

1ERE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU

REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE 2AU APRES MODIFICATION DU PLU

MAITRE
D'OUVRAGE :
LES CLUSES

LES CLUSES LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Ind
Avril 2025	Création	CB	JA/VL	a

3



ASSISTANCE À MAITRISE D'OUVRAGE

Département des Pyrénées-Orientales – Commune de Les Cluses

1^{ère} modification de droit commun du PLU

Règlement écrit de la zone 2AU après modification du PLU

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
1	Mai 2025	Création	VL	JA



TABLE DES MATIERES

1.	CHAPITRE II : ZONE 2AU	1
1.1.	Caractère de la zone 2AU	1
1.2.	Section I : Nature de l'occupation du sol	2
1.2.1.	Article 2AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites	2
1.2.2.	Article 2AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2
1.3.	Section II : Conditions de l'occupation du sol	3
1.3.1.	Article 2AU3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	3
1.3.2.	Article AU4 : Conditions de desserte par les réseaux publics et dispositif d'assainissement non collectif	3
1.3.3.	Article 2AU5 : Superficie minimale des terrains justifiée par des contraintes relatives à un dispositif d'assainissement non collectif	4
1.3.4.	Article 2AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	4
1.3.5.	Article 2AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	5
1.3.6.	Article 2AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	5
1.3.7.	ARTICLE 2AU9 : Emprise au sol des constructions	5
1.3.8.	ARTICLE 2AU10 : Hauteur maximale des constructions	5
1.3.9.	Article 2AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	5
1.3.10.	Article 2AU12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement....	6
1.3.11.	Article 2AU13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	7
1.4.	~~Possibilités maximales d'occupation du sol.....~~	~~7~~
1.4.1.	~~Article 2AU14 : Coefficient d'occupation du sol~~	~~7~~
2.	ANNEXE : SCHEMA D'ORGANISATION DU SECTEUR 2AUB	8



1. CHAPITRE II : ZONE 2AU

1.1.Caractère 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.~~ devra être compatible avec les principes d'aménagement inscrits au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation élaborée spécifiquement sur ce secteur. Cette dernière prévoit notamment la réalisation d'une voie périmétrale et le respect des obligations légales de débroussaillage, au regard du risque incendie.

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

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

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

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

Cette zone est partiellement couverte par la servitude PM 1 résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles en application des lois n°87-565 du 22 juillet 1987 et n°95-101 du 2 février 1995 et du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 (Arrêté préfectoral n°97/4014 du 19 novembre 1997).



1.2. Section I : Nature de l'occupation du sol

1.2.1. 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, ballastrières 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.

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

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.~~ Réalisation d'un maximum de 2 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 débroussaillage nécessaire à la sécurité publique et à la diminution des risques de propagation d'incendies.~~

1.3. Section II : Conditions de l'occupation du sol

1.3.1. Article 2AU3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès 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.~~

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

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

1.3.2. Article AU4 : Conditions de desserte par les réseaux publics et dispositif d'assainissement non collectif

X 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.

X 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-podologique 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.

1.3.3. Article 2AU5 : Superficie minimale des terrains justifiée par des contraintes relatives à un dispositif d'assainissement non collectif

NEANT.

1.3.4. 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 de ces voies ;
- Secteur 2AUc : 5 m de l'axe de ces voies.



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

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

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

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

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.

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

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.

1.3.7. 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.

1.3.8. 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.

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

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



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.

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.

Enseignes

Les enseignes sont intégrées aux volumes architecturaux.

Clôtures

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.

Portails - Portillons

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

1.3.10. Article 2AU12 : Obligation en matière de réalisation 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.

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

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

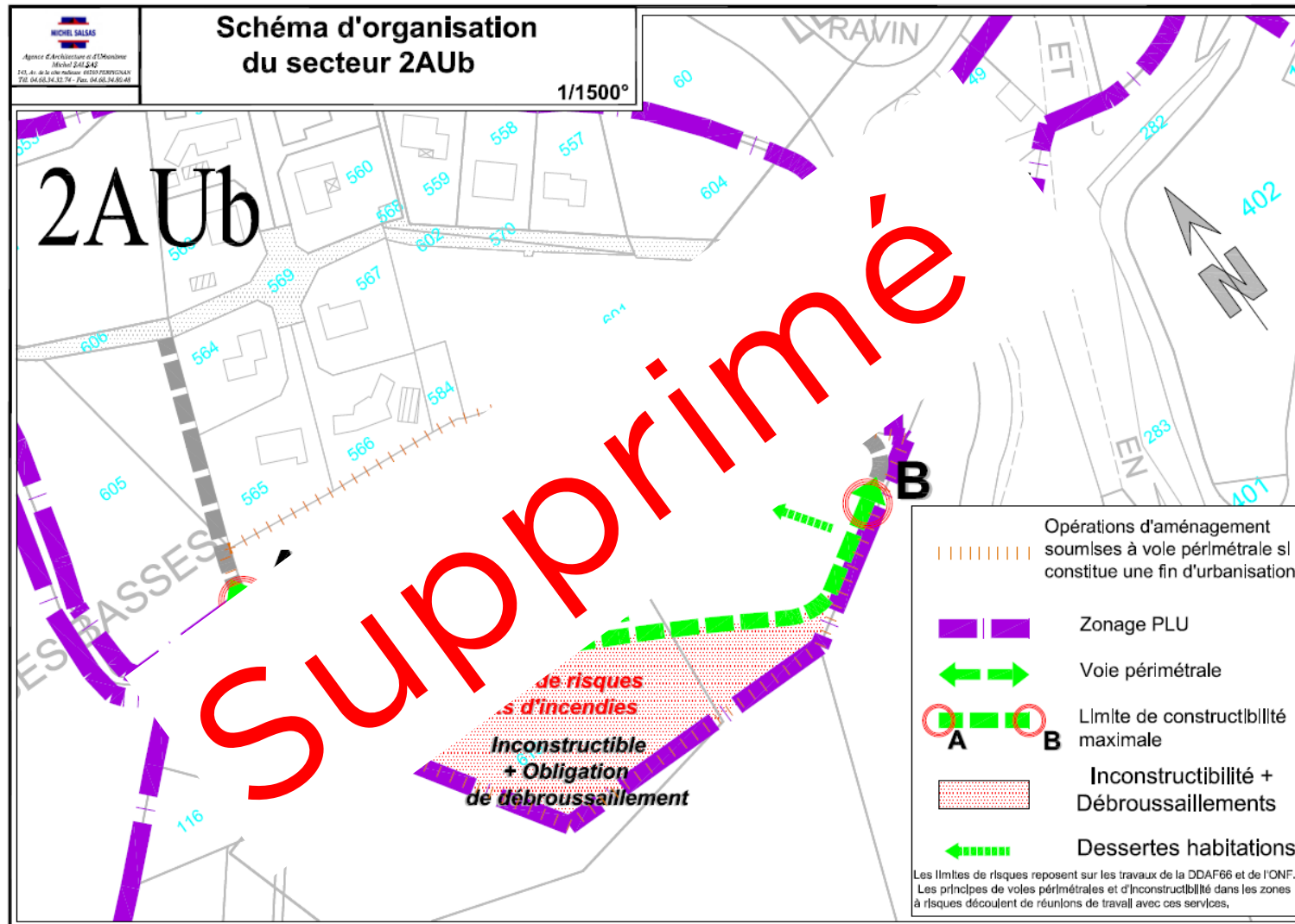
~~1.4. — Possibilités maximales d'occupation du sol~~

~~1.4.1. — Article 2AU14 : Coefficient d'occupation du sol~~

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

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

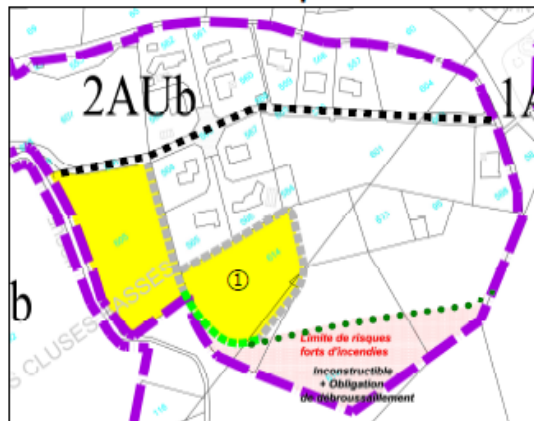
2. ANNEXE : SCHEMA D'ORGANISATION DU SECTEUR 2AUB



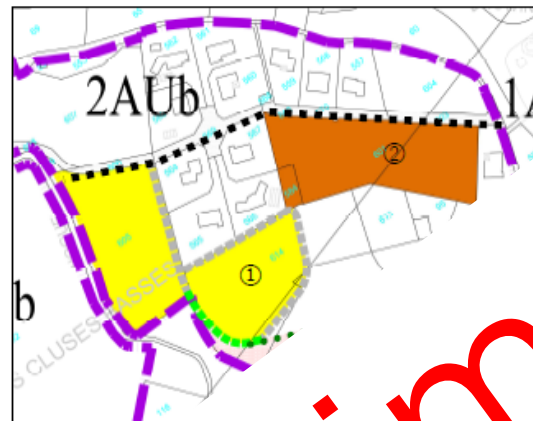
ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE
Département des Pyrénées Orientales - Commune de Les Cluses
1ère modification de droit commun du PLU
Règlement écrit de la zone 2AU après modification du PLU

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

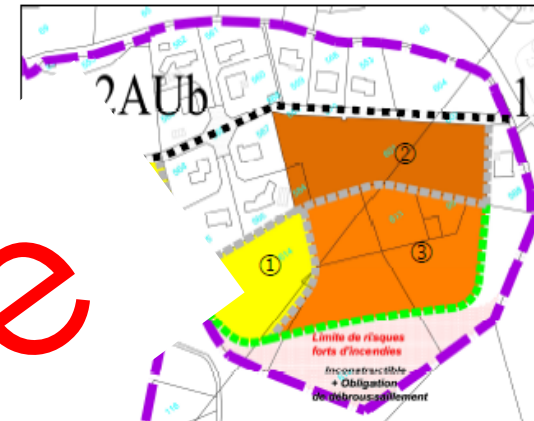
Cas n°1 : Plusieurs opérations d'aménagement



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.

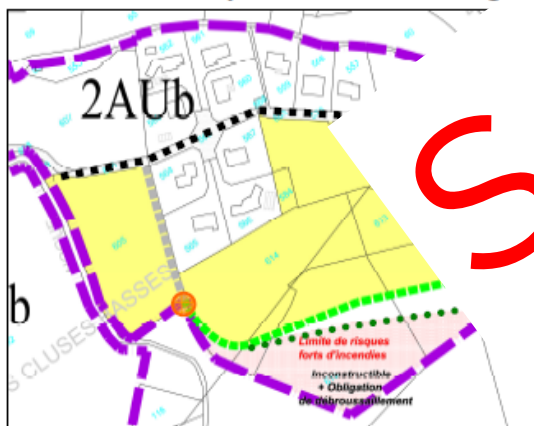


1-b : Une opération d'ensemble serait autorisée. Elle se situe en partie en limite de risque fort, qui doit être marquée par une voie périmétrale (en vert). Tout parti d'aménagement doit tenir compte de cette problématique.



1-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 frontière 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



par une
La surface
et la limite de
que par le biais d'une
aménagement d'ensemble
action réglementaire et la
celle 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.