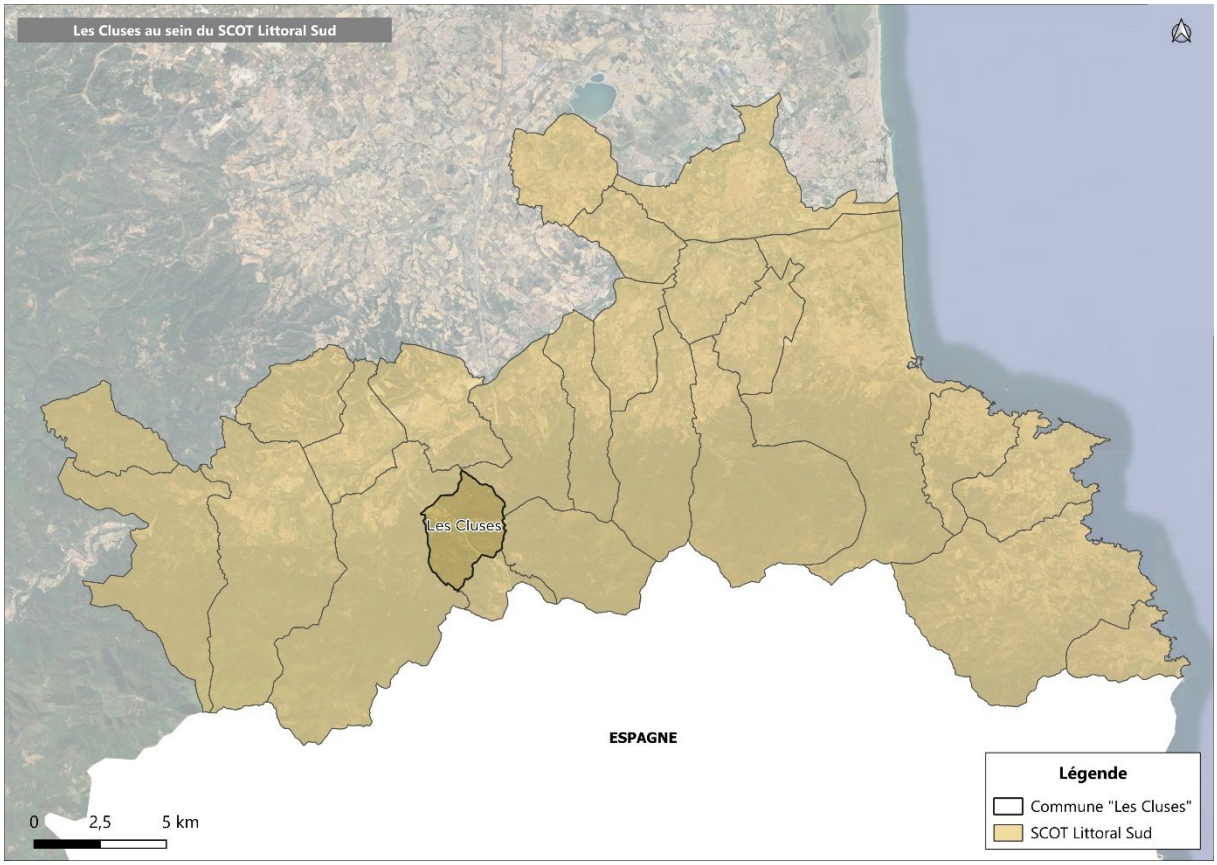
Le territoire communal appartient à la Communauté de Communes du Vallespir répartie sur 10 communes.



Appartenance au périmètre du SCoT Littoral Sud

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Littoral Sud s'applique sur le territoire de la Communauté de Communes Albères-Côte Vermeille-Illibéris et la Communauté de Communes du Vallespir, regroupant au total 25 communes.

Celui-ci a été approuvé le 28 février 2014, puis a fait l'objet d'une révision approuvée le 02 mars 2020, afin d'étendre son périmètre sur 3 communes supplémentaires que sont Bages, Elne et Ortaffa. Il est à noter qu'une seconde révision générale du SCoT a été prescrite par délibération du syndicat mixte du SCoT Littoral Sud en date du 05 décembre 2022.



La présente procédure d'adaptation du PLU de Les Cluses devra être compatible avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT Littoral Sud en vigueur.

Une commune soumise à la loi Montagne

La commune de Les Cluses est une commune soumise à la loi n°85-30 du 09 janvier 1985, dite loi Montagne, relative au développement et à la protection de la montagne.

Conformément à l'article L.131-1 du Code de l'urbanisme, le SCoT doit être compatible avec les dispositions particulières aux zones de montagne.

Conformément à l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme et comme indiqué précédemment, le PLU doit être compatible avec le SCoT.

La présente procédure d'adaptation du PLU de Les Cluses devra respecter les principes édictés par la loi Montagne, avec lesquels le SCoT doit être compatible.

Historique du document d'urbanisme communal

La Commune est dotée d'un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 avril 2011.

La 1ère modification de droit commun du PLU de la commune de Les Cluses a été prescrite par un arrêté n°2/2023 du 13 octobre 2023. Toutefois, les objets de la procédure ayant évolué, cet arrêté a été modifié par arrêté municipal n°2/2025, en date du 05 juin 2025.

Contexte de la 1ère modification de droit commun du PLU et objectifs poursuivis

La présente procédure d'adaptation du PLU de Les Cluses a pour objet :

- La création d'un emplacement réservé qui permettra la réalisation d'équipements collectifs, à savoir :
  - Des bornes de dépôts de déchets ménagers ;
  - Une voie de retournement ;
  - Un espace de loisirs et sportif ;
  - Des places de stationnement ;
- La modification de l'emprise du secteur 2AUb, au regard de l'évolution de l'aléa feu de forêt et végétation suite au porté à connaissance du Préfet en date du 15 novembre 2024 et des enjeux environnementaux en présence sur le secteur ;
- La préservation des boisements identifiés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- La création d'une OAP spécifique.

A noter que le règlement écrit du secteur 2AUb du PLU en vigueur dispose qu'il s'agit d'un secteur dont l'urbanisation est prévue à court terme pour des habitations individuelles, notamment à travers des opérations de constructions ou d'aménagement d'ensemble. Il s'agit d'un secteur compris au sein d'une zone à urbaniser à proximité de laquelle se trouvent les voies publiques et les réseaux. En d'autres termes, la zone 2AU n'est pas bloquée à l'urbanisation. Les zones du PLU bloquées à l'urbanisation sont les zones 5AU, 6AU et 7AU.

La dénomination « 2AU » par les auteurs du PLU a été mobilisée, en l'espèce, pour désigner numériquement la zone identifiée. Le recours à la dénomination « 2AU » ne correspond pas ici à l'utilisation classique d'identification des zones bloquées à l'urbanisation.

Choix de la procédure :

Ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification du PLU, dans la mesure où elle n'aura pas pour conséquence, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme relatif à la procédure de révision générale du PLU :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire 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 ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En effet, conformément à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme :

« *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »
Cette modification peut prendre la forme d'une modification de droit commun. En effet, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Au regard des objectifs poursuivis par l'adaptation du PLU, la procédure de modification de droit commun est la procédure qu'il convient de mobiliser.

- **Soumission à demande d'examen au cas par cas**

Au titre de l'article L.104-1 du Code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale.

En application du 1° de l'article R.104-12 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU est soumise à évaluation environnementale si elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

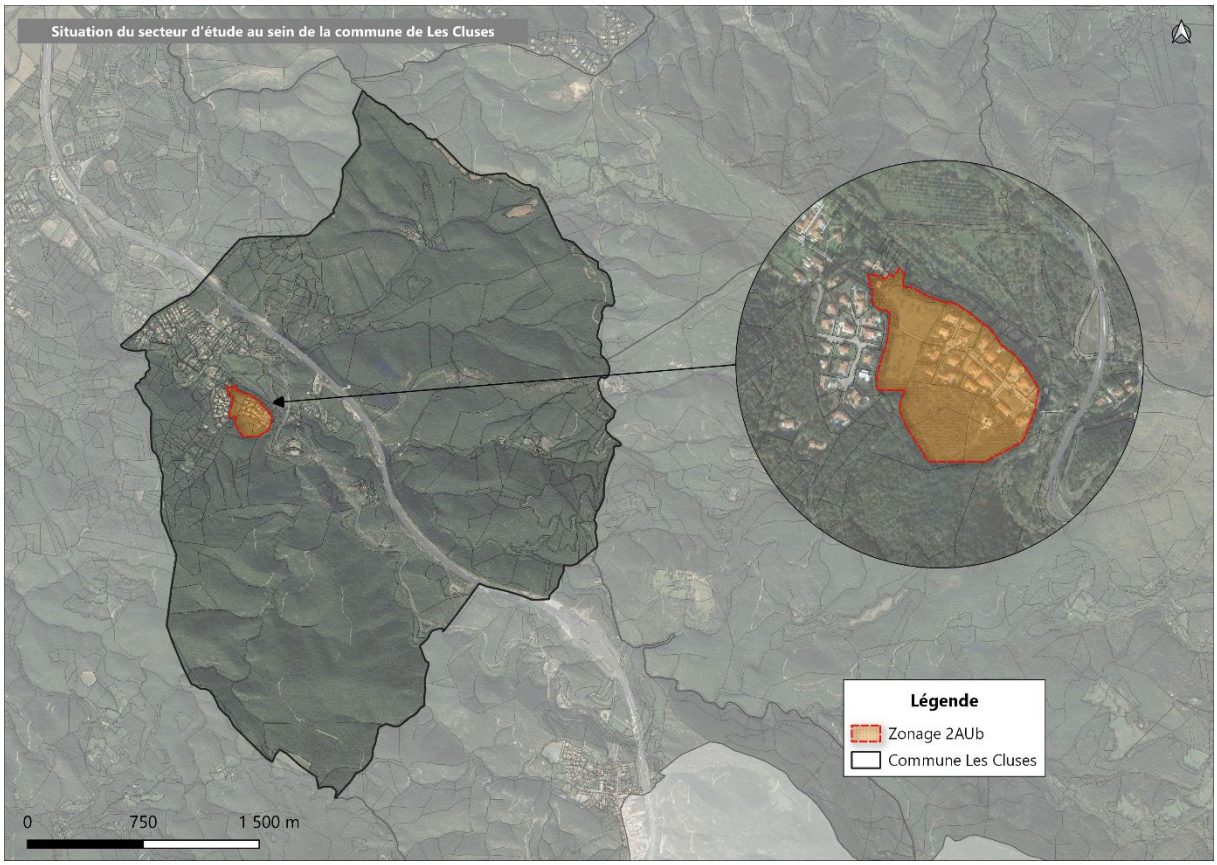
En l'espèce, la commune de Les Cluses ne compte la présence d'aucun site Natura 2000.

Ainsi, en application du 3° de l'article R.104-12 du Code de l'urbanisme, la présente modification de droit commun du PLU sera soumise à une demande d'examen au cas par cas, qui sera intégrée au présent dossier d'adaptation du PLU de Les Cluses.

1. ADAPTATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT AU SEIN DU SECTEUR 2AUB

1.1.Localisation du secteur d'études

Le secteur 2AUb se situe à l'Ouest du territoire communal. Des quartiers pavillonnaires se situent de part et d'autre de celui-ci.



1.2. Présentation du contexte et des objectifs poursuivis

1.2.1. La création d'un emplacement réservé à vocation d'équipements collectifs

La présente adaptation du PLU vise la création d'un emplacement réservé n°1 au sein du secteur 2AUb du PLU.

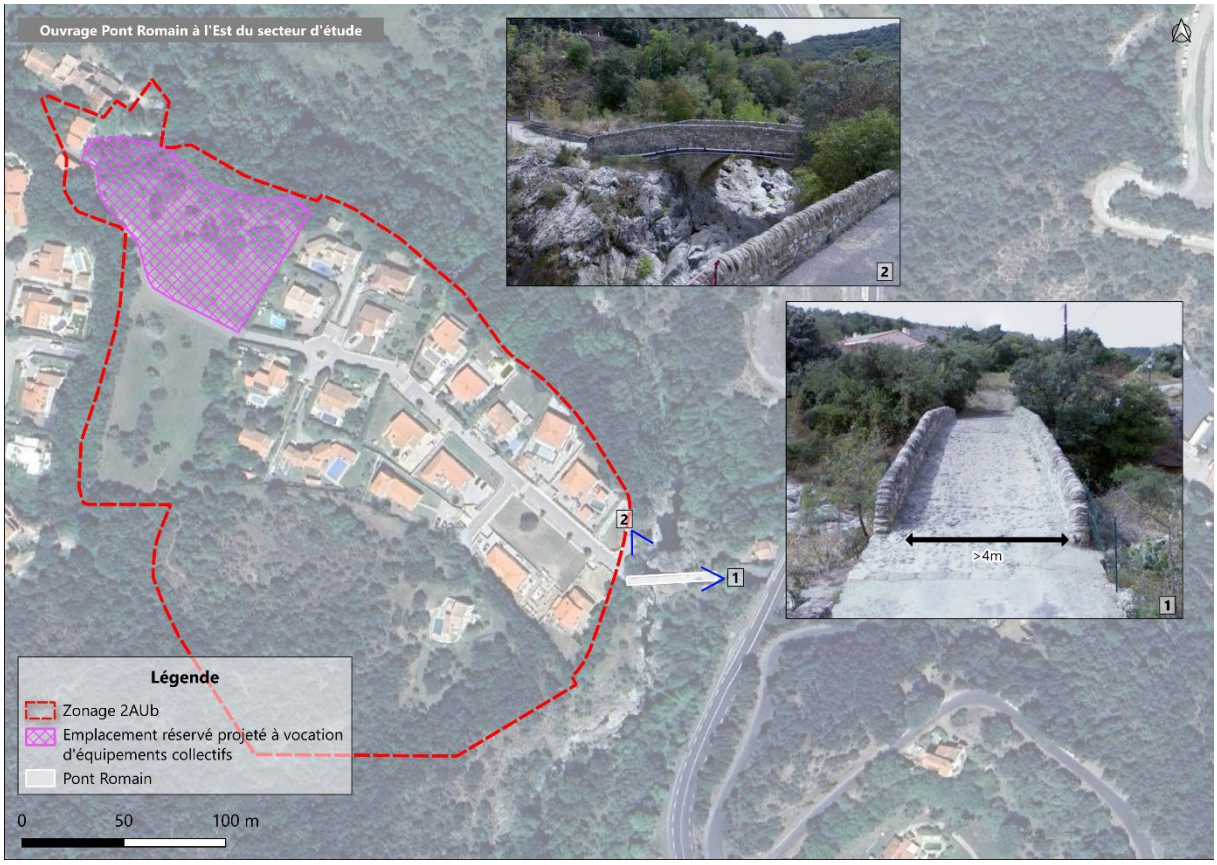
Cet emplacement réservé sera destiné à accueillir les équipements collectifs suivants :

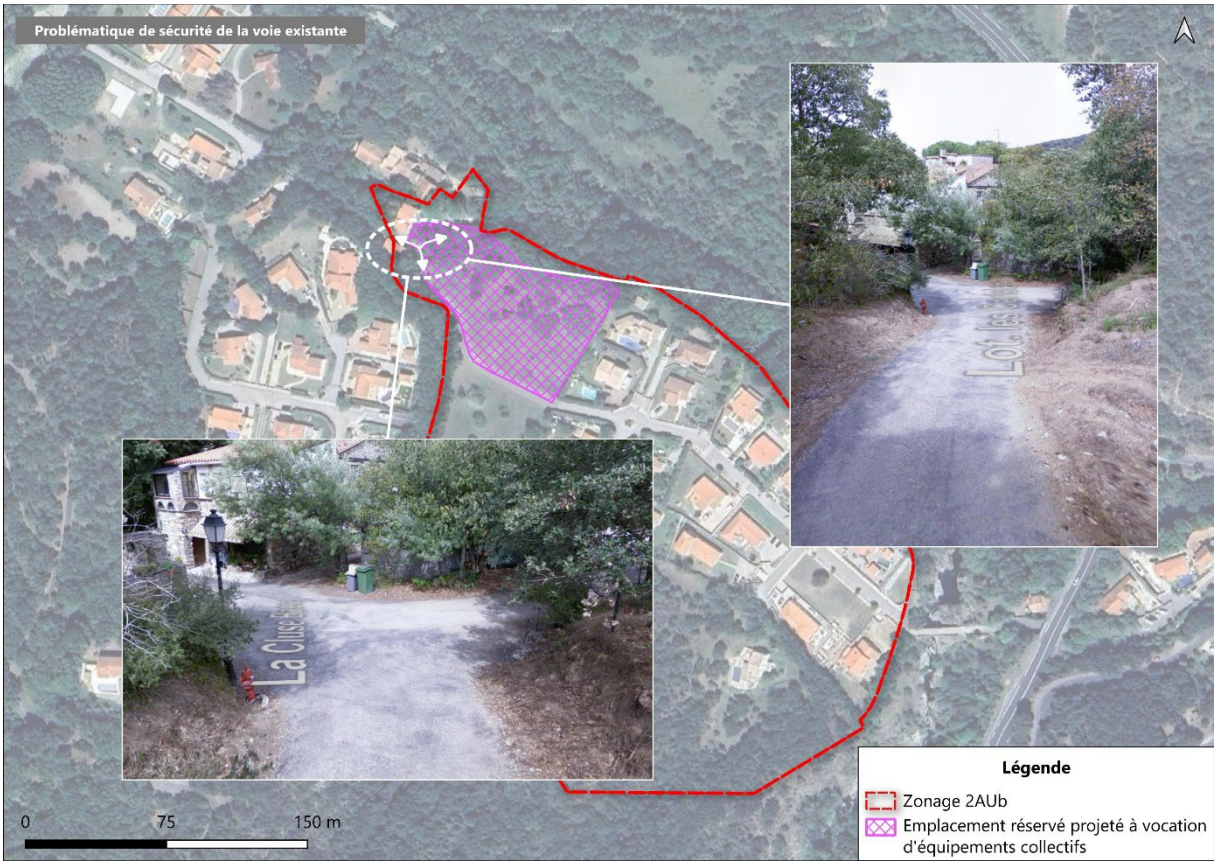
Des bornes de dépôts de déchets ménagers et une voie de retournement

Le secteur de la voie Domitienne a connu un développement urbain soutenu ces vingt dernières années. La croissance de la circulation routière, le transfert de la compétence ordure ménagères, déchets à la Communauté de Communes avec la collecte faite par des poids lourds ont mis en exergue les limites de cette voie rendant nécessaires des aménagements sur le secteur. Il s'agira notamment de réfléchir à la création d'une aire de colonne accessible pour les camions avec grappins.

La voie domitienne aujourd'hui étroite ne permet pas le croisement de deux véhicules légers. En effet, le passage doit être réalisé sur le Pont Romain, qui dispose d'une largeur étroite et d'une praticabilité limitée, peu adaptée au gabarit des véhicules de collecte. Par ailleurs, le secteur du Mas garrigue met en évidence un problème de sécurité pour le passage du camion de la collecte des déchets qui nécessite de revoir l'emprise de la voirie.

A noter que ces difficultés ont d'ailleurs été mises en exergue par une délibération du Conseil Municipal, en date du 25 janvier 2022 annexée au présent dossier.

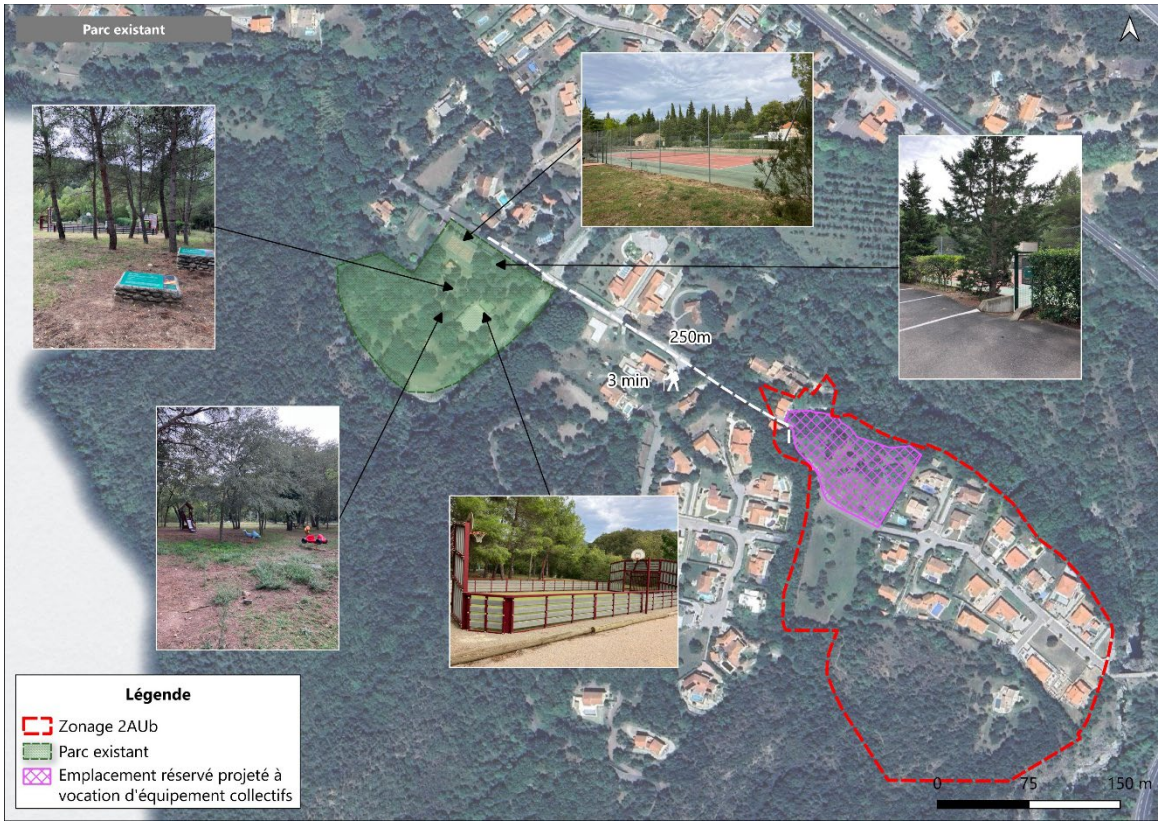




La création de bornes de dépôts de déchets ménagers et d'une voie de retournement permettront ainsi de faciliter les déplacements au sein du secteur et de sécuriser la collecte.

Un espace de loisirs et sportif

La commune dispose d'un espace dédié aux équipements sportifs et de loisirs, comprenant notamment un terrain de tennis, deux terrains multisports, des jeux pour enfants et un cheminement pédagogique. La volonté est de compléter cette offre d'équipements avec une réflexion portant notamment sur la création d'un terrain de paddle au sein du secteur 2AUb.



Toutefois, le renforcement de l'offre d'équipements sportifs et de loisirs existante ne peut se faire sur le même espace. Celui-ci est exposé à un risque inondation fort, identifié par le PPRNP applicable sur le territoire communal. Certains des équipements existants, dont le terrain de tennis, furent réaliser dans les années 90, antérieurement à l'entrée en vigueur du PPRNP. Aussi, la connaissance moins précise du risque à l'époque n'a pas conduit à une interdiction d'installer ces équipements. La Commune souhaite désormais se saisir pleinement de cette problématique majeure, en limitant l'aggravement du risque sur le secteur.

C'est en partie au regard de ces éléments que le développement d'équipements sportifs et de loisirs fut orienté sur le secteur 2AUb du PLU, à proximité des équipements existants. Par ailleurs, sa situation stratégique fera de cet espace une couture urbaine entre les différentes entités communales.

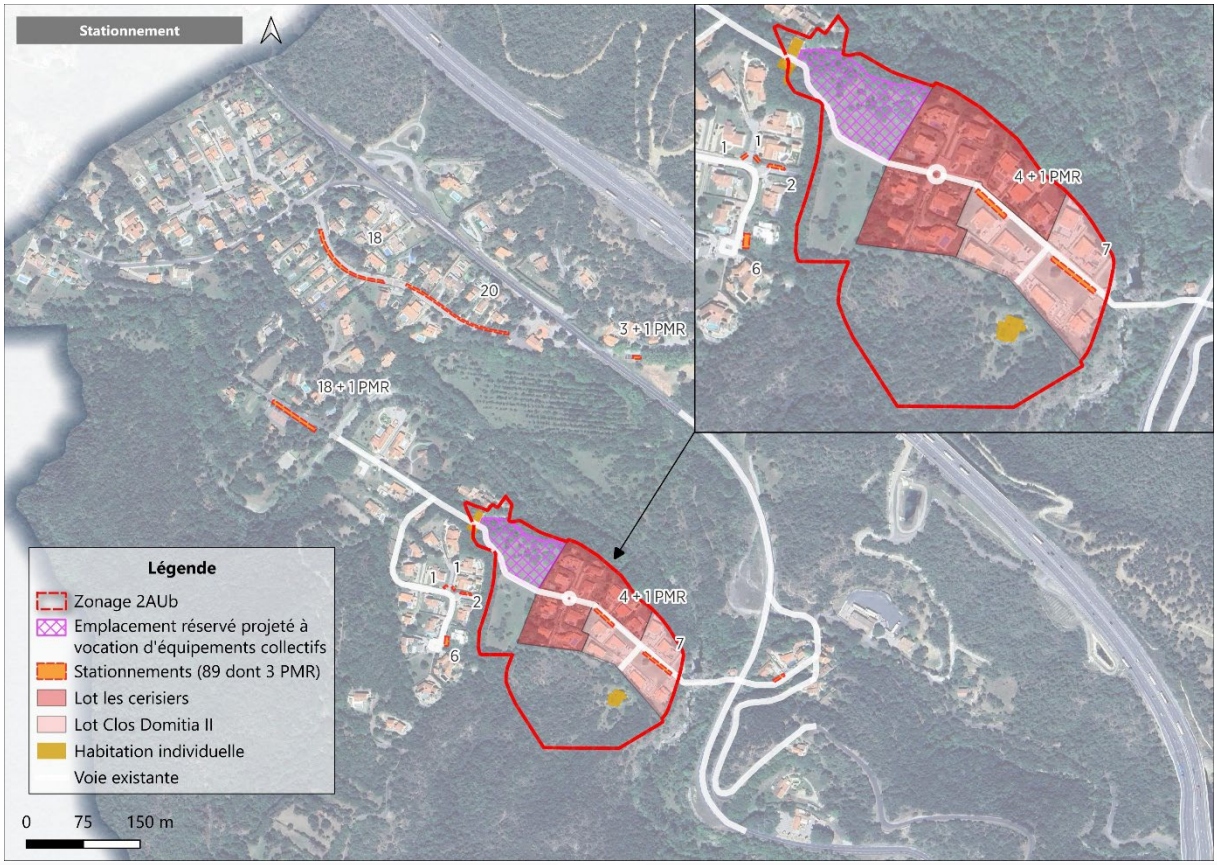
Il convient de préciser que la Commune projette la réalisation de liaisons viaires à proximité du secteur d'études, renforçant ainsi sa position stratégique.

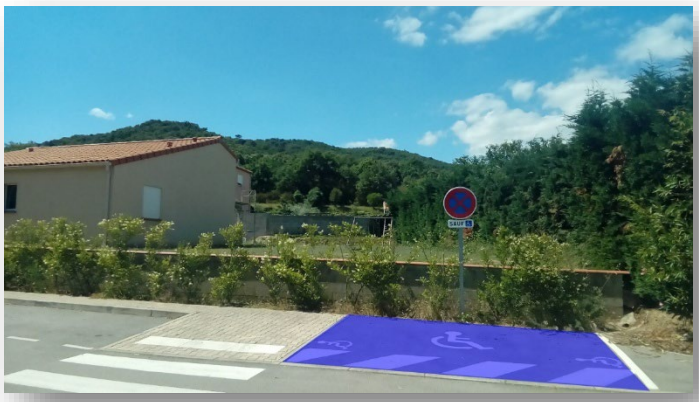
La création d'un espace de loisirs et sportif permettra ainsi de compléter l'offre existante, en dehors de l'aléa inondation.

Des places de stationnement

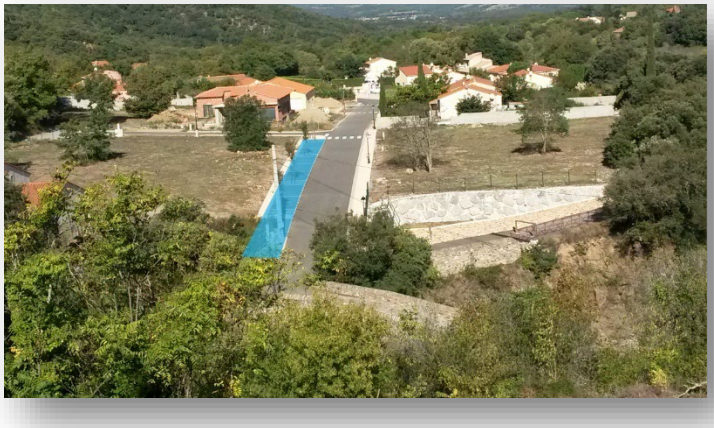
La création de places de stationnement sera nécessaire pour répondre aux besoins des futurs usagers des équipements sportifs et de loisirs projetés. Il s'agira également de prévoir une offre de stationnement supplémentaire, afin de répondre au déficit notamment observé sur le lotissement des Cerisiers blancs illustré sur les cartographies ci-après et mis en exergue dans la délibération du 25 janvier 2022.

Photographies du stationnement public et PMR existant au sein du secteur 2AUb









La problématique du stationnement ne se limite pas à ce seul secteur et se retrouve à l'échelle de l'ensemble du territoire communal. En effet, certains secteurs de la Commune ont connu un développement urbain soutenu ces vingt dernières années à cela s'ajoute l'augmentation du nombre de véhicules par ménages. Le stationnement s'en trouve saturé.

La création de places de stationnements sur le secteur 2AUb permettra ainsi de répondre à une problématique à l'échelle plus large du territoire communal.

1.2.2. La modification de l'emprise du secteur 2AUb

La présente adaptation du PLU porte également sur la modification de l'emprise du secteur 2AUb du PLU, afin de :

- Prendre en compte le Porté à Connaissance du Préfet du 15/11/24 sur l'aléa feu de forêt et végétation ;
- Traduire les protections préconisées dans le cadre du pré diagnostic naturaliste réalisé sur le secteur d'études.

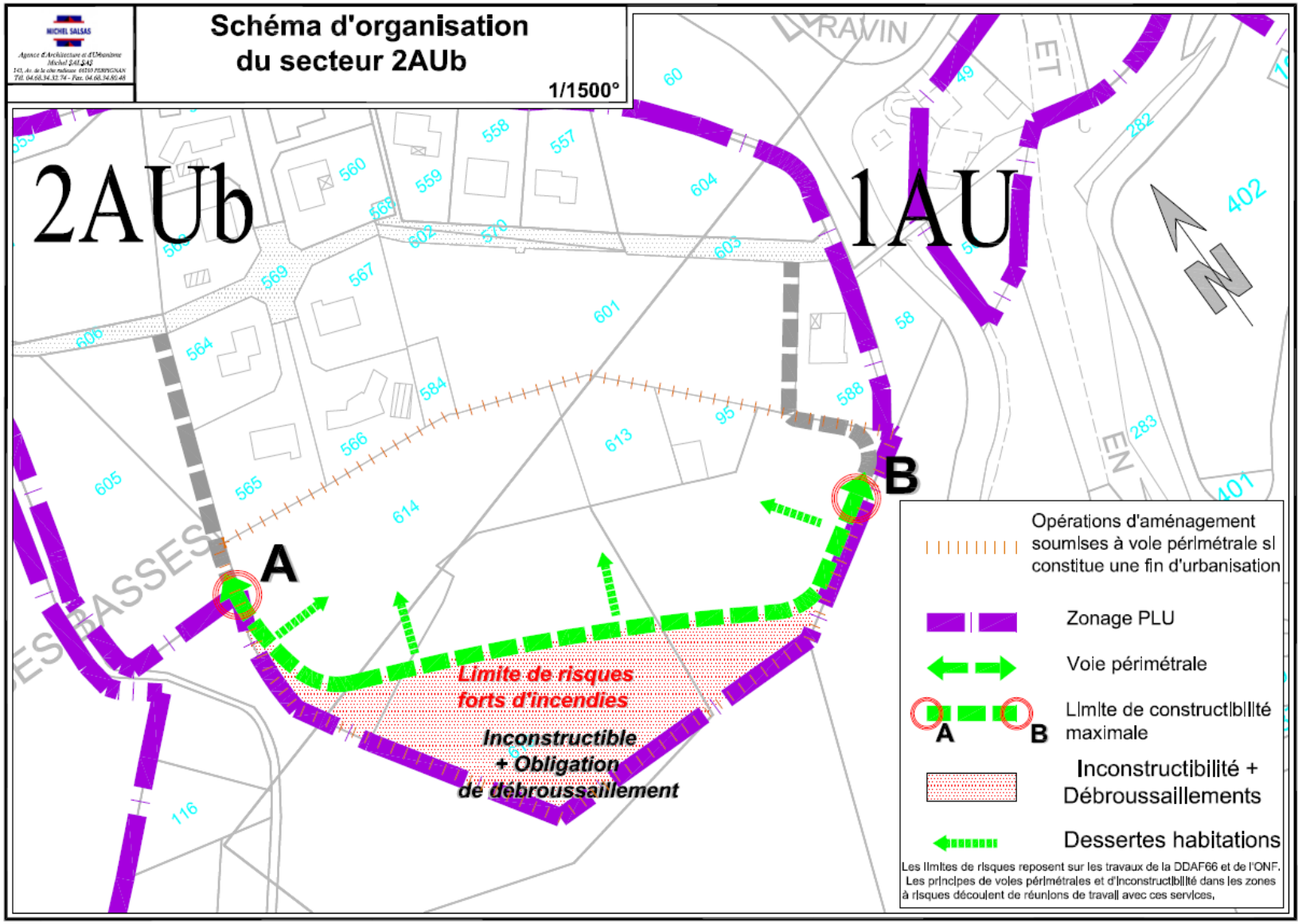
- **Concernant le risque incendie**

La Commune, fortement concernée par l'aléa feu de forêt, l'a pris en compte au sein des différentes pièces du PLU approuvé en 2011 (PADD, règlement écrit, etc.).

Le rapport de présentation issu de l'élaboration du PLU en 2011, indique que l'urbanisation du secteur 2AUb est conditionnée à la réalisation d'une desserte par voie périmétrale et à l'inconstructibilité des terrains situées au Sud de cette voie. Ces terrains sont soumis à une obligation de débroussaillement nécessaire à la sécurité publique, à la diminution des risques de propagation et à l'accès des moyens de lutte contre les incendies.

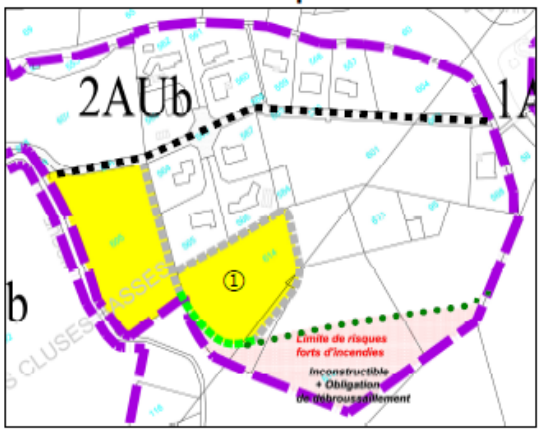
En conséquence, le règlement écrit du secteur 2AUb est venu traduire des mesures adaptées au risque avec l'obligation d'une voie périmétrale et zones tampon de débroussaillement obligatoire dans la partie urbanisée. Cela afin de diminuer le risque d'incendie et d'améliorer les moyens de lutte.

Cette traduction dans le PLU résulte d'un travail de concertation avec les services de la DDAF et de l'ONF, en charge de l'élaboration du PPRIF. Un schéma d'organisation du secteur 2AUb, a notamment été annexé au règlement écrit du PLU.

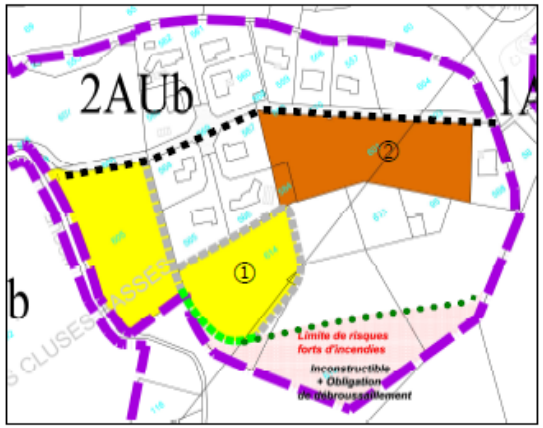

Schéma d'organisation
du secteur 2AUb
1/1500°
2AUb
1AU
A
B
Limite de risques
forts d'incendies
Inconstructible
+ Obligation
de débroussaillement
Opérations d'aménagement
soumises à voie périmétrale si
constitue une fin d'urbanisation
Zonage PLU
Voie périmétrale
Limite de constructibilité
maximale
Inconstructibilité +
Débroussaillements
Dessertes habitations
Les limites de risques reposent sur les travaux de la DDAF66 et de l'ONF.
Les principes de voies périmétrales et d'inconstructibilité dans les zones
à risques découlent de réunions de travail avec ces services.

Exemples indicatifs d'urbanisation de la partie sud du secteur 2AUb

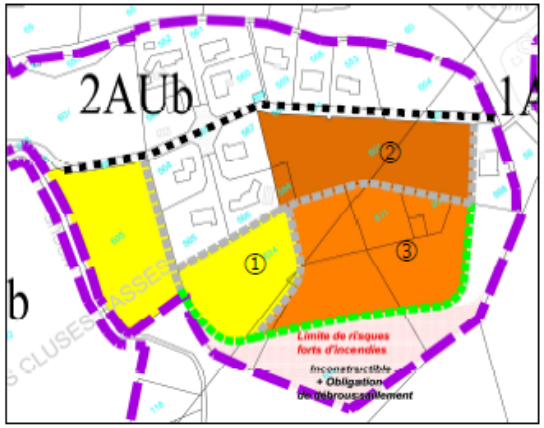
Cas n°1 : Plusieurs opérations d'aménagement



1-a : Une opération d'ensemble serait autorisée conformément à la rédaction réglementaire. Elle se situe en partie en limite de risque fort, qui doit être marquée par une voie périmétrale (en vert). Tout parti d'aménagement doit tenir compte de cette problématique.

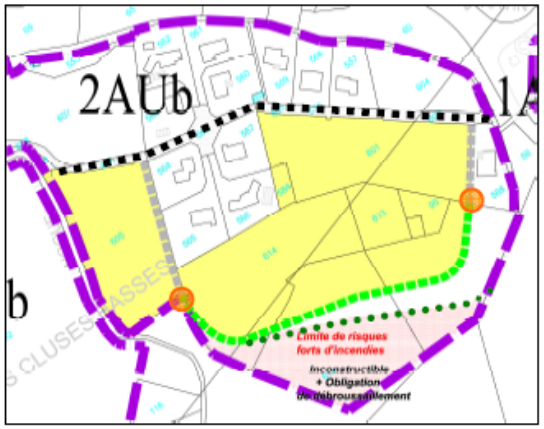


1-b : Une deuxième opération d'ensemble serait autorisée. Cette urbanisation connectée au réseau existant ne concerne pas la limite de risques et n'a donc pas d'obligation de voie périmétrale.



1-c : Une troisième opération d'ensemble serait autorisée. Elle constituerait la fin d'urbanisation et se trouve à proximité de la limite de risque fort. Elle doit donc comporter une voie périmétrale, dont la totalité marque la fonrtière entre l'urbanisation et les espaces naturels.
L'agglomération des opérations respecte la limite de risque. L'évolution de l'urbanisation permet une bonne protection des personnes et des biens contre les incendies.

Cas n°2 : Une opération d'aménagement

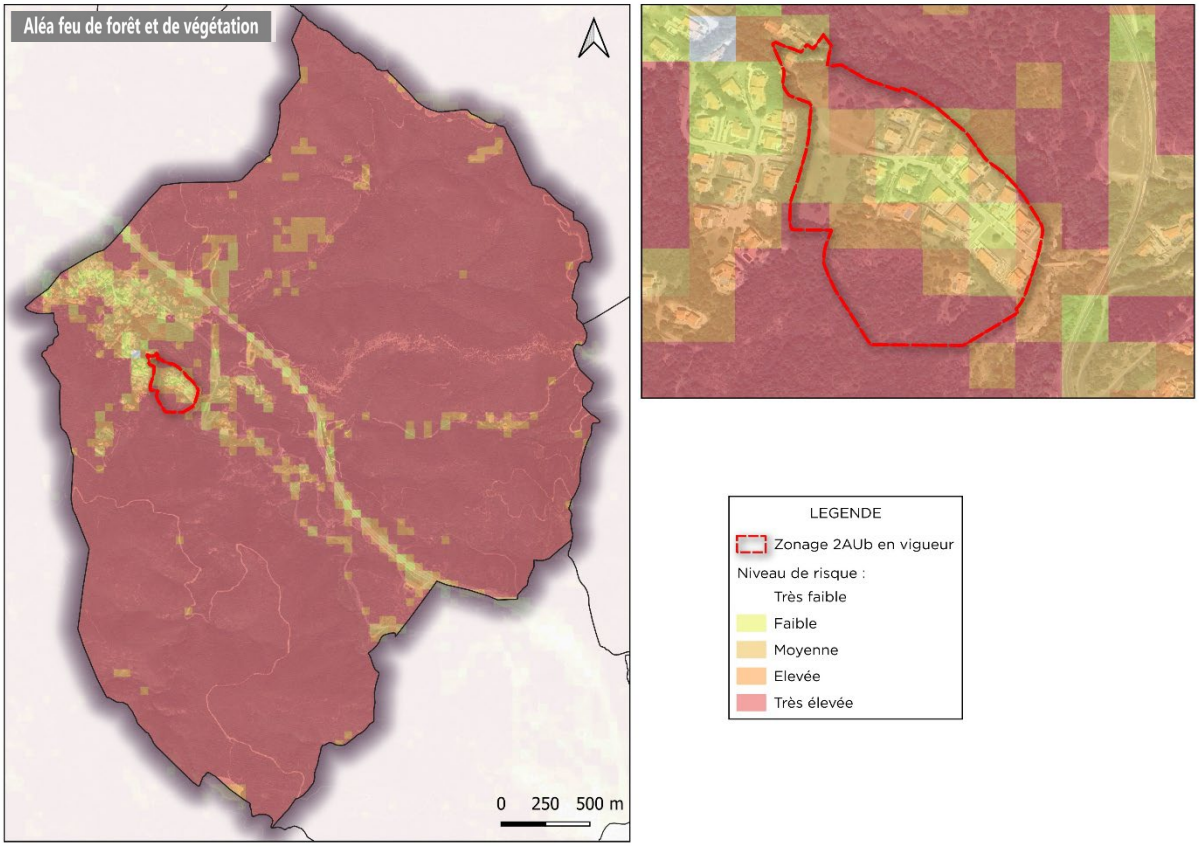


L'urbanisation du secteur s'effectuerait par une unique opération d'aménagement. La surface résiduelle entre la voie périmétrale et la limite de risque ne pourra être urbanisée que par le biais d'une autre opération d'aménagement d'ensemble satisfaisant à la rédaction réglementaire et la création d'une nouvelle voie périmétrale.

Ces deux exemples détaillent les possibilités d'aménagement visant à la fois à permettre l'urbanisation et de satisfaire les prescriptions de sécurité publique demandées lors de l'élaboration du projet urbain.

Nb : *Les partis d'aménagements présentés dans cette planche sont donnés à titre indicatifs. Seuls les tracés en verts constituent des voies périmétrales.*

Dans le cadre d'un porté à connaissance du Préfet en date du 15/11/24, la carte ci-dessous permet de mesurer l'évolution du risque.

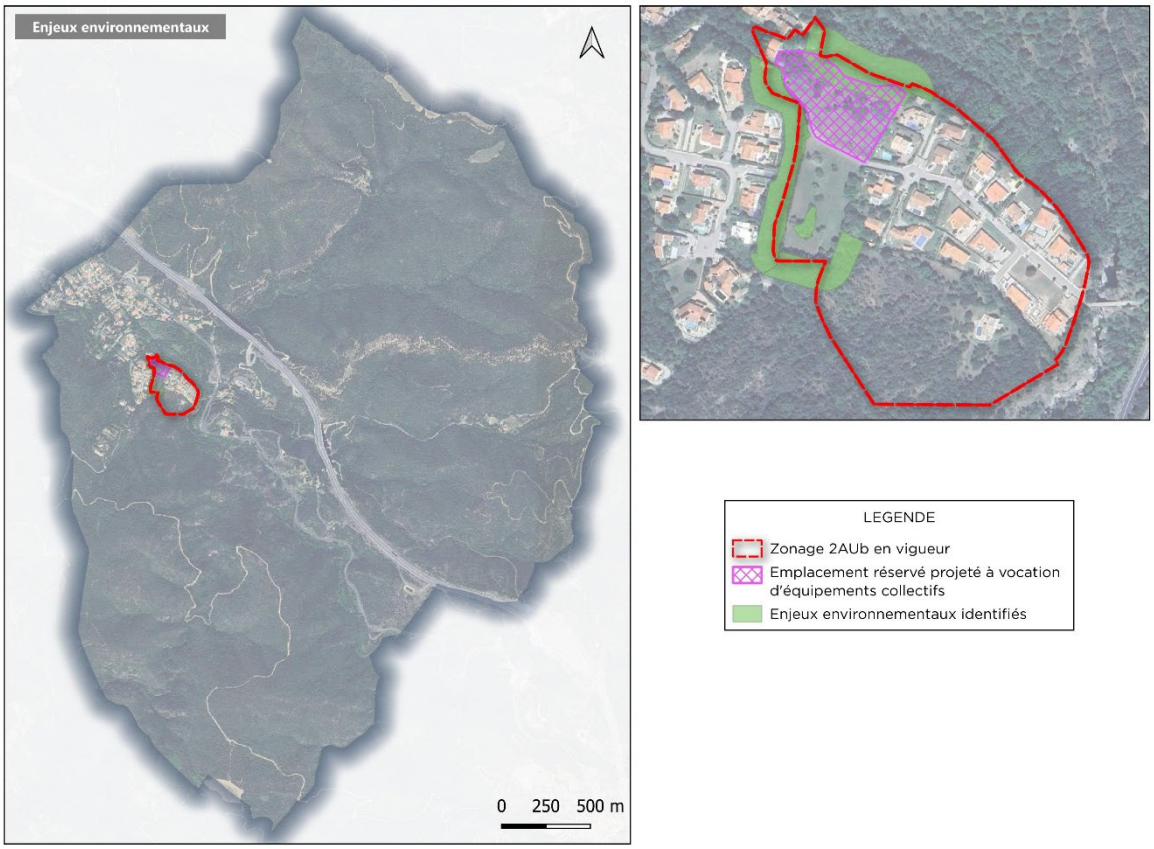


La partie Sud du secteur 2AUb, concernée par la voie périmétrale et les OLD, est concernée par un aléa très élevé, allant même au-delà, au Sud-Ouest.

La réflexion sur la modification de l'emprise du secteur 2AUb résulte donc de la prise en compte du porté à connaissance du Préfet sur l'aléa feu de forêt et de végétation.

Concernant les enjeux environnementaux en présence

Suite à une expertise écologique menée dans le cadre de la présente procédure d'adaptation du PLU de Les Cluses, des enjeux environnementaux ont été identifiés au sein du secteur 2AUb. La volonté communale est ainsi d'apporter une protection aux boisements identifiés à travers l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les secteurs les plus sensibles pour la faune, la flore et les habitats naturels correspondent aux milieux boisés.



1.3. Justifications des adaptions apportées

1.3.1. Au regard de la loi Montagne

La commune de Les Cluses est une commune soumise à la loi n°85-30 du 09 janvier 1985, dite loi Montagne, relative au développement et à la protection de la montagne.

Cette loi édicte différents principes qu'il convient de respecter :

- Extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante, comportant des exceptions ;
- Capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles ;
- Préservation des espaces naturels, paysages et milieux caractéristiques :
  - Préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard ;
  - Préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières ;
  - Préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares ;
- Développement touristique et unités touristiques nouvelles.

Des règles particulières sont prévues pour certains ouvrages, installations et routes. Des prescriptions particulières de massif peuvent également être prévues.

En l'espèce, la présente procédure d'adaptation du PLU de Les Cluses vise notamment à permettre la création d'un emplacement réservé destiné à la réalisation d'équipements collectifs, d'une superficie de 5 453 m2. Celui-ci est projeté au sein du secteur 2AUb du PLU. Il s'agit d'un secteur compris au sein d'une zone à urbaniser à proximité de laquelle se trouvent les voies publiques et les réseaux, mais aussi dont l'urbanisation est prévue à court terme pour des habitations individuelles, notamment à travers des opérations de constructions ou d'aménagement d'ensemble. Le secteur 2AUb a été créé lors de l'élaboration du PLU de Les Cluses le 28 avril 2011. Ainsi, la loi Montagne avait d'ores et déjà été analysée. Cet emplacement réservé est de plus situé en continuité directe des constructions existantes à l'Est, correspondant au lotissement « Les Cerisiers » et « Clos Domitia II ».

Conformément à l'article L.122-5 du Code de l'urbanisme, le principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante s'applique. Celui-ci dispose que :

« *L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.* »

Également, conformément à l'article L.122-5-1 du Code de l'urbanisme :

« *Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux.* »

Ainsi, au regard de la nature des aménagements projetés au sein de l'emplacement réservé, de sa superficie et de sa situation en continuité directe de l'urbanisation existante et au sein d'un secteur d'une zone à urbaniser à court terme et dans laquelle se trouvent les voies publiques et les réseaux, la présente procédure d'adaptation du PLU de Les Cluses respecte le principe de la loi Montagne relatif à l'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante.

A noter que la présente procédure d'adaptation du PLU de Les Cluses vise également à :

- Modifier l'emprise du secteur 2AUb, au regard de l'évolution de l'aléa feu de forêt et végétation suite au porté à connaissance du Préfet en date du 15 novembre 2024 et des enjeux environnementaux en présence sur le secteur : 2.12 hectares du secteur 2AUb seront rendus à la zone naturelle et forestière ;
- Préserver des boisements identifiés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

L'ensemble permettra de participer au principe de la loi Montagne, relatif à la préservation des espaces naturels, paysages et milieux caractéristiques.

1.3.2. Au regard du SCoT Littoral Sud

Les objectifs poursuivis dans le cadre de la présente procédure doivent être compatibles avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT Littoral Sud.

Le DOO du SCoT Littoral Sud se décline en 4 parties :

- **Partie I :** Préserver et valoriser les atouts du territoire, ses ressources et ses paysages ;
- **Partie II :** Offrir un cadre de développement harmonieux ;
- **Partie III :** Respecter les spécificités du territoire en déclinant les dispositions des lois Littoral et Montagne ;
- **Partie IV :** Chapitre individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer.

Ces parties sont ensuite délinées en orientations et objectifs. Il s'agira donc de venir s'assurer que les objectifs poursuivis par la modification du PLU sont compatibles avec les objectifs du DOO du SCOT.

- **Partie I : Préserver et valoriser les atouts du territoire, ses ressources et ses paysages**

- **A : Orientation : Orientations et objectifs en faveur de l'agriculture, la sylviculture, l'élevage et la pêche**

  - **3. Assurer la protection des espaces naturels et boisés et y faciliter les conditions de valorisation**

- Préserver les surfaces forestières. Les documents d'urbanisme locaux peuvent recourir à différents outils : Espaces Boisés Classés, protections des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme ainsi que l'article L.121-27 imposant l'identification des EBC significatifs en commune littorale ;
- Préserver de l'urbanisation et veiller à l'entretien de 30 mètres de lisières forestières (protection contre l'incendie, enjeux paysagers, biodiversité).

La présente procédure a pour objet de procéder à la modification du secteur 2AUb, afin de préserver les surfaces forestières, en déclassant en zone naturelle et forestière, les boisements présents sur la moitié Sud du secteur. Ce déclassement s'inscrit dans la prise en compte du risque incendie. Cette nouvelle délimitation trouve sa traduction dans les pièces opposables du PLU, notamment au sein du règlement graphique et écrit, mais aussi au sein d'une OAP spécifique.

Concernant le risque incendie toujours, ont été traduits au sein de l'OAP spécifique et du règlement écrit, la voie périmétrale destinée à la desserte des services de secours incendie (adaptée suite à la redélimitation du secteur 2AUb) et le respect des OLD.

L'emprise de l'emplacement réservé à créer a également été déterminé après exclusion des sensibilités environnementales identifiées en périphérie immédiate.

Concernant les boisements identifiés au sein du secteur 2AUb retenu, la protection prévue à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme a été traduite au sein du règlement écrit et graphique du PLU. L'OAP prévoit également la préservation de ces boisements.

4. Préserver les ressources naturelles et contribuer à la transition énergétique

L'objectif est d'articuler la prévention, la gestion des déchets et l'aménagement du territoire. Cela en :

- Anticipant la hausse éventuelle des gisements de déchets, ménagers et assimilés, mais également du bâtiment et des travaux publics (construction, rénovation, démolition, infrastructures…), générée par les projets de développement de l'urbanisation à venir et en l'accompagnant par une politique de prévention assortie d'une politique d'implantation et/ou de redimensionnement des équipements de valorisation ;
- Identifiant des espaces dédiés à la collecte des déchets et à leur traitement, qu'il s'agisse d'emplacements individuels, de locaux mutualisés, d'aires de compostage des déchets organiques ou encore de zones de déballage dans les zones commerciales ;
- Encourageant et en facilitant la collecte sélective et la valorisation des déchets organiques des collectivités, des entreprises et des ménages.

La collecte des déchets au niveau du secteur 2AUb est problématique en raison de l'accès existant, inadapté aux véhicules de collecte. Des points d'apport volontaires pour les ordures ménagères sont ainsi projetés au sein de l'emplacement réservé couplés à la réalisation d'une voie de retournement à proximité de ces points d'apport volontaires. Ces nouveaux équipements permettront de sécuriser et d'améliorer la gestion des déchets locaux.

5. Veiller à la santé et à la prévention des risques

Les documents d'urbanisme locaux doivent notamment répondre à l'objectif de prévention et de gestion du risque inondation. Cela en privilégiant le développement communal en zone non inondable.

L'emplacement réservé projeté est situé en dehors du risque inondation.

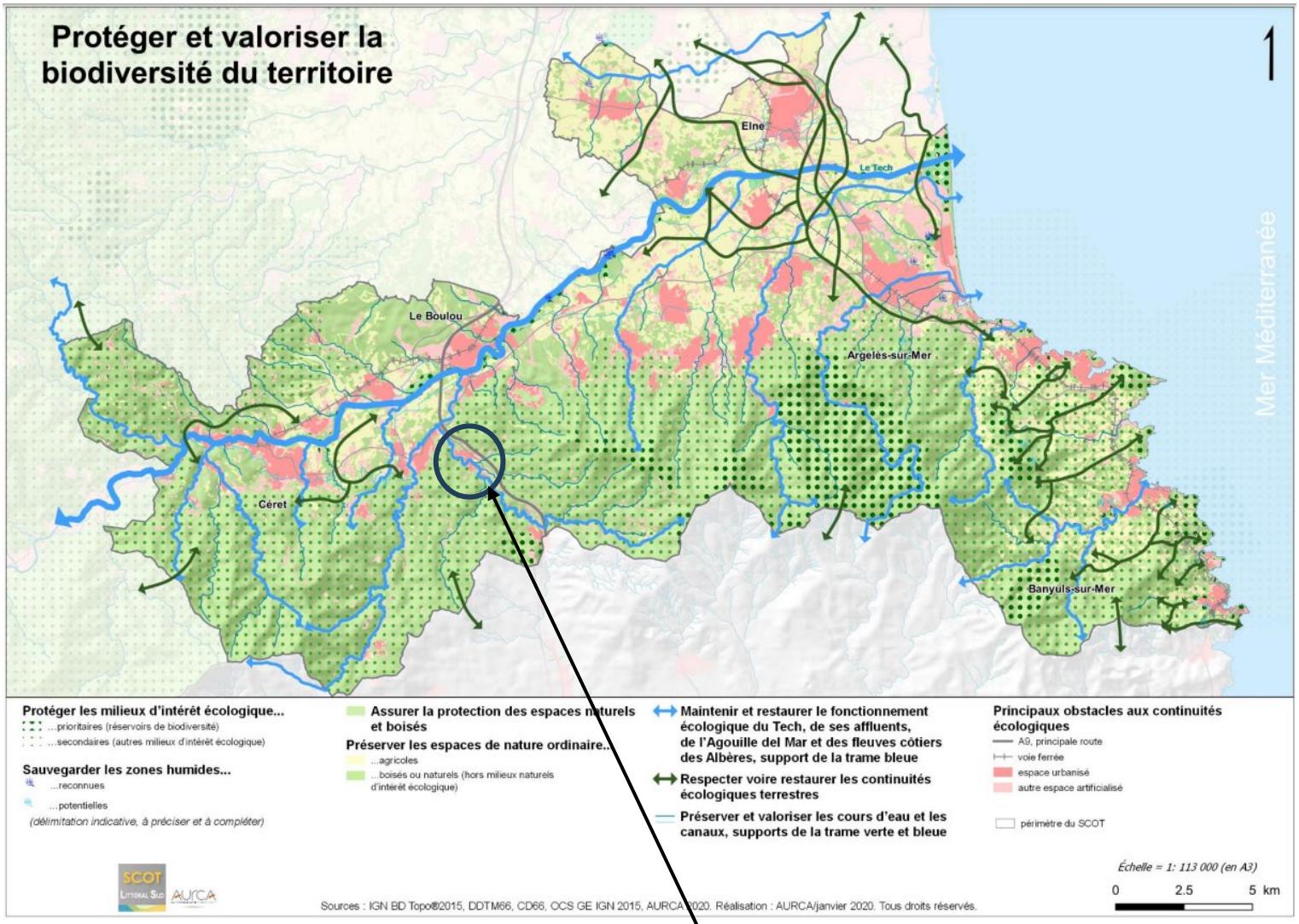
B. Orientations et objectifs en faveur de la protection des ressources naturelles, la biodiversité, la santé et la prévention des risques

1. Protéger les milieux d'intérêt écologique, respecter voire restaurer les continuités écologiques et préserver les espaces de nature ordinaire

Les documents d'urbanisme locaux doivent assurer la protection de ces espaces.

Ainsi, ils doivent notamment respecter les objectifs et orientations suivants :

- Identifier et préserver ces milieux, notamment grâce à un zonage (zone agricole ou naturelle éventuellement indicée) et un règlement adaptés (en utilisant l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- Décliner et compléter l'identification des continuités écologiques, et les préserver en proposant un zonage et un règlement ne permettant pas les projets pouvant porter atteinte au bon fonctionnement et à l'intégrité de ces espaces.



LES CLUSES

Extrait cartographique DOO du SCOT

Les boisements préservés dans le secteur 2AUb du PLU, à travers la présente procédure d'adaptation, sont notamment identifiés par le SCoT comme des « milieux d'intérêt écologique secondaires (autres milieux d'intérêts écologique).

2. Assurer la protection des espaces naturels et boisés

Face aux risques de feux de forêts, prégnants sur le territoire et devant la richesse biologique et paysagère des espaces boisés, dominants sur les massifs, les communes ou EPCI doivent notamment, au travers de leurs documents d'urbanisme locaux, limiter l'urbanisation dans les massifs boisés. Les communes ne disposant pas de PPRIF peuvent s'appuyer sur les études d'aléa existantes, afin d'orienter au mieux leurs projets d'extension urbaine.

Le classement en zone naturelle d'une partie du secteur 2AUb résulte de la prise en compte du porté à connaissance du Préfet en date du 15/11/24.

Ont également été traduits au sein de l'OAP spécifique et du règlement écrit, la voie périmétrale destinée à la desserte des services de secours incendie (adaptée suite à la redélimitation du secteur 2AUb) et le respect des OLD.

5. Veiller à la santé et à la prévention des risques

Les documents d'urbanisme locaux doivent notamment répondre aux objectifs suivants :

- Prévenir et gérer l'ensemble des risques naturels et technologiques, en respect des dispositions réglementaires ;
- Contribuer à la prévention des risques d'incendie :
    - En œuvrant pour l'entretien des espaces d'interface entre les zones d'enjeux (bourgs, massifs boisés) et les zones d'aléas forts en matière d'incendie ;
    - en priorisant systématiquement l'urbanisation hors des zones à risque ou sur les zones d'aléa faible.

Le classement en zone naturelle d'une partie du secteur 2AUb résulte de la prise en compte du porté à connaissance du Préfet en date du 15/11/24.

Ont également été traduits au sein de l'OAP spécifique et du règlement écrit, la voie périmétrale destinée à la desserte des services de secours incendie (adaptée suite à la redélimitation du secteur 2AUb) et le respect des OLD.

Partie II : Offrir un cadre de développement harmonieux

A. Orientations et objectifs relatifs à l'organisation et à la structuration des zones d'habitat

1. Garantir un projet social raisonné mais volontaire

Les EPCI membres du SCoT du Littoral Sud entendent être pleinement acteurs de la dynamique démographique à l'œuvre dans le département.

La présente procédure d'adaptation du PLU de Les Cluses n'a pas vocation à influer sur la capacité d'accueil de la Commune. Toutefois, les équipements collectifs projetés à travers la création d'un emplacement réservé contribueront à la qualité de vie des nouveaux habitants de Les Cluses et des communes alentours.

2. Garantir les équilibres entre espaces urbains et d'urbanisation future

2.1. Maîtriser la consommation foncière à vocation résidentielle

Le SCoT poursuit une double ambition : satisfaire l'accueil de population tout en réduisant relativement la consommation des terres agricoles ou naturelles que cela engendre.

A travers la présente procédure 2.12 hectares du secteur 2AUb seront rendus à la zone naturelle et forestière permettant de s'inscrire dans un objectif de moindre consommation d'espaces.

B. Orientations et objectifs relatifs à l'organisation et à la structuration des zones urbaines

3. Développer et améliorer l'accessibilité et veiller à répondre aux enjeux spécifiques de la saisonnalité

3.1. Optimiser l'utilisation du réseau routier pour améliorer les temps de parcours

Il s'agit de reconnaître la hiérarchisation du réseau routier viaire. Les grandes orientations de la politique des transports et de déplacements s'appuient sur la reconnaissance d'un réseau viaire hiérarchisé en 4 niveaux. Cette hiérarchisation du réseau viaire a notamment pour but de s'accorder sur les objectifs et la fonction des voies et ainsi s'assurer que chaque usager y ait une place. L'optimisation des infrastructures existantes vise à limiter autant que possible les créations de voirie.

Sont privilégiés les aménagements ponctuels et justifiés dans une perspective de sécurité routière.

La création de l'emplacement réservé n°1, objet de la présente procédure d'adaptation du PLU de Les Cluses, projette la réalisation d'une voie de retournement au sein du secteur 2AUb, car l'accessibilité y est difficile. Une délibération du Conseil Municipal précise notamment que la voie Domitienne, trop étroite, ne permet pas le croisement de deux véhicules légers, rendant la circulation accidentée. Par ailleurs, le passage entre le secteur 2AUb et la zone adjacente se matérialise par un passage en contre-bas avec peu de visibilité, créant un risque important d'accident. Cet emplacement réservé prévoit également la réalisation de places de stationnement.

Il tend ainsi à offrir un espace public adapté et sécurisé aux usagers. Il va permettre de proposer un accès plus fonctionnel en renforçant la sécurité routière, réduisant le risque d'accidents routiers.

- **5. Conforter l'offre d'équipements et de services**

L'ambition d'une qualité de vie élevée pour le territoire du SCoT Littoral Sud implique une attention particulière et continue vis-à-vis notamment des équipements de sports, de culture et de loisirs.

Également, l'offre d'équipements doit être structurée et permettre de rationaliser les déplacements. Elle doit s'appuyer sur l'armature urbaine en confortant les polarités existantes.

L'emplacement réservé projeté permettra de proposer une offre variée d'équipements collectifs (bornes de dépôts de déchets ménagers, voie de retournement, espace de loisirs et sportif et places de stationnement). Ces équipements assureront une couture urbaine entre les entités existantes. Il comprendra notamment des équipements tendant à sécuriser les déplacements, ce qui renforcera la connexion entre les différents espaces communaux.

Au regard de ce qui précède, il apparait que les objectifs poursuivis par la présente procédure d'adaptation du PLU sont compatibles avec le SCoT Littoral Sud.

1.3.3. Au regard du PADD du PLU

Le PADD, pierre angulaire du PLU, a été construit autour de 3 grandes orientations :

- **Orientation A :** Retrouver l'urbanité du village par l'amélioration des déplacements ;
- **Orientation B :** Le développement de l'urbanisation ;
- **Orientation C :** Mettre en valeur le patrimoine communal.

Ces orientations sont ensuite déclinées en objectifs et sous-objectifs.

Parmi les éléments de réflexion qui ont guidé la mise en place des orientations du PADD, il est indiqué que le village se trouve coupé en plusieurs entités séparées, ce qui nuit à la vie communale et au principe de développement harmonieux d'un village de la taille de Les Cluses. L'urbanité et la centralité ne sont que peu marquées.

L'emplacement réservé à créer à travers la présente procédure d'adaptation du PLU de Les Cluses contribuera à apporter de l'harmonie à la Commune. En effet, la dynamique apportée par les équipements collectifs projetés apportera du lien entre les différents secteurs. La localisation de l'emplacement réservé projeté lui confère la qualité de couture urbaine, puisqu'il permettra de lier les espaces communaux situés de part et d'autre de celui-ci.

Il s'agira de vérifier que les objectifs poursuivis par la modification du PLU s'inscrivent dans les orientations du PADD du PLU.

- <u>Orientation A : Retrouver l'urbanité du village par l'amélioration des déplacements</u>

La stratégie du projet de PADD est axée sur la volonté de réunification du village et de la sécurisation des déplacements, orientations motrices de tout le développement futur de Les Cluses.

L'objectif est notamment de sécuriser les dessertes locales.

La présente procédure d'adaptation du PLU vise à permettre la création d'un emplacement réservé destiné notamment à accueillir une voie de retournement et du stationnement public, qui permettront assurément de fluidifier et de sécuriser les déplacements sur ce secteur de la Commune, au regard des problématiques existantes.

Orientation B : Le développement de l'urbanisation

Objectif 1 : Diminuer l'exposition de la population aux risques

Il s'agit du risque inondation, mais aussi du risque incendie, identifiés sur le territoire communal.

L'emplacement réservé projeté pour la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs est situé en dehors du risque inondation.

La modification de l'emprise du secteur 2AUb résulte de la prise en compte du PAC du Préfet sur l'aléa feu de forêt. Ont également été traduits au sein de l'OAP spécifique et du règlement écrit, la voie périmétrale destinée à la desserte des services de secours incendie (adaptée suite à la redélimitation du secteur 2AUb) et le respect des OLD.

Objectif 2 : Etendre l'urbanisation de façon raisonnée et tendre vers des coutures urbaines

L'emplacement réservé projeté contribuera à apporter de l'harmonie à la Commune. En effet, la dynamique apportée par les équipements collectifs projetés apportera du lien entre les différents secteurs. La localisation de l'emplacement réservé lui confère la qualité de couture urbaine, puisqu'il permettra de lier les espaces communaux situés de part et d'autre de celui-ci.

Objectif 3 : Affirmer le contrôle de l'urbanisation future

G. Diversifier la population et la typologie urbaine communale

La Municipalité souhaite inciter l'installation de jeunes ménages sur la commune. Pour ce faire, il est nécessaire de proposer des produits adaptés à cette frange de la population.

Les équipements sportifs et de loisirs projetés au sein de l'emplacement réservé permettront d'attirer une jeune population, à la recherche d'un lieu de vie calme, mais dynamique. Ils complèteront l'offre existante et constitueront un lieu de vie et d'échanges.

Plus largement, les équipements collectifs projetés contribueront assurément à l'amélioration de la qualité de vie des clusiens. En effet, ce type d'espace participe au dynamisme de la Commune et à la promotion de la qualité de vie locale. Cette qualité de vie est d'ailleurs grandement recherchée par les jeunes ménages.

- Orientation C : Mettre en valeur le patrimoine communal

- Objectif 2 : Préserver l'environnement

Le projet urbain de Les Cluses préserve son environnement. De plus, des zones vertes situées à proximité de l'urbanisation seront maintenues.

La présente procédure a pour objet de procéder à la modification de l'emprise du secteur 2AUb, en déclassant en zone naturelle et forestière les boisements présents sur la moitié Sud du secteur, afin de les préserver. Cette modification trouve sa traduction dans les pièces opposables du PLU, notamment au sein du règlement graphique et écrit, mais aussi au sein d'une OAP spécifique.

Par ailleurs, l'emprise de l'emplacement réservé à créer a également été déterminée après exclusion des sensibilités environnementales identifiées.

Concernant les boisements identifiés au sein du secteur 2AUb retenu, la protection prévue à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme a été traduite au sein du règlement écrit et graphique du PLU. L'OAP prévoit également la préservation de ces boisements.

- Objectif 3 : Améliorer la vie quotidienne

Les équipements collectifs projetés au sein de l'emplacement réservé à créer à travers la présente procédure d'adaptation du PLU de Les Cluses participeront assurément à l'amélioration du quotidien et de la qualité de vie des clusiens (sécurité renforcée, lieu d'échanges et équipements qualitatifs).

La présente procédure d'adaptation du PLU n'est pas de nature à remettre en cause les orientations du PADD. Des échanges avec les services de l'Etat ont notamment pu le confirmer.

1.3.4. Au regard du PAC relatif à l'aléa feu de forêt

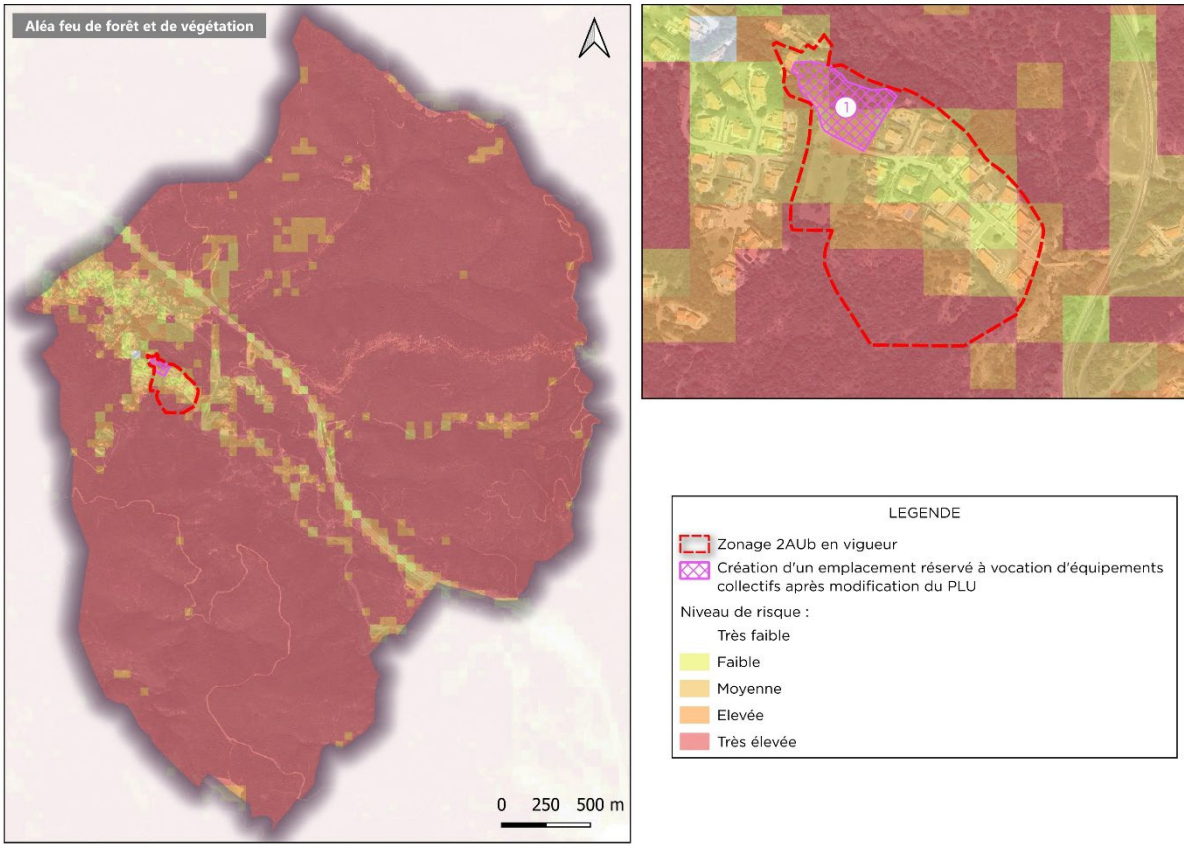
La Commune est fortement concernée par le risque incendie. Elle a notamment traduit la prise en compte de cet enjeu au sein des différentes pièces du PLU (PADD, règlement écrit, etc.).

Le rapport de présentation issu de l'élaboration du PLU approuvé en 2011, indique que l'urbanisation du secteur 2AUb est conditionnée à la réalisation d'une desserte par voie périmétrale et à l'inconstructibilité des terrains situés au Sud de cette voie.

Ces terrains sont soumis à une obligation de débroussaillement nécessaire à la sécurité publique, à la diminution des risques de propagation et à l'accès des moyens de lutte contre les incendies.

Le règlement écrit du secteur 2AUb prévoit des mesures adaptées : voie périmétrale et zones tampon de débroussaillement obligatoire dans la partie urbanisée afin de réduire le risque d'incendie et d'améliorer les moyens de lutte.

Ces mesures résultent d'une réflexion commune avec les services de la DDAF et de l'ONF, en charge de l'élaboration du PPRIF prescrit par arrêté préfectoral n°905/2007, le 19 mars 2007. Toutefois, un porter à connaissance (PAC) des services de l'Etat, relatif à l'aléa feu de forêt et de végétation en date du 15 novembre 2024 permet une connaissance actualisée du risque, notamment à travers une carte interactive et une note descriptive afférente.



La majorité du territoire communal est exposée à un aléa très élevé.

La partie Sud du secteur 2AUb, concernée par la voie périmétrale et les OLD, est concernée par un aléa très élevé, allant même au-delà, au Sud-Ouest. Ainsi, la Commune souhaite procéder à la modification de l'emprise du secteur 2AUb, pour prendre en compte le PAC de l'Etat en date du mois de novembre 2024.

Par ailleurs, l'emprise de l'emplacement réservé destiné à accueillir des équipements collectifs, est concernée par un aléa allant de modéré à très élevé.

En zone d'aléa très élevé ou élevé, le principe général est l'inconstructibilité, sauf exceptions. En zone d'aléa moyen, le principe général est la constructibilité en continuité d'une zone urbanisée, sous réserve de défendabilité, afin d'éviter un mitage qui concourt à augmenter la vulnérabilité.

Il conviendra de prendre en compte les prescriptions édictées au sein du PAC, en phase opérationnelle.

A noter :

- Qu'en zone d'aléa élevé ou moyen, un projet d'aménagement d'ensemble situé en continuité d'une zone urbaine constituée peut être admis s'il intègre, après étude danger, un programme de travaux conduisant à rendre défendable l'ensemble du terrain d'assiette du projet (voie périmétrale, zone de débroussaillement, points d'eau…) et en limitant sa vulnérabilité.

- Que par dérogation aux interdictions énoncées ci-dessus, en fonction du niveau d'aléa et au cas par cas, certaines constructions, installations et aménagements pourront être admis, à la stricte condition de ne pas aggraver le risque et d'être défendables (équipements de défense). Cela notamment pour les installations et constructions techniques sans présence humaine (pas d'accueil de public de jour ni de nuit, pas d'hébergement ni de locaux de sommeil, ni de postes de travail) de service public ou d'intérêt collectif d'emprise limitée (antenne relais, poste EDF, …), mais aussi pour l'implantation d'aires de loisirs de plein air (accrobranche, parcours sportifs…), ainsi que l'aire de stationnement.

=> **Cette dérogation s'applique ainsi aux aménagements prévus au sein de l'emplacement réservé à créer, à vocation d'équipements collectifs.**

- Qu'à travers la présente procédure d'adaptation du PLU de Les Cluses, le secteur 2AUb a été redélimité au regard de la connaissance actualisée du risque incendie, qu'une voie périmétrale destinée à la desserte des services de secours incendie a été adaptée et qu'il a été fait référence au respect des OLD, à travers les pièces opposables du PLU (plan de zonage, règlement écrit et OAP spécifique.

1.4. Les pièces du PLU à adapter

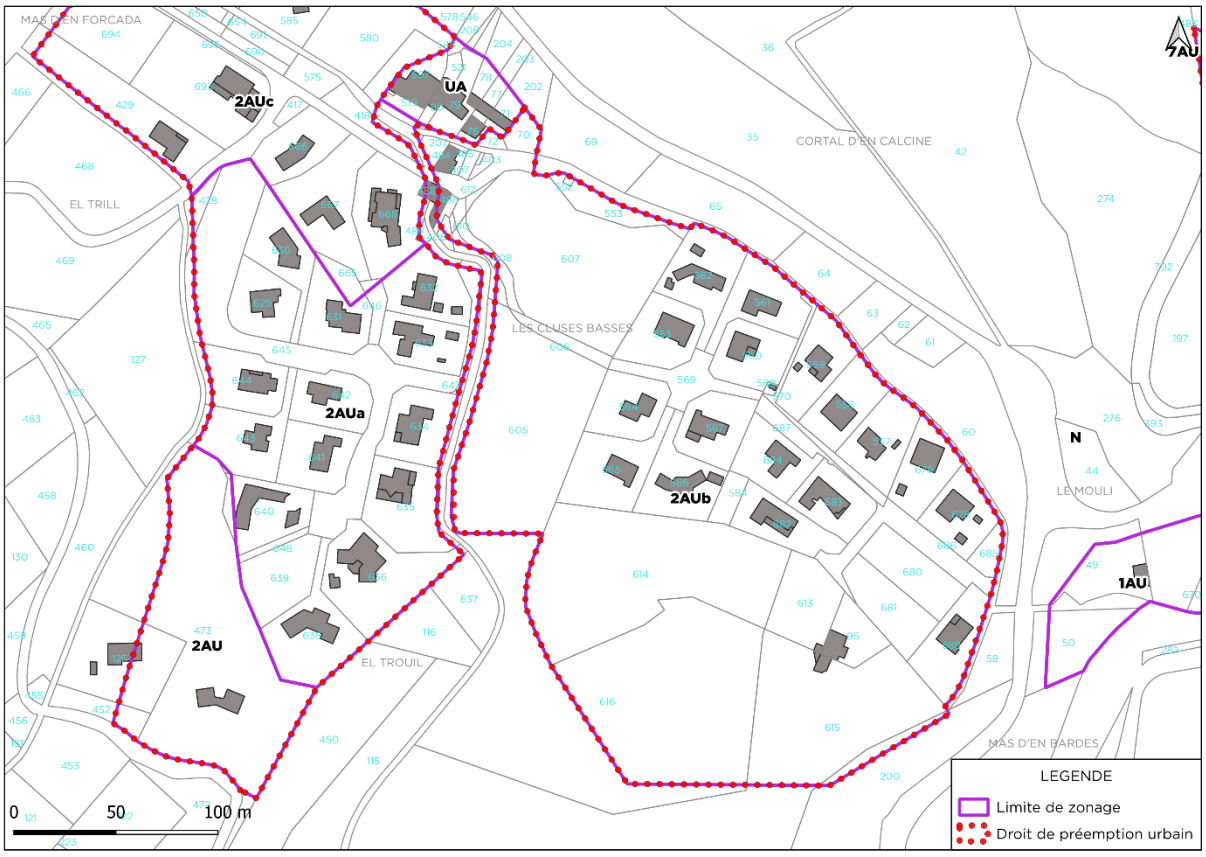
1.4.1. Le plan de zonage du PLU

Le plan de zonage du PLU doit être adapté afin de :

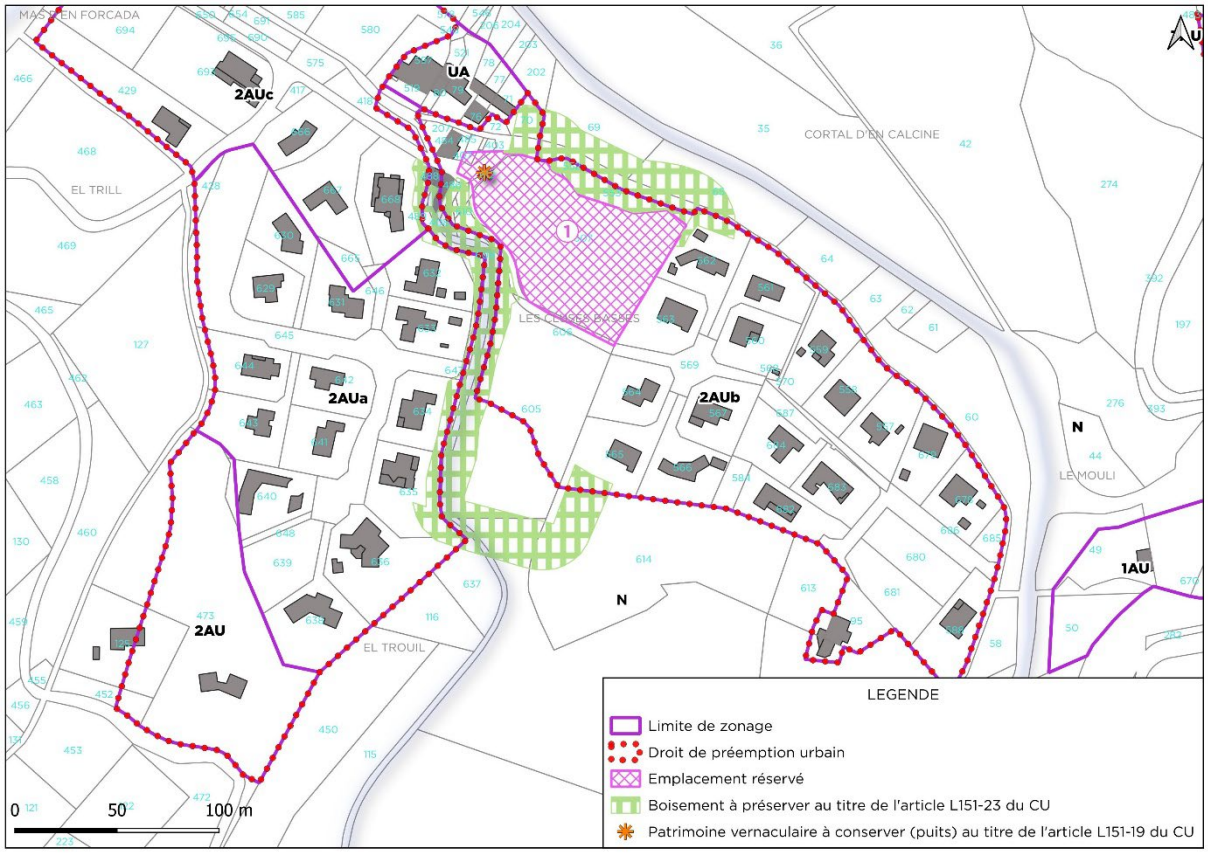
- Procéder à la redélimitation du secteur 2AUb ;
- Reporter la protection prévue à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, au regard des boisements en présence au sein du secteur 2AUb et même au-delà ;
- Reporter l'emprise de l'emplacement réservé n°1 et le tableau correspondant, renseignant sa superficie, sa destination et son bénéficiaire.

Remarque : L'adaptation du plan de zonage a été l'occasion de l'adapter aux normes du CNIG.

- Plan de zonage du PLU avant modification du PLU



- Plan de zonage du PLU après modification du PLU



1.4.1.1. Évolution des superficies des zones du PLU

La présente procédure d'adaptation du PLU de Les Cluses entraine la modification des surfaces des zones du PLU ci- après :

Zones du PLU	Surface avant modification du PLU	Surface après modification du PLU
2AUb	5,72 ha	3,60 ha
N	829,73 ha	831,85 ha

Soit un déclassement de 2.12 hectares au profit de la zone naturelle du PLU

1.4.2. Création d'une liste des emplacements réservés

Le PLU actuel ne compte pas d'emplacements réservés. Il convient ainsi, à travers la création de l'emplacement réservé n°1 à vocation d'équipements collectifs, d'élaborer une pièce spécifique relative à la liste des emplacements réservés :

Numéro de l'emplacement réservé	Désignation	Bénéficiaire	Superficie (m2)
1	Réalisation d'équipements collectifs	Commune	5 453

Ce tableau sera reporté au sein du règlement écrit et graphique du PLU.

1.4.3. Le règlement écrit

Le règlement écrit du PLU de Les Cluses doit être adapté afin :

- De faire référence à l'emplacement réservé n°1 nouvellement créé ;
- D'adapter les références à la voie périmétrale et à l'inconstructibilité des terrains situés en partie Sud du secteur 2AUb. En effet, concernant la voie périmétrale, celle-ci marquait la limite entre la fin de l'urbanisation projetée du secteur, du risque fort incendie et des espaces naturels. Son tracé a été adapté suite à la redélimitation du secteur 2AUb. Concernant l'inconstructibilité des terrains situées en partie Sud du secteur 2AUb, les dispositions afférentes ne sont plus applicables, étant désormais situés en zone naturelle et forestière du PLU ;
- De supprimer le schéma d'organisation du secteur 2AUb, situé en annexe du règlement écrit du PLU, n'étant plus d'actualité au regard des nouveaux choix d'aménagement exposés dans le cadre de la présente procédure d'adaptation du PLU, à travers une OAP spécifique.

La matérialisation des adaptations projetées se fait de la manière suivante :

- Les éléments supprimés apparaissent en ~~rouge barré~~ ;
- Les éléments ajoutés apparaissent en surligné jaune.

- **Caractère de la zone 2AU**

  - **Avant modification du PLU**

Dans cette zone, l'urbanisation est prévue à court terme pour des habitations individuelles. Dans les secteurs 2AUa, 2AUb et 2AUc, elles seront incluses dans des opérations de constructions ou d'aménagement d'ensemble. L'urbanisation du secteur 2AUb fait l'objet d'un schéma d'organisation inclus en annexe du présent règlement. Cette zone est partiellement couverte par la servitude PM 1 résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles en application des lois n°87-565 du 22 juillet 1987 et n°95-101 du 2 février 1995 et du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 (Arrêté préfectoral n°97/4014 du 19 novembre 1997).

- Après modification du PLU

Dans cette zone, l'urbanisation est prévue à court terme pour des habitations individuelles. Dans les secteurs 2AUa, 2AUb et 2AUc, elles seront incluses dans des opérations de constructions ou d'aménagement d'ensemble.

L'urbanisation du secteur 2AUb ~~fait l'objet d'un schéma d'organisation inclus en annexe du présent règlement.~~ devra être compatible avec les principes d'aménagement inscrits au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation élaborée spécifiquement sur ce secteur. Cette dernière prévoit notamment la réalisation d'une voie périmétrale et le respect des obligations légales de débroussaillement, au regard du risque incendie.

Le secteur 2AUb est concerné par l'emplacement réservé n°1 relatif à la réalisation d'équipements collectifs, au bénéfice de la Commune, d'une superficie 5300 m2.

Le secteur 2AUb fait également l'objet d'une protection édictée :

- Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ;
- Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Ainsi, concernant les éléments identifiés sur le règlement graphique du PLU au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Est également soumis à permis de démolir, les travaux ayant pour objet de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée.

Article 2AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Avant modification du PLU

2. Toutefois sont admises les occupations et utilisations des sols suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

   - Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises), à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre suceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

   - Les habitations individuelles dans les opérations de constructions ou d'aménagement répondant aux conditions suivantes :
     - Secteur 2AUa : Surface minimale de 1000 m² de terrain par logement avec un minimum de 10 logements.
     - Secteur 2AUb : Surface minimale de 1000 m² de terrain par logement avec un minimum de 5 logements.
     - Secteur 2AUc : Surface minimale de 1000 m² de terrain par logement avec un minimum de 2 logements.

Dans la partie Sud du secteur 2AUb, l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une desserte par voie périmétrale et à l'inconstructibilité des terrains situés au sud du segment AB (marqué au plan situé en annexes) de ladite voie.

Ce tracé représente la limite maximum de constructibilité. Il ne peut être occupé que par une voie périmétrale.

Les opérations d'aménagement localisées en limite de risques fort ou à sa proximité immédiate devront comporter une telle voie (voir annexes pour localisation et exemples).

Ces terrains sont soumis à une obligation de débroussaillement nécessaire à la sécurité publique et à la diminution des risques de propagation d'incendies.

- Après modification du PLU

2. Toutefois sont admises les occupations et utilisations des sols suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

   - Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises), à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre suceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

   - Les habitations individuelles dans les opérations de constructions ou d'aménagement répondant aux conditions suivantes :
     - Secteur 2AUa : Surface minimale de 1000 m² de terrain par logement avec un minimum de 10 logements.
     - Secteur 2AUb : Secteur 2AUb : Surface minimale de 1000 m² de terrain par logement.

A noter que cette disposition a été modifiée ainsi suite à l'avis de la Communauté de Communes du Vallespir au titre des avis des Personnes Publiques Associées.

     - Secteur 2AUc : Surface minimale de 1000 m² de terrain par logement avec un minimum de 2 logements.

~~Dans la partie Sud du secteur 2AUb, l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une desserte par voie périmétrale et à l'inconstructibilité des terrains situés au sud du segment AB (marqué au plan situé en annexes) de ladite voie.~~

~~Ce tracé représente la limite maximum de constructibilité. Il ne peut être occupé que par une voie périmétrale.~~

~~Les opérations d'aménagement localisées en limite de risques fort ou à sa proximité immédiate devront comporter une telle voie (voir annexes pour localisation et exemples).~~

~~Ces terrains sont soumis à une obligation de débroussaillement nécessaire à la sécurité publique et à la diminution des risques de propagation d'incendies.~~

- Article 2AU3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

  - Avant modification du PLU

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées viabilisées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et raccordées à des voies publiques ou privées aménagées.

Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Dans le secteur 2AUb, le tracé de la voie périmétrale ne peut dépasser le segment AB au Sud, tel que défini dans le plan annexé au règlement. Les tracés des raccordements entre la voirie publique et les points A et B précités sont indicatifs.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement) et être prolongées éventuellement.

- Après modification du PLU

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées viabilisées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et raccordées à des voies publiques ou privées aménagées.

Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

~~Dans le secteur 2AUb, le tracé de la voie périmétrale ne peut dépasser le segment AB au Sud, tel que défini dans le plan annexé au règlement. Les tracés des raccordements entre la voirie publique et les points A et B précités sont indicatifs.~~

Au sein du secteur 2AUb, la voie périmétrale devra représenter une largeur de 5 mètres.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement) et être prolongées éventuellement.

Article 2AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Avant modification du PLU

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à :

- Zone 2AU : 20 m de l'axe de ces voies ;
- Secteur 2AUa : 5 m de l'axe de ces voies ;
- Secteur 2AUb : 15 m de l'axe de ces voies ;
- Secteur 2AUc : 5 m de l'axe de ces voies.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

A l'exception de la voie périmétrale du secteur 2AUb, Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements.

Des conditions différentes peuvent être également acceptées pour des constructions de service public.

- Après modification du PLU

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à :

- Zone 2AU : 20 m de l'axe de ces voies ;
- Secteur 2AUa : 5 m de l'axe de ces voies ;
- Secteur 2AUb : 15 m de l'axe de ces voies ;
- Secteur 2AUc : 5 m de l'axe de ces voies.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

A l'exception de la voie périmétrale du secteur 2AUb, Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements.

Des conditions différentes peuvent être également acceptées pour des constructions de service public et des équipements publics d'intérêt collectif.

- Article 2AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Suite à l'avis de la Communauté de Communes du Vallespir, cette disposition a été complétée:

- Avant modification du PLU

Ces distances sont applicables à tous bâtiments. Pour les piscines cette distance minimale est ramenée à 2 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées pour des constructions de service public.

- Après modification du PLU

Ces distances sont applicables à tous bâtiments. Pour les piscines cette distance minimale est ramenée à 2 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées pour des constructions de service public et des équipements publics d'intérêt collectif.

- Article 2AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Suite à l'avis de la Communauté de Communes du Vallespir, cette disposition a été ajoutée:

➢ Avant modification du PLU

Deux constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4,00 mètres.

➢ Après modification du PLU

Deux constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4,00 mètres. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour des équipements publics d'intérêt collectif.

✗ Article 2AU9 : Emprise au sol des constructions

Suite à l'avis de la Communauté de Communes du Vallespir, cette disposition a été ajoutée:

➢ Avant modification du PLU

L'emprise des bâtiments au sol ne peut être supérieure à 30% de la surface de la parcelle.

➢ Après modification du PLU

L'emprise des bâtiments au sol ne peut être supérieure à 30% de la surface de la parcelle. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour des équipements publics d'intérêt collectif.

✗ Article 2AU10 : Hauteur maximale des constructions

Suite à l'avis de la Communauté de Communes du Vallespir, cette disposition a été ajoutée:

➢ Avant modification du PLU

Toutefois une adaptation mineure (dépassement limité à 1 mètre) peut être admise dans certains cas de terrains en pente.

➢ Après modification du PLU

Toutefois une adaptation mineure (dépassement limité à 1 mètre) peut être admise dans certains cas de terrains en pente. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour des équipements publics d'intérêt collectif.

- Article 2AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Suite aux avis de l'UDAP des Pyrénées-Orientales, de la Communauté de Communes du Vallespir et du Département des Pyrénées Orientales au titre des avis des Personnes Publiques Associées, ces dispositions ont été ajoutées :

➢ Avant modification du PLU

L'architecture des constructions, ainsi que le traitement des espaces libres doivent être particulièrement soignés.

(...) - Portails - Portillons Les portails et les portillons ne doivent pas s'ouvrir sur la voie.

➢ Après modification du PLU

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'architecture des constructions, ainsi que le traitement des espaces libres doivent être particulièrement soignés. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour des équipements publics d'intérêt collectif.

(…)

- Portails - Portillons

Les portails et les portillons ne doivent pas s'ouvrir sur la voie.

Au sein du secteur 2AUb, hormis pour les équipements publics d'intérêt collectif, au regard de l'important aléa feu de forêt et de végétation, les matériaux en PVC sont interdits pour les volets, portes et gouttières, au profit, pour les volets et portes, du bois qui a une meilleure résistance, et pour les gouttières, de l'alu ou de la terre cuite.

- Article 2AU12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Avant modification du PLU

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré à l'intérieur de la zone.

Les aires de stationnement sont interdites sur le côté des espaces naturels de la ou des voies périmétrales dans le secteur 2AUb.

Il est exigé deux places de stationnement par logement sur le domaine privatif.

Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface de planchers hors œuvre nette de bureaux.

Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Dans le cas de la transformation d'un garage en pièce d'habitation ou en local destiné à toute autre activité entraînant la suppression de sa fonction, un autre garage devra être réalisé, dans les conditions édictées dans le présent règlement.

Toutefois, les travaux visant la transformation de garage sont autorisés dans la mesure où la norme de deux places de stationnement privatives par logement continue d'être respectée. Il en est de même en cas de suppression d'une ou plusieurs places de stationnement à l'air libre.

- Après modification du PLU

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré à l'intérieur de la zone.

~~Les aires de stationnement sont interdites sur le côté des espaces naturels de la ou des voies périmétrales dans le secteur 2AUb.~~

Il est exigé deux places de stationnement par logement sur le domaine privatif.

Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface de planchers hors œuvre nette de bureaux.

~~Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.~~

Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Dans le cas de la transformation d'un garage en pièce d'habitation ou en local destiné à toute autre activité entraînant la suppression de sa fonction, un autre garage devra être réalisé, dans les conditions édictées dans le présent règlement.

Toutefois, les travaux visant la transformation de garage sont autorisés dans la mesure où la norme de deux places de stationnement privatives par logement continue d'être respectée. Il en est de même en cas de suppression d'une ou plusieurs places de stationnement à l'air libre.

Des conditions différentes peuvent être acceptées pour des équipements publics d'intérêt collectif.

A noter que cette dernière phrase a été ajoutée suite à l'avis de la Communauté de Communes du Vallespir.

- Article 2AU13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Suite à l'avis du Département des Pyrénées Orientales au titre des avis des Personnes Publiques Associées, cette disposition a été ajoutée :

- Avant modification du PLU

Les espaces non construits, or ceux nécessaires à la circulation des véhicules et des piétons doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de surface libre (essences locales).

- Après modification du PLU

Les espaces non construits, or ceux nécessaires à la circulation des véhicules et des piétons doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de surface libre (essences locales).

Il s'agira de sélectionner des espèces végétales limitant le risque incendie.

- Possibilités maximales d'occupation du sol

- Avant modification du PLU

Article 2AU14 : Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S applicable est fixé à 0,30.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et équipements au fonctionnement de services publics.

- Après modification du PLU

~~Article 2AU14 : Coefficient d'occupation du sol~~

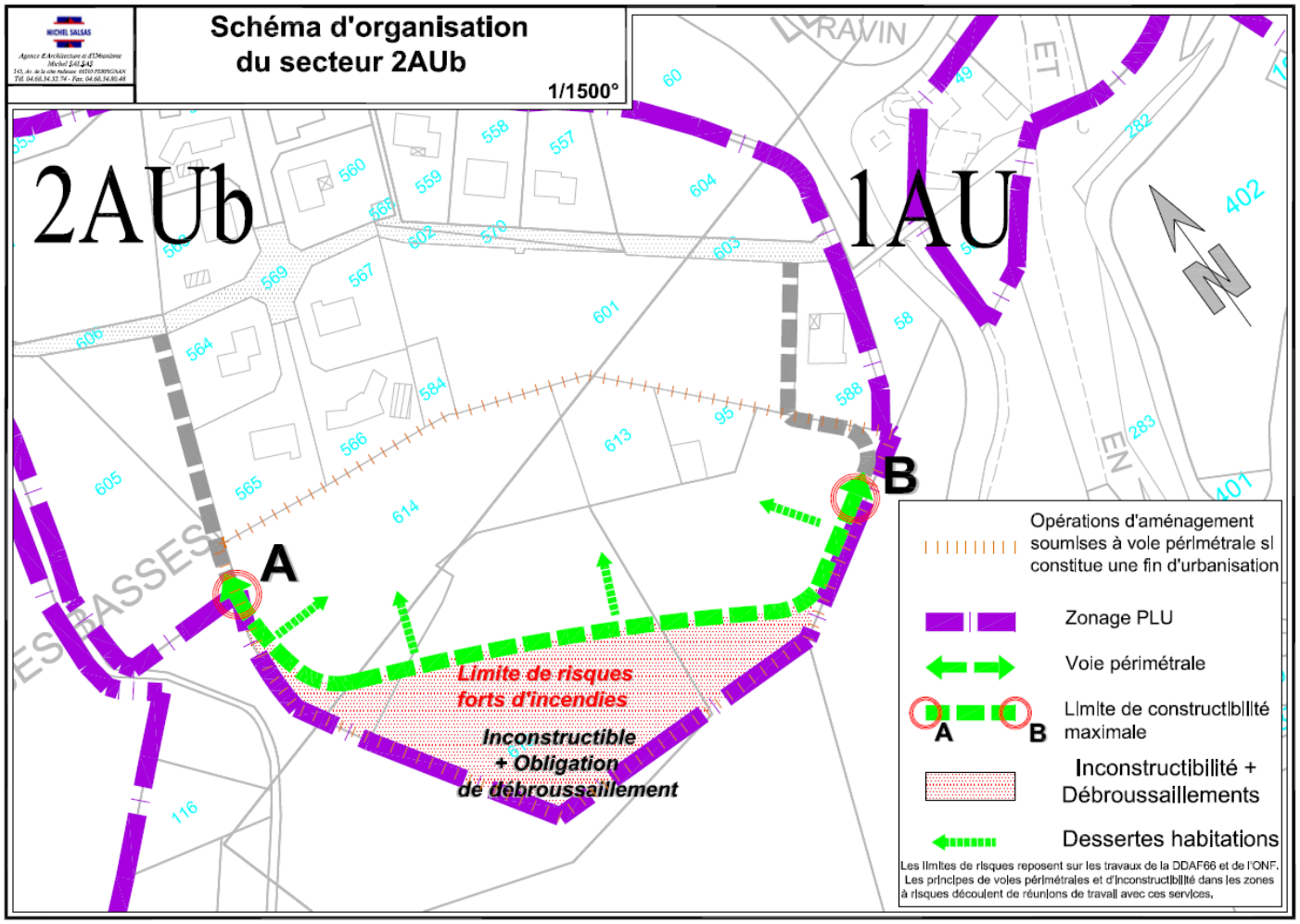
~~Le C.O.S applicable est fixé à 0,30.~~

~~Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et équipements au fonctionnement de services publics.~~

- ANNEXE : SCHEMA D'ORGANISATION DU SECTEUR 2AUB

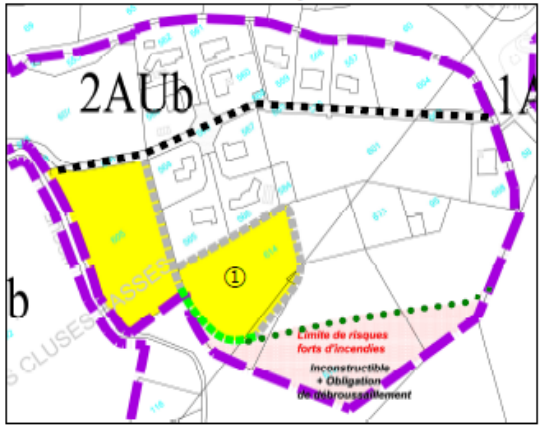
- Avant modification du PLU

ANNEXE : SCHEMA D'ORGANISATION DU SECTEUR 2AUB

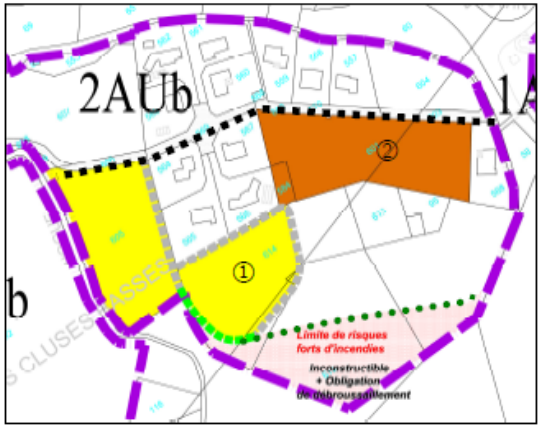


Exemples indicatifs d'urbanisation de la partie sud du secteur 2AUb

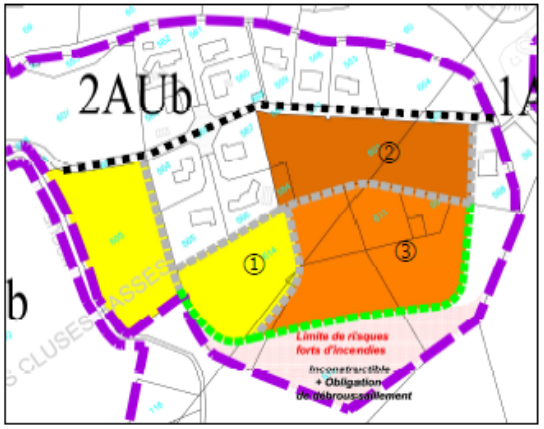
Cas n°1 : Plusieurs opérations d'aménagement



1-a : Une opération d'ensemble serait autorisée conformément à la rédaction réglementaire. Elle se situe en partie en limite de risque fort, qui doit être marquée par une voie périmétrale (en vert). Tout parti d'aménagement doit tenir compte de cette problématique.

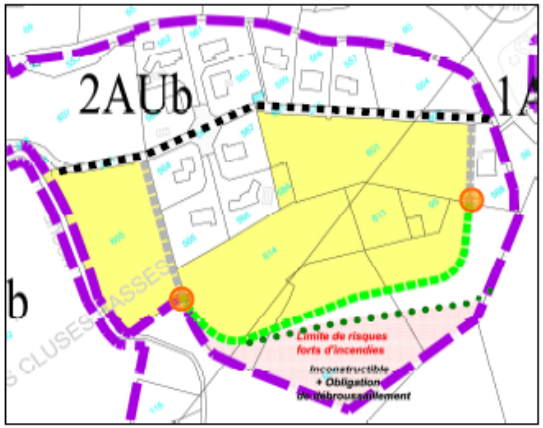


1-b : Une deuxième opération d'ensemble serait autorisée. Cette urbanisation connectée au réseau existant ne concerne pas la limite de risques et n'a donc pas d'obligation de voie périmétrale.



1-c : Une troisième opération d'ensemble serait autorisée. Elle constituerait la fin d'urbanisation et se trouve à proximité de la limite de risque fort. Elle doit donc comporter une voie périmétrale, dont la totalité marque la fonrtière entre l'urbanisation et les espaces naturels.
L'agglomération des opérations respecte la limite de risque. L'évolution de l'urbanisation permet une bonne protection des personnes et des biens contre les incendies.

Cas n°2 : Une opération d'aménagement



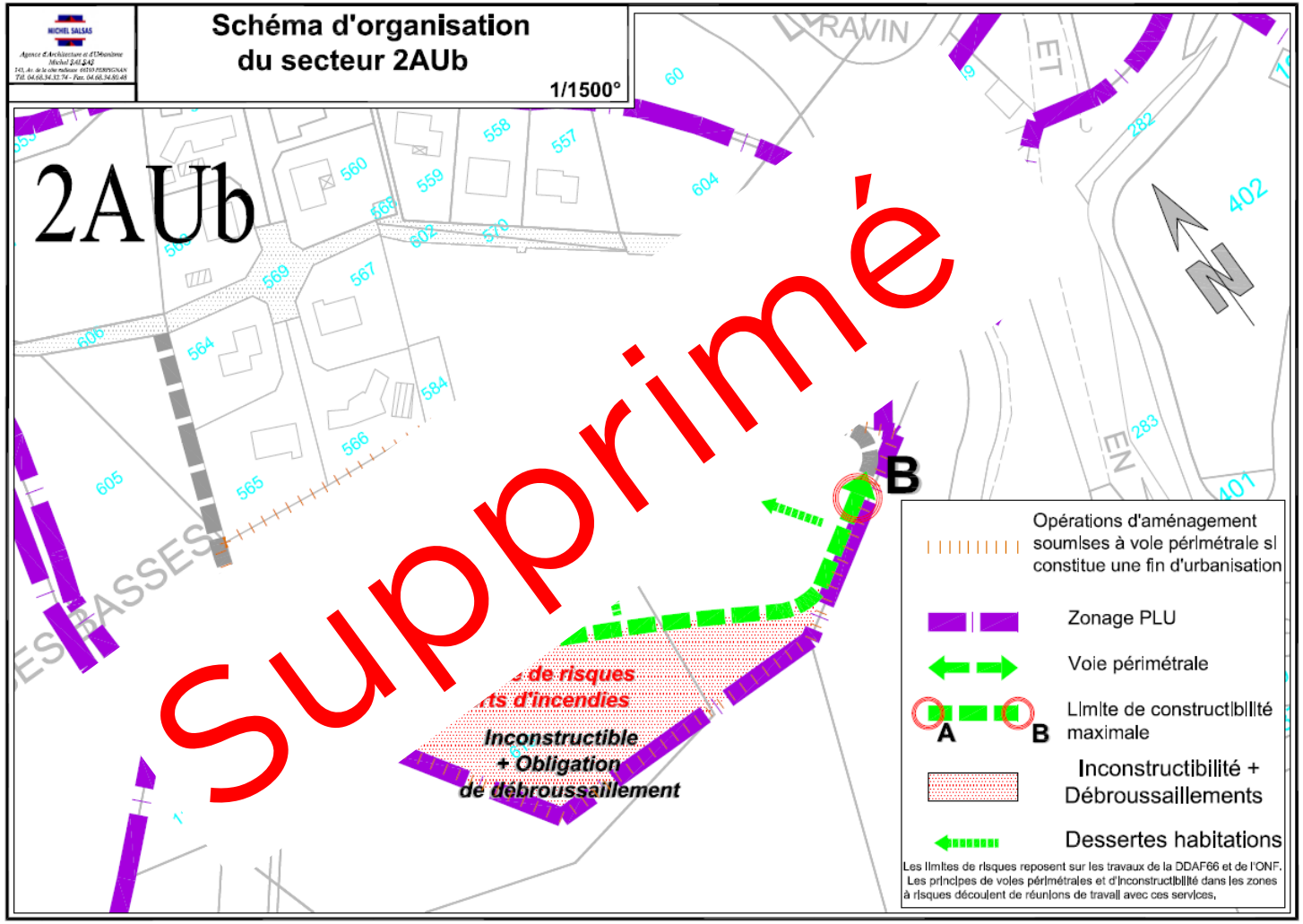
L'urbanisation du secteur s'effectuerait par une unique opération d'aménagement. La surface résiduelle entre la voie périmétrale et la limite de risque ne pourra être urbanisée que par le biais d'une autre opération d'aménagement d'ensemble satisfaisant à la rédaction réglementaire et la création d'une nouvelle voie périmétrale.

Ces deux exemples détaillent les possibilités d'aménagement visant à la fois à permettre l'urbanisation et de satisfaire les prescriptions de sécurité publique demandées lors de l'élaboration du projet urbain.

***Nb :** Les partis d'aménagements présentés dans cette planche sont donnés à titre indicatifs. Seuls les tracés en verts constituent des voies périmétrales.*

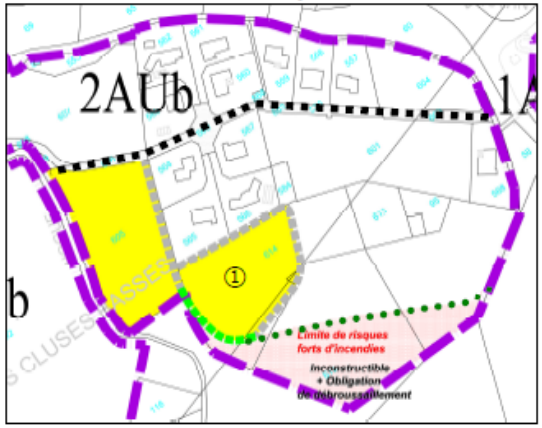
> Après modification du PLU

~~ANNEXE : SCHEMA D'ORGANISATION DU SECTEUR 2AUB~~

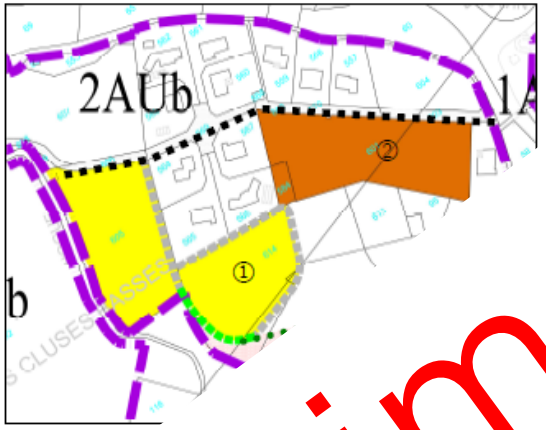


Exemples indicatifs d'urbanisation de la partie sud du secteur 2AUb

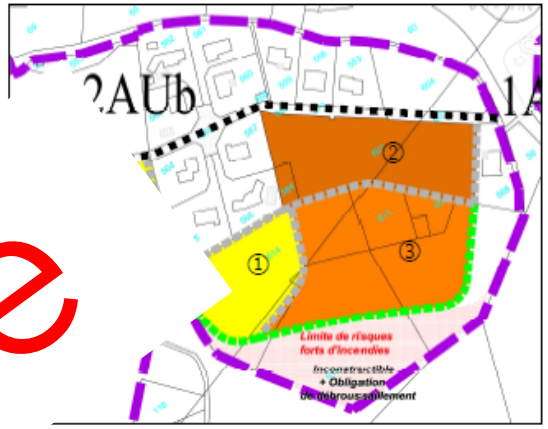
Cas n°1 : Plusieurs opérations d'aménagement



1-a : Une opération d'ensemble serait autorisée conformément à la rédaction réglementaire. Elle se situe en partie en limite de risque fort, qui doit être marquée par une voie périmétrale (en vert). Tout parti d'aménagement doit tenir compte de cette problématique.

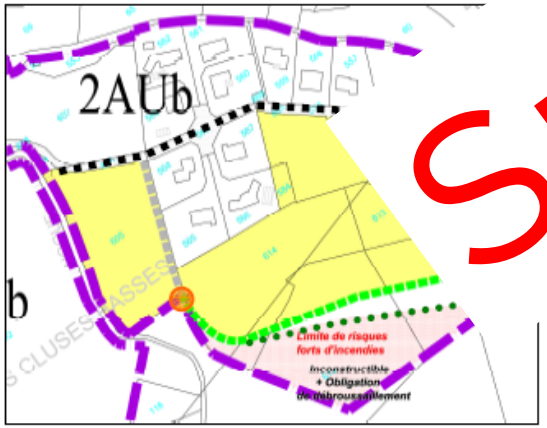


1-b : Une de
autorisée.
existar
do



-c : Une troisième opération d'ensemble serait autorisée. Elle constituerait la fin d'urbanisation et se trouve à proximité de la limite de risque fort. Elle doit donc comporter une voie périmétrale, dont la totalité marque la fonrtière entre l'urbanisation et les espaces naturels.
L'agglomération des opérations respecte la limite de risque. L'évolution de l'urbanisation permet une bonne protection des personnes et des biens contre les incendies.

Cas n°2 : Une opération d'aménage



par une
La surface
e et la limite de
que par le biais d'une
enagement d'ensemble
action réglementaire et la
elle voie périmétrale.

Ces deux exemples détaillent les possibilités d'aménagement visant à la fois à permettre l'urbanisation et de satisfaire les prescriptions de sécurité publique demandées lors de l'élaboration du projet urbain.

***Nb :** Les partis d'aménagements présentés dans cette planche sont donnés à titre indicatifs. Seuls les tracés en verts constituent des voies périmétrales.*

Supprimé

1.4.4.La création d'une OAP spécifique

Une OAP a été élaborée spécifiquement sur la nouvelle emprise du secteur 2AUb du PLU. Elle vient en « remplacement » du schéma d'organisation du secteur 2AUb situé en annexe du règlement écrit du PLU, supprimé au titre de la présente procédure d'adaptation du PLU. Cette OAP permettra d'établir des grands principes d'aménagement, en vue de garantir et d'encadrer le développement du secteur (cf. extrait ci-dessous) :

1.1.Localisation du secteur et périmètre de l'OAP

- **Localisation** : secteur 2AUb du PLU
- **Secteur desservi à proximité par** :
  - La Rue de La Cluse Basse au Nord-Ouest ;
  - Un chemin surmontant la Rivière de Rome au Sud-Est.
- **Situé à proximité** :
  - De la zone naturelle du PLU au Nord et au Sud ;
  - De l'urbanisation existante à l'Ouest ;
  - D'une petite zone urbanisée comprenant la Mairie à l'Est, après un passage sous la RD900.
- **Occupation du sol actuelle** : zone urbanisée (correspondant au lotissement « Les Cerisiers Blancs »), espaces boisés et friches.

La cartographie ci-dessous matérialise l'emprise du secteur 2AUb du PLU :



1.2. Objectifs attendus

- Retravailler l'aménagement du secteur.
- Développer l'offre d'équipements collectifs.
- Améliorer la desserte du secteur.
- Répondre aux besoins en stationnement.
- Répondre à une problématique d'insécurité routière.
- Améliorer la gestion des déchets.
- Favoriser les cheminements doux.
- Permettre une couture urbaine entre les différentes entités communales.
- Préserver les secteurs à enjeux environnementaux.
- Préserver le patrimoine vernaculaire.
- Assurer une intégration paysagère adaptée à l'environnement de proximité.
- Lutter contre le risque incendie.

1.3. Les principes d'aménagement

Développer l'offre d'équipements collectifs

La volonté communale est de proposer une offre diversifiée, dans un cadre maîtrisé, à travers notamment la création d'un emplacement réservé.

Il conviendra ainsi de permettre le développement de l'offre d'équipements collectifs, notamment de bornes de dépôts de déchets ménagers, d'une voie de retournement, d'un espace de loisirs et sportif et de places de stationnement.

L'aménagement du secteur 2AUb devra permettre d'assurer une couture urbaine, afin de lier les espaces communaux situés de part et d'autre de celui-ci.

Améliorer la desserte du secteur et favoriser les déplacements doux

La desserte du secteur 2AUb est d'ores et déjà assurée depuis un chemin surmontant la Rivière de Rome au Sud-Est, mais aussi depuis la Rue de la Cluse Basse au Nord-Ouest.

Toutefois, afin d'améliorer la desserte du secteur, il s'agira de :

- Créer une voie de retournement, ainsi que des points d'apport volontaire, au bénéfice des véhicules de collecte des ordures ménagères, en raison de l'accès actuel inadapté depuis le Pont Romain, mais aussi accidentogène depuis la Voie Domitienne ;
- Répondre aux besoins en stationnement des futurs usagers des équipements collectifs, mais aussi pour les usagers actuels au regard du déficit observé sur le lotissement « Les Cerisiers Blancs », et plus largement de la problématique du stationnement à l'échelle de la Commune ;
- Assurer une connexion inter-quartier via les voies existantes.

Il conviendra également de favoriser les déplacements doux à travers des cheminements dédiés, ou d'une desserte mixte, permettant une interconnexion avec les liaisons douces existantes, en direction du reste du territoire communal.

Préserver le patrimoine vernaculaire

Le territoire communal renferme de nombreux indices qui reflètent un héritage historique fort à l'origine d'une identité intrinsèque. Ces éléments sont de tailles, d'époques et d'origines différentes et permettent de comprendre l'organisation ou l'articulation de certains lieux. Leur préservation est de rigueur. Toutefois, certains d'entre eux sont cachés, excentrés et même non référencés. Malgré cette discrétion apparente, ils doivent être considérés au même titre que les autres, car ils peuvent faire un jour l'objet d'une attention particulière et d'une mise en lumière.

C'est pourquoi, il conviendra de conserver le puits présents à proximité de la Rue de La Cluse Basse, en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Préserver les secteurs à enjeux environnementaux

L'aménagement du secteur 2AUb devra préserver les secteurs à enjeux environnementaux identifiés.

En effet, celui-ci compte la présence de nombreux boisements.

Cette préservation pourra se traduire en excluant de l'urbanisation ces secteurs à enjeux et à travers leur protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Lutter contre le risque incendie

Le secteur 2AUb étant soumis au risque incendie, son aménagement devra prévoir la réalisation d'une voie périmétrale, dont les caractéristiques devront être adaptées à la desserte par les services de secours incendie.

Également, il s'agira de respecter les obligations légales de débroussaillement applicables, conformément à l'arrêté préfectoral afférent en vigueur, mais aussi, pour les plantations, de sélectionner des espèces végétales limitant le risque incendie.

L'ensemble ayant pour but de diminuer le risque de propagation et de permettre l'accès des moyens de lutte contre les incendies.

A noter que concernant l'objectif de lutter contre le risque incendie, la partie a été complétée suite à l'avis du Département des Pyrénées Orientales au titre des avis des Personnes Publiques Associées.

Lutter contre le risque inondation

La réflexion relative à la gestion des eaux pluviales doit être pensée afin de favoriser l'écoulement des eaux au regard de l'urbanisation du secteur et ainsi de prévenir le risque d'inondation.

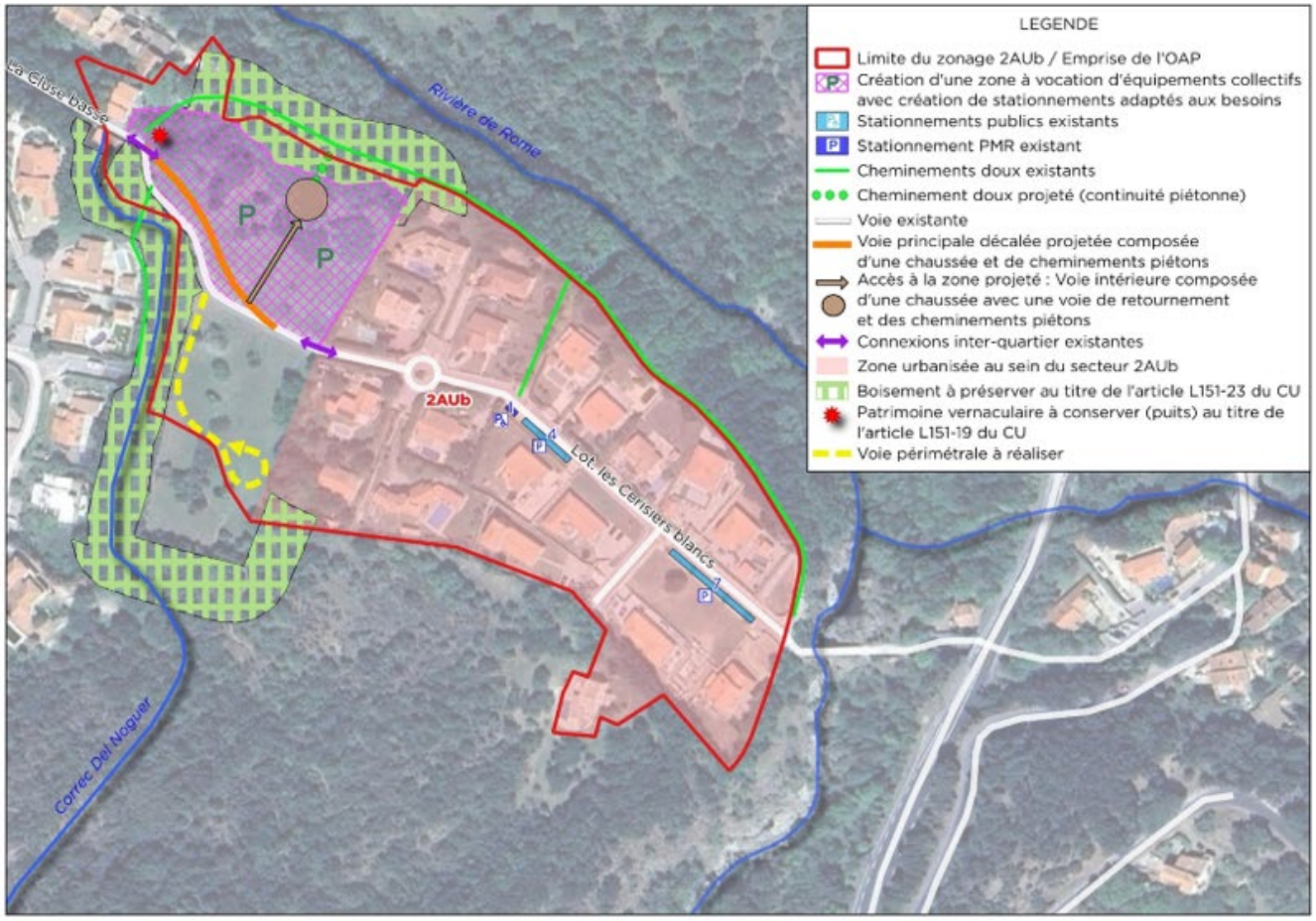
Les premières pluies doivent être gérées à l'échelle du terrain d'assiette du projet par infiltration, en priorisant des aménagements paysagers et en excluant tout risque de pollution.

Pour le stationnement, concernant les plantations, celles-ci doivent être mises en place de façon à récolter les eaux de ruissellement et ainsi de bénéficier d'un arrosage naturel. Il s'agit pour cela de travailler sur la topographie du parking et de ne pas installer de bordures, ou d'installer des bordures ajourées pour ne pas faire obstacle aux eaux de ruissellement.

A noter que concernant l'objectif de lutter contre le risque inondation, la partie a été ajoutée suite à l'avis du Département des Pyrénées Orientales au titre des avis des Personnes Publiques Associées.

1.4. Schéma de l'OAP

La partie schématique de l'OAP ci-dessous n'a pas vocation à fixer les principes d'aménagement à la parcelle, le positionnement est donné à titre indicatif.



2. LES EFFETS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU

Il convient de se reporter à la demande d'examen au cas par cas, comprenant un formulaire et en annexe, une auto-évaluation, faisant partie du dossier de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses. Il s'agit d'une demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.