DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

Commune de LES CLUSES

1ERE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU

DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS ET AVIS MRAE

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

6

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

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

Commune de LES CLUSES

1ERE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU

FORMULAIRE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

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

6.1

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

Annexe II

GOUVERNEMENT *Liberté* *Égalité* *Fraternité*	**Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme** Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
	Articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme

En cas d'avis tacite, le formulaire sera publié sur le site Internet de l'autorité environnementale

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

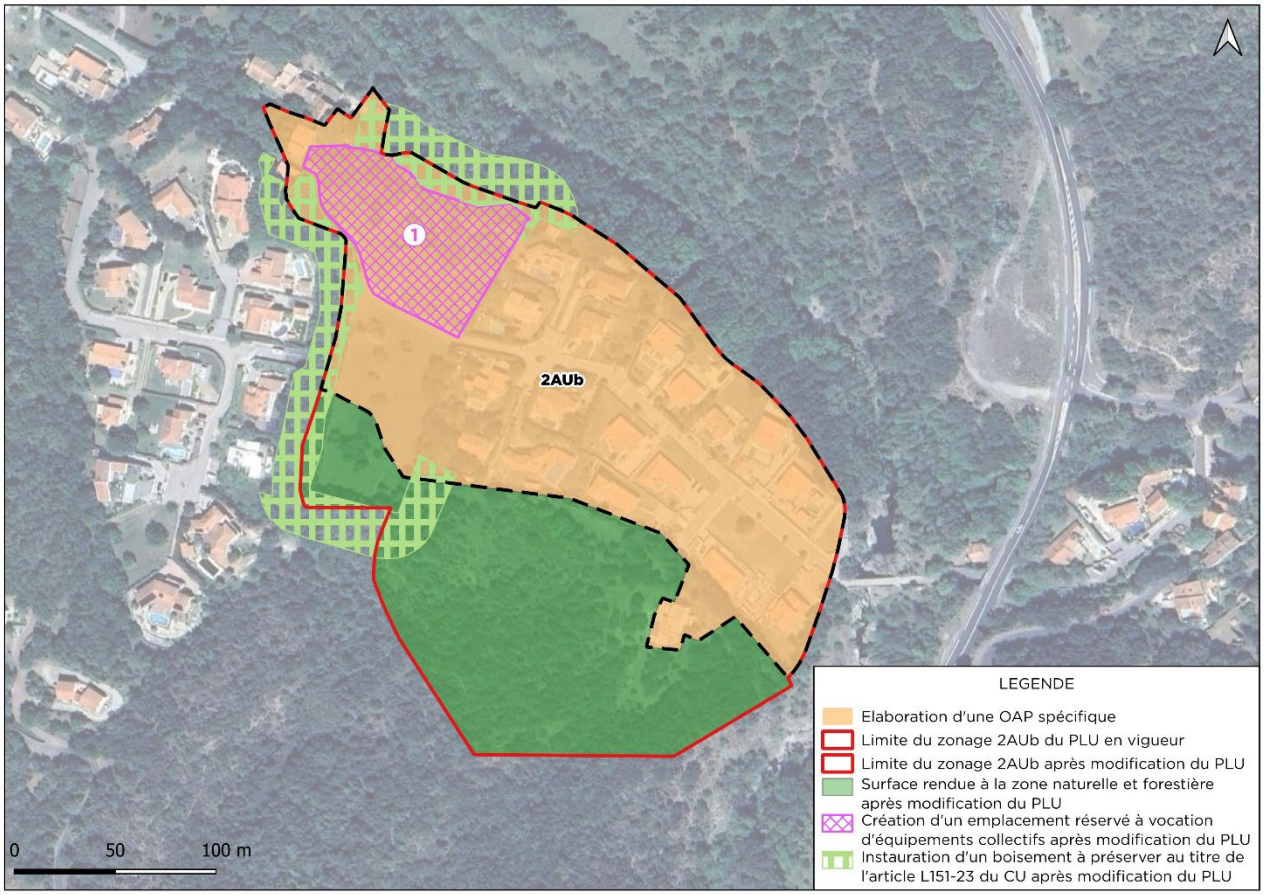
Votre attention est appelée sur le fait que les réponses apportées dans les cases de ce formulaire constituent des éléments particuliers sur lesquels votre analyse prendra appui, mais ils ne constituent pas l'analyse qui est à développer (rubrique 6)

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Date de demande de pièces complémentaires :	N° d'enregistrement

1. Identification de la personne publique responsable
Dénomination
Commune de Les Cluses
SIRET/SIREN
SIREN : 216600635
Coordonnées (adresse, téléphone, courriel)
Adresse : 1 Place de la Mairie, 66480 LES CLUSES Numéro : 04 68 87 77 20 Courriel : mairie.les.cluses@wanadoo.fr
Nom, prénom et qualité de la personne physique habilitée à représenter la personne publique responsable
Alexandre PUIGNAU - Maire de la commune de Les Cluses
Nom, prénom et qualité de la personne physique ressource (service technique, bureau d'étude, etc.)
Jordane ALQUIER – Cabinet Gaxieu – Responsable équipe juridique et urbanisme
Coordonnées de la personne physique ressource (adresse, téléphone, courriel)
Adresse : Cabinet Gaxieu, 1bis place des Alliés, CS 50 676 – 34 537 Béziers

Téléphone : 06.48.09.44.82 Courriel : jordane.alquier@gaxieu.fr
2. Identification du PLU
2.1 Type de document concerné (PLU, PLU(i))
PLU
2.2 Intitulé du document
PLU de la commune de Les Cluses
2.3 Le cas échéant, la date d'approbation et l'adresse du site Internet qui permet de prendre connaissance du document
La commune est dotée d'un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 avril 2011. Celui-ci n'est pas disponible sur le Géoportail de l'Urbanisme, ni sur le site internet de la Commune (n'en disposant pas). Les pièces qui composent le PLU de Les Cluses seront ainsi transmises en version dématérialisée en annexe du présent formulaire d'examen au cas par cas.
2.4 Territoire (commune(s) ou EPCI) couvert par le PLU
Territoire de la commune de Les Cluses
2.5 Secteurs du territoire concernés par la procédure de révision, de modification ou de mise en compatibilité du PLU (matérialiser la localisation sur un document graphique)
Le secteur concerné par la présente procédure de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses est le secteur 2AUb. En effet, l'objectif est d'y retravailler les choix d'aménagement à travers : - La création d'un emplacement réservé n°1 à vocation d'équipements collectifs (bornes de dépôts de déchets ménagers, voie de retournement, espace de loisirs et sportif et places de stationnement) ; - La matérialisation, sur le plan de zonage du PLU, des boisements existants à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ; - La redélimitation du secteur 2AUb, au regard du risque incendie et des enjeux environnementaux en présence ; - La création d'une OAP spécifique sur le secteur 2AUb, destinée notamment à résoudre les problématiques sécuritaires et accidentogènes du secteur (mises en exergue dans la notice explicative du dossier).

Annexe II



La matérialisation, sur le plan de zonage du PLU, de boisements existants à préserver au sein du secteur 2AUb (et au-delà), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, n'implique que des modifications mineures, n'entrainant aucune incidence sur les risques, l'environnement et le patrimoine. Au contraire, elle permettra d'œuvrer en faveur de leur préservation pour des motifs d'ordre écologique.

Il en est de même concernant la rédélimitation du secteur 2AUb, au profit de la zone naturelle et forestière du PLU, au regard du risque incendie et des enjeux environnementaux en présence.

En ce sens, seules les adaptations liées à la création d'un emplacement réservé n°1 au sein du secteur 2AUb du PLU, ayant vocation à recevoir des équipements collectifs (bornes de dépôts de déchets ménagers, voie de retournement, espace de loisirs et sportif et places de stationnement), seront développées à travers les rubriques suivantes.

3. Contexte de la planification
3.1 Documents de rang supérieur et documents applicables
Le territoire est-il couvert par un document de planification régionale (SAR, SDRIF, PADDUC, SRADDET) ?
☒Oui ☐Non
Si oui, nom du document et date d'approbation :

SRADDET – Occitanie 2040
Le schéma a été adopté le 30 juin 2022 par l'Assemblée Régionale, puis approuvé par le Préfet de région le 14 septembre 2022. Afin d'intégrer les récentes évolutions législatives et notamment les dispositions de la Loi Climat et Résilience relatives à la lutte contre l'artificialisation des sols, la Région a lancé une procédure de modification du SRADDET le 9 février 2023.

Le territoire est-il couvert par un SCoT ?

☒Oui
☐Non

Si oui, nom du SCoT et date d'approbation :

Le SCoT Littoral Sud regroupe 25 communes. Il a fait l'objet d'une première révision approuvée le 02 mars 2020, une seconde révision a été prescrite par délibération du syndicat mixte du SCoT Littoral Sud en date du 05 décembre 2022.

Le territoire est-il couvert par d'autres types de documents exprimant une politique sectorielle (schéma d'aménagement et de gestion des eaux, plan de gestion des risques d'inondation, charte de parc naturel, PCAET, etc.) ?

Les documents exprimant une politique sectorielle suivants s'appliquent sur la commune de Les Cluses :
- Le SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027 adopté par le comité de bassin le 18 mars 2022 ;
- SAGE Tech Albères, approuvé le 29 Décembre 2017, concerné par la Stratégie Locale de Gestion des Risques d'Inondations (SLGRI) des bassins versants du Tech et côte rocheuse
-Le PGRI du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027 approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 mars 2022 ;
- Le SRCE Languedoc-Roussillon adopté par arrêté du préfet de région le 20 novembre 2015.

3.2 Précédentes évaluations environnementales du PLU

Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration

☐Oui
☒Non

Si oui, préciser la date de l'avis de l'AE sur l'évaluation environnementale

Néant

Si non, préciser, le cas échéant, la date de la décision issue de l'examen au cas par cas concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale

Le PLU de la commune de Les Cluses a été approuvé le 28 avril 2011. Son rapport de présentation indique :

« Au sens de l'article L.121-10, les Plans Locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement compte tenu de la superficie du territoire auxquels ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent sont soumis à évaluation environnementale.

De plus, en l'absence d'un SCoT applicable, ayant fait l'objet lui–même d'une évaluation environnementale, les PLU y sont soumis s'ils remplissent les conditions suivantes (Art. R.121-14) :

- Commune d'une superficie supérieure à 5000 hectares et une population supérieure à 10000 habitants ;
- Création de zones AU ou U en zone agricole ou naturelle supérieure à 200 hectares ;
- Présence d'UTN soumise à autorisation du préfet de massif ;
- Pour les communes littorales, création de zones AU ou U supérieures à 50 hectares en zone agricole ou naturelle.

Les objectifs de la révision de Les Cluses ne remplissent aucune de ces conditions. Le rapport de présentation du PLU n'est donc pas soumis à évaluation environnementale. »

Si cette évaluation environnementale a été réalisée, a-t-elle été actualisée ?

☐Oui

☐Non

Si oui, préciser la date de l'actualisation

Néant

Comment l'avis de l'autorité environnementale relatif à cette évaluation environnementale ou son actualisation a été pris en compte ? Expliquer les conséquences sur la procédure actuelle

Néant

Depuis l'évaluation environnementale initiale, ou sa dernière actualisation, le PLU a fait l'objet d'une procédure d'évolution qui n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale

☐Oui

☒Non

Néant

Si oui, préciser sa date d'approbation et son objet

Néant

4. Type de procédure engagée et objectifs de la procédure donnant lieu à la saisine

4.1 Type de procédure (révision, modification, mise en compatibilité) et fondement juridique

La procédure mobilisée au regard des objectifs poursuivis est celle de la modification de droit commun du PLU prévue 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 ».

4.2 Caractéristiques générales du territoire couvert par le PLU

4.2.1 Population concernée par le document, d'après le dernier recensement de la population (données INSEE)

Population : 233 (données INSEE 2021)

4.2.2 Caractéristiques spatiales

Les surfaces des zones du PLU avant modification du PLU peuvent présenter des différences par rapport aux surfaces qui ont pu être prises en compte lors de l'élaboration du PLU de Les Cluses, en 2011.

En effet depuis, des évolutions ont été apportées sur le cadastre et les logiciels SIG sont plus précis.

Superficie totale (en hectares)	**878,39**			
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
Zone UA	1,01	0,11	1,01	0,11
Zone UB	1,40	0,18	1,40	0,18
Zone Uba	0,16	0,02	0,16	0,02
Zone 1AU	10,02	1,14	10,02	1,14
Zone 1AUa	2,74	0,31	2,74	0,31
Zone 1AUb	6,62	0,75	6,62	0,75
Zone 2AU	0,84	0,1	0,84	0,1
Zone 2AUa	2,32	0,26	2,32	0,26
Zone 2AUb	**5,72**	**0,65**	**3,60**	**0,41**
Zone 2AUc	2,25	0,26	2,25	0,26
Zone 3AU	1,7	0,19	1,7	0,19
Zone 3AUa	0,25	0,03	0,25	0,03
Zone 4AU	2,36	0,27	2,36	0,27
Zone 5AU	0,43	0,05	0,43	0,05
Zone 5AUa	0,23	0,03	0,23	0,03
Zone 5AUb	0,51	0,05	0,51	0,05
Zone 6AU	1,52	0,17	1,52	0,17

Zone 7AU	0,58	0,07	0,58	0,07
Zone A	6,06	0,69	6,06	0,69
Zone Aa	1,14	0,13	1,14	0,13
Zone N	**829,73**	**94,46**	**831,85**	**94,70**
Zone Na	0,8	0,09	0,8	0,09
Total	878,39	100	878,39	100

4.2.3 Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Depuis la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové « ALUR » du 24 mars 2014, le PADD du PLU doit préciser des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**. Avant cette loi, c'était la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 qui indiquait la **précisions de ces objectifs** au sein du PADD du PLU, **sans pour autant qu'ils soient chiffrés.**

Dans la mesure où le PLU de Les Cluses a été approuvé le 28 avril 2011, le PADD ne mentionne pas d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Toutefois, il indique :

« Compte tenu de la demande en logements, des terrains à urbaniser encore disponibles au POS opposable et des zones du projet de PLU, **la population peut être estimée à 400 habitants aux alentours de 2025.**

Ces projections sont compatibles avec celles du SCoT littoral Sud.

Ces données prennent en compte les surfaces disponibles tout en conservant le caractère communal.

… »

Le PADD du PLU de Les Cluses prévoit ainsi au sein de sa partie 2, la volonté « d'étendre l'urbanisation de façon raisonnée et de tendre vers des coutures urbaines », en prévoyant la « requalification des zones d'urbanisation future existantes », mais aussi « l'affirmation du positionnement de la Cluse del Mitg », ou encore au sein de sa troisième partie, la volonté « d'affirmer le contrôle de l'urbanisation future », en prévoyant une « diversification de la population et de la typologie urbaine communale » et la « densification de l'urbanisation nouvelle selon les besoins ».

4.3 Caractéristiques de la procédure

4.3.1 Contenu et objectifs de la procédure

La procédure de 1ère modification de droit commun du PLU 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.

La présente procédure d'adaptation du PLU de Les Cluses porte sur l'aménagement de la zone 2AU, et plus spécifiquement sur le secteur 2AUb du PLU. Cela à travers :

- La création d'un emplacement réservé qui permettra la réalisation d'équipements collectifs, à savoir :
  - De bornes de dépôts de déchets ménagers ;
  - D'une voie de retournement ;
  - D'un espace de loisirs et sportif ;
  - De places de stationnement.

- La redélimitation du secteur 2AUb, au regard du PAC relatif à l'aléa feu de forêt et de végétation et des enjeux environnementaux en présence ;

- La préservation des boisements identifiés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;

- La création d'une OAP spécifique.

4.3.2 La procédure a pour objet d'ouvrir une ou des zones à l'urbanisation ou de pouvoir autoriser des constructions

☐Oui

☒Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

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.

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

Les incidences sur l'environnement de cette ouverture à l'urbanisation, ainsi que les incidences au regard des objectifs de conservation d'un site Natura 2000 ou, pour les territoires ulra-marins, au regard des objectifs de conservation des espaces nécessaires aux fonctionnalités écologiques ont-elles été analysées dans l'évaluation environnementale initiale ou dans sa version actualisée ?

☐Oui

☐Non

Si oui, préciser les pages de l'évaluation environnementale initiale ou de son actualisation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document

Néant

4.3.3 La procédure a pour objet ou pour effet d'augmenter la densité de certains secteurs

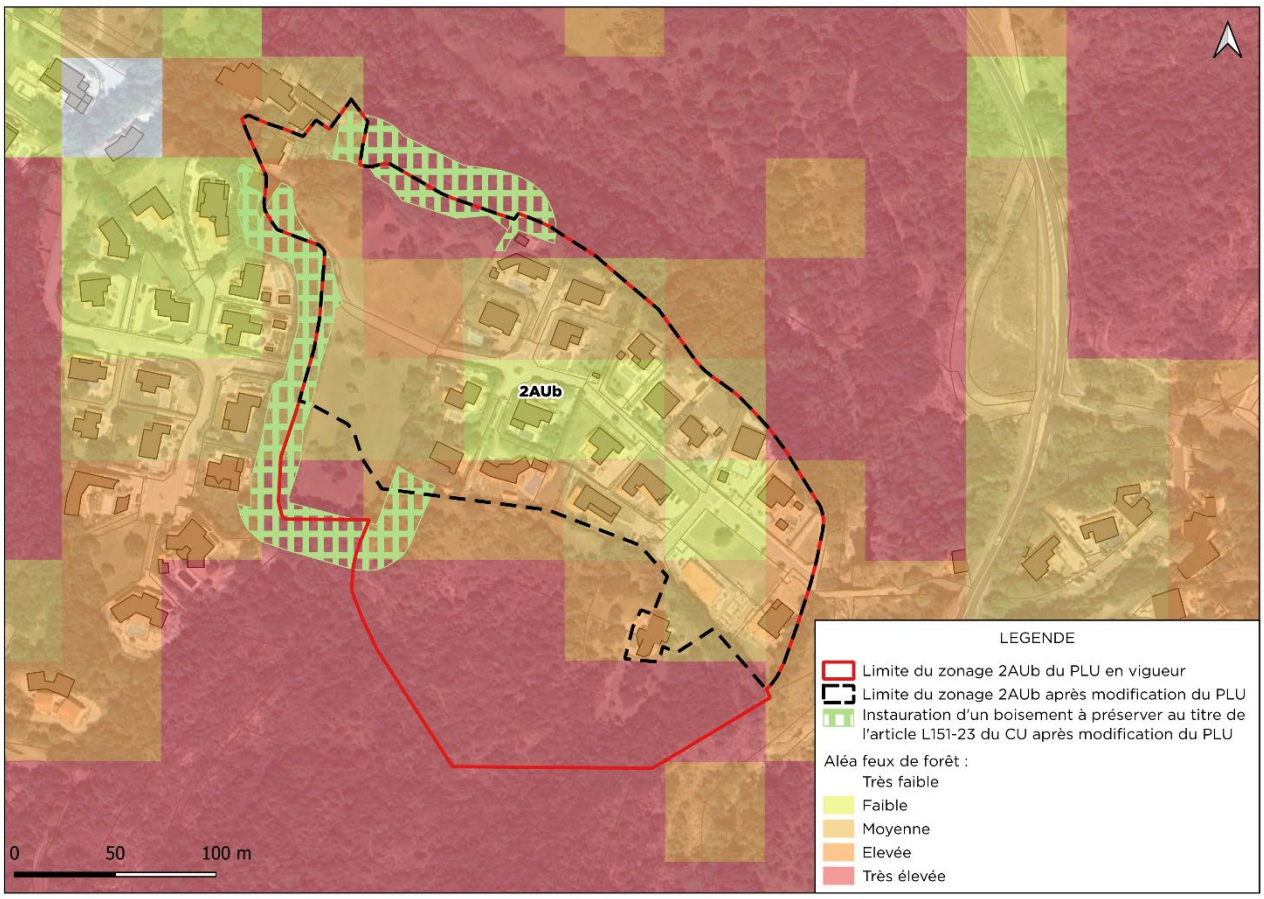
☐Oui

☒Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

Néant

4.3.4 La procédure a pour objet :
- de créer un espace boisé classé ☐Oui ☒Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Néant
- de déclasser un espace boisé classé ☐Oui ☒Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Néant
- de classer de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers ☒Oui ☐Non
Si oui, préciser la localisation et les superficies
La redélimitation du secteur 2AUb, au regard du risque incendie et des enjeux environnementaux en présence, permettra de classer en zone naturelle et forestière, 2,12 ha.



- de déclasser un espace agricole, naturel ou forestier

☐Oui
☒Non

Si oui, préciser la localisation et les superficies

Néant

- de créer de nouvelles protections environnementales
☒Oui
☐Non

Si oui, préciser les protections et leurs superficies

La procédure a notamment pour objet de matérialiser sur le plan de zonage du PLU, des boisements existants à préserver au sein du secteur 2AUb et au-delà, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Cela au regard des préconisations environnementales du bureau d'études naturaliste, dans le cadre du présent examen au cas par cas. Le volet naturaliste est notamment annexé au présent document. Les boisements existants qui seront à préserver au titre de la présente procédure d'adaptation du PLU de Les Cluses, représentent une superficie de 0,867 ha.

- de supprimer une protection édictée en raison des risques de nuisance, qualité des sites, paysages, milieux naturels
☐Oui
☒Non

Si oui, préciser les protections et leurs superficies

Néant

4.4 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet

- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet

Néant

- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale :
☐Oui
☐Non

Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité

Néant

4.5 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure intégrée (L. 300-6-1)

- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet

- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale :
☐Oui
☐Non

Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité
Néant
4.6 Mise en compatibilité du PLU avec un document supérieur
- Document(s) avec le(s)quel(s) le PLU est mis en compatibilité : parmi les documents listés à la ***rubrique 3.1,*** intitulé du document, date d'approbation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document
Néant
- Motif pour lequel le PLU est mis en compatibilité
Néant
4.7 La procédure a des effets au-delà des frontières nationales ☐Oui ☒Non
Si oui, préciser les effets
Néant

5. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure			
5.1 Le plan local d'urbanisme est concerné par :			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	☒	☐	La Commune est située en zone de Montagne (massif des Pyrénées) d'après l'Observatoire des Territoires : http://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr
Les dispositions de la loi littoral	☐	☒	D'après l'Observatoire des Territoires : http://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr
Un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	☐	☒	Le site Natura 2000 le plus proche de la Commune est la ZSC « Le Tech » FR9101478 à 1,6 km au Nord-Ouest.
Un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	☐	☒	D'après les informations géographiques de l'INPN : https://inpn.mnhn.fr
Une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, des articles L. 332-1 et L. 332-16 du code de l'environnement	☐	☒	D'après les informations géographiques de l'INPN : https://inpn.mnhn.fr

Un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	☐	☒	D'après le portail national de l'IGN – Géoportail : https://www.geoportail.gouv.fr
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	☐	☒	D'après les informations sur les risques naturels et technologiques : https://www.pyrenees-orientales.gouv.fr/
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	☒	☐	La commune de Les Cluses est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles approuvé en date du 19 novembre 1997. Les risques naturels pris en compte sont : - Les crues torentielles ; - Les mouvements de terrains distingués en glissement de terrain, chute de blocs et ravinements. Un Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt sur la commune de Les Cluses est en cours d'élaboration.
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	☐	☒	D'après le plan des servitudes d'utilité publique du PLU de Les Cluses
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	☐	☒	D'après le plan des servitudes d'utilité publique du PLU de Les Cluses. A noter toutefois qu'un ancien site industriel ou activité de service a été recensé sur le territoire communal.
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	☐	☒	D'après les informations sur les risques naturels et technologiques : https://www.pyrenees-orientales.gouv.fr/
Un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	☐	☒	D'après l'Atlas des patrimoines : http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/
Des abords des monuments historiques prévus aux	☒	☐	Selon l'Atlas des Patrimoines, le territoire communal est concerné par 2 immeubles classés, accompagnés

articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine			de leur périmètre de protection au titre des abords: - Les fortifications romaines sur la voie domitienne ; - L'église de L'Ecluse-Haute. http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/
Une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	☐	☒	Aucune zone humide n'est avérée, mais plusieurs zones humides potentielles sont identifiées au niveau des ripisylves des cours d'eau qui traversent la Commune.
Une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	☒	☐	Plusieurs boisements et milieux ouverts de la Commune forment des réservoirs de biodiversité de la trame verte. Les principaux cours d'eau forment des continuités aquatiques identifiées par la trame bleue.
Une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	☒	☐	Selon Picto Occitanie, 2 ZNIEFF sont situées sur la Commune : - ZNIEFF type II 910010907 « Le Vallespir » ; - ZNIEFF type II 910010837 « Massif des Albères »
Un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	☐	☒	D'après les informations géographiques de l'INPN : https://inpn.mnhn.fr
Un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	☐	☒	D'après les informations géographiques de l'INPN : https://inpn.mnhn.fr
Un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	☐	☒	D'après le plan de zonage du PLU de Les Cluses.
Autre protection	☒	☐	Selon Picto Occitanie, le territoire communal compte la présence des PNA suivants: - Aigle royal (domaines vitaux) ;

			- Chiroptère ; - Cistude d'Europe ; - Desman des Pyrénées (effort de passage) ; - Gypaète ; - Loutre ; - Lézard Ocellé - Vautour Percnoptère (domaines vitaux).
5.2 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine sont concernés par :			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	☒	☐	Le projet est situé en zone de Montagne (Massif des Pyrénées) : http://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr 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.
Les dispositions de la loi littoral	☐	☒	D'après l'Observatoire des Territoires: http://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	☐	☒	D'après les informations sur les risques naturels et technologiques : https://www.pyrenees-orientales.gouv.fr/
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	☐	☒	L'emprise de l'emplacement réservé destiné à accueillir des équipements collectifs se situe à proximité directe de la zone rouge du PPRNP applicable sur le territoire communal, sans toutefois être concernée. Il s'agit de l'une des raisons qui justifie sa localisation, en vue notamment d'accueillir des équipement sportifs et de loisirs. En effet, la commune de Les Cluses dispose d'un complexe sportif et de loisirs, toutefois exposé à un risque inondation fort, identifié par le PPRNP de Les Cluses. La Commune souhaite désormais se saisir pleinement de cette problématique majeure en limitant l'aggravement du risque sur le secteur. Les adaptations liées à la création de cet emplacement réservé permettront ainsi d'œuvrer en faveur de la lutte contre le risque inondation. Également, il convient d'ajouter que même si un PPRIF est en cours d'élaboration sur la commune de Les Cluses, le risque incendie a tout de même été prise en compte au titre de la présente procédure d'adaptation du PLU. En effet, l'une des raisons

			principales de la redélimitation du secteur 2AUb est la prise en compte du risque feu de forêt et de végétation actualisé par les services de l'Etat, au titre d'un porté à connaissance disponible depuis le 15 novembre 2024 . Un déclassement en zone naturelle et forestière sera réalisé, afin de préserver les prescriptions du PAC. Il a aussi été traduit 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.
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	☐	☒	D'après le plan des servitudes d'utilité publique du PLU de Les Cluses
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	☐	☒	D'après le plan des servitudes d'utilité publique du PLU de Les Cluses
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	☐	☒	D'après les informations sur les risques naturels et technologiques : https://www.pyrenees-orientales.gouv.fr/
Autre protection	☒	☐	L'emprise de l'emplacement réservé destiné à accueillir des équipements collectifs comprend la présence de 3 PNA : Aigle Royal (domaines vitaux), Chiroptère et Cistude d'Europe). Ces derniers concernent la totalité du territoire communal. Les incidences potentielles liées à son aménagement seront analysées en phase opérationnelle du projet.
5.3 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine se situent dans ou à proximité :			

Annexe II

	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	☐	☒	D'après les informations géographiques de l'INPN : https://inpn.mnhn.fr
D'un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	☐	☒	D'après les informations géographiques de l'INPN : https://inpn.mnhn.fr
D'une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, de l'article L. 332-1 et des articles L. 332-16 à L. 332-18 du code de l'environnement	☐	☒	D'après les informations géographiques de l'INPN : https://inpn.mnhn.fr
D'un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	☐	☒	D'après les informations géographiques de l'INPN et de la cartographie de l'Atlas des Patrimoines
D'un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	☐	☒	D'après la cartographie de Atlas des Patrimoines : : http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/
D'un abord des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	☒	☐	Selon l'Atlas des Patrimoines, l'emprise de l'emplacement réservé destiné à accueillir des équipements collectifs se situe à proximité (40m) du périmètre de protection au titre des abords des fortifications romaines sur la voie domitienne, sans toutefois être concernée.
D'une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	☐	☒	L'extrémité Nord du projet se situe en extrême bordure d'une zone humide potentielle correspondant à la ripisylve de la rivière de Rome. Cependant, cette zone humide n'est pas considérée comme avérée par l'inventaire départemental et n'a pas été révélée par l'expertise de terrain en 2023.
D'une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	☒	☐	Selon Picto Occitanie, l'emprise de l'emplacement réservé destiné à accueillir des équipements collectifs se situe à proximité de cours d'eau identifiés au titre de la trame bleue du SRCE Languedoc-Roussillon et de réservoirs de biodiversité identifiés au titre de la trame verte du même

			schéma, sans toutefois être concernée.
D'une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	☒	☐	Selon Picto Occitanie, l'emprise de l'emplacement réservé destiné à accueillir des équipements collectifs se situe à proximité (environ 90m) de la ZNIEFF de type 2 « Le Vallespir » identifiée sur le territoire communal, sans toutefois être concernée.
D'un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	☐	☒	D'après les informations géographiques de l'INPN : https://inpn.mnhn.fr
D'un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	☐	☒	D'après les informations géographiques de l'INPN : https://inpn.mnhn.fr
D'un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	☐	☒	D'après le plan de zonage du PLU de Les Cluses
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	☐	☒	D'après le plan de zonage PLU de Les Cluses
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme	☐	☒	D'après le plan de zonage du PLU de Les Cluses. A noter qu'à travers la présente procédure d'adaptation du PLU de Les Cluses, il s'agira de matérialiser sur le plan de zonage du PLU, des boisements existants à préserver au sein du secteur 2AUb et au-delà, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Cela au regard des préconisations environnementales du bureau d'études naturaliste, dans le cadre du présent examen au cas par cas. Le volet naturaliste est notamment annexé au présent document.

Autre protection	☐	☒	

5.4 Des constructions à usage d'habitation ou des établissements recevant du public sont-ils prévus dans des zones de nuisances (nuisances sonores, qualité de l'air, pollution des sols, etc.) ?

☐Oui
☒Non

Si oui, précisez :

Néant

6. Auto-évaluation

L'auto-évaluation doit **identifier** les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné - et **expliquer** pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Se reporter à la rubrique 6 de la notice explicative pour le détail de la démarche permettant l'auto-évaluation. Fournir une note détaillée en annexe (cf. point 8).

7. Autres procédures consultatives

7.1 Date prévisionnelle de transmission du projet aux personnes publiques associées

Octobre 2025

7.2 Autres consultations envisagées (consultations obligatoires et facultatives)

7.3 Procédure de participation du public envisagée

- enquête publique
☒Oui
☐Non

- participation du public par voie électronique
☐Oui
☒Non

- enquête publique unique organisée avec une ou plusieurs autres procédures
☐Oui
☒Non

Si oui, préciser lesquelles

- autre, préciser les modalités

8. Annexes		
8.1 Annexes obligatoires		
1	Dossier de révision, modification ou mise en compatibilité du PLU (comprenant notamment, le cas échéant, l'exposé des motifs des changements apportés)	☒
2	Documents graphiques matérialisant la localisation des secteurs du territoire concernés par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale et comportant des zooms qui permettent de localiser et identifier les secteurs avant et après mise en œuvre des opérations (***rubrique 2.5***).	☒
3	L'auto-évaluation (***rubrique 6***)	☒
4	Version dématérialisée du document mentionné dans les rubriques 2.3, 4.3.2, 4.4, 4.5 et 4.6 lorsqu'il n'est pas consultable sur un site *Internet*	☒
8.2 Autres annexes volontairement transmises par le déposant		
Veuillez préciser les annexes jointes au présent formulaire, ainsi que les rubriques auxquelles elles se rattachent		
En complément de l'auto-évaluation demandée dans le cadre de la rubrique n°6, il est également joint en annexe le volet naturaliste réalisé par le bureau d'études naturaliste ALTEMIS, relatif aux secteurs concernés par la présente procédure de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses. Celui-ci analyse les incidences sur les sites Natura 2000, les milieux naturels, la biodiversité et les zones humides. Le PLU en vigueur de Les Cluses est également annexé.		

9. Engagement et signature			
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus (personne publique responsable)			
Fait à	Les Cluses	le, 29/9/25	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Nom	PUIGNAU	Prénom	Alexandre
Qualité	Maire de la commune de Les Cluses		
Signature			

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

Commune de LES CLUSES

1ERE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU

ANNEXE AU FORMULAIRE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS : AUTO-ÉVALUATION

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

6.2

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

ANNEXE AU FORMULAIRE DE DEMANDE DE CAS PAR CAS REALISE PAR LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

AUTO-EVALUATION (RUBRIQUE 6)

1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses

PREAMBULE 1
1. LES POTENTIELLES INCIDENCES DE LA PROCEDURE 1
1.1. La méthodologie retenue 1
1.2. Présentation de l'état actuel de l'occupation des sols 2
1.3. Les incidences sur l'évolution des superficies des zones du PLU 3
1.4. Les incidences sur la ressource en eau 3
1.5. Les incidences sur les risques 3
1.5.1. Le risque inondation et mouvement de terrain 3
1.5.2. Retrait et gonflement d'argile 5
1.5.3. Sur le risque incendie de forêt 6
1.5.4. Sur le risque sismique 9
1.5.5. Sur le risque de radon 10
1.5.6. Sur le risque de transport de matières dangereuses 11
1.6. Les incidences sur les nuisances et pollutions 12
1.7. Les incidences sur l'Environnement 13
1.7.1. Les ZNIEFF 14
1.7.2. La trame verte et bleue du SRCE Languedoc-Roussillon 15
1.7.3. Les PNA 16
1.8. Les incidences sur l'air, l'énergie et le climat 17
1.9. Les incidences sur la composante patrimoniale 17
1.9.1. Les immeubles inscrits ou classés 17
1.9.2. Les Zones de Présomption de Prescription Archéologique 18
1.10. Les incidences sur la composante paysagère 19
2. CONCLUSION DE L'AUTO-EVALUATION 19

GAXIEU
AU COEUR DE VOS PROJETS
GAXIEU.FR

PREAMBULE

Le présent document correspond à la rubrique 6 du formulaire d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable.

Il constitue l'auto-évaluation destinée à démontrer si la procédure de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses, prescrite par arrêté municipal n°2/2025, en date du 05 juin 2025, modifiant l'arrêté municipal n°2/2023, en date du 13 octobre 2023, est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'Environnement.

1. LES POTENTIELLES INCIDENCES DE LA PROCEDURE

La matérialisation sur le plan de zonage du PLU, de boisements existants à préserver au sein du secteur 2AUb (et au-delà), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, n'implique que des modifications mineures, n'entrainant aucune incidence sur les risques, l'environnement et le patrimoine. Au contraire, elle permettra d'œuvrer en faveur de leur préservation pour des motifs d'ordre écologique et aura donc des retombées positives.

Il en est de même concernant la modification de l'emprise du secteur 2AUb, au profit de la zone naturelle et forestière du PLU, au regard du risque incendie et des enjeux environnementaux en présence.

En ce sens, seule l'analyse des adaptations liées à la création d'un emplacement réservé n°1 au sein du secteur 2AUb du PLU (intimement liée à la création d'une OAP spécifique), ayant vocation à recevoir des équipements collectifs (bornes de dépôts de déchets ménagers, voie de retournement, espace de loisirs et sportif et places de stationnement), sera développée ci-après, afin de déterminer s'il convient de réaliser une évaluation environnementale ou non.

1.1. La méthodologie retenue

Pour répondre à cet objectif et juger de l'opportunité de se soumettre à Evaluation Environnementale, la méthodologie exposée par le Ministère chargé de l'urbanisme au sein de la *Notice explicative pour l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme* a été suivie.

Il sera ainsi question d'appréhender les thématiques en s'interrogeant de la manière suivante :

- « La procédure projetée a-t-elle une incidence sur la thématique considérée ?
- Cette incidence est-elle notable sur la thématique considérée ?

- La somme des incidences sur l'ensemble des thématiques caractérise-t-elle une incidence notable ? »[1]

1.2. Présentation de l'état actuel de l'occupation des sols

A travers la présente procédure de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses, il s'agira de retravailler les choix d'aménagement au sein du secteur 2AUb, à travers notamment la création d'un emplacement réservé n°1, ayant vocation à recevoir des équipements collectifs (bornes de dépôts de déchets ménagers, voie de retournement, espace de loisirs et sportif et places de stationnement).

L'emprise de cet emplacement réservé sera de 5 453 m2.



Selon la base de données THEIA OSO de 2022 et des relevés de terrain, l'emprise de l'emplacement réservé destiné à accueillir des équipements collectifs est composée en totalité de landes. Les forêts de feuillus seront quant à elles préservées à travers un déclassement en zone naturelle et forestière et par une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

[1] Extraits de la *notice explicative pour l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme* émanant du Ministère chargé de l'urbanisme.

1.3. Les incidences sur l'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

Il s'agira donc de déclasser 2.12 hectares du secteur 2AUb au profit de la zone naturelle.

1.4. Les incidences sur la ressource en eau

Au regard des objectifs poursuivis par la présente procédure de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses et de la nature des adaptations projetées, celle-ci ne sera pas de nature à entraîner des incidences sur l'alimentation en eau potable, l'assainissement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales. Le déclassement de 2.12 hectares du secteur 2AUb au profit de la zone naturelle permettra de réduire les besoins en termes de consommation d'eau potable.

1.5. Les incidences sur les risques

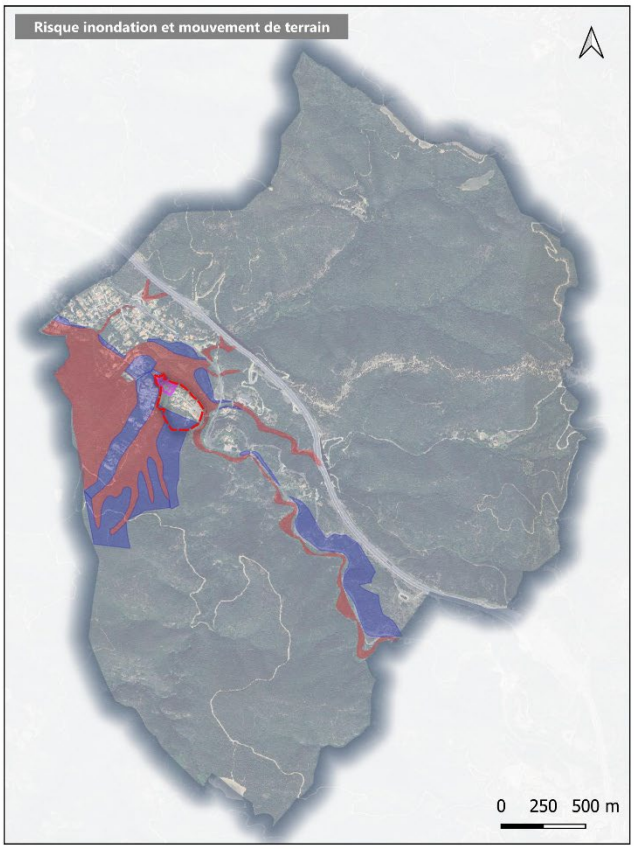
Selon le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) des Pyrénées-Orientales approuvé par arrêté préfectoral n° DDTM/SER/2023181-0002 le 30 juin 2023, ainsi que le site internet Géorisques et le dossier de Transmission d'Informations au Maire (TIM) de Les Cluses en date de 2018, la Commune est concernée par plusieurs risques. L'emprise de l'emplacement réservé à créer en vue d'accueillir des équipements collectifs, est concernée par certains d'entre eux.

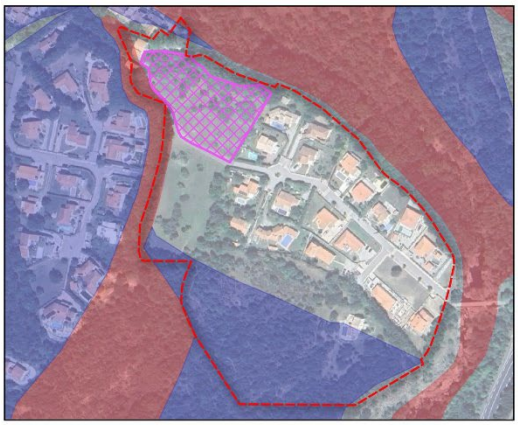
En ce sens, en phase opérationnelle, il conviendra de respecter les éventuelles prescriptions liées aux risques connus.

1.5.1. Le risque inondation et mouvement de terrain

La commune de Les Cluses est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) approuvé en date du 19 novembre 1997. Les risques naturels pris en compte sont :

- Les crues torentielles ;
- Les mouvements de terrains distingués en glissement de terrain, chute de blocs et ravinements.





LEGENDE

Zonage 2AUb en vigueur

Emplacement réservé projeté à vocation d'équipements collectifs

PPRNP :

Zone à risque fort

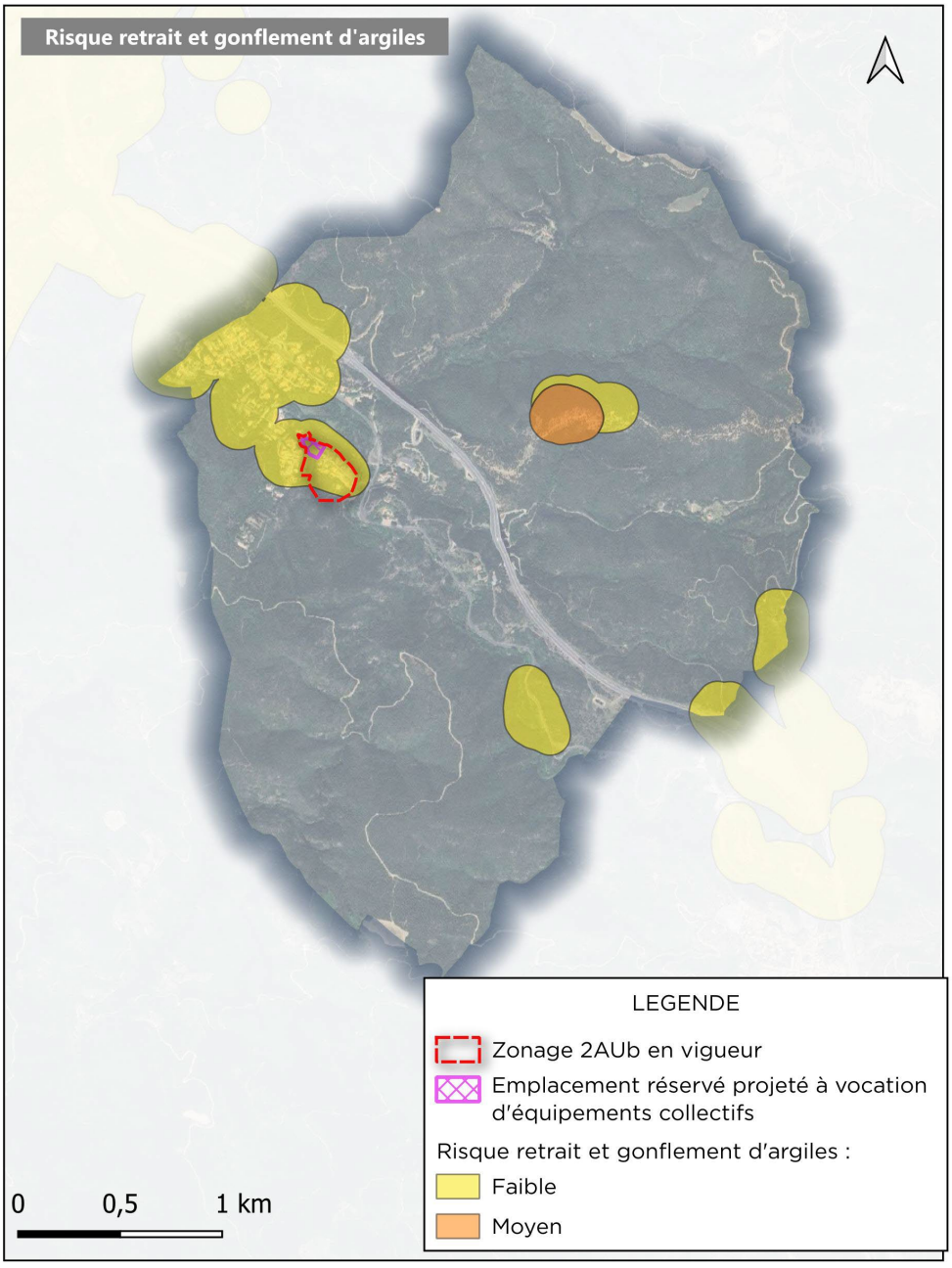
Zone à risque moyen

L'emprise de l'emplacement réservé destiné à accueillir des équipements collectifs se situe à proximité directe de la zone rouge du PPRNP applicable sur le territoire communal, sans toutefois être concernée.

Il s'agit de l'une des raisons qui justifie sa localisation, en vue notamment d'accueillir des équipements sportifs et de loisirs. En effet, la commune de Les Cluses dispose d'un complexe sportif et de loisirs, toutefois exposé à un risque inondation fort, identifié par le PPRNP de Les Cluses.

1.5.2. Retrait et gonflement d'argile

Selon le site internet Géorisques, la Commune est soumise au risque de retrait et gonflement d'argile allant de faible à moyen sur son territoire.

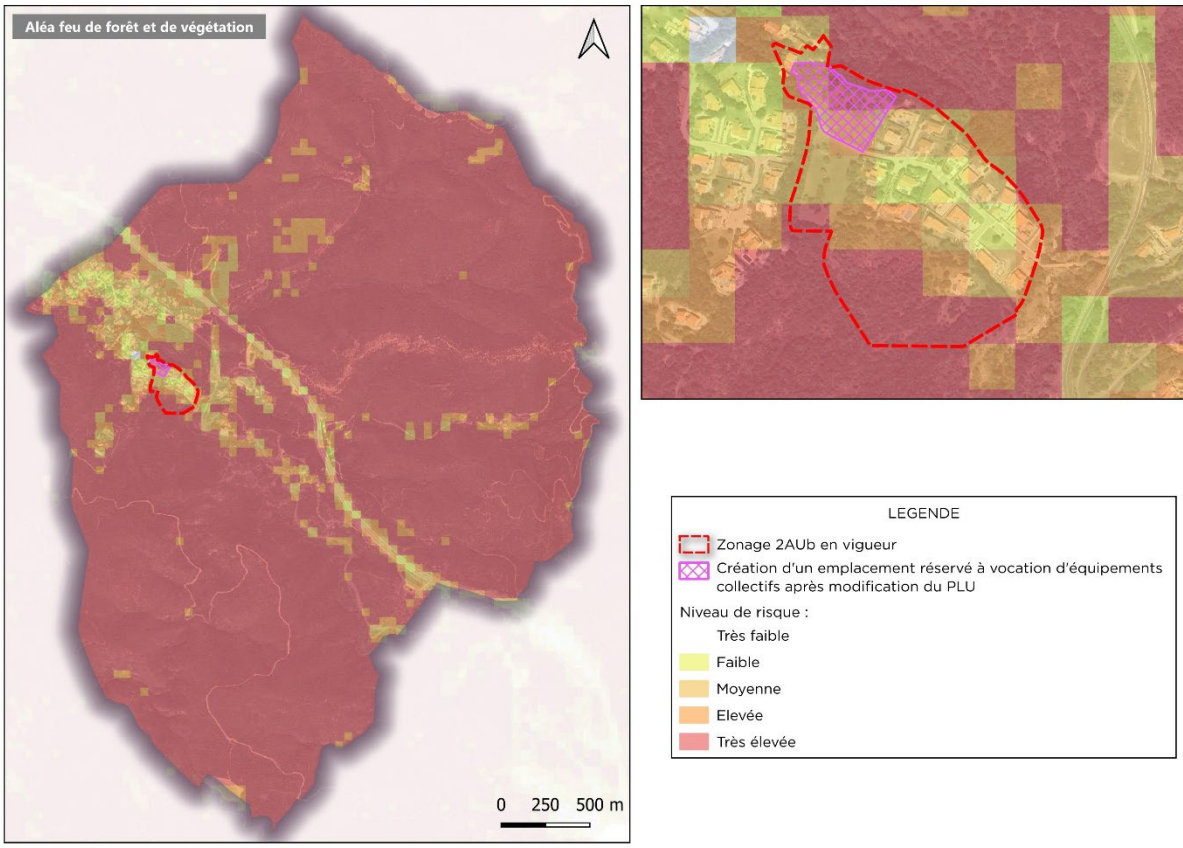


L'emprise de l'emplacement réservé destiné à accueillir des équipements collectifs est concernée par un aléa faible, au même titre que la majeure partie du territoire urbanisée de la Commune. Au regard de la nature et de la destination des aménagements projetés au sein de l'emplacement réservé à créer, la présente procédure d'adaptation du PLU de Les Cluses n'a pas vocation à porter atteinte de manière signification à ce risque.

1.5.3. Sur le risque incendie de forêt

La commune de Les Cluses est particulièrement concernée par l'aléa feu de forêt. Un Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt a notamment été 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, est disponible depuis le 15 novembre 2024, permettant une connaissance actualisée du risque, notamment à travers une carte interactive et une note descriptive afférente.

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



Concernant l'emplacement réservé :

L'emprise de l'emplacement réservé à créer à travers la présente procédure d'adaptation du PLU de Les Cluses, 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.

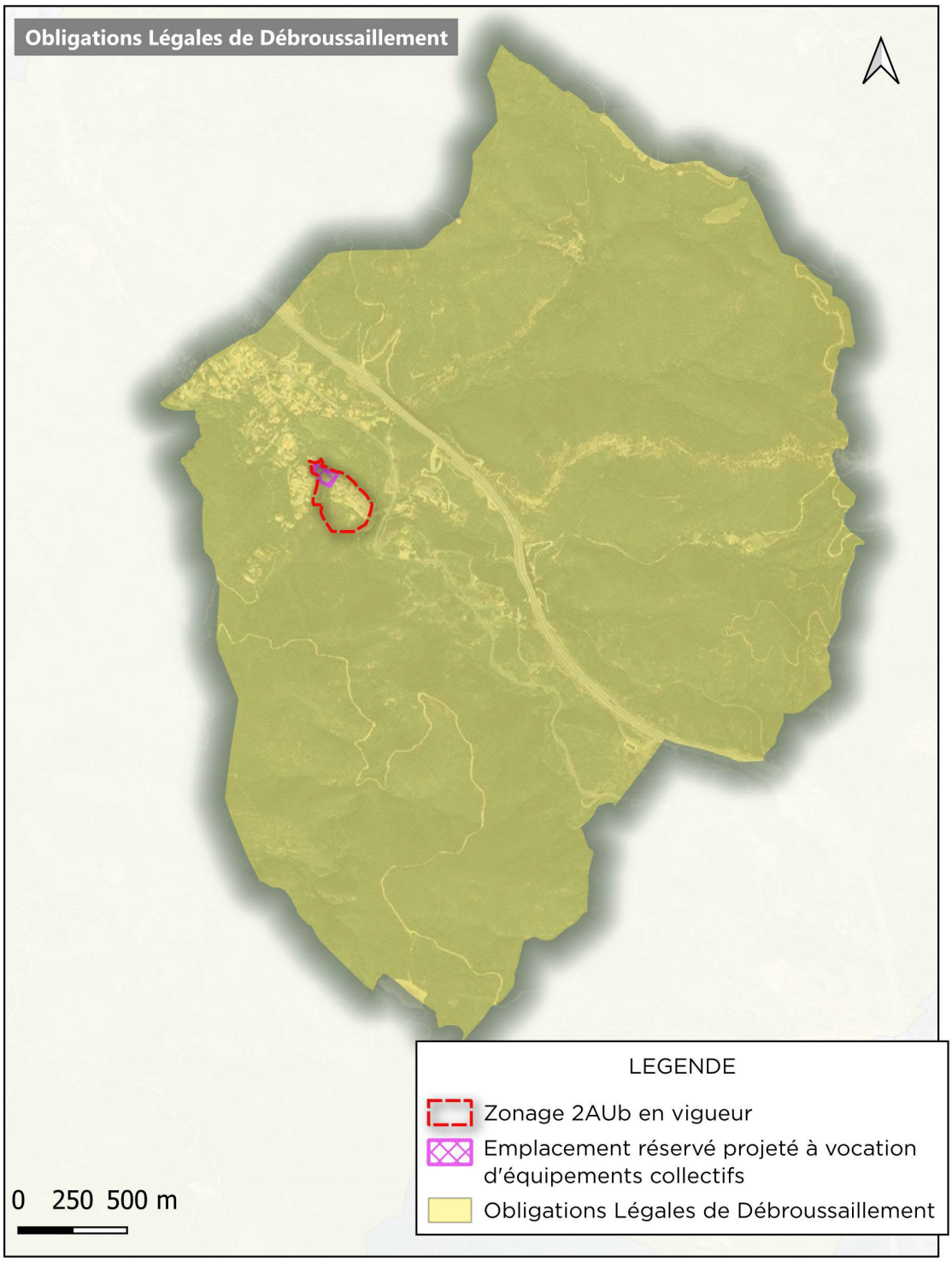
=> Cette dérogation s'applique ainsi aux aménagements prévus au sein de l'emplacement réservé à créer, à vocation d'équipements collectifs.

Concernant les pièces du PLU adaptées :

A 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, par la biais d'un déclassement d'une partie du secteur concernée par un aléa très élevé, en zone naturelle et forestière. Également, une voie périmétrale destinée à la desserte des services de secours incendie a été adaptée et il a été fait référence au respect des OLD.

L'ensemble a été traduit au sein des pièces opposables du PLU (plan de zonage, règlement écrit et OAP spécifique.

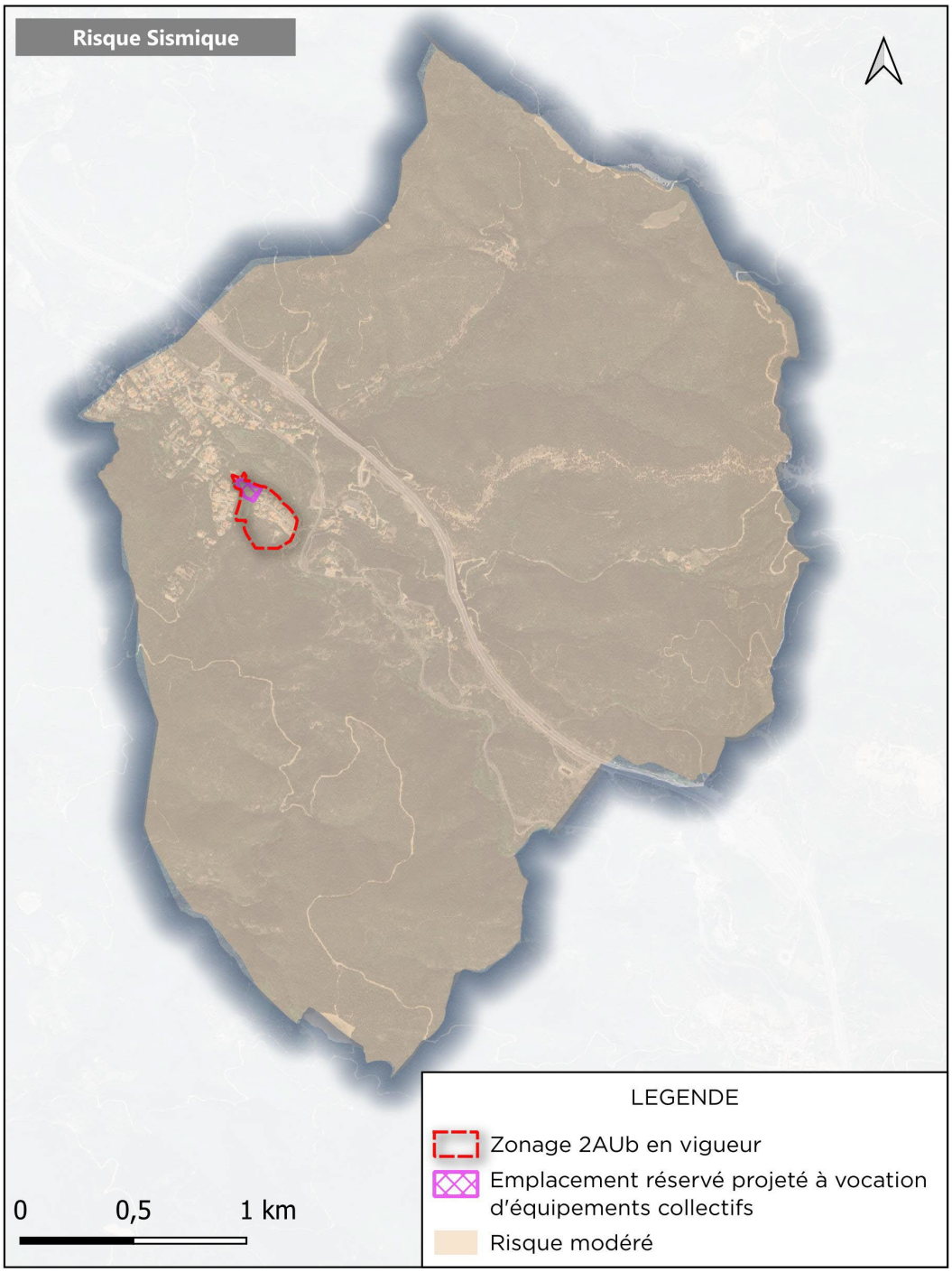
L'arrêté préfectoral n°DDTM/SNAF/2023 087-0001 en date du 28 mars 2023, relatif aux mesures de débroussaillement obligatoires dans le cadre de la prévention des incendies de forêts dans les zones forestières des Pyrénées-Orientales, trouve à s'appliquer sur la Commune. Celui-ci fixe les règles départementales ayant trait aux obligations de débroussaillement et sur l'emploi du feu. La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) des PO met ainsi à disposition une cartographie interactive identifiant les zones concernées ou non par les obligations légales de débroussaillement (OLD).



L'ensemble du territoire communal est soumis aux obligations mentionnées dans l'arrêté préfectoral du 28 mars 2023. Il s'agira en phase opérationnelle de les respecter. Comme indiqué précédemment, il a été fait référence au respect des OLD au sein des pièces opposables du PLU, notamment au sein du règlement écrit et de l'OAP spécifique.

1.5.4. Sur le risque sismique

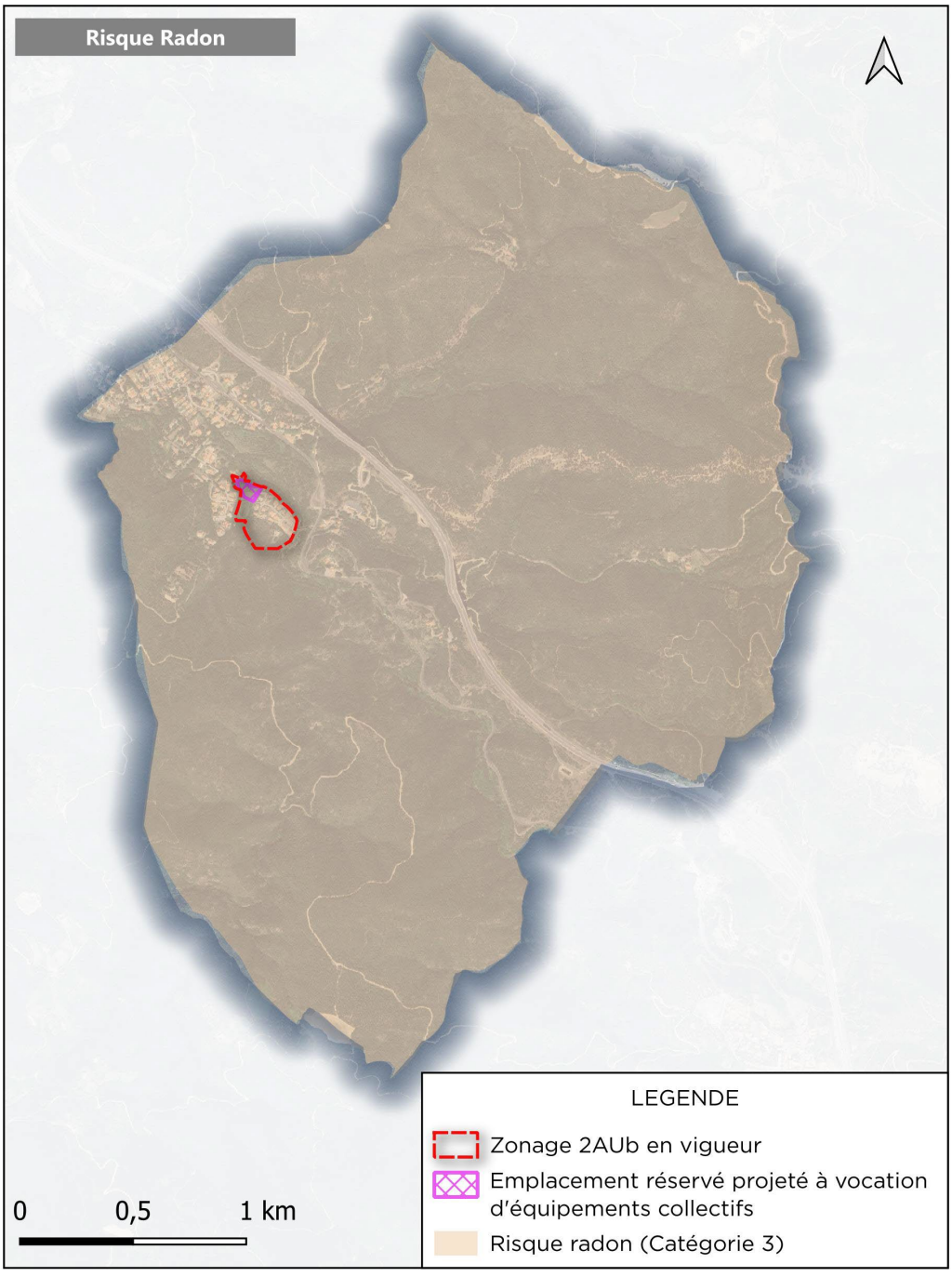
Selon le DDRM des Pyrénées-Orientales approuvé le 30 juin 2023, la Commune est soumise au risque sismique de manière modérée sur son territoire (zone de sismicité 3).



Le risque sismique est présent sur la totalité du territoire communal. En phase opérationnelle, il sera nécessaire de respecter les actions préventives édictées dans le DDRM des Pyrénées-Orientales approuvé le 30 juin 2023.

1.5.5. Sur le risque de radon

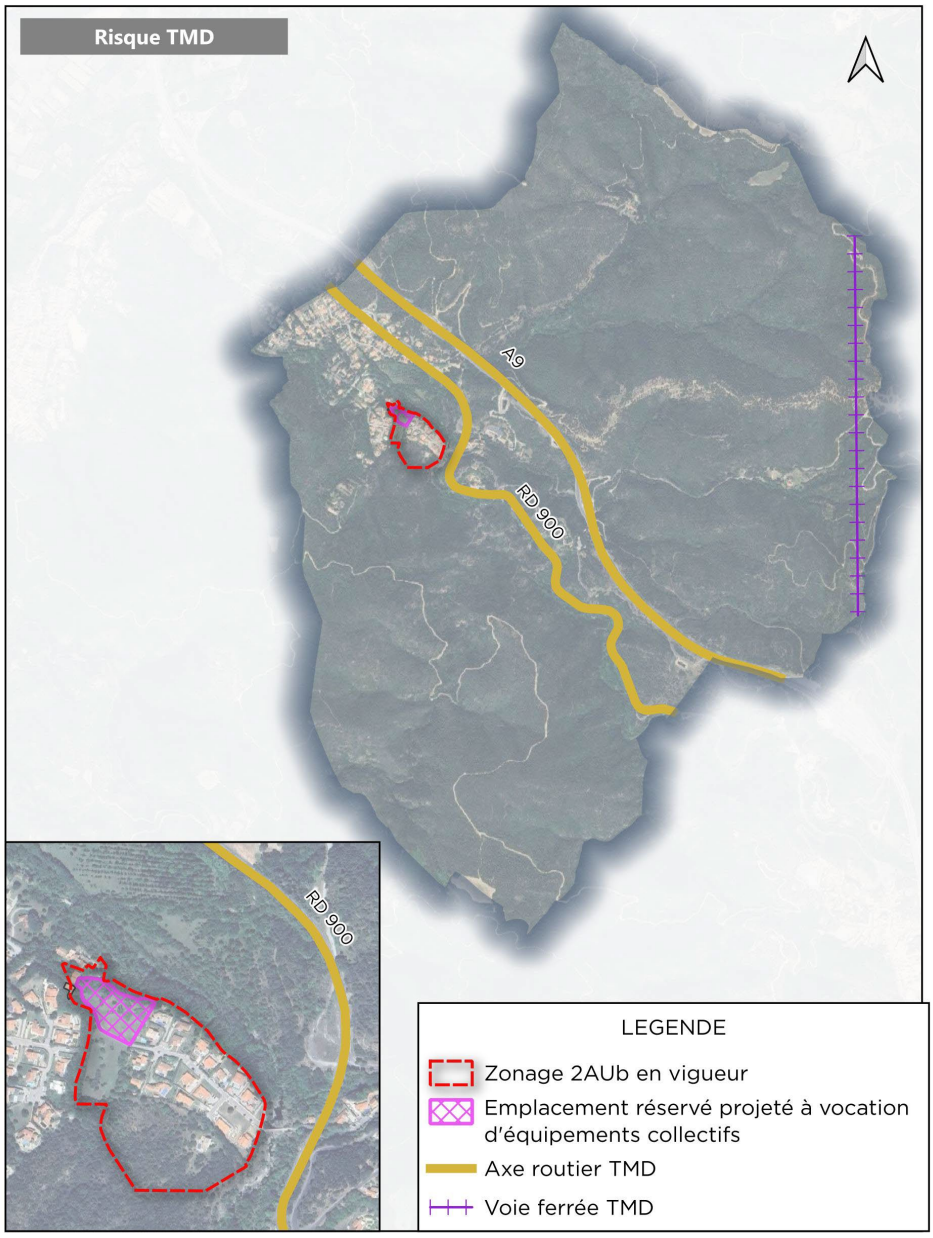
Selon le DDRM des Pyrénées-Orientales approuvé le 30 juin 2023, l'ensemble de la Commune est concerné par la catégorie 3 à potentiel radon élevé.



Le risque radon est présent sur la totalité du territoire communal et concerne principalement les bâtiments. Au regard des objectifs poursuivis par la présente procédure et de la nature des aménagements projetés, celle-ci ne sera pas de nature à entraîner des incidences supplémentaires sur ce risque.

1.5.6. Sur le risque de transport de matières dangereuses

Le territoire n'est pas couvert par un Plan de Prévention des Risques Technologiques. Cependant, selon le TIM de 2018 sur la commune de Les Cluses, la route départementale RD900, l'autoroute A9 et la voie ferroviaire, sont soumises au risque de transports de matières dangereuses.



L'emprise de l'emplacement réservé à créer à travers la présente procédure d'adaptation du PLU de Les Cluses, destiné à accueillir des équipements collectifs, se situe à environ 230 mètres de la RD900, environ 410 mètres de l'A9 et à environ 2,1 km de la voie ferrée. Au regard des objectifs poursuivis par la présente procédure de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses, de la nature des aménagements projetés, ainsi que de leur distance suffisante, celle-ci ne sera pas de nature à entraîner des incidences supplémentaires sur ce risque.

1.6. Les incidences sur les nuisances et pollutions

La procédure ne concerne aucun secteur soumis à des nuisances connues et n'est pas susceptible d'entrainer de telle nuisance.

Elle ne concerne pas non plus de site pollué et n'aura aucune incidence supplémentaire sur les déchets.

Au contraire, elle a pour objectif, à travers la création d'un emplacement réservé à vocation d'équipements collectifs au sein du secteur 2AUb, de palier les nuisances relatives à l'insécurité routière et à la gestion des déchets.

En effet, l'actuelle collecte des déchets du secteur 2AUb est problématique en raison de l'accès existant, inadapté aux véhicules de collecte. Cette difficulté a d'ailleurs été mise en exergue par une délibération du Conseil Municipal, en date du 25 janvier 2022. Le passage s'effectue actuellement sur le pont romain, qui dispose d'une largeur étroite et d'une praticabilité limitée. Des points d'apport volontaires pour les ordures ménagères sont ainsi projetés au sein de l'emplacement réservé à créer à travers la présente procédure d'adaptation du PLU de Les Cluses.

Également, la même délibération du Conseil Municipal précise 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. La réalisation d'une voie de retournement à proximité des points d'apport volontaires est donc projetée au sein de l'emplacement réservé à créer à travers la présente procédure d'adaptation du PLU de Les Cluses.

Cet emplacement réservé prévoit également la réalisation de places de stationnement.

Ces nouveaux équipements permettront ainsi de sécuriser et d'améliorer la gestion des déchets locaux, mais aussi de favoriser la desserte du secteur. Il tend à offrir un espace public adapté et sécurisé aux usagers. Il va permettre de proposer un accès plus fonctionnel et sécuritaire.

1.7. Les incidences sur l'Environnement

Au titre du 3°bis 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.

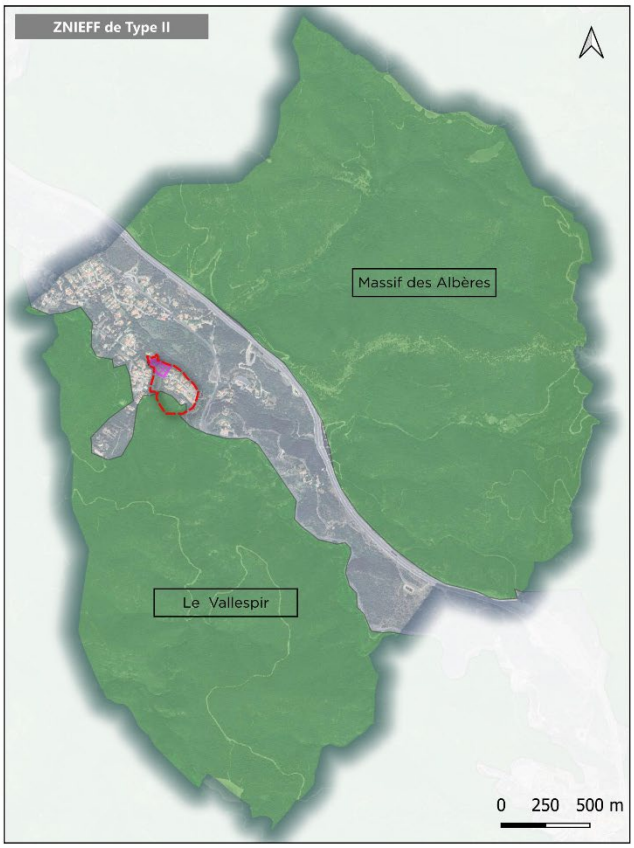
Ainsi, en application du 3° de l'article R.104-12 du Code de l'urbanisme, la présente procédure de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses sera soumise à une demande d'examen au cas par cas, dont le présent document en constitue une annexe.

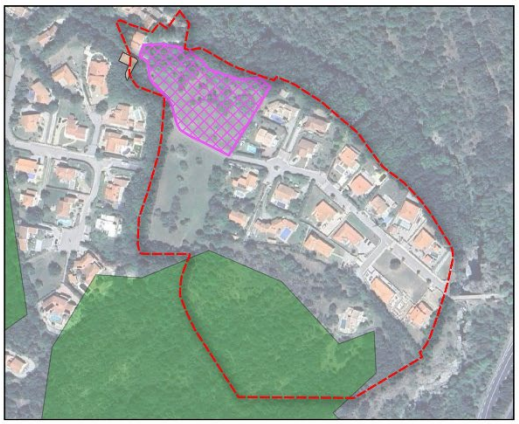
Les cartographies ci-après présentent les zonages d'inventaire et de protection du milieu, localisés sur le territoire communal, afin d'analyser les éventuelles incidences de la 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses.

1.7.1. Les ZNIEFF

Selon Picto Occitanie, la commune de Les Cluses est concernée par les ZNIEFF ci-après :

- ZNIEFF type 2 : « Le Vallespir » ;
- ZNIEFF type 2 : « Massif des Albères ».



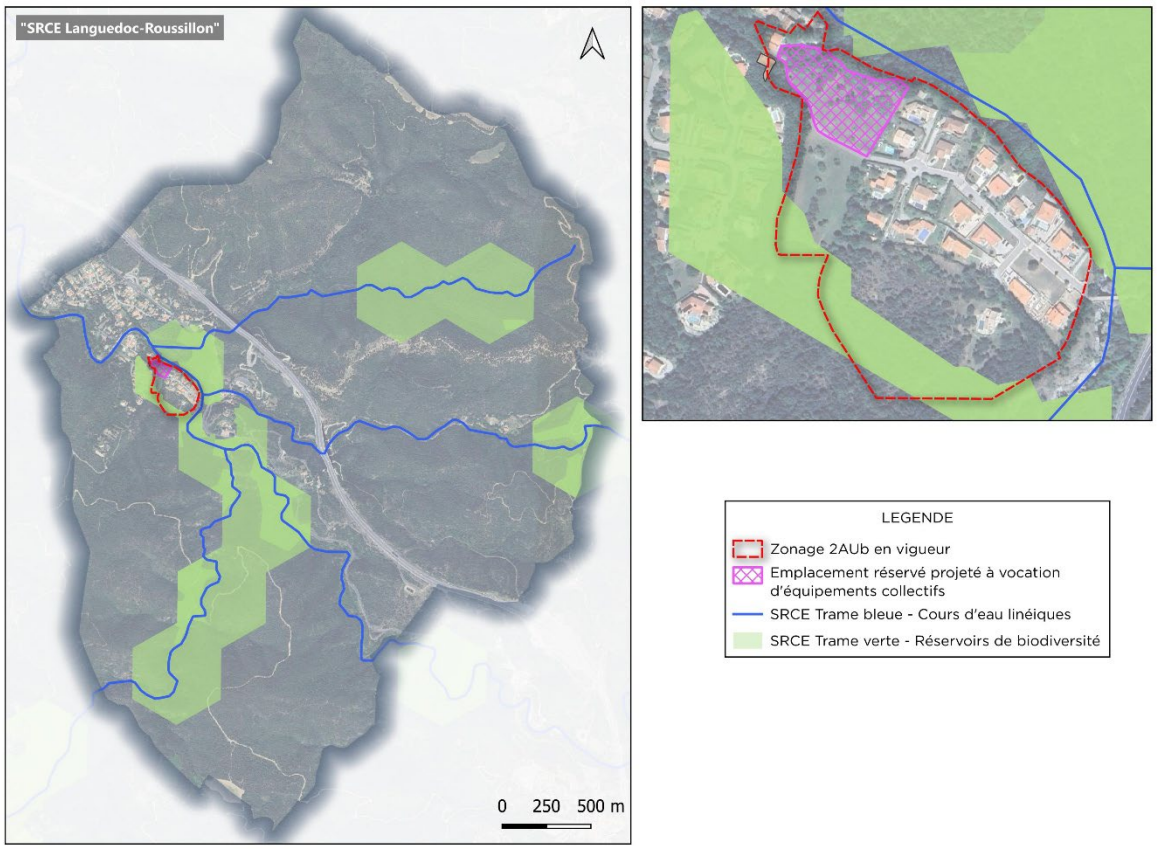


LEGENDE
Zonage 2AUb en vigueur
Emplacement réservé projeté à vocation d'équipements collectifs
ZNIEFF de type II

L'emprise de l'emplacement réservé pour accueillir des équipements collectifs, est située en dehors des ZNIEFF identifiées sur le territoire communal.

1.7.2. La trame verte et bleue du SRCE Languedoc-Roussillon

Selon Picto Occitanie, la commune de Les Cluses est traversée par des réservoirs de biodiversité au titre de la trame verte du SRCE Languedoc-Roussillon. Elle est également innervée par différents cours d'eau au titre de la trame bleue issue du même schéma.

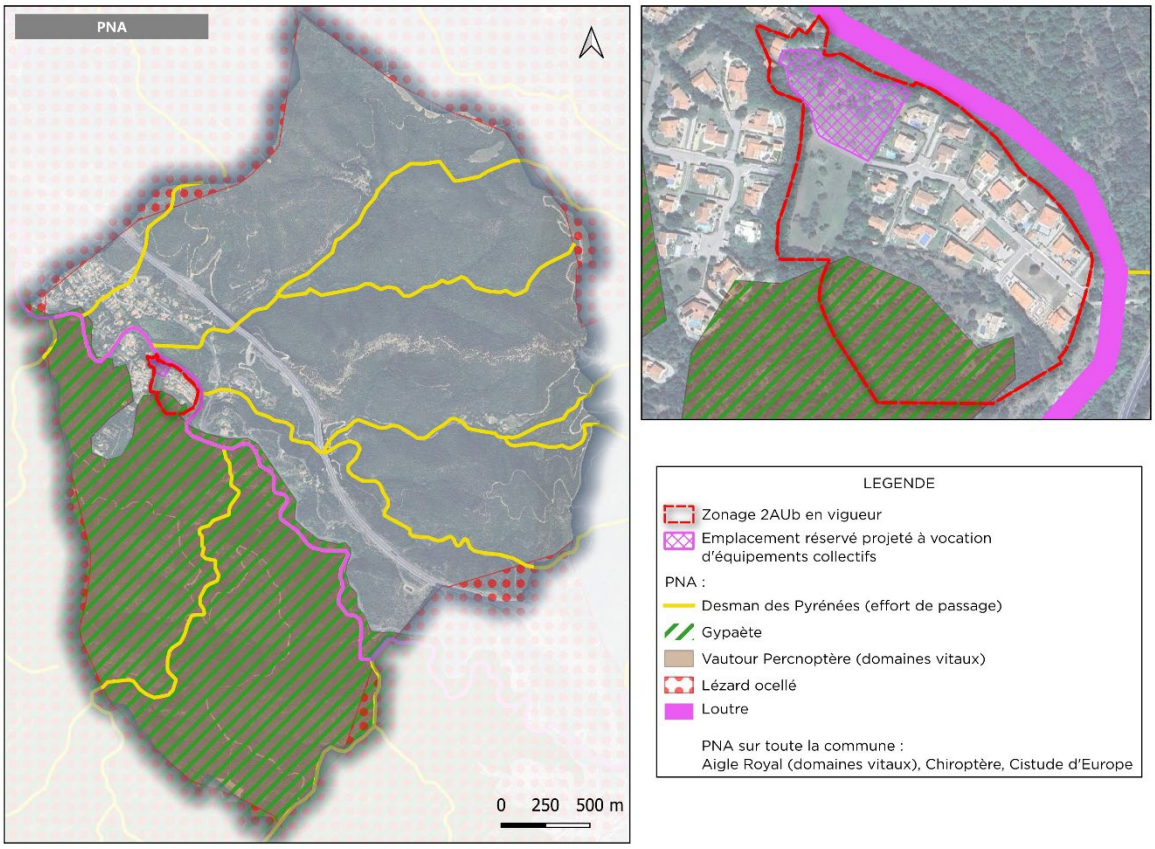


L'emprise de l'emplacement reservé à créer pour accueillir des équipements collectifs, se situe à proximité directe de cours d'eau et de réservoirs de biodiversité identifiés au titre SRCE Languedoc-Roussilon, sans toutefois être concernée.

1.7.3. Les PNA

Selon Picto Occitanie, le territoire communal compte la présence des PNA suivants:

- Aigle royal (domaines vitaux) ;
- Chiroptère ;
- Cistude d'Europe ;
- Desman des Pyrénées (effort de passage) ;
- Gypaète ;
- Loutre ;
- Lézard Ocellé
- Vautour Percnoptère (domaines vitaux).



L'emprise de l'emplacement réservé à créer comprend la présence de 3 de ces PNA : Aigle Royal (domaines vitaux), Chiroptère et Cistude d'Europe. Ces derniers concernent la totalité du territoire communal. Les incidences potentielles liées à son aménagement seront analysées en phase opérationnelle du projet.

1.8. Les incidences sur l'air, l'énergie et le climat

La présente procédure n'entraînera pas d'incidence sur l'air, l'énergie et le climat.

Au contraire, elle aura des effets positifs en matière de mobilité, ayant pour objectif de créer un emplacement réservé au sein du secteur 2AUb, afin d'y accueillir des équipements collectifs, tels que des places de stationnement. En effet, par une délibération en date du 25 janvier 2022, le Conseil Municipal de Les Cluses s'est prononcé sur les difficultés communales en matière de stationnement. Certains secteurs de la Commune ont connu un développement urbain soutenu ces vingt dernières années. S'ajoute à cela l'augmentation du nombre de véhicules par ménages. Le stationnement s'en trouve ainsi saturé. En ce sens, il convient d'augmenter le parc de stationnement public.

Comme indiqué précédemment, cet emplacement réservé a également pour objectif d'accueillir une voie de retournement et des points d'apport volontaire, qui permettront eux aussi d'avoir des effets positifs en matière de mobilité, mais aussi de pollution, à travers une meilleure gestion des déchets.

1.9. Les incidences sur la composante patrimoniale

1.9.1. Les immeubles inscrits ou classés

Selon l'Atlas du Patrimoine, le territoire communal est concerné par 2 immeubles classés, accompagnés de leur périmètre de protection au titre des abords:

- Les fortifications romaines sur la voie domitienne ;
- L'Eglise de L'Ecluse-Haute.



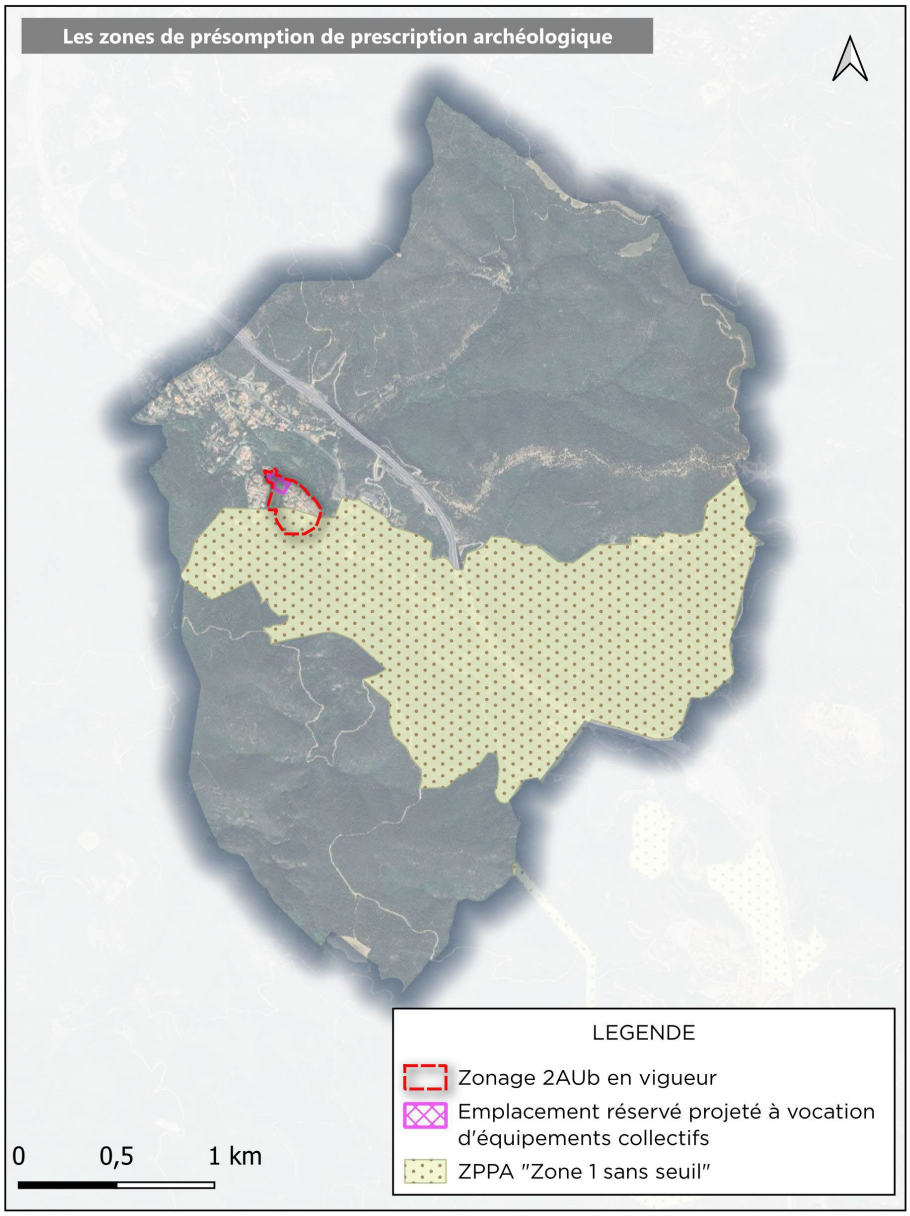




L'emprise de l'emplacement réservé à créer à travers la présente procédure d'adaptation du PLU de Les Cluses, destiné à accueillir des équipements collectifs, ne se situe pas au sein du périmètre de protection au titre des abords des monuments historiques identifiés sur le territoire communal.

1.9.2. Les Zones de Présomption de Prescription Archéologique

Selon l'arrêté préfectoral n°2014036-0023 du 05 février 2014, le territoire communal est concerné par une Zone de Présomption de Prescriptions Archéologiques (ZPPA).



L'emprise de l'emplacement réservé à créer destiné à accueillir des équipements collectifs, est située en dehors de la ZPPA identifiée sur le territoire communal.

1.10. Les incidences sur la composante paysagère

Au regard des objectifs poursuivis par la présente procédure de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses et de la nature des aménagements projetés, celle-ci ne sera pas de nature à entraîner des incidences sur la composante paysagère.

Au contraire, elle prévoit de matérialiser, sur le plan de zonage du PLU, des boisements existants à préserver au sein du secteur 2AUb et au-delà, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Elle prévoit également de déclasser une partie du secteur 2AUb du PLU en zone naturelle et forestière confortant ainsi la préservation de la lecture des paysages.

Enfin, une OAP, permettant d'encadrer et de garantir l'aménagement du secteur, a été élaborée spécifiquement sur le secteur 2AUb.

2. CONCLUSION DE L'AUTO-EVALUATION

Au regard des thématiques abordées et analysées, la personne publique responsable conclut à l'absence d'incidences notables sur l'Environnement de la procédure de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses.

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

Commune de LES CLUSES

1ERE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU

ANNEXE AU FORMULAIRE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS : VOLET NATURALISTE ALTEMIS

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

6.3

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

COMMUNE DE LES CLUSES
1 PLACE DE LA MAIRIE
66840 LES CLUSES

ANNEXE 6 : AUTO - EVALUATION

MODIFICATION DU PLU - PROJET « LA CLUSE BASSE »

LES CLUSES (66063)

I. EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR NATURA 2000

Un seul site Natura 2000 a été recensé sur un périmètre jugé pertinent de 10 km autour du secteur de projet.

Type	Code	Dénomination	Distance au site	Justifications de la réalisation ou non de l'évaluation d'incidences par rapport au projet
ZSC	FR9101478	Le Tech	3,2 km	Evaluation réalisée.

La carte suivante localise ce périmètre Natura 2000 dans un rayon de 10 km autour du périmètre de projet.

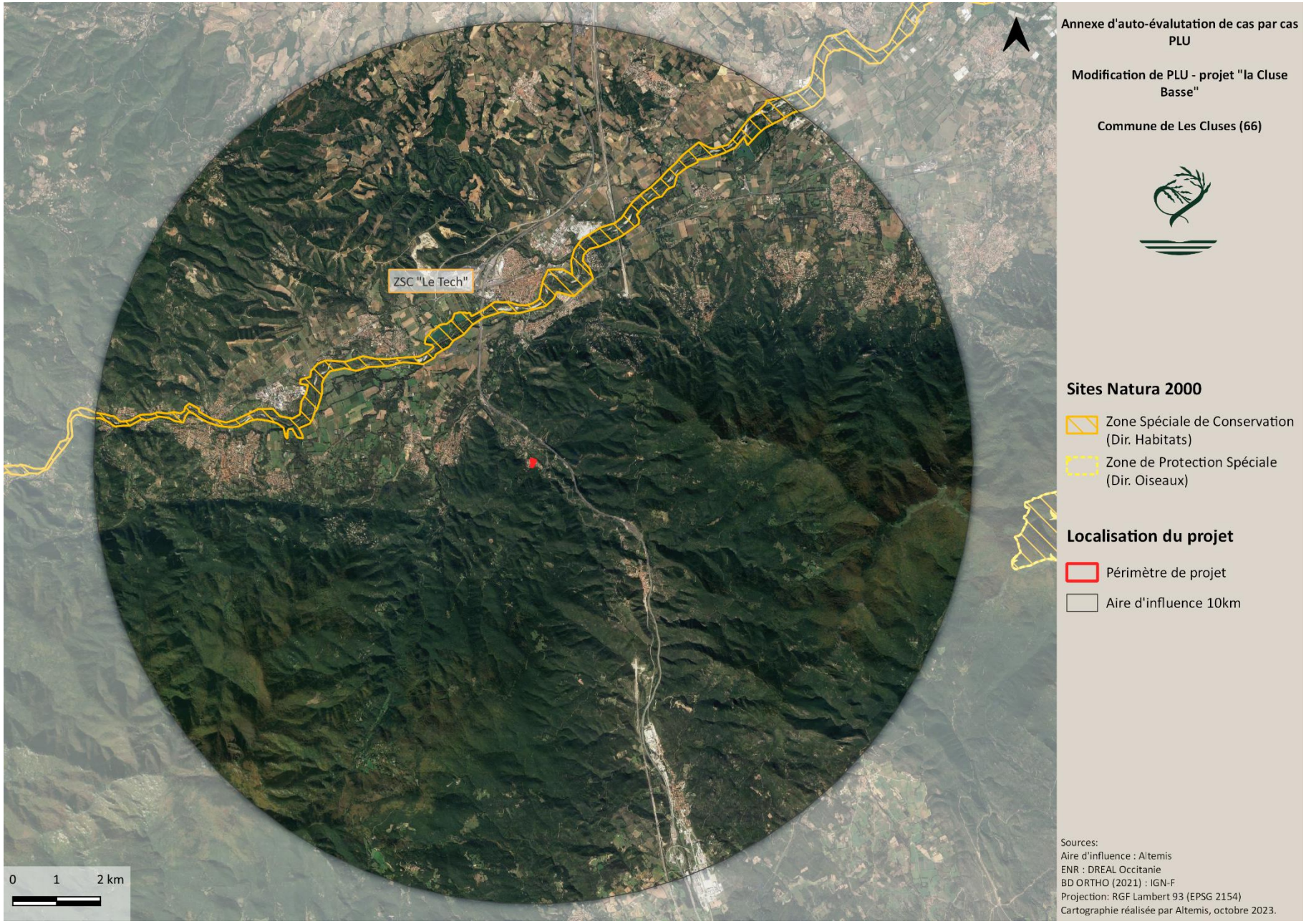


Figure 1. Localisation des sites Natura 2000 dans un rayon de 10km autour du périmètre de projet

- **ZSC FR9101478 « Le Tech »**

Ce site d'environ 1 470 ha correspond aux cours moyen et aval du fleuve du Tech, de sa ripisylve des quelques zones humides annexes. Le Tech, un des plus importants fleuves côtiers des Pyrénées-Orientales, présente de nombreux habitats et espèces remarquables.

Le fleuve est un site d'importance pour le barbeau méridional, dont il aurait constitué un lieu de refuge pour l'espèce au moment des glaciations. Le cours d'eau accueille également l'émyde lépreuse. Le haut du bassin est colonisé par le desman des Pyrénées. Les ripisylves, majoritairement boisées, accueillent plusieurs espèces de Chiroptères remarquables. Le fleuve est enfin un des derniers secteurs où la loutre est connue dans les Pyrénées-Orientales.

Les tableaux suivants détaillent les habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire ayant justifié désignation du site et retenues dans le Formulaire Standard de Données, et présente l'incidence potentielle du projet sur ceux-ci.

Tableau 1. Incidences du projet sur les habitats naturels ayant justifié la désignation de la ZSC « Le Tech »

Type d'habitat naturel préservé au titre de Natura 2000 (données issues du FSD)	Code	Présence sur la zone d'implantation du projet	Présence sur la zone d'influence directe du projet	Risque de détérioration ou destruction de l'habitat
Lacs eutrophes naturels avec végétation du *Magnopotamion* ou de l'*Hydrocharition*	3150	NON	NON	NON
Rivières permanentes méditerranéennes à *Glaucium flavum*	3250	NON	NON	NON
Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *Callitricho-Batrachion*	3260	NON	NON	NON
Rivières permanentes méditerranéennes du *Paspalo-Agrostidion* avec rideaux boisés riverains à *Salix* et *Populus alba*	3280	NON	NON	NON
Prairies maigres de fauche de basse altitude (*Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)*	6510	NON	NON	NON
Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique	8220	NON	NON	NON
Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)*	91	NON	NON	NON
Forêts-galeries à *Salix alba* et *Populus alba*	92A0	NON	NON	NON

Tableau 2. Incidences du projet sur les espèces faunistiques ayant justifié la désignation de la ZSC « Le Tech »

Espèce inscrite au FSD	Statut sur la ZCS	Présence sur la zone d'implantation du projet	Présence sur la zone d'influence du projet	Risque significatif de détérioration ou destruction de l'habitat d'espèce totale ou partielle	Risque significatif de dérangement de l'espèce
Grand Murin	Espèce sédentaire	Potentielle de façon marginale, en chasse et transit	Potentielle de façon marginale, en chasse et transit	NON	NON
Loutre d'Europe, Loutre commune, Loutre	Espèce sédentaire	NON	NON	NON	NON
Barbeau truité, Barbeau méridional	Espèce sédentaire	NON	NON	NON	NON
Émyde lépreuse (L')	Espèce sédentaire	NON	NON	NON	NON
Desman des Pyrénées, Rat-trompette	Espèce sédentaire	NON	NON	NON	NON
Petit rhinolophe	Espèce sédentaire	Potentielle de façon marginale, en chasse et transit	Potentielle de façon marginale, en chasse et transit	NON	NON
Grand rhinolophe	Espèce sédentaire	Potentielle de façon marginale, en chasse et transit	Potentielle de façon marginale, en chasse et transit	NON	NON
Rhinolophe euryale	Espèce sédentaire	Potentielle de façon marginale, en chasse et transit	Potentielle de façon marginale, en chasse et transit	NON	NON
Petit Murin	Espèce sédentaire	Potentielle de façon marginale, en chasse et transit	Potentielle de façon marginale, en chasse et transit	NON	NON
Minioptère de Schreibers	Espèce sédentaire	Potentielle de façon marginale, en chasse et transit	Potentielle de façon marginale, en chasse et transit	NON	NON
Murin à oreilles échancrées, Vespertilion à oreilles échancrées	Espèce sédentaire	Potentielle de façon marginale, en chasse et transit	Potentielle de façon marginale, en chasse et transit	NON	NON

Le projet ne présente aucune incidence prévisible significative sur les espèces et habitats ayant justifié désignation de la ZSC « Le Tech ». Les habitats naturels du site ne sont pas représentés sur le secteur d'étude et les espèces faunistiques du FSD ne sont de leur côté pas potentielles, ou alors de façon marginale en chasse et transit pour les Chiroptères. L'incidence éventuelle du projet sur les habitats et espèces ayant justifié désignation de ce site Natura 2000 ne serait donc aucunement significative.

II. EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE

Une expertise écologique succincte a été réalisée et est présentée en annexe. Celle-ci présente les potentialités écologiques du site et les mesures retenues. Le présent chapitre en fait la synthèse.

Le périmètre de projet est composé d'espaces en friche majoritairement dégradés. De faible superficie, il est situé entre des secteurs résidentiels et des milieux boisés. Il ne présente à ce titre qu'un potentiel modéré pour la faune et la flore. Quelques espèces d'enjeu modéré sont toutefois jugées potentielles sur le site, mais il s'agit majoritairement d'espèces communes. Les espèces à enjeu sont inféodées aux milieux ouverts formés par les friches ou aux milieux boisés en périphérie.

Les secteurs les plus sensibles pour la faune, la flore et les habitats naturels correspondent aux milieux boisés et se concentrent en périphérie du périmètre de projet. Ces secteurs sont susceptibles de faire l'objet de mesures d'évitement, réduction et accompagnement effectives en phase chantier comme en phase opérationnelle.

Le tableau ci-dessous dresse une synthèse des enjeux potentiels par compartiment biologique.

GROUPE	NIVEAU D'ENJEU	ESPECES CONCERNEES
AVIFAUNE	**MODERE**	**3 espèces d'enjeu local modéré potentielles** (verdier d'Europe, gobemouche noir, gobemouche gris) **1 espèce d'enjeu local faible à modéré potentielle** (fauvette mélanocéphale)
CHIROPTEROFAUNE	**MODERE**	**5 espèces d'enjeu local modéré potentielles en alimentation et gîte** (pipistrelle commune, pipistrelle pygmée, sérotine commune, pipistrelle de Nathusius, noctule de Leisler)
HERPETOFAUNE	**MODERE**	**3 espèces d'enjeu modéré potentielles** (couleuvre d'Esculape, couleuvre de Montpellier, couleuvre à échelons)
ENTOMOFAUNE	**MODERE**	**3 espèces d'enjeu régional modérémais non protégées avérées** (criquet cendré, truxale méditerranéenne, caloptène méridionale)
FLORE	**MODERE**	**1 espèce d'enjeu fort faiblement potentielle** (silène à fleurs verte) **1 espèce d'enjeu modéré potentielle** (lamier flexueux)
HABITATS NATURELS	**MODERE**	**1 habitat naturel à enjeu modéré** (suberaie des Pyrénées-Orientales)
MAMMALOFAUNE TERRESTRE	**FAIBLE**	**Aucune espèce a enjeu potentielle**
CONTINUITES ECOLOGIQUES	**FAIBLE**	**Enjeu faible de continuités écologiques**

Les cartes ci-dessous présentent les habitats naturels et semi-naturels de l'aire d'étude, ainsi que les sensibilités écologiques évaluées.

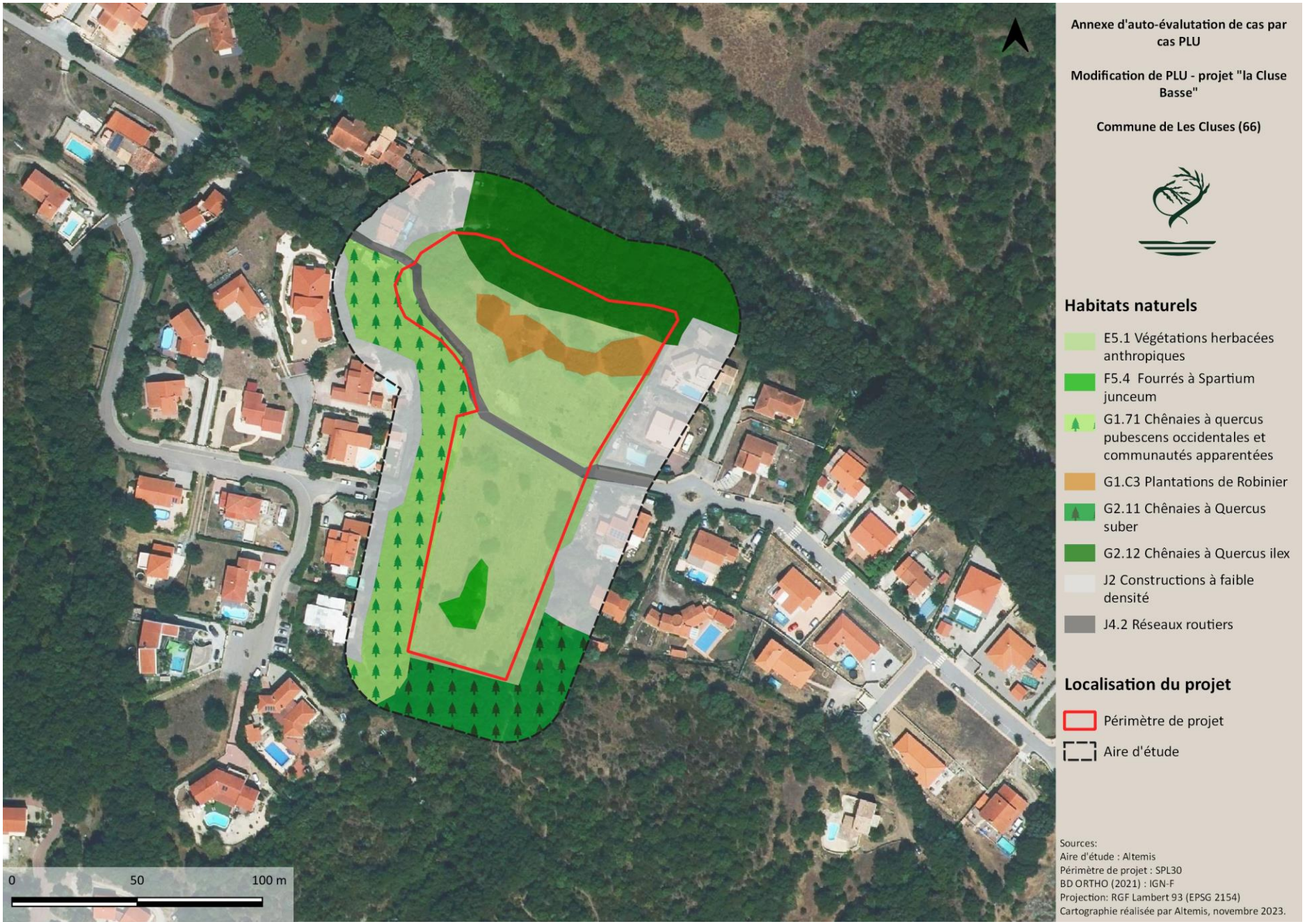


Figure 2. Habitats naturels et semi-naturels sur l'aire d'étude (EUNIS)

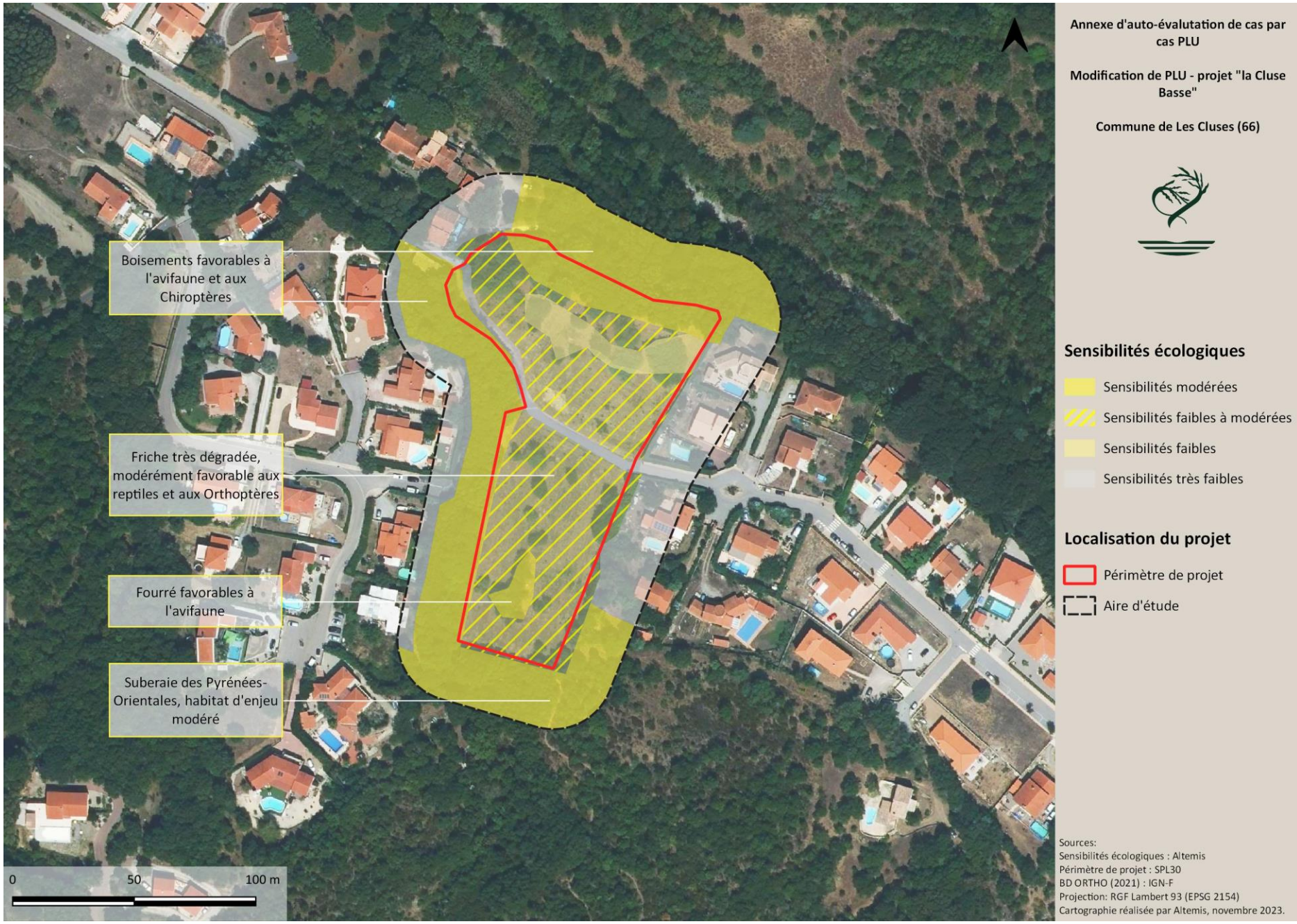


Figure 3. Synthèse des sensibilités écologiques sur l'aire d'étude

Le site ne présente qu'un intérêt écologique relativement limité. 3 mesures de réduction d'impact sont toutefois préconisées afin de limiter au maximum le risque d'incidences en phase chantier, et de maximiser l'intégration environnementale de l'aménagement en phase opérationnelle :

- La réalisation des travaux de démolition, débroussaillage, abattage, arasement des milieux naturels et fouilles archéologiques préventives le cas échant, entre le 15 août et le 15 novembre ;
- La végétalisation de la zone de projet par création de haies multistrates diversifiées en espèces végétales ;
- La gestion des espèces végétales exotiques envahissantes durant le chantier.

Au regard du faible enjeu écologique du périmètre de projet, et sous réserve de l'application effective de ces mesures, les impacts du projet motivant la modification du PLU pourront être jugés faibles et non significatifs sur la faune, la flore, et les habitats naturels.

III. INCIDENCES DU PROJET SUR LES ZONES HUMIDES

Les zones humides sont juridiquement définies par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009. Au sens de l'arrêté, une zone est considérée humide si elle présente l'un des caractères suivants :

- Critère pédologique : les sols présentent des traces d'hydromorphie et correspondent à un ou plusieurs des types géologiques mentionnés dans la liste 1 de l'annexe de l'arrêté
- Critère de végétation : la végétation, si elle existe, est caractérisée soit par des espèces typiques des zones humides soit par des habitats typiques des zones humides (selon des listes et méthodes décrites dans l'arrêté).

En d'autres termes, la vérification d'un seul de ces critères est suffisante pour statuer sur la nature humide de la zone.

Un atlas départemental des zones humides a été réalisé sur la période 2013-2014 par le conseil départemental. Cet atlas a permis de centraliser les données existantes sur les zones humides à l'échelle du département et d'identifier les secteurs propices à la présence de zones humides. L'atlas identifie deux types de zones humides :

- **Les zones humides avérées,** caractérisées lors des différents inventaires réalisés sur le territoire (inventaire des SAGE, inventaire du PNR Catalanes, etc.)
- **Les zones humides potentielles** identifiées par l'analyse des données cartographiques disponibles (cartes topographiques, photographies aériennes, localisation d'espèces végétales déterminantes des zones humides, etc.).

Plusieurs zones humides avérées sont identifiées en bordure de la rivière du Tech, à environ 3,2 km au nord-ouest du site. Les ripisylves des différents cours d'eau qui passent à proximité du site sont identifiées comme zones humides potentielles. Une de ces zones humides potentielles est présente au nord du site, et correspond à la ripisylve de la rivière de Rome. Cependant, l'expertise menée sur site en octobre 2023 par un expert flore – habitats naturels n'a pas mis en évidence de zones humides sur l'aire d'étude.

Le projet ne génère donc aucune incidence prévisible sur des zones humides.

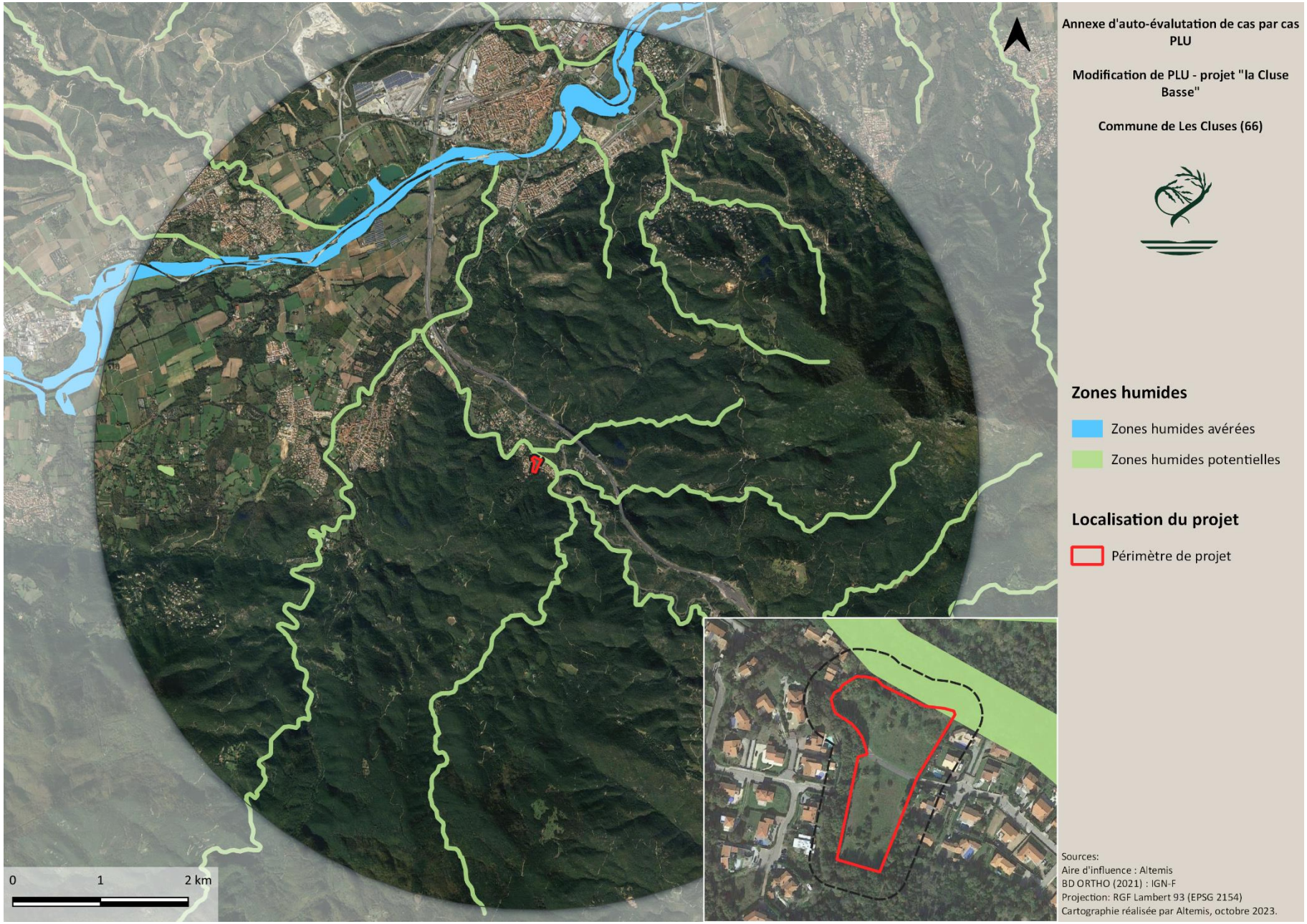


Figure 2. Localisation des zones humides avérées et potentielles sur un périmètre de 5km autour du secteur de projet

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

Commune de LES CLUSES

1ERE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU

ANNEXE AU FORMULAIRE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS : PLU DE LES CLUSES

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

6.4

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

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

Commune de LES CLUSES

1ERE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU

Rapport de présentation

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

6.4.1

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

COMMUNE DE LES CLUSES

REVISION DU POS EN PLU

RAPPORT DE PRESENTATION



Avril 2011

MICHEL SALSAS

Agence d'Architecture et d'Urbanisme Michel SALSAS
143, Avenue de la Côte radieuse
66100 Perpignan

SOMMAIRE

I. Présentation générale de la commune 8
1. Situation générale 8
2. Rappel historique sur Les Cluses 10
1. Etymologie 10
2. Les Cluses, un petit village dans la grande Histoire 10
3. Les vestiges du passé à Les Cluses 10
a. Les monuments historiques 11
b. Les sites archéologiques 12
3. Les structures intercommunales et politiques territoriales de Les Cluses 14
1. Les structures intercommunales 14
2. Les politiques territoriales 15
a. Le SCOT Littoral Sud 15
b. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux 17
c. La loi Montagne 18
II. Diagnostic et perspectives d'évolution 19
1. Démographie 19
1. La population 19
a. Une croissance démographique constante 19
b. Une population en vieillissement 21
2. Le logement 23
3. L'emploi 24
4. Perspectives de développement futur 26
2. Les activités économiques 27
1. L'agriculture en déprise 27
2. Un artisanat en devenir 27
3. Une reprise de l'activité touristique 28
3. Les Cluses, axe de passage international 29
1. La D900, une route très fréquentée 29
2. L'autoroute A9, l'image de Les Cluses 35
3. La Ligne à Grande Vitesse 36
4. Les axes de communications 'secondaires' 36
a. La RD13b 36
b. La RD71b 37
5. Renforcement du réseau électrique international 38
4. Equipements de superstructure et vie quotidienne 40
1. Equipements administratifs et de services publics 40
2. Scolarisation des jeunes Clusiens 40
3. Transports publics 40
4. Equipements sociaux, culturels et de loisirs 40
5. Services et commerces 41
6. Les réseaux *(Sources : GAEA)* 41
a. L'alimentation en eau potable 41
b. Les eaux usées 42
c. Les eaux pluviales 43
d. Les déchets 43
III. Etat initial de l'environnement 44
1. Le paysage 44
1. Quelques éléments de géographie physique 44
a. Topographie 44
b. Géologie 46
c. Hydrologie 47
2. Un espace de forêt omniprésente. 48
2. Les risques majeurs 53
1. Le risque d'inondation 53
a. La zone de risque fort (rouge) 53
b. La zone de risque moyen (bleu) 53

c. Risques d'inondation et zonage du POS ... 53
2. Le risque d'incendie ... 57
3. Le risque sismique ... 57
3. Le transport de matières dangereuses ... 57
3. L'urbanisation à Les Cluses ... 59
1. La Cluse haute ... 59
2. La Cluse del mitg, centre actuel de la vie de Les Cluses. ... 60
3. La Cluse basse, partie moderne et devenir de développement du village ... 62
a. Le mas d'en Forcade ... 63
b. La 'souricière' ... 64
c. Le secteur 'Cortal d'en Calcine' ... 64
4. Les habitations isolées ... 67
IV. Le projet urbain communal ... 68
1. Projets d'aménagements ... 68
1. L'aménagement de la D900. ... 68
2. Des extensions raisonnées ... 70
a. Requalification des zones 5NA ... 70
b. L'extension de la zone UA ... 72
c. Suppression des zones à risques ... 73
d. Une meilleure prise en compte des risques d'incendies ... 76
e. Le contrôle du développement de l'urbanisation ... 76
3. Les projets d'aménagement ... 76
a. Le centre administratif et culturel ... 76
b. L'espace à vocation culturelle ... 76
c. L'installation d'activités commerciales ... 76
d. Le développement des cheminements doux ... 77
e. La promotion du tourisme vert ... 77
2. Evolutions du document d'urbanisme ... 79
1. Evolutions spatiales ... 79
2. Evolutions réglementaires du plan ... 82
a. Prise en compte du risque d'incendie dans la zone 2AU ... 82
b. Le parti urbain de la zone 3AU ... 82
c. Développement contrôlé de l'urbanisation ... 83
d. Prise en compte du projet autoroutier ... 83
e. Prise en compte du projet de la ligne THT enterrée ... 83
f. Prise en compte des télécommunications ... 84
g. Une meilleure protection de l'église Saint-Nazaire ... 84
V. Incidences du PLU sur l'environnement ... 84
1. La ressource en eau ... 84
2. Utilisation des sols et préservation des espaces naturels ... 85
Synthèse ... 86

INTRODUCTION

Le plan d'occupation des sols de la commune de Les Cluses a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 décembre 1985. Il a ensuite été modifié 6 fois et mis à jour 3 fois.

Ce POS comprend les zones et secteurs suivants :

- UA : Partie dense agglomérée dont le caractère architectural est affirmé, à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales édifiées, de manière générale en ordre continu.

- UB : Zone de l'auberge existante. Elle est destinée à l'hôtellerie et à de l'habitat locatif.

- 1NA : L'urbanisation y est prévue à court terme pour des habitations individuelles

- 3NA : L'urbanisation est prévue à court terme pour des habitations individuelles. Elle fait l'objet d'un schéma d'organisation indicatif.
Les secteurs 3NAa, 3NAb, 3NAc et 3NAd seront inclus dans des lotissements ou des groupes d'habitations.

- 4NA : Cette zone est destinée à recevoir à court terme l'implantation d'habitat de loisirs, après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées, dans les conditions exposées dans le rapport de présentation.

- 5NA : Elle est destinée à recevoir à court terme l'implantation de services, de commerces et d'artisanat, dans les conditions exposées au rapport de présentation.

- 6NA : Cette zone est destinée à recevoir à terme un camping communal. L'urbanisation correspondante ne sera effective qu'après modification du POS ou création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

- 7NA : Il s'agit d'une zone destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées.

- 8NA : Elle est destinée à recevoir à terme des constructions à usage d'habitation.

- 9NA : Implantation d'activités spécialisées.

- NC : Cette zone est à protéger en raison de la valeur agricole des terrains, ou de la richesse du sol ou du sous-sol.
Le secteur NCa fait l'objet de règles spécifiques

- ND : Cette zone naturelle fait l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique et écologique.
Les secteurs NDa sont réservés exclusivement à des équipements sportifs et récréatifs dont l'aménagement est lié à celui de la zone 4NA.
Le secteur NDb est réservé à l'implantation d'un court de tennis et des vestiaires.

Le document ainsi que sa rédaction ne correspondent plus à la réalité des exigences actuelles de l'aménagement spatial de la commune. Il est donc nécessaire de redéfinir l'organisation de l'espace communal et l'affectation des sols. C'est la raison pour laquelle le conseil municipal prescrit la révision du POS le 30 Mars 2004.

De plus, il s'agit de mettre en conformité les Plans d'occupation des Sols (POS) avec la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 qui institue un nouveau régime concernant les documents d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituant au POS. Le PLU, contrairement au POS, est non seulement un document de gestion de l'occupation du sol, mais aussi un outil de prospection avec l'expression d'un projet urbain qui se matérialise par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

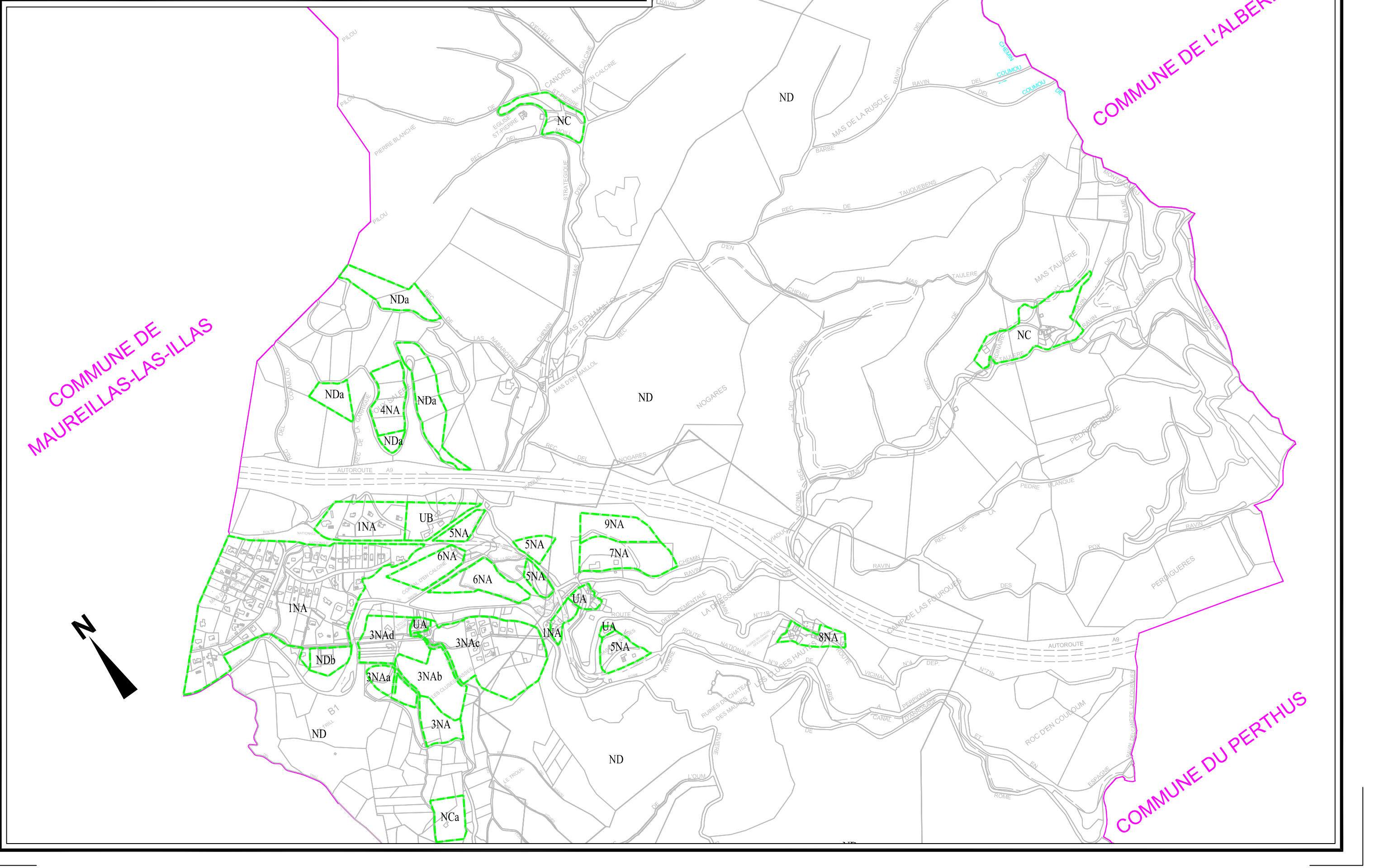
L'objectif de la présente révision est en outre de créer une continuité urbaine entre les différents hameaux de Les Cluses et d'améliorer l'entrée de ville.

MICHEL SALSAS
Agence d'Architecture et d'Urbanisme
Michel SALSAS
2, rue Quéya 66 000 PERPIGNAN
Tél. 04.68.34.32.74 - Fax. 04.68.34.80.48

ZONAGE DU POS OPPOSABLE

approuvé le 21/12/1985

1/10000°



Le contenu du Plan Local d'Urbanisme est défini à l'article R.123-1 du Code de l'urbanisme et chaque pièce du dossier est réglementée de l'article R.123-2 à R.123-14 du même Code. Il comprend :

1. **Un rapport de présentation** composé (Art. R.123-2):
   - D'un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisant « *les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de services* » (Article L.123-1 du Code de l'urbanisme),
   - D'une analyse de l'état initial de l'environnement,
   - De l'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et délimiter les zones au regard des objectifs de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme et des normes supérieures mentionnées à l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme,
   - Des motifs des limitations administratives à l'utilisation des sols apportées par le règlement et la justification des délimitations des secteurs ou des zones urbaines où vont être réalisées des actions et des opérations d'aménagement,
   - De la justification des changements en cas de modification ou révision du plan.

Au sens de l'article L.121-10, « *les Plans Locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des **effets notables sur l'environnemen**t compte tenu de la superficie du territoire auxquels ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent* » sont soumis à évaluation environnementale.
De plus, en l'absence d'un SCOT applicable ayant fait l'objet lui–même d'une évaluation environnementale, les PLU sont y sont soumis s'ils remplissent les conditions suivantes (Art. R.121-14) :

- Commune d'une superficie supérieure à 5000 hectares et une population supérieure à 10000 habitants
- Création de zones AU ou U en zone agricole ou naturelle supérieure à 200 hectares
- Présence d'UTN soumise à autorisation du préfet de massif
- Pour les communes littorales, création de zones AU ou U supérieures à 50 hectares en zone agricole ou naturelle.

Les objectifs de la révision de Les Cluses ne remplissent aucune de ces conditions. Le rapport de présentation du PLU n'est donc pas soumis à évaluation environnementale.

2. **Un projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**, (Article R.123-3) qui exprime le projet urbain de la commune. Il doit définir les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le futur et indiquer les mesures et actions qui y sont relatives. C'est en fonction de ce projet et pour permettre sa réalisation que les prescriptions d'urbanisme et les opérations d'aménagement doivent désormais être conçues.

3. **Des orientations d'aménagement facultatives** (articles L.123-1, R.123-3-1 et R.123-6) Elles doivent être en cohérence avec le PADD, prévoir les actions

d'aménagement à mettre en œuvre (préservation de l'environnement, du patrimoine, etc, etc…) afin de permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics à conserver, modifier ou créer.

4. **Un règlement**. Il fixe, en cohérence avec la PADD les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Sa composition est régie à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme. Le règlement doit répartir le territoire communal en quatre catégories de zones : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) et fixer les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

5. **Les documents graphiques** délimitent les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles relatives au règlement. Les limites parcellaires doivent apparaître sur les plans. Ils doivent en outre faire apparaître, le cas échéant, les emplacements réservés, les espaces boisés classés, etc… (Art. R.123-11 et R.123-12 du Code de l'urbanisme). Ils doivent de plus, exposer les risques et servitudes qui entraînent des interdictions ou réglementations spécifiques des travaux, constructions ou implantations.

6. **Les annexes** qui indiquent à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, l'ensemble des réglementations qui peuvent avoir un effet sur l'utilisation des sols. La liste de ces annexes est fixée aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme. Il s'agit notamment des périmètres de droit de préemption, les zones d'aménagement concerté, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (les plans de prévention des risques, périmètre des monuments historiques…), etc…
Elles comprennent également les annexes sanitaires, qui prévoient les extensions et les renforcements des réseaux d'eau et d'assainissement rendus nécessaires par la mise œuvre du PLU, ainsi que les modalités d'élimination des déchets.

I. Présentation générale de la commune

1. Situation générale

La commune de Les Cluses se situe dans le département des Pyrénées-Orientales, dans le canton de Céret, sur le contrefort des Albères, en jonction entre le bas Vallespir et la plaine du Roussillon. Elle se trouve à 25 km de Perpignan, à 5.5 km du Boulou, à 10 km de Céret (sous-préfecture) et à 5 km de la frontière espagnole.

D'une superficie de 891 hectares, elle est limitrophe des communes suivantes :

- Maureillas-las-Illas à l'Ouest
- Le Perthus au Sud
- L'Albère à l'Est
- Montesquieu au Nord-Est

Le territoire communal est traversé par deux axes de communications d'envergure internationale, la Départementale 900 (ancienne Route Nationale 9) et l'Autoroute A9. Il constitue un des seuls lieux de passage qui relie l'Espagne (et dans une moindre mesure le Portugal et le Maghreb) au reste de l'Europe.

Le paysage se constitue surtout du bassin versant de la Rome, qui forme une vallée et traverse la commune du Sud-Est vers le Nord-Ouest.

Elle est considérée au titre de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite 'loi montagne' et codifiée dans le Code de l'urbanisme (Articles L.145-1 et suivants).

D'une topographie fortement marquée, passage obligatoire vers l'Espagne (et toutes les conséquences en terme de trafic routier qui en découlent), la morphologie urbaine de la commune s'en trouve marquée, avec plusieurs petits hameaux (La Cluse haute, la Cluse del Mitg et la Cluse Basse) et de nombreux problèmes de sécurité routière.

Plan de situation la commune de les Cluses



2. Rappel historique sur Les Cluses

(Sources : Les Cluses, collection du temps de l'histoire)

1. Etymologie

Son nom signifie un passage étroit dans une vallée qui traduit la vocation de passage obligé de Les Cluses pour traverser les Pyrénées. Le nom est né des fortifications romaines qui contrôlaient la Narbonnaise, la voie domitia et la tarasconnaise.
De Claustra (V^{ème} siècle), il devient Clausuras, puis Cluse au moyen-âge. Au XVIII^{ème} le nom se transforme en Ecluse. Suite aux vœux de la municipalité, le 13/11/1984, la commune reprend son nom de Les Cluses.

2. Les Cluses, un petit village dans la grande Histoire

A l'origine, pendant l'époque romaine, le village est un camp militaire romain avec forteresses et constituait une frontière. C'est un lieu stratégique pour accéder au sud de l'Europe. Il devient un village vers le VII^{ème} siècle sous l'ère des Wisigoths.

Déjà, il est dispersé dans les Albères, la vie s'organisant autour de hameaux. Pendant l'époque pré-romane, une église est construite. La population vit essentiellement d'agriculture et de pastoralisme. La frontière est à cette époque fixée au Perthus. Les Cluses redevient frontière entre le royaume de Majorque et d'Aragon.

Cette situation géopolitique a eu des conséquences sur sa population. En effet, Les Cluses est le théâtre de nombreux affrontements tout au long de son histoire.
Ensuite, des activités de thermes se développent.
La population de Les Cluses comptera jusqu'à 306 personnes peu après la révolution française.

En 1848, une partie du territoire est cédée pour « créer » la commune du Perthus.
La construction de la nationale 9 à partir de 1898, puis celle de l'autoroute A9 garde à Les Cluses son statut de passage majeur pour la traversée Pyrénées. Ces 'routes du soleil' connaîtront des records d'affluences, grâce aux congés payés, au développement du tourisme balnéaire espagnol et enfin grâce au développement économique de la péninsule ibérique.
Avant l'autoroute, Les Cluses était une halte sur le chemin de la plage, mais le tracé rapide et droit de l'A9 feront perdre à la commune cette spécificité.

Aujourd'hui, Les Cluses, dans sa morphologie, dans ses activités économiques a beaucoup changé, pour devenir un village à dominante résidentielle, polarisé par les centres urbains alentour. Des ruines des différentes époques sont encore présentes dans le territoire communal, comme celles du château des maures.

3. Les vestiges du passé à Les Cluses

L'Histoire a donc produit une occupation de l'espace qui a laissé des traces dans le paysage actuel.

a. Les monuments historiques

Il y a deux monuments historiques classés sur la commune qui datent d'époques différentes : L'église Saint-Nazaire et les vestiges de fortifications romaines. Les monuments classés monuments historiques jouissent d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon, où toute demande de permis de construire est soumise à l'avis des Architectes des Bâtiments de France.

- L'église Saint-Nazaire

Elle se situe à la Cluse Haute, posée sur un mamelon qui constitue une des pliures du massif des Albères. Elle est dédiée à la Vierge et à Saint-Nazaire. C'est un édifice préroman à trois nefs, les trois absides étant incluses dans un grand mur plat à l'extérieur. Cette construction est datée du X^{ème} siècle, avec divers aménagements aux XII^{ème} et XIV^{ème} siècles. Un porche protégeait l'entrée de l'édifice, mais il ne reste aujourd'hui plus que l'arche.
L'église faisait partie des fortifications du château de la Clusa.

Elle est reconnue pour ses fresques romanes bien conservées datant du XII^{ème} siècle et dont la paternité est attribuée au Maître de Saint-Martin de Fenouillar.
Elle a été classée monument historique par arrêté le 15 octobre 1974.



Ci-contre : L'église Saint-Nazaire avec son clocher-Mur et les restes du porche à l'entrée.

- Les fortifications romaines et le château des Maures

Le franchissement des Pyrénées a toujours revêtu un intérêt militaire certain. D'un point de vue stratégique, un contrôle des points de passage permet verrouiller les risques d'invasions.
C'est la raison pour laquelle les romains, dès le IV^{ème} siècle, bâtirent des forteresses à Les Cluses, de part et d'autre de la Via Domitia et de la Rome. Elles avaient pour but de surveiller et sécuriser la frontière et le trafic de la route romaine.

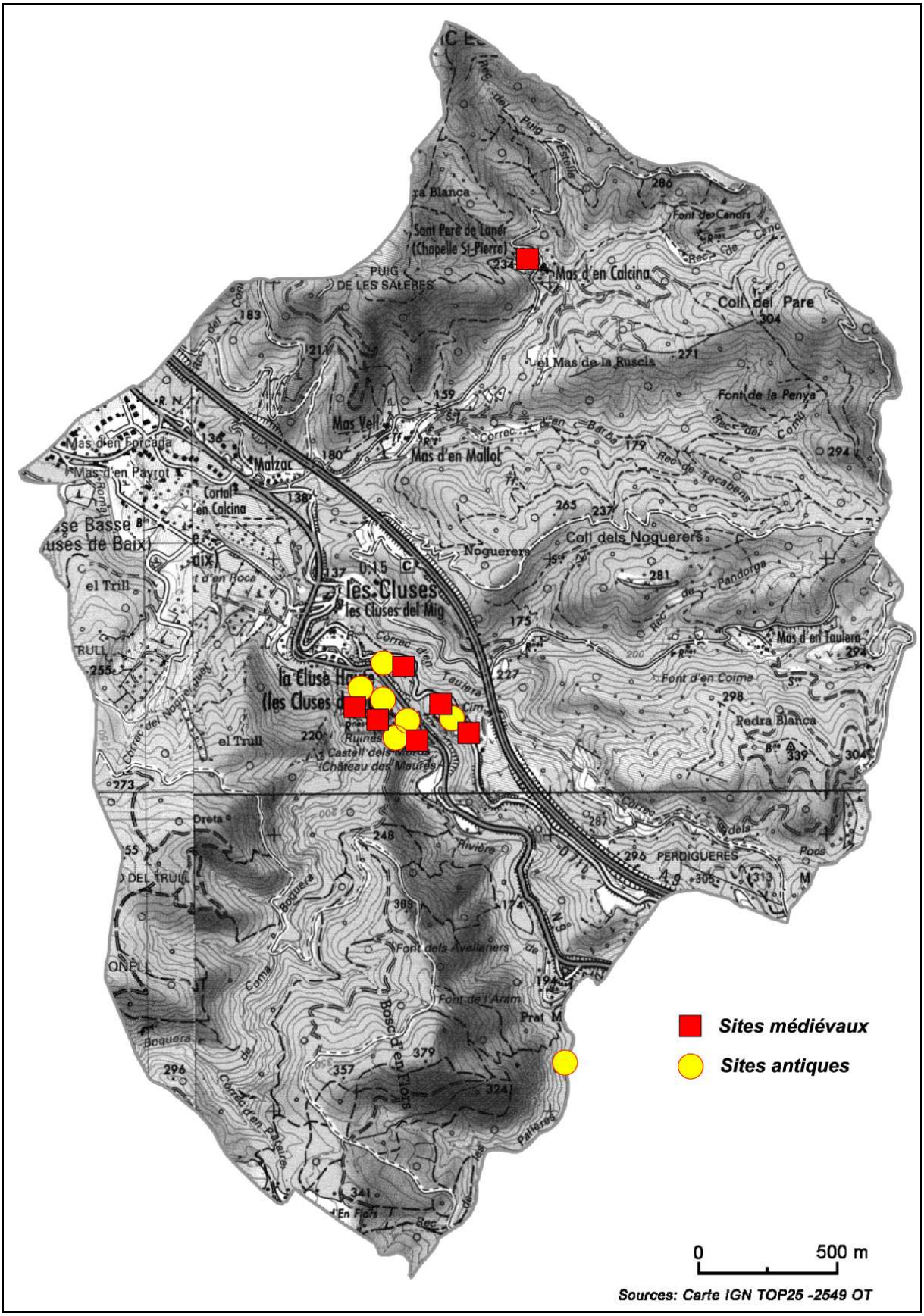
Le fort dit des Maures, doit son nom à son aspect rudimentaire. Au niveau architectural, il se caractérise par la présence de trois tours carrées côté Nord, un chemin de ronde ainsi qu'un mur renforcé de 2.5 mètres d'épaisseur du côté Est. Aujourd'hui, plusieurs pans de murs sont en ruine.
Le fort des Cluses Hautes se situe du côté Est. Il date du V^{ème} siècle. Il a subi des transformations au cours du XI^{ème} siècle.
Ces 2 forts ont été inscrits à l'inventaire des monuments historiques sous la dénomination de vestiges romains le 5 février 1985.

b. Les sites archéologiques

La forte activité humaine autour de cet axe de passage a laissé de nombreuses traces, sous formes de sites archéologiques.
L'état actuel des connaissances sur le territoire de Les Cluses a permis de recenser 9 sites archéologiques. Ils ont pour la plupart une appartenance à la période Antique et au Moyen-âge.
Il convient de rappeler que la voie Domitia est un site qui s'étale en longueur et qu'il reste certainement des vestiges encore aujourd'hui non découverts.

D'ailleurs, la RD900 ainsi que l'autoroute A9 sont considérées comme des sites étendus.

En 2004, des fouilles ont été menées, dans le cadre du diagnostic archéologique prévu par la loi, dans le lotissement Clot Domitia au lieu-dit Lo Trouil à Les Cluses Basses. Des vestiges de l'âge de Bronze ont été découverts. La forte concentration de foyers laisse à penser qu'il s'agissait d'une zone à vocation agricole ou d'artisanat.



Sites Archéologiques à Les Cluses

3. Les structures intercommunales et politiques territoriales de Les Cluses

Si la commune de Les Cluses n'adhère à aucune des communautés de communes environnantes, il n'en demeure pas moins que dans un souci d'économies d'échelles et de gestion raisonnée de l'espace, elle fait partie de diverses structures intercommunales.

1. Les structures intercommunales

Le SIVU du Tech

Les communes du bassin versant du Tech se sont regroupées en septembre 1994 afin de collectiviser les efforts et aménagements autour de ce fleuve méditerranéen, pour la prévention du risque, la préservation environnementale ou la mise en valeur des paysages.

Les membres du SIVU ont signé un contrat de rivière qui comprend plusieurs objectifs :

- Amélioration de la qualité des eaux
- Optimisation de la gestion de la ressource
- Préserver, restaurer et valoriser les milieux
- Mise en œuvre d'une politique globale de maîtrise du risque d'inondation et de crues
- Développement de l'attractivité touristique

Le périmètre a été étendu à quatre communes supplémentaires en date du 12 décembre 2008.

Le SIVU des Albères

Son objectif est de garantir la sauvegarde et le développement du massif des Albères, par l'entretien des forêts et autres chemins. Les Cluses y a adhéré en 1985.

Le SIVTOM

Il consiste au traitement des ordures ménagères. Il comprend les communes du canton de Céret, dont Les Cluses. Il a été officialisé le 19/01/1978.

Le SIST

Ses compétences sont : la participation au fonctionnement des collèges publics, des restaurants scolaires, l'acquisition de fournitures scolaires, le transport scolaire interurbain et la création et exploitation d'équipements socio-éducatifs, scolaires… La commune y a adhéré en 1971.

Le SIE

Compétence : aménagement et gestions des réseaux électriques. Il regroupe 3 communes : Les Cluses, Le Perthus et l'Albère.

Le SIAEP

Fourniture de l'eau potable. Il comprend les communes du Perthus et de Les Cluses.

Le Pays Pyrénées Méditerranée

Le pays est une fédération de communes qui mène une réflexion globale sur différentes problématiques. Il a été créé par la Loi d'Orientation et de Développement Durable du Territoire du 25 juin 1999. Il permet, via les contrats de pays (qui font partie des contrats de plan Etat-Région) de financer des projets intercommunaux.
C'est, de plus un mobilisateur de financements publics autour de projets communs (Europe, Etat, Région, Départements…).
Les Cluses ainsi que 56 autres communes (De Cerbère à Corsavy) adhèrent au Pays Pyrénées-Méditerranée.
La volonté de dynamiser le territoire et de mettre en place une complémentarité entre le littoral et l'arrière-pays s'organise en quatre axes prioritaires :

- Préserver et valoriser les qualités du territoire
- Capter les flux économiques
- Développer la coopération et les échanges transfrontaliers
- Articuler le développement des pôles et des territoires

2. Les politiques territoriales

Comme toute commune en France, Les Cluses est soumise à des directives territoriales supracommunales.

a. Le SCOT Littoral Sud

Les Schémas de Cohérence Territoriale sont des documents de planification de l'aménagement du territoire à l'échelle des bassins de vie, opposables aux PLU.
Moins précis que ce dernier il sert cependant de cadrage à leurs orientations.
Ses domaines d'applications sont notamment, l'urbanisme, l'habitat, le commerce, l'environnement… et plus généralement ils ont pour vocation d'assurer un équilibre dans les différentes composantes du territoire du SCOT.

Le SCOT Littoral Sud a été créé le 17 décembre 2002, sur un périmètre qui avait été validé par un arrêté préfectoral du 14 juin 2002.
La commune de Les Cluses a approuvé son adhésion par l'arrêté du 22 décembre 2002.

Le Schéma est institué entre :

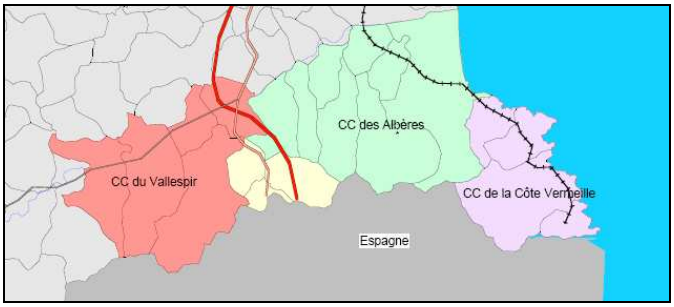
- La communauté de commune du Vallespir
- La communauté de commune des Albères
- La communauté de commune de la Côte Vermeille
- Les communes de Le Perthus, **Les Cluses**, L'Albère.

Le syndicat mixte Littoral Sud a été créé dans un contexte d'une péri-urbanisation développée sur un territoire polarisé par Perpignan et la côte littorale. Les axes de communication majeurs s'en trouvent, en plus de leurs vocations internationales, saturés par un quasi-monopole de la voiture individuelle. De plus, toutes les projections démographiques tendent à montrer un accroissement fort de la population sur tout ce secteur, même si des nuances existent entre les communes du littoral, les communes proches de Perpignan et les autres.

Il a pour objectif de :

- Garantir un développement équilibré entre urbanisation et patrimoine naturel et agricole
- Développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture
- Maintenir la qualité du cadre de vie sur tout le territoire du SCOT.

Suivant l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, les communes souhaitant ouvrir à l'urbanisation des zones naturelles ou des zones AU (ou NA), doivent solliciter préalablement l'accord du Syndicat Mixte Littoral Sud. Il en est de même pour le cas particulier des zones généralement de statut NA existantes avant le 1er juillet 2003, qui auraient vocation à accueillir les activités rappelées au 2ème alinéa de l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme.



Communes autonomes :
Les Cluses, l'Albère, Le Perthus

Le périmètre du SCOT littoral Sud.

Le diagnostic territorial a été établi en 2004. Une réunion publique de présentation des résultats a été tenue en mai 2005. Actuellement, le syndicat mixte travaille à l'élaboration du PADD et à l'évaluation environnementale.

- Quelques données générales

Au niveau démographique, le SCOT représente 14% du département, avec une croissance élevée, bien que répartie non-uniformément, pour une population à tendance de vieillissement. Cette entité est largement polarisée par Perpignan, pour ce qui concerne le travail. L'agriculture, omniprésente mais en crise, partage avec le tourisme (activité saisonnière et irrégulière) la majorité de l'activité économique du secteur.

Les projections démographiques prévoient une augmentation de 23%, soit une population estimée à 68000 habitants à l'horizon 2015-2020 (+41% pour les plus de 60 ans).

L'habitat se caractérise par un monotype de constructions, la maison individuelle en frange de village, forte consommatrice d'espaces. Dans ce secteur, comme tout autour de Perpignan, les prix ont connu une inflation certaine.

L'objectif du SCOT est donc de rechercher un développement équilibré et raisonné du territoire, en assurant la meilleure répartition possible de l'économie, de l'habitat, des transports et services bien homogènes, avec un urbanisme de qualité.

b. *Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux*

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a défini les principes d'une politique de l'eau en affirmant qu'elle est un patrimoine commun dont la gestion équilibrée est d'intérêt général. La loi a mis en place des outils de planification décentralisée pour faciliter la mise en œuvre de cette politique :

Les SDAGE, Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux, élaborés pour chacun des grands bassins hydrographiques français par des comités de bassin.

Les SAGE, Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux, élaborés à une échelle plus locale (bassin versant d'une rivière, système aquifère, …) ont la même portée juridique que les SDAGE, mais doivent être compatibles à ceux-ci. Lorsque cela est nécessaire, il est géré par une Commission Locale de l'Eau.
Pour l'Agly, le périmètre de SAGE est arrêté et la Commission Locale de l'Eau.

Le périmètre du SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée-Corse a été arrêté le 30 mars 1995. La commission locale de l'Eau a été arrêtée le 23 septembre 1996 et modifiée le 28 juin 2001.
Le schéma a été révisé pour la période 2010- 2015. Il a été arrêté le 20/11/2009.

L'objectif de ce document est d'atteindre un bon état pour tous les milieux aquatiques, de protéger les espaces les plus sensibles et d'améliorer la situation face aux inondations, pour un horizon 2015.
Il formule des préconisations à l'usage des acteurs locaux du bassin.

Le schéma comprend des orientations fondamentales :

- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux
- Organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable
- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- Préserver et re-développer les fonctionnalités naturelles des bassins et milieux aquatiques
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- Gérer les risques d'inondations en tenant compte du fonctionnement des cours d'eau

Leur bonne application doit permettre de contribuer à l'atteinte des objectifs environnementaux du SDAGE.

Le SDAGE dispose d'un programme de mesures pour la période 2010-2015.

c. *La loi Montagne*

Conformément aux articles 3 et 4 de la loi du 9 janvier 1985, La commune de Les Cluses est soumise aux dispositions des articles L.145-1 et suivants relatifs à l'aménagement en montagne. Cette loi édicte trois grands principes :

- **La Préservation et maintien des activités agricoles existantes**, milieux et paysages hérités de ces activités.
- **La nécessaire continuité de l'urbanisation et de ses extensions.** La commune peut déroger à cette règle, si l'urbanisation prévue respecte le premier principe, les risques inhérents au territoire, ainsi qu'une prise en compte de la qualité urbaine. Une étude spécifique est alors nécessaire, qui doit recevoir l'accord de la commission des sites, avant l'arrêt du PLU, et doit être jointe dans son dossier d'enquête publique.
- **La création d'une Unité Touristique Nouvelle** pour les opérations à caractères touristiques, selon des seuils qui sont encore à fixer par décrets en conseil d'Etat.

La révision du POS en PLU a justement pour objectif de créer une certaine continuité urbaine entre ses hameaux et répond donc aux directives de la loi.

II. Diagnostic et perspectives d'évolution

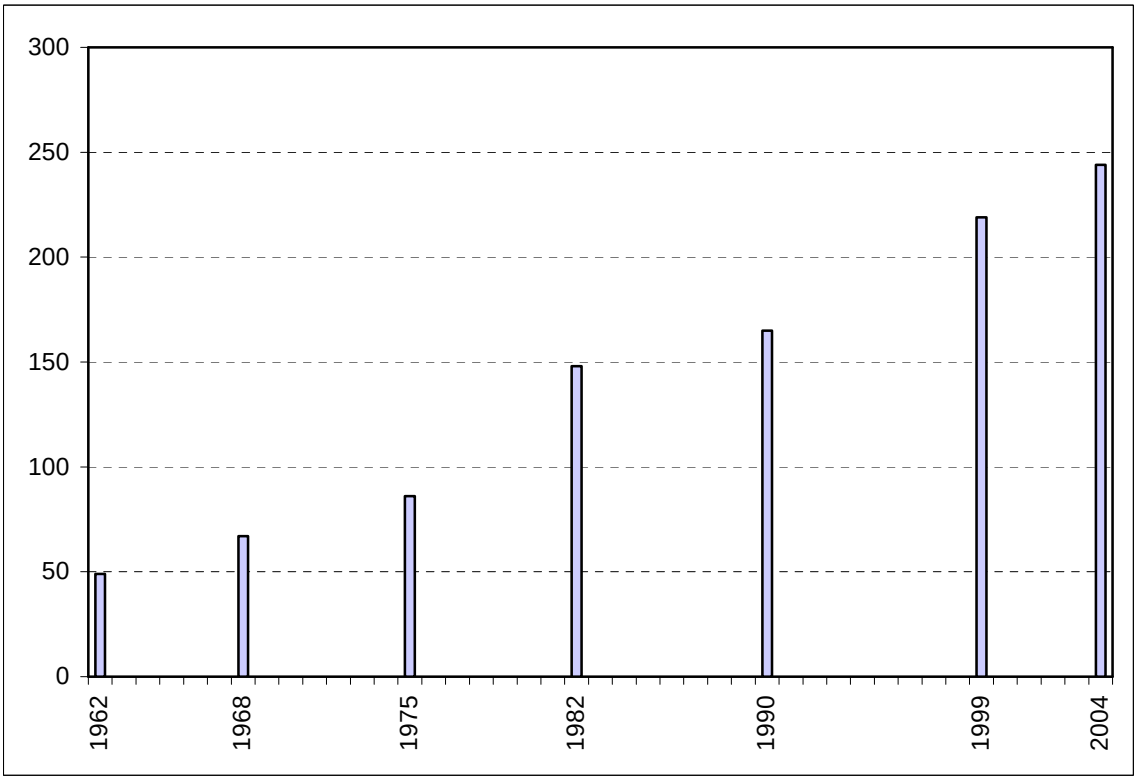
1. Démographie

1. La population

Au dernier recensement général de 1999, la population de Les Cluses s'élevait à 219 habitants, soit une densité de 27 hab./km². La population du village est estimée en 2004 à 244 habitants. (calcul à partir des permis de construire de 1999 à 2004).

a. Une croissance démographique constante

Evolution de la population de 1962 à 2004



(sources : INSEE + Estimations 2004)

La croissance démographique, constante, a connu deux périodes d'augmentation rapide : entre 1975 et 1982 (+72% en 7 ans), puis entre 1990 et 1999 (+32% en 9 ans). Ces deux périodes correspondent à l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones au POS.

Entre 1999 et 2004, la croissance estimée est de 11%, un taux sensiblement égal à la période 1968-1975.

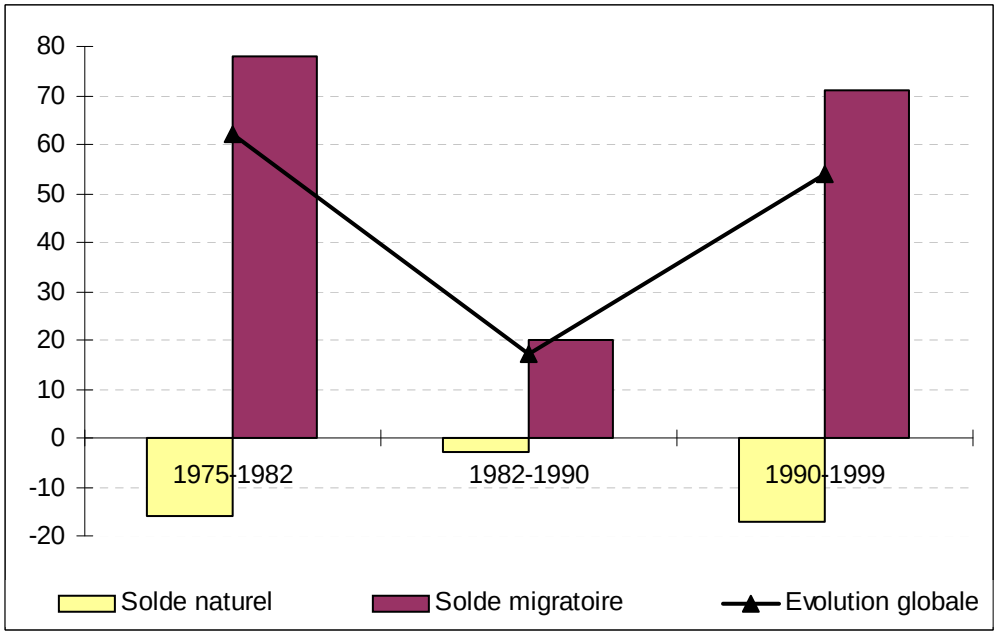
	1982	1990		1999	
	Population	Population	*Evolution*	Population	*Evolution*
Maureillas	1706	2037	*19,40%*	2281	*11%*
Montesquieu	510	753	*47,64%*	824	*9,42%*
Le Perthus	644	634	*-1,55%*	620	*-2,20%*
Le Boulou	4292	4436	*3,35%*	4428	*-0,18%*
Les Cluses	**148**	**165**	***11,48%***	**219**	***32,72%***

(Sources : INSEE)

L'évolution de la croissance de Les Cluses comparée aux communes avoisinantes depuis 1982 met en avant la dynamique démographique qui anime le village.
En effet, en plus d'avoir un taux de croissance positif sur les deux périodes, Les Cluses est la seule commune qui a un taux supérieur pour la période 1990-1999.
La commune est donc attractive par rapport à ses voisines.

L'analyse de la composition de cette croissance démontre qu'elle est due au seul solde migratoire, positif, alors que le solde naturel reste négatif. Ce fait se remarque depuis les années 70.
Les proportions entre solde naturel et solde migratoire restent sensiblement les mêmes sur les trois périodes.

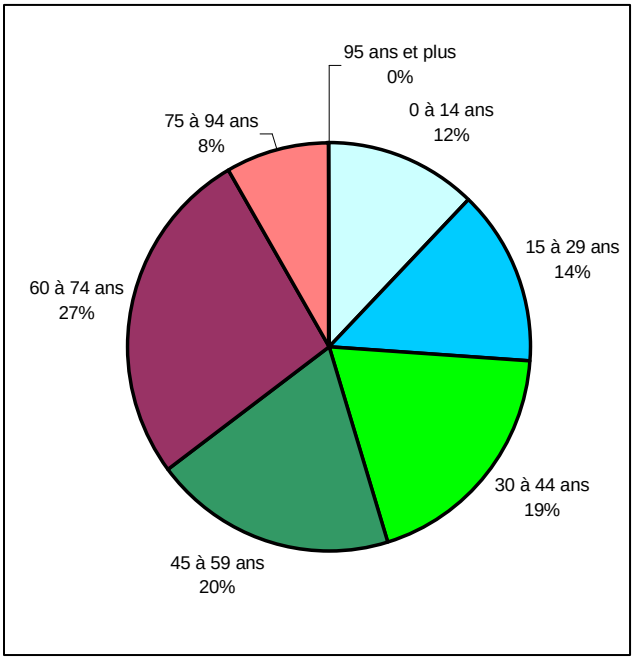
Répartition de la croissance démographique entre le solde naturel et le solde migratoire



(Sources : INSEE)

b. *Une population en vieillissement*

La structure par âge de la population en 1999



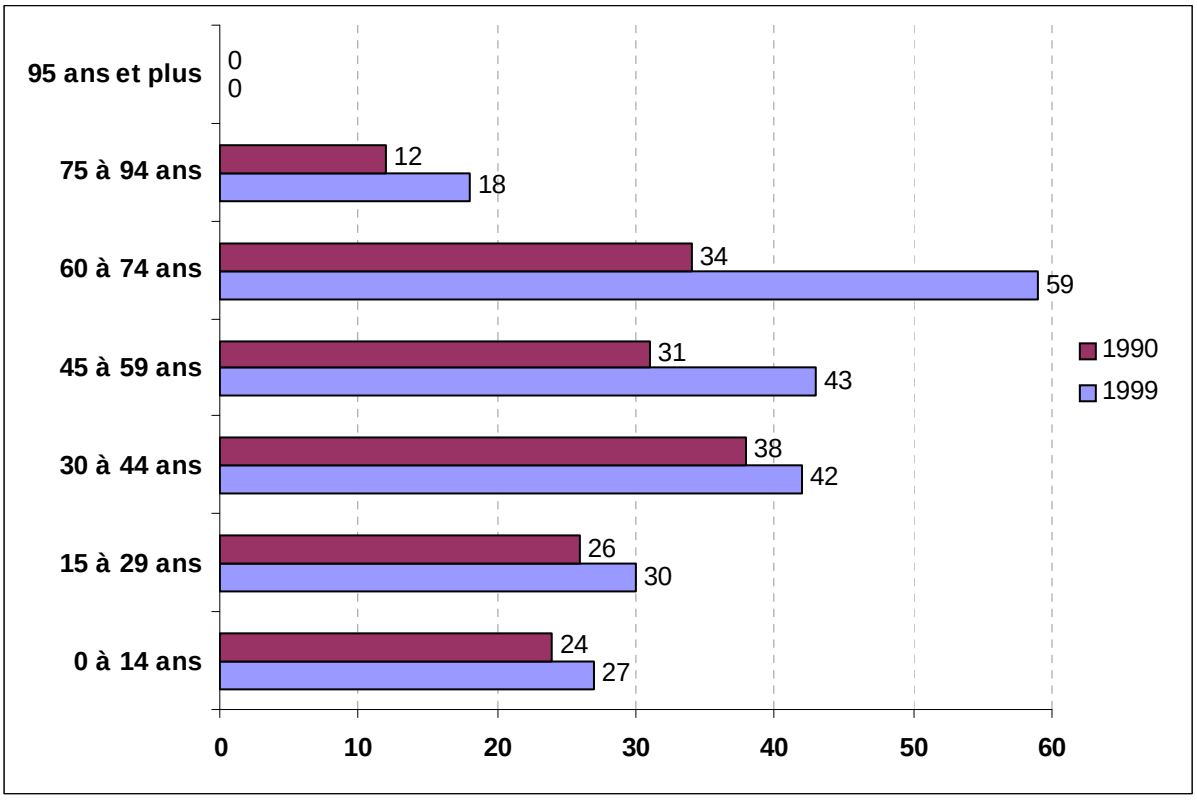
(Sources : INSEE)

L'étude de la composition de la population sur Les Cluses montre une population en âge de travailler de 53%.

La tranche de population la plus importante est entre 60 et 74 ans. La population post-active culmine à 35% de la population de Les Cluses.

La part des jeunes (12%) est largement inférieure à la moyenne départementale (22%) ou nationale (24.6%).

Evolution de la structure par âge de 1990 à 1999



(Sources : INSEE)

Toutes les catégories d'âges sont en augmentation en 1999, ce qui est la preuve d'un dynamisme global certain. Cependant les augmentations les plus importantes

se situent dans les catégories d'âge au-delà de la population active (+50% pour les 75 à 94 ans et +73.5% pour les 60 à 74 ans).
L'indice synthétique d'âge moyen de Les Cluses change d'ailleurs de classe.
Il était évalué à 42 ans et 8 mois en 1990, alors qu'en 1999, il est de 46 ans et 2 mois. Il apparaît donc que les nouvelles installations sur le village sont réalisées par des populations qui sont déjà âgées.

En ce qui concerne la provenance des habitants, il est intéressant d'observer que moins d'un tiers de la population seulement est née dans les Pyrénées Orientales.
L'exploitation des données du tableau ci-dessous amène des perspectives intéressantes pour le futur.
En effet, la part des 0-14 ans (19 personnes) nés dans les P.O. est de 70% de la tranche d'âge. L'installation de personnes exogènes au département a donc un effet de renouvellement de population pour Les Cluses, même si l'essentiel des arrivées concerne une population de plus de 40 ans, avec une fécondité réduite.

Lieux de naissance des habitants de Les Cluses en 1999

Age	Lieu de naissance					
	Nés dans le département	Nés dans la région	Nés en France métropolitaine	nés dans les DOM-TOM	nés à l'étranger	TOTAL
0 à 14 ans	19	20	27	0	0	27
15 à 24 ans	13	14	22	0	0	22
25 à 29 ans	1	2	8	0	0	8
30 à 39 ans	6	6	16	2	5	23
40 à 59 ans	15	17	52	0	10	62
60 à 74 ans	9	10	42	0	17	59
75 ans ou plus	2	2	9	0	9	18
Total	**65**	**71**	**176**	**2**	**41**	**219**
	(29.8% de la population totale)				(19% de la population totale)	

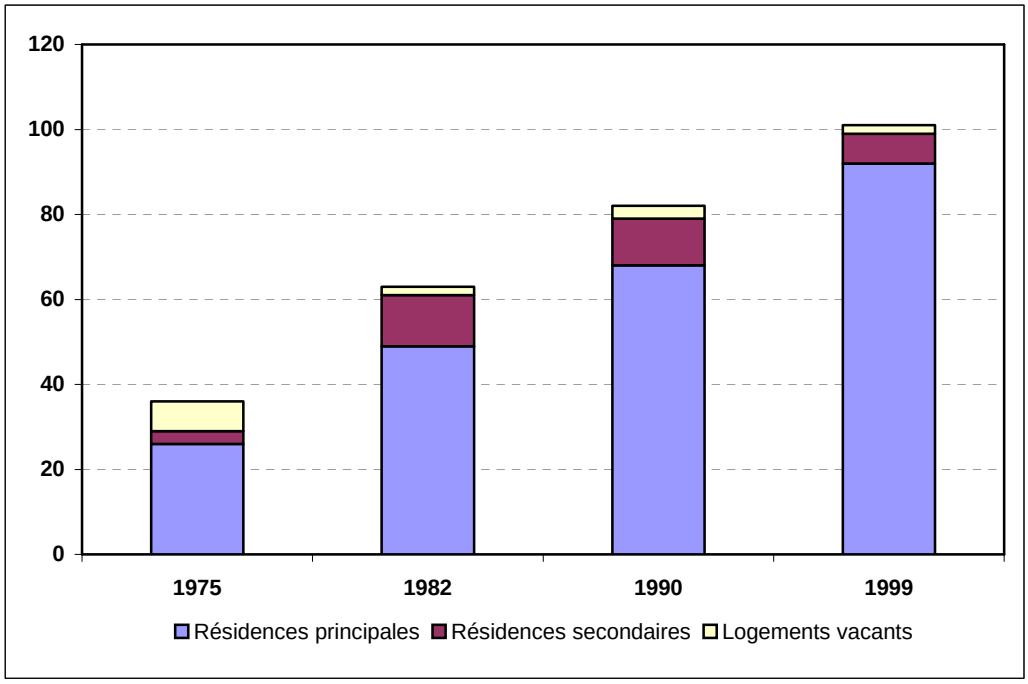
Sources : INSEE

S'il est intéressant d'avoir une population qui augmente, le vieillissement accéléré de la population de Les Cluses reste cependant problématique au regard des équipements et des recettes fiscales notamment.

2. Le logement

La population a augmenté de 32% entre 1990 et 1999. Le nombre de logement, quant à lui, à crû de seulement 23%. Le nombre d'habitant par logement est stabilisé à 2.4 personnes par logement depuis 1990.
Il en résulte donc que le nombre de logements vacants et secondaires ont diminué comme le montre ce tableau ci-après.

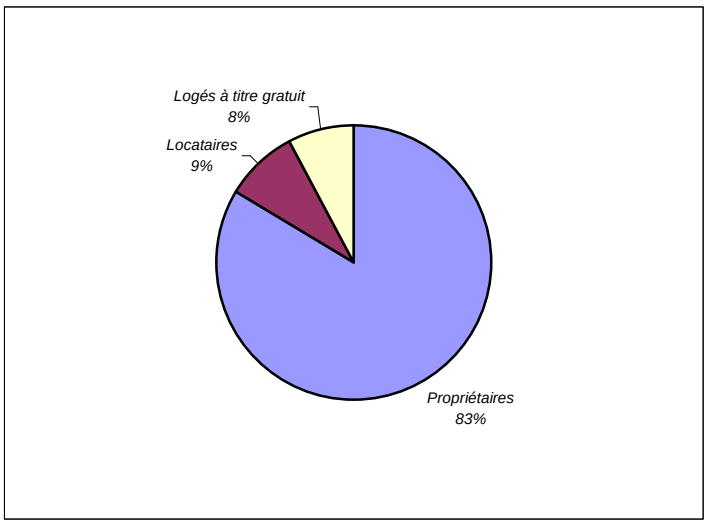
Evolution du parc de logement de Les Cluses entre 1975 et 1999



(Sources : INSEE)

Village résidentiel, la qualité de vie est un moteur d'installation à Les Cluses.
La typologie du bâti se caractérise exclusivement par de l'habitat individuel de taille élevée par rapport à la plaine du Roussillon.
Près de 90% des habitations ont plus de 4 pièces et un stationnement dédié.

Répartition des habitants à Les Cluses



(1999, INSEE)

Le nombre de propriétaires, très majoritaire vient étayer les données sur la composition de la population de Les Cluses.
La population qui s'installe dans le village aspire à vivre dans un cadre naturel, mais peu éloignée des centres urbains.
Il n'y a pas de logement HLM sur la commune.

3. L'emploi

La population active à Les Cluses est estimée à 82 personnes en 1999, avec un taux de chômage de 12.2%. Ce taux est bien inférieur à la moyenne départementale mais supérieur à la moyenne nationale.

âge en tranches	Catégories d'actifs et inactifs						
	Ayant un emploi	Chômeur	Militaire	Retraité	Etudiant	Autre inactif	**Total**
15 à 19 ans	0	3	0	0	13	0	16
20 à 24 ans	4	0	0	0	2	0	6
25 à 29 ans	4	1	0	0	1	2	8
30 à 49 ans	45	4	0	1	0	8	58
50 à 59 ans	17	2	0	4	0	4	27
60 à 74 ans	2	0	0	44	0	13	59
75 ans ou plus	0	0	0	15	0	3	18
Total	72	10	0	64	16	30	192

(Sources : INSEE)

Les Cluses n'est pas un grand centre d'emploi. En effet, Les deux tiers de la population travaillent à l'extérieur de la commune (dans les bassins d'emplois de Céret, Le Boulou et Perpignan). La facilité d'accès par la RD900 (à part pour la période estivale) permet de travailler dans la plaine du Roussillon et de vivre dans un milieu plus rural.

Mobilité des résidents de Les Cluses face au travail

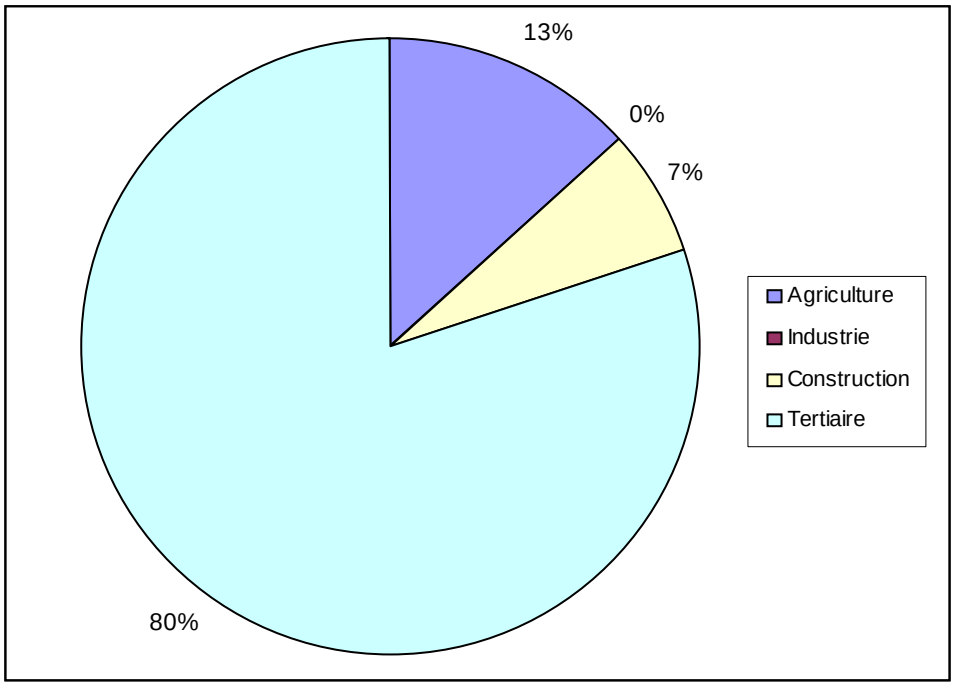
CSP	Lieu de résidence - Lieu de travail						
	Total	dans la même commune	autre commune - TOTAL	dont même zone emploi	dont même département	dont même région	dont autres cas
Agriculteurs	4	4	0	0	0	0	0
Artisans, commerçants	4	0	4	4	4	4	0
Cadres, prof. Intel.	12	4	8	8	8	8	0
Professions intermédiaires	24	0	24	20	20	20	4
Employés	12	4	8	8	8	8	0
Ouvriers	4	4	0	0	0	0	0
Total	**60**	**16**	**44**	**40**	**40**	**40**	**4**

(Sources : INSEE, 1999)

Conformément à la tendance nationale et départementale, une large majorité de la population travaille dans le secteur tertiaire.

Le deuxième secteur d'activité est l'agriculture avec 13% de la population.

Répartition de la population par secteurs d'activité



(Sources : INSEE, 1999)

4. Perspectives de développement futur

Les dernières zones d'urbanisation futures du POS sont en cours de réalisation. La commune ne dispose donc plus de possibilités d'extension.

Il est donc légitime de projeter l'évaluation du nombre d'habitants à moyen terme (horizon 15 ans) selon différentes hypothèses.
Vu les terrains qui restent à urbaniser ainsi que les projets d'urbanisation étudiés conjointement avec les services de l'Etat en fonctions des diverses contraintes existantes, plusieurs scénarii sont possible.

	2007*	2012	2025
Projection de l'évolution actuelle	245	270	335
Projection modérée	**245**	**328**	**400**
Projection forte	245	394	519

* : Donnée INSEE officielle au 1er janvier 2010

Le premier scénario projette une évolution similaire à la période 1990-1999, c'est à dire approximativement 5 personnes de plus par an. Ce ratio est déjà dépassé par la tendance actuelle et la construction du nouveau lotissement par exemple.

Le deuxième scénario est une moyenne entre l'évolution 1990-1999 et 1999-2004.
Elle prévoit un apport de 10 habitants environ par an, pour arriver à un plafond de 400 personnes à l'horizon 2025.

Enfin, le troisième scénario se calque sur le taux d'évolution 1990-1999 ajouté au coefficient corrélatif calculé selon le scénario extrême de pression démographique du document des projections démographiques INSEE aux horizons 2010, 2020, 2030.

Le deuxième scénario est celui choisi par la commune. Il correspond à l'évolution la plus probable.

Ses chiffres sont légèrement supérieurs à l'évolution prévue par le SCOT.

2. Les activités économiques

1. L'agriculture en déprise

(Sources : Recensement Général de l'agriculture 2000, Agreste, Ministère de l'agriculture, Institut Méditerranéen du Liège, ONF)

L'agriculture est une activité marginale à Les Cluses. La superficie agricole utilisée en 2000 est de 3 hectares, soit 0.34% de la superficie totale. En 1979, cette surface était de 57 hectares (6%).

D'ailleurs, lors du recensement de 2000, aucune exploitation n'était considérée comme répondant aux critères professionnels.

L'exploitation des suberaies constitue la seule réelle activité agricole sur Les Cluses.
L'activité d'extraction du liège pour des fins industrielles (bouchons ou autres), se fait sur Les Cluses, mais elle est domiciliée ailleurs.
Elle se fait par convention entre les exploitants et les propriétaires privés des forêts.
Elle fluctue selon les années et le nombre de conventions conclues.

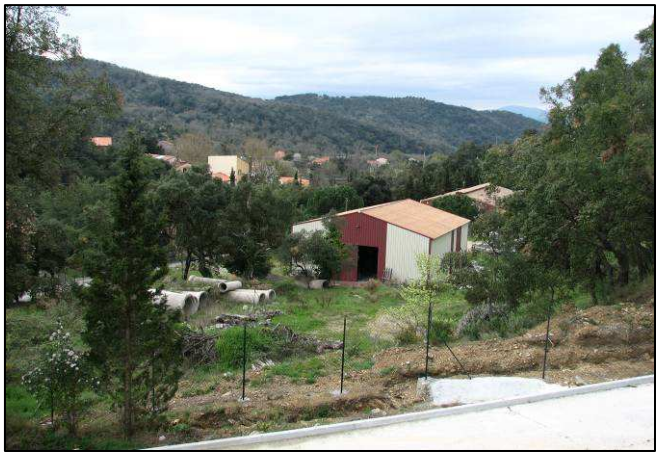
2. Un artisanat en devenir

La commune de Les Cluses a prévu, dans l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols, l'aménagement d'une zone artisanale pour pouvoir faire face au développement des activités de subériculture.

Aujourd'hui, cette zone est occupée par :

- 1 serrurier - ferronnier
- 1 maçon
- 1 plombier
- 1 association d'insertion par l'économie.

Il reste à ce jour de l'espace disponible pour l'implantation d'autres artisans. Des demandes d'installations ont été déposées et validées. Cela témoigne de l'intérêt de la zone.



Une zone artisanale dans un cadre naturel.

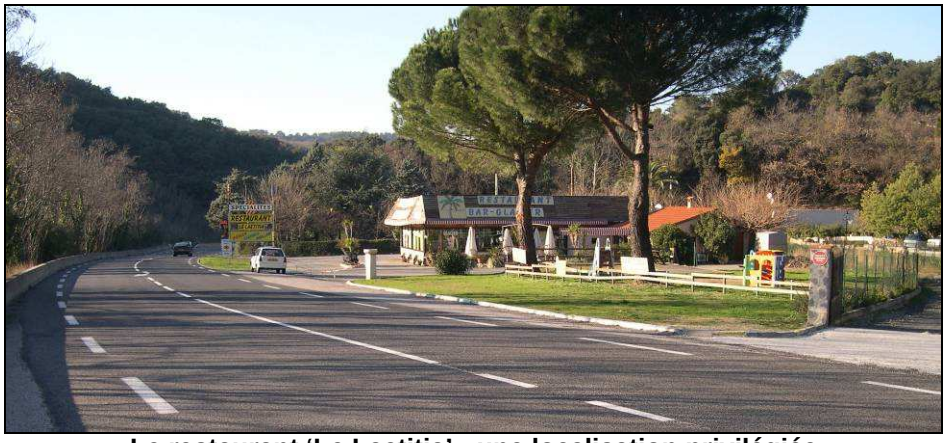
3. Une reprise de l'activité touristique

Avant la réalisation de l'Autoroute A9, Les Cluses jouissait d'une position de passage obligé à l'Espagne et faisait office de dernier arrêt avant le passage de la frontière.
La construction de l'A9 ainsi que le développement de l'Espagne ont contribué à la baisse d'intérêt pour la commune. La station d'essence et l'auberge ont donc fermé.
Si la station a été reconvertie en salle polyvalente, l'auberge a été reprise par la chaîne thermale du soleil pour accueillir les curistes qui sont au Boulou.
Aujourd'hui, l'auberge-restaurant, d'une capacité de 21 chambres, ouverte de février à novembre, emploie 11 personnes.



L'auberge 'Le Mas de Les Cluses', exploité par la chaîne thermale du soleil

Un restaurant se trouve aussi sur la commune, le long de la D900 après la partie urbanisée du village en direction du Perthus. En position privilégiée le long de l'ancienne route nationale, il emploie 5 personnes qui vivent à l'extérieur de Les Cluses.



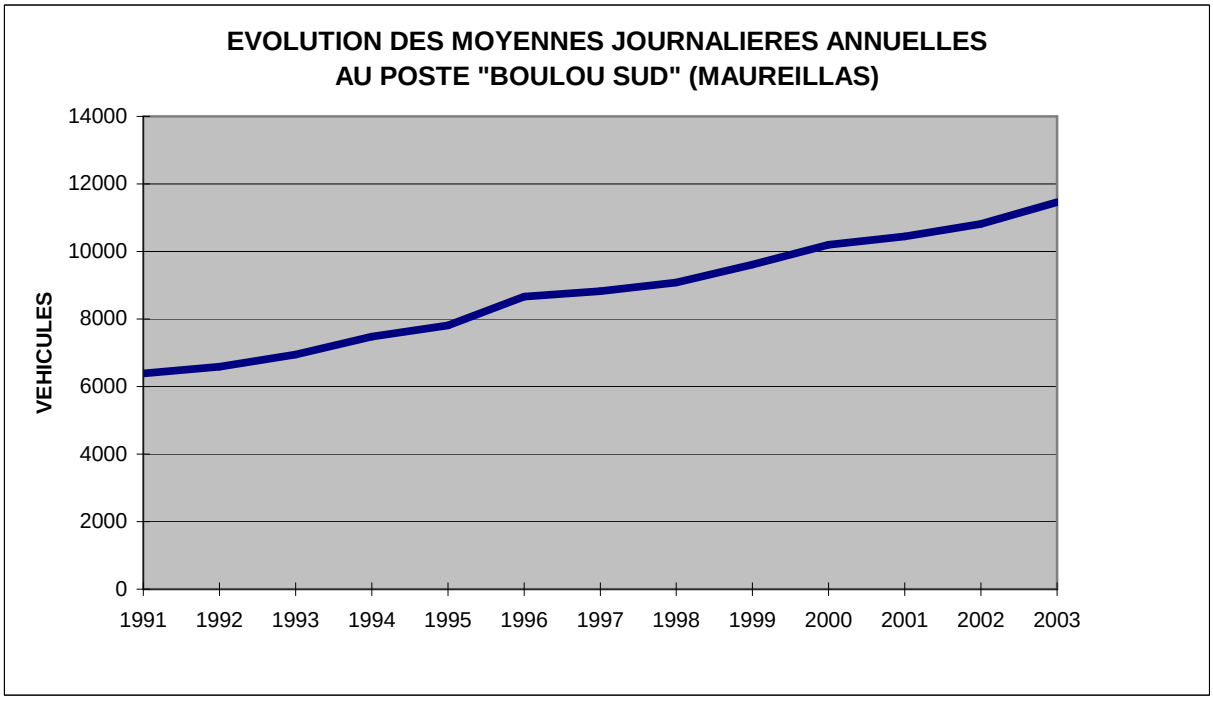
Le restaurant 'Le Laetitia' : une localisation privilégiée

3. Les Cluses, axe de passage international

La commune est traversée par deux axes de communication majeurs, l'autoroute A9 et la route départementale 900 (anciennement Route Nationale 9).
Elles ont un impact différent sur Les Cluses. Si l'A9 se caractérise par une implantation paysagère discutable et surtout par une nuisance sonore élevée, la présence de la RD900 touche plus particulièrement la partie habitée du village.
En effet, cette voie de fréquentation internationale traverse et coupe le village de Les Cluses en plusieurs parties. Si elle permet aux habitants de rallier les centres urbains proches, elle représente une barrière physique et dangereuse.
Cet axe de communication rend l'organisation spatiale du village difficile. Il convient de chercher des solutions afin d'établir son urbanité.
La commune sera traversée par le tunnel de la voie LGV Perpignan-Figueras

1. La D900, une route très fréquentée

Du fait de la position stratégique de cette voie, principal franchissement avec l'A9, des Pyrénées coté Est, des comptages réguliers ont été effectués.
En 2003, la moyenne journalière annuelle était de 11456 véhicules. Elle est en constante augmentation depuis 1991. Il n'est pas rare en été de rouler au pas depuis le Boulou.



(Sources : DDE66)

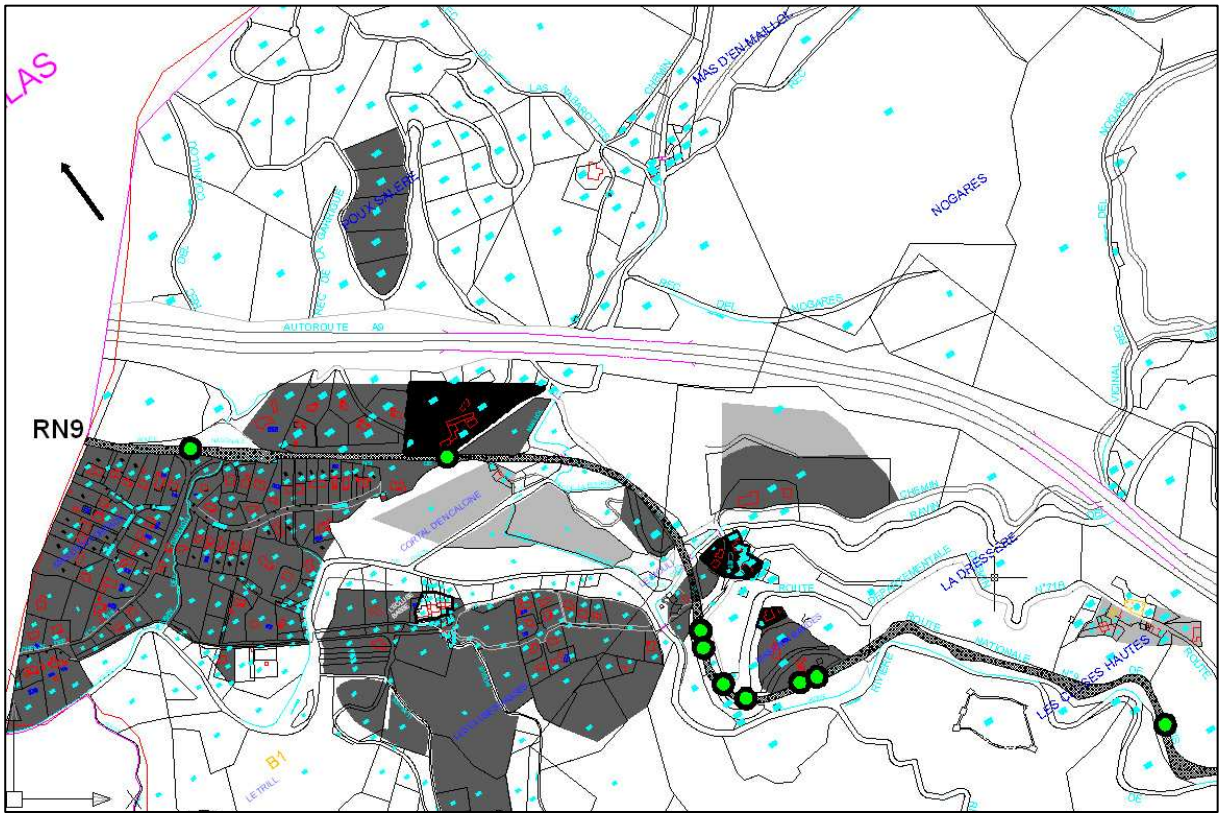
La saisonnalité de la fréquentation n'est pas prise en compte ici. Des pics à plus de 30000 véhicules/jour ont été relevés en été.
La traversée de la partie agglomérée est réglementée à 90 km/h et ne marque en rien la présence d'un village.

La fréquentation automobile sur la D900 entraîne une accidentologie disproportionnée au regard de la dimension du village.

Année	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Accidents	3	3	3	1	6	2

(Sources : DDE66)

L'étude des accidents qui se sont déroulés sur la commune démontre qu'il n'y a pas de corrélation possible entre l'augmentation de la fréquentation de la D900 et l'accidentologie.



Localisations des accidents déclarés sur le secteur d'étude entre 2000 et 2004

(Sources : Gendarmerie nationale)

1 mort, 6 blessés graves, 27 blessés légers, tel est le bilan de l'accidentologie sur la D900 pour ces 5 dernières années.
Sur les 18 accidents recensés, 7 concernent des motos. Les piétons ne sont pas impliqués. Quatorze se sont produits entre 12h et 19h. La majorité d'entre eux a eu lieu dans des courbes (10). Sept accidents concernent un seul véhicule qui a perdu sa trajectoire sur une chaussée normale.

Ces statistiques montrent que le tracé viaire et la vitesse élevée sont les principaux facteurs accidentogènes.

La traversée de Les Cluses est caractérisée par trois séquences différenciées.

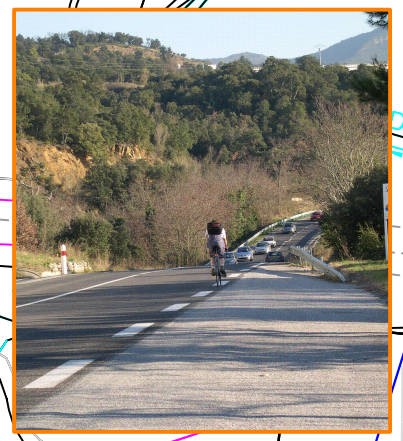
MICHEL SALSAS
Agence d'Architecture et d'Urbanisme
Michel SALSAS
2, rue Quéya 66 000 PERPIGNAN
Tél. 04.68.34.32.74 - Fax. 04.68.34.80.48

Réf: 0105-LCL-PLU-01-JL

LA D900 A LES CLUSES: FACTEUR D'ANTI-URBANITE























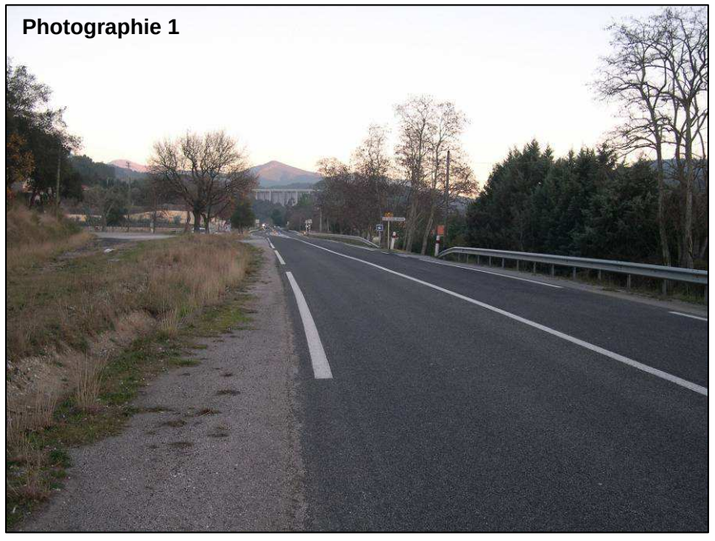




Prise de vue orientée vers le Boulou

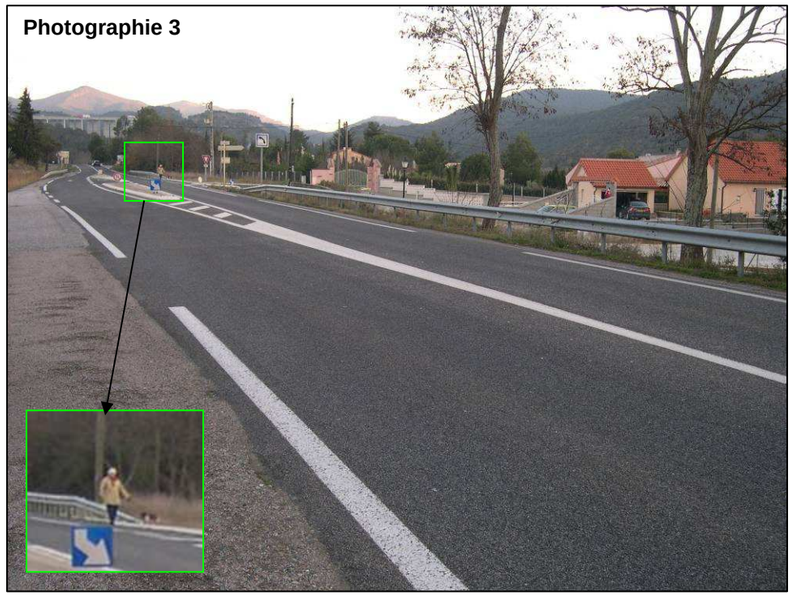
Prise de vue orientée vers le Perthus

SEQUENCE 1 : UNE AGGLOMERATION PRESENTE MAIS PEU MARQUEE



Entrée de ville côté Maureillas, l'image du village ?

Cette séquence est la plus imprégnée par la présence du village. C'est celle qui présente le plus de dysfonctionnements urbains.
L'entrée de ville côté Boulou est ici nullement signifiée.
L'automobiliste a une légère perception du bâti du village, mais la vitesse autorisée ainsi que le manque d'aménagement n'établit pas une traversée d'agglomération.
Il en résulte une pratique difficile de l'espace, tant pour les piétons que pour les automobilistes.



Perception la plus forte de l'urbanisation du village. A noter, présence de piétons sur la chaussée (cf.médaillon)

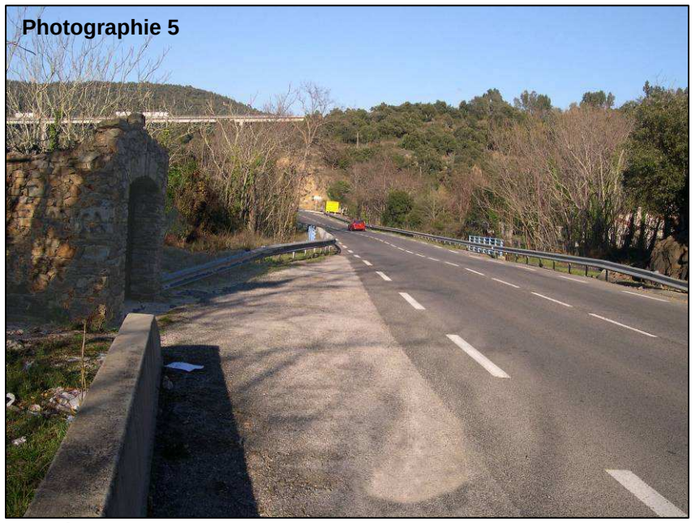


La séquence se compose d'une longue ligne droite bordée d'éléments naturels. Les évènements urbains sont masqués. De plus, la fréquentation élevée renforce le sentiment d'un axe de transit.



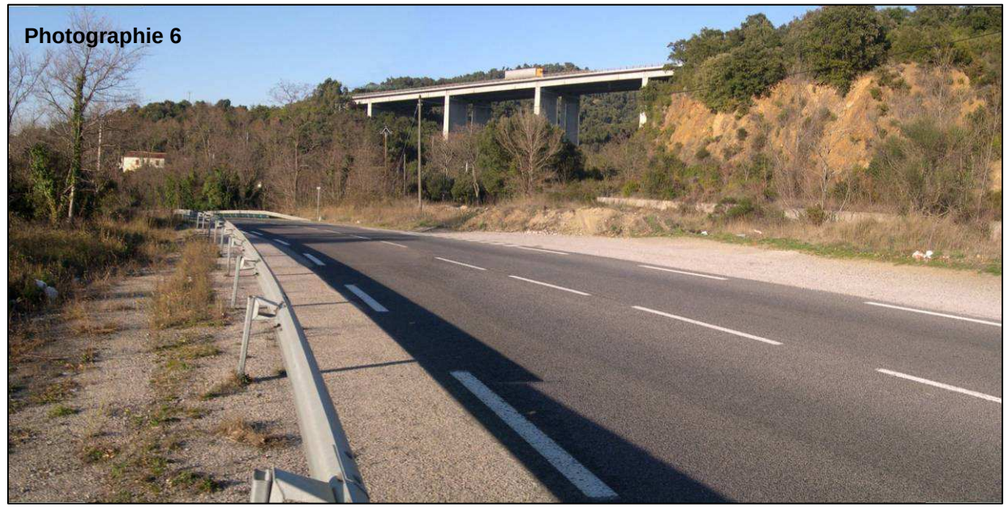
Le tourne à gauche pour accéder aux habitations, source de problèmes sur la voirie. En sortant les automobilistes sont autorisés à aller dans la direction du Boulou, mais le danger est omniprésent.

SEQUENCE 2 : QUAND UN AXE DE COMMUNICATION PROVOQUE UN CLOISONNEMENT URBAIN



Après l'abri, le pont de la D900, qui enjambe un ravin, liaison entre Les Cluses basses et El mouli.
A droite derrière les arbres, le village.

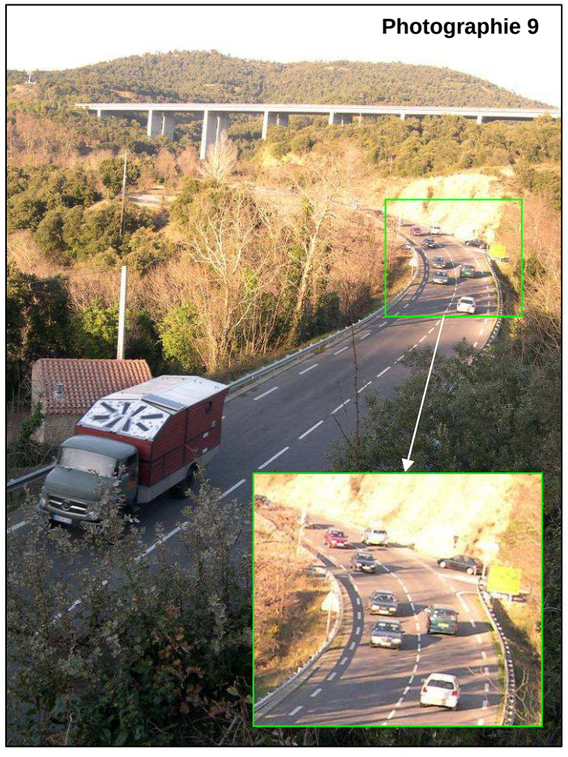
Ci-dessus et ci-contre : le carrefour entre la D900 et la RD71b.
L'insertion sur la départementale dans la direction de l'Espagne représente un danger constant. Il en est de même pour la départementale.
Coté Cluses basses, à noter la présence d'un terrain à urbaniser



Les abords de la D900 ne sont pas aménagés et sont pollués par des déchets.

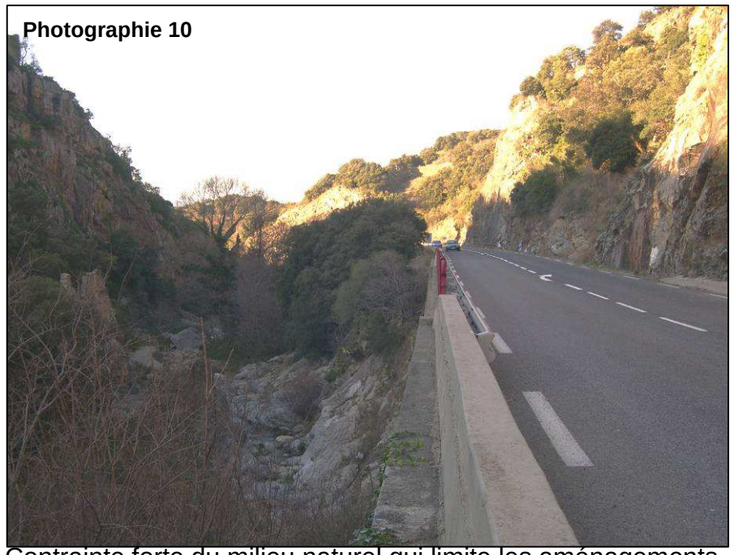
Séquence la plus courte, mais la plus accidentogène, elle se compose de deux virages en direction de l'Espagne bordés par la montagne. Le manque de visibilité et la vitesse élevée font du carrefour d'accès à la mairie un des points noirs de la traversée de Les Cluses. Ici aussi l'urbanité n'est pas marquée.



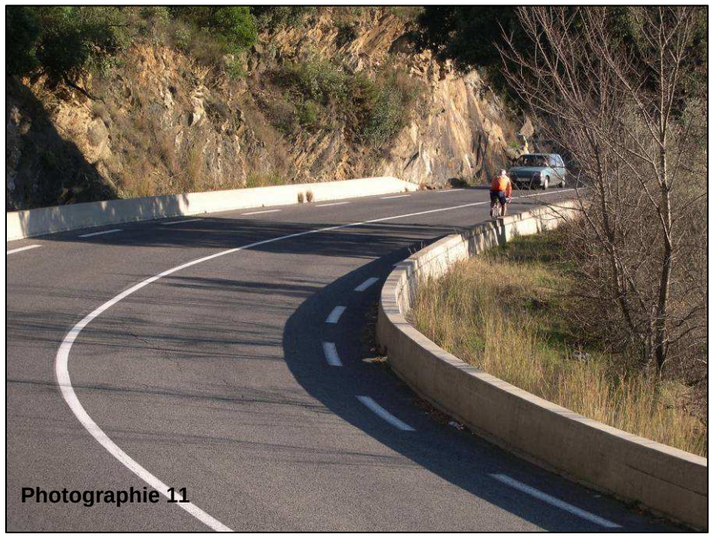


Vue d'ensemble de la séquence. En médaillon, un exemple d'insertion difficile.

SEQUENCE 3 : L'EXEMPLE DES DIFFICULTES POUR ETABLIR UN CARACTERE URBAIN A LA D900

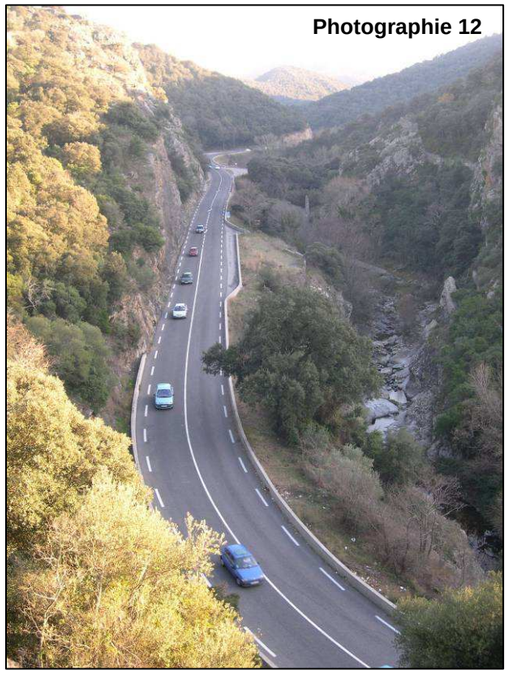

Photographie 10

Contrainte forte du milieu naturel qui limite les aménagements de la D900.


Photographie 11

Cette route est difficilement praticable par les transports alternatifs à la voiture, mais elle est quand même fréquentée.

Transition entre la montagne et le piémont.
Ici se trouve '*l'entrée de ville*' de la commune côté Perthus.
Le caractère naturel domine.


Photographie 12

La traversée du massif pyrénéen, historique, marque fortement le type de conduite des usagers de la D900.

Partie la plus sûre de la traversée. Il manque sur la partie aval du parcours des marqueurs de présence urbaine.


Photographie 13

La provenance des 'traversants' n'est pas locale pour une grande majorité, le spectacle naturel grandiose offre un potentiel intéressant pour une transition urbaine.



Photographie 14

Premier contact avec l'urbanisation de Les Cluses…
A noter sur tout le parcours, l'absence de panneau d'agglomération

2. L'autoroute A9, l'image de Les Cluses

Cette autoroute, dont le tronçon concerné a été mis en service en 1976, constitue une des artères de communication de l'Europe, véritable cordon ombilical de l'économie de l'arc méditerranéen. En effet, le nombre de poids lourds l'empruntant figure parmi les plus élevés d'Europe.
La fréquentation est en constante augmentation. Les sorties les plus proches se trouvent au Boulou et à la Jonquera en Espagne. En 1999, la moyenne journalière annuelle (MJA) était de 21868 véhicules par jour ; en 2006, ce nombre est évalué 30540 véhicules par jour[1]. Le pic de fréquentation se situe en été (50281 véhicules par jour), avec une augmentation encore plus significative.

L'A9, axe autoroutier majeur européen, fort marqueur paysager à Les Cluses



Cette voie de communication est cloisonnée et ne présente pas de danger pour la sécurité routière de Les Cluses.

Le bruit (infrastructure de catégorie 1 pour la loi bruit) et surtout l'implantation paysagère de deux viaducs sont les principaux impacts de l'A9 à Les Cluses.
A noter que, tout comme pour la D900, l'A9 est classée à grande circulation, ce qui implique une bande non aedificandi, urbanisable sous conditions, de part et d'autres des voies, en vertu de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme.
En effet, l'aspect monumental des structures en béton armé et la rectitude du tracé tranchent fortement avec l'espace naturel environnant fortement boisé.
Un dossier de mise en compatibilité des documents d'urbanisme dans le cadre de la déclaration d'utilité publique a été publié en décembre 2008. Il demande des modifications de l'écriture du règlement de certaines zones. Cela est pris en compte.

[1] Source : Notice du dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (Décembre 2008)

3. La Ligne à Grande Vitesse

La Ligne à Grande Vitesse reliant Perpignan à Figueres (et Barcelone) est en cours de construction. Elle permettra le transport de voyageurs et de marchandises.
Le territoire de Les Cluses est traversé par la LGV à l'Est. Elle passera par un double tunnel.
Actuellement, les travaux sont terminés sur la commune.

Travaux de percement des Albères pour la Ligne à Grande Vitesse

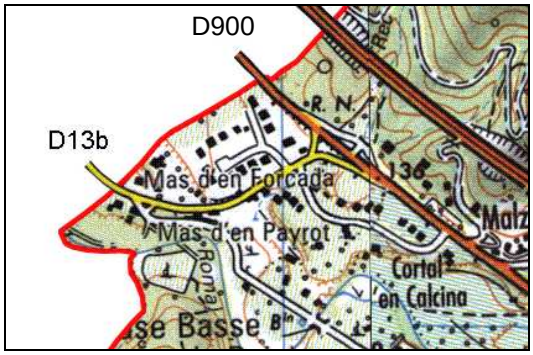


Un chantier se situe à Les Cluses. Il provoque de nombreux aller-retours de camions qui doivent s'insérer sur la D900 au croisement de la Cluse del Mitg.

4. Les axes de communications 'secondaires'

La commune est aussi traversée par des routes qui, si elles n'ont pas de trafics comparables à l'A9 ou à la RD900, revêtent une importance locale certaine.

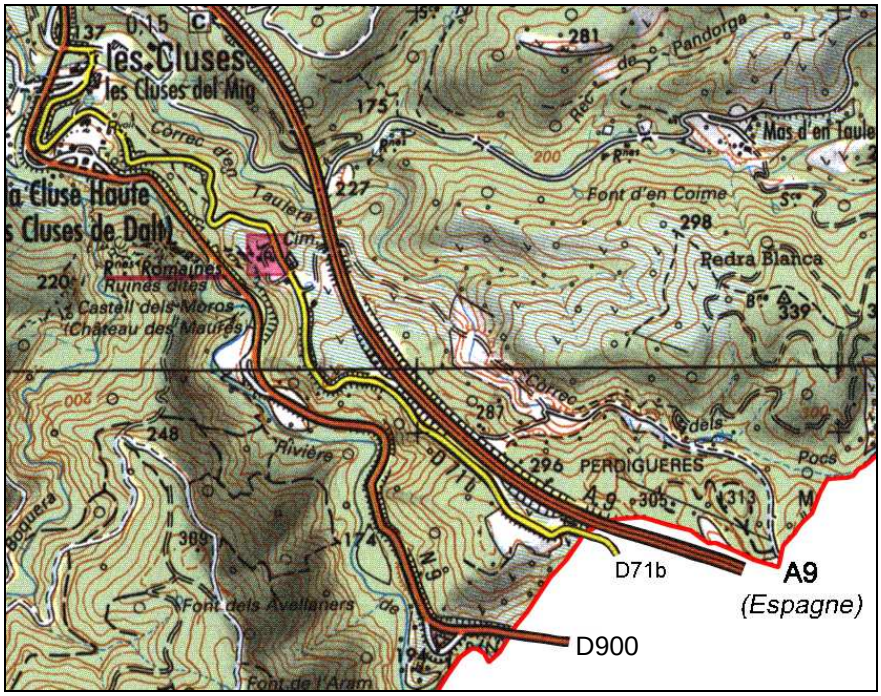
a. La RD13b



En jaune, la D13b qui vient de Maureillas et se raccorde à la RD900

Ce tronçon de la RD13 relie la commune de Maureillas-Las-Illas à Les Cluses, sans passer par la RD900. Il s'agit d'une route départementale, qui présente une grande importance, car elle permet aux habitants vivant à l'Ouest du Boulou (Vallée du Tech…), d'accéder au Perthus sans subir les saturations du Boulou et les embouteillages de la partie aval de la RD900.
Il n'y pas cependant pas de comptages sur ce tronçon, mais les diverses prospections sur le terrain ont permis d'observer une utilisation de la route qui dépasse la seule desserte des lotissements locaux.

b. La RD71b



La RD71b, en jaune, entre la D900 et l'A9

Ce tronçon de route départementale constituait avant la création de la Route Nationale 9, le chemin pour accéder en Espagne. Elle relie Les Cluses, par la Cluse del Mitg, au Perthus, via la Cluse Haute. C'est d'ailleurs le seul accès à ce secteur du village.

Cette route aussi permet de réduire les incommodités liées aux embouteillages de la RD900, car elle quitte celle-ci au niveau de la Cluse del mitg et la rejoint au niveau du poste de douane.
La DDE avait effectué un comptage, hors période estivale et le nombre de véhicule par jour s'élevait à 65, ce qui représente bien plus que la desserte de la Cluse Haute, qui compte 8 à 10 maisons.
Elle sert d'ailleurs de route de déviation pour accéder au Perthus, comme cela a été le cas lors des éboulements sur la RD900 en Novembre 2005.

L'arrivée de cette route dans le village pose quelques problèmes de sécurité routière du fait de son étroitesse et des comportements parfois irresponsables au niveau des vitesses de circulation.

L'équipe municipale réfléchit d'ailleurs aux possibilités de rectifications du tracé, afin d'éloigner les circulations des espaces publics, comme la place de la mairie par exemple.



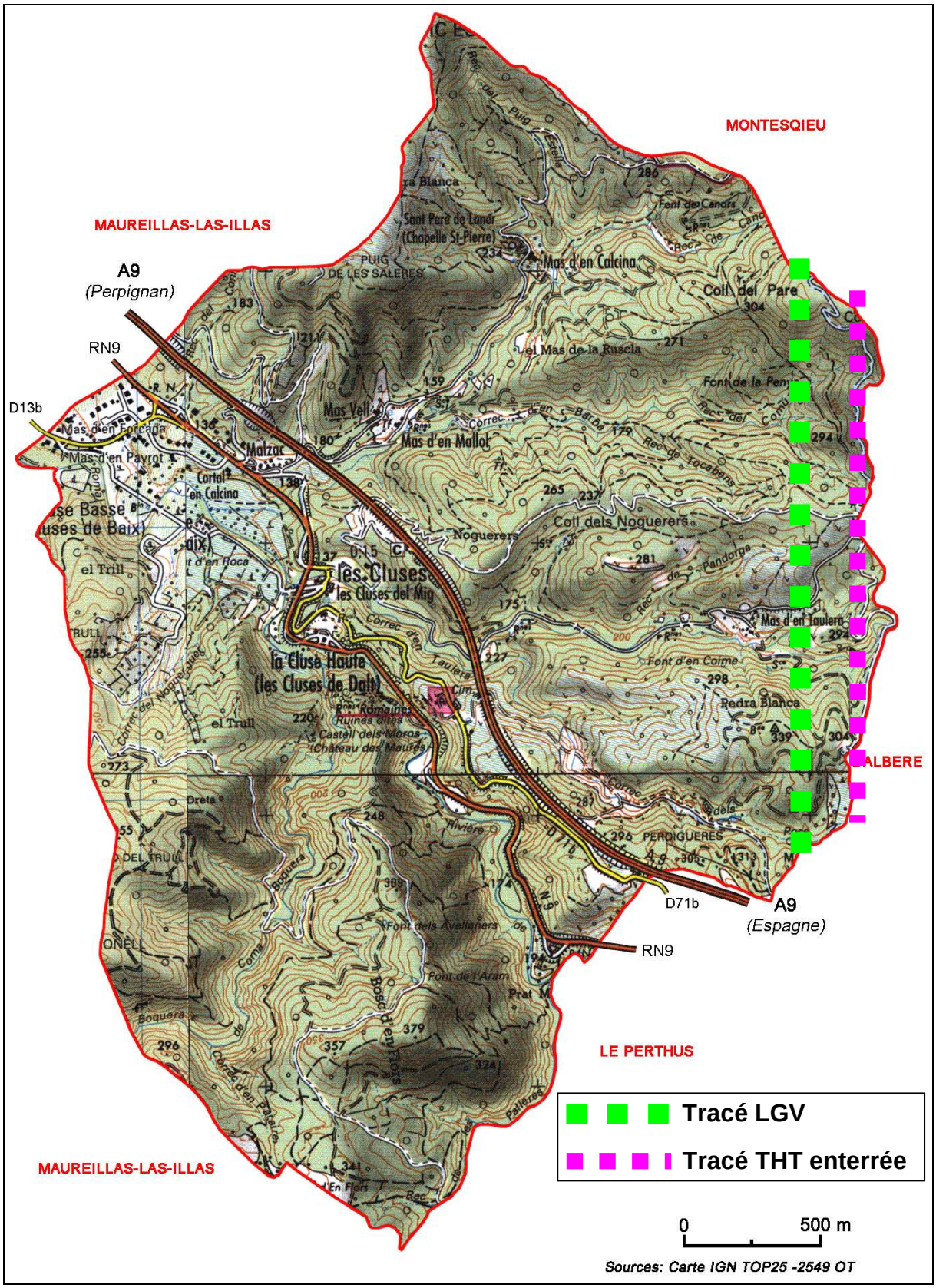
Arrivée de la RD71b à la Cluse del mitg

5. Renforcement du réseau électrique international

Un projet européen d'interconnexion électrique entre la France et l'Espagne est en cours de réalisation, afin de rééquilibre les échange énergétique des deux pays. La réflexion et les contestations ont été longues et nourries sur ce projet aujourd'hui déclaré d'utilité publique.

Plusieurs alternatives techniques ont été étudiées, dans la recherche d'impacts environnementaux minimaux. Le projet tel qu'il apparaît dans le dossier de demande de déclaration d'utilité publique (Avril 2010) comprend une liaison électrique entièrement souterraine, en courant continu, qui emprunte un cheminement qui s'appuie autant que possible sur les infrastructures existantes.
La ligne sera exploitée à la tension de 320.000 volts.
Un tunnel concomitant à celui de la LGV permettra la traversée des Pyrénées.
A Les cluses, le tracé concerne la partie la plus orientale de la commune, d'après l'étude d'impact de la demande de déclaration d'utilité publique, il n'impacte ni les milieux environnementaux, ni les aquifères locaux.

Tracés indicatifs des projets de tunnels LGV et THT au niveau de Les Cluses



(Sources : IGN, Etude d'impact Geokos, tracés indicatifs)

4. Equipements de superstructure et vie quotidienne

1. Equipements administratifs et de services publics

La mairie a été récemment réaménagée (en 2001).

Deux cimetières se trouvent à la Cluse haute, et ont un remplissage qui arrive à terme. Une extension est d'ailleurs envisagée.

2. Scolarisation des jeunes Clusiens

Les Cluses n'a pas de groupe scolaire sur son territoire. Les enfants du village ont une carte scolaire définie comme suit :

- En maternelle et primaire, les élèves vont au Boulou
- Les lycéens et collégiens vont en cours à Céret

A noter cependant que trois enfants sont scolarisés dans un établissement privé de Perpignan et trois autres sont en primaire dans des classes bilingues français-catalans à Céret.

3. Transports publics

Une ligne de bus exploitée par le Conseil général passe par Les Cluses. Il s'agit de la ligne Le Boulou-Le Perthus, avec 5 allers et 5 retours du lundi au samedi. Les interconnexions avec la ligne Le boulou – Perpignan sont évidemment possibles.

Le transport scolaire s'effectue par l'UDSIST sur l'arrêt dit de la souricière en entrée d'agglomération côté Boulou. Selon les effectifs annuels d'enfants du primaire vivant à la Cluse del mitg, un arrêt est possible dans ce secteur.

4. Equipements sociaux, culturels et de loisirs

Une église se trouve sur la Cluse haute.

Des équipements de loisirs ont été réalisés au fil du temps

L'espace de la Roma est une aire de pique-nique et de jeux pour les enfants, dans un cadre agréable. Un terrain de tennis le jouxte.



L'espace de loisirs de la Roma, avec au fond un court de tennis.

Une salle polyvalente a été construite sur le site d'une ancienne station d'essence. Elle fait l'objet aujourd'hui d'un projet de centre culturel.

Les Cluses comprend trois associations :

- Les Cluses loisir, un club de gymnastique qui pratique à la salle polyvalente
- Le tennis-club qui s'entraîne sur le court de tennis près de l'espace de la Roma
- L'ACCA de Les Cluses, association de chasse, qui en plus de sa vocation première débroussaille les sentiers et chemins.
- Une bibliothèque municipale est aménagée dans l'espace polyvalent. Elle est ouverte plusieurs demi-journées par semaine (le mardi matin, le mercredi après-midi et le samedi matin).

5. Services et commerces

Les Cluses ne dispose pas de commerces établis sur son territoire.
Néanmoins, divers commerçants ambulants viennent desservir la commune.
C'est le cas pour un boulanger, toute l'année, et occasionnellement pour un stand de fruits et légumes (de mai à septembre).

Pendant l'été un camion pizza se met en poste au niveau de la salle polyvalente.

Pour tous les mouvements liés à la consommation et à la santé, Les Cluses est polarisée par les pôles urbains alentours.

Les déplacements liés à la santé sont essentiellement tournés vers Le Boulou, Céret et Perpignan. Pour ceux effectués pour des raisons commerciales, Le Perthus ainsi que la Jonquera peuvent être rajoutés à cette liste du fait des prix pratiqués en Espagne.

De plus, la commune envisage l'installation d'un multiple rural ou un bistrot de pays dès que le seuil de population le permettra.

6. Les réseaux *(Sources : GAEA)*

a. L'alimentation en eau potable

La commune de Les Cluses gère en régie directe la distribution de l'eau potable.
Sa production est gérée par le SIAEP[2] Le Perthus – Les Cluses, dont la Compagnie Générale des Eaux est le fermier pour la gestion des captages, du pompage, de la

[2] Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable

production et du traitement de l'eau potable. La commune de la Jonquère, alimentait jusque récemment 'Els limits' (Le Perthus espagnol) dans le cadre du SIAEP.
Elle s'effectue à partir de sources naturelles (sources de « Bardague », « Fajouse », « Fouinouse ») prenant naissance sur les versants ouest des Albères (alimentant le réservoir de la Pyramide sur la commune de Le Perthus, via le réservoir de Sainte Marie au Perthus) et à partir du forage du Tech alimente le réservoir des Trabucayres sur la commune de Maureillas.

L'alimentation des habitants de Les Cluses s'effectue par l'eau en provenance des sources, puis en renforcement par le forage du Tech, ce qui permet d'assurer une distribution correcte aux usagers. Les captages n'ont pas de périmètres de protection arrêté par le Préfet.
Il est à noter que lors de l'exercice 2004, la capacité maximale de production autorisée du forage a été dépassée à plusieurs reprises (480 m^3/j). Une partie de ces pics est imputable à la consommation espagnole en nette augmentation ces dernières années.
D'ailleurs, le contrat a été dénoncé et la Jonquère est sortie du syndicat pour réaliser une alimentation en eau de manière indépendante. Cela aura pour conséquence d'augmenter les capacités d'alimentation, sans travaux supplémentaires de l'alimentation en eau potable.

Le réseau de distribution date de 1967. Il est PVC, fonte ou en amiante-ciment.
La qualité de l'eau est bonne.

Le réseau de distribution d'eau potable de la commune de Les Cluses est équipé de 9 poteaux incendie alimentés en eau à partir du réseau d'eau potable et raccordés sur les ossatures principales de diamètre supérieur ou égal à 100 mm.
Actuellement, la répartition géographique des poteaux est suffisante sur la commune de Les Cluses. L'analyse du rayon d'action de chaque poteau d'incendie (200 m correspondant à la longueur des boyaux d'incendie des pompiers, soit 400 m entre deux poteaux) montre que la situation des poteaux les uns par rapport aux autres, permet d'assurer la défense incendie des secteurs urbanisés de la commune.

b. Les eaux usées

Le schéma directeur d'assainissement de la commune de Les Cluses a été réalisé en 2003-2004 et validé en 2007.
Les habitations de la commune ne possèdent que des systèmes d'assainissement autonome.
Des rejets d'eaux usées domestiques, dans le milieu naturel, sont dirigés vers le réseau hydrographique ou sont drainés vers des fossés pluviaux le rejoignant à terme. L'ensemble de ces rejets a une incidence sur la qualité de la rivière La Rome.

Les études de sols réalisées dans le cadre du schéma montrent des terrains plutôt hétérogènes. Cependant, la plupart des dispositifs sont complets. Les espaces privatifs limités pour l'installation d'une filière de traitement classique sont la seule véritable contrainte qui pousse à étudier le raccordement à un réseau collectif d'assainissement.

Cette option concerne les habitations de la place de la mairie à la Cluse del Mitg. Vu la densité de l'habitat, la création d'un réseau d'assainissement s'avère indispensable. Cela sera une des orientations du projet urbain[3].

c. Les eaux pluviales

La commune de Les Cluses appartient au bassin versant du Tech et se localise en rive droite et en amont de ce fleuve.
Elle est traversée Sud-est Nord-ouest par la rivière la Roma, affluent en rive droite du Tech. Son bassin versant se développe sur 37 km² et son dénivelé est de 1000 m environ.
La Roma conflue avec le Tech environ 4,4 km en aval du territoire de la commune de Les Cluses.
Un plan de prévention des risques d'inondation a été approuvé par arrêté préfectoral an date du 19 novembre 1997.
Les secteurs urbanisés collectent les eaux de pluie par des caniveaux drainant jusqu'à des conduites souterraines, qui elles-mêmes débouchent dans la Roma.
Le réseau pluvial urbain présente dans l'ensemble une bonne capacité permettant d'évacuer correctement les débits d'eaux de ruissellement.

d. Les déchets

La commune de Les Cluses organise en régie la collecte des ordures ménagères et assimilés de sa population au moyen d'un camion benne.
Le tri sélectif est en place sur le territoire communal.

Le ramassage des ordures ménagères s'effectue 2 fois par semaine sur l'année (lundi et vendredi). En période estivale le ramassage est également effectué le mercredi.
La collecte des déchets recyclables est réalisée le mercredi.

La commune de Les Cluses est équipée de colonnes de récupération pour le verre (2 unités) et les emballages (2 unités).

La collecte des encombrants est organisée deux fois par mois les premiers et troisièmes jeudis du mois.

Les ordures ménagères collectées sont ensuite dirigées vers le quai de transfert de Céret, avant d'être acheminées en direction de l'Unité de Traitement et de Valorisation Energétique de Calce.

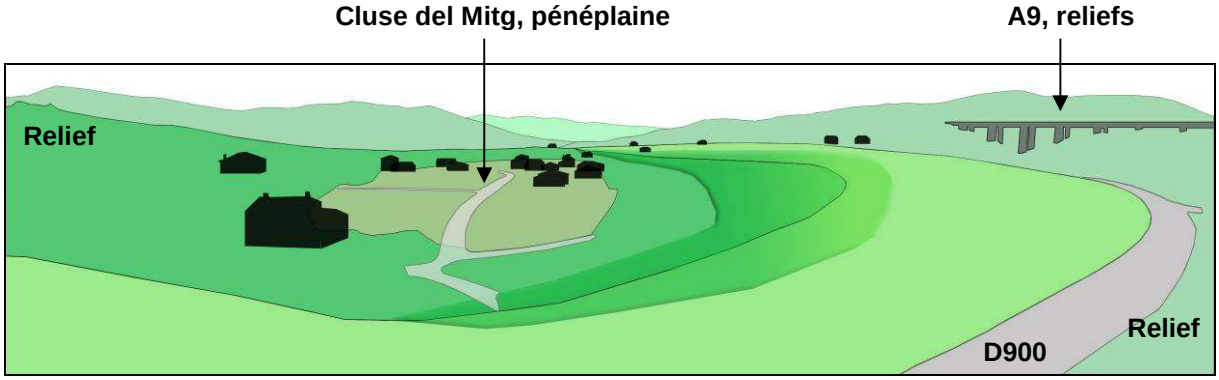
Les habitants de Les Cluses ont à leur disposition une déchetterie située sur la commune de Le Boulou.

[3] Projet de micro station d'épuration en cours d'étude (fin d'année 2009).

III. Etat initial de l'environnement

1. Le paysage

Le territoire de Les Cluses se caractérise par un relief marqué et une abondance de forêt de chênes. Il marque la transition entre la plaine du Roussillon et le massif des Albères.
Sur la fin du bassin de Céret s'est installée la Cluse basse. La Cluse del mitg quant à elle se situe sur un contrefort des Albères érodé par la Roma. La Cluse haute se trouve sur un point dominant, lieu d'installation historique propice à la surveillance.



Représentation synthétique du paysage à Les Cluses

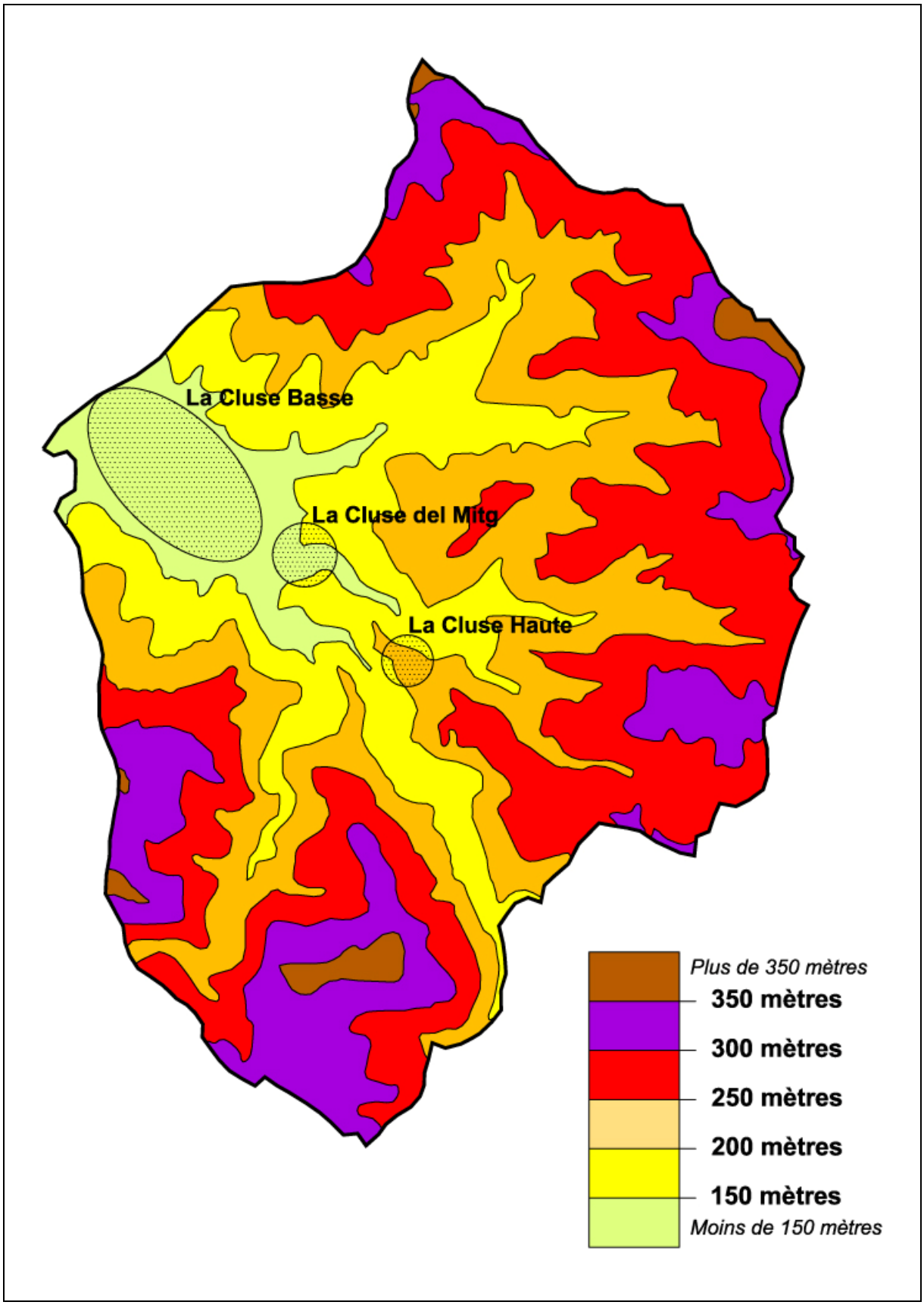
1. Quelques éléments de géographie physique

La forme du territoire de Les Cluses résulte du plissement pyrénéo-alpin lié au mouvement des plaques ibérique et européenne et à l'érosion des reliefs.
Ce relief est propice aux épisodes climatiques courts mais violents (en raison du blocage des masses d'air humides par les crêts).
Les températures sont marquées par un climat à tendance méditerranéenne, mais avec amplitudes thermiques plus grandes du fait de l'altitude.
La tramontane (qui dégage l'atmosphère des perturbations) et le vent marin (qui apporte des entrées marines) sont les vents dominants.

a. Topographie

Le territoire communal est compris entre les altitudes 100 et 380 mètres.
Deux entités se distinguent.
La partie plane se situe à l'Ouest du finage communal et fait partie de l'ensemble du bassin de Céret. C'est là que se trouve la Cluse basse. Elle résulte de la formation de la vallée alluviale du Tech.
Le relief est modelé par les divers recs et cours d'eau qui ont creusé des vallées en 'V', ce qui a diverses conséquences, tant sur le micro-climat que les risques d'inondation.

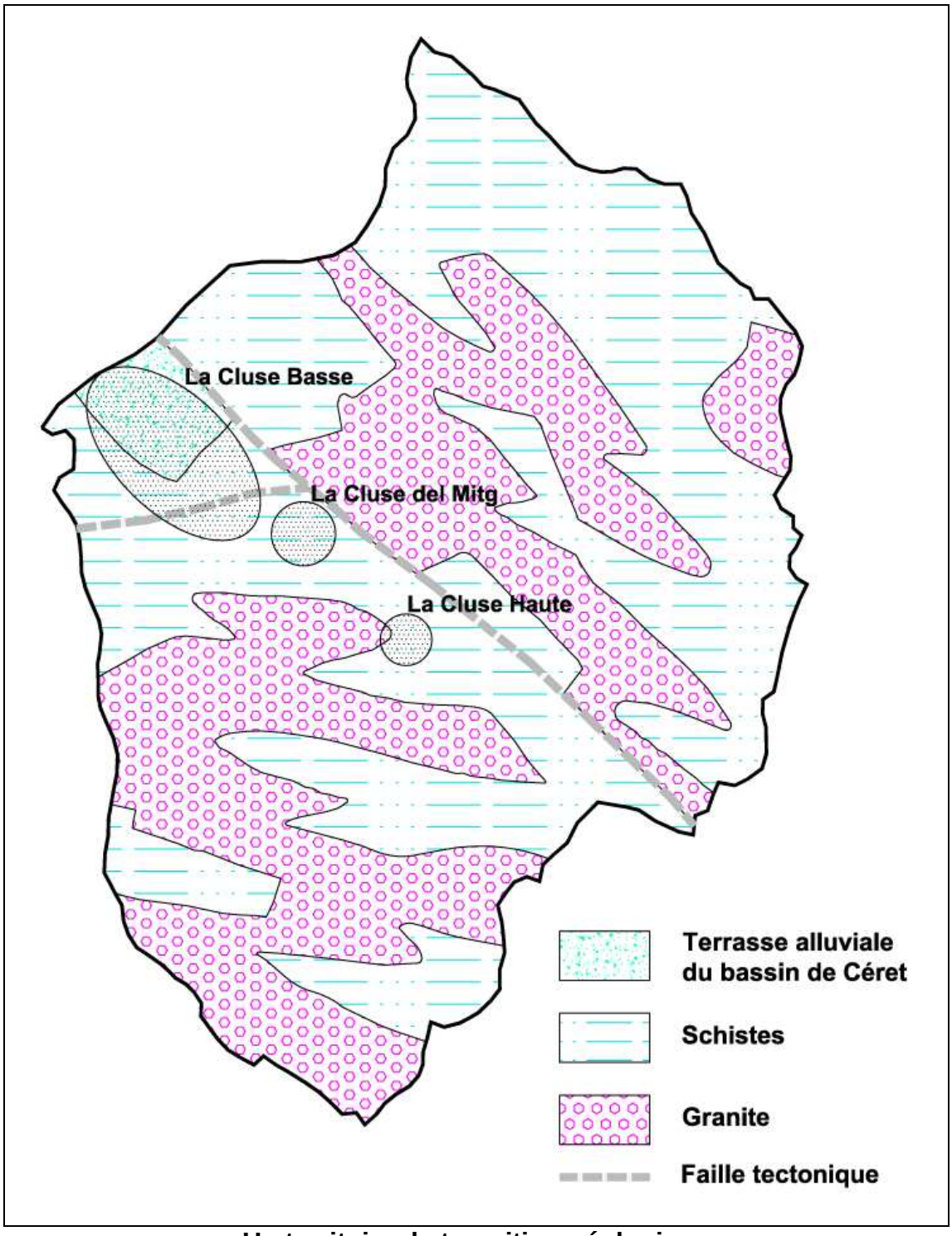
(*Voir Carte page suivante*)



Altimétries à Les Cluses

b. <u>Géologie</u>

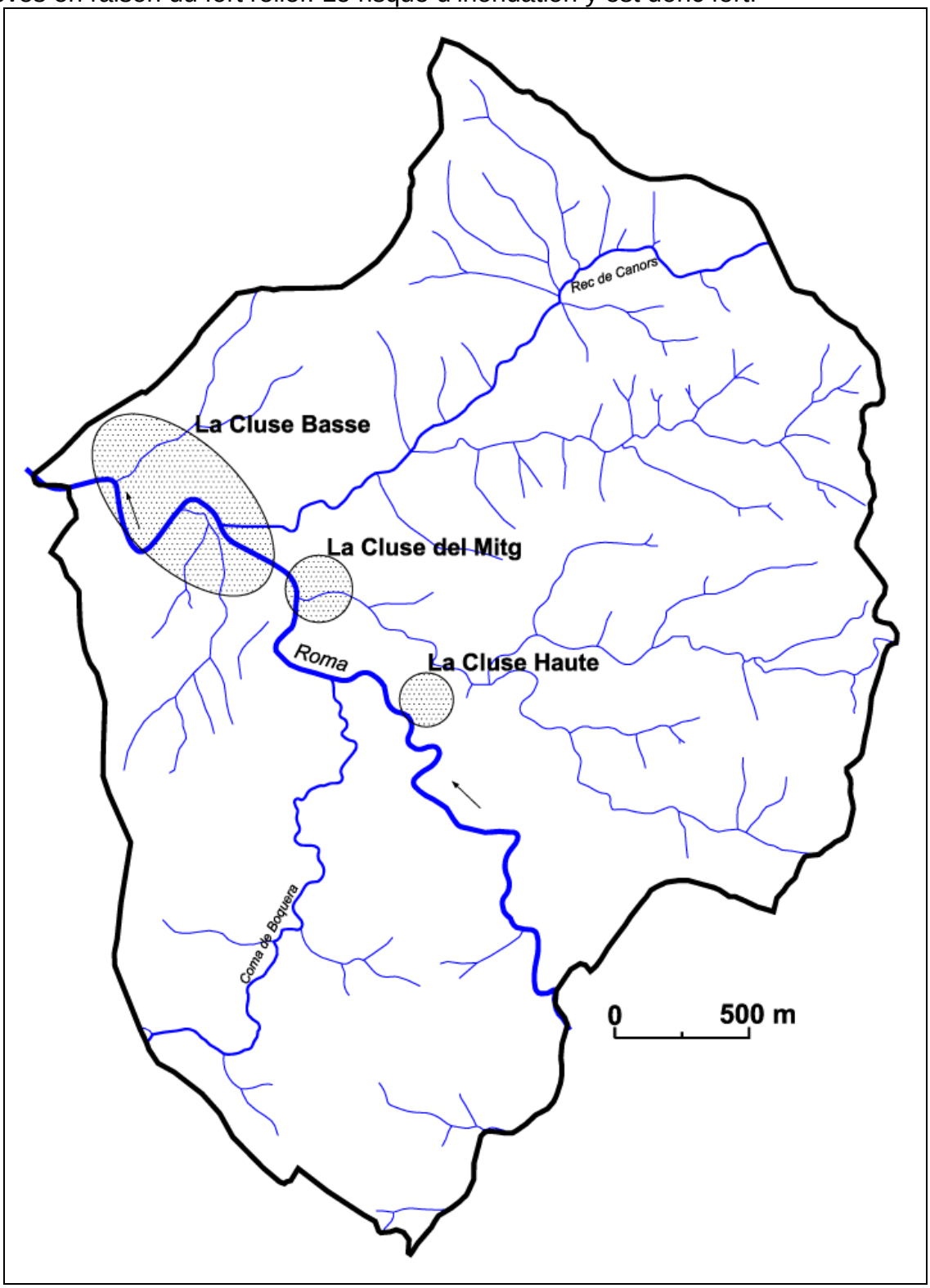
La composition du sol se caractérise ici aussi en deux entités.
A l'ouest, la fin de la nappe alluviale du bassin de Céret, un sol meuble, héritage géologique de l'activité passée du Tech.
Sur le reste de la commune, le sol est composé de roches sédimentaires (schistes) et sédimentaires (granites).
La géomorphologie est marquée par la présence de reliquats de la faille du Boulou, témoignage de l'activité tectonique du secteur.



Un territoire de transition géologique

c. <u>Hydrologie</u>

Toute la commune est drainée par un bassin versant majeur, qui est celui de la Roma. Il s'étend au-delà de Les Cluses sur 33 km² environ et s'évacue dans le Tech
Si cette rivière est en eau toute l'année, il n'en est pas de même des recs qui l'alimentent. Bien qu'en milieu de montagne, il s'apparentent à des oueds méditerranéens, à sec la plupart du temps, mais pouvant avoir des débits de crues élevés en raison du fort relief. Le risque d'inondation y est donc fort.



Hydrographie de Les Cluses



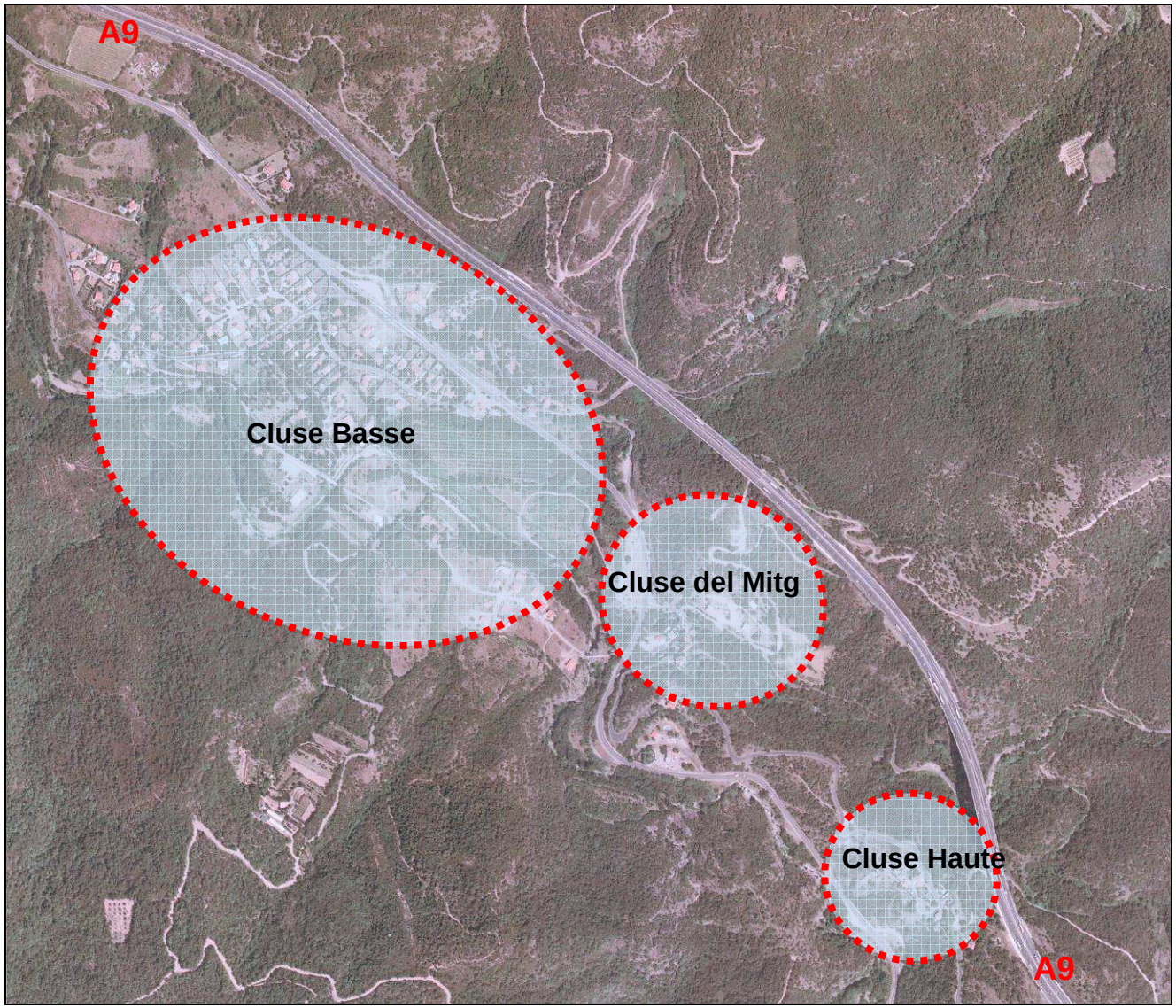
La Roma, une rivière calme à la torrentialité féroce.
En témoigne, l'érosion de la roche-mère et l'impact sur la végétation.

2. Un espace de forêt omniprésente.

Elle couvre pratiquement la totalité de la commune. Elle est totalement privée.
Elle est essentiellement constituée de chênes-lièges et de chênes-verts qui ont pour la plupart été plantés au cours du temps pour la production de liège et la préservation des versants. Des traces et récits en font état depuis l'antiquité. Des plantations ont eu lieu au cours du XVIII^{ème} siècle.
Cette suberaie tapisse les deux versants de la vallée de la Roma. Cela donne un aspect touffu du paysage de montagne, à l'opposé des lignes marquées par les forêts de sapin, par exemple.
La présence de deux espèces majeures (plus les engazonnements et espèces de la ripisylve de la Roma), les expositions au soleil et les régimes hydriques donnent une mosaïque de tons verts qui contrastent fortement avec le gris du béton des ouvrages d'art de l'autoroute et de la D900.



Une forêt luxuriante



(Source : IGN, 2000)

Photo aérienne de Les Cluses

L'urbanisation en hameaux est noyée dans un espace forestier omniprésent et traversé par les grands axes de communication

La strate arbustive (ou maquis) est plus ou moins fournie selon les milieux, mais tend à progresser du fait de la déprise de l'activité de subériculture. Le risque d'incendie s'en trouve augmenté. Il est très élevé à Les Cluses mais loin des zones habitables hormis quelques mas isolés.
L'histoire du village est marquée par de grands incendies.
Le 15 juin 1983, 220 ha ont brûlé. Le 13 juin 1986, 120 ha. Un incendie qui s'est approché des habitations s'est déclaré pendant l'été 2001.

Devant ce danger, général aux Albères, l'Etat a décidé de prescrire Un Plan de Prévention des Risques Incendies, qui est en cours de réalisation.

Tout cet espace forestier est parsemé de chemins DFCI (Défense de la Forêt Contre les Incendies), qui permettent aux pompiers des accès aisés aux sites d'incendies éloignés des habitations.

Ces forêts ont un intérêt environnemental particulier, et sont classées en 2 ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) de type 2 :

ZNIEFF n°00000016 : Vallespir

ZNIEFF n°00000071 : Forêt de chêne des Albères.

Chaque ZNIEFF est un secteur de territoire intéressant sur le plan écologique, constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales, caractéristiques du patrimoine naturel régional avec des potentialités biologiques importantes.
Il s'agit d'un document d'inventaire indicatif sans portée réglementaire, bien que pouvant recenser des espèces protégées.

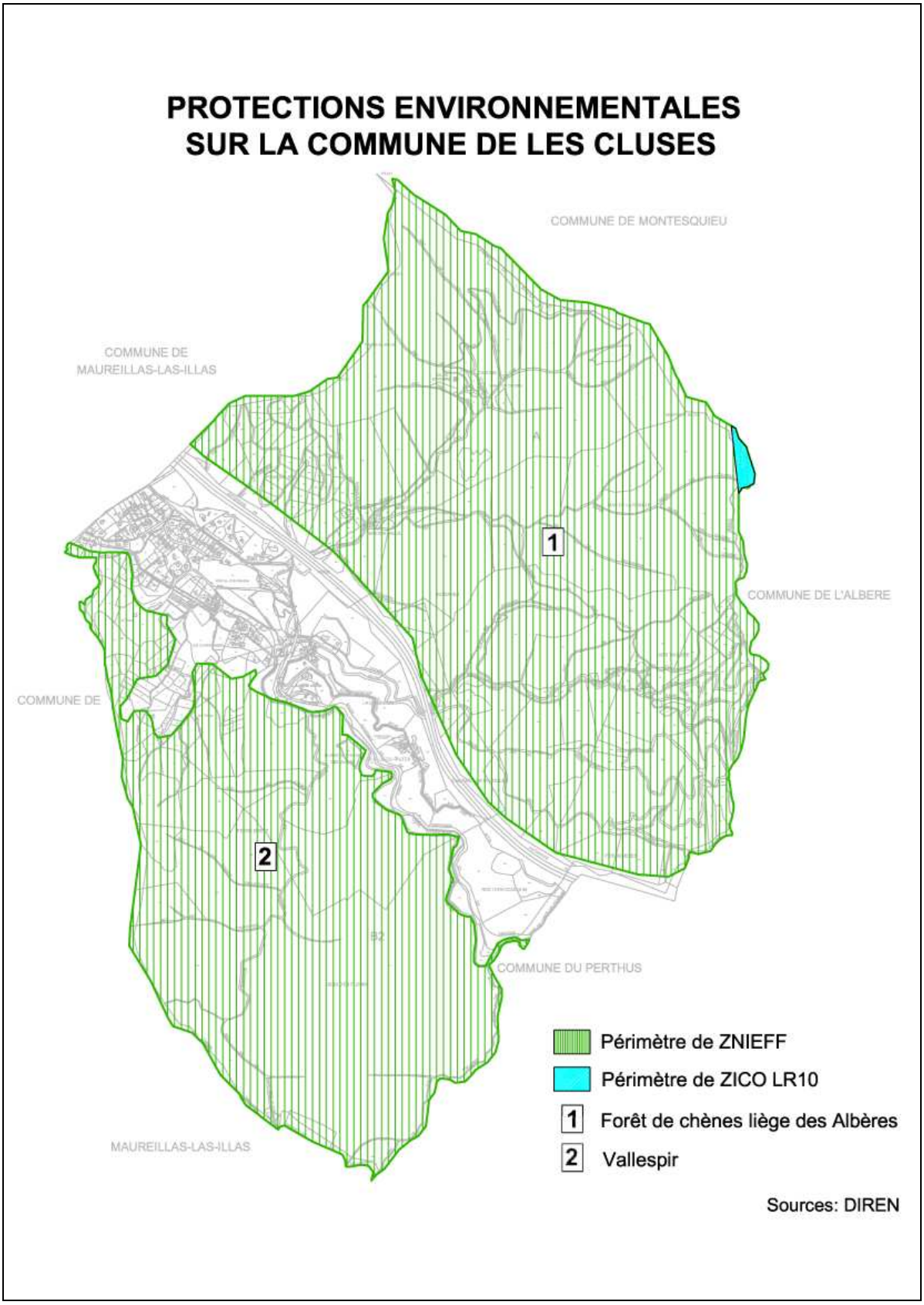
Cette désignation correspond donc à une base de données permettant d'argumenter les mesures spécifiques de protection.

Il existe deux types de ZNIEFF :
Les zones de type I sont de superficie limitées et caractérisées par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares ou menacés du patrimoine naturel.
Les zones de type II sont des grands ensembles naturels étendus dont les équilibres généraux sont à préserver.

La ZNIEFF n°00000071 touche les zones NC au Nord et à L'Est de la commune, la zone 4NA ainsi que le secteur NDa.
La ZNIEFF n° 00000016 quant à elle se trouve en fra nge d'urbanisation de la Cluse basse et déborde sur les zones 1NA, 3NA et les secteurs 3NAb, 3NAc et NCa.

Une ZICO, LR10, Massif des Albères est présente sur les hauteurs à l'Est de la commune. C'est une mesure de protection pour les oiseaux et de leurs habitats. D'un point de vue réglementaire, les ZICO ne font pas partie du réseau Natura 2000 contrairement aux ZPS. Les ZICO sont des périmètres « d'inventaire ».

Il n'y a donc pas de contrainte réglementaire liée aux ZICO, mais il est recommandé une attention particulière à ces zones lors de l'élaboration de projets d'aménagement ou de gestion.



MICHEL SALSAS
Agence d'Architecture et d'Urbanisme
Michel SALSAS
2, rue Quéya 66 000 PERPIGNAN
Tél. 04.68.34.32.74 - Fax. 04.68.34.80.48

PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES ET ZONAGE DU POS

Sources: DIREN (Indicatifs)

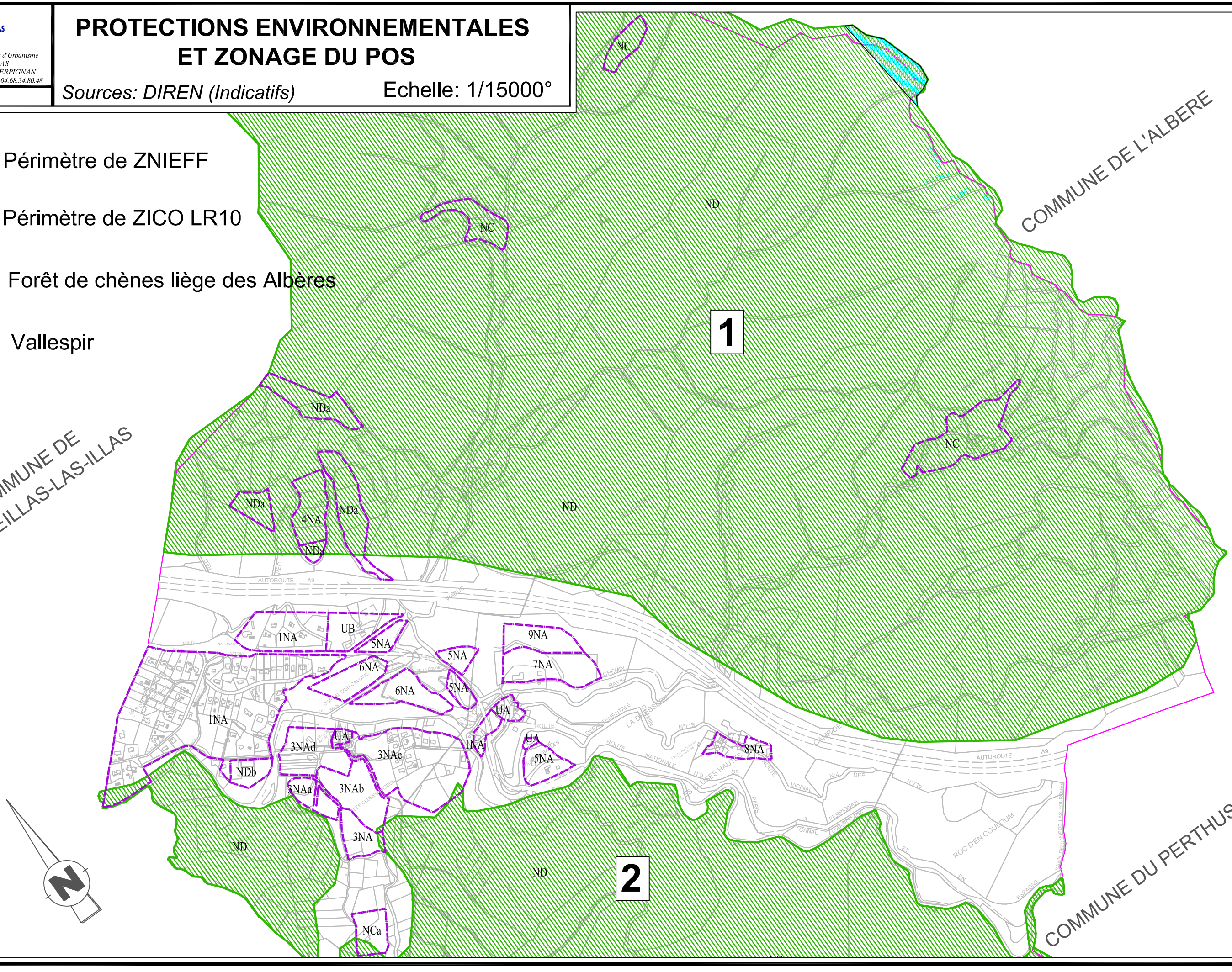
Echelle: 1/15000°

Périmètre de ZNIEFF

Périmètre de ZICO LR10

1 Forêt de chênes liège des Albères

2 Vallespir



2. Les risques majeurs

La commune est concernée par quatre types de risques :

- Le risque d'inondation
- Le risque d'incendie
- Le risque sismique
- Le risque de transport de matières dangereuses

1. Le risque d'inondation

La commune est classée à risque très fort concernant le bassin de la Roma.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) a été approuvé le 19 novembre 1997. Le dossier de ce plan comprend un rapport de présentation, un plan de zonage, un règlement et une annexe.

Le plan de zonage délimite deux zones de risques pour lesquelles des règles spécifiques s'appliquent suivant les articles du règlement du PPRI.

a. La zone de risque fort (rouge)

Elle correspond à la zone de grands écoulements de la Roma. C'est un couloir qui déborde dans les méandres du cours d'eau en aval. Le débit centennal y est très élevé du fait du relief environnant qui canalise les écoulements d'eau de pluie.

Il concerne aussi le rec d'en nogue qui se jette dans la Roma.

S'agissant de la zone à fort risque fort, toute occupation et utilisation des sols sont interdites. Néanmoins, les occupations du sol éventuellement autorisées ne doivent pas aggraver les risques.

b. La zone de risque moyen (bleu)

Elle est constituée de terrains pouvant être submergés par une hauteur d'eau élevée avec un courant modéré, ou une hauteur d'eau modérée avec un courant rapide.

Aucune utilisation du sol est interdite au titre du PPR dans la zone de risque moyen. Toutefois des mesures de préventions particulières doivent être respectées afin de limiter au maximum l'accroissement de la vulnérabilité sur le site (voir règlements spécifiques des zones 2, 8, 10 et 12 du PPR).

c. Risques d'inondation et zonage du POS

Le zonage du POS opposable est antérieur à celui du PPRI. A la superposition des deux zonages, un constat peut être fait sur la superposition du zonage du PPRI et les parcelles restantes à urbanisées ou déjà urbanisées.
En effet, certaines zones et secteurs sont couverts par le risque d'inondation.

La zone UA de la Cluse basse est entièrement couverte par la zone de risque moyen. Celle de la Cluse del mitg est touchée en partie sur un jardin.

Dans la zone 1NA, à la Cluse basse, une maison se trouve dans le zonage de risque fort. Pour le reste de la zone, il touche essentiellement des jardins et autres fonds de parcelles. Le zonage de risque moyen en 1NA concerne trois habitations (qui ont leurs jardins en risque fort).
La Cluse del mitg est touchée en partie par le risque moyen.

La zone 3NA d'urbanisation à court terme est couverte en totalité par le zonage de risque moyen.
Le secteur 3NAa, quant à lui est située en risque fort.
Le secteur 3NAb, aujourd'hui occupé par le lotissement Domitia, est entièrement en zone de risque, moyen pour la grande majorité, fort pour la frange sud-est.
Le secteur 3NAc, dans sa partie sud est soumis aux prescriptions de la zone de risque moyen.
Le secteur 3NAd,déjà occupé, est lui aussi complètement couvert avec une quasi-totalité de risque moyen.

Deux des zones 5NA, à vocation commerciale dans le POS, et objets de la présente révision, sont partiellement touchées par le risque fort. Il s'agit des deux zones situées en amont de la RD900 au niveau de l'auberge.

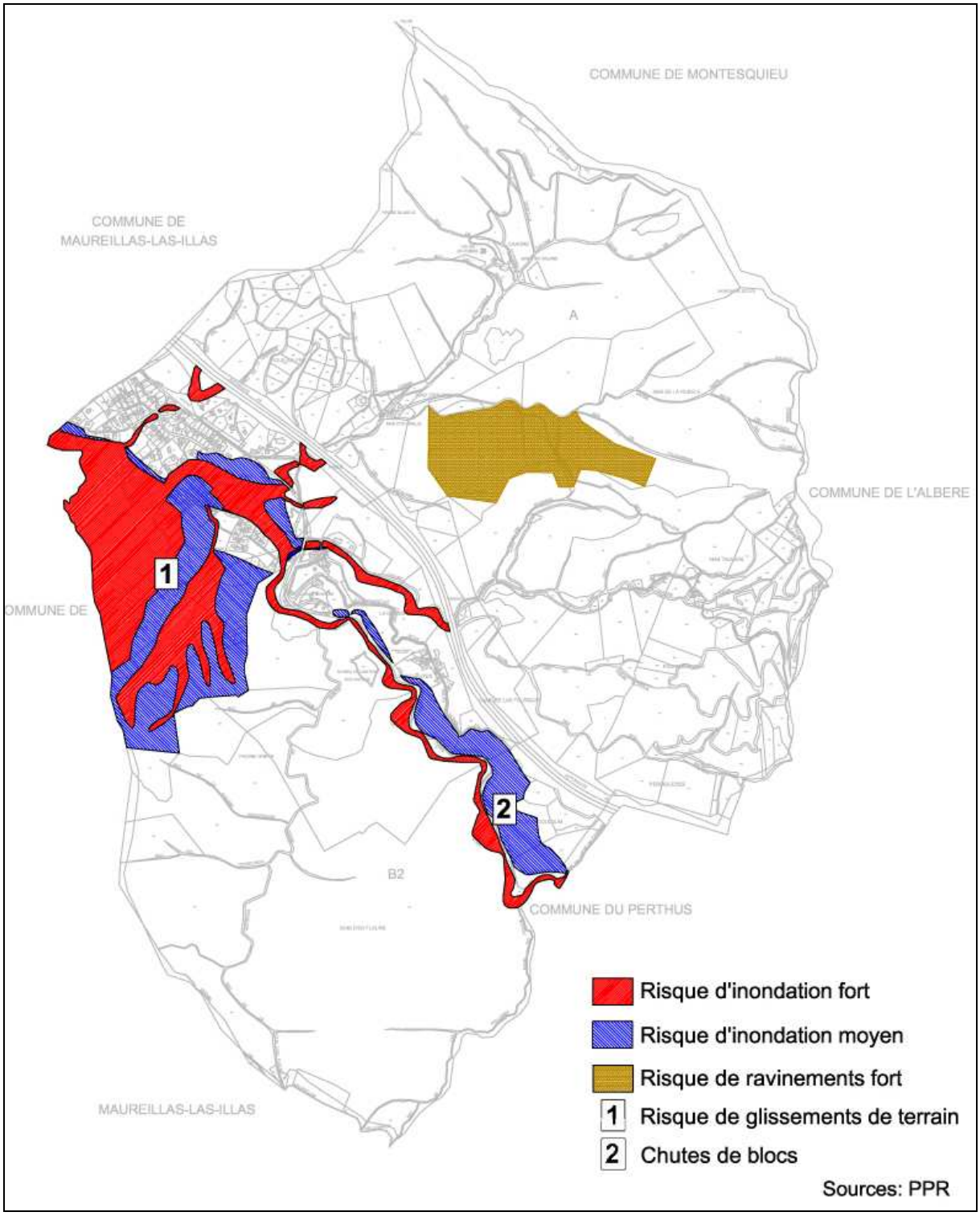
Les zones 6NA, destinées à recevoir à terme un camping municipal présentent la totalité de leurs surfaces en zonage de risque et des accès classés en risques forts.

Le secteur NCa est en zone risque moyen.

La zone ND présente à l'Ouest de Les Cluses une large surface soumise au risque d'inondation fort et au risque de glissements de terrain.
Le secteur NDb, occupé par un court de tennis et une aire de loisirs présente un risque d'inondation élevé.

Ce constat pose des questions quant au devenir de certaines zones ou parties de zones du POS classées tout ou partie en zone de risque fort.

Risques naturels recensés sur la commune de Les Cluses



MICHEL SALSAS
Agence d'Architecture et d'Urbanisme
Michel SALSAS
2, rue Quéya 66 000 PERPIGNAN
Tél. 04.68.34.32.74 - Fax. 04.68.34.80.48

RISQUES NATURELS RECENSES ET ZONAGE DU POS

Sources: PPR (Indicatifs)

Echelle: 1/10000°

Risque d'inondation fort

Risque d'inondation moyen

Risque de ravinements fort

1 Risque de glissements de terrain

2 Chutes de blocs

COMMUNE DE MAUREILLAS-LAS-ILLAS

COMMUNE DE L'ALBERE

COMMUNE DU PERTHUS

NC NDa 4NA ND 1NA UB 5NA 6NA 9NA 7NA UA 3NAd 3NAc 3NAb 3NA NDb NCa 8NA

N

2. Le risque d'incendie

Le risque est fort sur toute la commune, du fait de la couverture végétale importante sur Les Cluses. Il est pris en compte à Les Cluses dans le cadre du Plan d'Aménagement de la Forêt contre les Incendies (PAFI) des Albères.

Dans le département, ce risque est réglementé par plusieurs arrêtés préfectoraux.
L'arrêté préfectoral n°2002-1913 est relatif aux mesures de protection contre ce risque dans les terrains de camping. Il modifie l'arrêté n°2001-2903.

L'arrêté préfectoral n°2004-849 est relatif aux mesures de prévention des incendies de forêt dans les communes du Département de Pyrénées Orientales. Il réglemente les possibilités de feux dans les communes citées en Annexes de l'arrêté, conformément au Code forestier. Il impose aussi aux propriétaires des mesures préventives de débroussaillage et d'entretien.
Il énonce en sus des mesures visant à assurer la prévention et faciliter la lutte contre les incendies.

Par l'arrêté préfectoral n°905-2007, un Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt a été prescrit sur Les Cluses.
Le projet de PLU de la commune a la volonté de prendre en compte au mieux cette problématique de sécurité civile. Il a fait l'objet de réunions de travail avec les services de l'Etat (DDAF, ONF) afin d'adapter le PLU aux données connues de l'avancement du PPRIF[4].

3. Le risque sismique

Le zonage sismique en France a été établi par le BRGM en 1985.

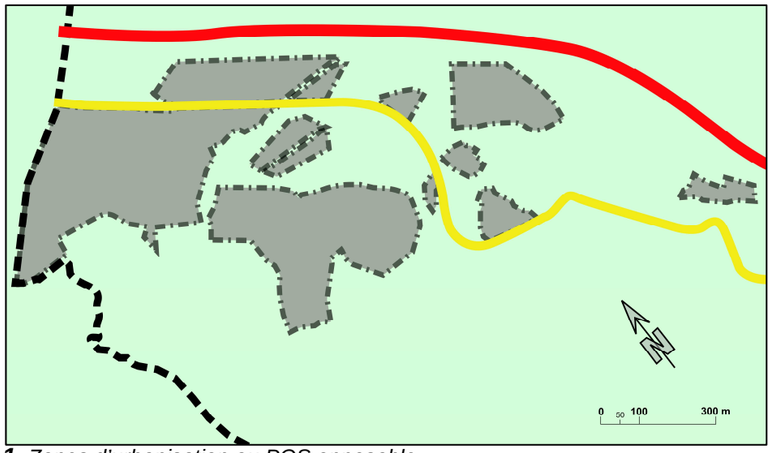
Les Cluses est placée en zone de risque moyen (IIb), ce qui renvoie aux règles de construction stipulées par l'arrêté du 29 mai 1997 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique.

3. Le transport de matières dangereuses

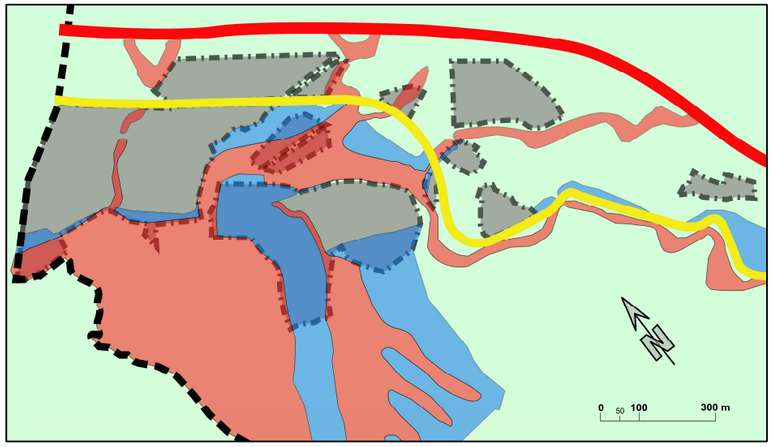
Les accidents de transport de matières dangereuses peuvent se produire sur les axes les plus fréquentés, ici en l'occurrence la D900 et l'autoroute A9.

L'arrêté préfectoral n°94-2226 du 19 août 1994 institue un plan de secours et une procédure à suivre en cas d'accident.

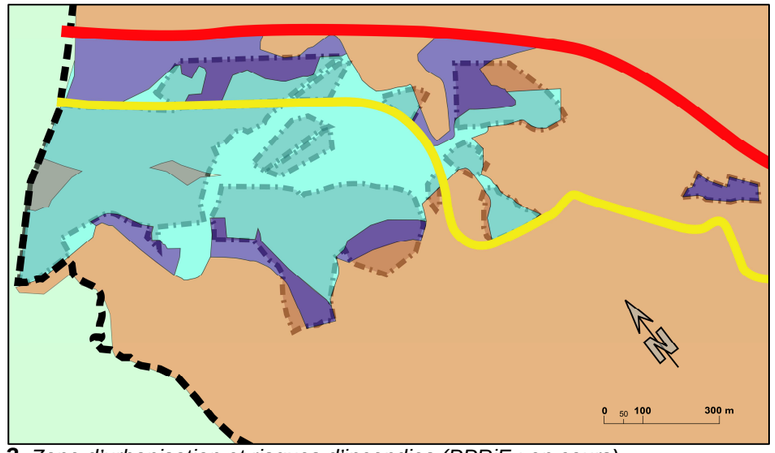
[4] Les zonages d'aléa et de risques ont déjà été définis



***1**. Zones d'urbanisation au POS opposable*

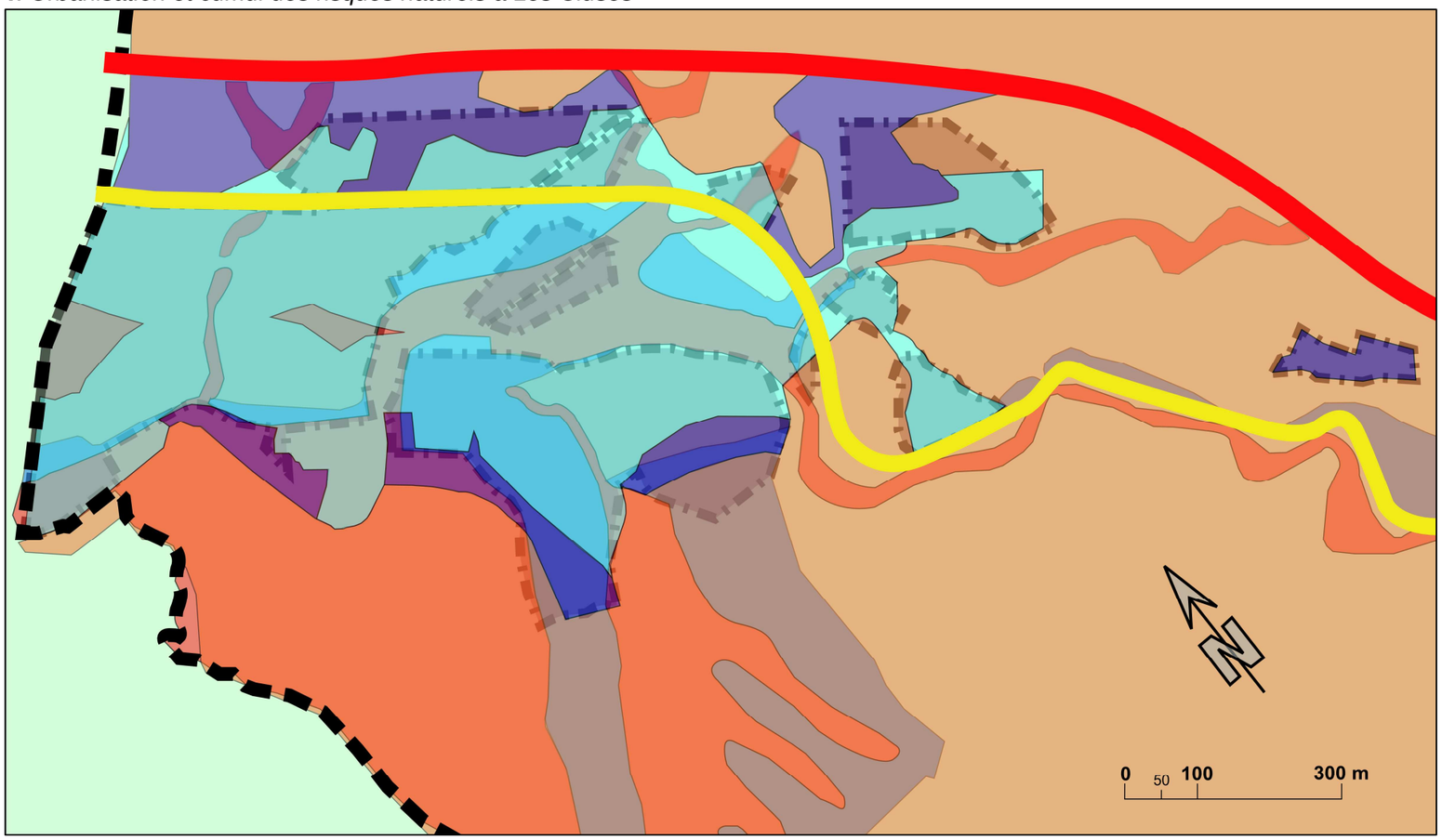


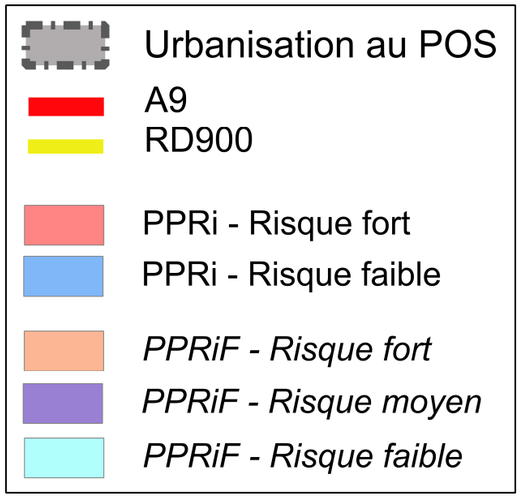
***2**. Zone d'urbanisation et risques d'inondation (PPRi : 1997)*



***3.** Zone d'urbanisation et risques d'incendies (PPRiF : en cours)*

***4**. Urbanisation et cumul des risques naturels à Les Cluses*





(Sources : DDE et DDAF)

- La quasi-totalité de la commune est au moins touchée par un risque
- Les cumuls de risques se concentrent sur les franges de la partie urbanisée
- Les zones les moins affectées sont pour la plupart déjà remplies

+ des contraintes liées à la RD900 *(cf. partie II.3)*

➔ **Une latitude d'aménagement très réduite…**

3. L'urbanisation à Les Cluses

La topographie mouvementée du village a dispersé l'habitat en diverses entités. Celles-ci ont des fonctionnements et typologies disctints, pour profiter des parties les plus planes. De plus, des Mas isolés sont disséminés sur les contreforts des Albères. D'un point de vue urbain, la déconnexion de ces entités pose un problème pour l'unité du village et ses extensions au titre de la loi Montagne.

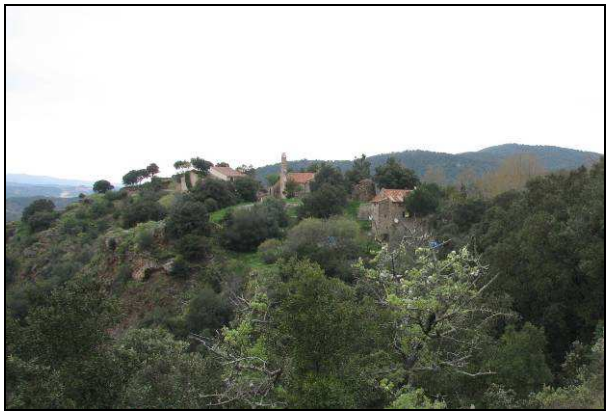
1. La Cluse haute

Ce hameau se situe sur un promontoire au niveau de l'autoroute A9. C'est la partie antique de Les Cluses. Les romains y avait édifié un camp militaire. Ici se trouve l'église qui date du XI^{ème} siècle (classée monument historique en 1974) et les cimetières.

L'accès se fait par la Route Départementale 71b depuis la Cluse del mitg.

Le bâti est ancien et garde un cachet de village traditionnel.

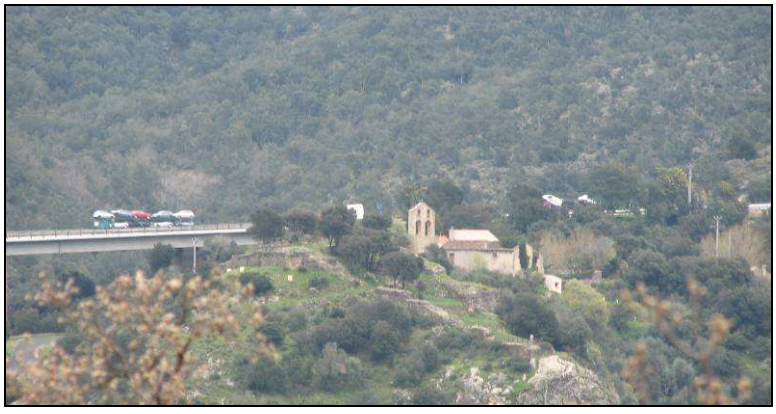
Le POS ne permet pas d'augmenter la surface urbanisable de la Cluse haute. Néanmoins, un projet de réhabilitation d'un bâtiment qui sera un projet culturel est envisagé.



La Cluse haute, un cadre de vie rural…



… à côté de l'autoroute



2. La Cluse del mitg, centre actuel de la vie de Les Cluses.

Cette partie du village, en forme de croissant s'est établie sur un replat modelé par l'érosion des affluents de la Roma. Encaissé dans la vallée du rec d'en taulera, les possibilités d'extension de ce hameau sont limitées. Il se situe à proximité de la D900, mais un écran végétal le masque.
C'est là que se trouve la mairie ainsi que la zone artisanale.

Un effort a été porté sur la qualité du bâti, même lors des rénovations. Bien que cachée par de la végétation, la zone artisanale manque d'identité. L'entretien des parties privées non-aménagées apparaît comme insuffisant.

La vie quotidienne s'articule autour de la mairie et de la place du village.



La place de la mairie, avec un travail de l'espace public notable

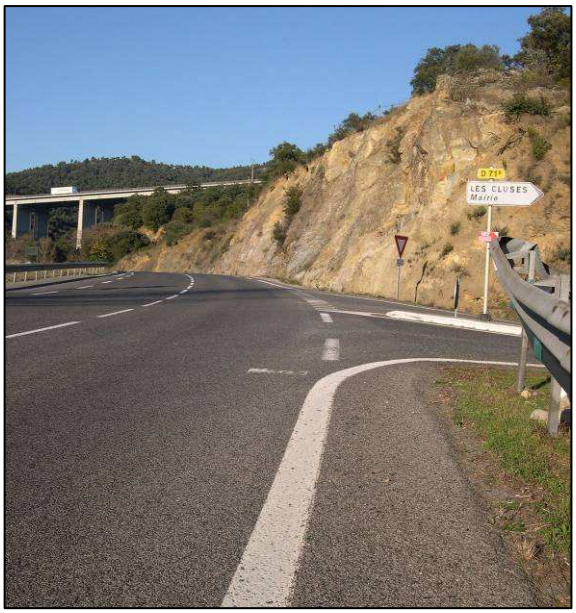
L'accès principal à la Cluse del mitg est cependant un problème. En effet, comme cela a été vu précédemment, il se fait par un carrefour d'intersection entre la D71b et la D900 qui pose des questions de sécurité routière pour les personnes souhaitant accéder au village.
Un autre accès est possible par le pont du rec d'en taulera qui relie la Cluse del mitg à la Cluse basse en traversant la Roma classé à risque fort. Celui-ci permet un accès sécurisé, mais beaucoup plus laborieux.
Il faut traverser toute la Cluse basse pour y arriver. De plus, le pont en pierre pour y accéder ne permet pas à deux véhicules de se croiser.



… et le pont du rec d'en taulera, inondable.

Les accès à la Cluse del mitg :

Le carrefour D900/D71b, dangereux…





La Cluse del mitg, isolée au milieu d'un océan de chênes

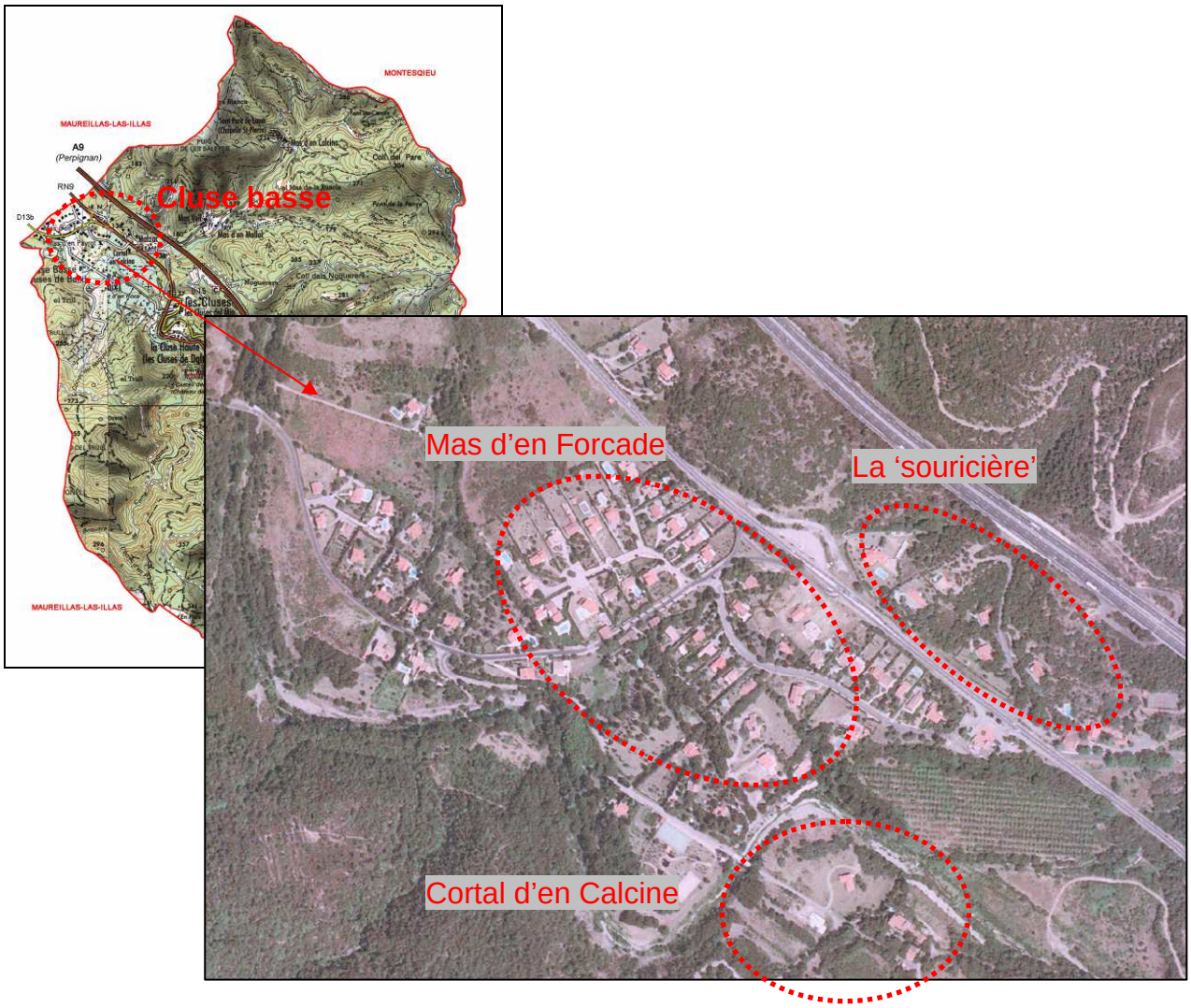
3. La Cluse basse, partie moderne et devenir de développement du village

La Cluse basse se situe sur le bassin alluvial de Céret sur la partie la plus plane du village. Ce secteur concentre la plus grande partie des clusiens. C'est aussi là que se concentrent les risques d'inondation (car traversé par la Roma) et d'incendies. L'urbanisation est la plus dense de Les Cluses, mais reste en deçà de la moyenne départementale. Les dents creuses urbaines se sont remplies avec le temps.



La Cluse basse, cœur des problématiques du village

Elle est composée de trois entités distinctes : les secteurs du Mas d'en Forcade, de la souricière et du Cortal d'en Calcine.



a. *Le mas d'en Forcade*

En aval de la D900, l'urbanisation s'est développée le long de la D13b, pour atteindre la limite communale de Maureillas. Elle jouxte la Roma.

De manière générale, l'urbanisation date d'une dizaine d'années ou plus, avec de grandes parcelles d'habitat de type moderne qui côtoient des maisons anciennes. Elle se caractérise par une abondance d'espaces verts qui donne l'impression d'un habitat diffus. Elle est localisée en dehors des zones inondables.
Ce secteur est aujourd'hui presque complet et ne permet pas l'ouverture à l'urbanisation pour de nouvelles zones.



Le secteur du Mas d'en Forcade, ou la densité diffuse.

L'accès à ce secteur peut se faire par la D13b en venant de Maureillas ou par le carrefour de cette départementale avec la D900. L'aménagement de ce dernier n'est pas adapté pour les personnes se dirigeant vers Le Boulou, ou pour ceux désirant se rendre à la Cluse basse depuis le Perthus (*cf 3.1 : La D900, une route très fréquentée*).



Carrefour D13b/D900, un danger permanent.

Une route part vers la Cluse del mitg, mais passe par un gué submersible.

b. *La 'souricière'*

Située en amont de la D900, le développement de cette zone s'est trouvé coincé par la construction de l'autoroute. La totalité des terrains se situent dans la bande du L.111-1-4 du Code de l'urbanisme et de la loi bruit.
L'urbanisation est caractérisée par de très grandes parcelles d'habitat.
L'auberge de Les Cluses se trouve dans cette zone et dispose du tracé de l'ancienne RN9 pour y accéder.
Mais aujourd'hui, ce carrefour pose aussi des problèmes de sécurité.
Récemment, la municipalité a obtenu l'autorisation d'utiliser le délaissé de la RN9 pour faciliter l'accès à l'auberge depuis Le Perthus.

La présence d'une aire de repos qui sert aussi d'arrêt de bus pour le transport scolaire a donné ce nom, du fait des contrôles policiers fréquents sur cette aire.

Les parcelles classées urbanisables au POS, sont construites. Il reste une partie, les parcelles au nord de l'arrêt dont la topographie est relativement plane pour la commune, qui pourraient accueillir la population nouvelle, sous couvert de respecter les prescriptions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme.

Des zones commerciales le long de la D900 sont inscrites au POS, mais avec un accès dangereux. Elles constituent les dernières zones du POS ouvrables à l'urbanisation.



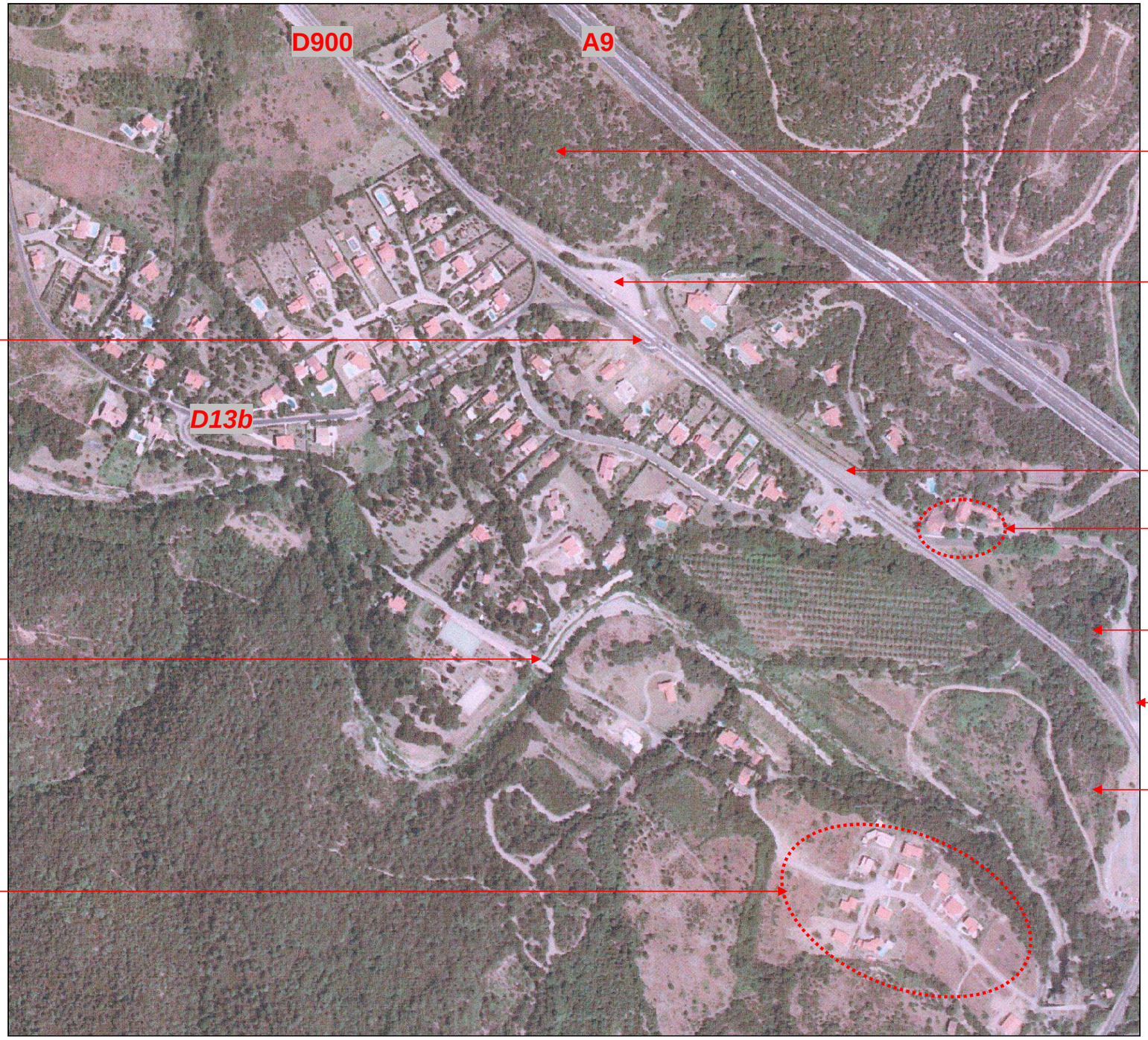

Dans ce secteur, la proximité à la D900 est masquée par une forte végétalisation (à gauche). L'accès s'effectue depuis la D900 par un accès non-sécurisé (à droite).

c. *Le secteur 'Cortal d'en Calcine'*

Au même niveau que le Mas d'en Forcade, ce secteur se situe cependant sur le bord d'une dépression topographique provoqué par l'érosion des terrains alluviaux par la Roma.
C'est la partie la plus récente de Les Cluses qui est en cours de réalisation. Elle est en cours de remplissage, avec la réalisation de nouveaux lotissements.

La typologie de l'habitat ressemble aux lotissements de la plaine. Plus dense, moins végétalisé, c'est la partie la plus dense de Les Cluses.
Cependant, un effort a été fait sur le traitement des espaces publics, ce qui donne du cachet à l'ensemble.

Synthèse de l'organisation spatiale à la Cluse Basse



Parcelles inoccupées

Aire d'arrêt de bus/contrôles routiers

Carrefour dangereux D13b/D900

Accès non sécurisé aux parcelles de la 'souricière'

Auberge de Les Cluses et ancien tracé de la RN9. Carrefour problématique

Zone commerciale au POS

Gué submersible

Accès routier autorisé par la DDE en venant du Perthus

Zone commerciale au POS

Lotissements récents du Cortal d'en Calcine



Les lotissements récents du secteur du Cortal d'en Calcine, plus dense que le reste de la commune…



Des bâtisses identiques à la Plaine du Roussillon…

… mais un espace public travaillé



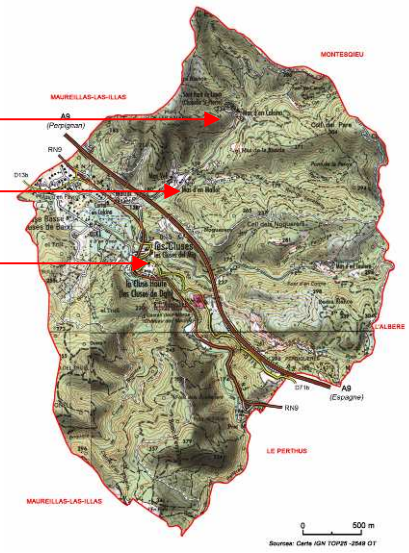
4. Les habitations isolées

La commune comporte divers Mas isolés des parties urbanisées précédemment citées. Les bâtiments sont pour la plupart anciens et se situent sur les divers replats liés aux diverses érosions ou aux héritages de l'occupation agricole des sols.
A noter, le développement de quelques habitations le long de la D900, au Mas d'en Bardes.

Mas d'en Calcine

Mas d'en Mallol

Mas d'en Bardes





Le Mas d'en calcine

Les hauteurs du Mas d'en Bardes au dessus du restaurant le Laetitia



Le POS opposable est en fin de remplissage toutes les zones à vocation d'urbanisation sont pleines ou en voie de l'être.
La démographie montre l'intérêt qui existe à venir s'installer à Les Cluses.
Cadre de vie naturel, proximité des services, la commune répond aux attentes de la population.
Cependant, il convient de garder la qualité des urbanisations et de respecter les diverses contraintes en présence afin de garantir la sécurité et le confort des futurs arrivants.

IV. Le projet urbain communal

La commune de Les Cluses se trouve donc devant une pénurie de terrains à proposer aux personnes désireuses de s'installer.
La révision du POS en PLU est l'occasion d'assainir le droit du sol par rapport aux risques naturels qui se sont superposées aux zonages du POS.

Le développement projeté de la commune s'articule autour d'un projet urbain qui résulte d'une réflexion menée par rapport aux contraintes inhérentes à la commune (omniprésence des risques naturels et insécurité routière) et dans l'objectif d'une croissance urbaine qui respecte le caractère du village, dans une vision à long terme.

Les objectifs de la révision du POS concernent essentiellement la réunion des différents hameaux de la commune, la sécurisation et le traitement de la traversée de l'agglomération par la D900. Ce dernier thème constitue l'épine dorsale de la révision autour de laquelle d'autres projets viennent se greffer.

1. Projets d'aménagements

1. L'aménagement de la D900.

Il a déjà été développé précédemment (cf. Partie II.3.1). La D900 pose de nombreux problèmes aux habitants de Les Cluses : bruit, insécurité routière…
L'équipe municipale souhaite donc réaménager cette route départementale afin de se réapproprier l'axe de communication majeur du village, établir une véritable traversée d'agglomération et marquer l'identité du village, comme le préconise le SCOT (cf. Mesures du PADD du SCOT littoral Sud).

Le projet, qui a été débattu avec les services compétents, consiste en un marquage fort de la traversée de Les Cluses dans la partie la plus urbanisée. Un carrefour giratoire sera réalisé pour marquer l'entrée de ville côté Boulou. Il permettra de réduire les vitesses de circulation (et aussi par conséquent le bruit routier), il offrira une insertion de la D13b beaucoup plus sécurisée que l'actuel tourne-à-gauche et permettra une meilleure desserte des habitations existantes en bordure de la D900. Les arrêts du bus scolaire seront également améliorés.

Une des branches du rond-point mènera à une contre-allée de desserte des habitations, totalement indépendante de la D900 afin de réduire les carrefours inadaptés et dangereux.

Une traversée piétonnière est prévue sur la Départementale, au niveau du centre culturel et administratif. Sécurisée par un terre-plein central, son revêtement sera différencié.

De plus, un cheminement piétonnier est prévu, sous forme d'une boucle piétonnière reliant la Cluse del mitg à la Cluse basse par la traversée sus-mentionnée.

(Voir plan indicatif, page suivante)

MICHEL SALSAS
Agence d'Architecture et d'Urbanisme
Michel SALSAS
2, rue Quéya 66 000 PERPIGNAN
Tél. 04.68.34.32.74 - Fax. 04.68.34.80.48

Plan de travail - synthèse des options retenues lors de la réunion du 20/06/2006

Echelle: 1/2000°

A9

70

RD900

Accès à déterminer

Desserte possible

Traversée piétonnière
avec terre-plein central

Plateau traversant
Avec terre-plein central
Sol différencié
(Distance mini: 10m)

Palette de retournement (17 m x 17 m)

70

LES CLUSES

BUS

Parkings

Insertion sur la D900
Entrée et sortie sur un seul espace

Aménagement urbain
'Effet de porte'
- A DEFINIR -

Centre culturel et adminsitratif

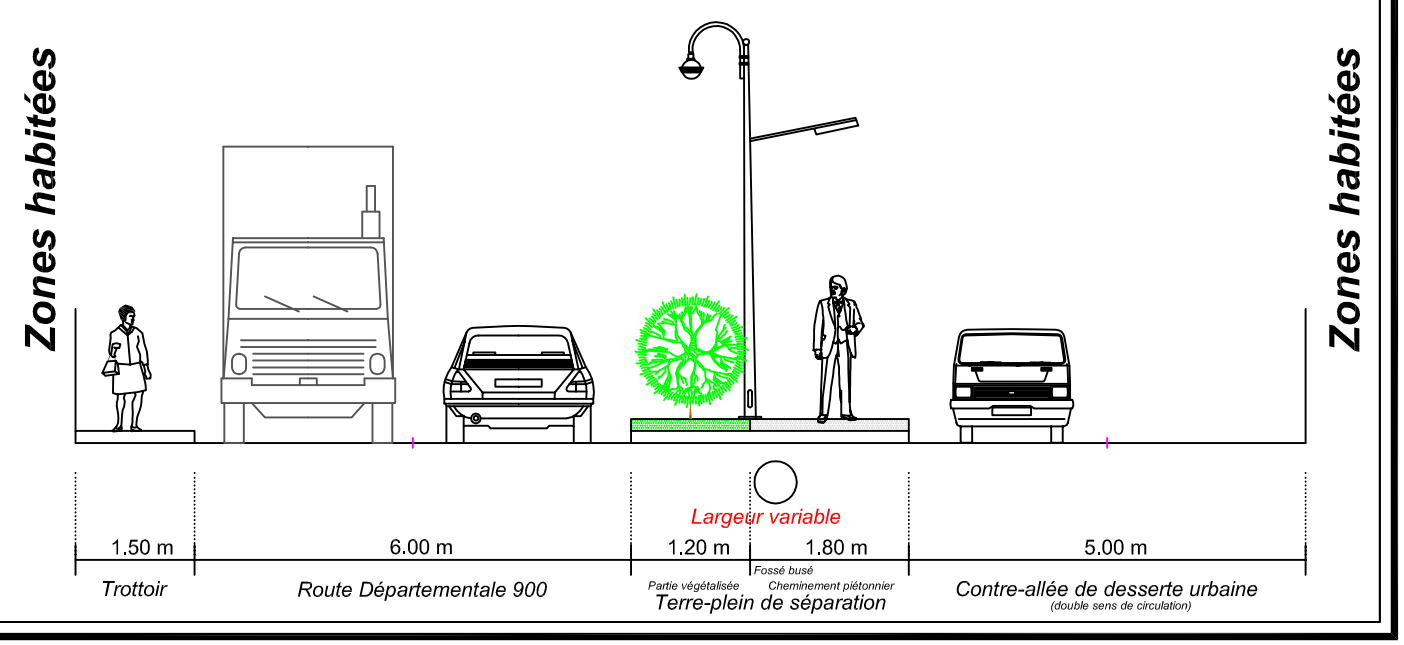
Avenue Virginie

28.00 m

RAVIN DEL

Délaissés dûs au nouveau tracé de la D900
Dominantes d'aménagement:
espaces verts et espaces piétonniers

Coupe de principe du réaménagement de la traversée de Les Cluses



2. Des extensions raisonnées

Trouver des terrains propices à l'urbanisation à Les Cluses n'est pas une tâche facile du fait de l'accumulation des contraintes et d'une topographie difficile. Néanmoins, la commune étant attractive, il est nécessaire de pouvoir continuer de proposer des terrains sur le territoire communal.
Ces extensions d'urbanisation nécessitent une programmation fine afin d'avoir un développement équilibré de l'espace communal en densifiant les nouveaux quartiers, tout en respectant la morphologie traditionnelle du village.

Dans cet objectif, l'équipe municipale cherche donc une requalification urbaine dans la refonte de son document d'urbanisme et cherche à limiter les extensions sur les espaces naturels. Cela correspond aux orientations présentes dans le PADD du SCOT Littoral Sud.

Un effort devra être apporté sur la typologie d'habitat proposée. Pour Les Cluses, il s'agira de pouvoir proposer une offre diversifiée s'adressant à diverses couches de la population et moins consommatrice d'espace.

a. Requalification des zones 5NA

Il existe dans le POS opposable, le long de la RD900, dans l'aire définie à l'article l.111-1-4 du Code de l'urbanisme, des zones classées en 5NA, à vocation commerciale. Elles sont actuellement inoccupées et sont les dernières zones d'ouverture à l'urbanisation.
La réalité économique (compétitivité extrêmement forte des espagnols) ainsi que l'échelle de la commune, remettent en question la destination de ces zones. N'ayant également que peu de marges de manœuvre, c'est la raison pour laquelle la commune souhaite adapter ces zones aux problématiques actuelles : changer de vocations sur certaines, en supprimer ou modifier d'autres.

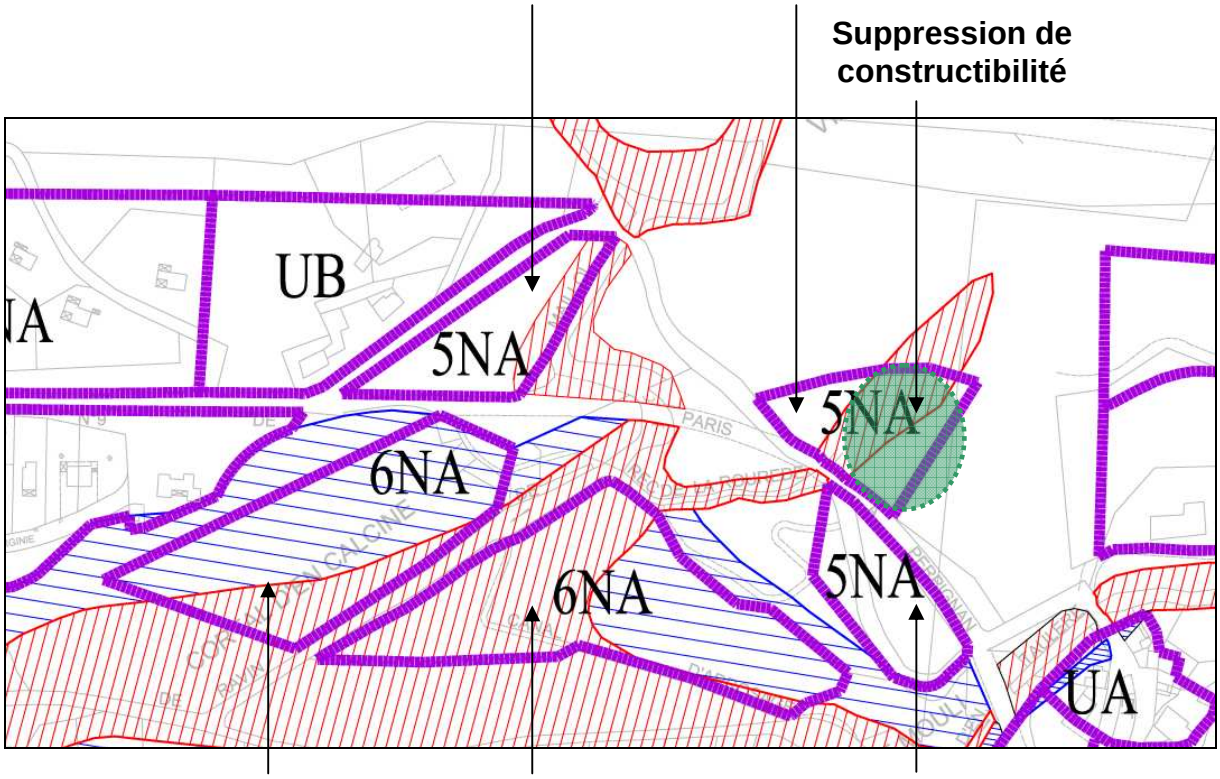
De plus, actuellement, plusieurs de ces zones se trouvent en bordure immédiate de la D900, avec un accès direct à celle-ci.

L'aménagement de la D900 et sa contre-allée permettra une desserte sécurisée de deux de ces zones. En effet, cela concerne les zone 5NA situées au Nord de la Départementale telles que vues ci-après.
La réalisation de la contre-allée améliorera très nettement l'accès à ces zones d'urbanisation.

Il convient toutefois également de prendre en compte le zonage de risque d'inondation.

Pour cette raison, la zone 5NA qui est traversée en son milieu par le zonage de risque fort verra son zonage être modifié. En effet, seule la partie située en bordure Nord de cette zone et hors risque élevé sera conservée. Elle aura vocation à accueillir du commerce permanent.

Zones 5NA dont la vocation devrait changer



Ces zones se trouvent dans l'emprise citée à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme (réglementation de l'aménagement en bordure de voies classées à grande circulation), qui impose des prescriptions particulières pour toute ouverture à l'urbanisation.
En effet, toute construction comprise dans cette zone doit prendre en compte des critères de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale et qualité de l'urbanisme et des paysages.

Le projet d'aménagement de la D900 précédemment traité répond à plusieurs de ces critères.
La diminution de vitesse entraînera une baisse du volume sonore généré par la circulation automobile. De plus, le risque d'accident s'en trouvera lui aussi diminué. Il n'en demeure pas moins que les constructions devront présenter des caractéristiques d'insonorisation adéquates.
Toutes ces zones seront, à terme, desservies par la contre-allée de desserte urbaine indépendante qui amènera au futur carrefour giratoire en entrée de village. Il n'y aura aucun accès ou insertion directs à la D900. Elles sont aujourd'hui au nombre de quatre.
Un travail sur les dispositions des bâtiments sera à effectuer pour limiter au maximum les impacts de la D900.

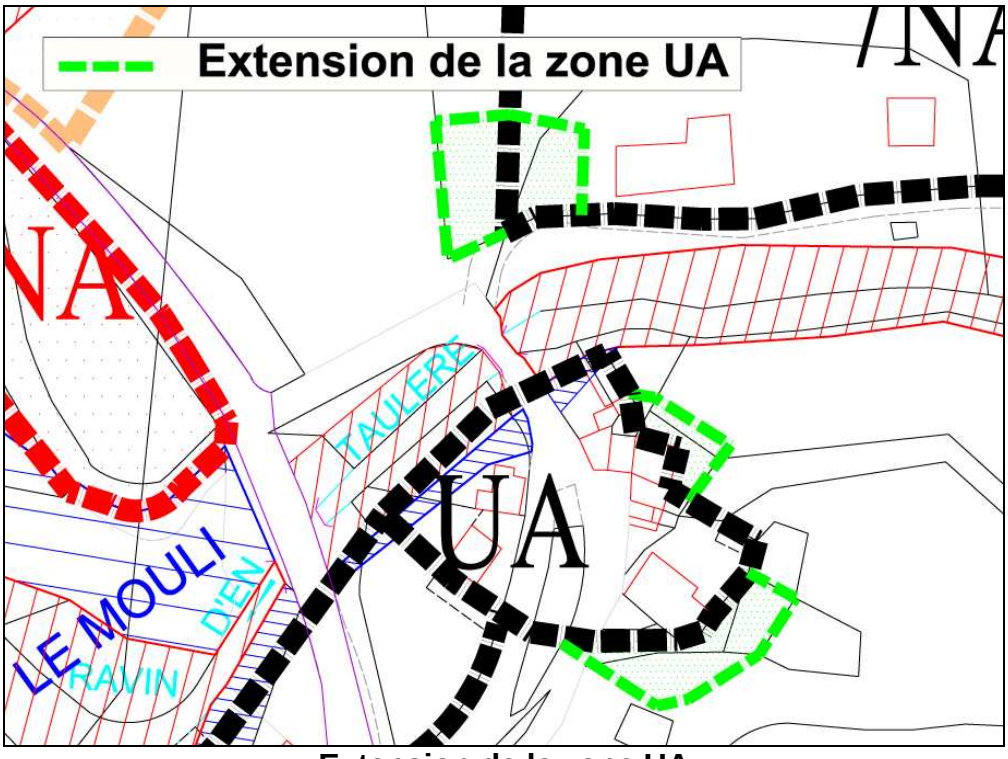
b. *L'extension de la zone UA*

La Cluse del Mitg, située dans cette zone au POS, est le hameau central de Les Cluses. C'est là que se trouve la mairie. Cependant, le manque d'urbanité se fait ressentir. En effet, sa centralité n'est que peu marquée, par manque d'espaces publics et une faible densité d'habitations.
La commune ambitionne donc de proposer un centre de village plus dense.

Une partie de la zone 7NA passera en UA. La zone étendue traversera une zone de risque d'inondation fort (voir partie ci-après la carte avec les risques naturels). Toute parcelle concernée par ce risque demeurera inconstructible. L'objectif est ici de structurer l'espace villageois pour donner une structure urbaine en berceau.
Ce projet permettra à terme, d'ajouter 3 à 5 maisons supplémentaires sur ce secteur.



Derrière les containers, des terrains potentiellement urbanisables.



Extension de la zone UA

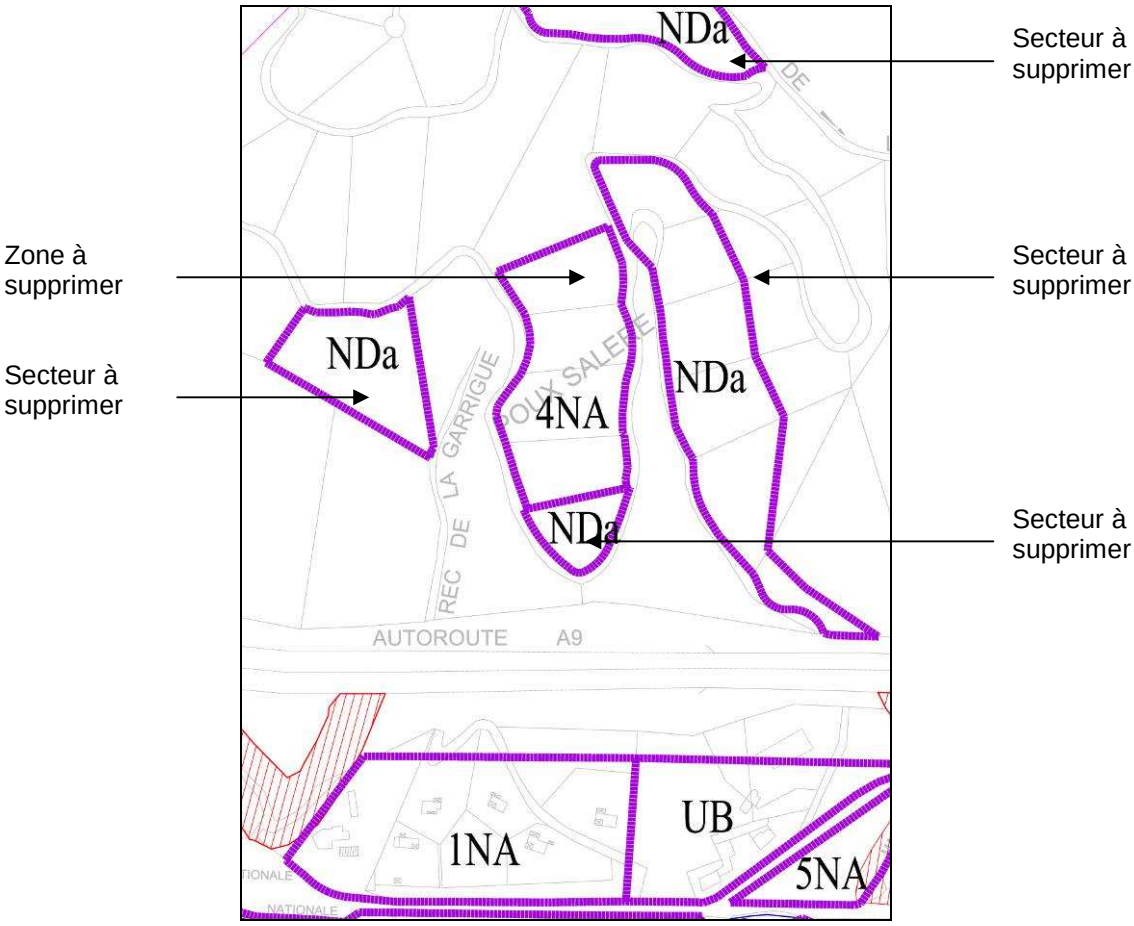
c. *Suppression des zones à risques*

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation a été approuvé le 19 novembre 1997, après la création des zones urbanisables qui découlent du POS.
Ainsi, actuellement, certaines zones sont classées comme urbanisables dans le POS opposable, mais le PPR en interdit toute construction, du fait de l'existence d'un risque fort.

La révision du POS en PLU est donc l'occasion de clarifier la situation vis à vis des risques et de limiter au maximum les populations exposées.

- La zone 4NA

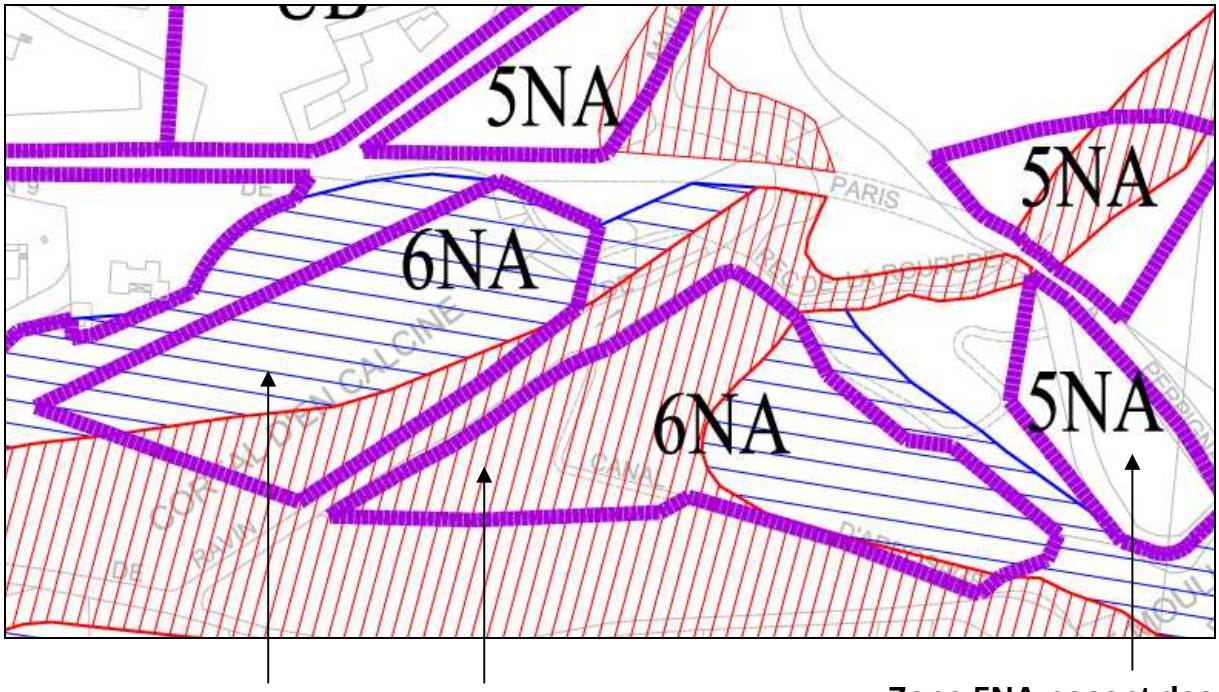
Il existe dans le POS opposable une zone 4NA destinée à l'implantation d'habitat de loisirs. Elle se situe sur les hauteurs de Les Cluses et se trouve éloignée de l'urbanisation.
Cet éloignement, couplé à la prégnance de la forêt et des risques d'incendie qui en découlent pose des questions de sécurité.
La commune souhaite donc retirer cette zone 4NA des zones d'urbanisation futures ainsi que les secteurs NDa, d'implantation d'aire de loisirs, liés à la 4NA.



La zone 4NA : isolée sur les hauteurs de Les Cluses

- Les zones 6NA

Au POS opposable, ces zones sont destinées à recevoir à terme un camping communal.
Elles sont cependant entièrement couvertes par le zonage de risque d'inondation au PPRI approuvé en 1994. Les accès possibles sont aussi touchés par cet aléa. De plus, ils se font par la zone 5NA présentant des problèmes de sécurité insolubles par rapport à la RD900. Une augmentation de la population exposée à ces risques n'est pas souhaitable.
Ce sont les raisons pour lesquelles la commune a décidé de retirer ces zones du PLU.

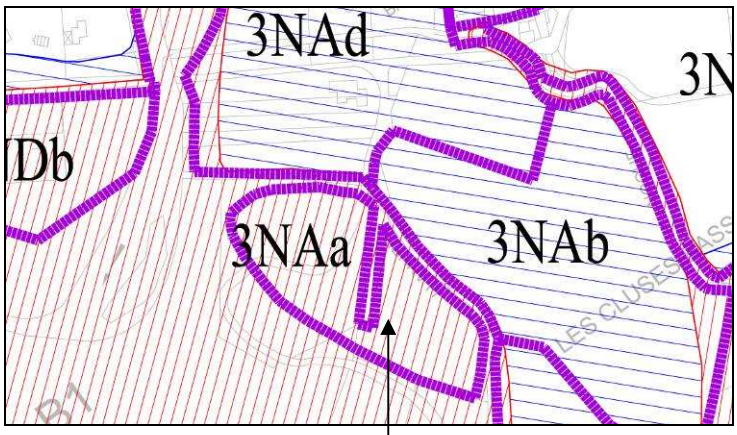


Zones à supprimer

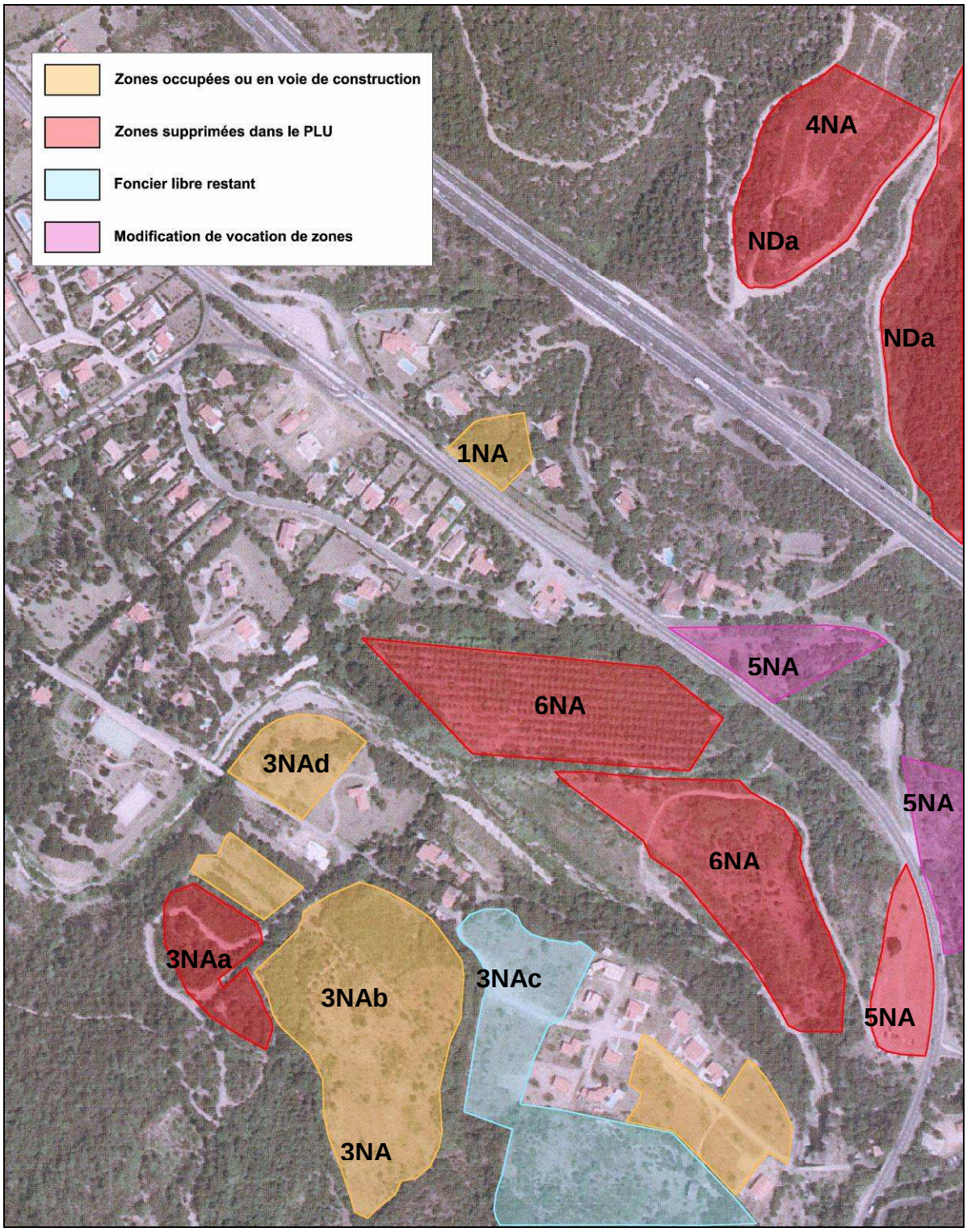
Zone 5NA posant des problèmes de sécurité et accès à la 6NA

- Le secteur 3NAa

Ce secteur prévoit à court terme l'implantation d'habitations individuelles sous forme de lotissements ou groupes d'habitations. Il se trouve totalement dans la zone de risque d'inondation fort. Il est donc décidé de le supprimer des zones à urbaniser.



Secteur à supprimer



Les Cluses, ou un POS en fin de vie

En bleu clair, les seuls terrains ouverts à l'urbanisation restants sur toute la commune.
Les terrains marqués en rouge représentent les zones qui seront supprimées au futur PLU.
La municipalité se trouve donc dans une position difficile lorsqu'elle doit proposer des terrains à des personnes désireuses de s'installer sur Les Cluses.

d. *Une meilleure prise en compte des risques d'incendies*

Un Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt a été prescrit par arrêté préfectoral du 26 mai 2007.
Les études liées à ce plan ont déterminé des zonages d'aléas et de risques. Le projet de PLU intègre dans son zonage et son règlement, les prescriptions relatives aux conclusions de ces études, consécutivement à des réunions de travail avec les services en charge de l'élaboration du PPRIF (DDAF et ONF).
Ces modifications de zonages visent à garantir la sécurité publique des habitants (2AU et 6AU).

e. *Le contrôle du développement de l'urbanisation*

Il s'agit ici de mieux réglementer l'urbanisation dans les zones existantes afin d'éviter une densification urbaine non souhaitée qui provoquerait des conflits d'usage et des problèmes de fonctionnement.
En effet, les parcelles des lotissements de première génération disposent de grandes superficies dont le règlement pourrait permettre la construction d'une deuxième habitation. Cette densification nuirait à l'esprit originel des lotissements et poserait des problèmes en terme de réseaux et de stationnements.

3. Les projets d'aménagement

Le projet de PLU n'est pas seulement cantonné aux extensions des zones urbanisables. La commune souhaite aussi proposer des services à la population d'une qualité accrue.

a. *Le centre administratif et culturel*

La salle polyvalente va subir des changements majeurs. Agrandie, elle accueille une permanence de la mairie, la bibliothèque municipale et accueillera une permanence médicale.
L'équipe municipale souhaite voir s'y installer un commerce de type bistrot de pays ou un multiple rural, magasin de première nécessité.
Il est avéré que ce type d'aménagement ne peut exister que par les subventionnements que la commune de Les Cluses pourraient dégager.

L'extension du centre sera l'occasion d'agrandir la salle à usage des associations et réceptions afin d'adapter sa capacité aux besoins de la commune.

b. *L'espace à vocation culturelle*

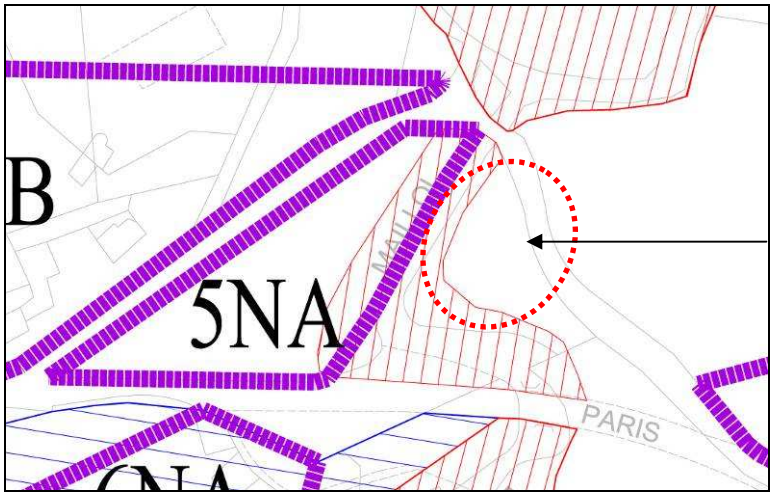
Dans la Cluse haute, près de l'église Saint-Nazaire, la commune souhaite installer un espace culturel polyvalent (qui puisse faire autant office de musée temporaire que de salle de réception) afin notamment de mettre en valeur le riche patrimoine historique de Les Cluses. Elle vient de faire acquisition d'une grange qui fera l'objet pour cela de réhabilitations.

c. *L'installation d'activités commerciales*

Un marchand de fruits et légumes souhaiterait s'installer sur la parcelle 272 située près de la zone 5NA. Actuellement, ce marchand se trouve en bordure de D900 en

direction du Perthus. Le transfert de la RN9 aux services du Conseil Général pose la question des terrains attenants à la route. En effet, il ne semble pas possible que le vendeur installé en bord de voie puisse rester à son emplacement actuel. Il jouit d'un système de dérogation-autorisation, renouvelé en 2007, mais dont le devenir est incertain.

L'installation de ce commerce de proximité à l'emplacement prévu permettrait de rapprocher la population locale de cette activité, tout en garantissant une proximité et visibilité à la RD900.



Toutefois, toute installation devra éviter la zone de risque fort (le service des RTM devra être consulté).

d. *Le développement des cheminements doux*

La commune dispose d'un grand potentiel de cheminements piétonniers sur son territoire et plusieurs projets tant quotidiens que ludiques sont en cours pour mailler la commune.
Ici aussi, l'aménagement de la D900 diminuera l'effet de frontière de la voie, par des traversées marquées et sécurisées et garantira une accessibilité totale aux centres de vie.
Cela permettra aussi la connexion aux sentiers à caractères ludiques qui sont envisagés à Les Cluses
Les '*Sentiers d'Emilie*' sont des promenades familiales, classées très facile à facile (d'une durée maximum de 2h30) dans un environnement de qualité. En plus de la réalisation du parcours, la randonnée est référencée dans un guide départemental des sentiers d'Emilie, qui participe ainsi à la découverte du territoire traversé
Une voie verte traverse la commune et relie les thermes du Boulou au Perthus. Son tracé est en cours de réfection.
Le départ d'un circuit de randonnée[5] se situe à la Cluse del Mitg. C'est une boucle qui part vers le Sud jusqu'au col de Panissars. Elle est connectée au GR10

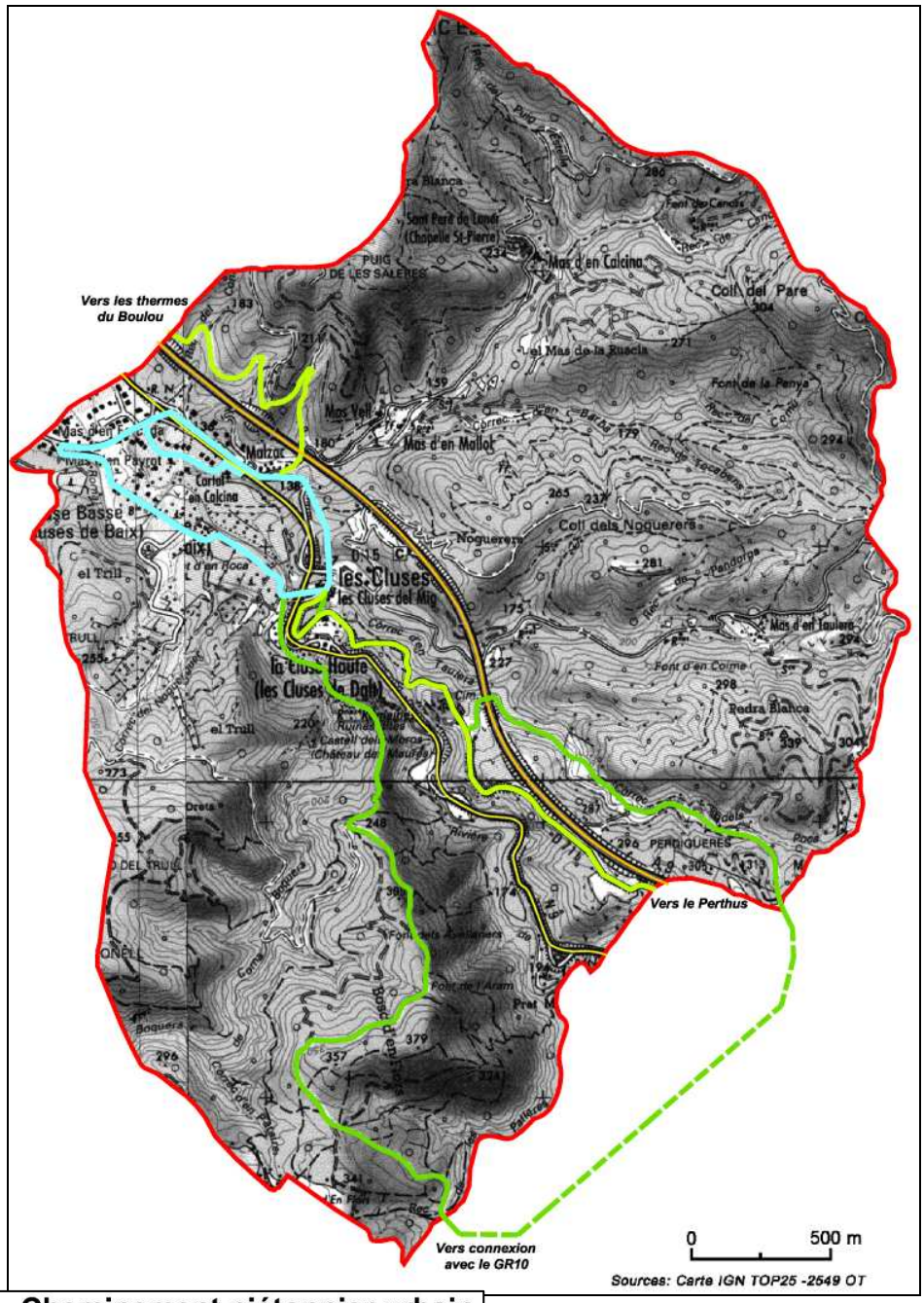
e. *La promotion du tourisme vert*

Les réalisations traitées ci-dessus concourent à la volonté d'un développement du tourisme local à vocation verte.

[5] Guide transfrontalier de randonnées, Albera Viva

Cette orientation s'effectue à l'échelle intercommunale avec le SCOT littoral Sud ainsi que le Pays Pyrénées Méditerranée, qui ont pour ambition de développer, diversifier et fédérer les offres de tourisme et de promotion. Il s'agit de capitaliser sur les atouts et la culture d'un massif peu touché par le tourisme à grande échelle, mais dont la proximité de ce dernier sur le littoral peut présenter un intérêt certain.
Les patrimoines à Les Cluses sont importants et un tourisme pratiqué à l'échelle de la commune profitant d'une promotion collective aurait des effets bénéfiques en terme économique et d'image. Car la commune dispose d'un fort potentiel touristique propice à l'installation de gîtes ruraux (un cadre naturel à proximité des grands axes de communications et des grands sites du département).

Cheminements piétonniers à Les Cluses



2. Evolutions du document d'urbanisme

Le projet urbain précédemment observé induit un développement du document d'urbanisme communal, que cela soit au niveau des délimitations, de leurs réglementations, ou bien des incidences du plan sur l'environnement. Il a reçu l'aval du syndicat mixte lors de la commission urbanisme du … 2009 (*cf. courrier en annexes*).

1. Evolutions spatiales

Le projet de PLU redéfinit le zonage communal. Le tableau ci-après quantifie ces modifications. Les plans centrés sur les parties urbaines, en pages suivantes, permettent de les localiser.

POS opposable		PLU révisé	
UA	7 566	UA	9 860
UB	15 158	UB	13 731
		UBa	1 427
1NA	186 201	1AU	93 463
		1AUa	27 098
		1AUb	65 640
3NA	11 286	2AU	8 713
3NAa	9 111	X	0
3NAb	22 576	2AUa	22 576
3NAc	56 938	2AUb	56 938
3NAd	22 166	2AUc	22 166
4NA	17 137	X	
5NA	27 297	3AU	16 687
		3AUa+	2 429
6NA	30 435	X	
7NA	23 840	4AU	23 248
8NA	8 945	5AU	3 945
		5AUa+	2 034
		5AUb+	5 000
9NA	14 721	6AU	14 911
		7AU	5 601
NC	59 375	A	59 375
NCa	11 277	Aa	11 277
ND	8 138 127	N	8 253 465
NDa	52 428	X	
NDb	7 912	Na	7 912
TOTAL	**8 722 496**	**TOTAL**	**8 722 496**

453 377 → 395 467 (*-57 910*)

70 652 → 70 652

8 198 467 → 8 256 377 (*+57 910*)

(unité : m²)

Les surfaces des secteurs sont additionnelles à celles des zones auxquelles elles sont rattachées.

X : zone ou secteur supprimé au PLU

+ : zone ou secteur créé à partir du zone du POS qui avait une autre destination.

Zone/Secteur non occupé au POS opposable

Zone/Secteur partiellement occupée au POS opposable

Zone/Secteur significativement ou totalement occupée

Zone/Secteur naturel ou agricole

Tableau représentant l'évolution des surfaces des différentes zones du document d'urbanisme

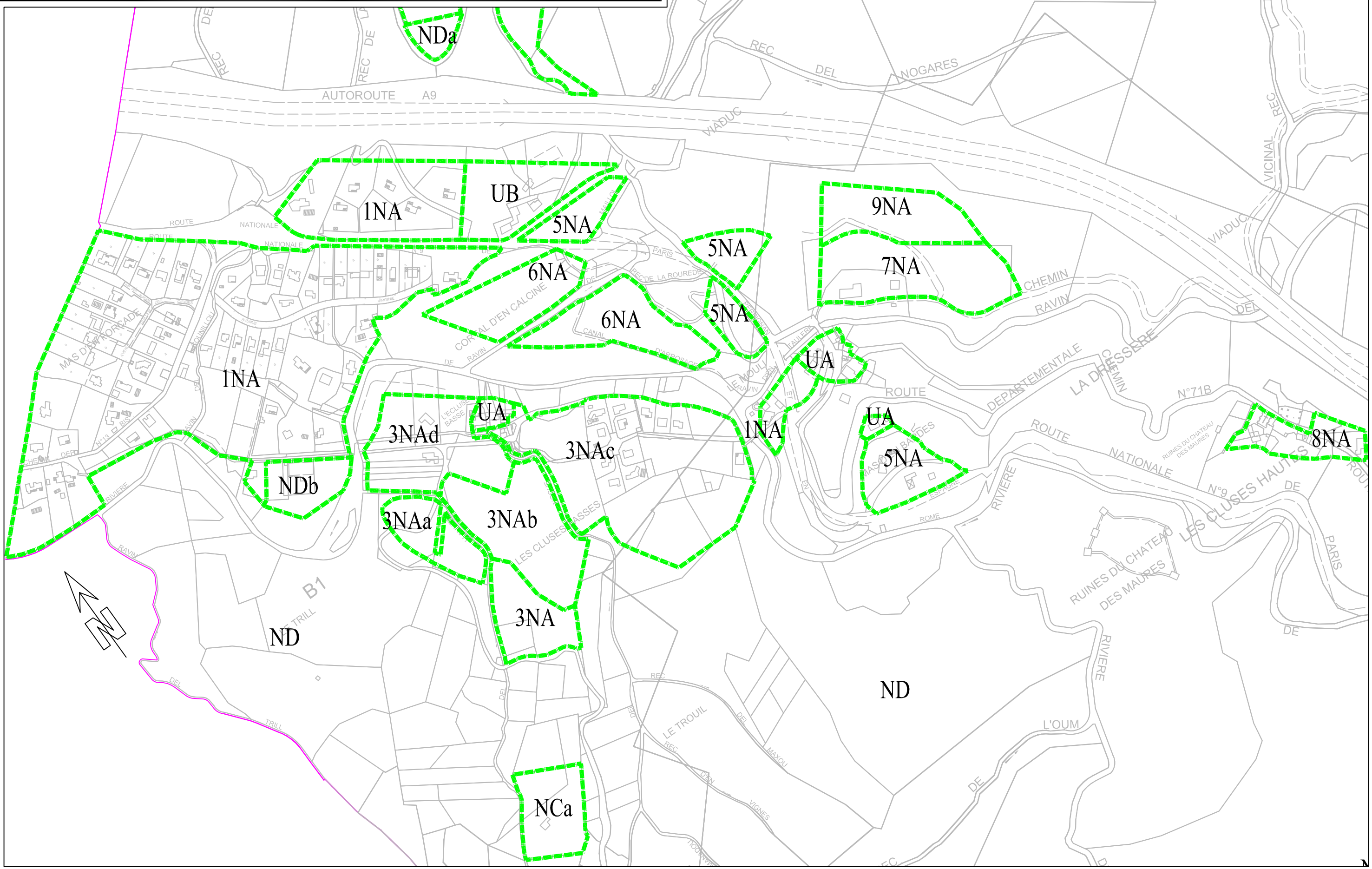
MICHEL SALSAS
Agence d'Architecture et d'Urbanisme
Michel SALSAS
2, rue Quéya 66 000 PERPIGNAN
Tél. 04.68.34.32.74 - Fax. 04.68.34.80.48

Réf.: 0305-CLU01-PLU-JL

ZONAGE DU POS OPPOSABLE

approuvé le 21/12/1985

Agrandissement sur la partie urbanisée 1/5000°



MICHEL SALSAS
Agence d'Architecture et d'Urbanisme
Michel SALSAS
2, rue Quéya 66 000 PERPIGNAN
Tél. 04.68.34.32.74 - Fax. 04.68.34.80.48

PLAN DE ZONAGE PLU
- Projet au 13 novembre 2008 -
Agrandissement sur la partie urbanisée 1/5000°

1AUa
UBa
UB
3AU
3AUa
6AU
7AU
4AU
UA
1AUb
1AU
2AUc
2AUb
2AUa
2AU
Na
N
Aa
5AUa
5AU

Zonage à modifier

Voir Schéma d'organisation
Règlement -

RUINES DU CHATEAU DES MAURES

COMMUNE DE

Il est intéressant de constater que la portion de territoire classée en zone naturelle sera augmentée de plus de 5 hectares, alors que les zones urbanisées en perdront dans leur globalité près de 6.
Les zones et secteurs agricoles ne sont pas modifiés (il en va de même pour les règlements correspondants).
Les variations du plan sont mineures, essentiellement du fait de la reconversion d'anciennes zones 5NA[6]. Il n'y a plus d'emplacements réservés dans le PLU.
Le secteur 5AUa concerne l'extension du cimetière communal.

2. Evolutions réglementaires du plan

Comme au niveau spatial, les transformations réglementaires sont peu importantes, du fait qu'une grande partie des zones sont déjà occupées et construites.
Toutes les zones prennent en compte le PPRI approuvé et l'état d'avancement des études du PPRIF.
Parmi les zones d'urbanisation existantes au POS et remplies, une seule règle concernant la zone 1AU a été modifiée. Il s'agit de la création d'un secteur 1AUb, dans lequel les superficies minimales ouvrant la constructibilité des parcelles ont été relevées dans le but d'éviter une densification anarchique, contraire à l'esprit du lotissement initial[7], et qui provoquerait des dysfonctionnements (capacités des réseaux inadaptées, manque de place pour les stationnements…).
Les extensions de la zone UA[8] reprendront la rédaction du POS dont les règles n'ont pas été modifiées.
Pour les zones qui sont définies ou redéfinies par le projet de plan, des modifications substantielles ont été apportées au règlement.

a. Prise en compte du risque d'incendie dans la zone 2AU

Le PPRIF, en cours d'élaboration, est pris en compte par le règlement[9].
Cette zone et les secteurs afférents sont partiellement construits.
Dans le but d'une amélioration de la sécurité publique, des règles ont dû être adaptées. Pour toutes les zones et secteurs concernés, l'article 6 et les reculs sont imposés aux constructions. Chaque zone ou secteur a un recul spécifique.
La plus grande évolution, toujours avec l'objectif d'améliorer la sécurité publique, concerne le secteur 2AUb (2NAc au POS opposable) qui fait l'objet d'un schéma d'organisation inclus en annexe du règlement.
L'ouverture à l'urbanisation est soumise à la réalisation d'une desserte par voie périmétrale et à l'inconstructibilité des terrains situés au sud de ladite 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.

b. Le parti urbain de la zone 3AU

A l'approbation du PLU, une zone requalifiée (3AU) et un secteur supplémentaire (3AUa) seront ouverts à l'urbanisation.

---

[6] Pour plus d'informations, se reporter à la partie III.4.a et aux deux plans des pages précédentes.
[7] Le parti d'aménagement initial du lotissement prévoyait un bâti aéré sur de grandes parcelles.
[8] Cf. partie III.4.b
[9] Le règlement du PLU a été travaillé en concertation avec les services de la DDAF et de l'ONF en charge de l'élaboration de ce document. Voir parties III.2.2 et III.4.2.a.

La zone a vocation à accueillir de l'habitat (dans un îlot de mixité urbaine) et/ou de l'hôtellerie.
La rédaction garantit une certaine homogénéité urbaine par rapport au reste du village et aux abords immédiats (Auberge de Les Cluses).
Le secteur 3AUa est destiné exclusivement à l'installation de commerces de proximité.

c. *Développement contrôlé de l'urbanisation*

Les superficies ouvertes à l'urbanisation dans le projet de document sont minimes à l'échelle de la taille du territoire. Néanmoins, à l'échelle de la population, une ouverture immédiate de la totalité des zones constructibles pourraient entraîner des perturbations dans la vie du village.
Une zone d'urbanisation future dédiée à de l'habitat, a été classée en 7AU, d'urbanisation future bloquée. Elle ne pourra s'urbaniser qu'après modification du PLU.
Cela garantit une progression de l'urbanisation et une diminution du mitage.
Cette politique permet de favoriser le remplissage des zones existantes et des zones ouvertes à l'urbanisation dès approbation du Plan Local d'Urbanisme. Elle permet d'éviter une évolution démographique trop importante, difficilement gérable.

Il en va de même pour la zone 6AU, concernant des activités qui est située au-dessus la zone 4AU.

d. *Prise en compte du projet autoroutier*

La mise en 2x3 voies du tronçon Perpignan-frontière espagnole a été classée en Projet d'Intérêt Général (PIG) par le directeur des routes du Ministère de l'Equipement des transports et du tourisme le 30 décembre 1994.

Le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique prévoit la mise en compatibilité des documents d'urbanisme au PIG.

Pour Les Cluses, il préconise une nouvelle rédaction afin de prendre en compte ce projet, dans les zones traversées, à savoir, les zones 1NA, 9NA ND et un secteur NDa du POS opposable.
Ce secteur a été supprimé (voir ci-avant).
Dans le PLU, les zones sont devenues respectivement 1AU, 6AU et N.

Les propositions de rédaction présentes dans le dossier ont été incluses dans le règlement du PLU.

e. *Prise en compte du projet de la ligne THT enterrée*

Le projet de connexion électrique internationale entre la France et l'Espagne, après de nombreuses variantes et protestations sera enterré dans toute la longueur entre Baixas (France) et Santa Llogaia (Espagne), dans une logique de moindres impacts environnementaux et paysagers[10]. La traversée des Pyrénées se fera par un tunnel

[10] Cf. partie sur la prise en compte de la THT en partie I.

situé à proximité du tunnel de la Ligne à Grande Vitesse. Les Cluses est concernée par ce cas.
Le dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique de ce projet prescrit la mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes traversées.

A Les Cluses, il préconise un ajout rédactionnel du règlement de la zone ND du POS opposable, sur notamment les articles ND1 et ND2, autorisant les affouillements et exhaussements liés au fonctionnement du service public de transport de l'électricité.
Dans le cadre de la révision du POS en PLU, la zone ND devient zone N.
Les propositions de rédaction sont incluses dans le règlement du PLU.

f. Prise en compte des télécommunications

Le décret du 11 mai 2010 institue des nouvelles servitudes (opposable à toute autorisation d'urbanisme touchée) concernant les perturbations et obstacles (dite PT1) et faisceaux hertziens (PT2) engendrées par les réseaux de télécommunications.
La servitude PT1 couvre la protection des centres de réceptions contre les perturbations électromagnétiques. Il convient d'éviter les constructions pouvant interférer avec les ondes (structures métalliques notamment).
La servitude PT2 concerne la protection d'émission et de réception radioélectriques contre les obstacles. Elle instaure un périmètre où les constructions ne doivent pas gêner les communications d'ondes.

g. Une meilleure protection de l'église Saint-Nazaire

La concertation avec le Service Départemental de l'Architecture et des Paysages à mis au jour le besoin de mieux réglementer les abords immédiats de l'église Saint-Nazaire, classée monument historique[11]. Toute la Cluse haute était classée en 8NA au POS opposable (zone bloquée, nécessitant une modification du POS pour ouvrir à l'urbanisation, où seules les réhabilitations et extensions minimes étaient autorisées).

Le PLU affine le zonage, en requalifiant une partie de l'ancienne 8NA en secteur 5AUb de protection maximale (seules les réhabilitations peuvent êtres autorisées). La zone 5AU reste bloquée jusqu'à modification du PLU.
Un secteur 5AUa est créé pour permettre d'étendre le cimetière.

V. Incidences du PLU sur l'environnement

Il s'agit dans cette partie d'apprécier les incidences du projet de plan sur l'environnement.

1. La ressource en eau[12]

Le réseau d'alimentation en eau potable existant, ainsi que les capacités de production actuelles, sont compatibles avec les besoins engendrés par les apports

[11] Cf. partie I.2.3.a, les monuments historiques
[12] Sources : GAEA, annexes sanitaires

de population liés au projet urbain. Le schéma directeur d'alimentation en eau potable, à réaliser, sur le réseau de Les Cluses permettra d'optimiser son fonctionnement (amélioration du rendement, …), ainsi que le raccordement des futures zones urbanisées.

Le suivi des préconisations du schéma directeur d'assainissement réalisé en 2007 permettra de répondre aux besoins des futures zones urbanisables. La création d'une station d'épuration sur le hameau de Les Cluses del Mitg est de nature à améliorer la qualité des rejets d'eaux usées.
Pour les autres secteurs, la mise en place de systèmes de traitement en assainissement individuel fera suite à une étude à la parcelle de définition de la filière la plus appropriée à son aptitude des sols à l'assainissement (étude géo-pédologique conformément à la réglementation), dans le but de limiter les risques de pollutions des sols.

La réalisation des tunnels pour la LGV et la ligne électrique THT enterrée n'auront pas d'incidences sur les aquifères locaux (cf. études d'impact respectives). Dans tous les cas des suivis hydrogéologiques seront opérés. Ces ouvrages n'ont pas d'incidences également sur les différents objectifs du SDAGE Rhône-Méditerranée.

2. Utilisation des sols et préservation des espaces naturels

Le projet de PLU de Les Cluses est axé sur une optimisation du zonage existant et sur la suppression des zones présentant des risques naturels trop élevés.
La prise en compte des risques a été un des moteurs de la présente révision.
Les espaces naturels seront plus importants dans le PLU qu'ils ne le sont dans le POS. L'urbanisation de Les Cluses gagnera également en sécurité (voir l'aménagement de la RD900) et en compacité. Les espaces où se situent les zones à urbaniser sont déjà assez fortement anthropisés.
Ces mesures participent à une gestion raisonnée et durable du territoire.

Le règlement impose des mesures fortes, comme pour le secteur 2AUb (voies périmétrales, zones tampon de débroussaillement obligatoire dans la partie urbanisée). Cela permet de diminuer les risques d'incendies et d'améliorer les moyens de lutte.
La rédaction de celui-ci, permet également l'installation et l'intégration des dernières techniques liées aux énergies renouvelables pour les constructions.

Le projet de PLU n'aura pas d'impact sur les activités agricoles du fait du faible développement de celles-ci sur la commune et de leurs localisations.

Il n'aura pas d'incidences sur les ZNIEFF et la ZICO qui sont présentes. Les projets de tunnel LGV et THT, enterrés sur la totalité de la traversée de la communes n'auront pas d'impact sur ces zonages environnementaux

MICHEL SALSAS
Agence d'Architecture et d'Urbanisme
Michel SALSAS
2, rue Quéya 66 000 PERPIGNAN
Tél. 04.68.34.32.74 - Fax. 04.68.34.80.48

Le projet urbain du PLU de Les Cluses

VIADUC

A9

RD900

70

Carrefour D900/D13b, traversée urbaine de Les Cluses

Arrêts de bus

L'auberge de Les Cluses

70

Centre culturel et admnistratif, permanence de la mairie, permanence médicale...

Mairie

Carrefour D900/D71b, Accès à la Cluse del Mitg

Vers la Cluse Haute, le cimetière et l'espace à vocation culturelle

RD71b

RD13b

Espace ludique, Terrain de tennis

RD900

2AUb - Zone dédiée au débroussaillement

- Urbanisation déjà réalisée ou en cours
- Zone urbanisable restante au POS
- Zones ouvertes par le PLU
- 'Zone verte' du secteur urbanisé de Les Cluses
- Pôle attractif
- Aménagement de carrefours dangereux
- Projet d'installation de commerce de proximité
- Mise en valeur du patrimoine
- Boucle piétonnière urbaine
- Chemins de randonnées pédestres à vocation ludique

SYNTHESE

CONSTATS

La population de Les Cluses s'accroît de manière constante. A l'horizon 2025 la population peut être estimée aux alentours des 400 habitants. Elle vieillit.

La faible part de logements vacants démontre de l'attrait de cadre de vie de Les Cluses. Cependant, le monotype des constructions pose des problèmes pour l'installation de jeunes ménages. Le manque de diversité de logements réduit les possibilités de trajectoires de vie complète sur la commune.

Le manque d'activité sur la commune augmente le sentiment de Les Cluses 'lieu de vie' exclusif.

Le POS arrive en fin de vie avec le remplissage de la plupart de ses zones urbaines. Il ne reste plus beaucoup de terrains libres.

Les contraintes géographiques (relief) et administratives (risques naturels, servitudes d'utilité publique) réduisent fortement les possibilités d'extension de la zone urbanisée.

L'insécurité routière des habitants par rapport à la D900 est avérée et montre l'inadaptabilité des aménagements présents.

La dispersion des hameaux rend difficile l'unité du village et la localisation de certaines zones à urbaniser est inadaptée.

ENJEUX DU PROJET URBAIN

Assurer une certaine mixité urbaine et permettre à de jeunes ménages de s'installer à Les Cluses.

Contrôler l'étalement urbain en respectant les différentes problématiques, tout en conservant son cadre de vie.

Sécuriser la traversée de la commune et lui donner un caractère urbain. Cet aménagement devra constituer l'épine dorsale de Les Cluses, connectant toutes les parties du village par des cheminements sécurisés (autant automobile que piétonniers).

Traiter l'entrée de ville pour donner un sentiment d'urbanité du village.

Proposer un véritable projet urbain à l'échelle de Les Cluses.

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

Commune de LES CLUSES

1ERE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU

PADD

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

6.4.2

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

COMMUNE DE LES CLUSES

REVISION DU POS EN PLU

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Avril 2011

Agence d'Architecture et d'Urbanisme Michel SALSAS
143, avenue de la Côte Radieuse
66100 Perpignan

SOMMAIRE

I. QU'EST-CE QU'UN PADD ? 3

II. LES ELEMENTS QUI ONT SERVI A LA MISE EN PLACE DES ORIENTATIONS DU PADD 4

A. DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES 4
B. DONNEES SPATIALES 4
C. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT 5

III. LE PROJET URBAIN DE LES CLUSES 7

A. RETROUVER L'URBANITE DU VILLAGE PAR L'AMELIORATION DES DEPLACEMENTS 7
1. L'aménagement de la RD900, sécurité et aménagement urbain 7
a. Sécuriser les insertions automobiles sur la départementale 7
b. Sécuriser les dessertes locales 9
c. Réunifier le village par les cheminements doux 9
d. Boucler le village par les cheminements doux 9
2. Marquer la présence du village 9
B. LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION 11
1. Diminuer l'exposition de la population aux risques 11
2. Etendre l'urbanisation de façon raisonnée et tendre vers des coutures urbaines 11
e. Requalifier des zones déjà existantes 11
f. Affirmer le positionnement de la Cluse del Mitg 11
3. Affirmer le contrôle de l'urbanisation future 12
g. Diversifier la population et la typologie urbaine communale 12
h. Densifier l'urbanisation nouvelle selon les besoins 12
C. METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE COMMUNAL 12
1. Développer le tourisme alternatif à Les Cluses 12
i. Développer les cheminements piétonniers à vocation de loisirs 12
j. Favoriser l'implantation d'activités touristiques liées à la nature 14
2. Préserver l'environnement 14
3. Améliorer la vie quotidienne 14
k. Asseoir la position du centre administratif et culturel 14
l. L'espace à vocation culturelle 14
m. Développer les activités économiques 14

I. Qu'est-ce qu'un PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), pièce obligatoire du Plan Local d'Urbanisme, définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme :

- Le respect du principe d'équilibre entre développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels ou agricoles.

- Le principe de diversité et de mixité urbaines en prévoyant notamment les capacités de construction en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements

- L'utilisation économe et la protection des espaces dans un souci de développement durable en intégrant les besoins présents et futurs en logements, déplacements, gestion des eaux et des risques naturels…

Il doit être l'expression de la vision stratégique du développement et de la mise en valeur du territoire de la commune pour le moyen et long terme.
Il fixe les grandes orientations du projet communal. Les documents graphiques et le règlement du PLU doivent être en cohérence avec le PADD. Il ne s'agit pas d'un document technique détaillé.

Le PADD découle des objectifs communaux définis dans la délibération de prescription de la révision de POS en PLU prise en date du 30 mars 2004.

- Recréer l'urbanité de la commune et améliorer l'entrée de ville et la traversée de ville,

- Adapter le zonage du document d'urbanisme aux problématiques actuelles

Par la même délibération, la commune a également lancé la concertation avec la population, avec notamment, la mise à disposition d'un registre et la permanence régulière d'un élu.

Comme son nom l'indique, le PADD est une prise en compte du **développement durable**. Cette notion peut se définir comme « **un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs** »[1].

[1] *1987, Commission mondiale sur l'environnement et le développement, ONU, Rapport Brundtland*

II. Les éléments qui ont servi à la mise en place des orientations du PADD[2]

A. Données socio-économiques

La population légale de Les Cluses s'élevait à 219 habitants en 1999, soit une densité de 27 habitants au km². Une estimation complémentaire établit une population à 243 habitants en 2007.

Cette croissance est constante depuis les années 60. Elle est le produit du seul solde migratoire

La forte proportion de personnes âgées tranche avec la faible présence de jeunes sur le village. Ce vieillissement de la population peut poser des problèmes à terme.

L'habitat sur la commune se caractérise par une faible proportion de résidences secondaires et de logements vacants. Cependant, la typologie du bâti, principalement de grandes maisons sur de grandes parcelles, ne permet pas une population diversifiée. Les propriétaires sont très largement majoritaires.

La commune n'est pas un grand centre d'emploi. Elle est polarisée par les centres urbains environnants. Néanmoins, l'activité touristique représente une part non négligeable des emplois de la commune. La zone artisanale est en cours de remplissage et compte 5 artisans. L'activité agricole est marginale.

B. Données spatiales

Le territoire de Les Cluses s'installe en jonction entre les massifs des Albères et du Vallespir. La limite entre ces deux reliefs est la rivière Rome, qui incise une plaine alluviale où se sont installées les occupations humaines. Le finage communal est colonisé en grande partie par de la forêt.

Le milieu naturel de Les Cluses induit des aléas et contraintes variés qui conditionnent et limitent fortement les installations de population nouvelle.

Les habitants 'souffrent' des voies de communication existantes. En effet, la commune est traversée par deux voies d'envergure internationale, l'autoroute A9 et la Route Départementale 900, qui posent entre autre des problèmes de sécurité routière et de nuisances. La dichotomie entre les besoins des habitants et les nécessités de transports internationaux est défavorable à la population locale. Les déplacements sur ces voies sont même dangereux.

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 de la commune ne sont que peu marquées.

[2] *Pour plus de renseignements, se reporter au rapport de présentation du PLU.*

De plus, le Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1985 ne répond plus aux problématiques actuelles d'aménagement sur la commune.

C. Perspectives de développement

Compte tenu de la demande en logements, des terrains à urbaniser encore disponibles au POS opposable et des zones du projet de PLU, la population peut être estimée à 400 habitants aux alentours de 2025.

	2007	2012	2025
Projection modérée	**243**	**328**	**400**
Projection forte	243	394	519

Projections démographiques à l'horizon 2025

Ces projections sont compatibles avec celles du SCOT littoral Sud.
Ces données prennent en compte les surfaces disponibles tout en conservant le caractère communal.

L'évolution future doit prendre en compte les trois parties précédemment étudiées afin de tendre vers un développement durable et respectueux, dans le cadre de la compétence du document d'urbanisme, de toutes les composantes du territoire.

L'équipe municipale a donc élaboré un ensemble de réflexions et de stratégies d'intervention afin de répondre aux mieux aux exigences de l'aménagement du territoire de Les Cluses.

Ces exigences ont mené aux orientations d'aménagement présentées dans les parties ci-après.

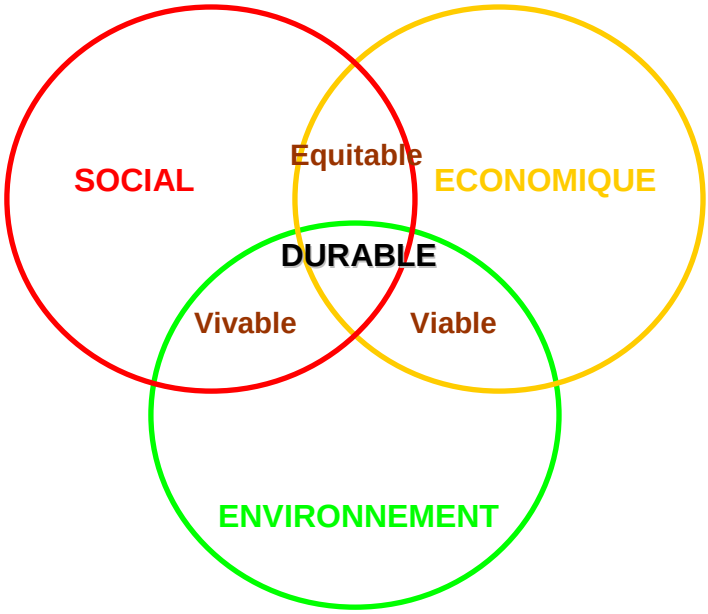


Schéma du triptyque de définition du développement durable

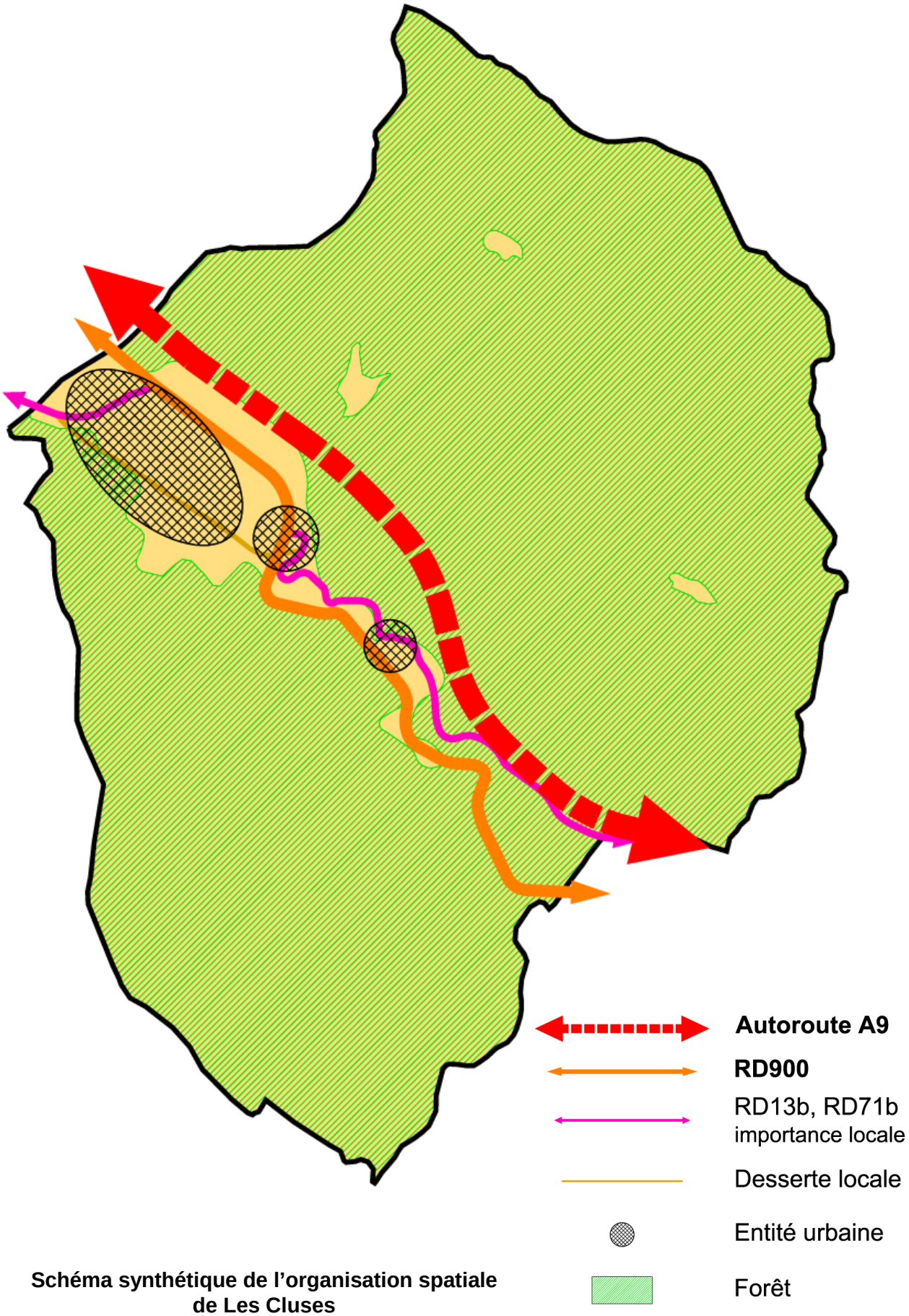


Schéma synthétique de l'organisation spatiale de Les Cluses

III. Le projet urbain de Les Cluses

Compte tenu des contraintes aussi bien naturelles qu'administratives, la municipalité a fixé des objectifs pour sa commune qui se traduisent dans les orientations d'aménagement suivantes. Toutes ont pour objectif l'amélioration de la qualité de vie du village.

La stratégie du projet s'axe sur la volonté de réunification du village et de la sécurisation des déplacements, orientations motrices de tout le développement futur de Les Cluses.
En effet, c'est autour de ces dispositions que tout le projet urbain pourra être mis en place.

Retrouver l'urbanité du village par l'amélioration des déplacements
L'organisation et la localisation de la RD900 posent des problèmes majeurs pour la vie quotidienne des Clusiens[3].
L'action principale est donc d'améliorer la corrélation entre cette voie de communication et le village.

1. L'aménagement de la RD900, sécurité et aménagement urbain

(Voir plan indicatif en page suivante)

La municipalité souhaite supprimer la coupure physique et les dangers provoqués par la RD900.
Cette voie représente un enjeu de transit international. Pour les habitants, cette artère de communication est vitale pour la desserte du village. Cependant, la cohabitation de ces différents usages se fait au détriment des clusiens. Actuellement, le tracé et les vitesses autorisées, n'indiquent pas la traversée d'un village.
Néanmoins, la RD900 est utilisée quotidiennement par les habitants (accès au village, au centre administratif et culturel et arrêts de bus).

L'ancienne nationale fera l'objet d'aménagements[4] qui permettront une meilleure gestion des usages.

a. Sécuriser les insertions automobiles sur la départementale

Projet phare de la municipalité, l'aménagement se caractérise par la réalisation d'un carrefour giratoire qui marquera l'entrée de ville. Cette réalisation permettra de réduire les vitesses constatées lors de la traversée de la commune et d'offrir une insertion sécurisée sur la voie pour les habitants ainsi qu'une insertion balisée pour les piétons (scolaires, etc…).
Les différents carrefours présents sur le tracé de la RD900 devront aussi faire l'objet de mesures d'aménagement afin de réduire les risques d'accidents causés par des dessertes locales.

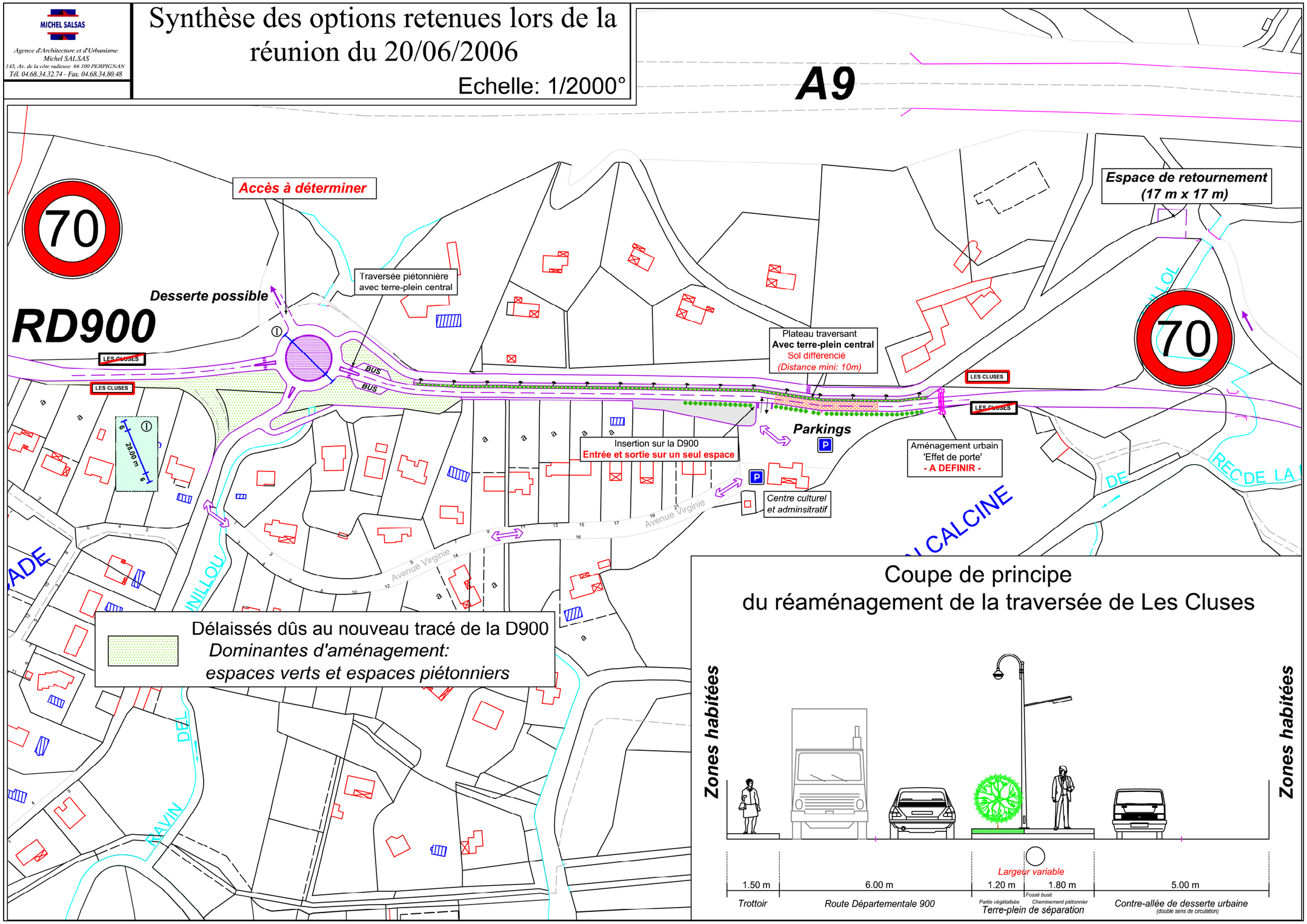
Le nombre de points d'insertion sera ainsi diminué.

[3] *Cf. Rapport de présentation du PLU*
[4] *L'aménagement principal est décrit dans le rapport de présentation, partie III, 4.1*

MICHEL SALSAS
Agence d'Architecture et d'Urbanisme
Michel SALSAS
143, Av. de la côte radieuse 66 100 PERPIGNAN
Tél. 04.68.34.32.74 - Fax. 04.68.34.80.48

Synthèse des options retenues lors de la réunion du 20/06/2006

Echelle: 1/2000°



Coupe de principe du réaménagement de la traversée de Les Cluses

b. Sécuriser les dessertes locales

Une branche du futur carrefour giratoire sera dédiée à la desserte des habitations situées en amont de la RD900 par une contre-allée indépendante à double sens de circulation. A terme, une boucle pourrait permettre de desservir toute la commune sans avoir le handicap de la route départementale. Un accès sera possible par la route communale qui dessert ce secteur (ancien tracé de la RN9), seulement dans le sens Perthus - Boulou.

c. Réunifier le village par les cheminements doux

La RD900 constitue aujourd'hui une barrière pour les habitants de Les Cluses.
Des aménagements sur la RD900 destinés aux modes de transports alternatifs à la voiture seront réalisés afin de sécuriser les traversées de cette voie.

Il y aura deux passages piétonniers sur la voie. L'un se situera à proximité du carrefour giratoire dans la branche qui part en direction du Perthus au niveau des arrêts de bus, l'autre se trouvera au niveau du centre administratif et culturel.

Tous deux devront disposer de terre-pleins centraux permettant de sécuriser les traversées notamment pour les personnes à mobilité réduite. Le franchissement de la RD900 se fera en deux temps avec une pause à mi-parcours.

d. Boucler le village par les cheminements doux

L'objectif de la municipalité est de proposer des cheminements doux pour toute la population de la partie agglomérée de Les Cluses. Ainsi, les différents hameaux du village seront connectés entre eux.

2. <u>Marquer la présence du village</u>

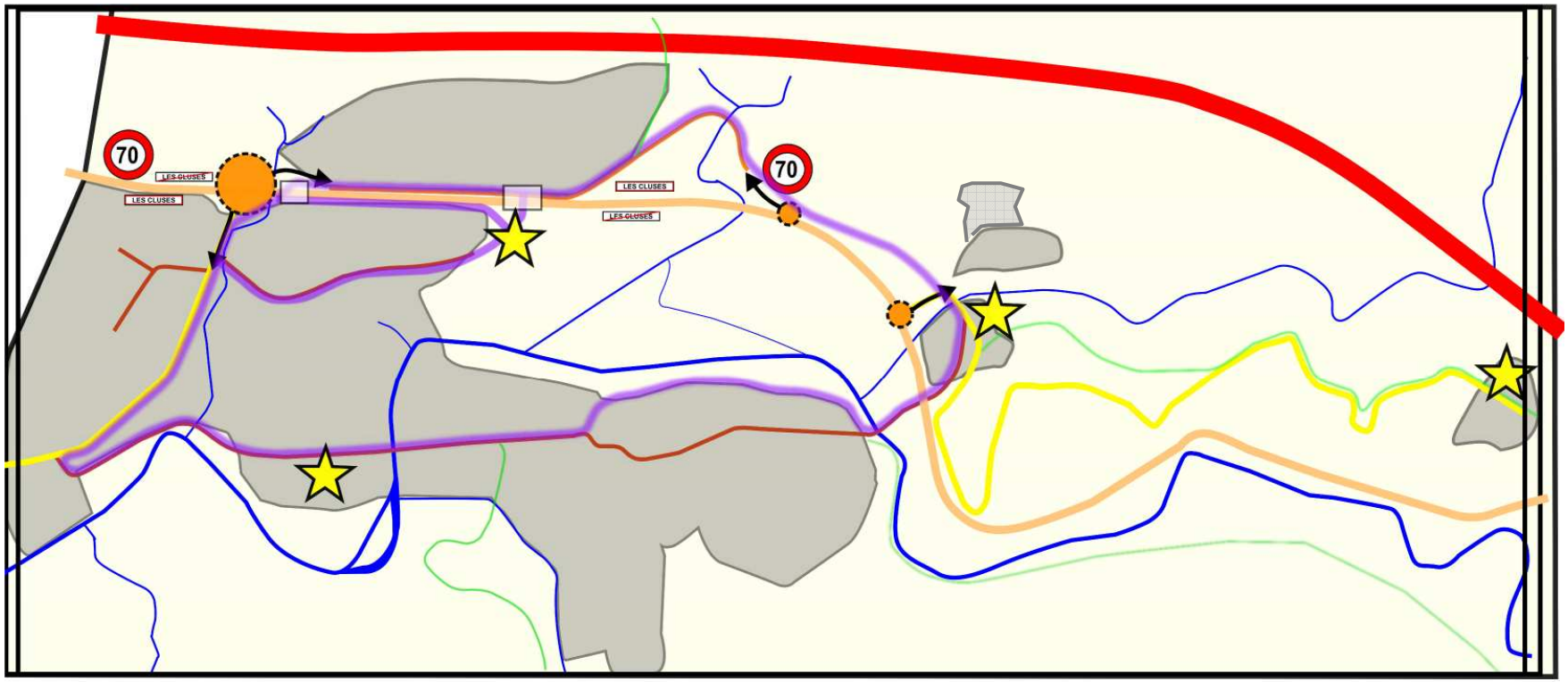
Ce projet signifiera à toutes les personnes empruntant la RD900 à ce niveau une présence urbaine. En effet, l'aménagement de la RD900 sera accompagné de diverses plantations et autres mobiliers urbains comme des lampadaires. De plus, les vitesses autorisées seront diminuées.
La municipalité ambitionne de transformer cet espace de cloisonnement en lien de réunion des différentes entités urbaines.

3. <u>Repenser l'organisation viaire de la Cluse del Mitg</u>

Il est envisagé, à terme, postérieurement aux projets cités ci-dessus de réfléchir à une nouvelle organisation de la traversée de ce secteur par la RD71b.
Il s'agit de modifier le tracé viaire de la départementale afin de sécuriser la place la mairie.

Cela permettra en sus d'accroître le caractère urbain de ce secteur en donnant une urbanisation en forme de berceau.

- PROJET URBAIN -
REORGANISATION DES DEPLACEMENTS A LES CLUSES



Légende:

Voies existantes:
- Autoroute A9
- RD900
- RD secondaires
- Desserte locale

Eléments communaux:
- Zone urbanisée/ urbanisable
- Cours d'eau
- Lieu de centralité

Aménagements sur la D900:
- Contre-allée de desserte
- Carrefours à aménager et les dessertes des habitations
- Traversée piétonnière sécurisée de la D900
- Limitations de vitesses
- Traversée sécurisée de la D900

Tracés de cheminements doux:
- Cheminements doux urbains
- Cheminements doux de loisirs

A. Le développement de l'urbanisation

Cette partie est particulièrement importante à Les Cluses du fait des contraintes naturelles et administratives existantes.

1. Diminuer l'exposition de la population aux risques

Le POS avait été approuvé en 1985. Il répondait aux préoccupations de l'époque.
Depuis, les problématiques ont changé, et surtout des documents relatifs aux risques naturels sont appliqués sur la commune depuis 1997.

Les zones urbanisables existantes au POS et qui présentent une exposition aux risques forts, d'inondation ou de mouvements de terrain seront supprimées.
Il en va de même pour les zones situées en bordure de la RD900 et dont l'aménagement de la traversée urbaine traitée ci-avant ne permet pas une desserte ou une insertion améliorée.

Les zones qui présentent un risque d'incendies ont été modifiées afin de garantir la sécurité publique des habitants sur les prescriptions du PPRIF en cours et des services de l'Etat[5].

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

L'extension des zones d'habitat du futur document d'urbanisme est le fruit de nombreuses réflexions liées à aux différentes problématiques actuelles.
Il s'agit de satisfaire les demandes d'installation tout en préservant le caractère et le cadre de vie. Les extensions permettront de relier les hameaux entre eux.

e. Requalifier des zones d'urbanisation future existantes

Toujours dans l'objectif de ne pas exposer plus de population aux risques et devant la pénurie de zones urbanisables, la seule possibilité restante a été de reconvertir les seules zones existantes au POS et de les reclasser en zone d'urbanisation à vocation d'habitation.
Il s'agit d'anciennes zones commerciales (5NA au POS), aujourd'hui toujours inoccupées et dont les accès prévus se situaient sur la RD900. Les aménagements routiers cités précédemment viendront améliorer les conditions de sécurité routière et garantiront aux habitants un meilleur accès à leurs habitations, en clarifiant les circulations automobiles.

f. Affirmer le positionnement de la Cluse del Mitg

Ce secteur est le centre de Les Cluses, (avec la mairie, la salle des mariages…). Cependant, cette centralité ne s'exprime pas assez. C'est la raison pour laquelle la municipalité ambitionne de travailler l'organisation urbaine de ce petit hameau en le densifiant.
Il s'agira d'étendre la zone constructible afin de rajouter quelques habitations, et permettre, à terme, avec l'aménagement de la RD71b, d'affirmer une structure urbaine en berceau plus conforme à un centre de village.
Les constructions nouvelles devront respecter les typologies du bâti existant dans le cœur du village.

[5] Cette problématique a fait l'objet d'une concertation poussée avec les services de l'Etat, qui ont imposé les prescriptions développées dans le règlement du PLU

3. Affirmer le contrôle de l'urbanisation future

L'installation de population nouvelle sur la commune ne doit pas être le fruit d'une évolution 'au fil de l'eau'.
Il est essentiel pour le devenir du village de favoriser l'implantation d'une population plus jeune.

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 population.
Le règlement du PLU prendra les dispositions adéquates afin de permettre la construction de petits groupes d'habitation dans les nouvelles zones à urbaniser.

h. Densifier l'urbanisation nouvelle selon les besoins

La diversification de la typologie urbaine entraînera une nécessaire densification de l'urbanisation.
Cependant, elle ne s'appliquera pas de manière égale sur toutes les zones à urbaniser de la commune.

Les autres, qui se situent en amont de la RD900 et à la Cluse del Mitg seront un peu plus denses. Cela confortera la présence du village depuis la route départementale.

B. Mettre en valeur le patrimoine communal

La municipalité souhaite valoriser le patrimoine présent sur la commune.

1. Développer le tourisme alternatif à Les Cluses

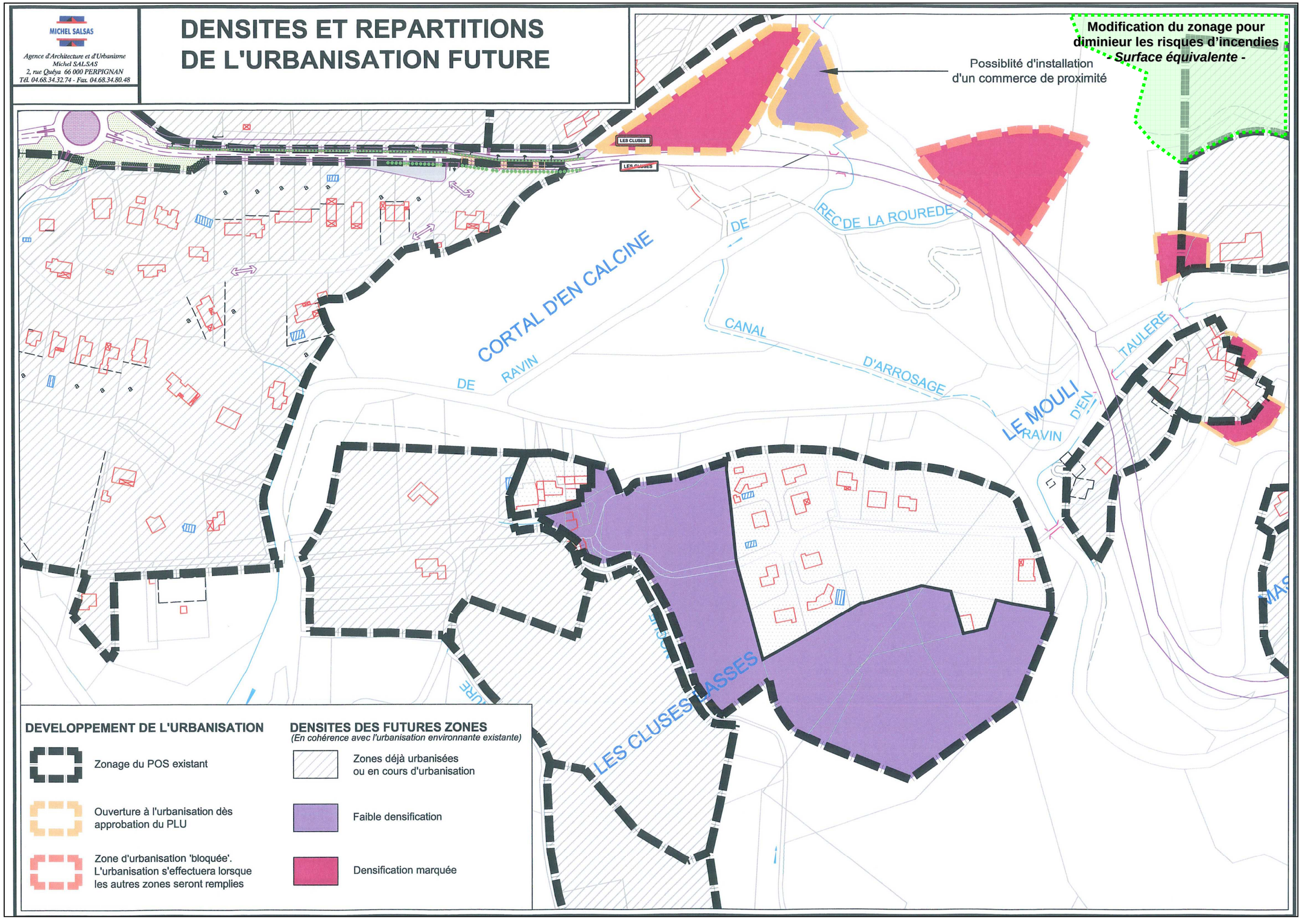
De par sa situation, la commune dispose d'un potentiel touristique intéressant. Dans un cadre naturel, se trouvent de nombreux monuments et sites d'observations grandioses.
L'équipe municipale souhaite donc accroître le tourisme dans la commune. Ce type de tourisme est complémentaire avec les activités de tourisme de la côte littorale (dans la partie Est du territoire du SCOT Littoral Sud).

i. Développer les cheminements piétonniers à vocation de loisirs

Cette action consiste à favoriser l'aménagement de chemins de randonnées, dans une logique supra-communale. Le document d'urbanisme devra permettre la réalisation de tels projets (parcours et signalétique) sur les nombreux chemins que compte la commune en zone naturelle.
Des connexions avec les cheminements piétonniers urbains sont prévues et possibles.

MICHEL SALSAS
Agence d'Architecture et d'Urbanisme
Michel SALSAS
2, rue Quéya 66 000 PERPIGNAN
Tél. 04.68.34.32.74 - Fax. 04.68.34.80.48

DENSITES ET REPARTITIONS DE L'URBANISATION FUTURE



j. Favoriser l'implantation d'activités touristiques liées à la nature

La commune souhaite voir le développement du tourisme rural sur son territoire. Il convient que le règlement du PLU prenne en compte la possibilité de réaliser des installations liées au tourisme « vert » (gîtes ruraux, activités équestres…).

k. Concilier urbanisation et patrimoine historique

Le projet de PLU vise à améliorer la relation entre l'urbanisation de la Cluse haute et l'église classée de Saint-Nazaire ainsi que ses fortifications.
Le bâtiment et les parcelles attenantes sont donc gélées à toute urbanisation nouvelle (secteur 5AUb créé). Sont seulement autorisées les réhabilitations et les extensions mesurées de l'existant.

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.

3. Améliorer la vie quotidienne

La municipalité envisage de renforcer les services à la population.

l. Asseoir la position du centre administratif et culturel

La salle polyvalente occupe aujourd'hui une position importante dans la vie communale (permanence de la mairie, bibliothèque municipale,…). Le projet d'aménagement de la RD900 prévoit son maintien.
Le règlement du PLU devra donc garantir la possibilité d'extensions et d'installations d'activités afin de s'adapter aux besoins de la commune.

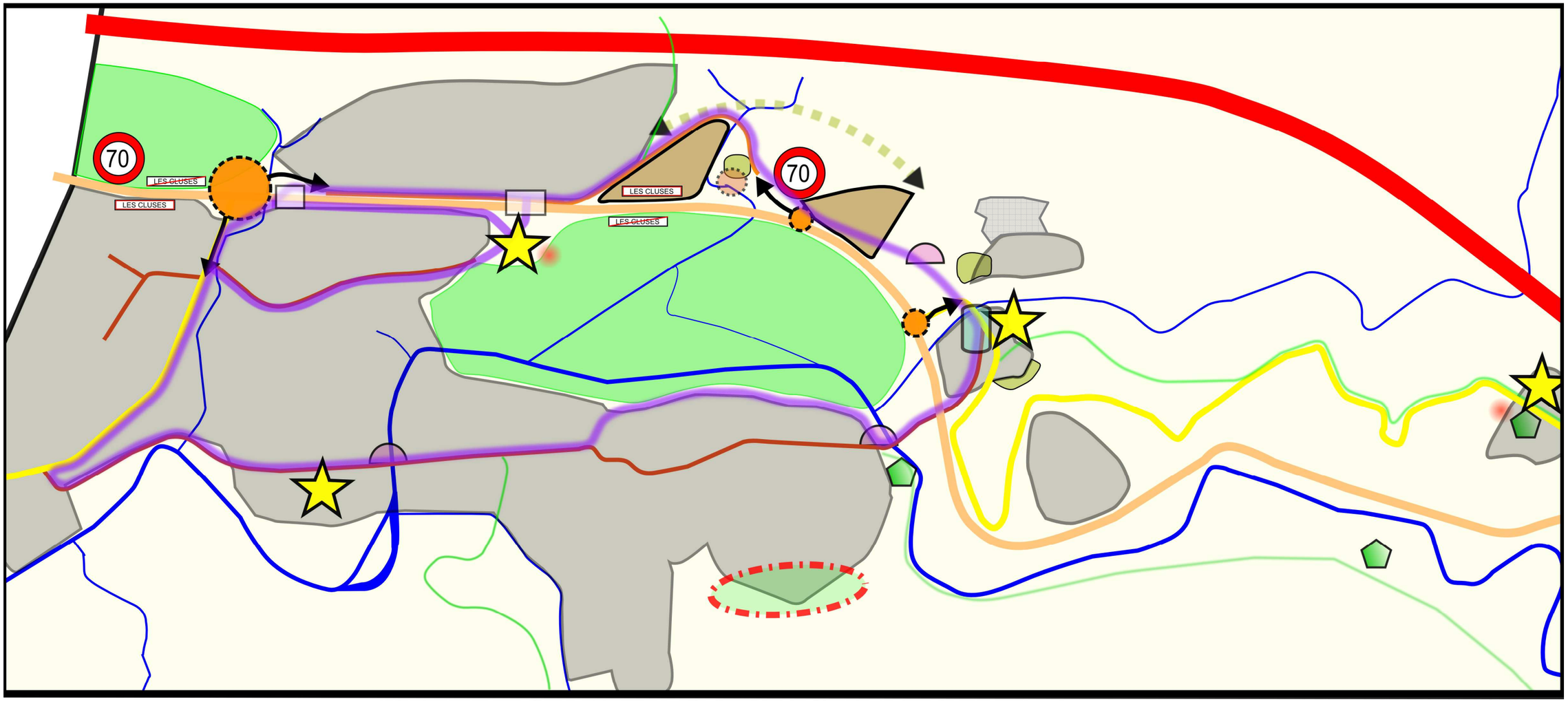
m. L'espace à vocation culturelle

La commune s'est récemment dotée d'un nouvel équipement à vocation culturelle, une ancienne grange qui servira d'espace culturel polyvalent.
Le règlement devra permettre les aménagements et le stationnement nécessaires à un confort d'utilisation optimal.

n. Développer les activités économiques

Les Cluses dispose sur son territoire de petits commerces de proximité. La municipalité souhaite, dans le cadre de la restructuration urbaine de son territoire, favoriser l'installation de petites structures commerciales qui serviraient autant aux touristes qu'aux habitants du village.

SYNTHESE DU PROJET URBAIN DE LES CLUSES



Légende:

Voies existantes:
- Autoroute A9
- RD900
- RD secondaires
- Desserte locale
- Zone destinée exclusivement au débroussaillement pour des raisons de sécurité publique, imposée par la DDAF et l'ONF (cf. règlement)

Eléments communaux:
- Zone urbanisée/ urbanisable
- Cours d'eau
- Lieu de centralité
- Elément fort du patrimoine

Aménagements sur la D900:
- Contre-allée de desserte
- Carrefours à aménager et les dessertes des habitations
- Traversée piétonnière sécurisée de la D900
- Limitations de vitesses
- Ajouts de signalisation d'entrée d'agglomération

Tracés de cheminements doux:
- Cheminements doux urbains
- Cheminements doux de loisirs
- Installation de petit commerce
- Espaces verts
- Aménagement de la RD71b au niveau de la Cluse del Mitg

Projets du PLU et extensions:
- Changement de destination de zone
- Réunification du village
- Extensions d'urbanisation
- Développement culturel et/ou administratif
- Mise en valeur du patrimoine

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

Commune de LES CLUSES

1ERE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU

PLANS DE ZONAGE

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

6.4.3

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

COMMUNE DE MONTESQUIEU

COMMUNE DE MAUREILLAS-LAS-ILLAS

COMMUNE DE L'ALBERE

COMMUNE DE

COMMUNE DU PERTHUS

MAUREILLAS-LAS-ILLAS

Droit de Préemption Urbain

Site archéologique inventorié

Pour une localisation exacte, se reporter aux annexes du PLU

MICHEL SALSAS
143, avenue de la côte radieuse
66100 PERPIGNAN
Tél : 04.68.34.32.74
E-mail: michel.salsas@wanadoo.fr

S.C.P. FERRIER LEDUC BOYER
Géomètres Experts
D.P.L.G. Associés
138, Rue Pierre CIFFRE
66000 PERPIGNAN
Tél : 04.68.66.96.02
Fax : 04.68.66.98.11
E- mail : scp.flb@wanadoo.fr

DEPARTEMENT DES PYRENEES - ORIENTALES

COMMUNE DE

LES CLUSES

PLAN LOCAL D'URBANISME

ECHELLE : 1 / 5000°

DECOUPAGE EN ZONES

Indice AA

MODIFICATIONS :

Date d'approbation: 28/04/2011

COORDONNEES : SYSTEME LAMBERT III

REFERENCE : D.REF

DATE	DESSINE	VERIFIE
DA	HU2	HU2

Droit de Préemption Urbain

Site archéologique inventorié

Pour une localisation exacte, se reporter aux annexes du PLU

UNE DE

MICHEL SALSAS
143, avenue de la côte radieuse
66100 PERPIGNAN
Tél : 04.68.34.32.74
E-mail: michel.salsas@wanadoo.fr

S.C.P. FERRIER LEDUC BOYER
Géomètres Experts
D.P.L.G. Associes
138, Rue Pierre CIFFRE
66000 PERPIGNAN
Tél : 04.68.66.96.02
Fax : 04.68.66.98.11
E- mail : scp.flb@wanadoo.fr

DEPARTEMENT DES PYRENEES - ORIENTALES

COMMUNE DE

LES CLUSES

PLAN LOCAL D'URBANISME

ECHELLE : 1 / 2500°

PLAN DE ZONAGE

Indice AA

MODIFICATIONS :		
DATE	DESSINE	VERIFIE
DA	HU2	HU2

Date d'approbation: 28/04/2011

COORDONNEES : SYSTEME LAMBERT III

REFERENCE : D.REF

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

Commune de LES CLUSES

1ERE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU

RÈGLEMENT ÉCRIT

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

6.4.4

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

COMMUNE DE LES CLUSES

REVISION DU POS EN PLU

REGLEMENT D'URBANISME



Avril 2011

MICHEL SALSAS

Agence d'Architecture et d'Urbanisme Michel SALSAS
143, avenue de la Côte radieuse
66100 Perpignan

SOMMAIRE

TITRE I : Dispositions générales applicables à toutes les zones

TITRE II : Dispositions particulières applicables aux zones urbaines

Zone UA

Zone UB

TITRE III : Dispositions particulières applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AU

Zone 2AU

Zone 3AU

Zone 4AU

Zone 5AU

Zone 6AU

Zone 7AU

TITRE IV : Dispositions particulières applicables aux zones agricoles

Zone A

TITRE V : Dispositions particulières applicables aux zones naturelles

Zone N

ANNEXE : schéma d'urbanisation 2AUb

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la Commune.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1.) Les articles L.421-4, R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

2.) Les articles L.111-7 à L.111-11 (sursis à statuer), L.442-1 et R.442-1 (lotissements), L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

3.) Les servitudes d'utilité publiques représentées sur un document annexé au Plan Local d'Urbanisme.

4.) Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant (s'il y a lieu) :
- les Z.A.C.,
- les Z.I.F.,
- les Z.A.D.,
- les secteurs sauvegardés,
- *les périmètres de restauration immobilière*,
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
- le SCOT

5.) La loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative à la protection de milieux de montagne (Articles L145-1à L145-13 et R.145-1 à R.145-10 du Code de l'urbanisme)

6.) Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles non équipées.

1.) Les zones urbaines dans lesquelles la capacité des réseaux existants est suffisante pour y admettre immédiatement les constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont :

a/ Les zones correspondant aux hameaux repérées par l'indice U.A. au plan.

b/ La zone correspondant à l'auberge repérée par l'indice U.B. au plan.

3.) Les zones à urbaniser à proximité desquelles se trouvent les voies publiques et réseaux

a/ Les zones à urbaniser repérées par les indices 1AU, 2AU, 3AU, 4AU

b/ Les zones d'urbanisation à terme repérées par les indices 5AU, 6AU et 7AU.

4.) Les zones agricoles, qui présentent un potentiel agronomique, biologique ou économique lié à l'agriculture. Elles sont repérées par l'indice A.

5.) Les zones de protection au titre de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique et esthétique repérée par l'indice N au plan.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - LOTISSEMENTS APPROUVES ANTERIEUREMENT AU P.L.U.

A titre exceptionnel :

En zone urbaine, le règlement d'un lotissement approuvé antérieurement à la publication du P.L.U prévaut sur les dispositions du présent règlement d'urbanisme.

ARTICLE 6 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS.

Les dispositions du PPRI instituées par arrêté préfectoral n° 97/4014 du 29/03/1996 et faisant l'objet d'une Servitude d'utilité publique PM1 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, doivent être respectées.

ARTICLE 7 - SITES ARCHEOLOGIQUES.

Sur l'ensemble des terrains où ont été découverts des sites archéologiques tels que recensés dans les documents graphiques et dans le dossier d'annexes (n°12) du PLU, les affouillements et l'exhaussements des sols sont interdits.

TITRE II

LES ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit de la partie dense agglomérée dont le caractère architectural est affirmé, à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales édifiées, de manière générale en ordre continu.

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 octo bre 1995 (Arrêté préfectoral n°97/4014 du 19 novembre 1997).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les campings, les caravanages, le stationnement des caravanes, le dépôt de véhicules neufs ou d'occasions, les garages collectifs de caravanes.
- Les villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les lotissements industriels et commerciaux.
- Les constructions à usage industriel ou artisanal.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre et décharges de toute nature, dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets, pneus usagés, vieux chiffons, etc...
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières, les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserves expresses des dispositions prévues au PPRI :

1) Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'alinéa 2 suivant et à l'article UA1.

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 susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

ARTICLE UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes, et classées en zone UA, par rapport aux voies et aux emprises publiques.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que s'il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NEANT.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H = 3/2 L).

Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.
Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoire.

Entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder huit mètres (exception faite des ouvrages techniques publics).

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

1. FORMES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les pentes de toiture seront comprises entre 29 et 33 %.

2. MATERIAUX

Les façades seront en pierres du pays rejointoyées au mortier de chaux de couleur similaire aux pierres.
Les toitures seront en tuiles canal.
Les fermetures seront en bois de couleur sombre.

3. CLOTURES

Les clôtures seront traitées de manière identique aux façades. Leur hauteur ne peut excéder 0,80 m au-dessus du sol.

ARTICLE UA12 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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.

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de surface de planchers de bureaux.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle, ou sur toute autre terrain dans un rayon de 300 m. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application des articles L.123-1-2, L.123-1-3 et R. 332-17 du Code de l'Urbanisme.
Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.

ARTICLE UA13 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

CHAPITRE II

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Cette zone comprend l'auberge existante. Elle est destinée à de l'hôtellerie et à de l'habitat.

Elle comprend un secteur UBa comportant des règles spécifiques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les campings, les caravanages, le stationnement des caravanes, le dépôt de véhicules neufs ou d'occasions, les garages collectifs de caravanes.
- Les villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les lotissements industriels et commerciaux.
- Les constructions à usage industriel ou artisanal.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre et décharges de toute nature, dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets, pneus usagés, vieux chiffons, etc...
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières, les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.
- Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'alinéa 2 suivant et l'article UB 1.

2. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol 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 susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCES

a) Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les voies express.

b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible de carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

d) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

e) Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.

f) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2. VOIRIE

a) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

b) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

c) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UB4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1. Alimentation en eau potable

a) Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, sous le contrôle de la commune.

b) Il en va de même pour les lotissements et les autres occupations ou utilisation du sol admises dans la zone.

2. Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, sous le contrôle de la commune.

Pour chaque dépôt de permis de construire, il est recommandé de produire une étude géo-pédologique qui indique la filière d'assainissement la mieux appropriée selon les caractéristiques de la parcelle.

b) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

c) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux lotissements et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

3. Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

d) Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées par le réseau d'eaux pluviales.

4. Réseaux divers

a) Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis de services compétents.

ARTICLE UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées à :
   - une distance de l'alignement ne pouvant être inférieure à 5 mètres dans la zone UB.
   - à l'alignement dans le secteur UBa.

2. Toutefois, les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

Pour les autres constructions, le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

3. De même, 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 situées dans l'environnement proche des constructions différemment édifiées, ou bien s'il s'agit de terrains en forte pente rendant difficile l'accès automobile et où les garages pourront être édifiés à l'alignement.

4. Des conditions différentes peuvent également être acceptées lors de travaux de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L > H/2).
   Dans le secteur UBa les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales aboutissant aux voies.

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

3. En outre, des constructions à usage d'annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives, sous réserve que leur hauteur hors-tout n'excède pas 3 mètres, que leur surface hors œuvre brute ne dépasse pas 15 m2, qu'elles ne servent pas d'habitation et qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

4. Enfin les piscines sont admises, à condition d'être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, 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 mètres (L > H + H' / 2).

2. Cette distance est réduite de moitié, pour les constructions en vis à vis pourvues d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation (salles d'eau, escaliers, cuisines...).

3. Des conditions différentes peuvent également être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 9,00 mètres.

b) Toutefois, un dépassement peut être admis après avis architectural motivé des services compétents :
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au paragraphe 2 a ci-dessus.
La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Généralités

a) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

b) Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2. Toitures et couvertures

a) Les terrasses partielles sont admises. Elles doivent alors être accessibles et traitées de façon traditionnelle, et être couvertes de carreaux de terre cuite ou de grès rouge.

b) Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

c) L'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuiles canal rouge ou similaires.

d) Le pourcentage de la pente doit être de 29 à 33 %.

e) Les souches de cheminées doivent être de volumétrie simple et de proportions harmonieuses. Les chapeaux de couverture doivent être intégrés au volume des souches.

3. Façades

a) Les enduits doivent être constitués exclusivement de chaux aérienne teintée dans la masse, avec finition de préférence lissée, ou enduits de même constitution.

b) Le nuancier de couleurs déposé en Mairie, est à respecter.

4. Climatiseurs

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade.

5. Conduits de ventilation

Les conduits de ventilation sont admis, à condition que leurs mécanismes soient dissimulés à l'intérieur des conduits, et que les éventuels chapeaux soient en tôle peinte de couleur rouille, s'ils ne sont pas maçonnés.

6. Enseignes et préenseignes

Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

7. Antennes

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques, ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant. Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret n°93-1195 du 22 octobre 1993).

8. Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article 10.
Une adaptation mineure peut être admise, si elle ne présente pas d'impact au niveau architectural.

9. Clôtures

a) Les clôtures doivent être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel : murettes en pierres apparentes ou talus plantés de plantes grasses. Les murettes enduites doivent répondre aux précédents paragraphes concernant les matériaux et les couleurs.

b) La hauteur des clôtures sur voies sera fixée, après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,5 mètre.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètres.

ARTICLE UB12 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

2. Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement ou de garage par logement.

b) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre.

c) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de surface de salle de restaurant.

d) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

e) Pour les entreprises artisanales et commerciales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente.

f) Pour les établissements de soins : une place de stationnement ou de garage pour 40 m² de surface hors-œuvre nette à créer.

g) La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB13 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute futaie pour 100 m² de terrain (essence locale).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le coefficient d'occupation de sols applicable à la zone UB est fixé à 0,20 et à 0,50 dans le secteur UBa.

2. Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en cas de restauration de
   Bâtiments existants antérieurement au 1er janvier 1997, lorsque ces restaurations sont destinées à permettre l'aménagement de commerces, de bureaux, d'établissements d'enseignement ou d'établissements de soins médicaux.

3. Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

TITRE III

LES ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1 AU

Dans cette zone, l'urbanisation est prévue à court terme pour des habitations individuelles.
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 1 995 (Arrêté préfectoral n° 97/4014 du 19 novembre 1997).

Elle comprend deux secteurs 1AUa et 1AUb comportant des règles spécifiques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les campings, les caravanages, le stationnement des caravanes, le dépôt de véhicules neufs ou d'occasions, les garages collectifs de caravanes.
- Les villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les lotissements industriels et commerciaux.
- Les constructions à usage industriel ou artisanal.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre et décharges de toute nature, dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets, pneus usagés, vieux chiffons, etc...
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières, les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.
- Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit.
- Les habitations collectives.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserves expresses des dispositions prévues au PPRI :

1.) Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'alinéa 2 suivant et à l'article 1 AU1.

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 susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Les habitations individuelles dans les lotissements ou dans les groupes d'habitations répondant aux conditions suivantes :
  - Zone 1AU et secteur 1AUa : surface minimale de 1000 m² de terrain par logement.
  - Secteur 1AUb : Surface minimale de 2500 m² de terrain par logement.

- Les constructions, installations, aménagements et dépôts directement liés et nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier de l'autoroute A9, dans le respect des prescriptions et des textes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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.

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.

Les accès directs depuis la RD900 sont interdits.

ARTICLE 1AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par des canalisations dont les caractéristiques seront suffisantes.

Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, sous le contrôle de la commune.
b) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.
c) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

Pour chaque dépôt de permis de construire, il est recommandé de produire une étude géo-pédologique qui la filière d'assainissement la mieux appropriée selon les caractéristiques de la parcelle.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux secs (éclairage, électricité, téléphone..).

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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 5 mètres.

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.

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.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si un bâtiment n'est pas implanté sur une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L = H/2).

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, pour des groupes d'habitations et des lotissements.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise des bâtiments au sol ne peut être supérieure à 30 % de la surface de la parcelle.
L'emprise au sol fixée à l'alinéa précédent ne s'applique pas aux groupes d'habitations et lotissements.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Elle ne peut excéder 8 mètres dans la zone 1AU et le secteur 1AUb, et 6,50 mètres dans le secteur 1AUa.

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

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

1. FAÇADES

Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, doivent être traités avec le même soin.

Sont interdits :
- les imitations de matériaux telles que : fausses pierres, faux moellons, fausses briques...
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que : briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment non teintés...
- les conduits de fumée en applique sur les murs de façades.

Les couleurs des façades seront choisies dans le nuancier déposé en Mairie.

Sont autorisées les façades en pierres, les enduits, les crépis, les briques de parement, les bardages en bois partiels.

2. TOITURES

Les toitures seront recouvertes de tuiles canal de couleur rouge terre cuite
Les pentes de ces toitures formeront avec l'horizontale une pente comprise entre 29 et 33 %.

Les toitures en verre partielles sont autorisées.

Les toitures terrasses peuvent être admises à condition d'être accessible et/ou végétalisées.

3. ENSEIGNES

Les enseignes sont intégrées aux volumes architecturaux.

4. CLOTURES

Les clôtures sont réglementées comme suit :

- Sur les limites séparatives aboutissant aux voies et les limites séparatives n'aboutissant pas aux voies : hauteur de 1,80 m
- Sur les limites séparatives longeant les voies et les espaces verts : hauteur 1,50 m.

5. PORTAILS – PORTILLONS

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

ARTICLE 1AU12 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé une place de stationnement par logement.

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.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé à moins de 100 mètres de celle-ci.

En cas de garage, il est formellement interdit de le transformer en pièce d'habitation ou en local destiné à tout autre activité entraînant la suppression de sa fonction.

Toutefois, les travaux visant la transformation de ce garage sont autorisés dans la mesure où la norme d'une place de stationnement privative 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.

ARTICLE 1AU13 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces non construits, hors 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).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 - 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 nécessaires au fonctionnement de services publics.

CHAPITRE II

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

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 1 995 (Arrêté préfectoral n° 97/4014 du 19 novembre 1997).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les campings, les caravanages, le stationnement des caravanes, les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions, les garages collectifs de caravanes.
- Les villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les lotissements industriels et commerciaux.
- Les constructions à usage industriel ou artisanal.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre et décharges de toute nature, dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets, pneus usagés, vieux chiffons, etc...
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières, les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.
- Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit.
- Les habitations collectives
- Les habitations individuelles hors lotissement ou groupe d'habitations dans les secteurs 2AUa, 2AUb, 2AUc.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserves expresses des dispositions prévues au PPRI :

1) Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'alinéa 2 suivant et à l'article 2 AU1.

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 susceptible 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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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**.**

ARTICLE 2 AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par des canalisations dont les caractéristiques seront suffisantes.

Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, sous le contrôle de la commune.
   Des précisions doivent être données sur le type de filière d'assainissement, sur l'aptitude des sols, sur le dimensionnement de l'ouvrage d'assainissement autonome et sur la longueur et la surface occupée par le système d'épandage.
   Pour chaque dépôt de permis de construire, il est recommandé de produire une étude géo-pédologique qui la filière d'assainissement la mieux appropriée selon les caractéristiques de la parcelle.

b) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.
c) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

Eaux pluviales

L'urbanisation des secteurs 2AUa, 2AUb et 2AUc ne pourra intervenir que moyennant une maîtrise globale et durable des écoulements d'eau naturels et artificiels. Afin de ne pas aggraver le ruissellement et les risques d'inondation par une imperméabilisation des sols, l'ensemble des eaux de ruissellement devra être traité suivant un mode de gestion approprié.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux secs (éclairage, électricité, téléphone..).

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 2AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT.

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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 des 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.

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si un bâtiment n'est pas implanté sur une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L = H/2).

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.

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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.

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Elle ne peut excéder 7 mètres.

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

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

1. FAÇADES

Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, doivent être traités avec le même soin.

Sont interdits :
- les imitations de matériaux telles que : fausses pierres, faux moellons, fausses briques...
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que : briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment non teintés...
- les conduits de fumée en applique sur les murs de façades.

Les couleurs des façades seront choisies dans le nuancier déposé en Mairie.

Sont autorisées les façades en pierres, les enduits, les crépis, les briques de parement, les bardages en bois partiels.

2. TOITURES

Les toitures seront recouvertes de tuiles canal de couleur rouge terre cuite

Les pentes de ces toitures formeront avec l'horizontale une pente comprise entre 29 et 33 %.

Les toitures en verre partielles et les toitures terrasses partielles sont autorisées.

3. ENSEIGNES

Les enseignes sont intégrées aux volumes architecturaux.

4. CLOTURES

Les clôtures sont réglementées comme suit :
- Sur les limites séparatives aboutissant aux voies et les limites séparatives n'aboutissant pas aux voies : hauteur de 1,80 m
- Sur les limites séparatives longeant les voies et les espaces verts : hauteur 1,50 m.

5. PORTAILS - PORTILLONS

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

ARTICLE 2AU12 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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.

ARTICLE 2AU13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces non construits, hors 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).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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 nécessaires au fonctionnement de services publics.

CHAPITRE III

ZONE 3AU

CARACTERE DE LA ZONE 3AU

Cette zone est destinée à recevoir à court terme de l'hôtellerie et de l'habitat.

Le secteur 3AUa est destiné exclusivement à des commerces.
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 1 995 (Arrêté préfectoral n° 97/4014 du 19 novembre 1997).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les campings, les caravanages, le stationnement des caravanes, les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions, les garages collectifs de caravanes.
- Les villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les lotissements industriels et commerciaux.
- Les constructions à usage industriel ou artisanal.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre et décharges de toute nature, dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets, pneus usagés, vieux chiffons, etc...
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières, les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.
- Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit.

ARTICLE 3AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserves expresses des dispositions prévues au PPRI :

1) Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'alinéa 2 suivant et à l'article 3 AU1.

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 susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

- Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

- 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 3AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Alimentation en eau potable
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par des canalisations dont les caractéristiques seront suffisantes.

Assainissement
Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux textes en vigueur.

Pour chaque dépôt de permis de construire, il est recommandé de produire une étude géo-pédologique qui la filière d'assainissement la mieux appropriée selon les caractéristiques de la parcelle.

Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers
Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain**.**

ARTICLE 3AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT.

ARTICLE 3AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les accès directs depuis la RD 900 sont interdits.

Les constructions doivent être édifiées en arrière de la RD 900 et des autres voies longeant les zones 3AU à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 3AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être à moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L=H/2).

ARTICLE 3AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NEANT

ARTICLE 3AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE 3AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet des bâtiments, ouvrages techniques, et cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 m.

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE 3AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

L'implantation des constructions doit épouser le terrain naturel en évitant les déblais ou remblais importants.

Formes

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les pentes de toitures seront en tuile comprises entre 29 et 33%.

Matériaux
Les façades seront en pierres du pays ou en maçonnerie enduite.
Les toitures seront en tuiles canal.

Couleurs
Les teintes des enduits et des fermetures seront choisies parmi celles déposées en mairie par les Services des Bâtiments de France.

Clôture
La hauteur des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1.50 m et sur les limites séparatives, 1.80 m.

Les clôtures sont traitées de manière identique aux façades.

Energie renouvelable
Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée par l'article 10.

ARTICLE 3AU12 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé une place de stationnement par logement.

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 50 m² de plancher de bureaux.

ARTICLE 3AU13 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces non construits, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute futaie pour 100 m² de terrain (essences locales).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU14 - 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 nécessaires au fonctionnement de services publics.

CHAPITRE IV

ZONE **4AU**

CARACTERE DE LA ZONE 4AU :

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 4AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les campings, les caravanages, le stationnement des caravanes.
- Les villages de vacances et les gîtes ruraux.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts à l'air libre et décharges de toute nature, dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets, pneus usagés, vieux chiffons, etc...
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières, les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.
- Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions,
  - les garages collectifs de caravanes.
- Les habitations individuelles et collectives.

ARTICLE 4AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'alinéa 2 suivant et à l'article 4AU1.

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

- Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 4AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection civile.

Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE 4AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, sous le contrôle de la commune.
   Des précisions doivent être données sur le type de filière d'assainissement, sur l'aptitude des sols, sur le dimensionnement de l'ouvrage d'assainissement autonome et sur la longueur et la surface occupée par le système d'épandage.
b) Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution.
c) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.
d) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

Pour chaque dépôt de permis de construire, il est recommandé de produire une étude géo-pédologique qui la filière d'assainissement la mieux appropriée selon les caractéristiques de la parcelle.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 4AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT.

ARTICLE 4AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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 5 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation de lotissements industriels, artisanaux ou commerciaux.

ARTICLE 4AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L = H/2).

Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

ARTICLE 4AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

NEANT.

ARTICLE 4AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT.

ARTICLE 4AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur relative
La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ce deux points. (H = L).

Hauteur absolue
La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m. (exception faite des ouvrages techniques publics).

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE 4AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

1) FORMES ET MATERIAUX
Les bâtiments doivent présenter une bonne qualité architecturale, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre et agglomérés de ciment... est interdit.

2) COULEURS
Les teintes des enduits, des bardages ... et des fermetures seront choisies parmi celles déposées en MAIRIE.

3) ENERGIE RENOUVELABLE
Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

ARTICLE 4AU12 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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 bureaux : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de planchers de bureaux.

Les places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagées à raison d'une place pour 3 emplois.

ARTICLE 4AU13 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 4AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable est fixé à 0,70.

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

CHAPITRE V

ZONE **5AU**

CARACTERE DE LA ZONE 5AU

La zone 5AU est destinée à recevoir à terme des constructions à usage d'habitation.

L'urbanisation correspondante ne deviendra effective qu'après modification du P.L.U.

Le secteur 5AUa correspond au cimetière et à son extension.
Le secteur 5AUb correspond à l'église Saint-nazaire et parcelles attenantes, à préserver en raison du caractère patrimonial du monument. Il ne peut être ouvert à l'urbanisation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 5AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le cadre du P.L.U, toute utilisation immédiate du sol est interdite, à l'exception des aménagements et des constructions liés au secteur 5AUa.

En conséquence, aucune autorisation ne peut être délivrée pour quelque opération que ce soit.

ARTICLE 5AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'aménagement et l'agrandissement mesurés de constructions existantes et sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.

L'aménagement et l'agrandissement du cimetière en secteur 5AUa.

Dans le secteur 5AUb, sont admis les réhabilitations des bâtiments dans les mêmes volumes que l'existant.

Sont admis les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, la gestion et l'entretien du domaine public autoroutier concédé.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 5AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

NEANT.

ARTICLE 5AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Dans le cas d'un aménagement ou d'un agrandissement mesurés de constructions existantes tels que prévus à l'article 5AU2, pour chaque dépôt de permis de construire, il est recommandé de produire une étude géo-pédologique qui la filière d'assainissement la mieux appropriée selon les caractéristiques de la parcelle.

ARTICLE 5AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT.

ARTICLE 5AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cas d'un aménagement ou d'un agrandissement mesurés de constructions existantes tels que prévus à l'article 5AU2, la distance comptée horizontalement de tout point de la partie du bâtiment concerné au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être égale à la situation existante du bâtiment.

ARTICLE 5AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

NEANT.

ARTICLE 5AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

NEANT.

ARTICLE 5AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT.

ARTICLE 5AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'un aménagement ou d'un agrandissement mesurés de constructions existantes tels que prévus à l'article 5AU2, la hauteur autorisée ne pourra pas être supérieure par rapport à l'existant.

ARTICLE 5AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

NEANT.

ARTICLE 5AU12 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

NEANT.

ARTICLE 5AU13 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

NEANT.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 5AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT.

CHAPITRE VI

ZONE **6AU**

CARACTERE DE LA ZONE 6AU

Cette zone est destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées.

L'urbanisation correspondante ne deviendra effective qu'après modification du P.L.U.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 6AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le cadre du P.L.U, toute utilisation immédiate du sol est interdite.

En conséquence, aucune autorisation ne peut être délivrée pour quelque opération que ce soit.

ARTICLE 6AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'aménagement et l'agrandissement mesurés de constructions existantes et sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.

Les constructions, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles d'être réalisés.

Les constructions, installations aménagements et dépôts, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol directement liés et nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier de l'autoroute A9, dans le respect des prescriptions et des textes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 6AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

NEANT.

ARTICLE 6AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT.

ARTICLE 6AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT.

ARTICLE 6AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

NEANT.

ARTICLE 6AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

NEANT.

ARTICLE 6AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

NEANT.

ARTICLE 6AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT.

ARTICLE 6AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

NEANT.

ARTICLE 6AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

NEANT.

ARTICLE 6AU12 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

NEANT.

ARTICLE 6AU13 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

NEANT.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 6AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT.

CHAPITRE VII

ZONE **7AU**

CARACTERE DE LA ZONE 7AU

Cette zone est destinée exclusivement à des habitations.

L'urbanisation correspondante ne deviendra effective qu'après modification du P.L.U.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 7AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le cadre du P.L.U, toute utilisation immédiate du sol est interdite.

En conséquence, aucune autorisation ne peut être délivrée pour quelque opération que ce soit.

ARTICLE 7AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles d'être réalisés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 7AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

NEANT.

ARTICLE 7AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT.

ARTICLE 7AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT

ARTICLE 7AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

NEANT.

ARTICLE 7AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

NEANT.

ARTICLE 7AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

NEANT.

ARTICLE 7AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT.

ARTICLE 7AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

NEANT.

ARTICLE 7AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

NEANT.

ARTICLE 7AU12 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

NEANT.

ARTICLE 7AU13 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

NEANT.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 7AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT.

TITRE IV

LES ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Cette zone est à protéger en raison de la valeur agricole des terrains, ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Le secteur Aa fait l'objet de règles spécifiques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les lotissements de toute nature, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs
- Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article A2
- Les établissements industriels, commerciaux et à usage de bureaux, les dépôts.
- Les établissements soumis à autorisation ou déclaration, sauf les activités classées correspondant aux activités de la zone.
- Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels, sportifs et administratifs.
- Les campings prévus aux articles R.111-42 et suivants du Code de l'urbanisme, à l'exception du camping à la ferme.
- Les caravanages, le stationnement des caravanes visés aux articles R.111-37 et suivants du Code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols.
- Le défrichement dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.
- Les lignes hautes tensions et très hautes tensions.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les habitations, sous réserve :

a. Qu'elles soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'activité.

b. que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature des activités agricoles.

c. Qu'elles ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation (construction en contiguïté ou par aménagement ou extension des bâtiments existants).

Les bâtiments autres que les habitations sous les mêmes réserves que ci-dessus s'ils permettent exclusivement à l'exploitant d'abriter ses outils de travail et les activités classées nécessaires à l'exploitation.

Les abris jardins, sous réserve :

a. qu'ils soient destinés exclusivement au rangement des outils agricoles.

b. que leur superficie hors œuvre ne dépasse pas 10 m².

Les constructions, habitations, activités existantes non liées à l'exploitation agricole sous réserve qu'il s'agisse de travaux d'aménagement ou d'extension mesurées et pour ce qui concerne les habitations, sous la réserve complémentaire qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Les constructions, agrandissements et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles d'être réalisés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur destination, ainsi qu'aux exigences de la Sécurité, et la Défense contre l'incendie et la Protection civile. Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Alimentation en eau potable

Toute construction doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits particulier.

Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux textes en vigueur.

Pour chaque dépôt de permis de construire, il est recommandé de produire une étude géo-pédologique qui la filière d'assainissement la mieux appropriée selon les caractéristiques de la parcelle.

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale nécessaire au respect des règles d'hygiène prescrites par le règlement sanitaire départemental.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf pour les voies suivantes où cette distance est portée à :

Pour les serres de culture, cette distance est portée à :
- 15 m de l'axe des voies à grande circulation
- 10 m l'axe des voies

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L=H/2).

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NEANT

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet des bâtiments, ouvrages techniques, et cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue

Exception faite des ouvrages publics, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8.50 m pour les habitations et bâtiments agricoles
- 3 m pour les abris-jardins
- 13 m pour les silos

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Formes

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les pentes de toitures seront en tuile comprises entre 29 et 33%.

Matériaux

Les façades seront en pierres du pays réenjointées au mortier de chaux de couleur similaires au pierre ou en maçonnerie enduite.
Les toitures seront en tuiles canal.
Les fermetures seront en bois de couleur sombre.

Couleurs

Sauf dans le secteur Aa, les teintes des enduits et des fermetures seront choisies parmi celles déposées en mairie par les Services des Bâtiments de France.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1.30 m et sur les limites séparatives, 1.80 m, la hauteur de du mur bahut en tout état de cause ne peut excéder 0,80 m au-dessus du sol, sauf pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée par l'article 10.

ARTICLE A12 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A13 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

NEANT.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT.

TITRE V

LES ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Cette zone naturelle fait l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique et écologique.

Le secteur Na est réservé à l'implantation d'un court de tennis et de vestiaires.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les lotissements de toute nature, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs
- Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article N2
- Les établissements industriels, commerciaux et à usage de bureaux.
- Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels, sportifs et administratifs.
- Les campings prévus aux articles R.111-42 et suivants du Code de l'urbanisme, ainsi que toute installation à caractère touristique.
- Les caravanages, le stationnement des caravanes visés aux articles R.111-37 et suivants du Code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols, saufs s'ils sont liés à l'élargissement et à l'exploitation de l'autoroute A9, ou au fonctionnement du service public de transport d'électricité (ouvrages techniques et ouvrages d'art).
- Le défrichement dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.
- Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article N2
- Les lignes hautes tensions et très hautes tensions aériennes

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La construction des abris destinés aux voyageurs, touristes ou passants et ouverts sans restriction au public est autorisée.

Les constructions, habitations, activités existantes sous réserve qu'il s'agisse de travaux d'aménagement ou d'extension mesurés et pour ce qui concerne les habitations sous les réserves complémentaires qu'il n'y ait pas création de second logement et que les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental soient respectées.

Les constructions, agrandissements et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles d'être réalisés.

Un court de tennis et des vestiaires dans le secteur Na.

Les constructions, installations, aménagements et dépôts directement liés et nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier de l'autoroute A9, dans le respect des prescriptions et des textes.

Les constructions, installations, aménagement des sols, affouillements et exhaussements liés aux ouvrages techniques et ouvrages d'art nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

NEANT.

ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Alimentation en eau potable
Toute construction doit être alimentée en eau potable , soit par branchement sur réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits particulier.

Assainissement
Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

Pour chaque dépôt de permis de construire, il est recommandé de produire une étude géo-pédologique qui la filière d'assainissement la mieux appropriée selon les caractéristiques de la parcelle.

ARTICLE N5 - SUPERFICIES MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 35 mètres de l'axe de la RD900 et à 50 mètres de l'axe de l'autoroute.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est en le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L=H/2).

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NEANT

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Formes

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.
Les pentes de toitures seront en tuile comprises entre 29 et 33%.

Matériaux

Les façades seront en pierres du pays réenjointées au mortier de chaux de couleur similaire aux pierres.
Dans le secteur Na, les façades et les clôtures seront enduites. Les teintes des enduits et fermetures seront choisies parmi celles déposées en Mairie par les Services des Bâtiments de France.
Les toitures seront en tuiles canal.

Couleurs

Sauf dans le secteur Na, les teintes des enduits et des fermetures seront choisies parmi celles déposées en mairie par les Services des Bâtiments de France.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1.30 m et sur les limites séparatives, 1.80 m, la hauteur de du mur bahut en tout état de cause ne peut excéder 0.80 m au-dessus du sol, sauf pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée par l'article 10.

ARTICLE N12 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

NEANT.

ARTICLE N13 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

NEANT.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT.

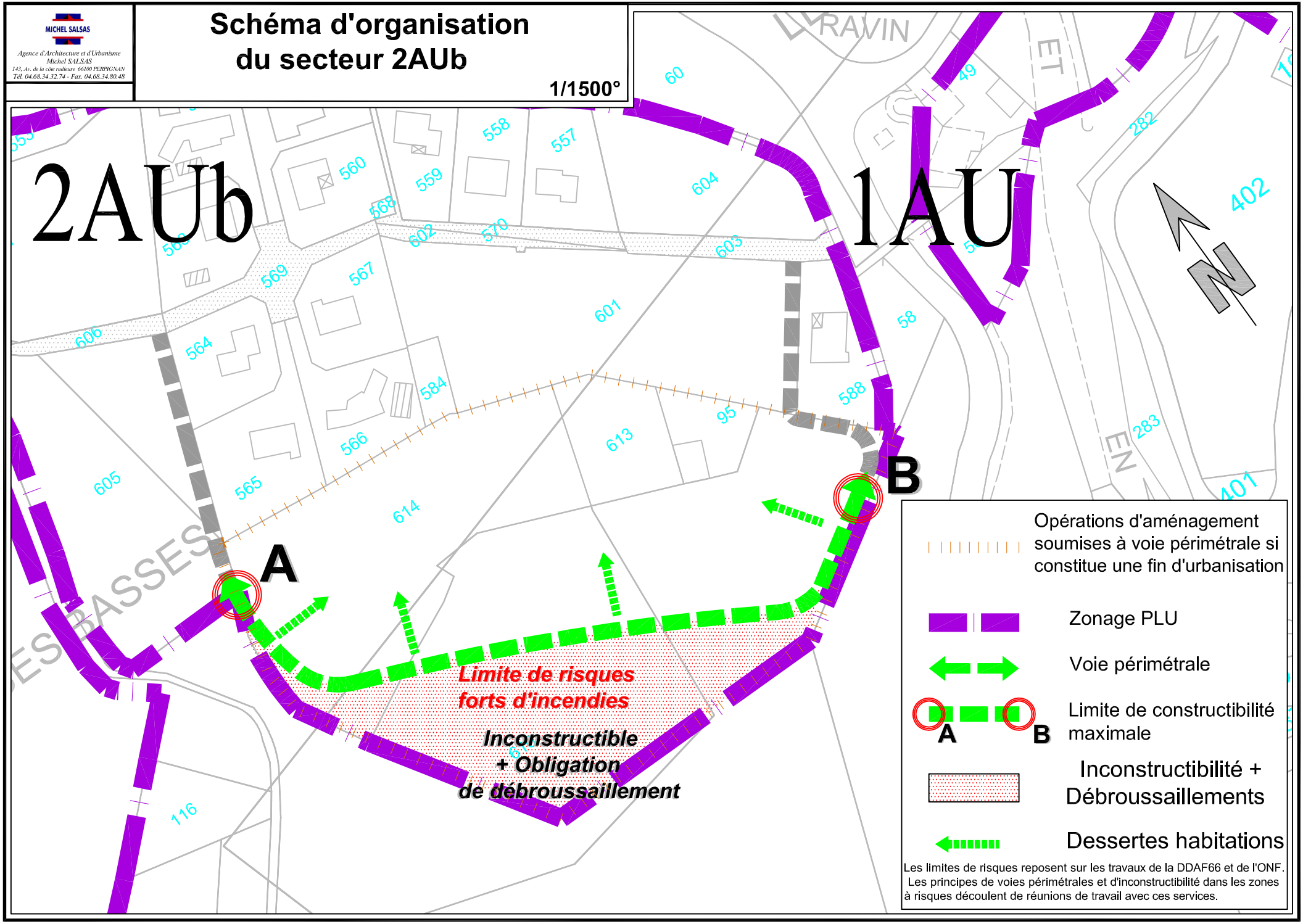
ANNEXE

Schéma d'organisation du secteur 2AUb

MICHEL SALSAS
Agence d'Architecture et d'Urbanisme
Michel SALSAS
143, Av. de la côte radieuse 66100 PERPIGNAN
Tél. 04.68.34.32.74 - Fax. 04.68.34.80.48

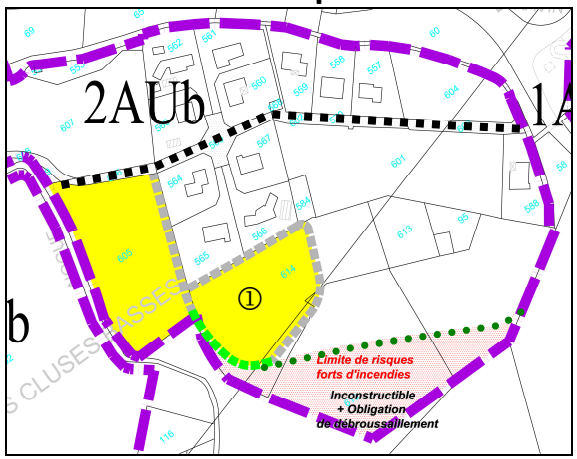
Schéma d'organisation du secteur 2AUb

1/1500°

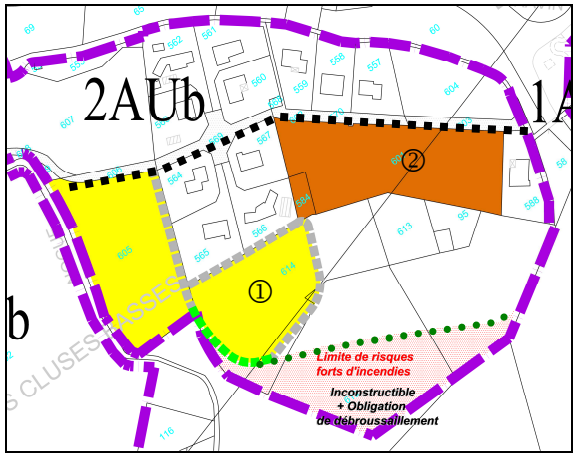


Exemples indicatifs d'urbanisation de la partie sud du secteur 2AUb

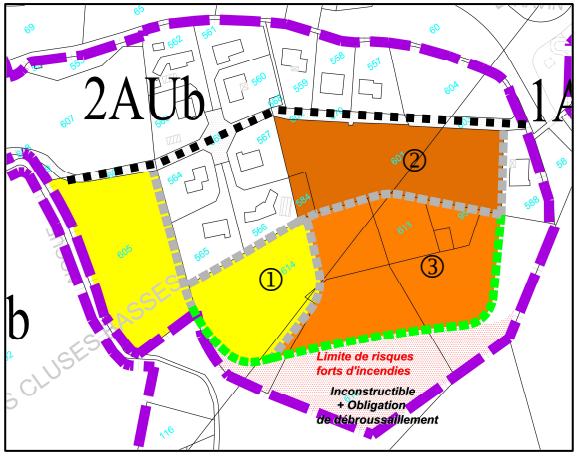
Cas n°1 : Plusieurs opérations d'aménagement



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.

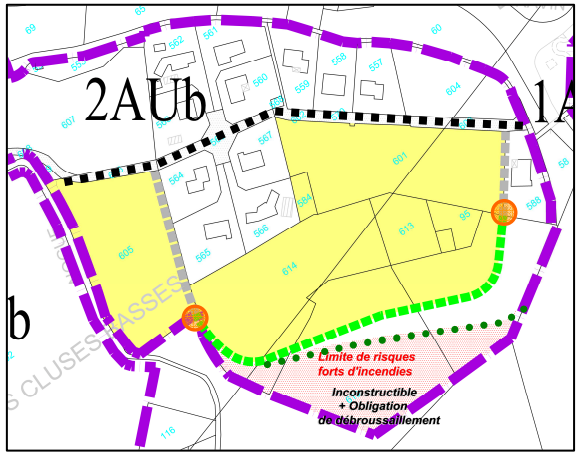


1-b : Une deuxième opération d'ensemble serait autorisée. Cette urbanisation connectée au réseau existant ne concerne pas la limite de risques et n'a donc pas d'obligation de voie périmétrale.



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.*

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

Commune de LES CLUSES

1ERE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU

Avis MRAE

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

6.5

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

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement et du développement durable

Avis conforme de dispense d'évaluation environnementale, rendu en application de l'article R. 104-35 du Code de l'urbanisme, sur la modification n°1 du PLU des Cluses (Pyrénées-Orientales)

N°saisine : 006425/KK AC PLU

Avis émis le 1er décembre 2025

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du Code de l'environnement ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R104-33 à R104-37 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 4 septembre 2023, 20 décembre 2023, 29 août 2024, 25 novembre 2024, et 3 septembre 2025 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 25 août 2025, portant délégation pour adopter les avis ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n°006425/KK AC PLU;**
- **modification n°1 du PLU des Cluses (Pyrénées-Orientales) ;**
- **déposée par la commune des Cluses ;**
- **reçue le 01 octobre 2025 ;**

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis conforme qui suit :

Article 1er

Le projet de **modification n°1 du PLU des Cluses (Pyrénées-Orientales)**, objet de la demande n°**006425/KK AC PLU**, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Article 2

Le présent avis sera publié sur le portail de l'autorité environnementale : https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr.

Cet avis a été adopté par délégation par Annie VIU conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 25 août 2025). Cette dernière atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

Commune de LES CLUSES

1ERE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU

SYNTHÈSE DES AVIS PPA

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

7

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

SYNTHESE DES AVIS PPA

Département des Pyrénées Orientales – Commune de Les Cluses

1ère modification de droit commun du PLU

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
1	Juin 2026	Création	VL	JA

PREAMBULE 1
1. TABLEAU DE SYNTHESE DES AVIS 1
2. ZOOM SUR LE CONTENU DES AVIS ET LES REPONSES APPORTEES 2
2.1. Avis de l'ARS Occitanie 2
2.2. Avis de l'UDAP des Pyrénées-Orientales 4
2.3. Avis de la Communauté de Communes du Vallespir 4
2.4. Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) des Pyrénées-Orientales 6
2.5. Avis du Département des Pyrénées Orientales 6

PREAMBULE

La présente note a pour objet de dresser la liste de l'ensemble des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) rendus dans le cadre de la 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses et de venir apporter les éléments en réponse.

1. TABLEAU DE SYNTHESE DES AVIS

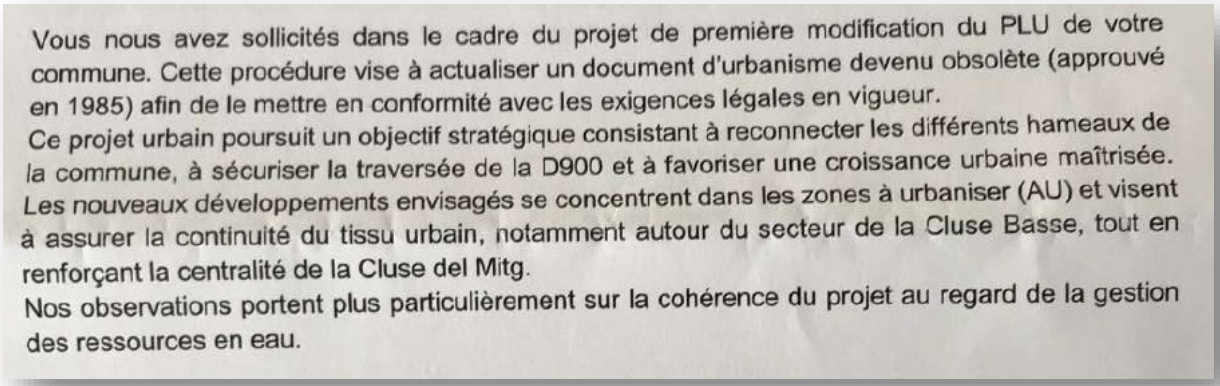
PPA	NATURE AVIS PPA
Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Pyrénées Orientales en date du 03 novembre 2025	Favorable
Agence Régionale de Santé (ARS) Occitanie en date du 09 décembre 2025	Favorable avec réserve
Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) des Pyrénées-Orientales en date du 12 décembre 2025	Favorable avec observations
Communauté de Communes du Vallespir en date du 15 décembre 2025	Observations
Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) des Pyrénées-Orientales en date du 18 décembre 2025	Favorable avec précision
Département des Pyrénées-Orientales en date du 22 décembre 2025	Observations

Remarque : seuls les avis avec observations ou réserves donnent lieu à des éléments en réponse de l'autorité compétente pour mener la procédure de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses.

2. ZOOM SUR LE CONTENU DES AVIS ET LES REPONSES APPORTEES

Les réponses apportées par la Commune aux différents avis rendus par les PPA sont matérialisées en bleu.

2.1. Avis de l'ARS Occitanie



Vous nous avez sollicités dans le cadre du projet de première modification du PLU de votre commune. Cette procédure vise à actualiser un document d'urbanisme devenu obsolète (approuvé en 1985) afin de le mettre en conformité avec les exigences légales en vigueur.
Ce projet urbain poursuit un objectif stratégique consistant à reconnecter les différents hameaux de la commune, à sécuriser la traversée de la D900 et à favoriser une croissance urbaine maîtrisée.
Les nouveaux développements envisagés se concentrent dans les zones à urbaniser (AU) et visent à assurer la continuité du tissu urbain, notamment autour du secteur de la Cluse Basse, tout en renforçant la centralité de la Cluse del Mitg.
Nos observations portent plus particulièrement sur la cohérence du projet au regard de la gestion des ressources en eau.

⇨ Il convient de rappeler que le PLU de Les Cluses n'a pas été approuvé en 1985, mais par délibération du Conseil Municipal en date du 28 avril 2011.

La présente procédure d'adaptation du PLU de Les Cluses a spécifiquement 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.

Le scénario de développement retenu par la municipalité prévoit une population estimée à 400 habitants.
Vous confirmez, page 85 du rapport de présentation que, selon les données sanitaires disponibles, le réseau d'alimentation en eau potable existant, ainsi que les capacités de production actuelles, sont jugés compatibles avec les besoins engendrés par cette augmentation de population prévue par le projet urbain.

Il est important de noter que le départ de La Jonquère du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) Les Cluses – Le Perthus **aura pour conséquence d'augmenter les capacités d'alimentation** en eau potable pour la commune, sans nécessiter de travaux supplémentaires.

Toutefois, nous insistons sur la nécessité de réaliser un schéma directeur d'alimentation en eau potable afin d'optimiser le fonctionnement du réseau et d'assurer le raccordement futur des nouvelles zones urbanisées.

Nuisances et Gestion des Risques en phase travaux et activité

Le projet de PLU s'attaque à la problématique d'insécurité routière liée à la traversée du village par la D900, axe international où la vitesse élevée engendre une accidentologie importante ainsi que des nuisances sonores notables.
La solution envisagée consiste en l'aménagement d'un carrefour giratoire et d'une contre-allée sécurisée, destinés à réduire les vitesses de circulation et les émissions sonores.
Par ailleurs, l'amélioration de la gestion des déchets et du stationnement est prévue grâce à la création de voies de retournement et à l'installation de bornes de dépôt dans les nouvelles zones urbanisées.

Avis

Compte tenu des éléments ci-avant rapportés, l'Agence Régionale de Santé émet un avis favorable à ce projet de révision du PLU avec un accent mis sur l'adéquation des ressources en eau potable et le futur projet.

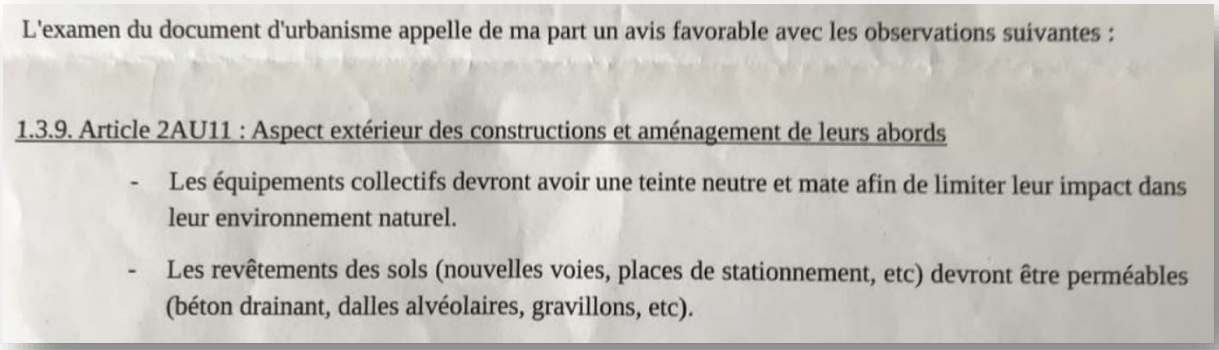
Cet avis demeure subordonné à celui des services de la DDTM, compétents pour évaluer la capacité de la ressource à couvrir les besoins supplémentaires.

⇨ Cette observation concerne le rapport de présentation issue de l'élaboration du PLU de Les Cluses en 2011 et notamment la thématique relative à la ressource en eau.

Celle-ci ne concerne alors pas la présente 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses, dont les objets ont été rappelés ci-avant.

Toutefois, il convient de préciser qu'une procédure de révision générale du PLU est en réflexion et que la thématique relative à la ressource en eau sera analysée et actualisée à cette occasion.

2.2. Avis de l'UDAP des Pyrénées-Orientales



L'examen du document d'urbanisme appelle de ma part un avis favorable avec les observations suivantes :

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

- Les équipements collectifs devront avoir une teinte neutre et mate afin de limiter leur impact dans leur environnement naturel.
- Les revêtements des sols (nouvelles voies, places de stationnement, etc) devront être perméables (béton drainant, dalles alvéolaires, gravillons, etc).

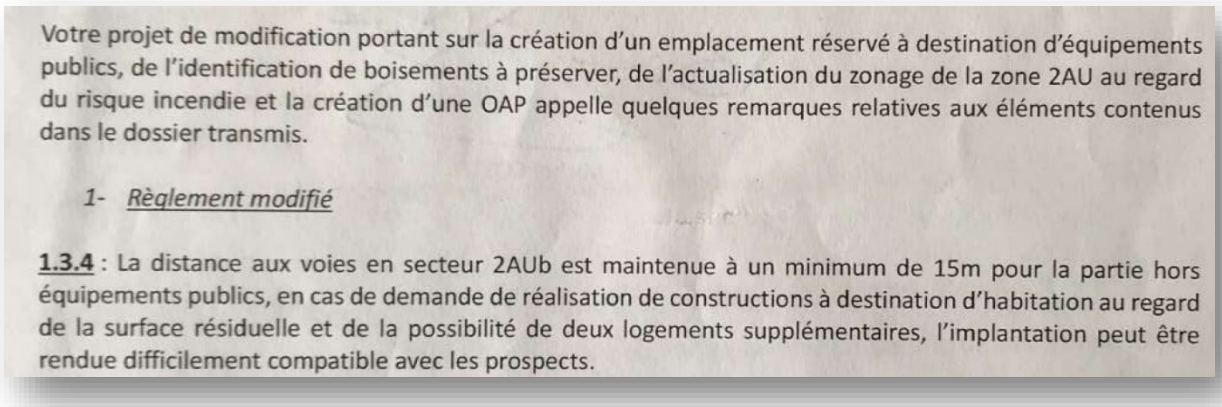
⇨ Concernant l'intégration paysagère des équipements collectifs, il est proposé d'intégrer, au sein du règlement écrit de la zone 2AU du PLU, les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme inscrites au sein de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme. En effet, celles-ci disposent que :

« 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. »

Le dossier de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses sera ainsi adapté en conséquence dans sa version pour approbation.

Concernant le revêtement des sols, ceux-ci prendront en compte les obligations techniques imposées aux aménagements qui seront projetés au sein du secteur 2AUb (voie de retournement, places de stationnement, voie périmétrale, etc.) avec un revêtement adapté.

2.3. Avis de la Communauté de Communes du Vallespir



Votre projet de modification portant sur la création d'un emplacement réservé à destination d'équipements publics, de l'identification de boisements à préserver, de l'actualisation du zonage de la zone 2AU au regard du risque incendie et la création d'une OAP appelle quelques remarques relatives aux éléments contenus dans le dossier transmis.

1- *Règlement modifié*

1.3.4 : La distance aux voies en secteur 2AUb est maintenue à un minimum de 15m pour la partie hors équipements publics, en cas de demande de réalisation de constructions à destination d'habitation au regard de la surface résiduelle et de la possibilité de deux logements supplémentaires, l'implantation peut être rendue difficilement compatible avec les prospects.

⇨ Il s'agira ainsi de remplacer la mention du règlement écrit imposant la réalisation d'un maximum de 2 logements au sein du secteur 2AUb du PLU, par l'obligation de respecter « une surface minimale de 1000 m2 de terrain par logement ».

Le dossier de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses sera ainsi adapté en conséquence dans sa version pour approbation.

1.3.5 à 1.3.10 : Il peut être utile de conserver la dérogation pour les équipements publics sur l'ensemble des dispositions des articles suivants tels que les distances imposées entre deux constructions, les façades, toitures et clôtures.

⇨ Il conviendra de préciser cela au sein du règlement écrit de la zone 2AU du PLU. Le dossier de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses sera ainsi adapté en conséquence dans sa version pour approbation.

1.3.7 : Le maintien d'un article imposant une emprise au sol maximum de 30% des constructions sur une parcelle semble être un oubli de retrait puisque le COS a été supprimé.

⇨ Les dispositions relatives au COS ne sont effectivement plus d'actualité depuis la loi ALUR en date du 24 mars 2014. C'est pourquoi, l'article 2AU14 « Coefficient d'occupation du sol » du règlement écrit a été supprimé au titre de la présente procédure d'adaptation du PLU de Les Cluses. Toutefois, l'article relatif à l'emprise au sol reste toujours d'actualité.

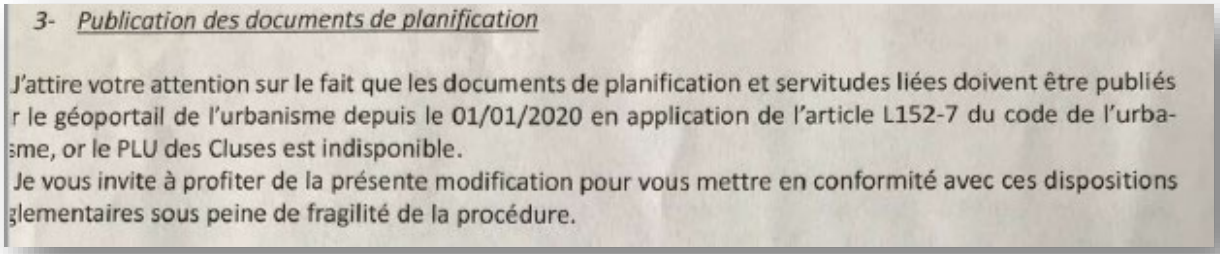
1.3.10 : Stationnement : la prescription de la réalisation d'un garage en remplacement d'une modification d'usage d'un garage existant avec un renvoi à des conditions particulières porte à confusion car les annexes à destination de garage n'ont pas de prescriptions particulières propres édictées dans les articles précédents.

⇨ Le règlement écrit de la zone 2AU du PLU ne prévoyant pas de dispositions spécifiques concernant les annexes (hauteurs, reculs, etc.), il s'agira de se référer aux dispositions applicables aux constructions. A noter que cela ne concerne pas la présente procédure d'adaptation du PLU de Les Cluses.

2- *Actualisation des données de diagnostic*

Les éléments de diagnostic et de projection démographique repris du PADD de 2011 devraient être réactualisés. La conservation d'une projection d'un seuil d'environ 400 habitants à 2025 ne correspond pas aux chiffres de l'INSEE indiqués page 6 de l'Annexe II et repris au sein du SCOT qui établit une croissance sur les dix dernières années de 0.1% à l'échelle de la CCV et de 0.5% à l'échelle du SCOT Littoral Sud.
Le total des zones AU non bloquées s'élève à 32,7ha dont une partie a déjà été urbanisée et les zones 5AU, 6AU, 7AU font état de 3.57ha bloqué. Afin de mettre en cohérence les dynamiques locales et les surfaces disponibles une justification des objectifs de la consommation d'espaces et du développement urbain pourraient être reprise et détaillée.
Pour rappel le SRADDET et la procédure de révision du SCOT en cours prévoit un taux d'effort de réduction de 56,1% de la Consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

⇨ Comme indiqué précédemment, au regard de l'antériorité du PLU de Les Cluses, datant de 2011, une procédure de révision générale est en réflexion. Elle permettra d'analyser et d'actualiser ces éléments. Cela n'est pas l'objet de la présente procédure d'adaptation du PLU de Les Cluses.



3- *Publication des documents de planification*

J'attire votre attention sur le fait que les documents de planification et servitudes liées doivent être publiés r le géoportail de l'urbanisme depuis le 01/01/2020 en application de l'article L152-7 du code de l'urba- sme, or le PLU des Cluses est indisponible.
Je vous invite à profiter de la présente modification pour vous mettre en conformité avec ces dispositions glementaires sous peine de fragilité de la procédure.

⇨ La présente procédure d'adaptation du PLU de Les Cluses sera téléversée sur le Géoportail de l'urbanisme, conformément à l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme.

2.4. Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) des Pyrénées-Orientales

Sur l'OAP, son schéma reprend clairement l'accès et l'aire de retournement des véhicules de collecte des ordures ménagères. Je reprécise simplement à titre d'information que lors de la conception du projet il conviendra de veiller à la prise en compte du dimensionnement de cette voie de façon à recevoir les véhicules de collecte mais également les places de parking attenantes des usagers des équipements sportives dans le respect de la configuration du terrain.

⇨ Il s'agira effectivement de tenir compte de cela au titre du projet.

2.5. Avis du Département des Pyrénées Orientales

RISQUE INCENDIE

Le risque incendie est bien pris en compte notamment dans le paragraphe "1.3.4. Au Regard du PAC relatif à l'aléa feu de forêt".
La défendabilité du territoire est abordée notamment avec la création de piste périmétrale et le respect des obligations légales de débroussaillement.
On pourrait aller plus loin en intégrant la ressource en eau brute mais cette partie devrait être traitée par les prescriptions du SDIS.

⇨ Des prescriptions du SDIS pourront effectivement être édictées au titre du projet. A noter que la rédaction du dossier de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses a fait l'objet d'une association régulière avec la DDTM 66, afin de prendre en compte au mieux le risque incendie.

Il pourrait également être envisagé de limiter voir interdire certaines espèces végétales composant les haies, comme le cyprès. Il est prouvé que ce type de haies sert de mèche de combustion et transporte le feu soit directement, soit par rayonnement. Les haies mixtes (essences différentes à majorité de feuillus) sont à privilégier, comme le préconise le guide « sensibilité des haies face aux incendies » réalisé par l'ONF.
https://www.onf.fr/vivre-la-foret/%2B/1396::guide-dfci-sensibilite-des-haies-face-aux-incendies-sous-climat-mediterraneen.html

⇨ Il pourra être ajouté au sein du règlement écrit et de l'OAP applicables au secteur 2AUb du PLU, l'obligation de sélectionner des espèces végétales limitant le risque incendie. Le dossier de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses sera ainsi adapté en conséquence dans sa version pour approbation.

Pour terminer, les retours d'expériences nous montrent que les matériaux de construction jouent un rôle primordial dans la protection des habitations face aux incendies de forêt. C'est pourquoi au vu du classement de l'aléa feux de forêts élevé - très élevé, on pourrait demander à limiter, voire proscrire les matériaux en PVC (volets, portes et gouttières) - pour les volets et portes, au profit du bois qui a une meilleure résistance - pour les gouttières, au profit de l'alu ou de la terre cuite.

⇨ Il sera ainsi procédé à l'adaptation du règlement écrit de la zone 2AU du PLU, afin d'intégrer ces éléments. Le dossier de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses sera ainsi adapté en conséquence dans sa version pour approbation.

EAUX PLUVIALES

Tous projets créant une imperméabilisation nouvelle, y compris les projets d'extension ou de requalification doivent répondre aux prescriptions suivantes :

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

- Quand les volumes d'eau de précipitation ne peuvent être gérés par infiltration, un dispositif de rétention doit être mis en place pour éviter le rejet direct dans le réseau public et afin de ne pas aggraver l'écoulement de l'eau en aval.

Pour les stationnements :

- Les espaces qui y sont dédiés doivent être traités avec des matériaux perméables, couplés avec des espaces verts pour atténuer les îlots de chaleur.

- Pour toutes les plantations (existantes et projetées), celles-ci doivent être mises en place de façon à récolter les eaux de ruissellement et ainsi bénéficier d'un arrosage naturel. Il faut pour cela travailler sur la topographie du parking et ne pas mettre de bordures ou mettre des bordures ajourées pour ne pas faire obstacle aux eaux de ruissellement.

⇨ Certaines de ces prescriptions pourront-être traduites au sein de l'OAP applicable au secteur 2AUb du PLU. Le dossier de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses sera ainsi adapté en conséquence dans sa version pour approbation.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ars Agence Régionale de Santé Occitanie

REÇU LE
05 JAN. 2026

Service émetteur : Pole animation des politiques territoriales de santé publique
Unité sante environnement
Affaire suivie par : Stéphan GYBELY
Courriel : ars-oc-dd66- sante-environnement @ars.sante.fr
Téléphone : 04 68 81 78 45

Le Délégué Départemental

à

M le Maire
Mairie les Cluses
66480 Les Cluses

Réf. : O:\DD66\SANTE-ENVIRONNEMENT\AVIS AIOT - AE - URBANISME\2025\L modification de droit commun du PLU\PLU 1er modi Les cluses AFR 2025.docx

Date: 09/12/2025

Objet : 1ere modification du PLU – Commune des cluses

Vous nous avez sollicités dans le cadre du projet de première modification du PLU de votre commune. Cette procédure vise à actualiser un document d'urbanisme devenu obsolète (approuvé en 1985) afin de le mettre en conformité avec les exigences légales en vigueur.
Ce projet urbain poursuit un objectif stratégique consistant à reconnecter les différents hameaux de la commune, à sécuriser la traversée de la D900 et à favoriser une croissance urbaine maîtrisée. Les nouveaux développements envisagés se concentrent dans les zones à urbaniser (AU) et visent à assurer la continuité du tissu urbain, notamment autour du secteur de la Cluse Basse, tout en renforçant la centralité de la Cluse del Mitg.
Nos observations portent plus particulièrement sur la cohérence du projet au regard de la gestion des ressources en eau.

Gestion et Adéquation de la Ressource en Eau Potable

Le scénario de développement retenu par la municipalité prévoit une population estimée à 400 habitants.
Vous confirmez, page 85 du rapport de présentation que, selon les données sanitaires disponibles, le réseau d'alimentation en eau potable existant, ainsi que les capacités de production actuelles, sont jugés compatibles avec les besoins engendrés par cette augmentation de population prévue par le projet urbain.

Il est important de noter que le départ de La Jonquère du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) Les Cluses – Le Perthus **aura pour conséquence d'augmenter les capacités d'alimentation** en eau potable pour la commune, sans nécessiter de travaux supplémentaires.

Toutefois, nous insistons sur la nécessité de réaliser un schéma directeur d'alimentation en eau potable afin d'optimiser le fonctionnement du réseau et d'assurer le raccordement futur des nouvelles zones urbanisées.

.../...

Nuisances et Gestion des Risques en phase travaux et activité

Le projet de PLU s'attaque à la problématique d'insécurité routière liée à la traversée du village par la D900, axe international où la vitesse élevée engendre une accidentologie importante ainsi que des nuisances sonores notables.
La solution envisagée consiste en l'aménagement d'un carrefour giratoire et d'une contre-allée sécurisée, destinés à réduire les vitesses de circulation et les émissions sonores.
Par ailleurs, l'amélioration de la gestion des déchets et du stationnement est prévue grâce à la création de voies de retournement et à l'installation de bornes de dépôt dans les nouvelles zones urbanisées.

Avis

Compte tenu des éléments ci-avant rapportés, l'Agence Régionale de Santé émet un avis favorable à ce projet de révision du PLU avec un accent mis sur l'adéquation des ressources en eau potable et le futur projet.

Cet avis demeure subordonné à celui des services de la DDTM, compétents pour évaluer la capacité de la ressource à couvrir les besoins supplémentaires.

Le Directeur Départemental de la Direction
Départementale des Pyrénées-Orientales

Franck NIVAUD

Outlook

Les Cluses - M1 - Notification aux PPA

À partir de WIPPICH Johanne (Chargée de planification territoriale) - DDTM 66/SCAT/AD <johanne.wippich@pyrenees-orientales.gouv.fr>

Date Jeu 18/12/2025 16:41

À ALQUIER Jordane <jordane.alquier@gaxieu.fr>; LAMPE Victoria <victoria.lampe@gaxieu.fr>; mairie.les.cluses@wanadoo.fr <mairie.les.cluses@wanadoo.fr>

Cc QUEULIN Pauline (Cheffe d'unité) - DDTM 66/SCAT/AD <pauline.queulin@pyrenees-orientales.gouv.fr>; BANYULS Karine (Cheffe d'unité adjointe) - DDTM 66/SCAT/AD <karine.banyuls@pyrenees-orientales.gouv.fr>; PREDAL Christine (Chargée d'études planif) - DDTM 66/SCAT/AD <christine.predal@pyrenees-orientales.gouv.fr>; ROGER-ESTEBAN Antoine - 66 PYRENEES-ORIENTALES/PREFECTURE/SECRETARIAT GENERAL/DIRECTION COLLECTIVITES ET LEGALITE/BUREAU CONTROLE URBANISME ET ENVIRONNEMENT <antoine.roger-esteban@pyrenees-orientales.gouv.fr>; LETEURTRE Bruno - 66 PYRENEES-ORIENTALES/PREFECTURE/SECRETARIAT GENERAL/DIRECTION COLLECTIVITES ET LEGALITE/BUREAU CONTROLE URBANISME ET ENVIRONNEMENT <bruno.leteurtre@pyrenees-orientales.gouv.fr>

Monsieur le Maire,

Le 30 octobre dernier vous nous avez transmis pour avis le dossier de notification de la modification n°1 du PLU de votre commune qui portait notamment sur la modification de l'emprise du secteur 2AUb et la création d'un emplacement réservé à vocation d'équipements sportifs.

Cette procédure a fait l'objet d'une association régulière avec la DDTM permettant la prise en compte progressive des remarques des services et conduisant à l'absence d'observation au stade de la présente notification.

Sur l'OAP, son schéma reprend clairement l'accès et l'aire de retournement des véhicules de collecte des ordures ménagères. Je reprécise simplement à titre d'information que lors de la conception du projet il conviendra de veiller à la prise en compte du dimensionnement de cette voie de façon à recevoir les véhicules de collecte mais également les places de parking attenantes des usagers des équipements sportives dans le respect de la configuration du terrain.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Cordialement,

--

Johanne WIPPICH
Chargée de planification territoriale
Service Conseil et Aménagement des Territoires - Unité Aménagement Durable
Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Pyrénées-Orientales

2, rue Jean Richepin BP 50909 66020 PERPIGNAN CEDEX
Bureau : C-1-120
Tel : 04 68 38 12 99
www.ecologie.gouv.fr
www.pyrenees-orientales.gouv.fr

PRÉFET DES PYRÉNÉES-
Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Pyrénées-Orientales

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VALLESPIR

REÇU LE
05 JAN. 2026

Céret, le 15/12/25

Dossier suivi par : Sophie EFTIMION
Service : Urbanisme

Monsieur Alexandre PUIGNAU
Maire de Les Cluses
66400 LES CLUSES

Objet : Projet de PLU – Avis de la Communauté de communes du Vallespir en tant que Personne Publique Associée (PPA)

Monsieur le Maire,

Le 4 novembre 2025, vous sollicitiez mon avis en qualité de Personne Publique Associée en vue de la modification de votre PLU.

Votre projet de modification portant sur la création d'un emplacement réservé à destination d'équipements publics, de l'identification de boisements à préserver, de l'actualisation du zonage de la zone 2AU au regard du risque incendie et la création d'une OAP appelle quelques remarques relatives aux éléments contenus dans le dossier transmis.

1- *Règlement modifié*

1.3.4 : La distance aux voies en secteur 2AUb est maintenue à un minimum de 15m pour la partie hors équipements publics, en cas de demande de réalisation de constructions à destination d'habitation au regard de la surface résiduelle et de la possibilité de deux logements supplémentaires, l'implantation peut être rendue difficilement compatible avec les prospects.
1.3.5 à 1.3.10 : Il peut être utile de conserver la dérogation pour les équipements publics sur l'ensemble des dispositions des articles suivants tels que les distances imposées entre deux constructions, les façades, toitures et clôtures.
1.3.7 : Le maintien d'un article imposant une emprise au sol maximum de 30% des constructions sur une parcelle semble être un oubli de retrait puisque le COS a été supprimé.
1.3.10 : Stationnement : la prescription de la réalisation d'un garage en remplacement d'une modification d'usage d'un garage existant avec un renvoi à des conditions particulières porte à confusion car les annexes à destination de garage n'ont pas de prescriptions particulières propres édictées dans les articles précédents.

2- *Actualisation des données de diagnostic*

Les éléments de diagnostic et de projection démographique repris du PADD de 2011 devraient être réactualisés. La conservation d'une projection d'un seuil d'environ 400 habitants à 2025 ne correspond pas aux chiffres de l'INSEE indiqués page 6 de l'Annexe II et repris au sein du SCOT qui établit une croissance sur les dix dernières années de 0.1% à l'échelle de la CCV et de 0.5% à l'échelle du SCOT Littoral Sud.
Le total des zones AU non bloquées s'élève à 32,7ha dont une partie a déjà été urbanisée et les zones 5AU, 6AU, 7AU font état de 3.57ha bloqué. Afin de mettre en cohérence les dynamiques locales et les surfaces disponibles une justification des objectifs de la consommation d'espaces et du développement urbain pourraient être reprise et détaillée.
Pour rappel le SRADDET et la procédure de révision du SCOT en cours prévoit un taux d'effort de réduction de 56,1% de la Consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VALLESPIR

3- *Publication des documents de planification*

J'attire votre attention sur le fait que les documents de planification et servitudes liées doivent être publiés r le géoportail de l'urbanisme depuis le 01/01/2020 en application de l'article L152-7 du code de l'urba- sme, or le PLU des Cluses est indisponible.
Je vous invite à profiter de la présente modification pour vous mettre en conformité avec ces dispositions glementaires sous peine de fragilité de la procédure.

Mes services restent à votre disposition si nécessaire pour vous accompagner .

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,

Michel COSTE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

REÇU LE
05 JAN. 2026

PRÉFET DE LA REGION OCCITANIE

Direction Régionale des Affaires Culturelles Occitanie

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Pyrénées-Orientales

Nos réf. : CM/BM/321
Affaire suivie par : Bernard Mastron
Téléphone : 04 68 38 32 85
Courriel : udap66@culture.gouv.fr

Perpignan, le 12 décembre 2025

La Cheffe de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

à

Monsieur le Maire, Alexandre PUIGNAU

1 place de la Mairie
66480 LES CLUSES

Objet : Avis sur le projet de 1ère modification de droit commun du PLU de la commune de LES CLUSES.

L' UDAP a été destinataire du projet de 1ère modification simplifiée du PLU de la commune de Les Cluses en date du 30 octobre 2025.

L'examen du document d'urbanisme appelle de ma part un avis favorable avec les observations suivantes :

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

- Les équipements collectifs devront avoir une teinte neutre et mate afin de limiter leur impact dans leur environnement naturel.
- Les revêtements des sols (nouvelles voies, places de stationnement, etc) devront être perméables (béton drainant, dalles alvéolaires, gravillons, etc).

Caroline MARLOT

Architecte des Bâtiments de France

Cheffe de l'unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine

Caroline MARLOT
Architecte des Bâtiments de France
Chef de l'Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine
des Pyrénées-Orientales

PYRENEES ORIENTALES
le Département

REÇU LE
05 JAN. 2026

Perpignan, le 22 DEC. 2025

Monsieur Alexandre PUIGNAU
Maire
Hôtel de ville
66480 LES CLUSES

Réf : A2510-0561
Suivi par : DATEC - N. VILARRASA

Objet : Modification du PLU de Les Cluses
PJ : avis des services

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la modification du PLU de votre commune, vous avez sollicité l'avis du Département en tant que personne publique associée. A ce titre, je vous transmets les observations des services du Département sur ce dossier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma respectueuse considération.

Pour la Présidente du Département
et par délégation
Le Directeur Général des Services

Jérémie LE FOUILLER

PYRENEES ORIENTALES
• le Département •

Avis des Services du Département concernant la modification de PLU de la Commune de Les Cluses

RISQUE INCENDIE

Le risque incendie est bien pris en compte notamment dans le paragraphe "1.3.4. Au Regard du PAC relatif à l'aléa feu de forêt".
La défendabilité du territoire est abordée notamment avec la création de piste périmétrale et le respect des obligations légales de débroussaillement.
On pourrait aller plus loin en intégrant la ressource en eau brute mais cette partie devrait être traitée par les prescriptions du SDIS.
Il pourrait également être envisagé de limiter voir interdire certaines espèces végétales composant les haies, comme le cyprès. Il est prouvé que ce type de haies sert de mèche de combustion et transporte le feu soit directement, soit par rayonnement. Les haies mixtes (essences différentes à majorité de feuillus) sont à privilégier, comme le préconise le guide « sensibilité des haies face aux incendies » réalisé par l'ONF.
https://www.onf.fr/vivre-la-foret/%2B/1396::guide-dfci-sensibilite-des-haies-face-aux-incendies-sous-climat-mediterraneen.html

Pour terminer, les retours d'expériences nous montrent que les matériaux de construction jouent un rôle primordial dans la protection des habitations face aux incendies de forêt. C'est pourquoi au vu du classement de l'aléa feux de forêts élevé - très élevé, on pourrait demander à limiter, voire proscrire les matériaux en PVC (volets, portes et gouttières) - pour les volets et portes, au profit du bois qui a une meilleure résistance - pour les gouttières, au profit de l'alu ou de la terre cuite.

EAUX PLUVIALES

Tous projets créant une imperméabilisation nouvelle, y compris les projets d'extension ou de requalification doivent répondre aux prescriptions suivantes :

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

- Quand les volumes d'eau de précipitation ne peuvent être gérés par infiltration, un dispositif de rétention doit être mis en place pour éviter le rejet direct dans le réseau public et afin de ne pas aggraver l'écoulement de l'eau en aval.

Pour les stationnements :

- Les espaces qui y sont dédiés doivent être traités avec des matériaux perméables, couplés avec des espaces verts pour atténuer les îlots de chaleur.

- Pour toutes les plantations (existantes et projetées), celles-ci doivent être mises en place de façon à récolter les eaux de ruissellement et ainsi bénéficier d'un arrosage naturel. Il faut pour cela travailler sur la topographie du parking et ne pas mettre de bordures ou mettre des bordures ajourées pour ne pas faire obstacle aux eaux de ruissellement.

INFRASTRUCTURES ET DÉPLACEMENT

Les modifications apportées au PLU n'entraînent pas de répercussion sur le Domaine Public Routier Départemental.

Outlook

Avis 1ère modification de droit commun PLU de Les Cluses

À partir de SICART Noemie <noemie.sicart@cma66.fr>
Date Lun 03/11/2025 17:13
À Lampe Victoria <victoria.lampe@gaxieu.fr>

Bonjour,

Nous accusons bonne réception de votre courrier portant sur les 1ères modifications de droit commun PLU de Les Cluses et vous prions de recueillir notre avis favorable au regard de votre projet.

Veuillez agréer, Madame Lampe, l'expression de notre considération distinguée.

Noémie SICART
Contrôleur de Gestion
Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pyrénées-Orientales
9 avenue Alfred Sauvy - BP 20 - 66601 Rivesaltes Cedex
Tél. : 04 68 35 87 91
www.cma66.fr

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

Commune de LES CLUSES

1ERE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU

PIÈCES ADMINISTRATIVES

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

8

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



Mairie de Les Cluses

REPUBLIQUE FRANCAISE

Département des Pyrénées-Orientales

Commune de Les Cluses

Arrêté municipal N° 2/2023 du 13/10/2023 prescrivant la 1ère modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,

VU l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

VU le décret d'application n°2013-142 du 14 février 2013 ;

VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;

VU le décret d'application n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique ;

VU la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique relative à la concertation de la population dans le cadre des procédures d'adaptation de PLU ;

VU le décret du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ;

VU la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

VU les dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par une délibération du Conseil Municipal en date du 28 avril 2011 ;

Monsieur le Maire indique la volonté de procéder à une 1ère modification de droit commun du PLU portant sur l'aménagement de la zone 2AUb du PLU. Il s'agira de favoriser le développement de bornes de dépôts de déchets ménagers, de créer une placette de retournement, des places de stationnement, déficitaires à l'échelle de la Commune, ainsi qu'un espace de loisirs et sportif.

A noter que la zone 2AUb est une zone identifiée dans le règlement du PLU comme une zone à proximité de laquelle se trouve les voies publiques et les réseaux, prévue pour le développement à court terme et donc non bloquée à l'urbanisation. Les zones du PLU bloquées à l'urbanisation concernent les zones 5AU, 6AU et 7AU.

La présente procédure de modification aura pour effet :

- De créer un emplacement réservé ayant vocation à recevoir le projet d'équipements sportifs et ludiques (aire de loisirs, jeux, sports), une continuité piétonne et des points d'apports volontaires (ordures ménagères, emballages et verre) ;
- D'adapter le plan de zonage afin de reporter l'emprise de l'emplacement réservé ;
- De créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation applicable sur la zone 2AUb ;
- D'adapter la liste des emplacements réservés.

Considérant que les adaptations envisagées par la Commune relèvent du champ d'application de la procédure de modification prévue à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme :

« 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit 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 ;

4° Soit 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 ;

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. » ;

Après analyse du PADD du PLU, il s'avère que ces adaptations ne seront pas de nature à remettre en cause les orientations générales de ce dernier.

Considérant que la procédure de modification est menée à l'initiative du Maire en application de l'article L.153-37 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que la modification du PLU, conformément à l'article R.104-12 du Code de l'urbanisme, sera soumise à une demande d'examen au cas par cas ;

Considérant que la procédure de modification devra être notifiée aux personnes publiques associées en application de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que la procédure de modification nécessitera la réalisation d'une enquête publique.

ARRÊTE

Article 1 : Le lancement de la procédure de 1ère modification de droit commun du PLU de la Commune.

Article 2 : La 1ère modification de droit commun du PLU entrainera :
- La création d'un emplacement réservé ;
- L'adaptation du plan de zonage ;
- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation applicable à la zone 2AUb ;
- L'adaptation de la liste des emplacements réservés.

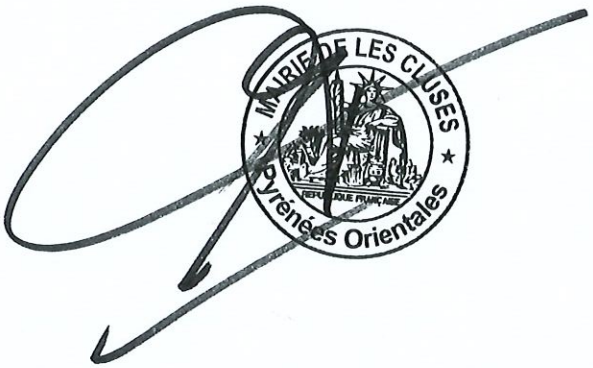
Article 3 : Le présent arrêté sera affiché en mairie durant un mois et fera l'objet d'un avis au public qui sera inséré dans la presse locale ;

Article 4 : Monsieur le Maire est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié conformément à la règlementation en vigueur ;

Article 5 : Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales.

Fait à Les Cluses, le 13/10/2023
Affiché le 16/10/2023

Le Maire,
Alexandre PUIGNAU



- Lot 5 : Tarn Sud Mazamet - 54 080 euro(s) HT
- Lot 6 : Tarn Nord Carmaux - 54 080 euro(s) HT

Attribution des Accords Cadres : Attribution des accords-cadres :

Lot 1 : un seul titulaire

Lot 2 : un seul titulaire

Lot 3 : un seul titulaire

Lot 4 : un seul titulaire

Lot 5 : un seul titulaire

Référence JOUE : : 2023/S 206-649237

Date limite : 21/11/2023 à 12:00

Adresse Internet du profil acheteur : https://www.achatpublic.com/sdm/ent2/gen/ficheCsl.action?PCSLID=CSL_2023_nMOqoMsFHf

Date d'envoi de l'avis à l'organisme de publication : 25/10/2023

AVIS PUBLICS

AVIS ADMINISTRATIFS

166239

AVIS AU PUBLIC

Commune de Les Cluses

Lancement de la procédure de 1ère Modification de droit commun du PLU

Par arrêté municipal n° 2/2023 du 13/10/2023, Monsieur le Maire a procédé au lancement de la 1ère modification de droit commun du PLU.

Cette 1ère modification de droit commun du PLU porte sur l'aménagement de la zone 2AUb du PLU.

Monsieur le Maire précise que chacun pourra prendre connaissance de l'ensemble du dossier de 1ère modification de droit commun du PLU et consigner ses observations dans le cadre de l'enquête publique qui sera ultérieurement diligentée.

Monsieur Le Maire,
Alexandre PUIGNAU

Entreprises, de nouveaux marchés s'offrent à vous !

Inscrivez-vous à notre
service d'alerte gratuit
et disposez des avantages offerts
par www.lindependant-marchespublics.com

- consultation des marchés régionaux et nationaux
- téléchargement du règlement des consultations
- téléchargement des DCE
- dépôt de candidatures et/ou offre dématérialisée



www.lindependant-marchespublics.com

Partenaire de francemarchés.com

VIE DES SOCIÉTÉS

RÉSULTATS FINANCIERS

Bourse

Séance du jeudi 26 octobre

Retrouvez toute l'actualité économique de notre région sur lindependant.fr

CAC 40

-0,38% à 6 888,96 points
+6,41% depuis le 31/12

DOW JONES

+0,08% à 33 061,56 points
-0,26% depuis le 31/12

AUTRES INDICES

Valeurs	Dernier	%Var.	%31/12
Cac All Tradable	5 098,75	-0,35	+4,61
Cac Large 60	7 409,07	-0,36	+5,67
Cac Mid & Small	12 007,37	-0,33	-10,16
Cac Next20	9 866,68	+0,03	-5,46
SBF 120	5 213,15	-0,36	+4,82

LES REPÈRES

SMIC :	11,52 €/h (1 747,20 €/mois brut pour 35h/semaine)
RSA :	607,75 €/mois
Chômeurs :	2,207 millions (T2 2023) soit 7,20 % de la population active
Inflation sur un an :	+4,90 %
Plafond Sécurité Sociale :	3 666 €/mois
Indice du coût de la construction :	2 123 (T2 2023 : +7,99 %)
Indice de référence des loyers :	141,03 (T3 2023 : +3,49 %)

EURONEXT SBF 120

Valeurs	Dernier	%Var.	%31/12	Valeurs	Dernier	%Var.	%31/12	Valeurs	Dernier	%Var.	%31/12	Valeurs	Dernier	%Var.	%31/12
Accor	29,96	-0,43	+28,31	Danone	56,20	+2,42	+14,16	Kering	384,40	-2,26	-19,16	SES Imagotag	96,30	-3,41	+21,07
ADP	104,20	+0,87	-16,77	Dassault Aviation	190,40	+0,32	+20,35	Klepierre	22,30	+1,09	+3,58	Societe Generale	20,74	-0,79	-11,67
Airbus Group	126,44	+1,12	+13,89	Dassault Systèmes	38,00	+0,61	+13,45	L'Oreal	393,15	-1,52	+17,85	Sodexo	102,40	+5,24	+14,44
Air France - KLM	11,01	-1,29	-10,60	Derichebourg	4,01	-3,98	-27,36	Lectra	23,75	+8,45	-32,53	Soitec	139,25	+1,79	-8,90
Air Liquide	158,58	+1,17	+19,77	Edenred	50,50	-0,86	-0,75	Legrand	80,34	-0,84	+7,38	Solutions 30 SE	1,52	+0,40	-11,14
ALD	6,12	-0,73	-43,12	Eiffage	82,58	-0,15	-10,16	LVMH	668,40	-1,58	-1,69	Solvay	97,54	+1,63	+3,26
Alstom	11,90	-0,17	-47,85	Elior Group	1,56	+0,58	-52,64	M6-Metropole TV	11,31	-0,88	-26,32	Sopra Steria Group	173,20	-0,46	+22,66
Alten	110,00	-0,90	-5,82	Elis	15,49	-1,40	+12,08	Mercialys	7,89	+0,32	-19,29	SPIE	24,06	-2,67	-1,23
Amundi	49,52	-0,56	-6,57	Engie	14,90	+0,28	+11,26	Mersen	30,25	-7,49	-16,38	Stellantis NV	17,66	-0,70	+33,11
Aperam	25,24	+0,24	-14,41	Eramet	61,70	+0,33	-26,42	Michelin	27,68	+1,47	+6,81	Stmicroelectronics	38,96	+4,93	+18,06
Arcelor Mittal SA	21,01	+0,50	-14,53	EssilorLuxottica	165,70	-1,71	-2,07	Neoen	24,38	+2,18	-29,78	Technip Energies	20,24	-0,74	+37,97



A votre écoute du lundi au vendredi
de 8h à 17h et le samedi
de 8h à 12h

04 3000 11 66

N° non surtaxé

Abonnements@lindependant.com

Accèdez à votre compte en ligne
sur
Lindependant.fr
pour consulter ou régler vos factures,
mettre à jour vos coordonnées
et vos informations bancaires,
lire votre journal numérique*

Créez votre compte !

✔ Munissez-vous de votre numéro d'abonné et de votre adresse mail

Mairie de Les Cluses

REÇU LE :
0 6 JUIN 2025
SOUS-PRÉFECTURE
DE CÉRET

REPUBLIQUE FRANCAISE

Département des Pyrénées-Orientales

Commune de Les Cluses

Arrêté municipal N°2/2025 du 5 juin 2025 modifiant l'arrêté municipal n°2/2023 du 13 octobre 2023, prescrivant la 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses

Le Maire,

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme ;

VU l'Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

VU le Décret d'application n°2013-142 du 14 février 2013 ;

VU l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 entrainant la modification du Code de l'Urbanisme à droit constant ;

VU le Décret d'application n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du PLU ;

VU la Loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine LCAP du 07 juillet 2016 ;

VU l'Ordonnance n°2016-1058 du 03 août 2016, relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

VU l'Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016, portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;

VU le Décret n°2016-1110 du 11 août 2016, relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

VU le Décret n°2016-1613 du 25 novembre 2016, portant modification de diverses dispositions, résultant de la recodification du livre Ier du Code de l'urbanisme ;

VU le Décret n°2017-626 du 25 avril 2017, relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes ;

VU la Loi du 02 mars 2018, ratifiant les ordonnances du 3 août 2016 relatives à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes et celles portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;

VU la Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;

VU la Loi d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) du 7 décembre 2020 ;

VU la Loi relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique du 27 décembre 2019 ;

VU le Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles ;

VU la Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et Résilience du 22 août 2021 ;

VU la Loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale du 21 février 2022 ;

VU la Loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables du 10 mars 2023 ;

VU la Loi visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux du 20 juillet 2023 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par une délibération du Conseil Municipal en date du 28 avril 2011 ;

VU l'arrêté municipal n°2/2023 du 13 octobre 2023, prescrivant la 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses ;

VU la délibération n°2022/6/D du 25 janvier 2022, relative à la prise en compte d'une opération d'aménagement ;

Monsieur le Maire indique la volonté de procéder à une 1ère modification de droit commun du PLU portant sur l'aménagement du secteur 2AUb du PLU.

Monsieur le Maire rappelle 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.

Monsieur le Maire rappelle également qu'un premier arrêté municipal de lancement de la procédure a été pris le 13 octobre 2023. Toutefois, les objets de la procédure ayant évolué, il convient de le modifier à travers le présent arrêté municipal.

Ainsi, au regard des différentes problématiques et enjeux identifiés sur le secteur2AUb, la présente procédure d'adaptation du PLU de Les Cluses consistera à permettre :

- La création d'un emplacement réservé qui permettra la réalisation d'équipements collectifs, à savoir :
    - De bornes de dépôts de déchets ménagers ;
    - D'une voie de retournement ;
    - D'un espace de loisirs et sportif ;
    - De places de stationnement.

- La modification de l'emprise du secteur 2AUb, au regard du Porté A Connaissance (PAC) du Préfet en date du 15 novembre 2024 relatif à l'aléa feu de forêt et végétation ;

- La préservation des boisements identifiés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- La création d'une OAP spécifique.

Considérant que les adaptations envisagées par la Commune relèvent du champ d'application de la procédure de modification prévue à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, et plus précisément de la procédure de modification de droit commun prévue à l'article L.153-41 et suivants du Code de l'urbanisme, dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, relatif à la révision générale du PLU :

« *1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit 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 ;
4° Soit 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 ;
5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. » ;

Après analyse du PADD du PLU, il s'avère que ces adaptations ne seront pas de nature à remettre en cause les orientations générales de ce dernier.

Considérant que la procédure de modification est menée à l'initiative du Maire, en application de l'article L.153-37 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que la modification du PLU, conformément à l'article R.104-12 du Code de l'urbanisme, sera soumise à une demande d'examen au cas par cas ;

Considérant que la procédure de modification devra être notifiée aux personnes publiques associées, en application de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que la procédure de modification nécessitera la réalisation d'une enquête publique, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme.

ARRÊTE

Article 1 : Le lancement de la procédure de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses, portant sur l'aménagement du secteur 2AUb du PLU, dont le présent arrêté municipal modifie celui en date du 13 octobre 2023.

Article 2 : La 1ère modification de droit commun du PLU, qui consistera à permettre :

- La création d'un emplacement réservé à vocation d'équipements collectifs

-La modification de la délimitation du secteur 2AUb ;

-La préservation des boisements identifiés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;

-La création d'une OAP spécifique.

Article 3 : Le présent arrêté sera affiché en Mairie durant un mois et fera l'objet d'un avis au public qui sera inséré dans la presse locale ;

Article 4 : Monsieur le Maire est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié conformément à la règlementation en vigueur ;

Article 5 : Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales.

Fait à Les Cluses, le 05/06/2025...
Affiché le 06/06/2025.....

Le Maire,
Alexandre PUIGNAU

MAIRIE DE LES CLUSES
Pyrénées Orientales

REÇU LE :
06 JUIN 2025
SOUS-PRÉFECTURE
DE CÉRET

ANNONCES OFFICIELLES ET LÉGALES

L'Indépendant, journal habilité à publier les annonces légales et judiciaires par arrêté préfectoral sur les départements de l'Aude et des Pyrénées Orientales.
Conformément à l'Arrêté du ministère de la culture et du ministère de l'économie, des finances et de l'industrie du 16 décembre 2024 modifiant l'arrêté du 19 novembre 2021 relatif à la tarification et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales et au décret n° 2012-1547 du 28 décembre 2012 relatif à l'insertion des annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce dans une base de données numérique centrale ; le tarif est fixé soit au caractère, à 0,187 € HT pour chaque signe ou espace, soit au forfait selon certaines catégories d'annonces.
Contact : evelyne, service Midi Légales, **05.62.11.37.37 - 04.67.07.69.53**
Courriel : **midi.legales@groupeladepeche.fr**

MARCHÉS PUBLICS

AVIS D'ATTRIBUTION

212585

AVIS D'ATTRIBUTION

TRAVAUX

Organisme : nom et adresse officiels de l'organisme acheteur :
VILLE DE SAINT FELIU D'AVALL, M. Roger GARRIDO - Monsieur le Maire, 114 avenue du Canigou, 66170 SAINT FELIU D'AVALL, Tél : 04 68 57 80 12, mèl : accueil@saintfeliu-avall.com, web : http://www.saintfeliu-avall.com, SIRET 21660174000014
Objet : RESTRUCTURATION DE L'ANCIENNE POSTE
Aménagement d'un local commercial au Rez-de-chaussée et d'un logement au 1er étage
A Saint Feliu d'Avall
Référence acheteur : MAPA 1/2025
Nature du marche : Travaux
Procédure adaptée
Critères d'attribution : Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés ci-dessous avec leur pondération
35% Qualité de la réponse au regard des moyens et de l'organisation prévus pour l'opération
15% Hygiène et sécurité, environnement selon contexte spécifique de l'opération
10% Choix des fournisseurs, fiches produits et correspondances des matériaux
40% Prix
Instance chargée des procédures de recours : Tribunal administratif de Montpellier
6, rue Pitot
34063 Montpellier - Cedex
Tél : 0467548100 - Fax : 0467547410
greffe.ta-montpellier@juradm.fr
Attribution du marché
LOT N° 4 - MAC - Gros OEuvre
Date d'attribution : 21/05/25
sarl barbosa construction, 19 AV DE LA TET, 66430 BOMPAS
Montant indéfini
LOT N° 5 - PLA - Doublages / Cloisons / Faux plafonds
Date d'attribution : 21/05/25
BONAFOS ISO DECO, 12 RUE DU CAMP DEL TORT, 66000 PERPIGNAN
Montant indéfini
LOT N° 6 - CAR - Carrelages / Faïences / Sols souples
Ce lot a été déclaré SANS SUITE.
LOT N° 7 - PEI - Peintures
Date d'attribution : 21/05/25
SPEED RENOV, 9 RUE JULES DUMONT D'URVILLE, 66000 PERPIGNAN
Montant indéfini
LOT N° 8 - MEX - Menuiseries extérieures bois
Date d'attribution : 21/05/25
MENUISERIES MASSUET DENIS PLACE, 11 RUE DE LA SALANQUE, 66300 THUIR
Montant indéfini
LOT N° 9 - ALU - Menuiseries aluminium
Date d'attribution : 21/05/25
Renon Menuiserie, 13 RUE LOUIS PIQUEMAL, 66240 SAINT-ESTEVE
Montant indéfini
LOT N° 10 - MEN - Menuiserie bois
Date d'attribution : 21/05/25
MENUISERIES MASSUET DENIS PLACE, 11 RUE DE LA SALANQUE, 66300 THUIR
Montant indéfini
LOT N° 11 - SER - Serrurerie
Date d'attribution : 21/05/25
CAPACER, 18 RUE AUGUSTE MARIETTE, 66000 PERPIGNAN
Montant indéfini
LOT N° 12 - PLO - Plomberie / Sanitaires / CVC
Date d'attribution : 21/05/25
EURL BELLIARD FILS, 4 AV DE LA TET, 66430 BOMPAS
Montant indéfini
LOT N° 13 - ELE - Électricité courants forts et courants faibles
Date d'attribution : 21/05/25
ENTREPRISE JOVER, 13 BD VIOLET, 66300 THUIR
Montant indéfini
LOT N° 14 - TRH - Traitement Remontée Humidité
Date d'attribution : 21/05/25
SUD TRAITEMENT, 22 RUE BENOIT FOURNEYRON, 66000 PERPIGNAN
Montant indéfini
LOT N° 15 - FLO - Projection coupe feu
Date d'attribution : 21/05/25
DAUPHINE ISOLATION PROJECTION, RUE DE DION BOUTON, 26200 MONTELIMAR
Montant indéfini
Envoi le 05/06/25 à la publication
Pour retrouver cet avis intégral, allez sur http://www.marches-publics.info

Retrouvez et publiez toutes vos annonces
sur
legale-online.fr

MARCHÉS INFÉRIEURS A 90 000 €

212632

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

Oph 66 - Mme Toussainte Calabrese, Présidente

MARCHÉ DE SERVICES

Organisme : nom et adresse officiels de l'organisme acheteur :
OPH 66 - MME TOUSSAINTE CALABRESE, PRÉSIDENTE, M. ALDO RIZZI - Directeur Général, 5-7 rue Valette, BP 60440, 66004 PERPIGNAN, Tél : 04 68 55 33 30, mèl : marches@office66.fr, web : http://www.office66.fr/, SIRET 48889876800020
Groupement de commandes : Non
Objet : Mission de maîtrise d'oeuvre pour la construction de logements individuels - Résidence les abricotiers- 66200 ELNE
Référence acheteur : 2025.1.2.027.00
Procédure : Procédure adaptée ouverte
Technique d'achat : Sans objet
Lieu d'exécution : rue des pêchers, 66200 ELNE
Durée : 30 mois.
Classification CPV :
Principale : 71221000 - Services d'architecte pour les bâtiments
Forme du marché : Prestation divisée en lots : non
Les variantes sont exigées : Non
Conditions de participation
Critères : renvoi au R.C.
Marché réservé : NON
Réduction du nombre de candidats : Non
La consultation comporte des tranches : Non
Possibilité d'attribution sans négociation : Oui
Visite obligatoire : Non
Critères d'attribution : Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés ci-dessous avec leur pondération
55 - VALEUR TECHNIQUE
45 - PRIX
Renseignements administratifs : www.marches-securises.fr
L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : Oui
Dépot dématérialisé : Activé
Présentation des offres par catalogue électronique : Interdite
Remise des offres : 30 juin 2025 à 11h00 au plus tard.
Langues pouvant être utilisées dans l'offre ou la candidature : français.
Envoi à la publication le : 06/06/25
Les dépôts de plis doivent être impérativement remis par voie dématérialisée. Pour retrouver cet avis intégral, déposer un pli, allez sur http://www.marches-securises.fr

MARCHÉS SUPÉRIEURS A 90 000 €

212538

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

Oph 66 - Mme Toussainte Calabrese, Présidente

MARCHÉ DE SERVICES

Organisme : nom et adresse officiels de l'organisme acheteur :
OPH 66 - MME TOUSSAINTE CALABRESE, PRÉSIDENTE, M. ALDO RIZZI - Directeur Général, 5-7 rue Valette, BP 60440, 66004 PERPIGNAN, Tél : 04 68 55 33 30, mèl : marches@office66.fr, web : http://www.office66.fr/, SIRET 48889876800020
Groupement de commandes : Non
L'avis implique un marché public
Objet : Mission de maîtrise d'oeuvre pour la transformation du RDC des îlots B et C en logements locatifs sociaux - résidence le clos du bois - 66160 LE BOULOU
Référence acheteur : 2025.1.2.026.00
Procédure : Procédure adaptée ouverte
Technique d'achat : Sans objet
Lieu d'exécution : Rue du fenouil, 66160 LE BOULOU
Durée : 30 mois.
Classification CPV :
Principale : 71221000 - Services d'architecte pour les bâtiments
Forme du marché : Prestation divisée en lots : non
Valeur estimée hors TVA : 111 750,00 euros
Les variantes sont exigées : Non
Conditions de participation
Critères : renvoi au R.C.
Marché réservé : NON
Réduction du nombre de candidats : Non
La consultation comporte des tranches : Non
Possibilité d'attribution sans négociation : Oui
Visite obligatoire : Non
Critères d'attribution : Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés ci-dessous avec leur pondération
55 - Valeur technique
45 - Prix
Renseignements d'ordre administratifs : www.marches-securises.fr
L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : Oui
Dépôt dématérialisé : Activé
Présentation des offres par catalogue électronique : Interdite
Remise des offres : 27 juin 2025 à 11h00 au plus tard.
Envoi à la publication le : 05/06/25
Les dépôts de plis doivent être impérativement remis par voie dématérialisée. Pour retrouver cet avis intégral, déposer un pli, allez sur http://www.marches-securises.fr

212572

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

Syndicat Mixte du Bassin Versant de l'Agly

MARCHÉ DE TRAVAUX

Organisme : nom et adresse officiels de l'organisme acheteur :
M. Théophile MARTINEZ - Président
16 Rue de Lesquerde 66220 SAINT-PAUL-DE-FENOUILLET
Tél : 04 68 50 91 64 - mèl : bv.agly@gmail.com
web : http://www.bv-agly.fr
SIRET 20004914600026
Groupement de commandes : Non
L'avis implique un marché public.
Objet : Le présent marché concerne l'exécution de travaux de restauration d'une zone d'expansion de crue située à Estagel, dans les Pyrénées-Orientales. Cette intervention inclus la gestion de la végétation (débroussaillage, abattage, dessouchage et broyage…), des embâcles, l'évacuation de déchets présents sur les zones d'intervention, la lutte localisée contre la canne de Provence, le traitement par terrassement de merlons avec tri, régalage, transport et réinjection des matériaux, le reboisement de certaines zones, la mise en place de barrières ou de blocs rocheux pour gérer les accès et la fourniture et mise en place de panneaux pédagogiques.
Référence acheteur : MAR2025-05-TVX ZEC ESTAGEL
Type de marché : Travaux
Procédure : Procédure adaptée ouverte
Technique d'achat : Sans objet
Durée : 48 mois.
Classification CPV :
Principale : 45112500 - Travaux de terrassement
Complémentaires : 45246200 - Travaux de protection des berges
77211400 - Services d'abattage d'arbres
90700000 - Services relatifs à l'environnement
Forme du marché : Prestation divisée en lots : non
Les variantes sont exigées : Non
Conditions de participation
Critères : renvoi au R.C.
Marché réservé : NON
Réduction du nombre de candidats : Non
La consultation comporte des tranches : Non
Possibilité d'attribution sans négociation : Oui
Visite obligatoire : Non
Critères d'attribution :
Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés dans le cahier des charges (règlement de la consultation, lettre d'invitation ou document descriptif).
Renseignements d'ordre administratifs :
Caroline Boesch
Tél : 04 68 50 91 64
L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : Oui
Dépôt dématérialisé : Activé
Présentation des offres par catalogue électronique : Interdite
Remise des offres : 03/07/25 à 12h00 au plus tard.
Langues pouvant être utilisées dans l'offre ou la candidature : français.
Renseignements complémentaires :
Une visite sur site est recommandée. Elle est programmée le vendredi 20 juin à 9h30 (cf. RC).
Envoi à la publication le : 05/06/25
Les dépôts de plis doivent être impérativement remis par voie dématérialisée.
Pour retrouver cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, allez sur http://www.midilibre-marchespublics.com

212618

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

Spl Trio Pyrénées

MARCHÉ DE TRAVAUX

Organisme : nom et adresse officiels de l'organisme acheteur :
SPL TRIO PYRENEES, Représenté par son - Directeur Général, 86 route de Thémis, 66120 TARGASONNE, Tél : 04 68 30 80 86, mèl : correspondre@aws-france.com, web : http://www.midilibre-marchespublics.com/, SIRET 91372787100018
Groupement de commandes : Non
L'avis implique un marché public
Objet : Modernisation et Optimisation du réseau de neige de culture
Procédure : Procédure adaptée ouverte
Technique d'achat : Sans objet
Lieu d'exécution : Domaine skiable de Formiguères, 66210
Description : Lot 1 process neige
Classification CPV :
Principale : 45232100 - Ouvrages annexes pour canalisations d'eau
Complémentaires :
15981320 - Neige
Forme du marché : Prestation divisée en lots : non
Les variantes sont exigées : Non
Conditions de participation
Critères : renvoi au R.C.
Marché réservé : NON
Réduction du nombre de candidats : Non
La consultation comporte des tranches : Non
Possibilité d'attribution sans négociation : Oui
Visite obligatoire : Oui
Voir Règlement de la consultation
Critères d'attribution : Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés ci-dessous avec leur pondération
40% Valeur technique de l'offre
10% Délai et organisation d'exécution
50% Prix
Renseignements d'ordre administratifs : midilibre-marchespublics.com
L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : Oui
Dépot dématérialisé : Activé
Présentation des offres par catalogue électronique : Autorisée
Remise des offres : 27 juin 2025 à 12h00 au plus tard.
Envoi à la publication le : 05/06/25
Les dépôts de plis doivent être impérativement remis par voie dématérialisée. Pour retrouver cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, allez sur http://www.midilibre-marchespublics.com/

212677

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

Mairie de Corneilla del Vercol

MARCHÉ DE TRAVAUX

Organisme : nom et adresse officiels de l'organisme acheteur :
MAIRIE DE CORNEILLA DEL VERCOL, M. Christophe MANAS - Maire, 1, rue Tonkin, 66200 Corneilla del Vercol, Tél : 04 68 22 12 62 - Fax : 04 68 22 82 92, SIRET 21660059300018
Groupement de commandes : Non
L'avis implique un marché public
Objet : Conception et réalisation d'un Flow park
Procédure : Procédure adaptée ouverte
Technique d'achat : Sans objet
Lieu d'exécution : Agulle de la Mar, 66200 Corneilla-del-vercol
Durée : 2 mois.
Classification CPV :
Principale : 45212200 - Travaux de construction d'installations sportives
Complémentaires :
45112500 - Travaux de terrassement
45212220 - Travaux de construction d'installations sportives polyvalentes
71300000 - Services d'ingénierie
Forme du marché : Prestation divisée en lots : non
Les variantes sont exigées : Non
Conditions de participation
Critères : renvoi au R.C.
Marché réservé : NON
Réduction du nombre de candidats : Non
La consultation comporte des tranches : Non
Possibilité d'attribution sans négociation : Oui
Visite obligatoire : Oui
Lieu : Implantation du projet, Agouille de la mar
Critères d'attribution : Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés dans le cahier des charges (règlement de la consultation, lettre d'invitation ou document descriptif).
Renseignements d'ordre administratifs : PELATAN Alex, Tél : 04 68 22 12 62
L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : Oui
Dépot dématérialisé : Activé
Présentation des offres par catalogue électronique : Interdite
Remise des offres : 27 juin 2025 à 17h00 au plus tard.
Envoi à la publication le : 06/06/25
Les dépôts de plis doivent être impérativement remis par voie dématérialisée. Pour retrouver cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, allez sur http://www.midilibre-marchespublics.com/

AVIS PUBLICS

AVIS ADMINISTRATIFS

212613

AVIS AU PUBLIC

Commune de Les Cluses

Lancement de la procédure de 1ère modification de droit commun du PLU

Par arrêté municipal N°2/2025, en date du 5 juin 2025, Monsieur le Maire a procédé au lancement de la 1ère modification de droit commun du PLU. Celui-ci modifie l'arrêté municipal n°2/2023, en date du 13 octobre 2023, prescrivant la 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses.

Cette 1ère modification de droit commun du PLU porte sur l'aménagement du secteur 2AUb du PLU.

Monsieur le Maire précise que chacun pourra prendre connaissance de l'ensemble du dossier de 1ère modification de droit commun du PLU et consigner ses observations, dans le cadre de l'enquête publique qui sera ultérieurement diligentée.

Monsieur Le Maire

VIE DES SOCIÉTÉS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

212640

COMMUNIQUE DE PRESSE

L'Association USAP tiendra une Assemblée Générale, le :
MERCREDI 25 JUIN 2025 A 19h00
STADE AIME GIRAL – 66000 PERPIGNAN
L'Ordre du Jour est le suivant :
1- Signature de la feuille de présence et vérification des pouvoirs
2- Approbation du Procès-Verbal des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26/05/20253- Allocution du Président de l'Association
4- Rapport moral et d'activité du Secrétaire Général et des intervenants. Vote du quitus
5- Renouvellement / Election du tiers des membres du Conseil de Gestion
6- Questions diverses
La facture est à adresser à : Association USAP – Stade Aimé Giral – 66000 PERPIGNAN.

Le Président,
Nicolas RODOR

CRÉATION

212564

SCP ML CAMINADE
Notaires
22 Chemin de Palau del Vidre
66700 ARGELES SUR MER

AVIS DE CONSTITUTION

Suivant acte reçu par Maître Ludovic CAMINADE, notaire à ARGELES-SUR-MER, en date du 21 mai 2025, il a été constitué une Société Civile Immobilière :
DENOMINATION : NICALOLE
Objet social : l'acquisition, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente de tous biens et droits immobiliers
Siège social : ALENYA (66200), 4 rue Antoine de Saint Exupéry
Capital : 1000 €
Gérance : M Nicolas CANTARERO et Mme Catherine CANTARERO demeurant 4 rue Antoine de St Exupéry 66200 ALENYA
Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de PERPIGNAN
Pour avis
Le notaire.

Nous vous assurons les meilleurs délais de parution
Nous vous délivrons rapidement une attestation de parution et des exemplaires jusfificatifs de journaux
LA RAPIDITÉ C'EST NOTRE QUOTIDIEN

CHAQUE JOUR,
VOS RUBRIQUES D'ANNONCES
LÉGALES ET OFFICIELLES

Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le
ID : 066-216600635-20260701-16_2026-AR

REPUBLIQUE FRANCAISE

Département des Pyrénées-Orientales

COMMUNE DE LES CLUSES

ARRETE 16/2026

ARRÊTÉ

ARRETE PORTANT OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA 1ère MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU.

Le Maire,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants dans leur version antérieure à la loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement en date du 26 novembre 2025 ;

VU le Code de l'environnement ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 ;

VU la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;

VU la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 ;

VU l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

VU le décret d'application n°2013-142 du 14 février 2013 ;

VU la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové ALUR du 24 mars 2014 ;

VU la loi d'Avenir de l'Agriculture l'Alimentation et la Forêt LAAF du 13 octobre 2014 ;

VU la loi Macron du 6 août 2015 ;

VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 entrainant la modification du Code de l'urbanisme à droit constant ;

VU le décret d'application n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du PLU ;

VU la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine LCAP du 7juillet 2016 ;

Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le
ID : 066-216600635-20260701-16_2026-AR

VU l'ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

VU l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;

VU le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

VU le décret n°2016-1613 du 25 novembre 2016 portant modification de diverses dispositions, résultant de la recodification du livre Ier du Code de l'urbanisme ;

VU le décret n°2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes ;

VU la loi du 2 mars 2018 ratifiant les ordonnances du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes et celle portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;

VU la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ELAN du 23 novembre 2018 ;

VU la loi relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique du 27 décembre 2019 ;

VU la loi d'accélération et de simplification de l'action publique ASAP du 7 décembre 2020 ;

VU le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles ;

VU la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite loi Climat et Résilience du 22 août 2021 ;

VU la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale du 21 février 2022 ;

VU la loi visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux du 20 juillet 2023 ;

VU la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables du 10 mars 2023 et ses décrets d'application;

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Les Cluses approuvé par délibération du Conseil Municipal, en date du 28 avril 2011 ;

VU la délibération n°2022/6/D du 25 janvier 2022, relative à la prise en compte d'une opération d'aménagement ;

VU l'arrêté municipal n°2/2023 du 13 octobre 2023, prescrivant la 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses ;

Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le
ID : 066-216600635-20260701-16_2026-AR

VU l'arrêté municipal n°2/2025 du 05 juin 2025, modifiant l'arrêté municipal n°2/2023 du 13 octobre 2023 ;

VU la décision de la MRAE en date du 01 décembre 2025, dispensant la procédure d'évaluation environnementale ;

VU les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) notifiées du projet de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme ;

VU la décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier, n°E26000004/34, en date du 27 janvier 2026, désignant Monsieur Gilles MARGALL, en qualité de Commissaire-enquêteur ;

VU les pièces du dossier de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses à soumettre à l'enquête publique ;

Monsieur le Maire précise que l'organisation et l'ouverture de l'enquête publique se sont faites après concertation avec le Commissaire-enquêteur.

ARRÊTE

ARTICLE 1 : OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique porte sur la 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses, ayant 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 porter 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.

ARTICLE 2 : DATE ET DUREE DE L'ENQUETE

L'enquête publique se déroulera du **lundi 10 août 2026 au jeudi 10 septembre 2026**, soit un total de **32 jours**. La clôture de l'enquête se fera le **jeudi 10 septembre à 17h00**.

Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le
ID : 066-216600635-20260701-16_2026-AR

ARTICLE 3 : COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Par décision n°E26000004/34, en date du 27 janvier 2026, la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Monsieur Gilles MARGALL, en qualité de Commissaire-enquêteur.

ARTICLE 4 : CONSULTATION DU DOSSIER ET DU REGISTRE

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé, ouvert à cet effet, en Mairie de Les Cluses , située 1 Place de la Mairie, 66480 LES CLUSES, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, sauf le mercredi après-midi.

Le dossier de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses comprendra :

- Une notice explicative ;
- Les plans de zonage après modification du PLU ;
- Le règlement écrit de la zone 2AU après modification du PLU ;
- La liste des emplacements réservés après modification du PLU ;
- L'OAP du secteur 2AUb après modification du PLU ;
- La demande d'examen au cas par cas et l'avis de la MRAE ;
- La synthèse des avis PPA ;
- Les pièces administratives.

Le dossier d'enquête publique sera également accessible en version dématérialisée sur le site internet des services de l'Etat dans les Pyrénées-Orientales via le lien d'accès suivant, rubrique « PLU de Les Cluses » : https://www.pyrenees-orientales.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques-et-autres-procedures

Les observations pourront être adressées à l'attention du Commissaire-enquêteur :

- Par courrier électronique : urba@mairie-lescluses.fr ;
- Par voie postale à l'adresse de la Mairie, évoquée précédemment.

Les observations formulées par voie postale, durant le délai d'ouverture d'enquête publique, seront annexées au registre d'enquête mis à disposition du public en Mairie de Les Cluses.

Les observations formulées par courrier électronique seront consultables sur le site internet des services de l'Etat dans les Pyrénées-Orientales mentionné précédemment.

De plus, le dossier pourra être consulté gracieusement en version dématérialisée depuis un poste informatique mis à la disposition du public, aux jours et heures d'ouverture du public, en Mairie de Les Cluses, durant le délai d'ouverture d'enquête publique.

Enfin, toute personne pourra, sur demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Mairie de Les Cluses.

ARTICLE 5 : PERMANENCE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Le Commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie de Les Cluses pour recevoir les observations écrites ou orales, aux jours et heures suivants :

Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le
ID : 066-216600635-20260701-16_2026-AR

- **Lundi 10 août matin : de 9h00 à 12h00 ;**
- **Lundi 17 août matin : de 9h00 à 12h00 ;**
- **Jeudi 10 septembre après-midi : de 14h00 à 17h00.**

ARTICLE 6 : PERSONNE RESPONSABLE DU PROJET

Toute information complémentaire pourra être demandée auprès de l'autorité responsable de la procédure, en la personne de Monsieur le Maire :

- Par courrier postal à l'adresse de la Mairie, évoquée précédemment ;
- Par téléphone au : 04.68.87.77.20

ARTICLE 7 : PUBLICITE DE L'ENQUETE

Un avis au public faisant connaitre l'ouverture de l'enquête sera publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours, dans les deux journaux suivants :

- L'Indépendant ;
- La Semaine du Roussillon.

Cet avis sera également publié sur le site internet des services de l'Etat dans les Pyrénées-Orientales mentionné précédemment et affiché sur la Place de la Mairie, Avenue Virginie, ainsi que sur le site concerné par la présente procédure d'adaptation du PLU de Les Cluses, soit au sein du secteur 2AUb du PLU. Cela 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

En outre, cet avis et le présent arrêté seront joints au dossier d'enquête publique papier et dématérialisé.

ARTICLE 8 : CONSULTATION DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

A l'expiration du délai d'enquête, soit le **jeudi 10 septembre à 17h00,** le registre d'enquête sera clos et signé par le Commissaire-enquêteur.

Le Commissaire-enquêteur rencontrera ensuite, dans la huitaine, Monsieur le Maire, afin de lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de 8 jours court à compter de la réception, par le Commissaire-enquêteur, du registre d'enquête et des documents annexés.

Monsieur le Maire disposera ensuite d'un délai de 15 jours pour y répondre.

Enfin, dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le Commissaire-enquêteur devra établir son rapport et ses conclusions motivées dans un document séparé.

En effet, le rapport, conforme aux dispositions des articles L.123-15 et R.123-19 du Code de l'Environnement, rappellera l'objet de la procédure, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et les observations de Monsieur le Maire, en réponse aux observations du public. Les conclusions motivées, quant à elles, seront consignées dans un document séparé, précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables à la procédure.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire-enquêteur sera déposée en Mairie de Les Cluses, ainsi que sur le site internet des services de l'Etat dans les Pyrénées-Orientales

Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le
ID : 066-216600635-20260701-16_2026-AR

mentionné précédemment, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire-enquêteur sera adressée par Monsieur le Maire à Monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales et par le Commissaire-enquêteur à la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier.

ARTICLE 9 : DECISION POUVANT ETRE ADOPTEE AU TERME DE L'ENQUETE

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal délibèrera pour approuver le projet de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public et des conclusions motivées du Commissaire-enquêteur.

Les changements opérés au dossier mis à l'enquête publique devront donner lieu à motivation dans la délibération d'approbation du Conseil Municipal.

Fait à Les Cluses, le 1er juillet 2026

Le Maire
Alexandre PUIGNAU

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

Commune de LES CLUSES

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA PREMIERE MODIFICATION DU PLU

Gilles MARGALL

Commissaire enquêteur

Rapport rédigé le 30 septembre 2026

SYNTHÈSE ADMINISTRATIVE

OBJET	PÉRIMÈTRE	ENQUÊTE	PARTICIPATION
Première modification de droit commun du PLU	Secteur 2AUb • emplacement réservé de 5 453 m²	10 août → 10 septembre 2026 • 3 permanences	0 observation sur le projet • 1 venue hors objet

Les 4 axes de la modification

01 Équipements collectifs
Bornes/points d'apport volontaire, voie de retournement, espace de loisirs et sportif, stationnement.

02 Adaptation du secteur 2AUb
Évolution de l'emprise au regard de l'aléa feu de forêt et des enjeux environnementaux.

03 Préservation des boisements
Protection des boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

04 OAP spécifique
Encadrement des principes d'aménagement, des déplacements doux, du patrimoine et de la prévention incendie.

Repères de procédure

13 oct. 2023	Arrêté municipal prescrivant la première modification de droit commun du PLU
1er juil. 2026	Arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique
10 août → 10 sept. 2026	Période de l'enquête et trois permanences
30 sept. 2026	Clôture du rapport et formulation de l'avis du commissaire enquêteur

Point de conclusion

> **Le rapport conclut à un avis favorable sous réserve de la modification, sous condition de réexamen de la règle du secteur 2AUb relative à la maîtrise de la densité avant approbation de la modification n°1.**

LEXIQUE DES ACRONYMES

AMO	Assistance à maîtrise d'ouvrage
ARS	Agence Régionale de Santé
CU	Certificat d'urbanisme
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
EBC	Espace boisé classé
EPCI	Etablissement public de coopération intercommunale
ER	Emplacement réservé
MRAe	Mission Régionale d'Autorité environnementale
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
OM	Ordures ménagères
PAC	Porter à connaissance
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PLU	Plan local d'urbanisme
PPA	Personnes publiques associées
RNU	Règlement National d'Urbanisme
SCOT	Schéma de cohérence territoriale
SMVM	Schéma de mise en valeur de la mer
UDAP	Unité départementale de l'architecture et du patrimoine

LISTE DES FIGURES INSEREES

Fig. 1 - localisation du territoire de la commune de LES CLUSES

Fig. 2 - le territoire du SCOT

Fig. 3 - zonage 2AUb et emplacement réservé projeté

Fig. 4 - partie schématique de l'OAP

CALENDRIER DES ACTES ADMINISTRATIFS ET DE LA PROCEDURE

28 avril 2011	Délibération du conseil municipal de LES CLUSES portant approbation du PLU
25 janvier 2022	Délibération du conseil municipal de LES CLUSES portant approbation d'une opération d'aménagement
13 octobre 2023	Arrêté municipal prescrivant la première modification de droit commun du PLU de LES CLUSES
15 novembre 2024	Transmission par le préfet du PAC feux de forêt
03 novembre 2025	Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat des Pyrénées-Orientales
1er décembre 2025	Avis de la MRAe
09 décembre 2025	Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) Occitanie
12 décembre 2025	Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)
15 décembre 2025	Avis de la Communauté de communes du Vallespir
18 décembre 2025	Avis de la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) des Pyrénées-Orientales
22 décembre 2025	Avis du Département des Pyrénées-Orientales
27 janvier 2026	Décision n° E26000004/34, Madame la présidente du Tribunal Administratif de MONTPELLIER désignant M. Gilles MARGALL comme commissaire enquêteur
16 juin 2026	Prise de contact du commissaire enquêteur avec M. le maire et visite conjointe du secteur
1er juillet 2026	Arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique relative à la première modification de droit commun du PLU
10 août 2026	Première permanence d'enquête publique
17 août 2026	Deuxième permanence d'enquête publique
10 septembre 2026	Troisième permanence d'enquête publique et clôture
15 septembre 2026	Procès verbal de synthèse remis à M. le maire

28 avril 2011	Délibération du conseil municipal de LES CLUSES portant approbation du PLU
28 septembre 2026	Réception du procès verbal de synthèse visé par M. le maire
30 septembre 2026	Clôture du rapport par le commissaire enquêteur et distribution
10 octobre 2026	Date limite de dépôt du rapport du commissaire enquêteur

SOMMAIRE

SYNTHÈSE ADMINISTRATIVE 2
Les 4 axes de la modification 2
Repères de procédure 2
Point de conclusion 2
LEXIQUE DES ACRONYMES 3
LISTE DES FIGURES INSEREES 4
CALENDRIER DES ACTES ADMINISTRATIFS ET DE LA PROCEDURE 5
SOMMAIRE 7
DOCUMENT 1 – RAPPORT D'ENQUETE 9
CHAPITRE I – GENERALITES SUR L'ENQUETE PUBLIQUE 10
I.1. La finalité de l'enquête publique 10
I.2. Le cadre juridique de l'enquête publique 10
I.2.1. Le cadre juridique applicable au titre de la réglementation nationale : 10
I.2.2. Le cadre juridique applicable au titre des dispositions communales : 11
I.2.3. L'évolution récente du cadre juridique applicable au titre de la réglementation nationale 11
I.2.4. L'autorité organisatrice de l'enquête publique 12
I.2.5. L'assistance à l'autorité organisatrice 12
CHAPITRE II – LES OBJECTIFS DE LA PREMIERE MODIFICATION DU PLU 13
II.1. Présentation générale de la commune dans son contexte territorial 13
II.2. Les objectifs visés par la commune de LES CLUSES 15
CHAPITRE III – LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE 17
III.1. Contenu du dossier de modification du PLU 17
III.2. La concertation pour l'organisation de l'enquête publique 17
III.3. Les consultations intervenues en amont de l'enquête publique 18
III.4. La mise en œuvre de l'enquête publique et le choix du commissaire enquêteur 21
III.5. La publicité de l'enquête publique 21
III.6. Les permanences organisées dans le cadre de l'enquête publique 21
III.7. Les participations par voie électronique 22
CHAPITRE IV - LE CONTENU DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU 23
IV.1. L'état de la réglementation locale d'urbanisme 23
IV.2. Le but assigné à la procédure de modification du PLU 23
IV.3. La motivation de la modification envisagée du PLU 23
IV.4. Le bilan coûts-avantages 25
IV.5. Le choix de la procédure de modification du PLU 26
CHAPITRE V - LE RESULTAT DE L'ENQUETE PUBLIQUE 28
V.1. La participation du public lors des permanences 28

V.2. La réception, en mairie, de courriers, courriels, lettres déposées à l'attention du commissaire enquêteur 28
V.3. La participation dématérialisée 28
V.4. Synthèse des participations et observations 28
DOCUMENT 2 - CONCLUSIONS MOTIVEES 30
I.1. Les constats opérés 30
I.2. Les recommandations préconisées 30
RECOMMANDATION N° 1 : 30
RECOMMANDATION N° 2 VALANT RESERVE : 31
RECOMMANDATION N° 3 : 31
RECOMMANDATION N° 4 : 31
I.3. Avis émis 32
ANNEXES – pièces jointes au présent rapport 33

DOCUMENT 1 – RAPPORT D'ENQUETE

CHAPITRE I – GENERALITES SUR L'ENQUETE PUBLIQUE

I.1. La finalité de l'enquête publique

L'enquête publique conduite porte sur le projet de modification du PLU de LES CLUSES (il est précisé qu'il s'agit de la première modification de droit commun du PLU de la commune de LES CLUSES).

La présente enquête publique doit permettre de garantir la transparence de la procédure d'urbanisme, de recueillir les observations, avis et contre-propositions des citoyens, des associations, des acteurs économiques et des institutionnels.

L'enquête publique doit en outre permettre à l'autorité organisatrice, aux administrés et aux administrations compétentes d'apprécier les effets du projet sur l'environnement, le cadre de vie, l'aménagement du territoire et le développement durables.

Plus généralement, l'enquête publique permet à toute personne, sans restriction, de :

- Consulter un dossier complet sur un projet d'aménagement ou de modification de la réglementation locale de l'urbanisme,
- Formuler des observations, remarques et contre-propositions,
- Bénéficier de l'appui d'un commissaire enquêteur,

I.2. Le cadre juridique de l'enquête publique

Cette enquête s'inscrit dans le cadre juridique suivant :

- Le code général des collectivités territoriales,
- Le code de l'urbanisme, et notamment les articles L 153-41 et suivants,
- Le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 à L 123-19, R 123-1 à R 123-27,

Les principaux textes législatifs et réglementaires sur lesquels s'appuie la procédure mise en œuvre pour la modification du PLU, sont :

I.2.1. Le cadre juridique applicable au titre de la réglementation nationale :

- L'ordonnance n° 2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification des documents d'urbanisme,
- Le décret d'application n° 2013-142 du 14 février 2013,
- L'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015,
- Le décret d'application n° 2015-1783 du 28 décembre 2015,
- La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,
- La loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique relative à la concertation de la population dans le cadre des procédures d'adaptation de PLU,

- La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,
- La loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, dite « loi Huwart» supprimant la procédure de modification simplifiée des PLU et instaurant une procédure unique de modification,
- Les dispositions des articles L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme,

I.2.2. Le cadre juridique applicable au titre des dispositions communales :

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de LES CLUSES du 28 avril 2011,
- La délibération 2022/6/D du 25 janvier 2022 portant approbation d'une opération d'aménagement,
- L'arrêté municipal n° 2-2023 du 13 octobre 2023 prescrivant la première modification de droit commun du PLU de LES CLUSES,
- L'arrêté municipal n° 2-2025 du 5 juin 2025 modifiant l'arrêté municipal n° 2-2023 du 13 octobre 2023 prescrivant la première modification de droit commun du PLU de LES CLUSES,
- L'arrêté municipal n° 16-2026 du 1er juillet 2026 portant ouverture de l'enquête publique relative à la première modification de droit commun du PLU,

I.2.3. L'évolution récente du cadre juridique applicable au titre de la réglementation nationale

La procédure de modification du PLU ayant été engagée antérieurement au 26 mai 2026 et étant en cours à cette date, elle demeure régie par les dispositions antérieures à l'entrée en vigueur de la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025, il s'agit de la version de l'article applicable à la procédure en cours.

L'article L.153-36 du Code de l'urbanisme dispose qu'en application du I de l'article L. 153-31 CU, 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 comme cela ressort de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme lequel prévoit la soumission à enquête publique lorsque le projet a notamment pour effet de diminuer les possibilités de construire ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La création d'un emplacement réservé (ER) et la création d'une OAP spécifique questionnent la mise en œuvre de la procédure de modification du PLU et, accessoirement le recours à l'enquête publique.

Mais il convient de répondre à ce questionnement par les précisions suivantes :

1. La création d'un emplacement réservé peut, par principe, relever d'une modification du PLU et ne nécessite donc pas, par elle-même, une révision du PLU.

Il en résulte que l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme permet au règlement du PLU de délimiter des terrains sur lesquels sont notamment institués des emplacements réservés pour des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou continuités écologiques.

La jurisprudence (*CAA Toulouse, 16 février 2023, n° 20TL02512*) enseigne que des modifications portant sur des emplacements réservés peuvent être intégrées dans une procédure d'évolution du PLU, y compris lorsqu'elles sont articulées avec une OAP sous réserve que la destination et la localisation de l'emplacement réservé soient suffisamment précises et que le projet corresponde à l'une des catégories prévues par l'article L.151-41.

2. La création, comme en l'espèce, d'une OAP spécifique est également possible par modification du PLU.

Pour une OAP sectorielle de la nature de celle envisagée, le règlement prévoit notamment que le périmètre doit être identifié graphiquement et que l'OAP peut préciser les principales caractéristiques de l'organisation spatiale du secteur.

Ces exigences sont satisfaites en l'espèce, comme cela ressort de la notice explicative (page 31), laquelle expose que l'OAP élaborée spécifiquement sur le secteur 2AUb prévoit la réalisation d'une voie périmétrale et le respect des obligations légales de débroussaillement au regard du risque incendie.

I.2.4. L'autorité organisatrice de l'enquête publique

En sa qualité de maire de la commune de LES CLUSES, Monsieur Alexandre PUIGNAU, maire de la commune est le demandeur et l'autorité organisatrice de cette enquête publique.

I.2.5. L'assistance à l'autorité organisatrice

Pour mener à terme les études nécessaires au projet de modification, la commune de LES CLUSES a fait appel au bureau d'études GAXIEU (AMO), 1 bis, place des alliés, à BEZIERS.

Plusieurs réunions de travail ont eu lieu entre la commune de LES CLUSES et le cabinet GAXIEU (AMO).

Tout au long de l'enquête publique, le cabinet GAXIEU (AMO) a été présent et disponible que ce soit pour l'assistance à l'autorité organisatrice ou pour éclairer le commissaire enquêteur sur tel ou tel point.

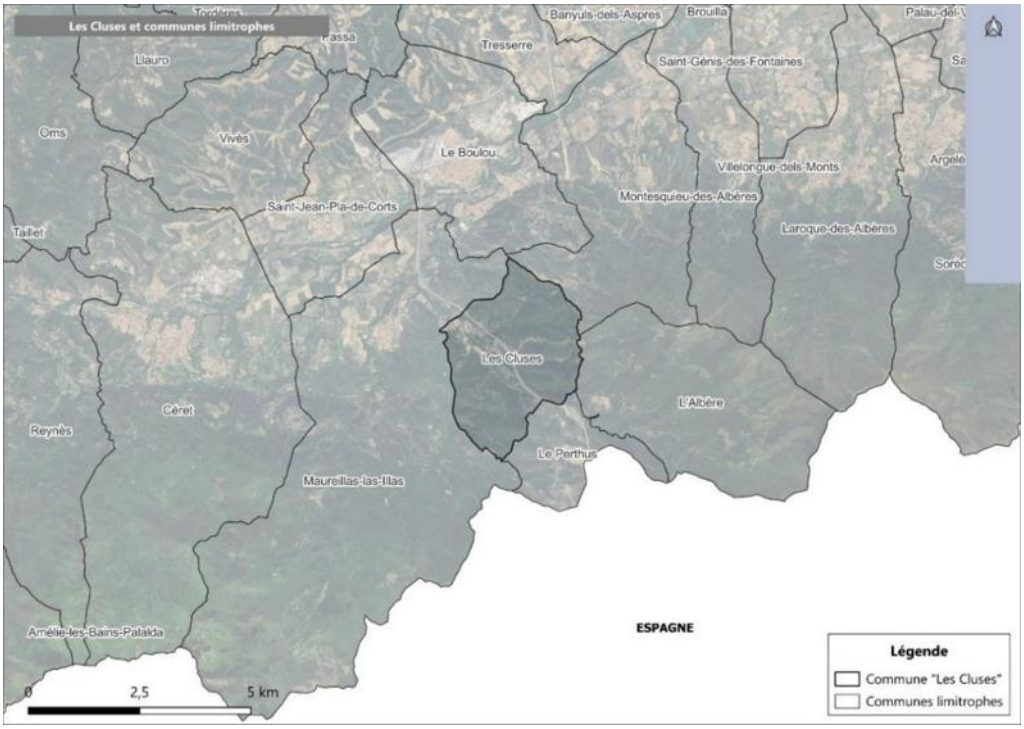
CHAPITRE II – LES OBJECTIFS DE LA PREMIERE MODIFICATION DU PLU

II.1. Présentation générale de la commune dans son contexte territorial

La commune de LES CLUSES, qui compte un peu moins de 300 habitants (282 au recensement de 2023) est à proximité immédiate de la frontière espagnole sans toutefois avoir le statut de commune-frontière.

Depuis le 1er janvier 2014, la commune de LES CLUSES a intégré la Communauté de communes du Vallespir composée des communes suivantes : L'Albère (66001) ; Le Boulou (66024) ; Céret (66049) ; Les Cluses (66063) ; Maureillas-las-Illas (66106) ; Le Perthus (66137) ; Reynès (66160) ; Saint-Jean-Pla-de-Corts (66178) ; Taillet (66199) ; Vivès (66233)

Fig. 1 - localisation du territoire de la commune de LES CLUSES



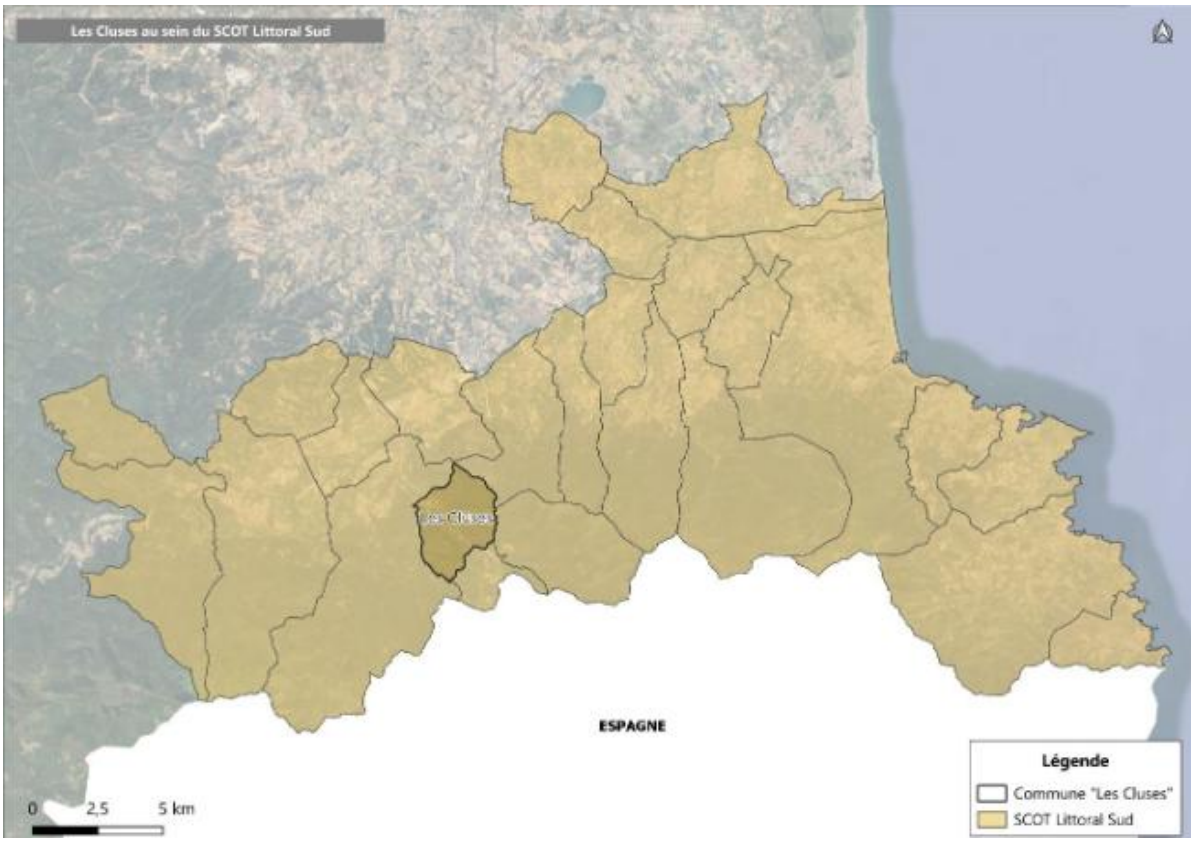
La commune de LES CLUSES est, comme de nombreuses communes du département des Pyrénées-Orientales, soumise à la loi n°85-30 du 09 janvier 1985, dite loi Montagne, relative au développement et à la protection de la montagne.

La commune de LES CLUSES voit, en termes d'urbanisme, son territoire compris dans le SCOT (schéma de cohérence territoriale) dénommé Littoral Sud, lequel couvre également le territoire de l'intercommunalité Albères Côte Vermeille Illibéris.

L'urbanisation sur le territoire de LES CLUSES est développée en hameaux (La Cluse Basse dans la vallée et La Cluse Haute).

Les nouveaux quartiers pavillonnaires, caractérisés par un parti pris urbanistique de grande qualité, se sont développés dans la vallée dans les secteurs du Mas d'en Forcada et du Mas d'en Payrot.

Fig. 2 - le territoire du SCOT



Le SCOT Littoral Sud a été approuvé le 28 février 2014 assorti d'un chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la mer (SMVM).

Il est opposable depuis le 21 mai 2014.

Le SCOT Littoral Sud a fait l'objet d'une modification approuvée le 02 février 2020 en vue de son extension à 3 nouvelles communes (Bages, Elne, Ortaffa).

Une seconde modification générale du SCOT a été prescrite par délibération du syndicat mixte le 05 décembre 2022.

Un des éléments importants, en matière d'urbanisme communal, demeure l'assujettissement de la commune de LES CLUSES à la loi Montagne, loi n° 85-30 du 09 janvier 1985.

Du fait de cette contrainte législative, et conformément à l'article L 131-1 du code de l'urbanisme, le SCOT se doit d'être compatible avec les dispositions particulières applicables aux zones de montagne.

De la même façon, en application de l'article L 131-4 du même code de l'urbanisme, le PLU de la commune de LES CLUSES se doit d'être compatible avec le SCOT.

II.2. Les objectifs visés par la commune de LES CLUSES

La procédure d'adaptation du PLU de LES CLUSES poursuit 4 objectifs :

1. La création d'un emplacement réservé qui doit permettre la réalisation d'équipements collectifs, à savoir :
   - Des bornes/points d'apport volontaire pour les déchets ménagers ;
   - Une voie de retournement ;
   - Un espace de loisirs et sportif ;
   - Des places de stationnement ;
2. 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 (le porté à connaissance du préfet figure parmi les annexes), et des enjeux environnementaux en présence sur le secteur ;
3. La préservation des boisements identifiés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
4. La création d'une OAP spécifique.

En effet, la commune de LES CLUSES est une commune dont le territoire est divisé en secteurs ou lieux dits distincts : la Cluse Basse (là où se situe la mairie), hameau situé dans la vallée, et la Cluse Haute, hameau situé en surplomb et les secteurs du Mas d'en Forcada et du Mas d'en Payrot.

Le secteur de la Cluse Basse, urbanisé sous la forme de lotissements dotés d'un environnement proche qualitatif, est desservi par une voirie étroite rendant difficile la circulation et notamment le croisement des véhicules tout particulièrement pour les véhicules lourds et notamment le passage et la manœuvre du véhicule d'enlèvement des ordures ménagères qui ne dispose pas, à cet endroit, de plateforme de giration pour ses manœuvres.

Cette voie existante est inadaptée au roulage actuel (il a été relevé lors de la visite des lieux en compagnie de M. le maire, le 16 juin 2026, un virage très serré de la voie publique débouchant sur une butte).

La circulation y est contrainte par deux goulots d'étranglement que sont un gué d'une part, un pont romain d'autre part.

On relève dans la notice explicative : « *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. »

Il est donc nécessaire de créer une voie au gabarit desservant les composantes urbanisées de LA CLUSE BASSE favorisant la liaison entre 2 espaces urbanisés (les lotissements), ce à quoi peut s'ajouter, pour satisfaire à des impératifs de sécurité (feux de forêt notamment), une plateforme ou héliport et un espace aménagé pour recevoir une bâche DFCI.

Les éléments recueillis au cours de l'enquête et notamment les constatations effectuées lors de la visite du site conduisent à relever plusieurs difficultés relatives à la circulation, au stationnement et aux conditions d'intervention des véhicules de collecte, savoir :

1. Un problème de stationnement dans la partie de voirie communale comprise entre le passage à gué et le pont romain,
2. Un problème de circulation et manœuvre du véhicule d'enlèvement des ordures ménagères qui est de type poids lourds 6x8.
3. Un problème de sécurité pour les piétons, cyclistes, trottinettes qui circulent à cet endroit,
4. Un problème de circulation du fait de l'étroitesse de la voie actuelle (voir le panneau de signalisation routière, situé en bord de voie communale, endommagé par les chocs répétés avec les véhicules lors des croisements),
5. Un problème de manque d'équipements publics (exemple : un terrain de padel), puisqu'il existe peu ou pas de terrains pouvant aujourd'hui accueillir un tel équipement public et qu'il ne peut être envisagé d'urbaniser le secteur boisé, très important, qui occupe les collines surplombant le site soumis à enquête.

CHAPITRE III – LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

III.1. Contenu du dossier de modification du PLU

Le dossier de modification du PLU de LES CLUSES tel qu'il a été établi par le CABINET GAXIEU (AMO) comporte les pièces et éléments suivants :

1. La notice explicative,
2. Les plans de zonage après modification du PLU,
3. Le règlement de la zone 2AU après modification du PLU,
4. La liste des emplacements réservés après modification du PLU,
5. L'OAP du secteur 2AUb après modification du PLU,
6. La demande d'examen au cas par cas et
7. La synthèse des avis des PPA
8. Les diverses pièces administratives,

Le dossier soumis à enquête tel qu'il a été établi par le CABINET GAXIEU (AMO) satisfait aux exigences puisque les textes en la matière exigent, a minima, au titre de la procédure, les pièces suivantes :

- Le projet de modification,
- Les avis éventuellement émis,
- L'avis, le cas échéant, de l'autorité environnementale,

Remarque du Commissaire Enquêteur :

Pour le commissaire enquêteur, le dossier mis à l'enquête publique pour la modification n°1 du PLU de LES CLUSES est cohérent et complet.

III.2. La concertation pour l'organisation de l'enquête publique

Le commissaire enquêteur et M. Alexandre PUIGNAU, maire, se sont rencontrés le 16 juin 2026 pour définir les dates de cette enquête publique et établir le calendrier des permanences.

Cet échange a permis au commissaire enquêteur :

- De faciliter sa compréhension du dossier,

- De se rendre sur les secteurs des zones concernées par cette modification de PLU.

Le commissaire enquêteur a en outre échangé régulièrement avec le CABINET GAXIEU (AMO), intervenu pour la mise en œuvre de la modification du PLU.

III.3. Les consultations intervenues en amont de l'enquête publique

✓ L'avis de la MRAe

L'avis de l'autorité environnementale (MRAe) a été sollicité par la commune de LES CLUSES le 1er octobre 2025, dans le cadre d'un examen dit *« au cas par cas »*.

Cette saisine de la MRAe, n° 006425/KK C PLU a donné lieu à un avis émis le 1er décembre 2025, au terme duquel la MRAe a conclu que le projet ne nécessitait pas d'évaluation environnementale.

✓ L'avis des PPA

Les personnes publiques associées (PPA) ont été sollicitées par la commune de LES CLUSES.

Les avis émis sont rapportés sous la forme du tableau ci-dessous.

Personnes publiques associées (PPA)	Date du courrier / mail de réponse	Contenu de l'avis
Chambre des métiers et de l'artisanat des Pyrénées-Orientales	Avis du 03 novembre 2025	Avis favorable
Agence Régionale de Santé (ARS) Occitanie	Avis du 09 décembre 2025	Avis favorable avec réserves. *« Les réserves intéressent l'adéquation des ressources en eau potable et le futur projet. Mais cette observation concerne le rapport de présentation issue de l'élaboration du PLU de Les Cluses en 2011 et notamment la thématique relative à la ressource en eau. Elle ne concerne alors pas la première modification de droit commun du PLU de Les Cluses »,*
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	Avis du 12 décembre 2025	Avis favorable avec observations. *« Il est proposé d'intégrer, au sein du règlement écrit de la zone 2AU du PLU, les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme inscrites au sein de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme. En outre, le revêtement des sols, prendra en compte les obligations techniques imposées aux aménagements qui seront projetés au sein du secteur 2AUb, (voie de retournement, places de stationnement, voie périmétrale, etc.) avec un revêtement adapté »*
Communauté de communes du Vallespir	Avis du 15 décembre 2025	Observations. *« Il est proposé de remplacer la mention du règlement écrit imposant la réalisation d'un maximum de 2 logements au sein du secteur 2AUb du PLU, par l'obligation de respecter une surface minimale de 1000 m² de terrain par logement »*

Personnes publiques associées (PPA)	Date du courrier / mail de réponse	Contenu de l'avis
Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) des Pyrénées-Orientales	Avis du 18 décembre 2025	Avis favorable avec précisions. *« Il est demandé de veiller à la prise en compte du dimensionnement de la voie future de façon à recevoir les véhicules de la collecte et à celle des places de parking attenantes des usagers des équipements sportifs »*
Département des Pyrénées-Orientales	Avis du 22 décembre 2025	Observations. *« Ajouter au sein du règlement écrit et de l'OAP applicables au secteur 2AUb du PLU, l'obligation de sélectionner des espèces végétales limitant le risque incendie »*

Il est rappelé que seuls les avis avec observations ou réserves ont vocation à donner lieu à réponse de l'autorité organisatrice compétente pour conduire la procédure de première modification du PLU.

En l'espèce, les avis des PPA portent sur :

- La nature du revêtement des sols de la voirie à créer,
- La règle applicable à la constructibilité du secteur 2AUb, la Communauté de communes du Vallespir proposant de remplacer la limitation à deux logements par l'obligation de respecter une surface minimale de 1 000 m² de terrain par logement,
- Le dimensionnement de la voirie à réaliser,
- Le choix d'une végétation limitant le risque d'incendie.

Remarques du commissaire enquêteur sur les avis des PPA :

La réserve formulée par l'ARS, qui porte sur une problématique relevant du PLU approuvé en 2011 et non directement de la présente modification de droit commun du PLU de Les Cluses soumise à enquête publique. Toutefois cette problématique de l'eau est importante dans un département assujetti à des restrictions d'usage aussi sévères que régulières. Cette réserve de l'ARS pourra être utilement prise en compte dans le cadre d'une éventuelle révision du PLU, procédure plus large et impactante que la présente procédure de modification du PLU.

L'observation de l'UDAP proposant d'intégrer, au sein du règlement écrit de la zone 2AU du PLU, les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme inscrites au sein de l'article R.111-27 CU pourrait être redondante, puisqu'il s'agit de dispositions d'ordre public qui trouvent déjà à s'appliquer. Dans ce cas, ce rappel du RNU ne serait qu'informatif et son opposabilité ne dépendrait pas de sa reproduction, mais découlerait directement de la loi et du décret.

L'observation de l'intercommunalité intéresse la constructibilité du secteur 2AUb. Le règlement écrit du secteur prévoit actuellement la réalisation d'habitations individuelles dans le cadre d'opérations de constructions ou d'aménagement, avec un maximum de 2 logements.

La commune envisage de faire évoluer cette disposition afin de tenir compte des caractéristiques foncières du secteur et de permettre une urbanisation maîtrisée.

Il a ainsi été envisagé de maintenir l'exigence d'une surface minimale de 1000 m² de terrain par logement mais avec un minimum de 5 logements. Cette écriture du règlement a été abandonnée (p. 33 de la notice explicative) pour y préférer la réalisation d'un maximum de 2 logements mais sans contrainte de surface.

Il convient toutefois de distinguer l'objectif recherché par la commune, qui consiste à maîtriser la densité et la capacité d'accueil du secteur, des modalités juridiques permettant de traduire cet objectif dans le règlement du PLU.

En particulier, la fixation d'une superficie minimale des terrains constructibles doit être appréciée au regard de l'article 157 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR), qui a supprimé la possibilité, dans les conditions antérieurement prévues par le code de l'urbanisme, de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du PLU. En outre, une exigence de superficie minimale de terrain ne pourra avoir de portée que si, il a été procédé à un inventaire quantitatif des terrains satisfaisant à cette exigence.

Par ailleurs, une disposition réglementaire fixant directement un nombre maximal de logements doit également être examinée avec prudence au regard de la jurisprudence administrative relative à la compétence des auteurs des PLU pour encadrer directement le nombre de logements pouvant être réalisés dans une construction.

Il apparaît dès lors nécessaire que la règle finalement retenue permette d'atteindre l'objectif de maîtrise de la densité recherché par la commune tout en reposant sur des prescriptions relevant effectivement du contenu réglementaire du PLU.

L'observation de la DDTM quant à la prise en compte du dimensionnement de la voie future correspond à la philosophie même du projet qui tend à améliorer la circulation des véhicules de la collecte et le stationnement des usagers des équipements sportifs à venir.

L'observation du Département préconisant la plantation d'espèces végétales limitant le risque incendie apparaît pertinente au regard de l'objectif de prévention du risque. Sa traduction réglementaire devra toutefois reposer sur des prescriptions suffisamment précises et techniquement justifiées, notamment quant aux caractéristiques des espèces végétales susceptibles d'être retenues.

III.4. La mise en œuvre de l'enquête publique et le choix du commissaire enquêteur

Conformément aux articles L.153-1 à 153-35 et R.153-1 et suivants du code de l'urbanisme, le projet de modification a été soumis à enquête publique selon les dispositions des articles L.123-1 à L.123-9 et R. 123-5 du code de l'environnement.

Par décision en date du 27 janvier 2026, n° E26000004/34, Madame la présidente du Tribunal Administratif de MONTPELLIER m'a désigné pour conduire cette enquête publique.

L'ouverture de l'enquête et les modalités d'organisation ont été prescrites par arrêté du Maire de LES CLUSES n° 16-2026 en date du 1er juillet 2026.

III.5. La publicité de l'enquête publique

L'enquête publique a été annoncée dans deux journaux d'annonces légales diffusés sur le département, l'Indépendant et la Semaine du Roussillon.

Les parutions sont intervenues :

- dans la Semaine du Roussillon, n° 1558 du 22 au 28 juillet 2026,
- une parution dans l'Indépendant du 22 juillet 2026,

Ces annonces dans les deux périodiques ci-dessus ont été réitérées dans l'Indépendant le 12 août 2026 et dans la Semaine du Roussillon n° 1561 du 12 au 18 août 2026.

L'enquête publique a en outre été relayée par un affichage réglementaire de couleur jaune apposé sur le territoire communal et notamment sur la porte d'entrée du secrétariat de mairie.

Une photographie de l'affiche annonçant l'enquête publique est jointe.

III.6. Les permanences organisées dans le cadre de l'enquête publique

Dans le cadre de l'enquête publique, il a été convenu qu'il serait tenu trois permanences sur la période de l'enquête publique courant du 10 août 2026 au 10 septembre 2026.

Le calendrier des permanences s'est établi comme ci-dessous :

- 10 août 2026 de 9h à 12h,
- 17 août 2026 de 9h à 12h,
- 10 septembre 2026 de 14h à 17h,

Les permanences ont toutes été tenues dans la salle du conseil municipal jouxtant le secrétariat et le bureau de M. le maire.

III.7. Les participations par voie électronique

Depuis la généralisation de la dématérialisation des enquêtes publiques (renforcée par le Code de l'environnement), l'autorité compétente (la mairie ou l'intercommunalité) propose des moyens électroniques permettant au public de participer.

A cet effet, une adresse mail dédiée a été créée spécifiquement (adresse administrée au niveau de la préfecture - gestionnaire : M. Bruno LETEURTRE) pour l'enquête afin que les courriels reçus sur cette adresse soient directement transmis au commissaire enquêteur et annexés au registre.

On lit sur le site de la préfecture des Pyrénées-Orientales :

*« Vous pouvez faire parvenir vos observations **pendant la durée de l'enquête** (10 août au 10 septembre 2026) par courrier électronique adressé à l'attention du commissaire enquêteur, à l'adresse suivante :*
urba@mairie-lescluses.fr »

Remarques du commissaire enquêteur :

Il apparaît qu'aucun courrier ou observation n'a été reçu ou formulé sur cette adresse mail dédiée.

CHAPITRE IV - LE CONTENU DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU

IV.1. L'état de la réglementation locale d'urbanisme

La commune de LES CLUSES est dotée d'un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 avril 2011.

La première modification de droit commun du PLU de la commune de LES CLUSES a été prescrite par arrêté n°2-2023 du 13 octobre 2023.

Il sera relevé que les objets de la procédure ayant évolué, cet arrêté a été modifié par arrêté municipal n°2-2025, en date du 05 juin 2025.

IV.2. Le but assigné à la procédure de modification du PLU

La présente procédure d'adaptation du PLU de LES CLUSES a pour objet :

- La création d'un emplacement réservé d'une superficie de 5 453 m² destiné à accueillir des équipements collectifs, à savoir :

• Des bornes/points d'apport volontaire pour les déchets ménagers ;

• Une voie de retournement ;

• Un espace de loisirs et sportif ; (terrain de padel),

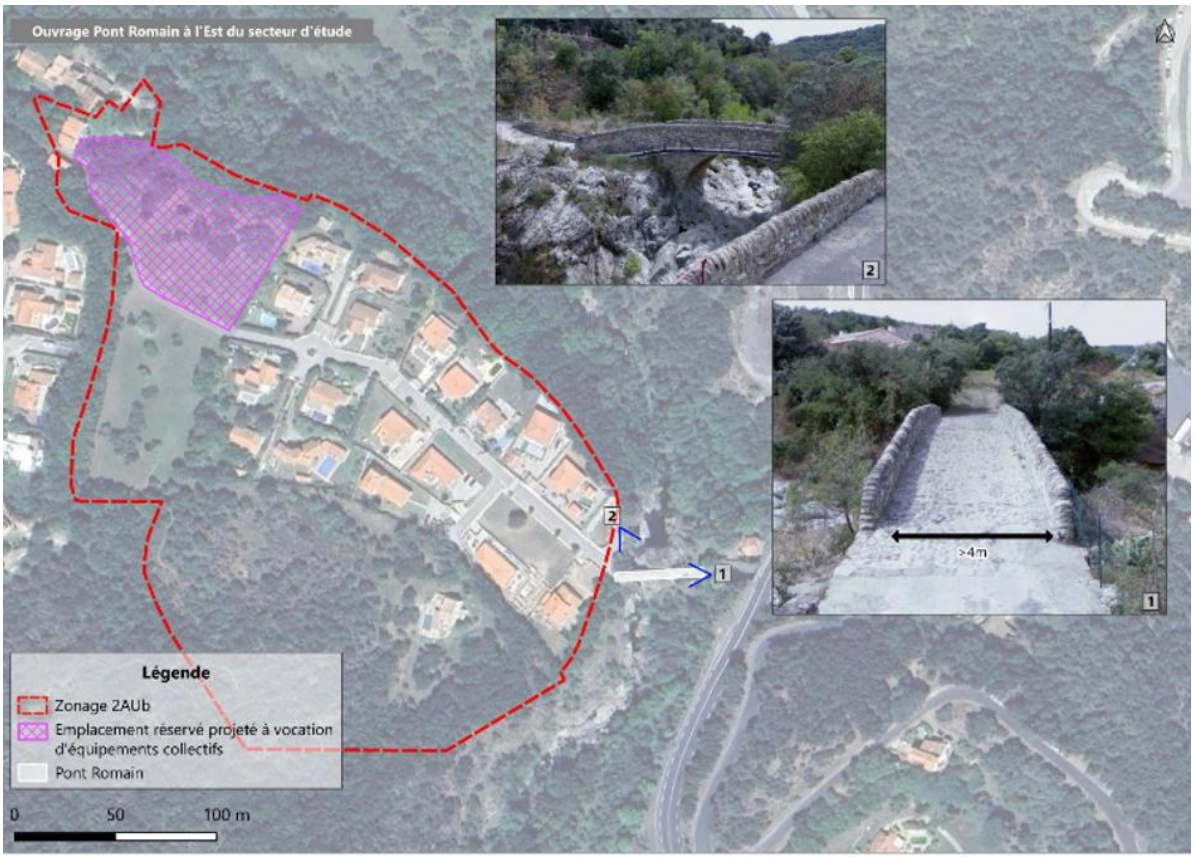
• Des places de stationnement ;

- 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 ;

IV.3. La motivation de la modification envisagée du PLU

L'adaptation du PLU de LES CLUSES vise la création d'un emplacement réservé n°1 au sein du secteur 2AUb du PLU, emplacement réservé qui sera destiné à accueillir les équipements collectifs.

Fig.3 - zonage 2AUb et emplacement réservé projeté



En premier lieu, il doit être installé des bornes/points d'apport volontaire pour les déchets ménagers et réalisée une raquette de retournement. Celle-ci s'impose du fait de la configuration de la voie communale actuelle rendant nécessaires des aménagements sur le secteur notamment la création d'une aire de manœuvre accessible pour les camions de la collecte équipés de grappin pour les colonnes type « Molok ».

La voie domitienne, étroite, ainsi que le passage sur le Pont Romain sont peu adaptés au gabarit des véhicules de collecte, circonstance qui oblige à revoir l'emprise de la voirie.

En deuxième lieu, la commune qui 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 entend compléter cette offre d'équipements avec la création d'un terrain de padel au sein du secteur 2AUb.

En troisième lieu, la création de places de stationnement s'impose pour répondre aux besoins des futurs usagers des équipements sportifs et de loisirs projetés. En outre, une offre de stationnement supplémentaire s'impose, afin de répondre au déficit notamment observé sur le lotissement des Cerisiers blancs.

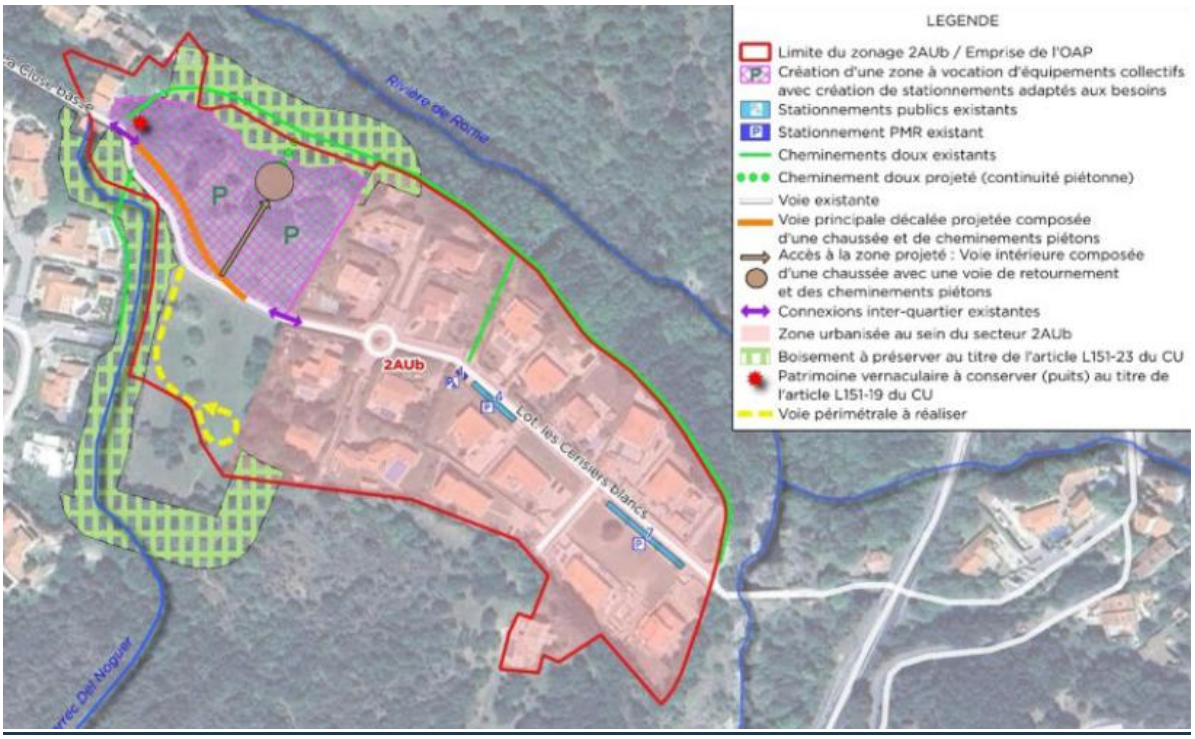
En quatrième lieu, l'adaptation du PLU permettra de prendre en compte le Porté à Connaissance du préfet du 15 novembre 2024 sur l'aléa feu de forêt et végétation et de traduire les protections préconisées dans le cadre du pré-diagnostic naturaliste réalisé sur le secteur d'études.

En cinquième lieu, la création d'une OAP spécifique sur la nouvelle emprise du secteur 2AUb du PLU vient remplacer le schéma d'organisation du secteur 2AUb situé en annexe du règlement écrit du PLU et permet d'établir des grands principes d'aménagement, en vue de garantir et d'encadrer le développement du secteur.

5 thèmes sont mis en évidence :

- Développer l'offre d'équipements collectifs,
- Améliorer la desserte du secteur et favoriser les déplacements doux (cyclistes, piétons, trottinettes),
- Préserver le patrimoine vernaculaire,
- Préserver les secteurs à enjeux environnementaux,
- Lutter contre le risque incendie,

Fig. 4 - partie schématique de l'OAP



L'OAP sectorielle permettra de fixer les règles opérationnelles conformes aux intentions exprimées par le PADD et ce, en lien avec le règlement graphique et écrit du PLU.

IV.4. Le bilan coûts-avantages

Le projet de modification du PLU a vocation à répondre à plusieurs difficultés aujourd'hui importantes, notamment en matière de circulation malaisée des véhicules dans ce secteur, pris entre les deux goulots d'étranglement que sont le passage à gué refait à neuf et le pont romain et également le roulage, la manœuvre des véhicules lourds de la collecte des ordures ménagères compte tenu que désormais, du fait de l'existence de points d'apports volontaires, celle-ci s'opère avec des véhicules lourds type 6x8, de grandes dimensions équipés de grues.

La modification du PLU permettra des mesures adaptées à l'aléa « feux de forêt » et notamment la création d'une voie périmétrale et celle de zones tampon avec débroussaillement obligatoire dans la partie urbanisée afin de réduire le risque d'incendie et d'améliorer les moyens de lutte.

Au regard des éléments exposés dans le dossier et des constatations effectuées sur place, le projet présente plusieurs effets favorables en matière de desserte, de circulation et de sécurité ou d'impact sur l'espace naturel.

Il est relevé :

- Qu'au regard des éléments du dossier, des observations recueillies et des constatations effectuées sur place, aucune incidence significative supplémentaire... n'a été identifiée,
- Pas d'artificialisation importante liée aux équipements à venir (en l'espèce, ils sont modestes ; terrain de padel, bornes/points d'apport volontaire pour les déchets ménagers et une voie de retournement, places de stationnement),
- Pas d'impacts significatifs sur les boisements,
- Aucun effet négatif n'a été porté à la connaissance du commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête,
- Pas de conséquence négative relevée qui serait en lien direct avec le nouvel emplacement réservé,
- Le projet apparaît compatible avec l'objectif de prévention et de lutte contre le risque incendie,

Au regard des éléments exposés dans le dossier, des observations recueillies et des constatations effectuées sur place, le projet est susceptible d'apporter des améliorations en matière de desserte, de circulation, de sécurité et de prévention du risque incendie.

Les avantages attendus concernent notamment l'amélioration des conditions de circulation et de manœuvre des véhicules de collecte, la création d'équipements et de places de stationnement ainsi que l'amélioration de la prise en compte du risque incendie.

Les incidences susceptibles d'être associées au projet apparaissent, au regard des éléments dont dispose le commissaire enquêteur, limitées et principalement liées à la réalisation des équipements et aménagements projetés.

Il convient toutefois de relever que l'absence d'observation du public ne saurait, à elle seule, caractériser l'absence d'incidence ou l'existence d'un consensus sur le projet.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, les avantages attendus apparaissent supérieurs aux inconvénients identifiés sous réserve de la prise en compte des observations et recommandations formulées dans le présent rapport.

IV.5. Le choix de la procédure de modification du PLU

La présente procédure ayant été engagée antérieurement au 26 mai 2026, elle demeure soumise aux dispositions antérieurement applicables, conformément aux dispositions transitoires de la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025. Les nouvelles dispositions issues de cette loi ne s'appliquent en effet pas aux procédures d'évolution des plans locaux d'urbanisme en cours à cette date.

La procédure de modification du PLU a été privilégiée compte tenu du fait que le projet 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 ;

CHAPITRE V - LE RESULTAT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

V.1. La participation du public lors des permanences

Lors de la première permanence tenue le 10 août 2026, une personne s'est présentée : M. G…. C……. propriétaire du mas Calcine.

Mais l'intéressé, qui ne réside pas sur le territoire de la commune de LES CLUSES n'entendait pas faire d'observations sur le projet de modification du PLU mais simplement évoquer avec le commissaire enquêteur le régime juridique, en droit de l'urbanisme, applicable à sa propriété, située hors du périmètre soumis à enquête publique.

V.2. La réception, en mairie, de courriers, courriels, lettres déposées à l'attention du commissaire enquêteur

Au moment de la clôture de l'enquête publique, le jeudi 10 septembre 2026, il a été constaté l'absence de lettre, courrier ou mail qui auraient été reçus en mairie et destinés au commissaire enquêteur.

V.3. La participation dématérialisée

Les moyens électroniques mis à disposition du public n'ont fait l'objet d'aucune utilisation. Aucune observation n'a été reçue par courrier électronique avant la clôture de l'enquête.

V.4. Synthèse des participations et observations

Mise à part la venue d'un administré pour obtenir des renseignements d'urbanisme sur sa propriété située hors du périmètre du projet de modification du PLU soumis à enquête publique, aucune autre participation du public n'a été notée.

Cela, qu'il s'agisse de la participation du public à l'une ou l'autre des trois permanences, ou qu'il s'agisse de la réception de lettres, courriers, courriels en mairie à destination du commissaire enquêteur ou de l'intervention par voie électronique, alors même que les formalités de publicité et d'information du public, par des moyens et supports variés, ont été satisfaites.

L'absence de participation ou d'intervention du public, ne permet pas, à elle seule, de conclure à un consensus de la population sur le projet.

Même si le projet tend à résoudre, dans l'intérêt des administrés, les difficultés de circulation et de collecte des ordures ménagères constatées sur le secteur (notamment lors de la visite des lieux par le commissaire enquêteur en compagnie de M. le Maire le 16 juin 2026).

DOCUMENT 2 - CONCLUSIONS MOTIVEES

I.1. Les constats opérés

Au terme de l'enquête publique et après avoir analysé l'ensemble des avantages et des inconvénients du projet de la modification n° 1 du PLU de la commune de LES CLUSES, il apparaît :

- Que les objectifs poursuivis par la modification et les choix opérés apparaissent compatibles avec les dispositions d'urbanisme applicables, sous réserve de la prise en compte de la réserve formulée au titre de la règle applicable au secteur 2AUb, et qu'il convient également de prendre en considération les avis émis par les Personnes publiques associées, notamment leurs observations et réserves,
- Que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête.
- Que les publications ont été faites dans les journaux régionaux ou locaux au moins 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans les huit premiers jours de l'enquête dans les mêmes journaux.
- Que le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public dans la mairie pendant toute la durée de cette enquête.
- Que le registre d'enquête publique a été mis à la disposition du public dans la mairie, pendant toute la durée de cette enquête.
- Que le public disposait également d'une adresse électronique dédiée permettant de transmettre ses observations pendant toute la durée de l'enquête publique.
- Que le commissaire enquêteur a tenu les trois permanences prévues pour recevoir le public dans la mairie de LES CLUSES.
- Qu'aucune observation n'a été enregistrée dans le registre d'enquête publique ou formulée par lettre ou par courriel,
- Que mis à part la venue d'un administré souhaitant des renseignements juridiques sur la règle d'urbanisme applicable à sa propriété, personne ne s'est présenté pendant les permanences du commissaire enquêteur.
- Qu'ainsi aucune personne n'a formulé d'observation relative au projet,
- Qu'il n'a pas été acté d'intervention, remarque ou observation par voie électronique,
- Les observations et recommandations formulées par les Personnes publiques associées devront être examinées par la commune et, lorsqu'elles sont retenues, intégrées au dossier de la modification n° 1 du PLU dans le respect des règles applicables aux modifications intervenant à l'issue de l'enquête publique.

I.2. Les recommandations préconisées

Au visa des observations formulées par les PPA, des suggestions ou recommandations peuvent être exprimées dépourvues de caractère contraignant.

RECOMMANDATION N° 1 :

L'exigence relative au revêtement des sols prenant en compte les obligations techniques imposées aux aménagements projetés au sein du secteur 2AUb (voie de retournement, places de stationnement, voie périmétrale, etc.) avec un revêtement adapté, est justifiée.

RECOMMANDATION N° 2 VALANT RESERVE :

La disposition envisagée dans le règlement écrit du secteur 2AUb tendant à limiter à deux le nombre de logements réalisables doit être réexaminée avant l'approbation de la modification n° 1 du PLU.

La commune devra vérifier que la règle finalement retenue relève des possibilités offertes par le règlement du PLU et qu'elle permet d'atteindre l'objectif poursuivi de maîtrise de la densité sans instituer une limitation directe du nombre de logements qui ne serait pas légalement fondée.

La règle devra également être appréciée au regard des caractéristiques foncières du secteur 2AUb, de ses conditions de desserte, des règles d'implantation et d'emprise applicables ainsi que des observations formulées par la Communauté de communes du Vallespir.

La réserve est levée si, préalablement à l'approbation de la modification, la commune apporte les modifications nécessaires au règlement afin de sécuriser juridiquement les modalités de maîtrise de la densité retenues.

RECOMMANDATION N° 3 :

L'actuelle voie communale est très étroite et inadaptée au roulage moderne (notamment les véhicules lourds). Le dimensionnement de la voie future devra permettre la circulation des véhicules de collecte ainsi que l'accès aux places de stationnement attenantes aux équipements sportifs, compte tenu de la configuration extrêmement contrainte des lieux.

RECOMMANDATION N° 4 :

Les incendies survenus durant l'été 2026 soulignent l'intérêt de sélectionner des espèces végétales limitant le risque incendie. L'idée d'ajouter au sein du règlement écrit applicable au secteur 2AUb du PLU et à l'OAP, l'obligation de sélectionner des espèces végétales limitant le risque incendie est intéressante. Elle peut toutefois être difficile à mettre en œuvre compte tenu de la nécessité de disposer de prescriptions suffisamment précises et techniquement fondées quant au choix des espèces végétales destinées à limiter le risque incendie.

I.3. Avis émis

En conséquence, j'émets :

Un AVIS FAVORABLE SOUS RÉSERVE de la modification, avant l'approbation de la modification n° 1 du PLU, de la disposition du règlement du secteur 2AUb relative à la maîtrise de la densité, afin que la règle finalement retenue repose sur une prescription juridiquement fondée et permette d'atteindre l'objectif de maîtrise de la densité poursuivi par la commune.

Fait à MONTPELLIER,

Le 30 septembre 2026,

Le commissaire enquêteur,

Gilles MARGALL

ANNEXES – pièces jointes au présent rapport

Avis d'enquête publique

Publication dans la Semaine du Roussillon n° 1558,

Publication dans la Semaine du Roussillon n° 1561,

Publication dans l'indépendant du 22 juillet 2026,

Publication dans l'indépendant du 12 août 2026,

Photographie de l'affichage de l'avis d'enquête publique sur la porte de la mairie,

Procès-verbal de synthèse remis à M. le maire,

Registre d'enquête publique,

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

pour (1) :

- ❑ SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (S.C.O.T.)
- ☒ PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)
- ❑ CARTE COMMUNALE
- ❑ INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
- ❑ DÉLIMITATION DES ZONES D'ASSAINISSEMENT (COLLECTIF OU NON COLLECTIF), DES ZONES NÉCESSITANT DES MESURES DE MAÎTRISE DU DÉBIT, DE L'ÉCOULEMENT, DE LA COLLECTE OU DU STOCKAGE DES EAUX PLUVIALES.
- ❑ ALIÉNATION
- ❑ SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES - SRADDET.
- ❑ AUTRES :

relatif à : 1ère modification de droit commun du PLU

(1) Cocher la case correspondante

SEDI 30700 UZÈS (2505) - Mairies **328560**
Fabriqué en France

OBJET DE L'ENQUÊTE 1re modification de droit Commun du PLU

ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUÊTE

Arrêté n° 16/2026 en date du : 1er juillet 2026

de: Mr le Maire de LES CLUSES ☐(1)

de: ☐(1)

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

M Gilles MARGALL

Président de la commission d'enquête : M qualité

Membres titulaires : M qualité

M qualité

M qualité

M qualité

Membres suppléants : M qualité

M qualité

M qualité

M qualité

Durée de l'enquête : 32 jours

Date d'ouverture : 1er Août 2026 Date de clôture : 1er Septembre 2026

Siège de l'enquête : Mairie de LES CLUSES

Lieux, jours et heures de consultation du dossier d'enquête :

Mairie de LES CLUSES tous les jours du lundi au vendredi 9h/12h — 14h/17h sauf mercredi AM

CE REGISTRE D'ENQUÊTE (art. R123-13 du code de l'environnement)

comportant : 28 feuillets non mobiles est **coté et paraphé** par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête est destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par correspondance au nom du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête à

RÉCEPTION DU PUBLIC (art. R123-13 du code de l'environnement)

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public :

le	1er Août 2026	de	9	heure	à	12 heure
le		de	9	heure	à	12 heure
le	17 Août 2026	de	14	heure	à	17 heure
le	1er Septembre 2026	de		heure	à	heure
le		de		heure	à	heure

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public à (2)

le		de		heure	à	heure
le		de		heure	à	heure
le		de		heure	à	heure
le		de		heure	à	heure
le		de		heure	à	heure

- Une réunion publique a été, n'a pas été (3) organisée par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête.

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête sont tenus à la disposition du public dès leur réception dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

(1) Cocher la case correspondante et indiquer l'autorité qui a pris l'arrêté relatif à l'enquête publique.
(2) Indiquer autre lieu de réception du public (Mairie de).

Le délai d'enquête étant expiré,

je, soussigné(e) Gilles MARGALL déclare clos

le(s) présent(s) registre(s) qui a (ont) été mis à la disposition du public du 1er août 2026

au 1er septembre 2026

Les observations consignées au(x) registre(s) sont au nombre de Ø

de la page n° 1 à la page n° 20

En outre, j'ai reçu Ø lettres, notes écrites ou courriels qui sont annexés au(x) présent(s) registre(s).

Le(s) présent(s) registre(s) ainsi que les pièces qui y sont annexées et le dossier

d'enquête ont été remis ou ont été adressés par mes soins le

à M

A LES CLUSES, le 1er Septembre 2026

Signature

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

1ère MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LES CLUSES

Par arrêté n°16/2026, en date du 1er juillet 2026, le Maire de Les Cluses a prescrit l'ouverture de l'enquête publique du projet de 1ère modification de droit commun du PLU, ayant 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 porter 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.

Monsieur Gilles MARGALL, a été désigné par le Tribunal Administratif de Montpellier en qualité de Commissaire-enquêteur.

Le dossier d'enquête comprendra les pièces suivantes :

- Une notice explicative ;
- Les plans de zonage après modification du PLU ;
- Le règlement écrit de la zone 2AU après modification du PLU ;
- La liste des emplacements réservés après modification du PLU ;
- L'OAP du secteur 2AUb après modification du PLU ;
- La demande d'examen au cas par cas et l'avis de la MRAE ;
- La synthèse des avis PPA ;
- Les pièces administratives.

Ce dossier sera mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, **du lundi 10 août 2026 au jeudi 10 septembre 2026 inclus** :

- En Mairie de Les Cluses, située 1 Place de la Mairie, 66480 LES CLUSES, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, sauf le mercredi après-midi.
- Sur le site internet des services de l'Etat dans les Pyrénées-Orientales via le lien d'accès suivant , rubrique « PLU de Les Cluses » : https://www.pyrenees-orientales.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques-et-autres-procedures
- Sur demande auprès de la Commune et aux frais du demandeur pour l'envoi d'un exemplaire papier ;
- Sur un poste informatique mis à disposition gracieusement en Mairie de Les Cluses, aux jours et heures d'ouverture du public.

Chacun pourra consigner ses observations :

- Sur le registre d'enquête en Mairie de Les Cluses, aux jours et heures habituels d'ouverture précisés ci-avant ;
- Par courrier électronique à l'attention de Monsieur le Commissaire-enquêteur : urba@mairie-lescluses.fr ;
- Par courrier postal à l'attention de Monsieur le Commissaire-enquêteur à l'adresse de la Mairie de Les Cluses, évoqué précédemment.

Le Commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie de Les Cluses, aux jours et heures suivants :

- **Lundi 10 août matin : de 9h00 à 12h00 ;**
- **Lundi 17 août matin : de 9h00 à 12h00 ;**
- **Jeudi 10 septembre après-midi : de 14h00 à 17h00.**

A l'expiration du délai d'enquête, **soit le jeudi 10 septembre à 17h00**, le registre d'enquête sera clos et signé par le Commissaire-enquêteur.

Dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le Commissaire-enquêteur devra établir son rapport et ses conclusions motivées dans un document séparé.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire-enquêteur sera déposée en Mairie de Les Cluses, ainsi que sur le site internet des services de l'Etat dans les Pyrénées-Orientales mentionné précédemment, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire-enquêteur sera adressée par Monsieur le Maire à Monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales et par le Commissaire-enquêteur à la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier.

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal délibèrera pour approuver le projet de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public et des conclusions motivées du Commissaire-enquêteur.

Les changements opérés au dossier mis à l'enquête publique devront donner lieu à motivation dans la délibération d'approbation du Conseil Municipal.

Toute information complémentaire pourra être demandée auprès de l'autorité responsable de la procédure, en la personne de Monsieur le Maire :

- Par courrier postal à l'adresse de la Mairie, évoquée précédemment ;
- Par téléphone au : 04.68.87.77.20

Le présent avis d'enquête publique sera publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, à savoir :

- L'Indépendant ;
- La Semaine du Roussillon.

Cet avis sera également publié sur le site internet des services de l'Etat dans les Pyrénées-Orientales mentionné précédemment et affiché sur la Place de la Mairie, Avenue Virginie, ainsi que sur le site concerné par la présente procédure d'adaptation du PLU de Les Cluses, soit au sein du secteur 2AUb du PLU. Cela 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

En outre, cet avis et le présent arrêté seront joints au dossier d'enquête publique papier et dématérialisé.

Le Maire

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

1ÈRE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LES CLUSES

Par arrêté n°16_2026, en date du 01/07/2026, le Maire de Les Cluses a prescrit l'ouverture de l'enquête publique du projet de 1ère modification de droit commun du PLU, ayant 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'exclusion de l'aléa feu de forêt et végétation telle au porter à connaissance du Préfet en date du 15 novembre 2024 et des enjeux environnementaux en présence sur le secteur ;
- La préservation des logements identifiés, au titre de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme ;
- La création d'une OAP spécifique.

Monsieur Gilles MARGALL, a été désigné par le Tribunal Administratif de Montpellier en qualité de Commissaire-enquêteur.

Le dossier d'enquête comprendra les pièces suivantes :
- Une notice explicative ;
- Les plans de zonage après modification du PLU ;
- Le règlement écrit de la zone 2AU après modification du PLU ;
- La liste des emplacements réservés après modification du PLU ;
- L'OAP du secteur 2AUb après modification du PLU ;
- La demande d'examen au cas par cas et l'avis de la MRAE ;
- La synthèse des avis PPA ;
- Les pièces administratives.

Ce dossier sera mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, du lundi 10 août 2026 au jeudi 10 septembre 2026 inclus :

En Mairie de Les Cluses, située 1 Place de la Mairie, 65460 LES CLUSES, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, sauf le mercredi après-midi ;

Sur le site internet des services de l'Etat dans les Pyrénées-Orientales via le lien d'accès suivant, rubrique « PLU de Les Cluses » : : https://www.pyrenees-orientales.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques-et-autres-procedures

Sur demande auprès de la Commune et aux frais du demandeur pour l'envoi d'un exemplaire papier ;

Sur un poste informatique mis à disposition gracieusement en Mairie de Les Cluses, aux jours et heures d'ouverture du public.

Chacun pourra consigner ses observations :

Sur le registre d'enquête en Mairie de Les Cluses, aux jours et heures habituels d'ouverture précisés ci-avant ;

Par courrier électronique à l'attention de Monsieur le Commissaire-enquêteur : orbat@mairie-lescluses.fr ;

Par courrier postal à l'attention de Monsieur le Commissaire-enquêteur à l'adresse de la Mairie de Les Cluses, évoqué précédemment.

Le Commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie de Les Cluses, aux jours et heures suivants :
- Lundi 10 août matin : de 9h00 à 12h00 ;
- Lundi 17 août matin : de 9h00 à 12h00 ;
- Jeudi 10 septembre après-midi : de 14h00 à 17h00.

A l'expiration du délai d'enquête, soit le jeudi 10 septembre à 17h00, le registre d'enquête sera clos et signé par le Commissaire-enquêteur.

Dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le Commissaire-enquêteur devra établir son rapport et ses conclusions motivées dans un document séparé.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire-enquêteur sera déposée en Mairie de Les Cluses, ainsi que sur le site internet des services de l'Etat dans les Pyrénées-Orientales mentionné précédemment, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire-enquêteur sera adressée par Monsieur le Maire à Monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales et par le Commissaire-enquêteur à la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier.

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal délibérera pour approuver le projet de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public et des conclusions motivées du Commissaire-enquêteur.

Les changements opérés au dossier mis à l'enquête publique devront donner lieu à motivation dans la délibération d'approbation du Conseil Municipal.

Toute information complémentaire pourra être demandée auprès de l'autorité responsable de la procédure, en la personne de Monsieur le Maire :
- Par courrier postal à l'adresse de la Mairie, évoquée précédemment ;
- Par téléphone au : 04.68.87.77.20

Le présent avis d'enquête publique sera publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, à savoir :
- L'Indépendant ;
- La Semaine du Roussillon.

Cet avis sera également publié sur le site Internet des services de l'Etat dans les Pyrénées-Orientales mentionné précédemment et affiché sur la Place de la Mairie, Avenue Virginie, ainsi que sur le site concerné par la présente procédure d'adaptation du PLU de Les Cluses, soit au sein du secteur 2AUb du PLU. Cela 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. En outre, cet avis et le présent arrêté seront joints au dossier d'enquête publique papier et dématérialisé.

Le Maire
Alexandre PUIGNAU

LA PLAGE
Société par actions simplifiée
au capital de 1 000 euros
Siège social : 0 CHEMIN DE LA CARRERASSE, 66700 ARGELES SUR MER
931 109 920 RCS PERPIGNAN

Aux termes d'une décision en date du 11 mai 2026, l'Associé Unique a décidé :
- d'étendre l'objet social aux activités de :
La préparation, la fabrication et la vente de plats cuisinés, à consommer sur place ou à emporter ;
La vente de boissons chaudes et froides ;
La vente de boissons alcoolisées dans le cadre de la licence restauration, en accompagnement des repas et conformément à la réglementation en vigueur.
L'article 3 des statuts a été modifié en conséquence.

POUR AVIS
Le Président

ADALTA
Expertise-Comptable
Perpignan - Superbolquère
04 68 22 97 97 / 04 68 30 63 34
www.adalta-conseil.fr

DISSOLUTION ANTICIPÉE

Dénomination : SCI JSR.
Forme : SCI société en liquidation.
Capital social : 1000 euros.
Siège social : 5 Rue DU FOUNTET, 66680 CANOHES.
544652214 RCS de Perpignan.

Aux termes de l'assemblée générale extraordinaire en date du 9 avril 2026, les associés ont décidé la dissolution anticipée de la société à compter du 9 avril 2026. Monsieur Pierre-Olivier VICENTE, demeurant 10 Espace Méditerranée 66000 Perpignan a été nommé liquidateur et lui a conféré les pouvoirs les plus étendus. Le siège de la liquidation est à l'adresse du liquidateur, adresse où doit être envoyée la correspondance.

Pour avis,
Le liquidateur

TECH KINE SANTE
Société civile de Moyens
au capital de 1 500 euros
Siège social : AUTOPORT DU BOULOU POLE MEDICAL
66160 LE BOULOU
879 748 572 RCS PERPIGNAN

AVIS DE PUBLICITÉ

L'Assemblée Générale Extraordinaire réunie le 30 juin 2026 a autorisé le retrait d'un associé et constaté la réduction du capital social de 1 500 euros à 1 000 euros par rachat et annulation de 50 parts sociales, ce qui rend nécessaire la publication des mentions suivantes :
- le retrait de l'associée Madame Carole FAGE a été autorisé et le capital social a été réduit de 1 500 euros à 1 000 euros par rachat et annulation de 50 parts sociales. L'article 8 des statuts a été modifié en conséquence. Madame Carole FAGE démissionne de ses fonctions de cogérante (à la même date).

Nouvelle mention :
Le capital est fixé à 1 000 euros.
Il est divisé en 100 parts sociales de 10 euros chacune, toutes entièrement souscrites et attribuées aux associés en proportion de leurs apports respectifs.
Total égal au nombre de parts composant le capital social : 100 parts.
Modification sera faite au greffe du Tribunal de Commerce de PERPIGNAN.

Pour avis
La Gérance

Dénomination : **BAMI CONSULTING.**
Forme : SARL.
Capital social : 100 euros.
Siège social : 70 Avenue LOUIS TORCATIS, 66000 PERPIGNAN.
982180770 RCS de Perpignan.

GÉRANT

Aux termes de l'AGE en date du 31 décembre 2024, à compter du 31 décembre 2024, les associés ont pris acte de la modification de la gérance de la société :
- Madame Sandra FARINES-PUJUAT (parlant)

Mention sera portée au RCS de Perpignan.

---

eleom
avocats
SCP DONNADIEU REDON CLARET ARBES ANDRE
1210 av Ecle – Tecnosud - 66100 PERPIGNAN

HOLDING FLUCAR
Société par actions simplifiée
au capital de 36 100 euros
Siège social : Marché Saint Charles - Magasins 107 108 109,
66000 PERPIGNAN
451 211 098 RCS PERPIGNAN

Aux termes d'un procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle en date du 30 juin 2026, les associés ont pris acte de la fin du mandat du Commissaire aux Comptes titulaire, Madame Flore BAUSSINE, et du mandat du Commissaire aux Comptes suppléant, la société CABINET JULIA – EXPERTS ET AUDITEURS ASSOCIES, et ont décidé de ne pas procéder à la désignation de Commissaires aux Comptes.

POUR AVIS
Le Président

CERISES
Société civile Immobilière
au capital de 3 000 euros
Siège social : POLE MEDICAL-AUTOPORT DU BOULOU 66160 LE BOULOU
842 672 885 RCS PERPIGNAN

AVIS DE PUBLICITÉ

L'Assemblée Générale Extraordinaire réunie le 30 juin 2026 a autorisé le retrait d'un associé et constaté la réduction du capital social de 3 000 euros à 2 000 euros par rachat et annulation de 100 parts sociales, ce qui rend nécessaire la publication des mentions suivantes :
- le retrait de l'associée Madame Carole FAGE a été autorisé et le capital social a été réduit de 3 000 euros à 2 000 euros par rachat et annulation de 100 parts sociales. Madame Carole FAGE démissionne de ses fonctions de cogérantes (à la même date). L'article 7 des statuts a été modifié en conséquence. Total égal au nombre de parts composant le capital social : 200 parts.

Mentions sera faite au greffe du Tribunal de Commerce de PERPIGNAN.

Pour avis
La Gérance

TECHNI MOBIL HOME
Société par actions simplifiée
au capital de 1 000 euros
Siège social : 9 B Chemin de la Boutade, 66740 LA-ROQUE DES ALBERES
890 021 837 RCS PERPIGNAN

AVIS DE MODIFICATION

Aux termes d'une décision en date du 15 juillet 2026, l'Associé Unique a décidé de transférer le siège social 9 B Chemin de la Boutade, 66740 LA-ROQUE DES ALBERES au 15 rue des Prunes - ZA La Prada - 66180 VILLENEUVE-DE-LA-RAHO à compter de ce jour et de modifier en conséquence l'article 4 des statuts.

POUR AVIS, Le Président.

AUBRY MATAN
Société civile Immobilière
au capital de 120 euros
Siège social : 2 Boulevard John Fitzgerald Kennedy, 66100 PERPIGNAN

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous signature privée en date du 16 juillet 2026 à PERPIGNAN, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :
Forme sociale : Société civile immobilière
Dénomination sociale : AUBRY MATAN
Siège social : 2 Boulevard John Fitzgerald Kennedy, 66100 PERPIGNAN
Objet social : - L'acquisition de tous immeubles, bâtis ou non bâtis, la construction et la rénovation, après démolition des constructions existantes s'il y a lieu, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, professionnel ou commercial,
- La gestion et l'exploitation de ces immeubles par bail ou autrement, leur division en appartements et locaux séparés s'il y a lieu. Exceptionnellement la vente des immeubles devenus inutiles à la Société,
Durée de la Société : 99 ans
Capital social : 120 euros
Gérance : Monsieur Sébastien AUBRY, demeurant 12 ter Avenue Joseph Julia à CORNEILLA DEL VERCOL (66200) et Monsieur Jérôme MATAN, demeurant 2 Bis Avenue de la Gare à SALEILLES (66 280).
Immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés de PERPIGNAN.

Pour avis
La Gérance

NR CONSULTING
Société par actions simplifiée au capital de 100 euros
Siège social : 11 rue des Nouvelles Écoles, 66270 LE SOLER

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous signature privée en date du 1er juillet 2026 à PERPIGNAN, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :
Forme : Société par actions simplifiée
Dénomination : NR CONSULTING
Siège : 11 rue des Nouvelles Écoles, 66270 LE SOLER
Durée : 99 ans
Capital : 100 euros
Objet : - La formation professionnelle des adultes, la formation continue,
- Le conseil en entreprise, la communication, la conception et la gestion d'événements.
Président : Monsieur Nadir BERKIA, demeurant 11 rue des Nouvelles écoles, 66270 LE SOLER
La Société sera immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PERPIGNAN.

POUR AVIS
Le Président

JOCLIM
Société par actions simplifiée
en cours de transformation en société à responsabilité limitée
au capital de 1 000 euros
Siège social : 57 RUE DU MARECHAL JOFFRE 66600 VINGRAU
915 015 473 RCS PERPIGNAN

Par décision du 1er juillet 2026, l'Associé Unique a décidé la transformation de la Société en Société à responsabilité Limitée unipersonnelle à compter du même jour, sans création d'un être moral nouveau et a adopté le texte des statuts qui régiront désormais la Société.
- la Société a été transformée en Société à responsabilité Limitée unipersonnelle à compter du même jour, sans création d'un être moral nouveau et le texte des statuts qui la régiront désormais a été adopté.

La dénomination de la Société, son objet, son siège, sa durée et les dates d'ouverture et de clôture de son exercice social demeurent inchangées.
Le capital social reste fixé à la somme de 1 000 euros, divisé en 100.00 parts sociales de 10.00 euros chacune.
Sous sa nouvelle forme d'entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, la Société est gérée par Monsieur Joris CALVET, Associé Unique.

POUR AVIS

AVIS DE CONSTITUTION

Il a été constitué une société par acte sous seing privé, en date du 17 juillet 2026, à Perpignan.
Dénomination : ISSAMO.
Forme : SARLU.
Siège social : 67, avenue Emile Roudayre, 66000 Perpignan.
Objet : L'exploitation, directe ou indirecte, de tout fonds de commerce d'épicerie, alimentation générale, supérette, commerce de détail de produits alimentaires et non alimentaires, notamment la vente de produits frais, secs, surgelés, boissons alcoolisées et non alcoolisées, produits d'entretien, produits d'hygiène, articles de beauté, presse, papeterie, carterie, produits régionaux, produits biologiques, produits exotiques, produits de première nécessité, ainsi que tous produits et marchandises se rapportant directement ou indirectement à l'activité d'épicerie, d'alimentation générale ou de commerce de proximité. La vente, l'achat, l'importation, l'exportation, la distribution, la commercialisation, en gros, demi-gros ou détail, de tous produits alimentaires.
Durée de la société : 99 année(s).
Capital social fixe : 1000 euros.
Gérant : Monsieur Fanci GEN TOUSSIME, demeurant 1, rue André AMPERE, 66000 Perpignan.
La société sera immatriculée au RCS de Perpignan.

Pour avis,
le gérant

SASU SPARK
Avenue Guy Drut
Colline des Loisirs
66140 CANET-EN-ROUSSILLON
RCS de PERPIGNAN 041 401 309

Par décision de l'AGE du 30/06/2026, il a été décidé d'approuver les comptes de liquidation, donné quitus de sa gestion au liquidateur Monsieur MOTTEL Léo, 8 rue André Bruel – 49460 VERRIERES-EN-ANJOU, et déchargé de son mandat et constaté la clôture de liquidation au 30/06/2026. Radiation au RCS de PERPIGNAN.

MAIRIE DE THUIR
M. Stéphane MESTRES - Maire
30 boulevard Léon-Jean Grégory
66300 THUIR
Tél : 04 68 84 67 67
mail : marches-publics@thuir.fr
web : http://www.thuir.fr/
SIRET 21660231200016

AVIS DE PUBLICITE

Groupement de commandes : Non

L'avis implique l'établissement d'un Accord-Cadre.
Durée : 12 mois
Objet : Acquisition d'équipements de protection individuelle pour les agents communaux de la Ville de Thuir
Référence acheteur : 2026-04-PCS-008-PA
Type de marché : Fournitures
Procédure : Procédure adaptée ouverte
Technique d'achat : Accord-Cadre
Lieu de livraison principal : Pyrénées-Orientales
Durée : 12 mois.
Description : L'accord-cadre sera exécuté par l'émission de bons de commande.
Classification CPV :
Principale : 18143000 - Equipements de protection
Forme de la procédure : Prestation divisée en lots : oui
Les variantes sont exigées : Non
Identification des catégories d'acheteurs intervenant : Acheteur(s) habilité(s) à passer les marchés subséquents ou bons de commande.
Lot N° 01 - POLICE MUNICIPALE - CPV 35811200
POLICE MUNICIPALE
Lieu de livraison : Territoire de la Ville de Thuir
Lot N° 02 - SERVICES TECHNIQUES - CPV 18110000
SERVICES TECHNIQUES
Lieu de livraison : Territoire de la Ville de Thuir
Lot N° 03 - AGENTS DE SERVICE - CPV 18100000
AGENTS DE SERVICE

Lieu de livraison : Territoire de la Ville de Thuir
Conditions de participation
Critères : renvoi au R.C.
Marché réservé : NON
Réduction du nombre de candidats : Non
La consultation comporte des tranches : Non
Possibilité d'attribution sans négociation : Oui
Visite obligatoire : Non
Critères d'attribution :
Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés dans le cahier des charges (règlement de la consultation, lettre d'invitation ou document descriptif).
Renseignements d'ordre administratifs :
marchespublics@co-aspres.fr
Tél : 04 68 84 67 67
L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : Oui
Dépôt dématérialisé : Activé
Présentation des offres par catalogue électronique : Interdite
Remise des offres : 10/09/26 à 12h00 au plus tard.
Langues pouvant être utilisées dans l'offre ou la candidature : français.
Envoi à la publication le : 04/08/26

Les dépôts de plis doivent être impérativement remis par voie dématérialisée.
Pour retrouver cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, allez sur https://agysoft.marches-publics.info

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

1ÈRE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LES CLUSES

Par arrêté n°16_2026, en date du 01/07/2026, le Maire de Les Cluses a prescrit l'ouverture de l'enquête publique du projet de 1ère modification de droit commun du PLU, ayant 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 porter 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.181-23 du Code de l'urbanisme ;
- La création d'une OAP spécifique.
Monsieur Gilles MARGALL, a été désigné par le Tribunal Administratif de Montpellier en qualité de Commissaire-enquêteur.

Le dossier d'enquête comprendra les pièces suivantes :
- Une notice explicative ;
- Les plans de zonage après modification du PLU ;
- Le règlement écrit de la zone 2AU après modification du PLU ;
- La liste des emplacements réservés après modification du PLU ;
- L'OAP du secteur 2AUb après modification du PLU ;
- La demande d'examen au cas par cas et l'avis de la MRAE ;
- La synthèse des avis PPA ;
- Les pièces administratives.

Ce dossier sera mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, du lundi 10 août 2026 au jeudi 10 septembre 2026 inclus :
- En Mairie de Les Cluses, située 1 Place de la Mairie, 66480 LES CLUSES, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, sauf le mercredi après-midi,
- Sur le site internet des services de l'Etat dans les Pyrénées-Orientales via le lien d'accès suivant, rubrique « PLU de Les Cluses » : https://www.pyrenees-orientales.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques-et-autres-procedures
- Sur demande auprès de la Commune et aux frais du demandeur pour l'envoi d'un exemplaire papier ;
- Sur un poste informatique mis à disposition gracieusement en Mairie de Les Cluses, aux jours et heures d'ouverture du public.
Chacun pourra consigner ses observations :
- Sur le registre d'enquête en Mairie de Les Cluses, aux jours et heures habituels d'ouverture précisés ci-avant ;
- Par courrier électronique à l'attention de Monsieur le Commissaire-enquêteur : urbe@mairie-lesCluses.fr ;
- Par courrier postal à l'attention de Monsieur le Commissaire-enquêteur à l'adresse de la Mairie de Les Cluses, évoqué précédemment.
Le Commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie de Les Cluses, aux jours et heures suivants :
- Lundi 10 août matin : de 9h00 à 12h00 ;
- Lundi 17 août matin : de 9h00 à 12h00 ;
- Jeudi 10 septembre après-midi : de 14h00 à 17h00.

A l'expiration du délai d'enquête, soit le jeudi 10 septembre à 17h00, le registre d'enquête sera clos et signé par le Commissaire-enquêteur.
Dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le Commissaire-enquêteur devra établir son rapport et ses conclusions motivées dans un document séparé.
Une copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire-enquêteur sera déposée en Mairie de Les Cluses, ainsi que sur le site internet des services de l'Etat dans les Pyrénées-Orientales mentionné précédemment, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.
Une copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire-enquêteur sera adressée par Monsieur le Maire à Monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales et par le Commissaire-enquêteur à la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier.
A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal délibérera pour approuver le projet de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public et des conclusions motivées du Commissaire-enquêteur.
Les changements opérés au dossier mis à l'enquête publique devront donner lieu à motivation dans la délibération d'approbation du Conseil Municipal.
Toute information complémentaire pourra être demandée auprès de l'autorité responsable de la procédure, en la personne de Monsieur le Maire :
- Par courrier postal à l'adresse de la Mairie, évoquée précédemment ;
- Par téléphone au : 04.68.87.77.20
Le présent avis d'enquête publique sera publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, à savoir :
- L'Indépendant ;
- La Semaine du Roussillon.

Cet avis sera également publié sur le site internet des services de l'Etat dans les Pyrénées-Orientales mentionné précédemment et affiché sur la Place de la Mairie, Avenue Virginie, ainsi que sur le site concerné par la présente procédure d'adaptation du PLU de Les Cluses, soit au sein du secteur 2AUb du PLU. Cela 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. En outre, cet avis et le présent arrêté seront joints au dossier d'enquête publique papier et dématérialisé.

Le Maire
Alexandre PUIGNAU

HAMMERS 66
Société par actions simplifiée
au capital de 40 000 euros
Siège social : 6 Avenue Paul Doumer
Les Rosiers, Apt 12
19100 BRIVE LA GAILLARDE
824 028 781 RCS BRIVES

Aux termes d'une décision en date du 1er juillet 2026, le Président de la société par actions simplifiée HAMMERS 66, a décidé de transférer le siège social du 6 Avenue Paul Doumer
Les Rosiers, Apt 12, 19100 BRIVE LA GAILLARDE au 1 Avenue André Ampère, 66330 CABESTANY à compter du 1er juillet 2026 et de modifier en conséquence l'article 4 des statuts. La Société, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BRIVES sous le numéro 824 028 781 fera l'objet d'une nouvelle immatriculation auprès du Registre du commerce et des sociétés de PERPIGNAN. Président : Monsieur Romain BEGOUT, demeurant 1 Avenue André Ampère, 66330 CABESTANY

POUR AVIS
La Président

Dénomination : 4 M.
Forme : SARL
Capital social : 40000 euros
Siège social : 5 Rue DU CHASSELAS
66000 PERPIGNAN
824738515 RCS de Perpignan.

GÉRANT

Aux termes d'une décision en date du 1 août 2026, à compter du 1 août 2026, l'associé unique a pris acte de la modification de la gérance de la société :
- Madame Meghann MORIER, demeurant 28, rue des cèdres, 66440 Torreilles en remplacement de Monsieur Christophe AUBE.

Mention sera portée au RCS de Perpignan.

EXPERT RENOVATION 66
Société à responsabilité limitée
au capital de 1 000 euros
Siège social : 5 rue du moulinas
66330 CABESTANY

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous seings privés à Perpignan en date du 05 août 2026, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :
Forme : Société à responsabilité limitée
Dénomination : EXPERT RENOVATION 66
Siège : 5 rue du moulinas, 66330 CABESTANY
Durée : quatre vingt dix neuf ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés
Capital : 1000 euros divisé en 100 parts sociales de 10 € chacune, entièrement souscrites et libérées.
Objet : Maçonnerie générale, Pose de plaque de plâtre, enduits, plâtres, tout travaux de pose de carrelages et tout ce qui se rattache directement ou indirectement à l'objet social
Gérant: Monsieur ESSADI OUSSAIA Lhou, demeurant APT G13 ET 4 24 bis chemin de la poudrière, 66000 PERPIGNAN a été nommé en qualité de gérant pour une durée indéterminée.
La Société sera immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PERPIGNAN.

POUR AVIS
La Gérance

La Semaine du Roussillon

eleom
avocats
SCP DONNADIEU REDON CLARET ARIES ANDRE
1210 av Eole - Tecnosud - 66100 PERPIGNAN

LE FADO
Société par actions simplifiée
au capital de 100 euros
Siège social : 14 RUE DES FRERES LUMIERE,
66250 ST LAURENT DE LA SALANQUE
944 632 963 R.C.S PERPIGNAN

Aux termes d'un procès-verbal des décisions de l'Associé Unique en date du 5 août 2026, il résulte que : Antonio DE SA VAZ, demeurant 15 Rue Gerfaut Rochereau, 66250 Saint-Laurent-de-la-Salanque, a été nommé en qualité de Directeur Général.

POUR AVIS
Le Président

SAINTE COLOMBE
Société civile Immobilière
au capital de 1 000 euros
Siège social : 13 RUE DU 14 JUILLET
66600 OPOUL PERILLOS
943 685 271 RCS PERPIGNAN

AVIS DE PUBLICITÉ

Aux termes d'une délibération en date du 1er Juillet 2026, l'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé de transférer le siège social du 13 rue du 14 Juillet, 66600 OPOUL PERILLOS au 2 rue Sainte Colombe, 66 600 BALSES LE CHATEAU à compter du 1er juillet 2026, et de modifier en conséquence l'article 4 des statuts.
Modification sera faite au greffe du Tribunal de Commerce de PERPIGNAN.

Pour avis
La Gérance

Notaires,
vos annonces légales dans ce journal

Demande de devis par mail :
contact@lasemaineduroussillon.com

L'automobile du Languedoc-Roussillon
Vos petites annonces les lundis, mercredis et vendredis avec L'INDÉPENDANT
IMMO-AUTO-DIVERS 04 3000 7000
EMPLOI 04 3000 9000
MERCREDI 22 JUILLET 2026
Téléphonez avant 12 h, payez par Carte Bancaire. Votre annonce dans le journal sous 48 h (selon le jour de parution le plus proche)

BONNES AFFAIRES

Maison

Maître CLEMENT, grand voyant médium, spécialiste des retours de l'être aimé en 3 jours. Résultats efficaces dans tous les domaines. 100% garantis. Déplacement possibles. 07 71 51 46 11

M. SYDI, Voyant médium. Quels que soient vos problèmes délicats. Pour mettre des terrains et des dons de ses ancêtres, il résoudra vos problèmes quotidiens : argent en amour (sadness vert), chance au jeu, travail, réussite aux examens. Sur RDV de 9h à 20h ou par correspondance. 06 17 32 67 56 mail : diadonyd67@gmail.com

Antiquités des Ducs — Achète cher meubles et objets anciens, gravures, cartons, cartes postales, timbres, etc. Achat succession, débarras. M. GILLARD, 06.80.22.00.43

Antiquités des Ducs — Achète cher tous objets curieux et étain. Toute succession mauvais et métal argenté, ménagère de pièce de bonne argenterie. M. Gillard, 06.80.22.00.43

Antiquités des Ducs — Achète cher tableaux, Portefeuilles Cartes, Sacoches, Encriers, Bibliothèques, Cannes, Boucles d'oreilles, Broches, Bijoux à poussé et poignée. M. Gillard, 06.80.22.00.43

Antiquités des Ducs — Achète cher tous objets militaires anciens (sabres, épées, casques, képis, médailles, insignes, baïonnettes, etc.). Collection et débarrassement privés. M. Gillard, 06.80.22.00.43

Antiquités des Ducs — Achète cher horlogerie, pendules, montres, chronomètres, montres, bracelet, gousset, matériel horloger. M. Gillard, 06.80.22.00.43

Antiquités des Ducs — Achète cher horlogerie, pendules, montres, chronomètres, montres, bracelet, gousset, matériel horloger. M. Gillard, 06.80.22.00.43

Antiquités des Ducs — Achète cher jouets anciens, poupées, tôles, mécaniques, trains électriques, meubles à pédales, disney toys, soldats, dinky toys, autos, dinky toys, etc. M. Gillard, 06.80.22.00.43

Antiquités des Ducs — Achète cher appareils photos, objectifs, jumelles, matériel argenté ou métal argenté, etc. M. Gillard, 06.80.22.00.43

Antiquités des Ducs — ACHÈTE AU MEILLEUR PRIX Antiquités vêtements de marque Chanel, Yves Saint-Laurent, Hermès, Dior, Vuitton, Céline, Lelièvre, Lanvin, Balenciaga, Balmain, Lacoste, Chevignon, sac à main, bijoux d'artistes. M. Gillard, 06.80.22.00.43

Antiquités des Ducs — ACHÈTE AU MEILLEUR PRIX montres de marques (Rolex, Patek, Cartier, Omega, Breitling, Jaeger, Longines...). M. Gillard, 06.80.22.00.43

Antiquités des Ducs — Achète cher pièces de monnaies anciennes ou étrangères, 1, 2, 5, 10, 50 et 100 francs, pièces, Napoléon, Billet. M. GILLARD - 06.80.22.00.43

Achète VIOLONS 1000 € minimum, VIOLONCELLES 3000 €. Paiement comptant immédiat. Me déplace gratuitement. Contactez M. Dany 7/7 06 08 37 59 48

Contacts Rencontres

Divers

Matrimonial Rencontres

CAROLLE, 52 ans, jeune chef d'entreprise, aimerait rencontrer un homme sérieux, pour partager moments de tendresse. Elle est disponible au 0695.10.29.10

France Duo 04 68 34 00 34

ACHAT de LIVRES anciens et modernes ET COLLECTION DE TIMBRES CARTES POSTALES ET VIEUX PAPIERS 06.12.21.42.25

Livres, CD, DVD

Services

Travaux, Maison et extérieur

Loisirs

Art, collections, grande série

ACHÈTE LOT DE BOUTEILLES de vin anciennes toutes régions, champagne et alcools* divers en tous états. Suite à succession, débarras, déménagement... Paiement comptant sur place. M. DUMOUCH - Béziers Tél : 06 07 24 28 25

Matériel prof. Agriculture

Agriculture

VENTES ENCHÈRES

VENTES MOBILIÈRES

POLLESTRES ENCHÈRES — SAMSON COLOMER BEZARD

POLLESTRES ENCHÈRES

LA TOUR DE BATERE CORSAVY

Suite LJ Entreprise PT (Me GASCON) Important lot d'échafaudages de chantier, à démonter (environ 17 bacons)

SCP SAMSON COLOMER BEZARD

MARCHÉS PUBLICS

MARCHÉS FORMALISÉS

AVIS DE CONCESSION

Commune de Villelongue Salanque

MARCHÉ DE TRAVAUX

AVIS PUBLICS

ENQUÊTES PUBLIQUES

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune de Les Cluses

1ère modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Les Cluses

LA RAPIDITÉ, C'EST NOTRE QUOTIDIEN

Nous vous assurons les meilleurs délais de parution. Nous vous délivrons rapidement une attestation de parution et des exemplaires justificatifs de courrous.

VIE DES SOCIÉTÉS

RÉSULTATS FINANCIERS

Bourse — Indépendant.fr

CAC 40 — +0,29% à 8 382,14 points

DOW JONES — +0,72% à 32 214,01 points

AUTRES INDICES

MATIÈRES PREMIÈRES

DEVISES

MARCHÉ DE L'OR

COMMANDEZ VOTRE CERTIFICAT DE SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

- Signature électronique EIDAS
- Utilisation simple avec accompagnement sur mesure
- Livraison rapide sur votre site

Contactez nous : 04.67.07.69.46

midi.legales

Un service du groupe Le Département du Midi

L'automobile du Languedoc-Roussillon

Vos petites annonces les lundis, mercredis et vendredis avec L'INDÉPENDANT

IMMO-AUTO-DIVERS 04 3000 7000
EMPLOI 04 3000 9000

MERCREDI 12 AOÛT 2026

Téléphonez avant 12 h, payez par Carte Bancaire. Votre annonce dans le journal sous 48 h (selon le jour de parution le plus proche)

AUTOMOBILES
VENTE

Suzuki

TT - SUV



Suzuki Jimny série spéciale manuel 33600 km 1re main, entretien suivi, garage Paris Pyrénées 64,87,47,75,81

UN CONSEIL POUR MIEUX VENDRE !

Indiquez toujours clairement sur votre annonce le prix du bien que vous vendez



POISSONNIERS DE FRANCE

Nous proposons le nettoyage et le curage de puits accessibles en maçonnerie, toute profondeur

Méthode traditionnelle et respectueuse de l'environnement.

Un puits propre, c'est la qualité d'une eau saine.

« L'eau dort sous vos pieds, faites-la remonter ! »

Tél. : 06 76 19 59 64

BONNES AFFAIRES

Maison

Meuble Déco, et brocante

Contacts Rencontres

Diverse

Matériaux Divers

Matrimoniaux Rencontres

POINT RENCONTRE MAGAZINE



Sexe : F
58 ans
belle F, intrinsèque séparée depuis 1 an célibataire 1 M je rencontrerai 1 vie amoureuse.
Je suis joignable au : 0695.10.29.10

Rencontres

Services

Travaux Maison et extérieur



M. SYDI Voyant médium

Quels que soient vos problèmes délicats.

Héritier des secrets et des dons de ses ancêtres. Il résoudra vos problèmes quotidiens : excès en amour (cadenas vert), chance au jeux, travail, réussite aux examens.

Sur RDV de 8h à 20h ou par correspondance.

06 17 32 67 56

mail : diabysydi7@gmail.com

AVIS PUBLICS

ENQUÊTES PUBLIQUES

RAPPEL - AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune de Les Cluses

1ère modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Les Cluses

Par arrêté n°16_2026, en date du 01/07/2026, le Maire de Les Cluses a prescrit l'ouverture de l'enquête publique du projet de 1ère modification de droit commun du PLU, ayant 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 biais et accès ;
- Des places de stationnement ;
- La modification de l'emprise du secteur 2AUb, au regard de l'évolution de l'utilisation du sol et végétation suite au porter à connaissance du Préfet en date du 15 novembre 2024 et des enjeux environnementaux et paysagers 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.

Monsieur Gilles MARGALL, a été désigné par le Tribunal Administratif de Montpellier en qualité de Commissaire-enquêteur.

Le dossier d'enquête comprendra les pièces suivantes :

- Une notice explicative ;
- Les plans de zonage après modification du PLU ;
- Le règlement écrit de la zone 2AU après modification du PLU ;
- La liste des emplacements réservés après modification du PLU ;
- L'OAP du secteur 2AUb après modification du PLU ;
- La demande d'examen au cas par cas et l'avis de la MRAE ;
- La synthèse des avis PPA ;
- Les pièces administratives.

Le dossier sera mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, du lundi 19 août 2026 au jeudi 19 septembre 2026 inclus

- En Mairie de Les Cluses, située 1 Place de la Mairie, 66480 LES CLUSES, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, sauf le mercredi après-midi.
- Sur le site internet des services de l'État dans les Pyrénées-Orientales via le lien d'accès suivant : rubrique « PLU de Les Cluses » :

https://www.pyrenees-orientales.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques-et-autres-procedures

- Sur demande auprès de la Commune et aux frais du demandeur pour tirage d'un exemplaire papier ;
- Sur un poste informatique mis à disposition gracieusement en mairie de Les Cluses, aux jours et heures d'ouverture au public.

Chacun pourra consigner ses observations :

- Sur le registre d'enquête en Mairie de Les Cluses, aux jours et heures habituels d'ouverture (mentionné ci-avant) ;
- Par courrier électronique à l'attention de Monsieur le Commissaire-enquêteur : ce@mairiedelescluses.fr ;
- Par courrier postal à l'attention de Monsieur le Commissaire-enquêteur à l'adresse de la Mairie de Les Cluses, évoqué précédemment.

Le Commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie de Les Cluses, aux jours et heures suivants :

- Lundi 19 août matin : de 9h00 à 12h00 ;
- Lundi 31 août matin : de 9h00 à 12h00 ;
- Jeudi 10 septembre après-midi : de 14h00 à 17h00.

A l'expiration du délai d'enquête, soit le jeudi 10 septembre à 17h00, le registre d'enquête sera clos et signé par le Commissaire-enquêteur.

Dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le Commissaire-enquêteur devra établir son rapport et ses conclusions motivées dans un document séparé.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire-enquêteur sera déposée en Mairie de Les Cluses, ainsi que sur le site internet des services de l'État dans les Pyrénées-Orientales mentionné précédemment, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire-enquêteur sera adressée par Monsieur le Maire à Monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales et par le Commissaire-enquêteur à la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier.

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal délibérera pour approuver le projet de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public et des conclusions motivées du Commissaire-enquêteur.

Les changements opérés au dossier mis à l'enquête publique devront donner lieu à motivation dans la délibération d'approbation du Conseil Municipal.

Toute information complémentaire pourra être demandée auprès de l'autorité responsable de la procédure, en la personne de Monsieur le Maire :

- Par courrier postal à l'adresse de la Mairie, évoquée précédemment ;
- Par téléphone au : 04.68.87.77.20

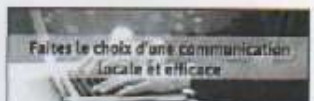
Le présent avis d'enquête publique sera publié en caractères apparents 7 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, à savoir :

- L'Indépendant ;
- La Semaine du Roussillon.

Cet avis sera également publié sur le site internet des services de l'État dans les Pyrénées-Orientales mentionné précédemment et affiché sur la Place de la Mairie, Avenue Vaginée, ainsi que sur le site concerné par la présente procédure (l'adaptation du PLU de Les Cluses, soit au sein du secteur 2AUb du PLU). Cela 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

En outre, cet avis et le présent arrêté seront joints au dossier d'enquête publique papier et dématérialisée.

Le Maire
Alexandre PUIGVAVY



Faites le choix d'une communication locale et efficace

Publiez vos annonces légales sur les supports du Groupe Dépêche du Midi

Depuis le 1er janvier 2020, vous pouvez également opter pour un ou nos sites habilités

L'INDEPENDANT.fr
www.lindependant.fr

midi.legales



MARCHÉS PUBLICS, CONCESSIONS / DSP

Pourquoi choisir la PQR* ?

* Presse Quotidienne Régionale

Une audience optimale avec 8 journaux habilités sur l'ensemble de l'Occitanie et au-delà

Pour toute question, nos conseillers au
04 67 07 69 46
06 72 77 14 26



Sécurité / Efficacité
Budget maîtrisé

midi.legales
L'EXPERT DES ANNONCES LÉGALES

ANNONCES OFFICIELLES ET LÉGALES

L'Indépendant, journal habilité à publier les annonces légales et judiciaires par arrêtés préfectoraux sur les départements de l'Aude et des Pyrénées-Orientales (Conformément à l'arrêté du ministère de la culture et du ministère de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle, énergétique et numérique du 19 septembre 2025 modifiant l'arrêté du 19 novembre 2021 relatif à la habilitation et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales et au décret n° 2013-1047 du 28 novembre 2013 relatif à l'habilitation des personnes légales portant sur les annonces en matière de commerce dans une base de données numérique sécurisée, je certifie sur l'honneur les conditions à la loi n° 64-1 et 47 pour chacune copie ou exposés, sont au forfait selon certaines conditions Générales.

Contact : analyse_service Midi Legales, 05.62.10.37.37 - 04.67.07.69.33 - Courriel : midi.legales@groupeladepeche.fr

VIE DES SOCIÉTÉS

RÉSULTATS FINANCIERS

Bourse

Séance du mardi 11 août

lindependant.fr

CAC 40



-0,13% à 8 714,34 points
+0,04% depuis le 2 01/22

DOW JONES



+0,11% à 54 033,49 points
+12,25% depuis le 2 1/01

AUTRES INDICES

Valeur	Dernier	Var.	Var. (%)
Euro Stoxx 50	5 456,78	-0,09	-0,02
Cac Large 60	9 786,11	-0,13	-0,00
Cac Mid & Small	14 951,91	+0,01	+0,11
Cac Next 20	12 874,29	+0,00	+0,00
Euronext 100	1 844,56	-0,00	-0,00
SBF 120	6 504,86	-0,09	-0,02

DEVISES

Valeur	Dernier	Var.	Var. (%)
Euro / Dollar US	1,1750	+0,0001	+0,01
Euro / Livre Sterling	0,8675	-0,0002	-0,02
Euro / Franc Suisse	0,9312	-0,0001	-0,01
Euro / Yen	183,45	+0,12	+0,07

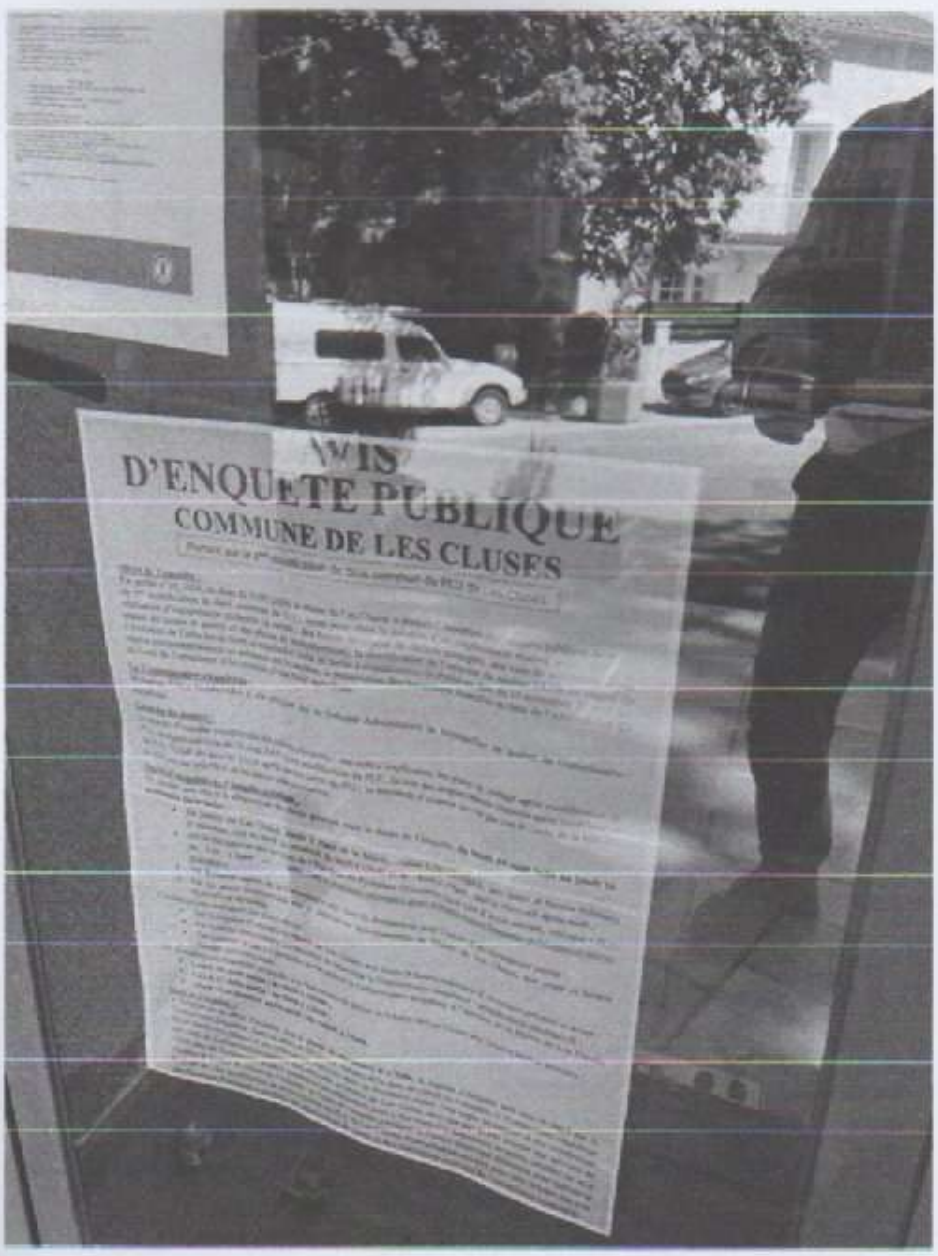
MATIÈRES PREMIÈRES

Valeur	Dernier	Var.	Var. (%)
Pétrole Brent	71,42	+0,38	+0,53
Pétrole WTI	67,18	+0,31	+0,46
Or	2 412,50	+8,20	+0,34
Argent	28,64	+0,11	+0,39
Cuivre	9 284,00	-12,00	-0,13

MARCHÉ DE L'OR

Valeur	Dernier	Var.	Var. (%)
Lingot de 1 KG	121 900,00	-620,00	-0,51
Pièce 20 EURO	1 040,00	-5,00	-0,48
Pièce 10 EURO	520,00	-2,50	-0,48
Pièce 5 EURO	260,00	-1,25	-0,48
Pièce 20 DOLLAR	1 180,00	-6,00	-0,51

CHAQUE JOUR, VOS RUBRIQUES D'ANNONCES LÉGALES ET OFFICIELLES


AVIS
D'ENQUETE PUBLIQUE
COMMUNE DE LES CLUSES

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

Commune de LES CLUSES

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA PREMIERE MODIFICATION DU PLU

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Gilles MARGALL

Commissaire enquêteur

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10 août 2026 au 10 septembre 2026 puis clôturée le jeudi 10 septembre 2026 et conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement dont citation infra, il a été établi une synthèse sur le déroulement de l'enquête pour informer le maître d'ouvrage et recueillir ses observations.

I. LA FINALITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique conduite porte sur le projet de modification du PLU de LES CLUSES (nb : il est précisé qu'il s'agit de la 1ère modification de droit commune du PLU de la commune de LES CLUSES).

II. LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Cette enquête s'inscrit dans le cadre juridique suivant :

- Le code général des collectivités territoriales,

- Le code de l'urbanisme, et notamment les articles L 153-41 et suivants,

- Le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 à L 123-19, R 123-1 à R 123-27,

III. LES BUTS ASSIGNES A LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

La procédure d'adaptation du PLU de LES CLUSES, dans le cadre de la 1ère modification poursuit 4 objectifs :

1. La création d'un emplacement réservé qui doit permettre 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 ;

2. 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 (nb : le porté à connaissance du préfet figure parmi les annexes), et des enjeux environnementaux en présence sur le secteur ;

3. La préservation des boisements identifiés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;

4. La création d'une OAP spécifique.

L'élément central de la procédure mise en œuvre demeure la création d'un emplacement réservé qui doit permettre la réalisation d'équipements collectifs, à savoir :

- Des bornes de dépôts de déchets ménagers ;
- Une voie de retournement ;
- Un espace de loisirs et sportif ;

IV LES CONSULTATIONS INTERVENUES EN AMONT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

✓ L'avis de la MRAE

L'avis de l'autorité environnementale (MRAE) a été sollicité par la commune de LES CLUSES le 1er octobre 2025, dans le cadre d'un examen dit *« au cas par cas »*. Cette saisine de la MRAE, n° 006425/KK C PLU a donné lieu à un avis émis le 1er décembre 2025, au terme duquel la MRAE a conclu que le projet ne nécessitait pas d'évaluation environnementale.

✓ L'avis des PPA

Les personnes publiques associées (PPA) ont été sollicitées par la commune de LES CLUSES. Les avis émis, sont rapportés sous la forme du tableau ci-dessous.

Personnes publiques associées (PPA)	Date du courrier / mail de réponse	Contenu de l'avis
Chambre des métiers et de l'artisanat des Pyrénées Orientales	Avis du 03 novembre 2025	Avis favorable
Agence Régionale de Santé (ARS) Occitanie	Avis du 09 décembre 2025	Avis favorable avec réserves. *« Les réserves intéressent l'adéquation des ressources en eau potable et le futur projet. Mais cette observation concerne le rapport de présentation issue de l'élaboration du PLUde Les Cluses en 2011 et notamment la thématique relative à la ressource en eau. Elle ne concerne alors pas la 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses »,*

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	Avis du 12 décembre 2025	Avis favorable avec observations. *« Il est proposé d'intégrer, au sein du règlement écrit de la zone 2AU du PLU, les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme inscrites au sein de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme. En outre, le revêtement des sols, prendra en compte les obligations techniques imposées aux aménagements qui seront projetés au sein du secteur 2AUb, (voie de retournement, places de stationnement, voie périmétrale, etc.) avec un revêtement adapté »*
Communauté de communes du Vallespir	Avis du 15 décembre 2025	Observations. *« Il est proposé de remplacer la mention du règlement écrit imposant la réalisation d'un maximum de 2 logements au sein du secteur 2AUb du PLU, par l'obligation de respecter « une surface minimale de 1000 m2 de terrain par logement »*
Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) des Pyrénées Orientales	Avis du 18 décembre 2025	Avis favorable avec précisions. *« Il est demandé de veiller à la prise en compte du dimensionnement de la voie future de façon à recevoir les véhicules de la collecte et à celle des places de parking attenantes des usagers des équipements sportifs »*
Département des Pyrénées Orientales	Avis du 22 décembre 2025	Observations. *« Ajouter au sein du règlement écrit et de l'OAP applicables au secteur 2AUb du PLU, l'obligation de sélectionner des espèces végétales limitant le risque incendie »*

V. LES PERMANENCES ORGANISEES DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Dans le cadre de l'enquête publique, il a été convenu qu'il serait tenu 3 permanences sur la période de l'enquête publique courant du 10 août 2026 au 10 septembre 2026.

Le calendrier des permanences s'est établi comme ci-dessous :

- 10 août 2026 de 9h à 12h,
- 17 août 2026 de 9h à 12h,
- 10 septembre 2026 de 14h à 17h,

Les permanences ont toutes été tenues dans la salle du conseil municipal jouxtant le secrétariat et le bureau de M. le maire.

Remarques du commissaire enquêteur :

Aucun administré ou tiers extérieur ne s'est présenté pour formuler des observations. Aucun courrier n'a été reçu en mairie à l'attention du commissaire enquêteur.

VI. LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

Depuis la généralisation de la dématérialisation des enquêtes publiques (renforcée par le Code de l'environnement), l'autorité compétente (la mairie ou l'intercommunalité) doit obligatoirement proposer des moyens électroniques pour participer.

A cet effet, une adresse mail dédiée doit être créée spécifiquement pour l'enquête.

Les courriels reçus sur cette adresse sont directement transmis au commissaire enquêteur et annexés au registre.

L'adresse dédiée a été créé et administrée au niveau de la préfecture (gestionnaire : M. Bruno LETEURTRE). Un justificatif émanant de la préfecture est produit.

Remarques du commissaire enquêteur :

Il apparait qu'aucun courrier ni observation n'ont été reçus ou formulés sur cette adresse mail dédiée.

L'enquête publique conduite pendant la période du 10 août 2026 au 10 septembre 2026, n'a donné lieu à aucune demande précision quant au projet initié par la commune de LES CLUSES, aucune réception, en mairie de lettre ou courrier d'observation à l'attention du commissaire enquêteur, aucune réception de public lors des permanences en lien avec le projet considéré.

VII - COMMUNICATION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement dont citation infra, je remets ce jour 15 septembre 2026, en mains propres le procès-verbal de synthèse à M. Alexandre PUIGNAU, Maire de la commune de LES CLUSES, représentant le maître d'ouvrage.

La commune dispose d'un délai de quinze jours, à compter du 15 septembre 2026 pour produire ses observations en retour.

Article R. 123-18 du code de l'environnement :

« A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L. 123-9, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée ».

Procès-verbal de synthèse clos le 15 septembre 2026,

Le commissaire enquêteur,

Gilles MARGALL

- remis le 15 septembre

- l'autorité organisatrice, soit la mairie de Les Cluses, n'entend pas formuler d'observations.

MAIRIE DE LES CLUSES
Pyrénées Orientales

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

1ère MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LES CLUSES

Par arrêté n°16/2026, en date du 1er juillet 2026, le Maire de Les Cluses a prescrit l'ouverture de l'enquête publique du projet de 1ère modification de droit commun du PLU, ayant 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 porter 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.

Monsieur Gilles MARGALL, a été désigné par le Tribunal Administratif de Montpellier en qualité de Commissaire-enquêteur.

Le dossier d'enquête comprendra les pièces suivantes :

- Une notice explicative ;
- Les plans de zonage après modification du PLU ;
- Le règlement écrit de la zone 2AU après modification du PLU ;
- La liste des emplacements réservés après modification du PLU ;
- L'OAP du secteur 2AUb après modification du PLU ;
- La demande d'examen au cas par cas et l'avis de la MRAE ;
- La synthèse des avis PPA ;
- Les pièces administratives.

Ce dossier sera mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, **du lundi 10 août 2026 au jeudi 10 septembre 2026 inclus** :

- En Mairie de Les Cluses, située 1 Place de la Mairie, 66480 LES CLUSES, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, sauf le mercredi après-midi.
- Sur le site internet des services de l'Etat dans les Pyrénées-Orientales via le lien d'accès suivant , rubrique « PLU de Les Cluses » : https://www.pyrenees-orientales.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques-et-autres-procedures
- Sur demande auprès de la Commune et aux frais du demandeur pour l'envoi d'un exemplaire papier ;
- Sur un poste informatique mis à disposition gracieusement en Mairie de Les Cluses, aux jours et heures d'ouverture du public.

Chacun pourra consigner ses observations :

- Sur le registre d'enquête en Mairie de Les Cluses, aux jours et heures habituels d'ouverture précisés ci-avant ;
- Par courrier électronique à l'attention de Monsieur le Commissaire-enquêteur : urba@mairie-lescluses.fr ;
- Par courrier postal à l'attention de Monsieur le Commissaire-enquêteur à l'adresse de la Mairie de Les Cluses, évoqué précédemment.

Le Commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie de Les Cluses, aux jours et heures suivants :

- **Lundi 10 août matin : de 9h00 à 12h00 ;**
- **Lundi 17 août matin : de 9h00 à 12h00 ;**
- **Jeudi 10 septembre après-midi : de 14h00 à 17h00.**

A l'expiration du délai d'enquête, **soit le jeudi 10 septembre à 17h00**, le registre d'enquête sera clos et signé par le Commissaire-enquêteur.

Dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le Commissaire-enquêteur devra établir son rapport et ses conclusions motivées dans un document séparé.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire-enquêteur sera déposée en Mairie de Les Cluses, ainsi que sur le site internet des services de l'Etat dans les Pyrénées-Orientales mentionné précédemment, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire-enquêteur sera adressée par Monsieur le Maire à Monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales et par le Commissaire-enquêteur à la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier.

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal délibèrera pour approuver le projet de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public et des conclusions motivées du Commissaire-enquêteur.

Les changements opérés au dossier mis à l'enquête publique devront donner lieu à motivation dans la délibération d'approbation du Conseil Municipal.

Toute information complémentaire pourra être demandée auprès de l'autorité responsable de la procédure, en la personne de Monsieur le Maire :

- Par courrier postal à l'adresse de la Mairie, évoquée précédemment ;
- Par téléphone au : 04.68.87.77.20

Le présent avis d'enquête publique sera publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, à savoir :

- L'Indépendant ;
- La Semaine du Roussillon.

Cet avis sera également publié sur le site internet des services de l'Etat dans les Pyrénées-Orientales mentionné précédemment et affiché sur la Place de la Mairie, Avenue Virginie, ainsi que sur le site concerné par la présente procédure d'adaptation du PLU de Les Cluses, soit au sein du secteur 2AUb du PLU. Cela 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

En outre, cet avis et le présent arrêté seront joints au dossier d'enquête publique papier et dématérialisé.

Le Maire

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 066-216600635-20261013-2026_61_DEL-DE

MAIRIE DE LES CLUSES

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU MARDI 13 OCTOBRE 2026

NOMBRE DE CONSEILLERS :
en exercice : 11
Présents : 8
NOMBRE DES SUFFRAGES :
exprimés : 10
votes : 10
pour : 10
contre : 0
abstentions : 0

2026_61_DEL

L'an deux mille vingt-six, le mardi treize octobre à huit heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de Les Cluses, légalement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la Mairie de Les Cluses, en session ordinaire à la salle du Conseil Municipal sous la présidence de Monsieur PUIGNAU Alexandre, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 06/10/2026

PRESENTS : Mr Alexandre PUIGNAU, Mr Nicolas BATAILLE, Mr Denis FOURNY, Mr André FARRÉ, Mr Vincent LOPEZ, Mme Sandrine MARTIN, Mme Manon BERGER, Mme Emmanuelle RUIZ.

ABSENTS REPRESENTES : Mme Véronique GRAFFEO a donné procuration à Mr Alexandre PUIGNAU, Mr Sébastien GOURIOU a donné procuration à Mr BATAILLE Nicolas.

ABSENTS EXCUSES : Mme Christelle SEVA.

M. Nicolas BATAILLE a été nommé secrétaire de séance.

APPROBATION DE LA 1ère MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

L'an deux mille vingt-six, le treize octobre à 8h30 le Conseil Municipal de la commune de Les Cluses, dûment convoqué, s'est réuni en Mairie sous la présidence de Monsieur le Maire.

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 ;

VU la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;

VU la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 ;

VU l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012, portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

VU le décret d'application n°2013-142 du 14 février 2013 ;

VU la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové ALUR du 24 mars 2014 ;

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 066-216600635-20261013-2026_61_DEL-DE

VU la loi d'Avenir de l'Agriculture l'Alimentation et la Forêt LAAF du 13 octobre 2014 ;

VU la loi Macron du 6 août 2015 ;

VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 entrainant la modification du Code de l'urbanisme à droit constant ;

VU le décret d'application n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du PLU ;

VU la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine LCAP du 07 juillet 2016 ;

VU l'ordonnance n°2016-1058 du 03 août 2016, relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

VU l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016, portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;

VU le décret n°2016-1110 du 11 août 2016, relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

VU le décret n°2016-1613 du 25 novembre 2016, portant modification de diverses dispositions, résultant de la recodification du livre Ier du Code de l'urbanisme ;

VU le décret n°2017-626 du 25 avril 2017, relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes ;

VU la loi du 02 mars 2018, ratifiant les ordonnances du 3 août 2016 relatives à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes et celles portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;

VU la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;

VU la loi relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique du 27 décembre 2019 ;

VU la loi d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) du 7 décembre 2020 ;

VU la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et Résilience du 22 août 2021 ;

VU le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles ;

VU la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale du 21 février 2022 ;

VU la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables du 10 mars 2023 ;

VU la loi visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux du 20 juillet 2023 ;

VU la loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement en date du 26 novembre 2025 ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 066-216600635-20261013-2026_61_DEL-DE

VU le Code de l'environnement ;

VU le Code de l'urbanisme et plus particulièrement les dispositions des articles L.153-36 à L.153-44, antérieurement applicables à la loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement en date du 26 novembre 2025 ;

VU le PLU de Les Cluses approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 avril 2011 ;

VU la délibération n°2022/6/D, en date du 25 janvier 2022, relative à la prise en compte d'une opération d'aménagement ;

VU l'arrêté municipal n°2/2023, en date du 13 octobre 2023, prescrivant la 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses ;

VU l'arrêté municipal n°2/2025, en date du 05 juin 2025, modifiant l'arrêté municipal n°2/2023 du 13 octobre 2023 ;

VU la décision de la MRAE en date du 1er décembre 2025, dispensant la procédure d'évaluation environnementale ;

VU les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) notifiées du projet de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses ;

VU la décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier, n°E26000004/34, en date du 27 janvier 2026, désignant Monsieur Gilles MARGALL, en qualité de Commissaire-enquêteur en charge de l'enquête publique ;

VU l'arrêté municipal n°16/2026, en date du 1er juillet 2026, portant sur l'ouverture de l'enquête publique relative à la 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses ;

VU les avis d'enquête publiés dans les journaux « l'Indépendant » et « La Semaine du Roussillon » : 1ère parution le 22 juillet 2026 et 2ème parution le 12 août 2026 ;

VU l'enquête publique effectuée pendant 32 jours, du 10 août 2026 au 10 septembre 2026 inclus ;

VU le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur en date du 30 septembre 2026.

Monsieur le Maire rappelle que la procédure de 1ère modification de droit commun 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 de végétation suite au porter à connaissance du Préfet en date du 15 novembre 2024 et des enjeux environnementaux en présence sur le secteur ;

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 066-216600635-20261013-2026_61_DEL-DE

- La préservation des boisements identifiés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;

- La création d'une OAP spécifique.

Bilan des avis des PPA :

- Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Pyrénées Orientales en date du 03 novembre 2025 : Favorable
- Agence Régionale de Santé (ARS) Occitanie en date du 09 décembre 2025 : Favorable avec réserve
- Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) des Pyrénées-Orientales en date du 12 décembre 2025 : Favorable avec observations
- Communauté de Communes du Vallespir en date du 15 décembre 2025 : Observations
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) des Pyrénées-Orientales en date du 18 décembre 2025 : Favorable avec précision
- Département des Pyrénées-Orientales en date du 22 décembre 2025 : Observations

Monsieur le Maire indique que certains de ces avis ont eu pour effet de modifier le dossier de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses pour approbation. Ces modifications, ainsi que les réponses apportées par la Commune aux avis des PPA, sont détaillées au sein d'une synthèse composant le dossier d'approbation de la 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses **annexée à la présente délibération.**

Bilan de l'avis de la MRAE :

Par avis en date du 1er décembre 2025, la MRAE a dispensé d'évaluation environnementale la présente procédure d'adaptation du PLU de Les Cluses.

Bilan de l'enquête publique :

Au terme de l'enquête publique et après avoir analysé l'ensemble des avantages et inconvénients du projet de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses, il apparaît :

- Que les objectifs poursuivis par la modification et les choix opérés apparaissent compatibles avec les dispositions d'urbanisme applicables, sous réserve de la prise en compte de la réserve formulée au titre de la règle applicable au secteur 2AUb, et qu'il convient également de prendre en considération les avis émis par les Personnes publiques associées, notamment leurs observations et réserves ;
- Que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête.
- Que les publications ont été faites dans les journaux régionaux ou locaux au moins 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans les huit premiers jours de l'enquête dans les mêmes journaux.
- Que le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public en Mairie pendant toute la durée de cette enquête.
- Que le registre d'enquête publique a été mis à la disposition du public en Mairie pendant toute la durée de cette enquête.
- Que le public disposait également d'une adresse électronique dédiée permettant de transmettre ses observations pendant toute la durée de l'enquête publique.
- Que le commissaire-enquêteur a tenu les trois permanences prévues pour recevoir le public en mairie de Les Cluses.

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 066-216600635-20261013-2026_61_DEL-DE

- Qu'aucune observation n'a été enregistrée dans le registre d'enquête publique ou formulée par lettre ou par courriel.
- Que mis à part la venue d'un administré souhaitant des renseignements juridiques sur la règle d'urbanisme applicable à sa propriété, personne ne s'est présenté pendant les permanences du commissaire enquêteur.
- Qu'ainsi aucune personne n'a formulé d'observation relative au projet.
- Qu'il n'a pas été acté d'intervention, remarque ou observation par voie électronique.
- Les observations et recommandations formulées par les PPA devront être examinées par la Commune et, lorsqu'elles sont retenues, intégrées au dossier de 1ère modification de droit commun du PLU dans le respect des règles applicables aux modifications intervenant à l'issue de l'enquête publique.

En conséquence, le commissaire-enquêteur a rendu, le 30 septembre 2026, un avis favorable sous réserve (une seule) au sein de son rapport et de ses conclusions, **annexés à la présente délibération.**

Celle-ci repose sur la modification, avant l'approbation de la 1ère modification de droit commun du PLU, de la disposition du règlement du secteur 2AUb relative à la maîtrise de la densité, afin que la règle finalement retenue repose sur une prescription juridiquement fondée et permette d'atteindre l'objectif de maîtrise de la densité poursuivi par la Commune.

Il a également émis des recommandations.

Cette réserve et ces recommandations sont liées aux avis rendus par les PPA, dont la Commune a apporté des éléments de réponse et dont le dossier de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses pour approbation tient compte, permettant de lever cette réserve.

CONSIDERANT que le commissaire-enquêteur a rendu un avis favorable sous réserve, en date du 30 septembre 2026, désormais levée ;

CONSIDERANT que le dossier de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses a fait l'objet de modifications pour tenir compte des avis des PPA et du commissaire-enquêteur ;

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- D'approuver le dossier de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses, **dont la notice explicative est annexée à la présente délibération** ;

- Dit que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le Département ;

- Dit que le dossier est tenu à la disposition du public à la Mairie de Les Cluses aux heures et jours habituels d'ouverture ;

- Dit que la présente délibération et les dispositions résultant de la 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses sont exécutoires dès publication sur le portail national de l'urbanisme (Géoportail de l'Urbanisme) et transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat, conformément aux articles L.153-23 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 066-216600635-20261013-2026_61_DEL-DE

L'Assemblée après avoir délibéré ;

- **D'approuver** le dossier de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses, dont la notice explicative et l'ensemble des pièces composant le dossier sont annexées à la présente délibération ;
- **De prendre acte** de la prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées ainsi que des observations et recommandations du commissaire-enquêteur, et de la levée de la réserve formulée dans ses conclusions ;
- **Dit que** la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le Département ;
- **Dit que** le dossier de 1ère modification de droit commun du PLU sera tenu à la disposition du public à la mairie de Les Cluses, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- **Dit que** la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales ;
- **Dit que** la présente délibération et les dispositions résultant de la 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses seront exécutoires dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, notamment après leur publication sur le portail national de l'urbanisme (Géoportail de l'Urbanisme) et sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État ;
- **Autorise Monsieur le Maire** à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré les jour

Ainsi fait et délibéré les jour, mois an que dessus
Pour extrait conforme.

Le secrétaire de séance,

Le Maire,
Alexandre PUIGNAU

MAIRIE DE LES CLUSES
Pyrénées Orientales

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de 2 mois, à compter de la présente publication

DSLG
Société civile immobilière
au capital de 1 000 euros
Siège social : 4 Chemin de la Pena
66820 VERNET LES BAINS

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous signature privée en date à VERNET LES BAINS du 16 octobre 2026, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :
Forme sociale : Société civile immobilière
Dénomination sociale : DSLG
Siège social : 4 Chemin de la Pena 66820VERNET LES BAINS
Objet social : l'acquisition, la gestion, l'administration, la mise en valeur, la location, la vente ou l'échange de tous biens et droits immobiliers, et généralement toutes opérations immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet, à titre principal ou accessoire, tant en France qu'à l'étranger. La société pourra réaliser toutes opérations de promotion, de construction, de rénovation, de réhabilitation ou d'aménagement de biens immobiliers, ainsi que toutes opérations financières ou commerciales se rapportant à ces activités.
Durée de la Société : 99 ans à compter de la date de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés
Capital social : 1 000 euros, constitué uniquement d'apports en numéraire
Gérance : Dominique GOULLENCOURT, demeurant 14 A Boulevard Gambetta 13210 ST REMY DE PROVENCE
Clauses relatives aux cessions de parts :agrément requis dans tous les cas agrément des associés représentant au moins les trois-quarts des parts sociales
Immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés de PERPIGNAN

Pour avis
La Gérance

C.M.P
Société civile immobilière
au capital de 120 euros
Siège social : 23 rue de la sardane,
Immeuble le Castell
66000 PERPIGNAN
921 570 735 RCS PERPIGNAN

Aux termes d'un procès-verbal en date du 15 septembre 2026, les associés ont décidé de nommer Monsieur Fabien FLOVIE, demeurant 8 Impasse Mirabeau 66300 THUIR, pour une durée illimitée en remplacement de Monsieur Jérôme MATAN. Suite à une cession de parts survenue le 16 septembre 2026, l'article 7 des statuts a été modifié comme suit :
ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL
Le capital social est fixé à cent vingt euros (120 euros).
Il est divisé en 120 parts de 1 euro chacune, lesquelles sont attribuées comme suit :
A la Société FC GESTION, quarante parts sociales en pleine propriété, ci 40 parts
A la Société GP INVEST, quarante parts sociales en pleine propriété, ci 40 parts
A la Société 2F HOLDING, quarante parts sociales en pleine propriété, ci 40 parts
Total égal au nombre de parts composant le capital social : 120 parts sociales.
Le reste de l'article demeure inchangé.

Modification sera faite au greffe du Tribunal de Commerce de PERPIGNAN.

Pour avis
La Gérance

eleom avocats

SCP DONNADIEU REDON CLARET ARIES ANDRE
1210 av Eole – Tecnosud - 66100 PERPIGNAN

MERINO
Société civile immobilière en liquidation
Au capital de 1 524,49 euros
Siège social : 217 Avenue de Prades 66000 PERPIGNAN
Siège de liquidation : 217 Avenue de Prades 66000 PERPIGNAN
341 045 813 RCS PERPIGNAN

AVIS DE DISSOLUTION ANTICIPÉE

Par décision du 24 juin 2026, la société MEDITERRANEENNE DE GESTION, Société par actions simplifiée au capital de 1 300 000 euros, dont le siège social est 217 Avenue de Prades 66000 PERPIGNAN, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 534 503 859 RCS PERPIGNAN a, en sa qualité d'associée unique de la société MERINO, décidé la dissolution anticipée de ladite Société par confusion de patrimoine et sans liquidation, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil. Cette dissolution entraîne la transmission universelle du patrimoine de la société MERINO au profit de la société MEDITERRANEENNE DE GESTION, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve qu'à l'issue du délai d'opposition de trente jours à compter de la date de publication au BODACC, les créanciers sociaux n'aient pas formé opposition à la dissolution ou, en cas d'opposition, que celles-ci soient rejetées en première instance ou que le remboursement des créances ait été effectué ou les garanties constituées. Cette décision de dissolution a fait l'objet d'une déclaration auprès du Greffe du Tribunal de commerce de PERPIGNAN. Les oppositions doivent être présentées devant le Tribunal de commerce de PERPIGNAN, 4 rue André Bosch, 66000 PERPIGNAN.

Pour avis
Le Liquidateur

MEDIASUN SASU
Au capital de 457.800 €
Siège social : 1671, Avenue des Hourtoulanes
66380 Pia
RCS Perpignan 572 920 163 00027

Aux termes des décisions de l'Actionnaire Unique en date du 21/09/2026, il a été décidé de nommer en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire la société CMONEXPERT, Sarl au capital de 20.000 €, immatriculée au RCS de Perpignan sous le n° 401242805, dont le siège social est situé au 6 Boulevard John-Fitzgerald KENNEDY, 66100 Perpignan. Conformément aux dispositions légales, il n'a pas été procédé à la désignation d'un Commissaire aux Comptes suppléant. Le Commissaire aux Comptes est nommé pour une durée de six exercices.
Mention sera faite au RCS de Perpignan.

SAS ALPHA VERANDA 66
52 boulevard Las Bigues
66140 CANET EN ROUSSILLON
RCS de PERPIGNAN 817 781 032

Par décision de l'AGE du 30/09/2026, il a été décidé d'approuver les comptes de liquidation, donné quitus de sa gestion au liquidateur Monsieur ROMAN Julien demeurant 22 rue des Bergeronnettes – 66140 CANET EN ROUSSILLON, et déchargé de son mandat et constaté la clôture de liquidation au 30/09/2026. Radiation au RCS de PERPIGNAN.

Mairie de Les cluses

AVIS AU PUBLIC
APPROBATION DE LA 1ÈRE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU

Par délibération N°2026_61_DEL, en date du 13 octobre 2026, le Conseil Municipal de Les Cluses a décidé d'approuver la 1ère modification de droit commun du PLU qui 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 de végétation suite au porter 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 dossier a été modifié au regard des avis des Personnes Publiques Associées et du commissaire-enquêteur.
La délibération d'approbation de la 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois.
Mention de cet affichage est insérée dans le présent journal diffusé dans le département.
Le dossier de 1ère modification de droit commun du PLU de Les Cluses est tenu à la disposition du public en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

PIERREVIC
Société civile Immobilière
au capital de 100 euros
Siège social : 25 rue de l'Hortolana,
66000 PERPIGNAN

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous signature privée en date du 16 octobre 2026 à PERPIGNAN il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :
Forme sociale : Société civile Immobilière
Dénomination sociale : PIERREVIC
Siège social : 25 rue de l'Hortolana, 66000 PERPIGNAN
Objet social : - L'acquisition, l'aménagement, la mise en valeur, l'administration, l'exploitation, la location ou autrement de tous immeubles et tous biens immobiliers,
- Pour réaliser cet objet, tout mode d'acquisition et de financement de l'acquisition des immeubles est admis dès lors qu'il entre dans la cadre de la gestion patrimoniale et civile de l'objet social
- Entre également dans l'objet social de la vente d'un des immeubles sociaux afin de permettre la poursuite de cet objet dans le cadre d'une gestion patrimoniale et civile dès lors que l'opération est exceptionnelle et n'a pas pour effet de vider la société de sa substance, ni pour effet de modifier le régime fiscal de la société.
Durée de la Société : 99 ans
Capital social : 100 euros
Gérance : Monsieur Edmond SICART, demeurant 1 Chemin de la Feixa à ELNE (66200).

Immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés de PERPIGNAN.

Pour avis
La Gérance

AVIS RECTIFICATIF

Dans l'annonce parue dans la Semaine du Roussillon n°1559 du 28/07/2026, concernant l'avis de transformation de la SCI le Marronnier il convenait de lire : Nouvelle dénomination : LE MARRONNIER
Pour rectificatif.

In Extenso
ENTREPRENEZ L'AVENIR.

MS PROMOTION
Société par actions simplifiée
au capital de 1 000 euros
Siège social : 9001 Résidence l'Hacienda
Apprt 122
66420 LE BARCARES
907 484 174 RCS PERPIGNAN

AVIS DE PUBLICITÉ

Aux termes d'une décision en date du 01 octobre 2026, le Président de la société par actions simplifiée MS PROMOTION, usant des pouvoirs conférés par les statuts, a décidé de transférer le siège social du 9001 Résidence l'Hacienda – Apprt 122, 66420 LE BARCARES au 44 Rue Caroujat Borgniat 10190 ESTISSAC à compter du 01 octobre 2026 et de modifier en conséquence l'article 4 des statuts.

POUR AVIS
Le Président

FIN DE LOCATION-GERANCE

Le contrat de location gérance consenti par la société CAN MARCO, SAS au capital de 1000 €, dont le siège est sis 39 av du Général Leclerc, 66000 PERPIGNAN, immatriculée au RCS de PERPIGNAN sous le numéro 953.344.041 à la société AMERICAN FOURRIERE, SAS au capital de 2000 €, dont le siège social est sis 3 rue du Marché-aux-bestiaux, 66000 PERPIGNAN, immatriculée au RCS de PERPIGNAN sous le numéro 892.186.388, concernant un fonds de commerce de restauration traditionnelle et rapide, exploité 39 av du Général Leclerc, 66000 PERPIGNAN, a pris fin le 1er septembre 2026.

Pour avis

PERTE DE LA MOITIÉ DU CAPITAL SOCIAL

Dénomination : **LCAD66.**
Forme : SAS.
Capital social : 1000 euros.
Siège social : 25 Rue DE PARIS,
66410 VILLELONGUE-DE-LA-SALANQUE.
941316192 RCS de Perpignan.

Aux termes de l'AGE en date du 12 octobre 2026, les associés ont décidé malgré la perte de plus de la moitié du capital social, qu'il n'y avait pas lieu de prononcer la dissolution de la société.

Mairies,
vos annonces légales dans ce journal

• Avis d'appels publics à la concurrence
• Avis de marchés publics
• Avis d'enquêtes publiques

Contact au : 04 68 86 39 43

Demande de devis par mail :
contact@lasemaineduroussillon.com

Tous les mercredis — La Semaine du Roussillon — 2€ en kiosque

Notaires

Notaires,
vos annonces légales
dans ce journal
Tél. 04 68 86 39 43

La Semaine du Roussillon
Tous les mercredis