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
Avril 2025	Création	CB	JA/VL	a

6.4

BZ-10655

H:\Affaires\Les Cluses (1 cp)\BZ-10655 Modif PLU + DUP\6-AVP\4-Repro\Cartouches

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).

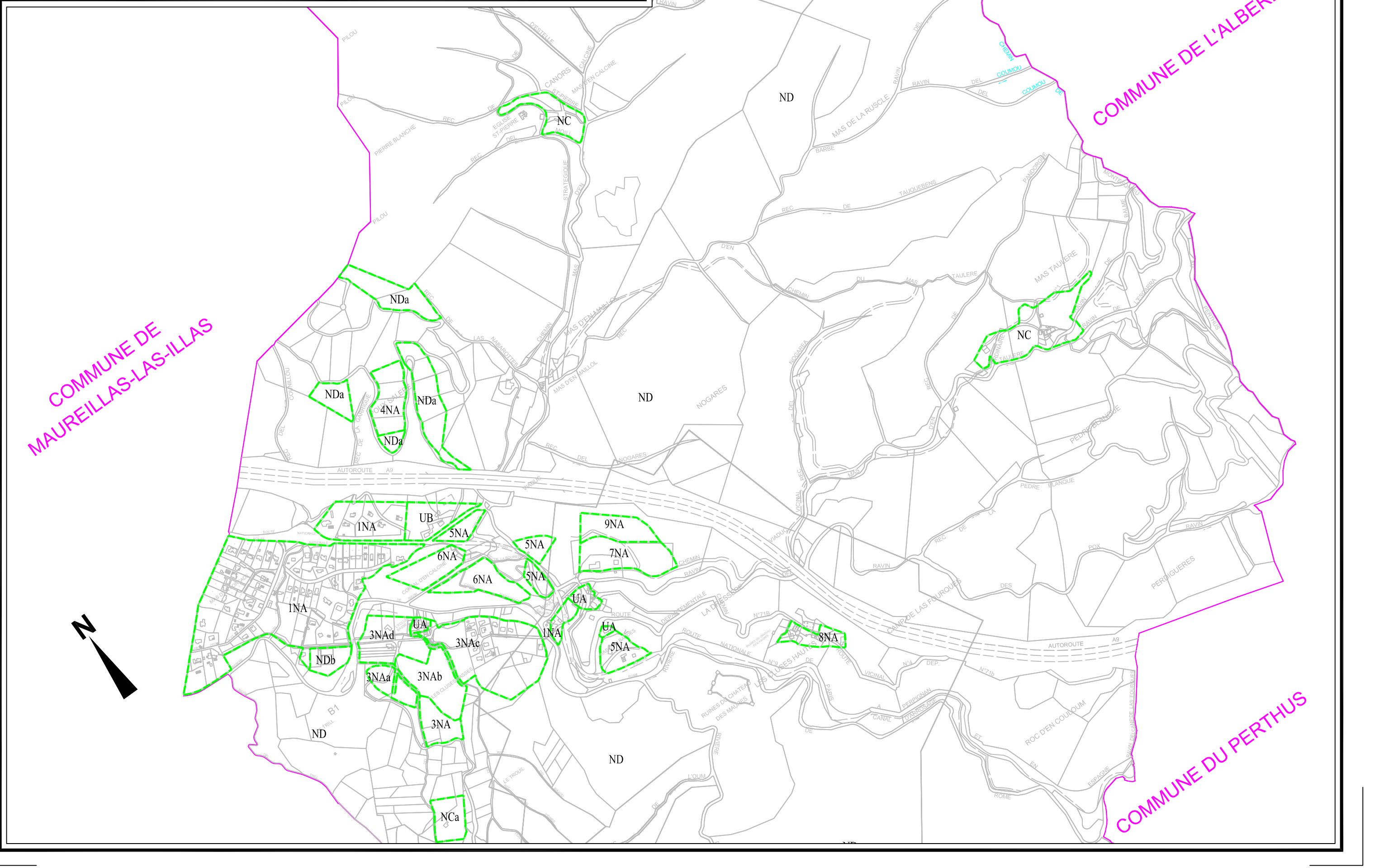
L'objectif de la présente révision est en outre de créer une continuité urbaine entre les différents hameaux de Les Cluses et d'améliorer l'entrée de ville.

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.

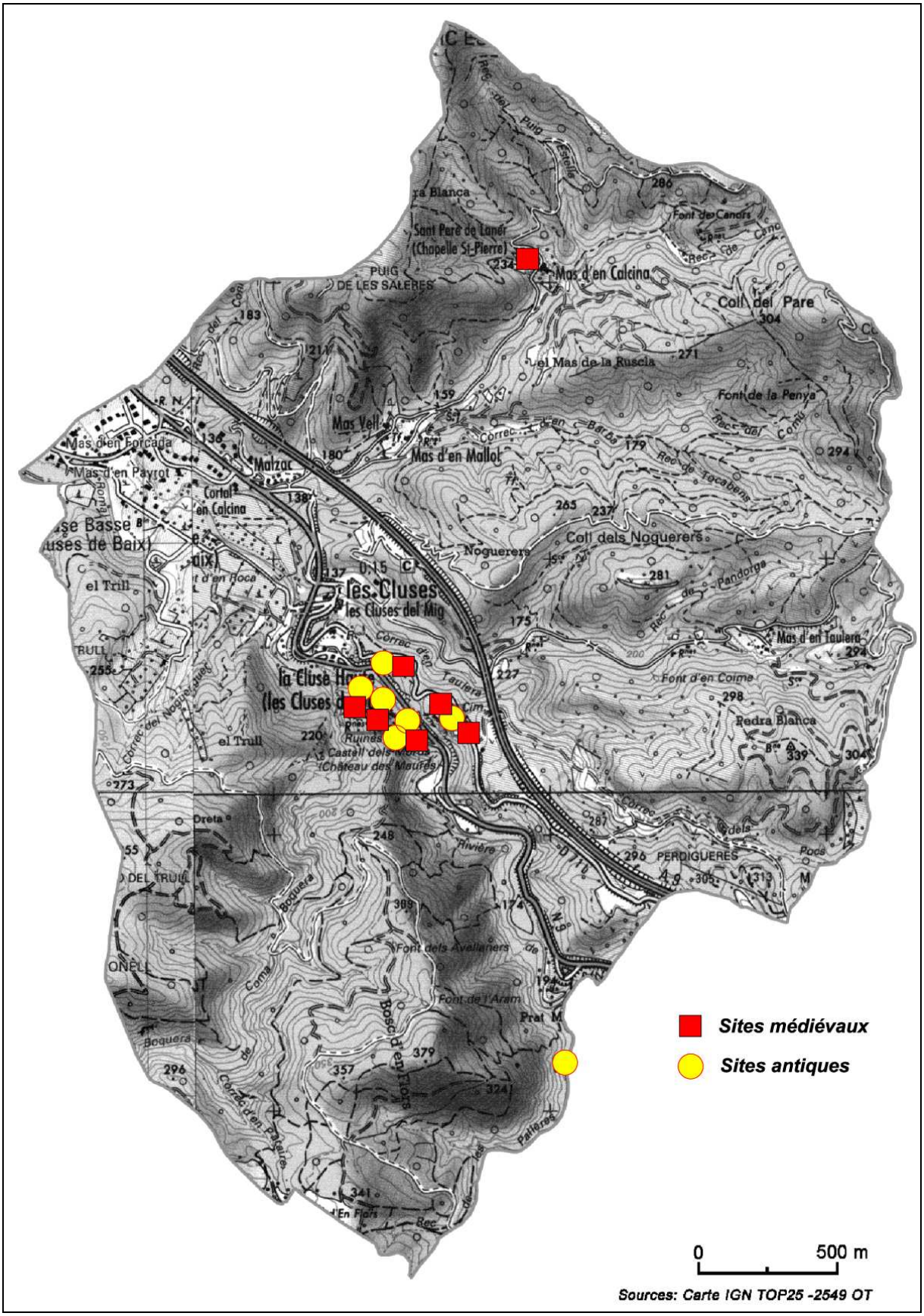
Le fort dit des Maures, doit son nom à son aspect rudimentaire. Au niveau architectural, il se caractérise par la présence de trois tours carrées côté Nord, un chemin de ronde ainsi qu'un mur renforcé de 2.5 mètres d'épaisseur du côté Est. Aujourd'hui, plusieurs pans de murs sont en ruine.
Le fort des 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 :

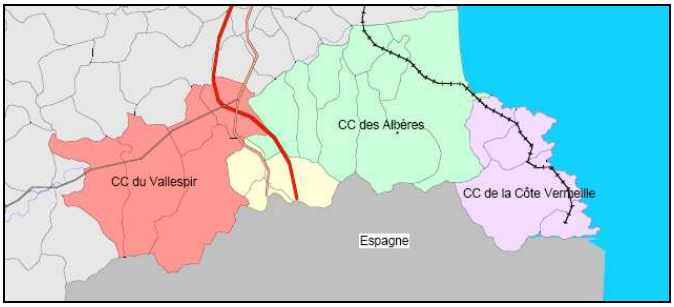
- La communauté de commune du Vallespir
- La communauté de commune des Albères
- La communauté de commune de la Côte Vermeille
- Les communes de Le Perthus, **Les Cluses**, L'Albère.

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

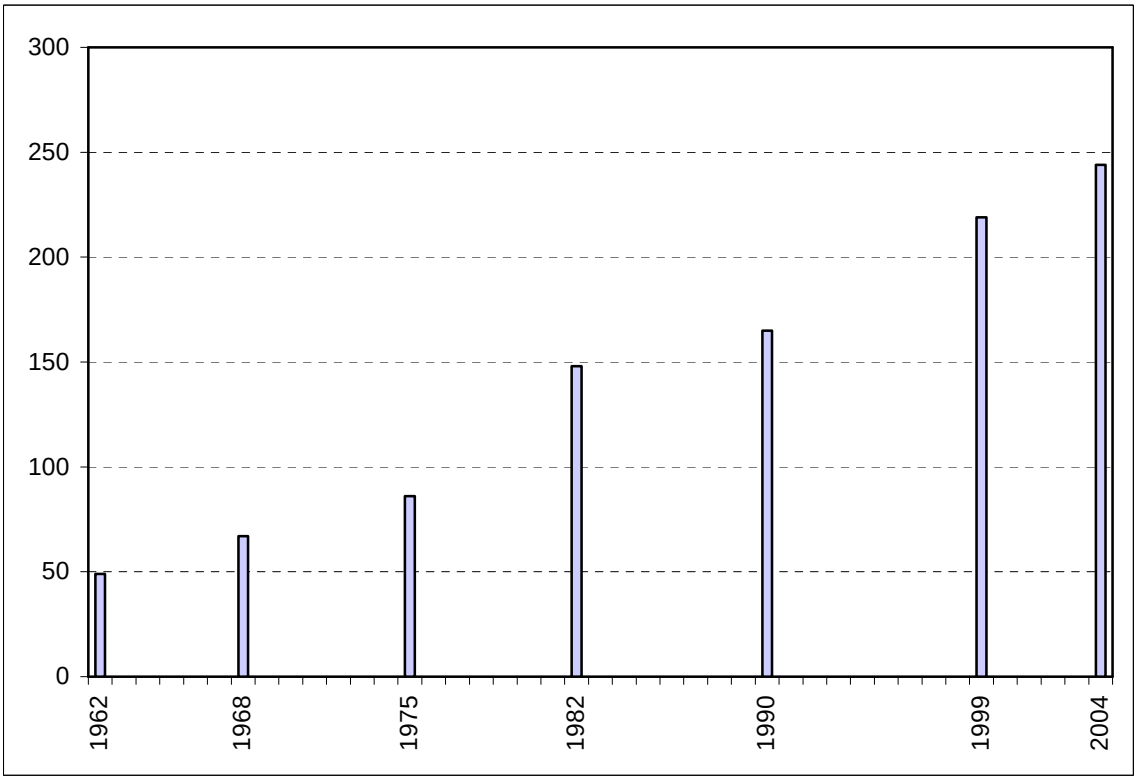
1. Démographie

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.

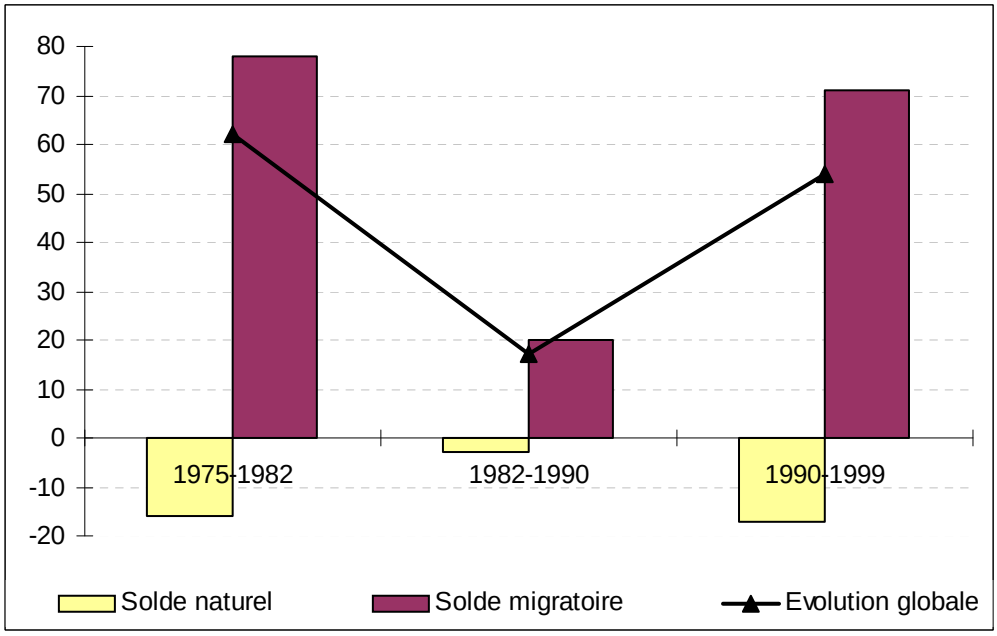
	1982	1990		1999	
	Population	Population	*Evolution*	Population	*Evolution*
Maureillas	1706	2037	*19,40%*	2281	*11%*
Montesquieu	510	753	*47,64%*	824	*9,42%*
Le Perthus	644	634	*-1,55%*	620	*-2,20%*
Le Boulou	4292	4436	*3,35%*	4428	*-0,18%*
Les Cluses	**148**	**165**	***11,48%***	**219**	***32,72%***

(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.

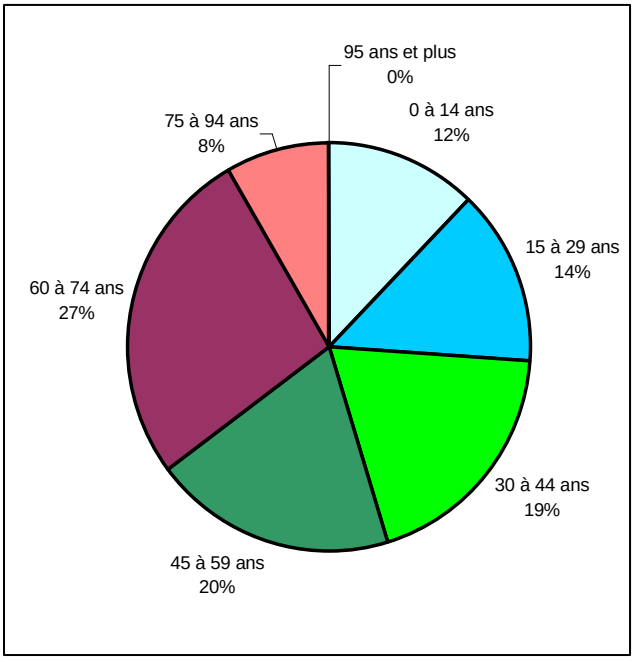
Répartition de la croissance démographique entre le solde naturel et le solde migratoire



(Sources : INSEE)

b. *Une population en vieillissement*

La structure par âge de la population en 1999



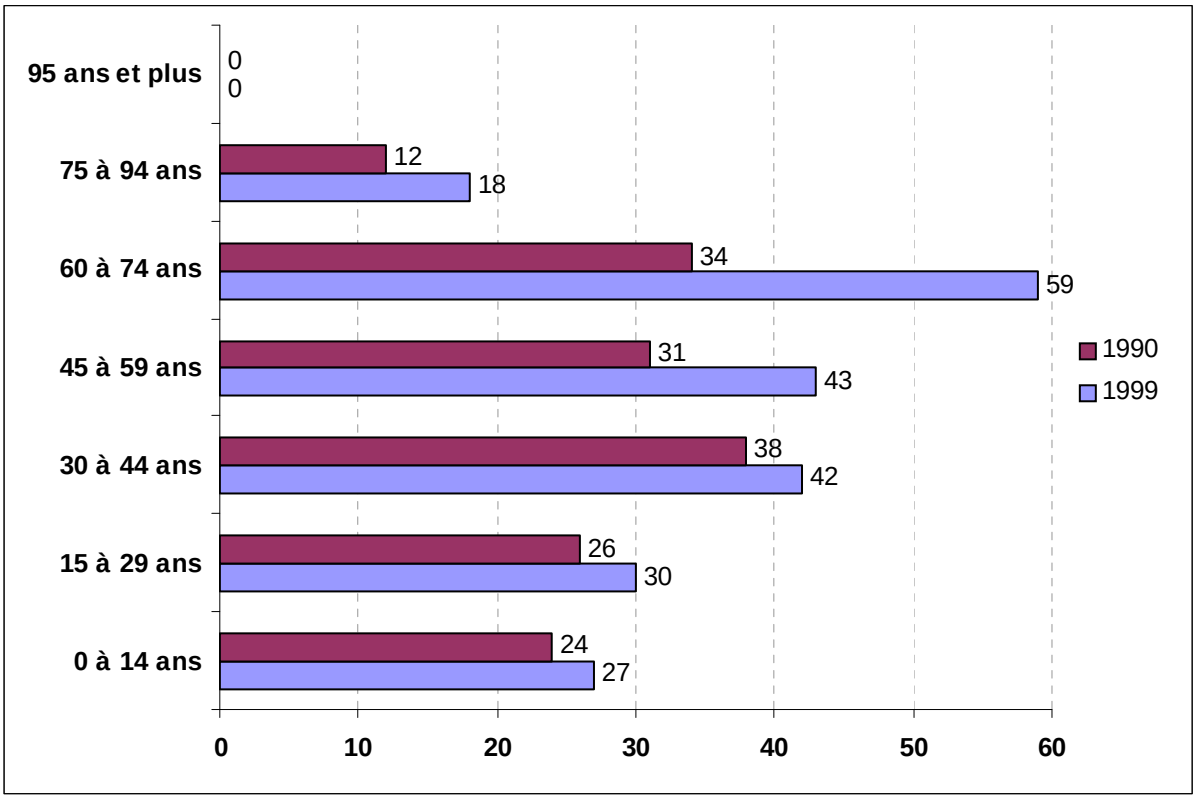
(Sources : INSEE)

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)	

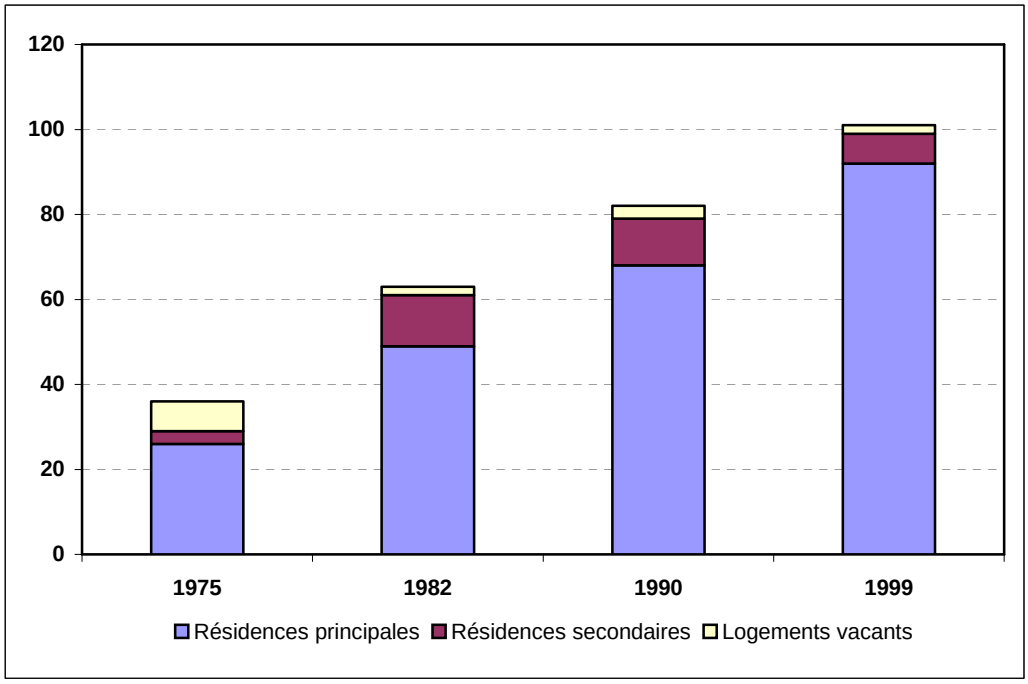
Sources : INSEE

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.

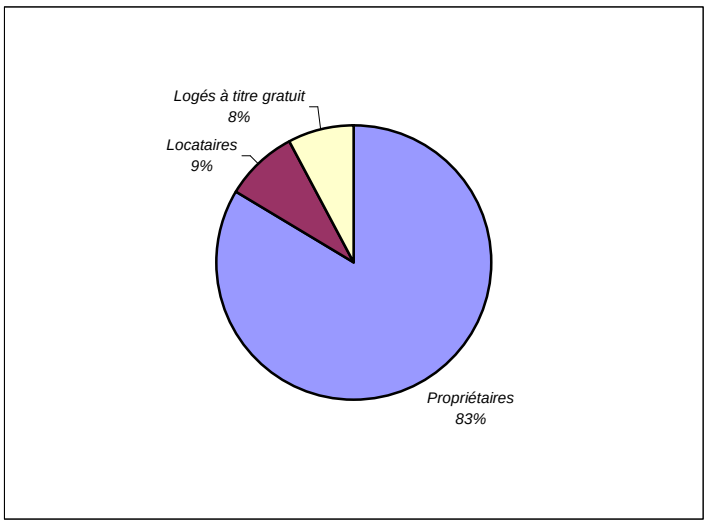
Evolution du parc de logement de Les Cluses entre 1975 et 1999



(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

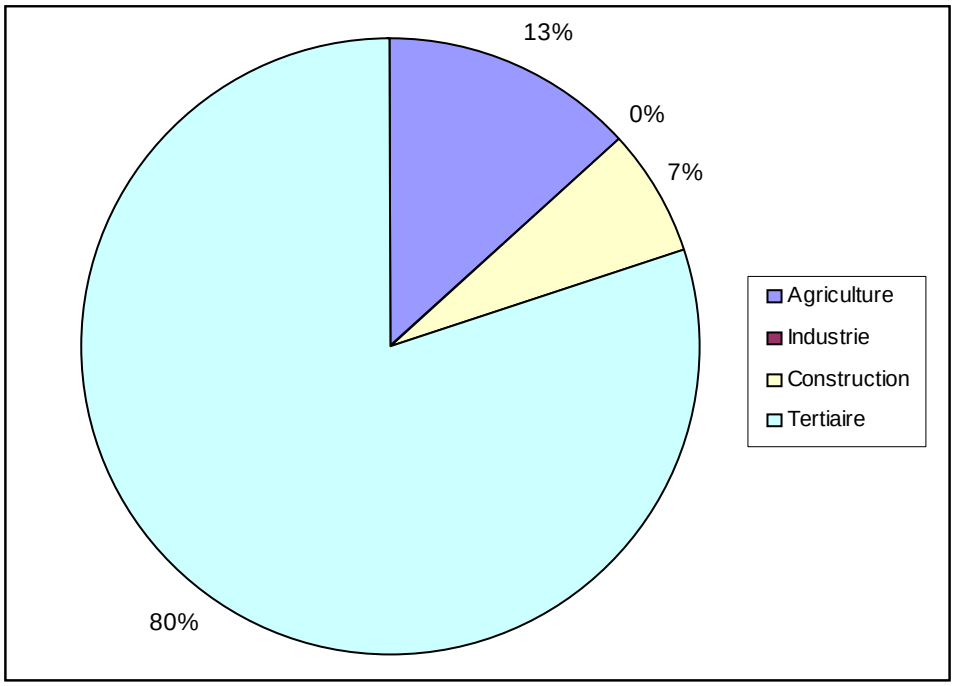
CSP	Lieu de résidence - Lieu de travail						
	Total	dans la même commune	autre commune - TOTAL	dont même zone emploi	dont même département	dont même région	dont autres cas
Agriculteurs	4	4	0	0	0	0	0
Artisans, commerçants	4	0	4	4	4	4	0
Cadres, prof. Intel.	12	4	8	8	8	8	0
Professions intermédiaires	24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

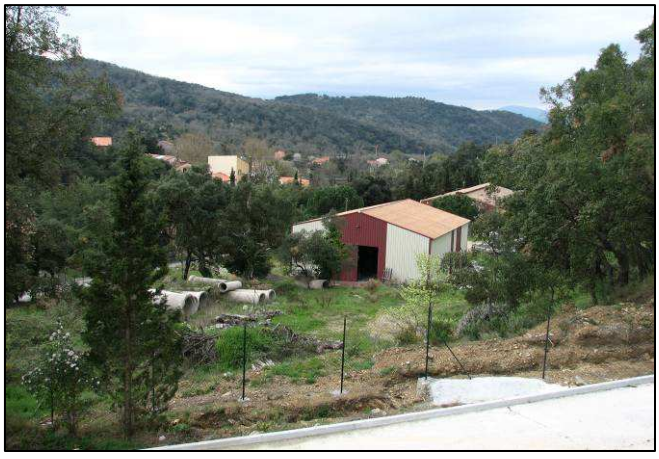
2. Un artisanat en devenir

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.

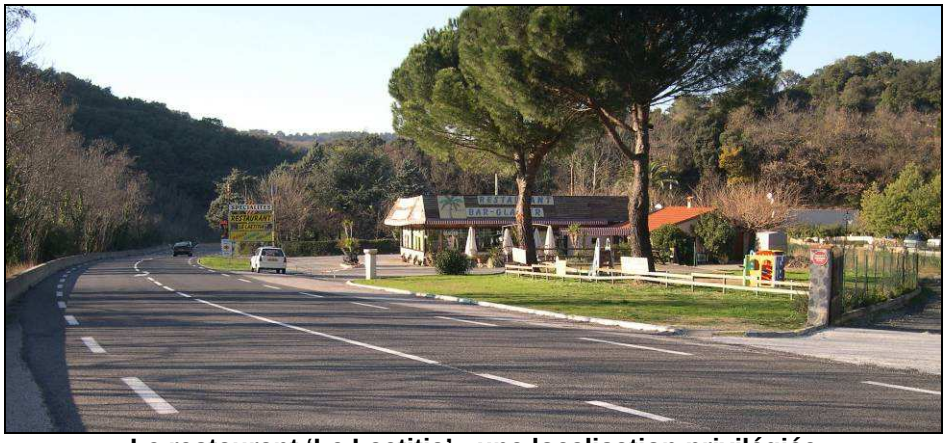
3. Une reprise de l'activité touristique

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.



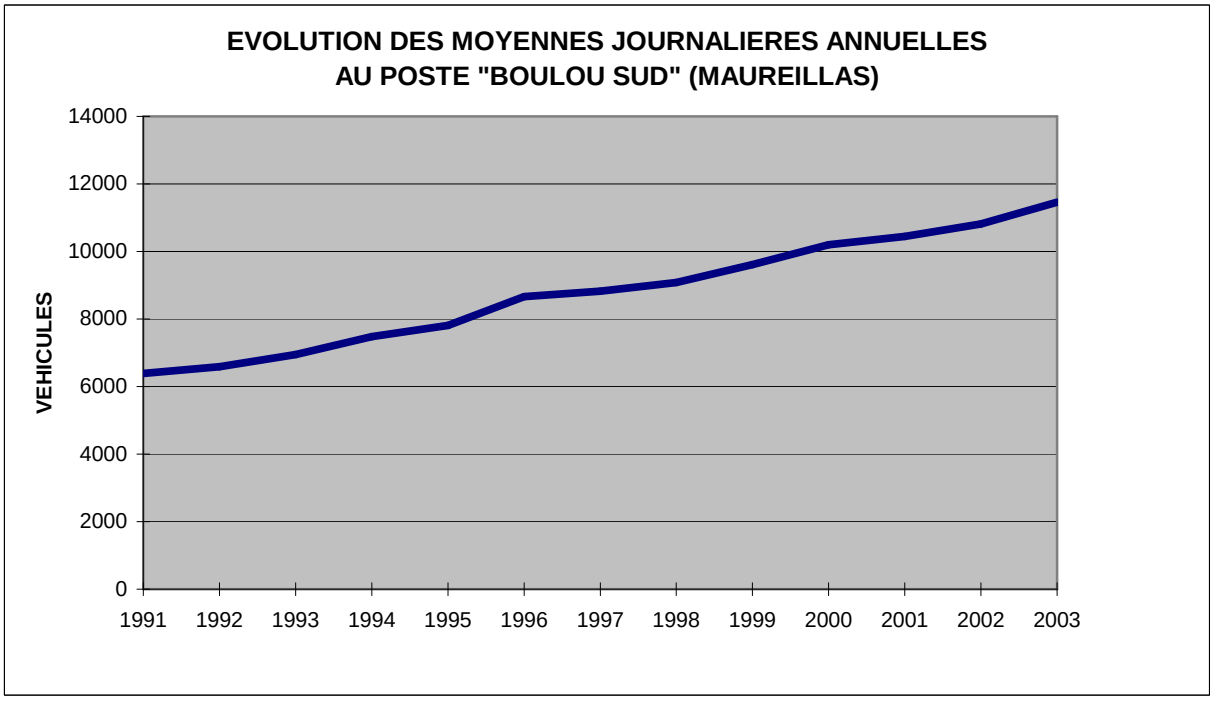
Le restaurant 'Le Laetitia' : une localisation privilégiée

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)

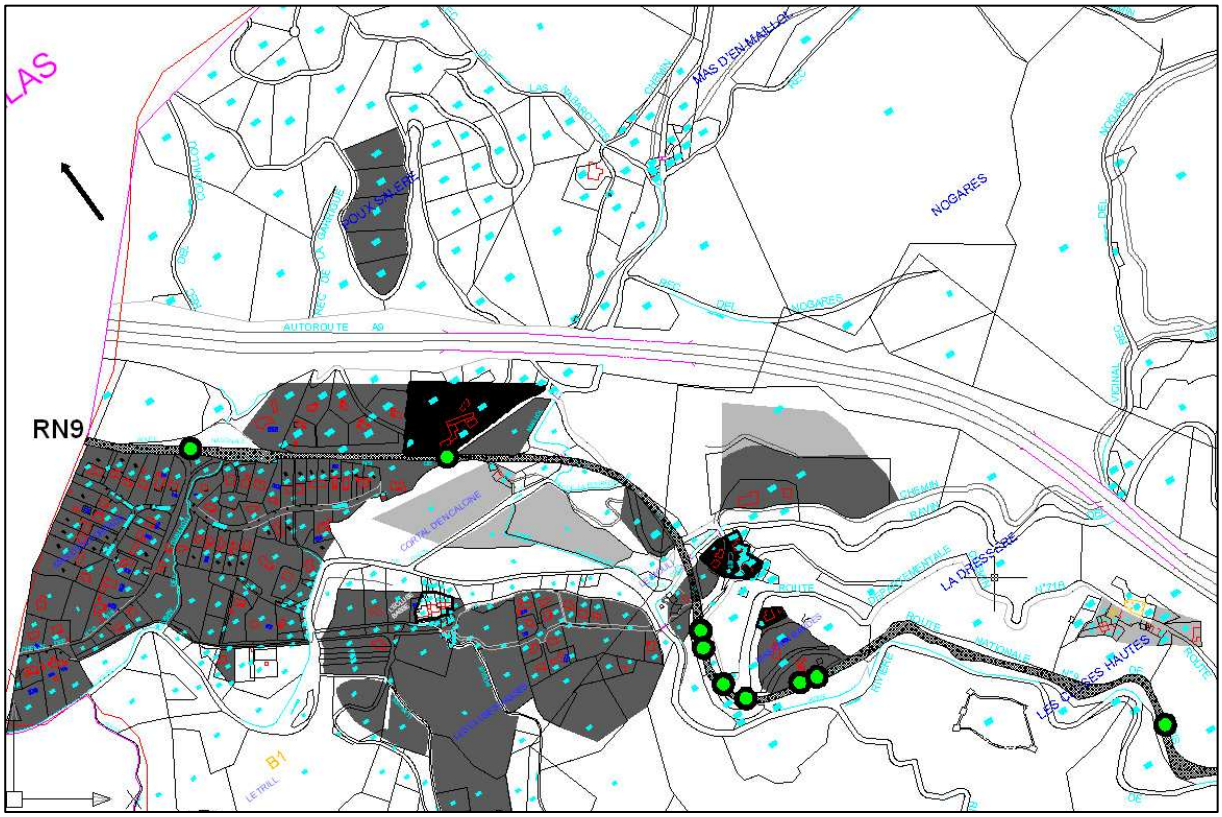
La saisonnalité de la fréquentation n'est pas prise en compte ici. Des pics à plus de 30000 véhicules/jour ont été relevés en été.
La traversée de la partie agglomérée est réglementée à 90 km/h et ne marque en rien la présence d'un village.

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.

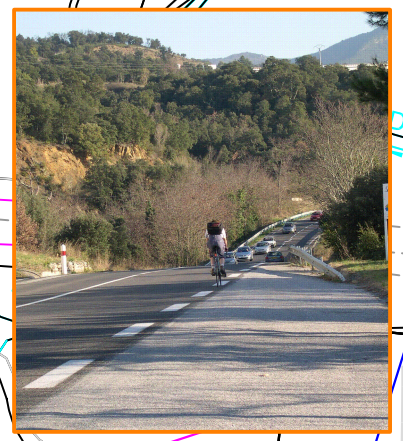
MICHEL SALSAS
Agence d'Architecture et d'Urbanisme
Michel SALSAS
2, rue Quéya 66 000 PERPIGNAN
Tél. 04.68.34.32.74 - Fax. 04.68.34.80.48

Réf: 0105-LCL-PLU-01-JL

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























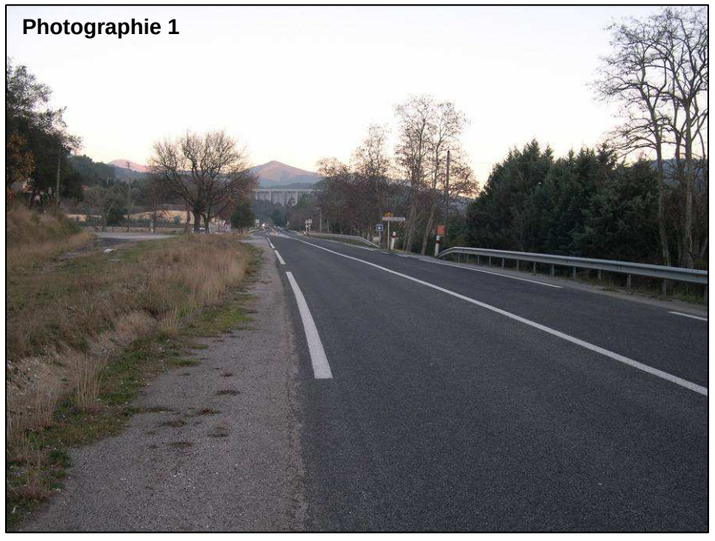




Prise de vue orientée vers le Boulou

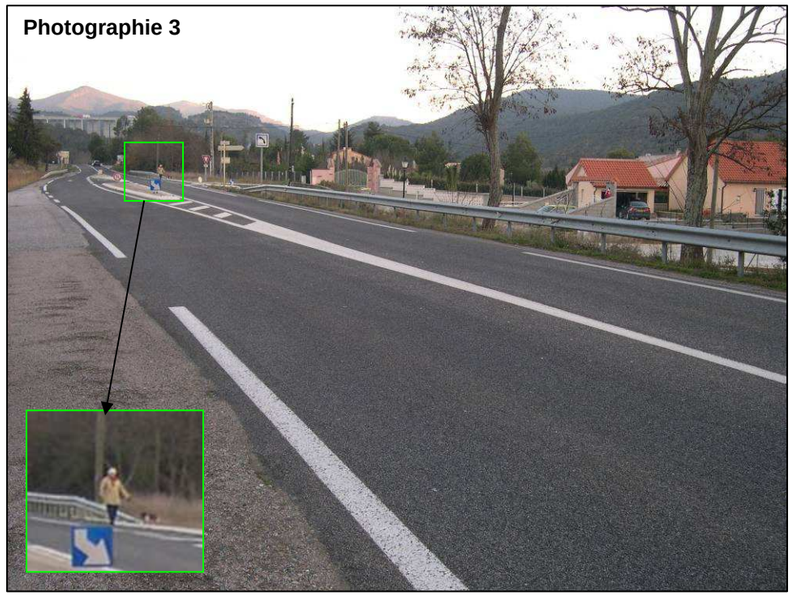
Prise de vue orientée vers le Perthus

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)

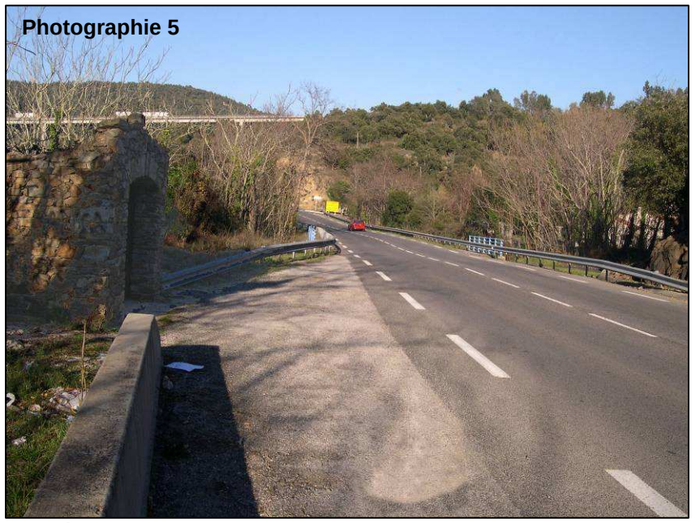


La séquence se compose d'une longue ligne droite bordée d'éléments naturels. Les évènements urbains sont masqués. De plus, la fréquentation élevée renforce le sentiment d'un axe de transit.



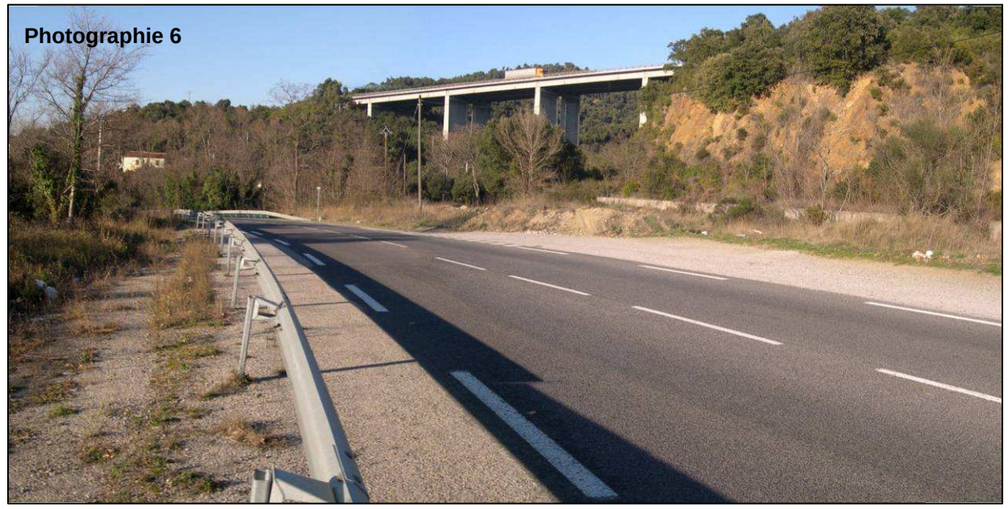
Le tourne à gauche pour accéder aux habitations, source de problèmes sur la voirie. En sortant les automobilistes sont autorisés à aller dans la direction du Boulou, mais le danger est omniprésent.

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.

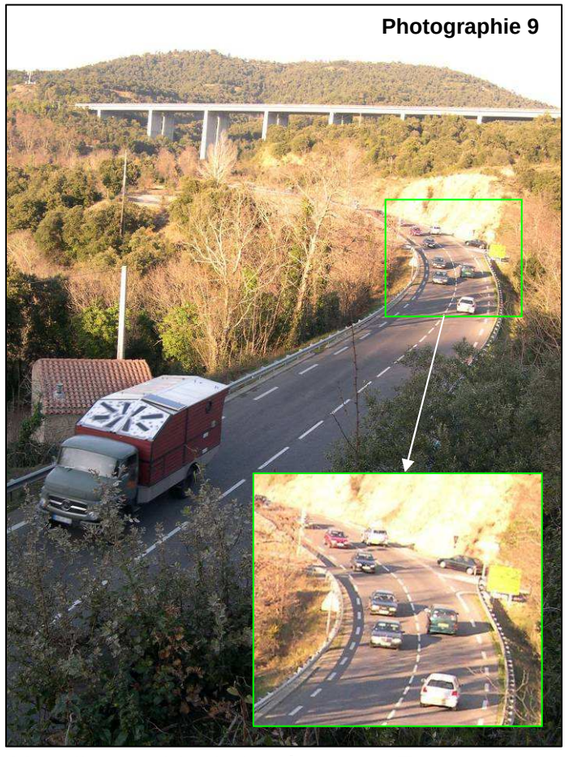
Ci-dessus et ci-contre : le carrefour entre la D900 et la RD71b.
L'insertion sur la départementale dans la direction de l'Espagne représente un danger constant. Il en est de même pour la départementale.
Coté Cluses basses, à noter la présence d'un terrain à urbaniser



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

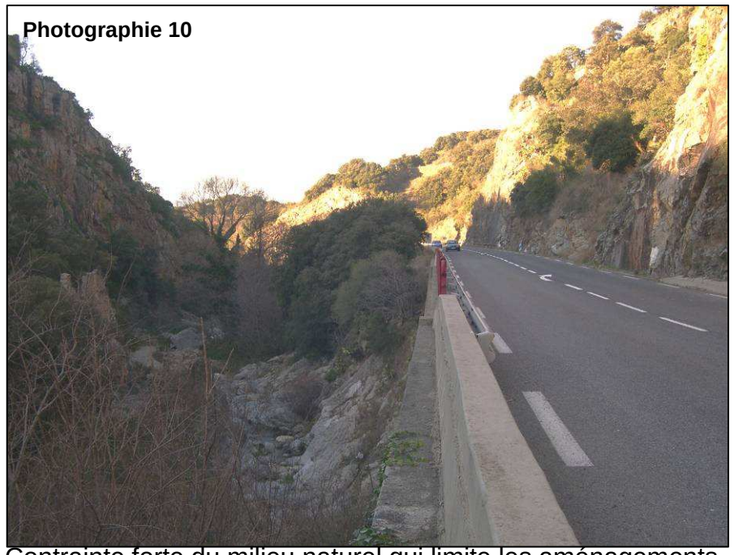
Séquence la plus courte, mais la plus accidentogène, elle se compose de deux virages en direction de l'Espagne bordés par la montagne. Le manque de visibilité et la vitesse élevée font du carrefour d'accès à la mairie un des points noirs de la traversée de Les Cluses. Ici aussi l'urbanité n'est pas marquée.



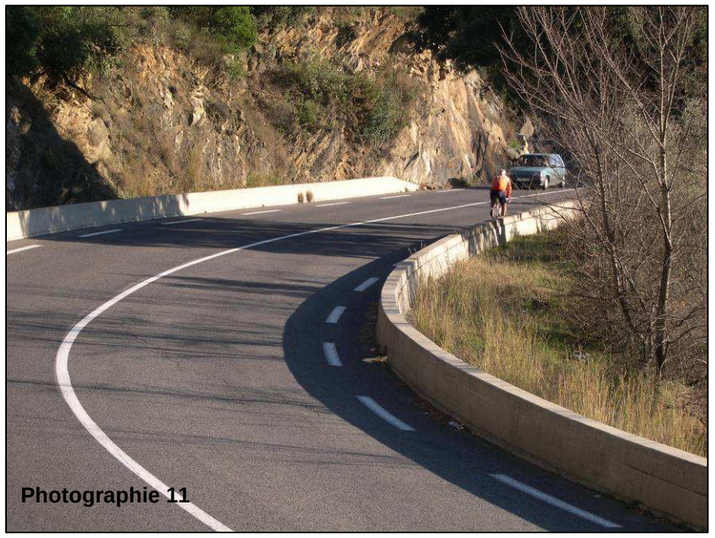


Vue d'ensemble de la séquence. En médaillon, un exemple d'insertion difficile.

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

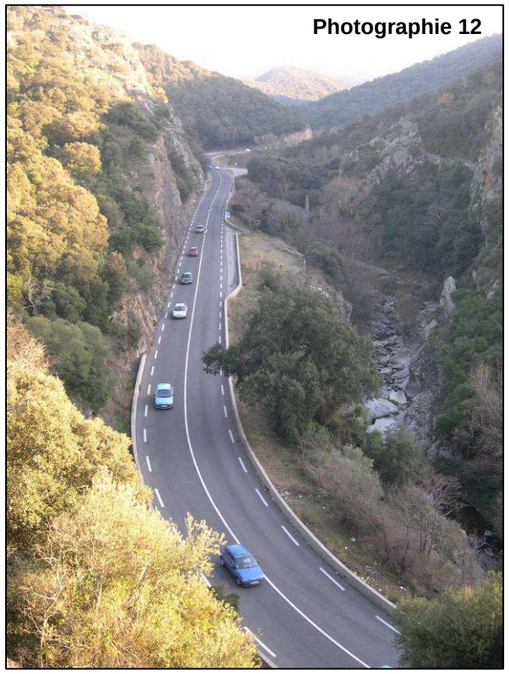

Photographie 10

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

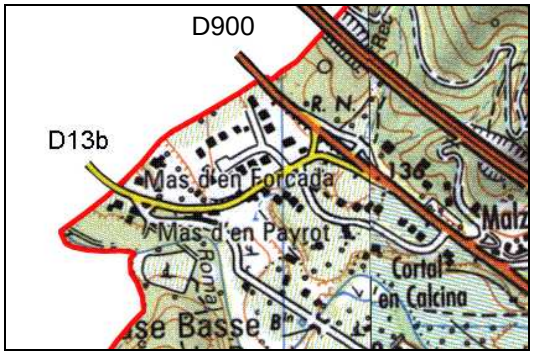


Un chantier se situe à Les Cluses. Il provoque de nombreux aller-retours de camions qui doivent s'insérer sur la D900 au croisement de la Cluse del Mitg.

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.

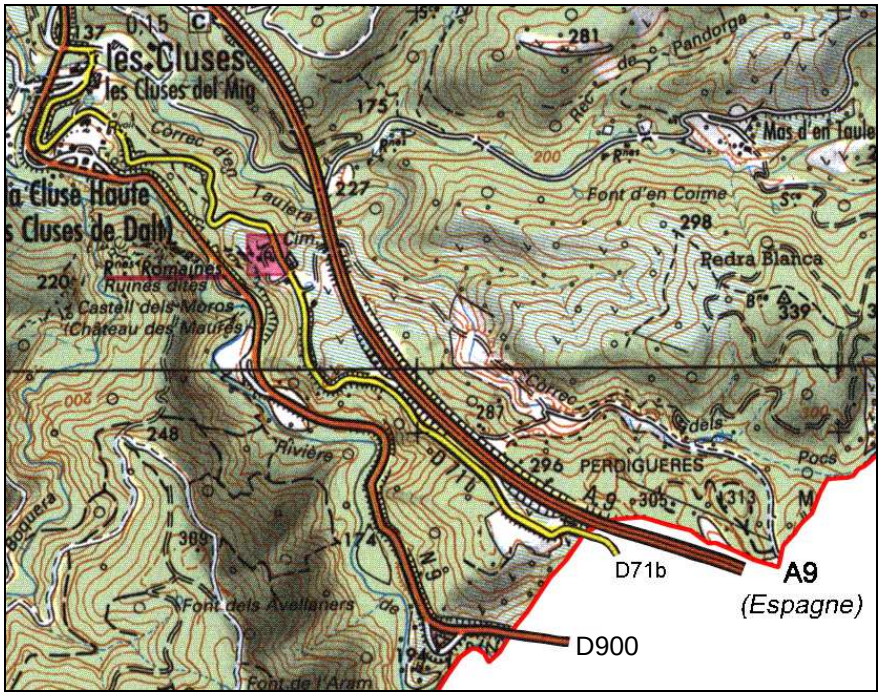
a. La RD13b



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.



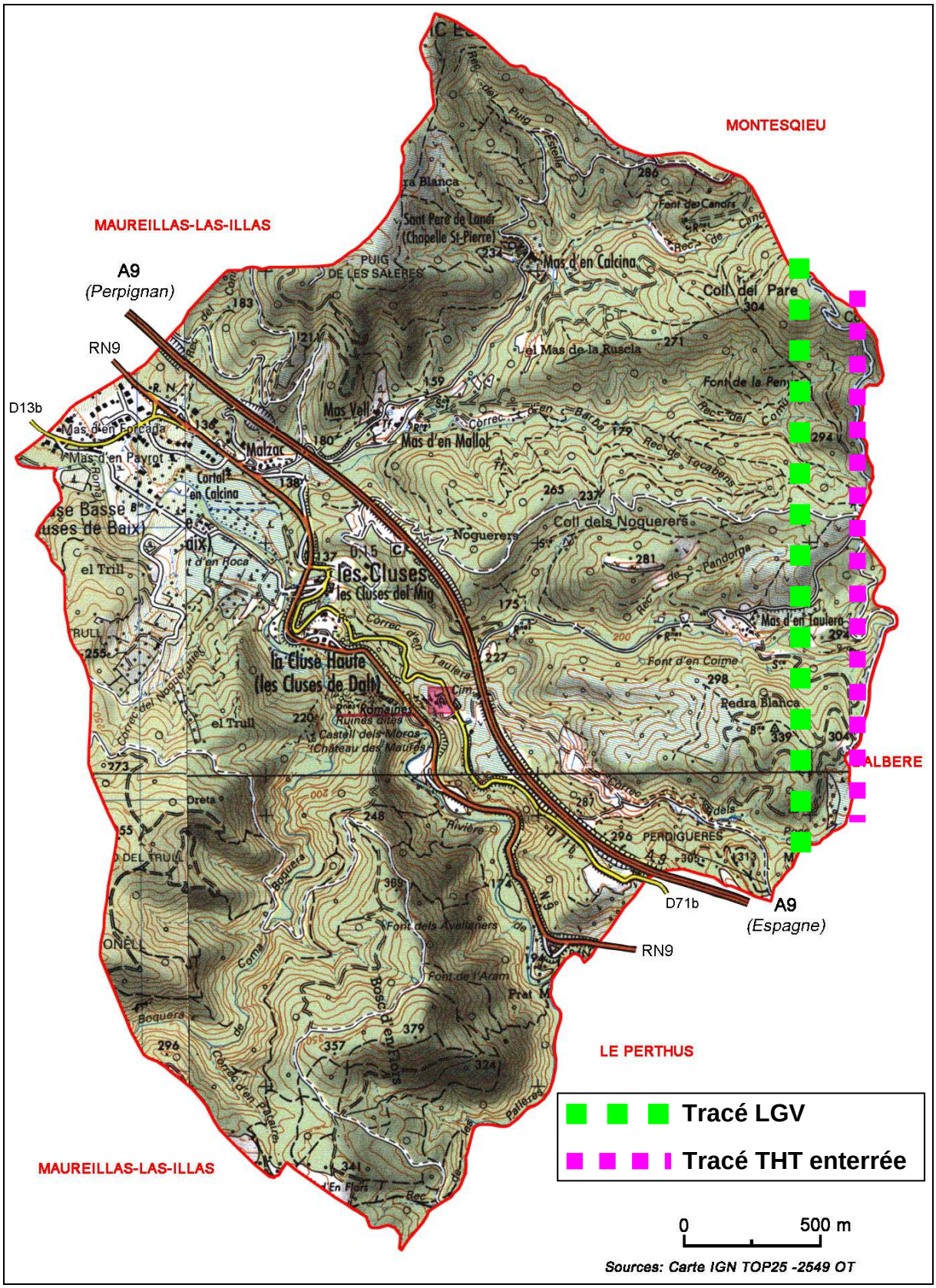
Arrivée de la RD71b à la Cluse del mitg

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.

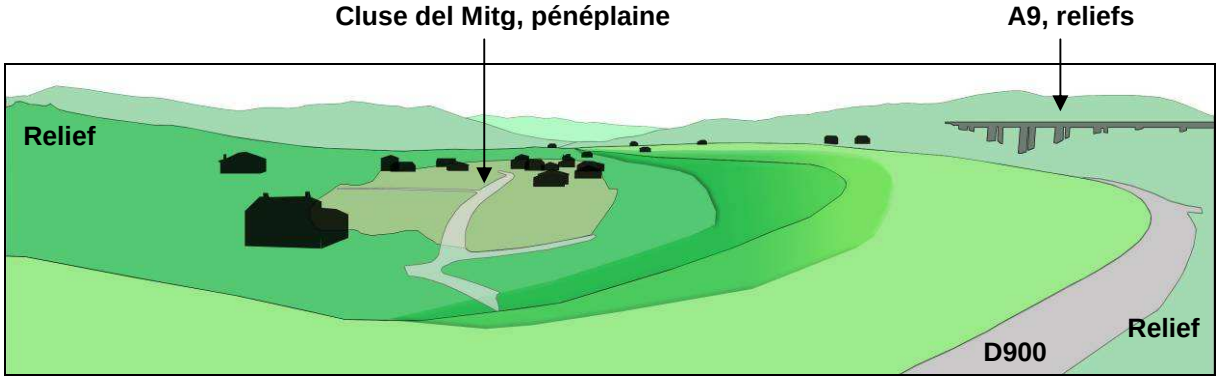
Les habitants de Les Cluses ont à leur disposition une déchetterie située sur la commune de Le Boulou.

[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

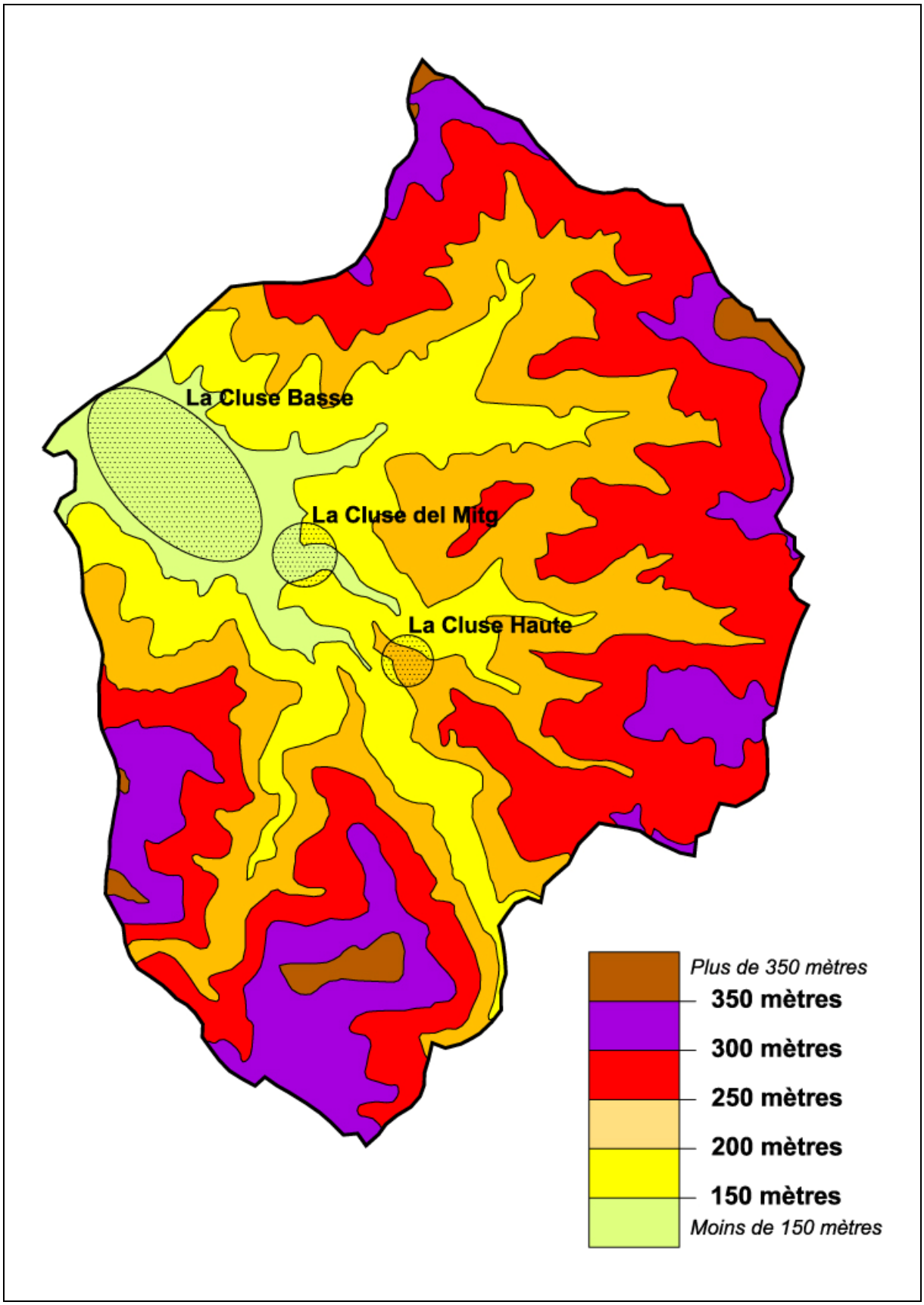
1. Quelques éléments de géographie physique

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.

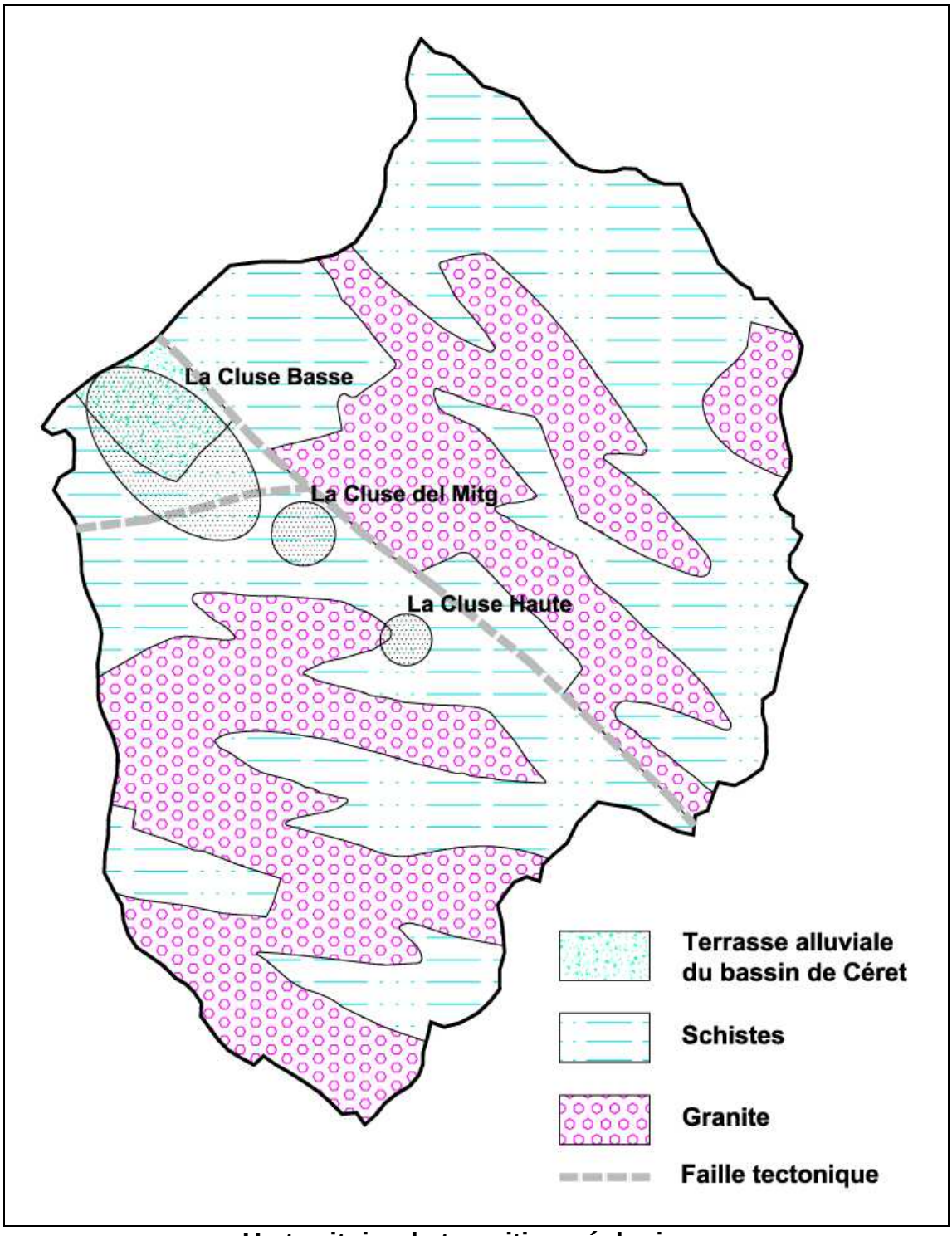
(*Voir Carte page suivante*)



Altimétries à Les Cluses

b. <u>Géologie</u>

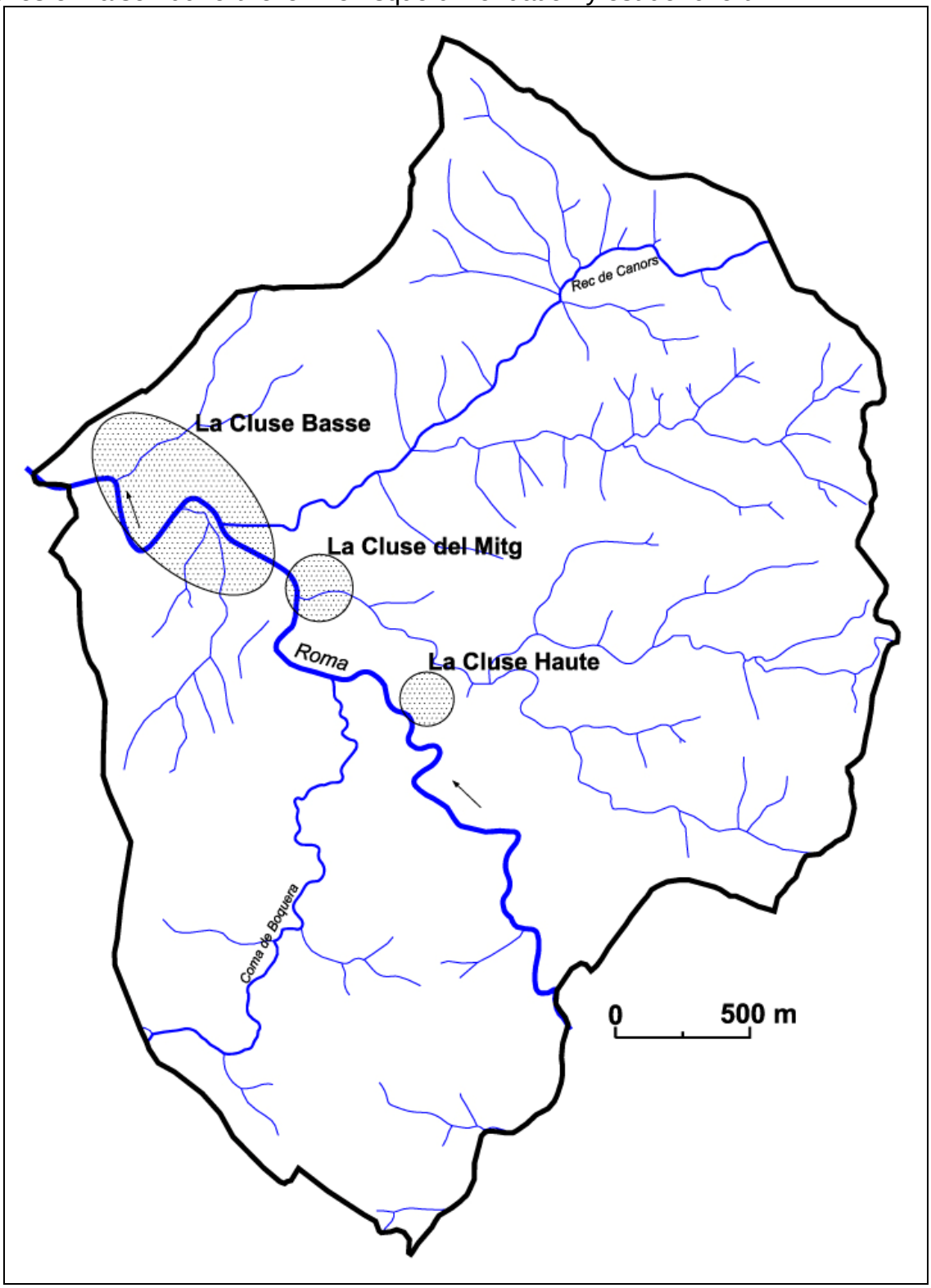
La composition du sol se caractérise ici aussi en deux entités.
A l'ouest, la fin de la nappe alluviale du bassin de Céret, un sol meuble, héritage géologique de l'activité passée du Tech.
Sur le reste de la commune, le sol est composé de roches sédimentaires (schistes) et sédimentaires (granites).
La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



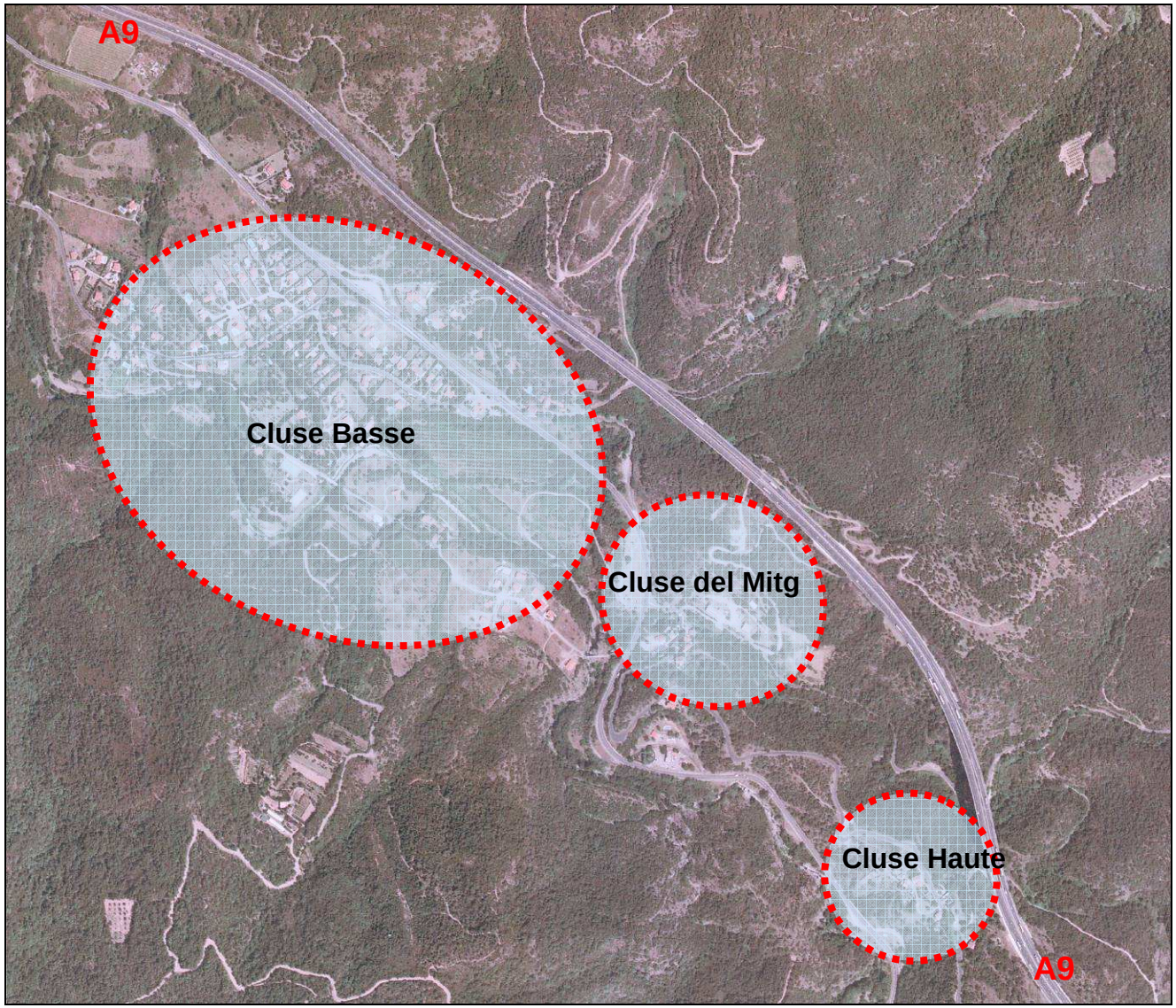
La Roma, une rivière calme à la torrentialité féroce.
En témoigne, l'érosion de la roche-mère et l'impact sur la végétation.

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.

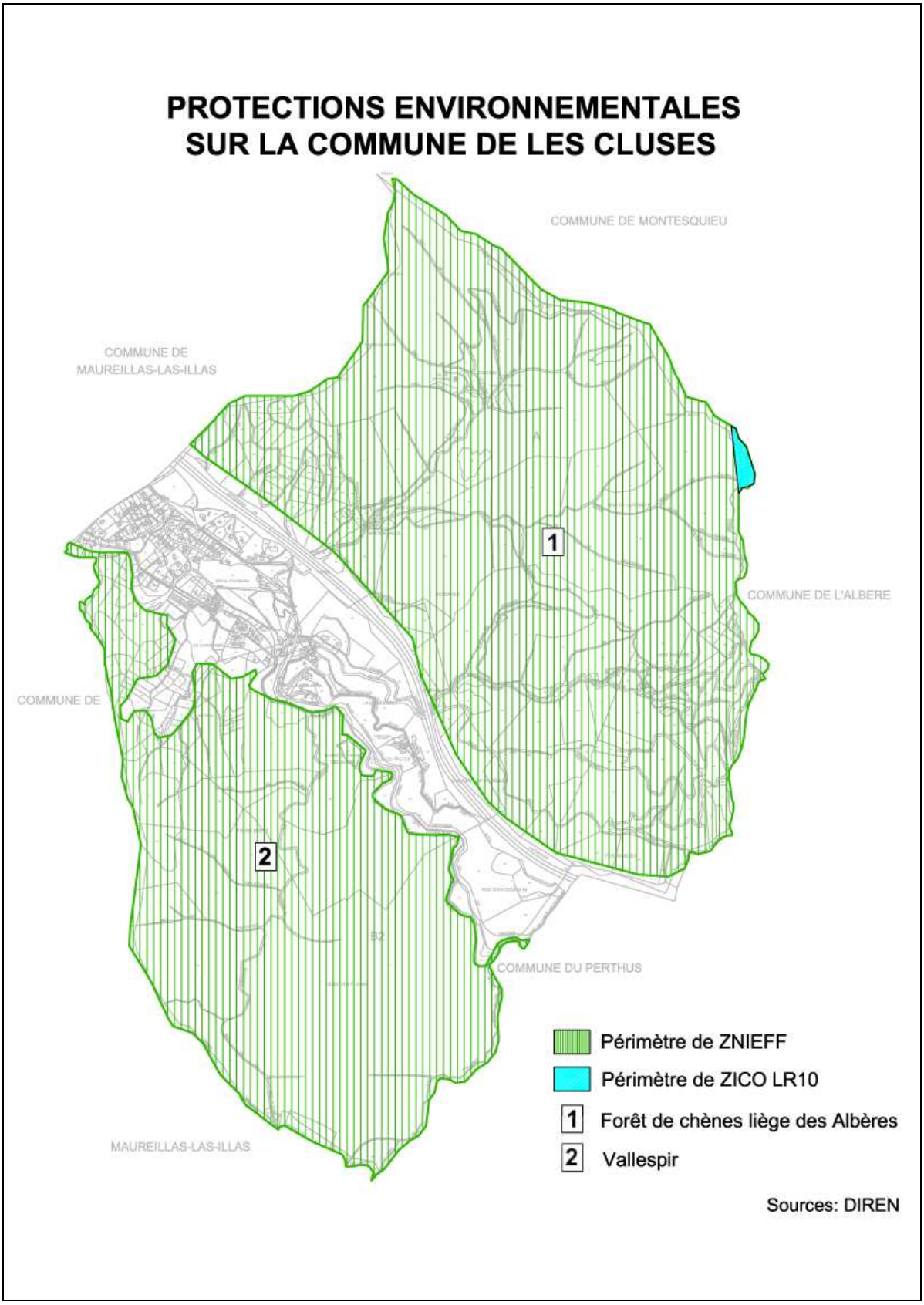
Cette désignation correspond donc à une base de données permettant d'argumenter les mesures spécifiques de protection.

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)

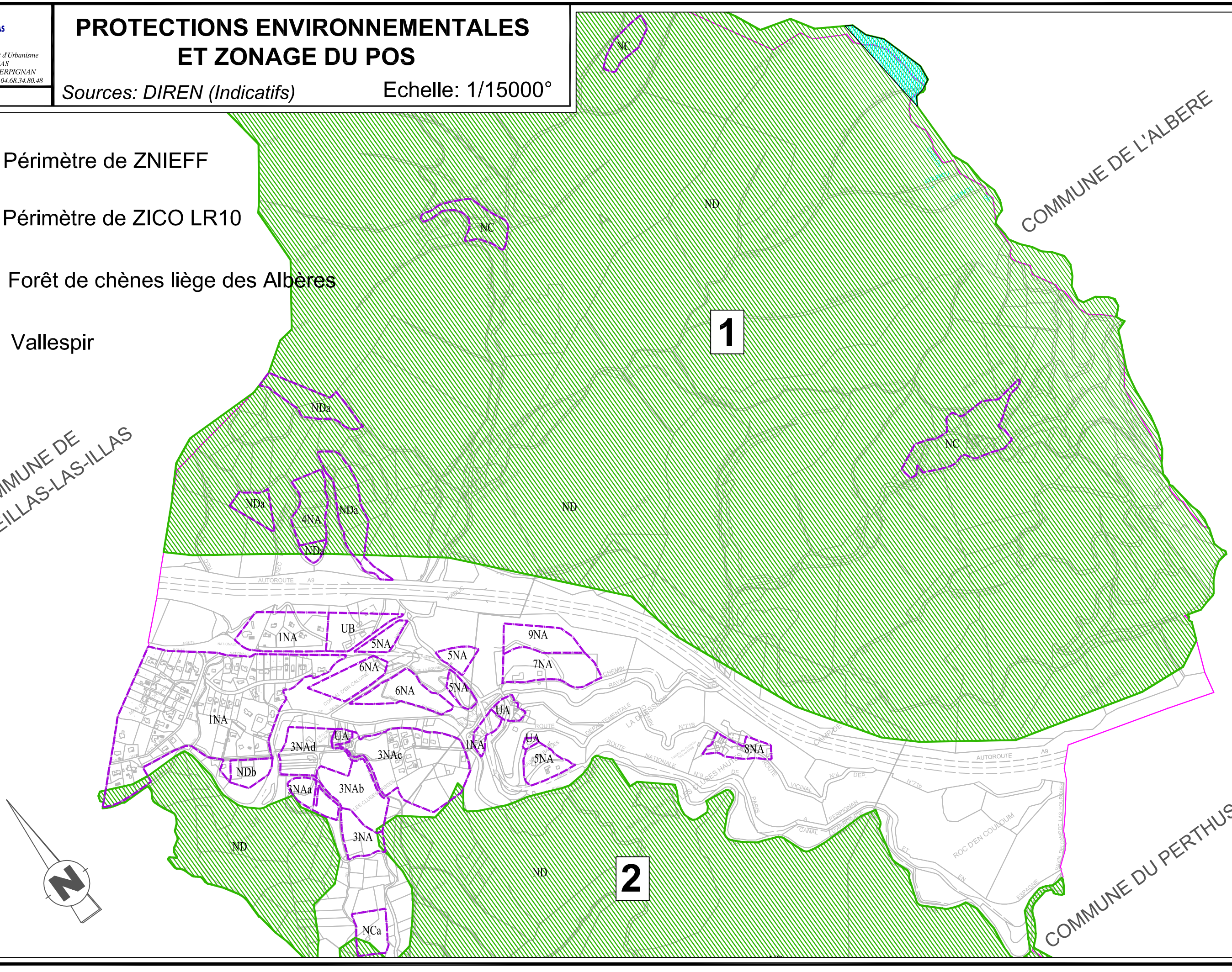
Echelle: 1/15000°

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.

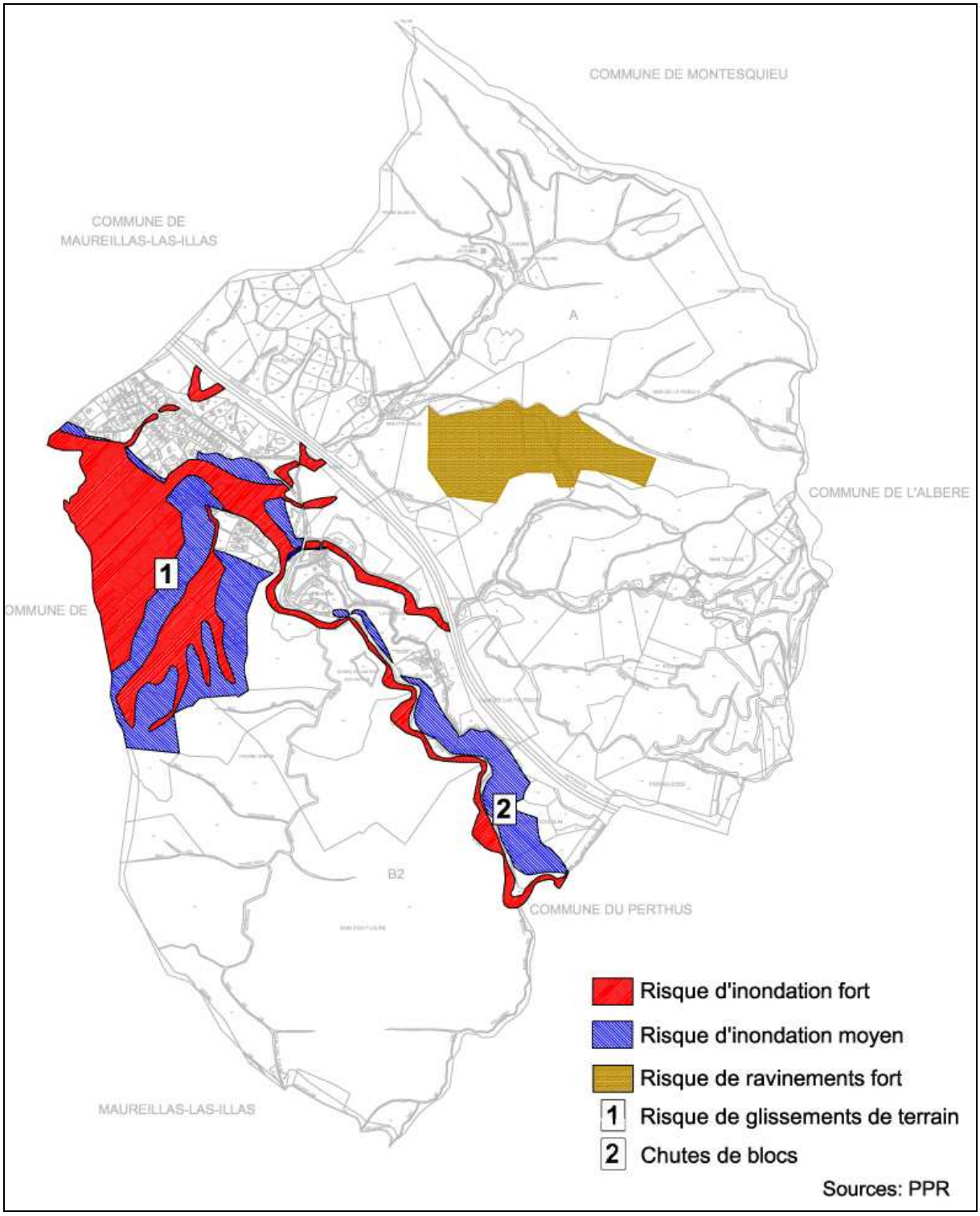
Les zones 6NA, destinées à recevoir à terme un camping municipal présentent la totalité de leurs surfaces en zonage de risque et des accès classés en risques forts.

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.

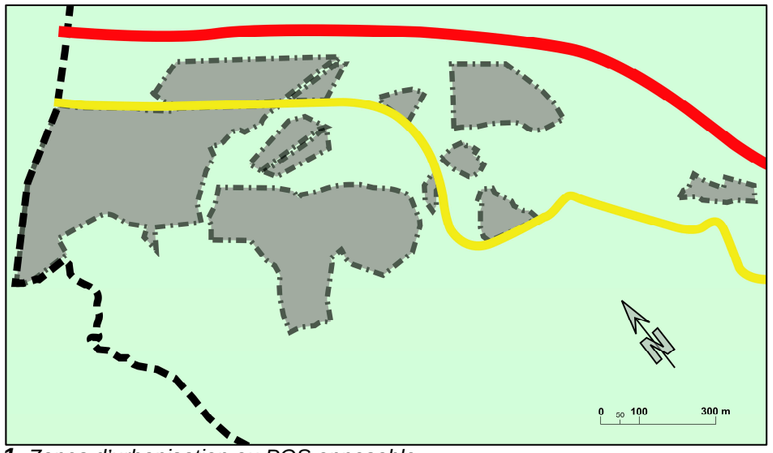
Les Cluses est placée en zone de risque moyen (IIb), ce qui renvoie aux règles de construction stipulées par l'arrêté du 29 mai 1997 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique.

3. Le transport de matières dangereuses

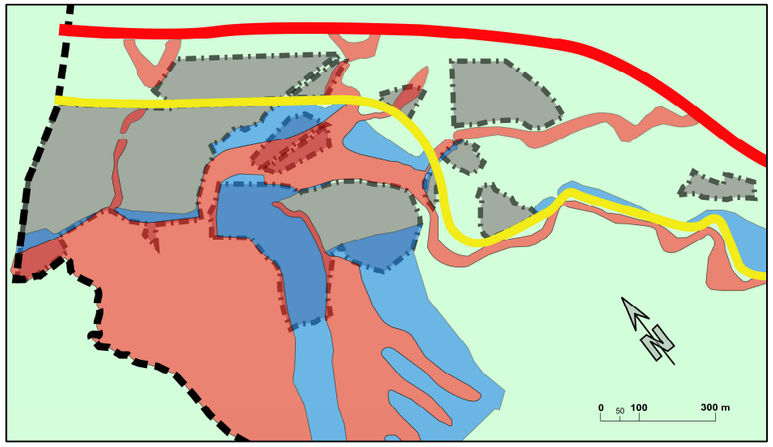
Les accidents de transport de matières dangereuses peuvent se produire sur les axes les plus fréquentés, ici en l'occurrence la D900 et l'autoroute A9.

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

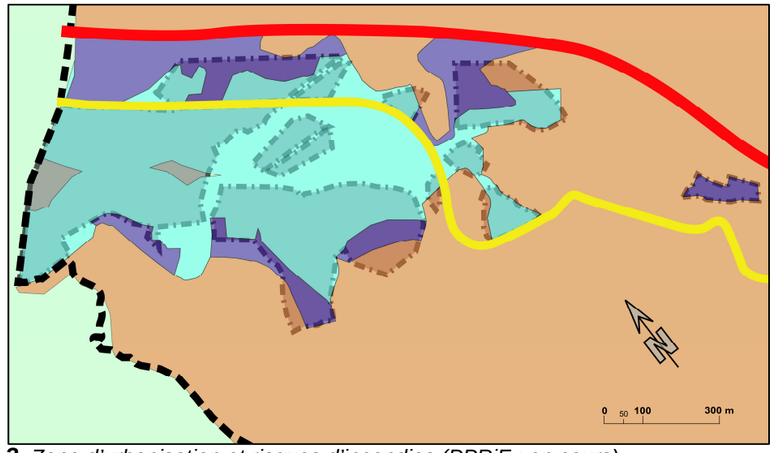
[4] Les zonages d'aléa et de risques ont déjà été définis



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

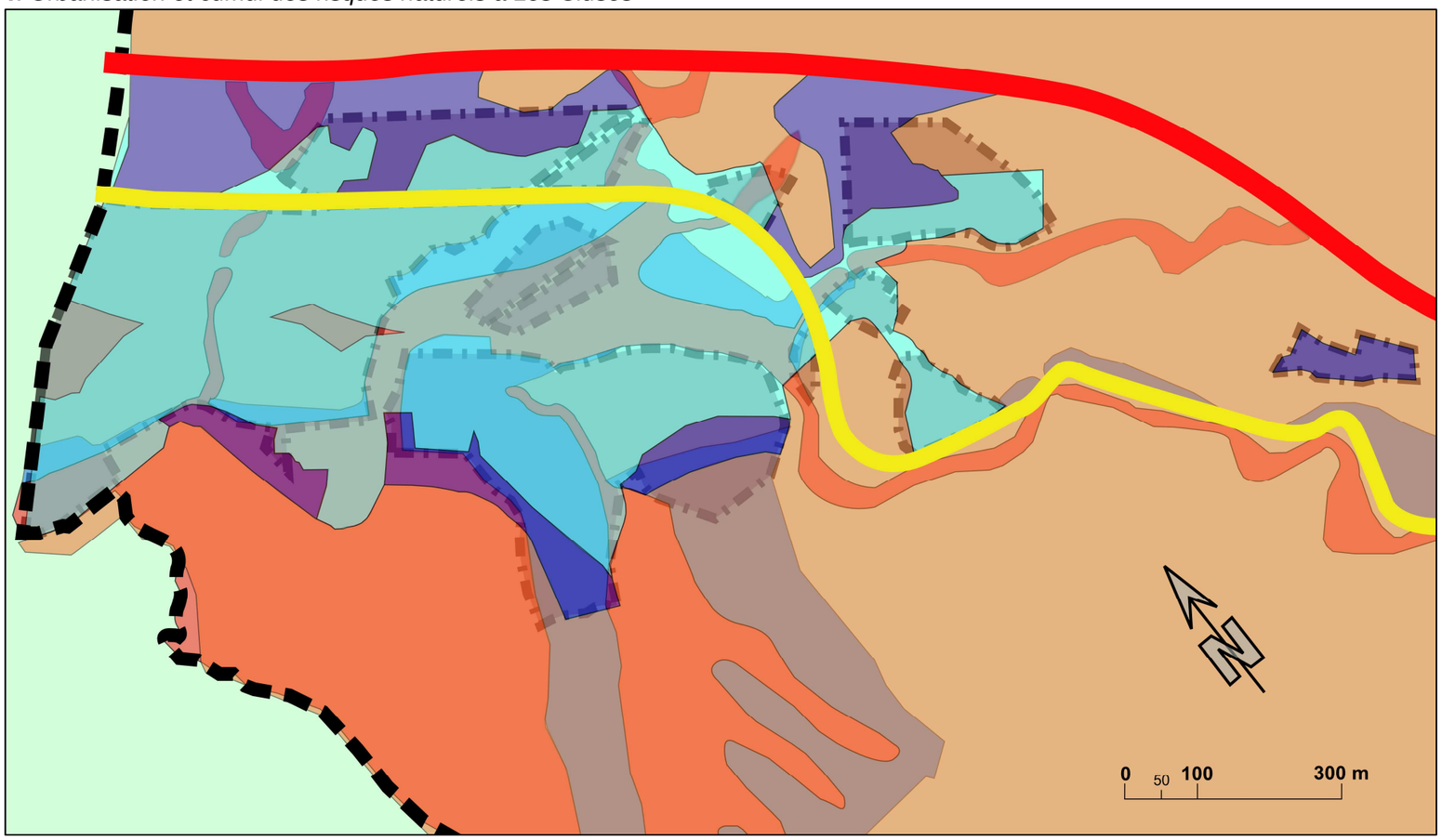


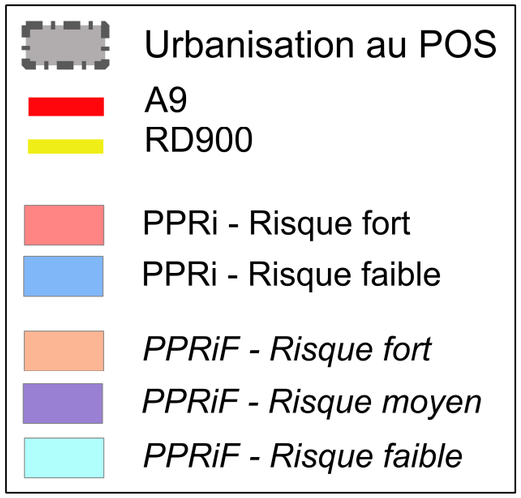
***2**. Zone d'urbanisation et risques d'inondation (PPRi : 1997)*



***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.

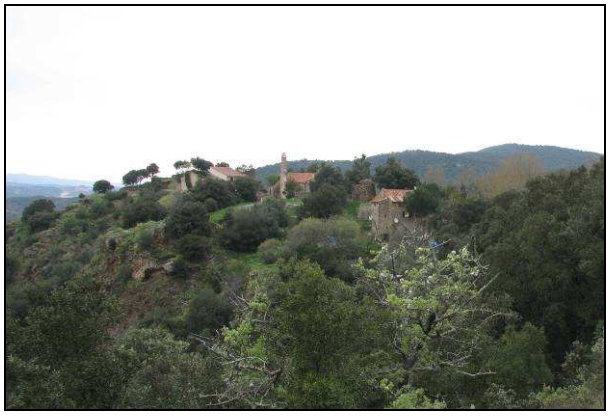
1. La Cluse haute

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.

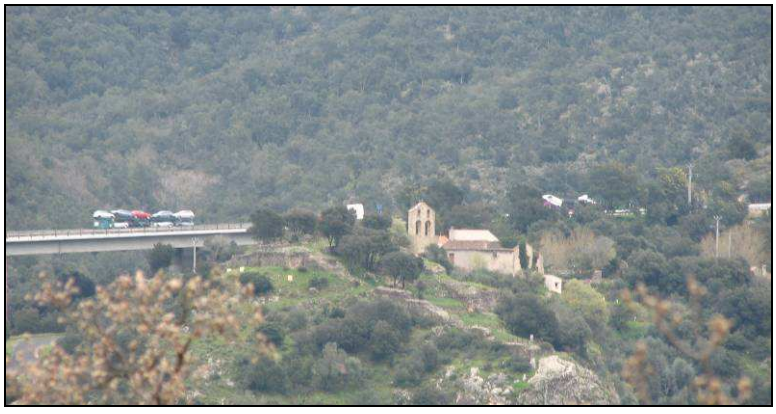
Le POS ne permet pas d'augmenter la surface urbanisable de la Cluse haute. Néanmoins, un projet de réhabilitation d'un bâtiment qui sera un projet culturel est envisagé.



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

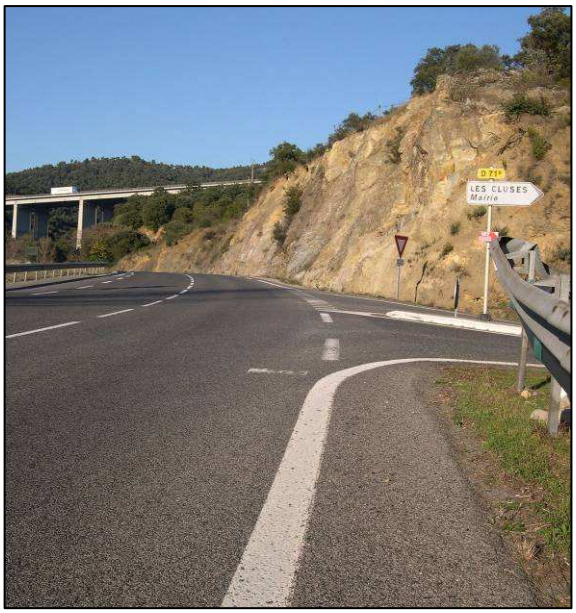
L'accès principal à la Cluse del mitg est cependant un problème. En effet, comme cela a été vu précédemment, il se fait par un carrefour d'intersection entre la D71b et la D900 qui pose des questions de sécurité routière pour les personnes souhaitant accéder au village.
Un autre accès est possible par 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

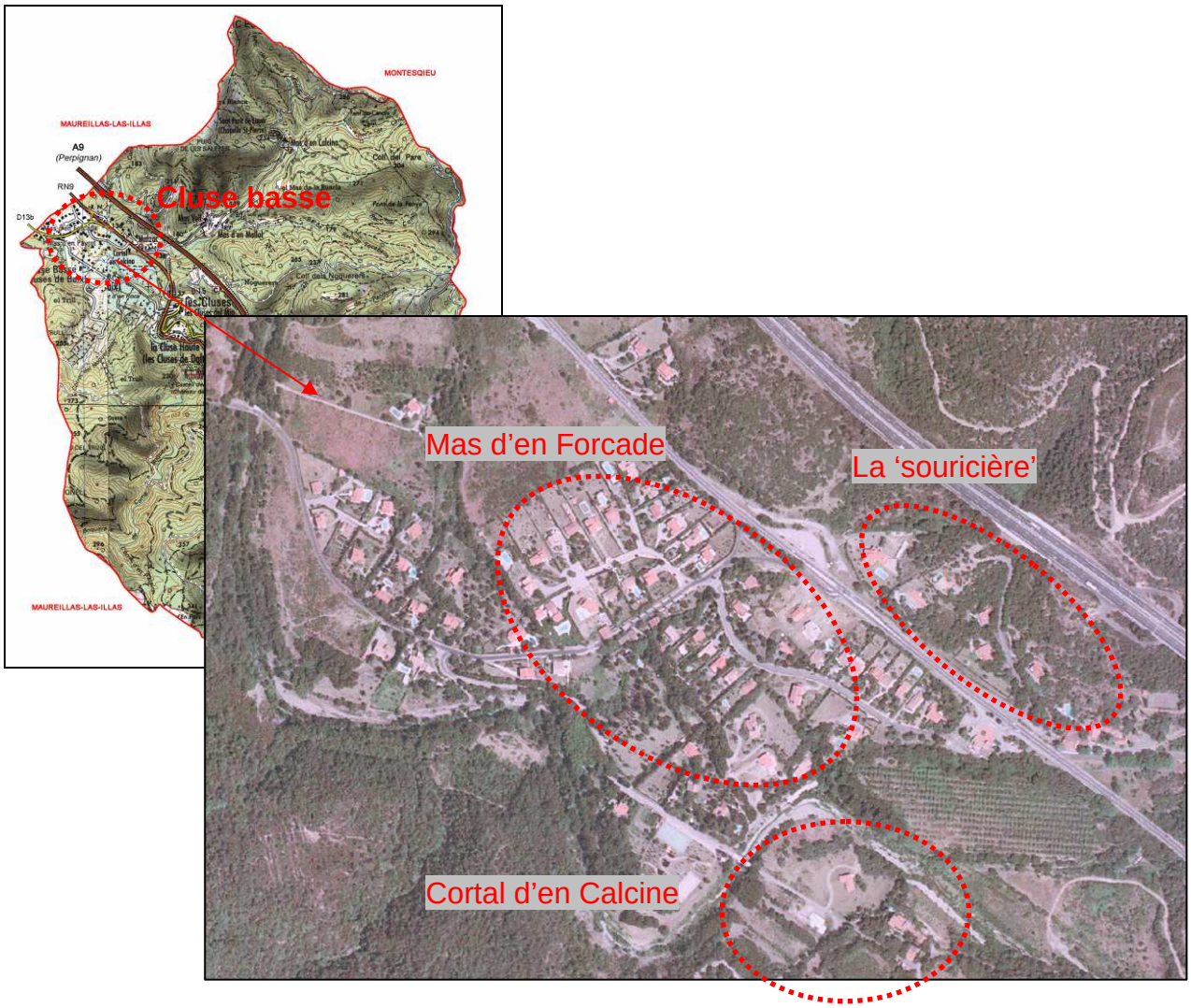
3. La Cluse basse, partie moderne et devenir de développement du village

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.



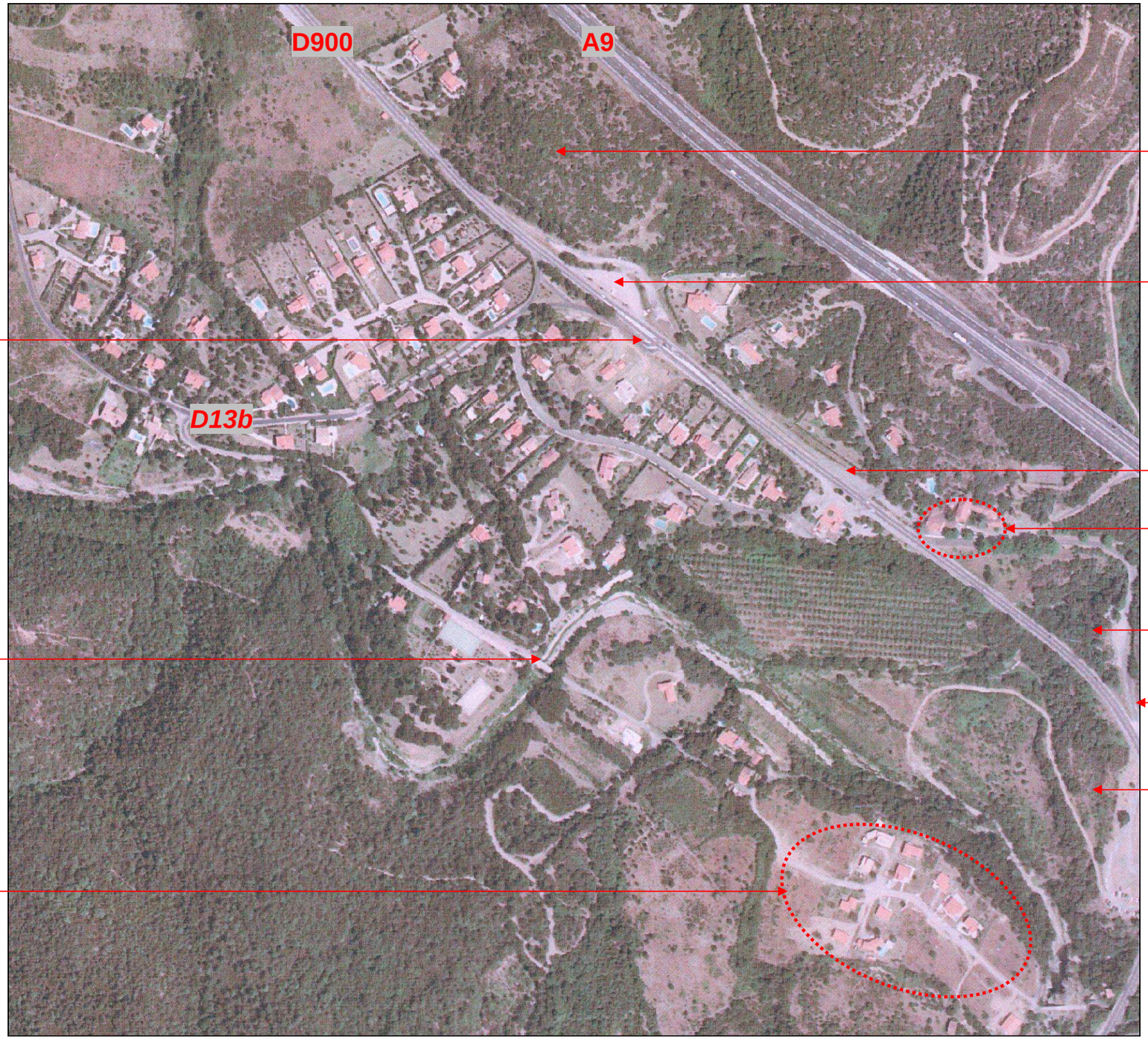

Dans ce secteur, la proximité à la D900 est masquée par une forte végétalisation (à gauche). L'accès s'effectue depuis la D900 par un accès non-sécurisé (à droite).

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



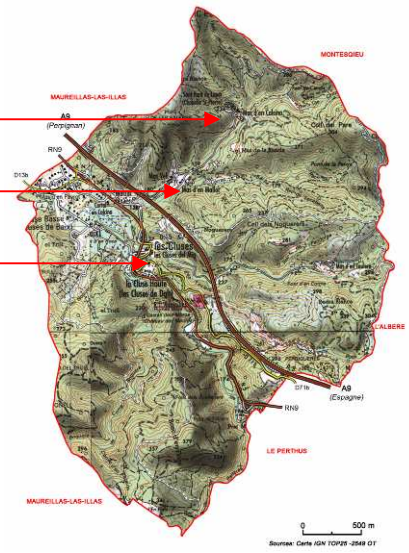
4. Les habitations isolées

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

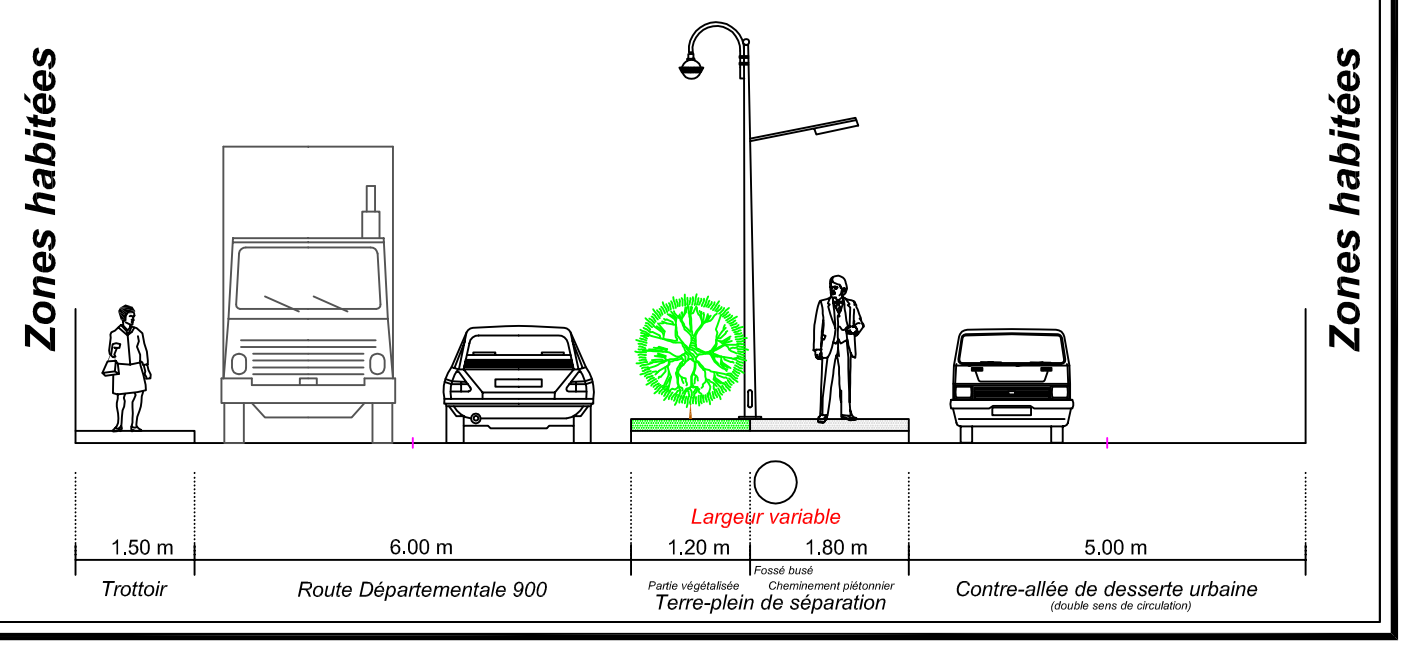
Avenue Virginie

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.

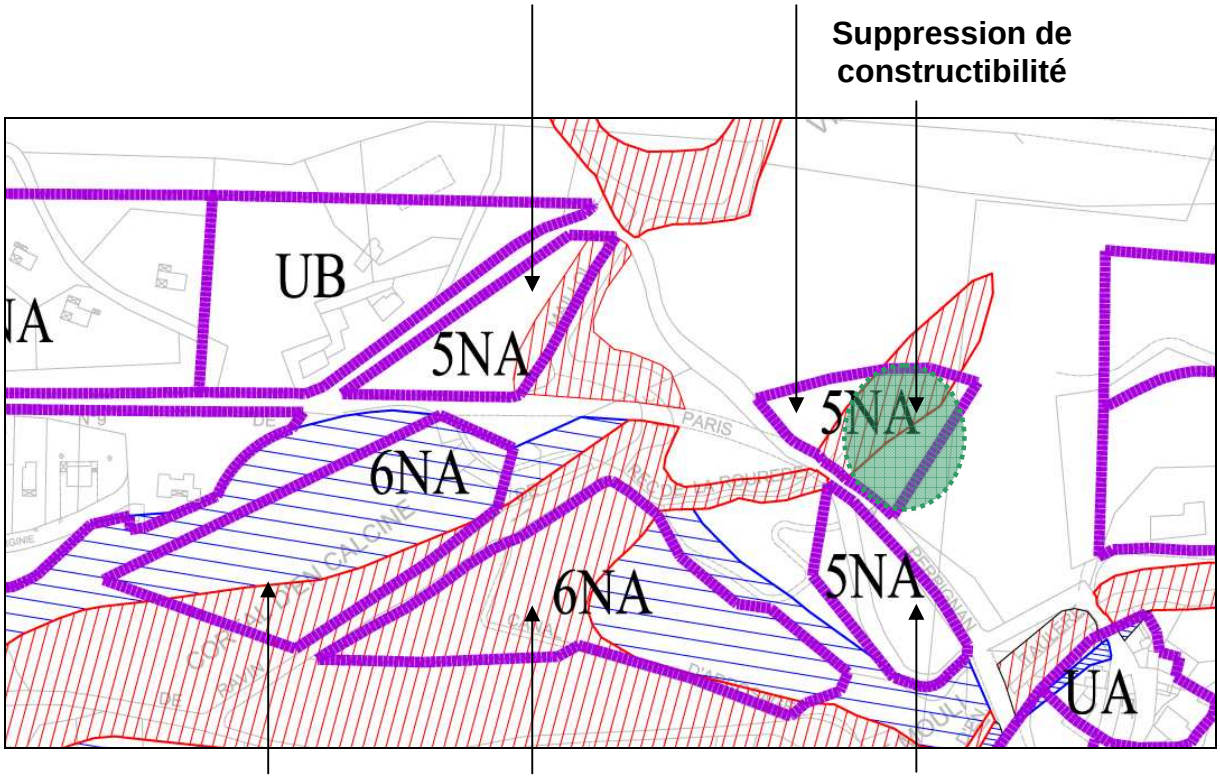
De plus, actuellement, plusieurs de ces zones se trouvent en bordure immédiate de la D900, avec un accès direct à celle-ci.

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.

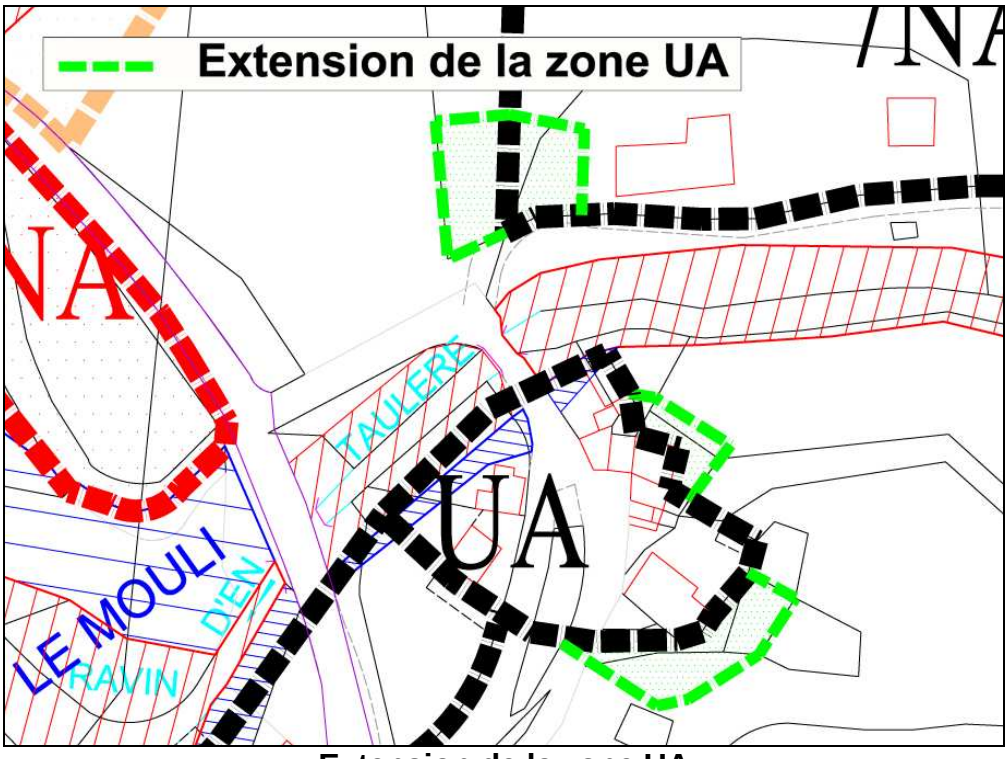
b. *L'extension de la zone UA*

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

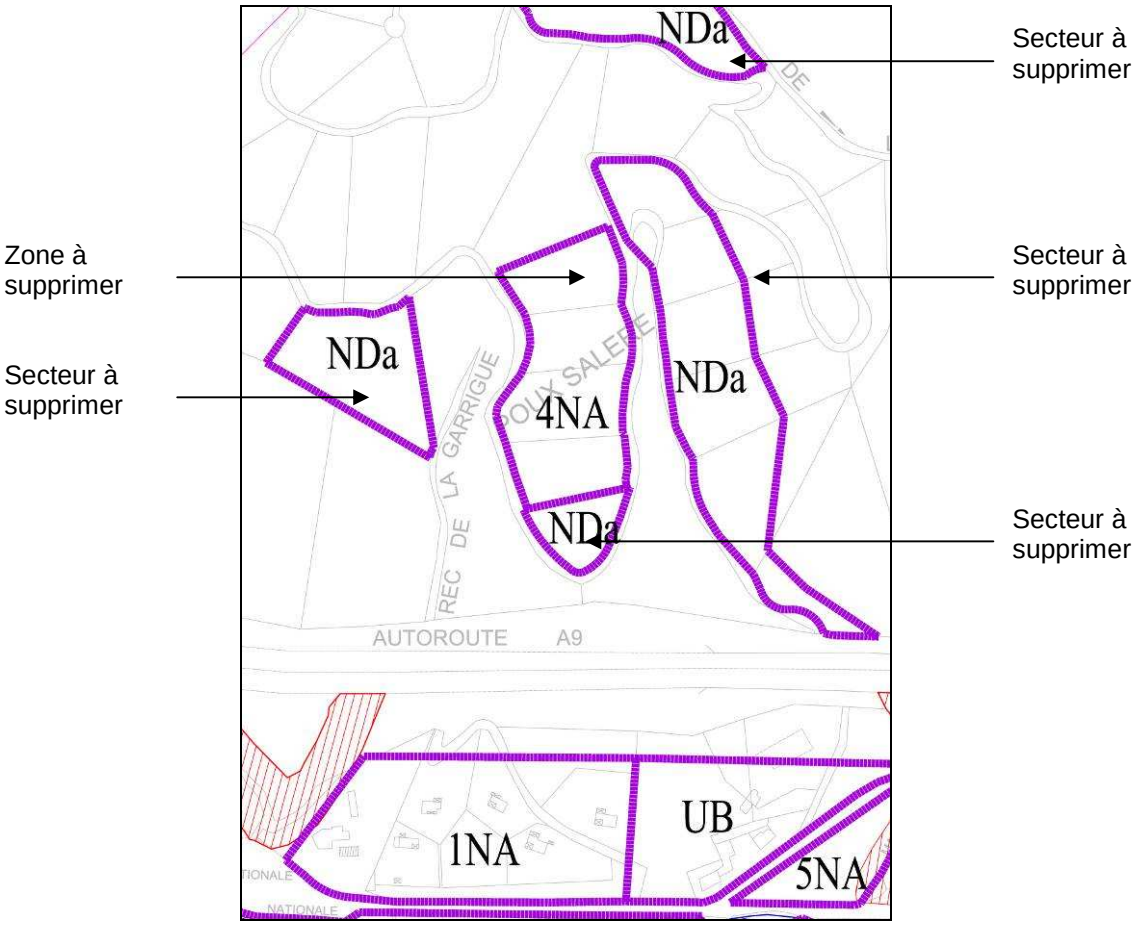
c. *Suppression des zones à risques*

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

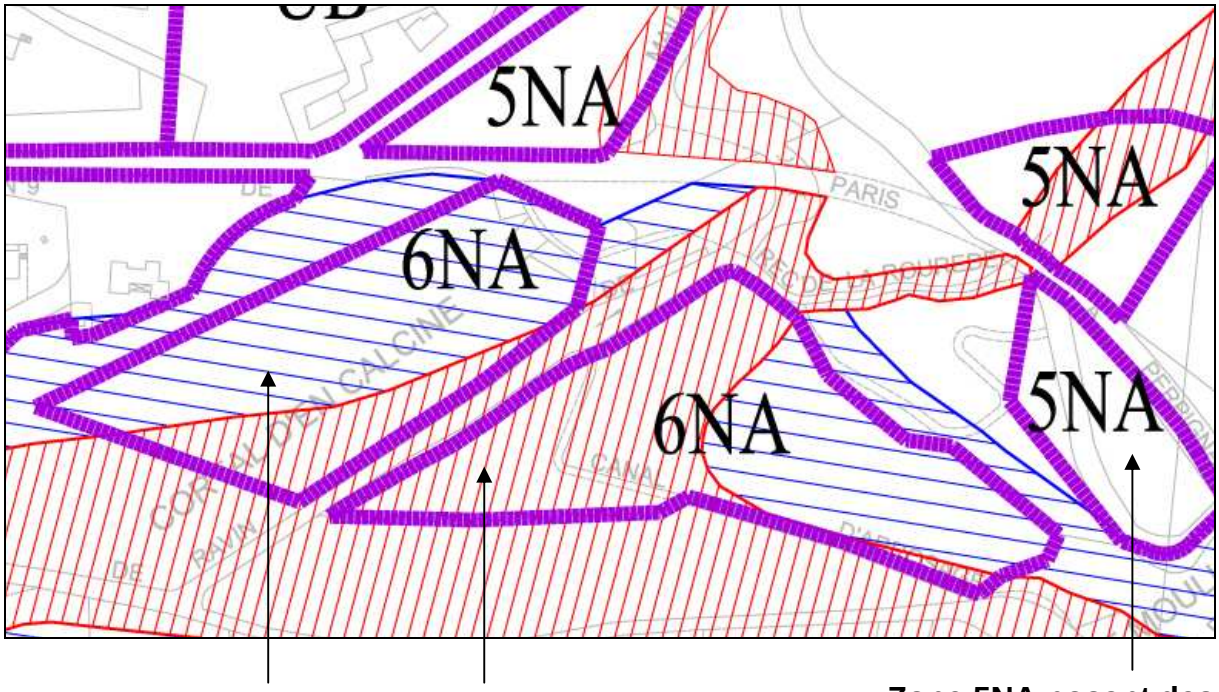
Il existe dans le POS opposable une zone 4NA destinée à l'implantation d'habitat de loisirs. Elle se situe sur les hauteurs de Les Cluses et se trouve éloignée de l'urbanisation.
Cet éloignement, couplé à la prégnance de la forêt et des risques d'incendie qui en découlent pose des questions de sécurité.
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.

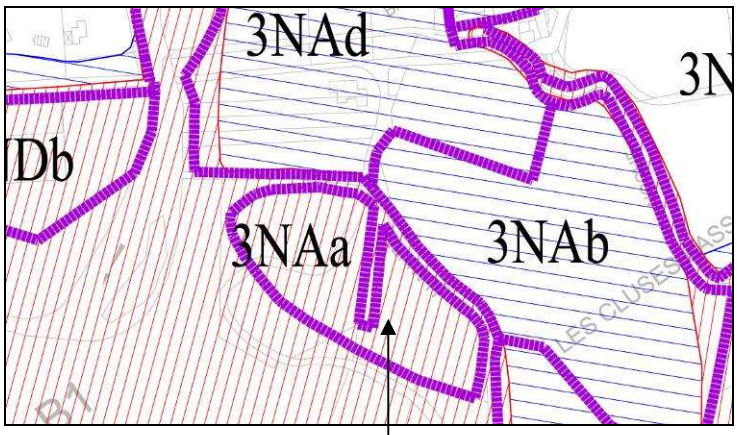


Zones à supprimer

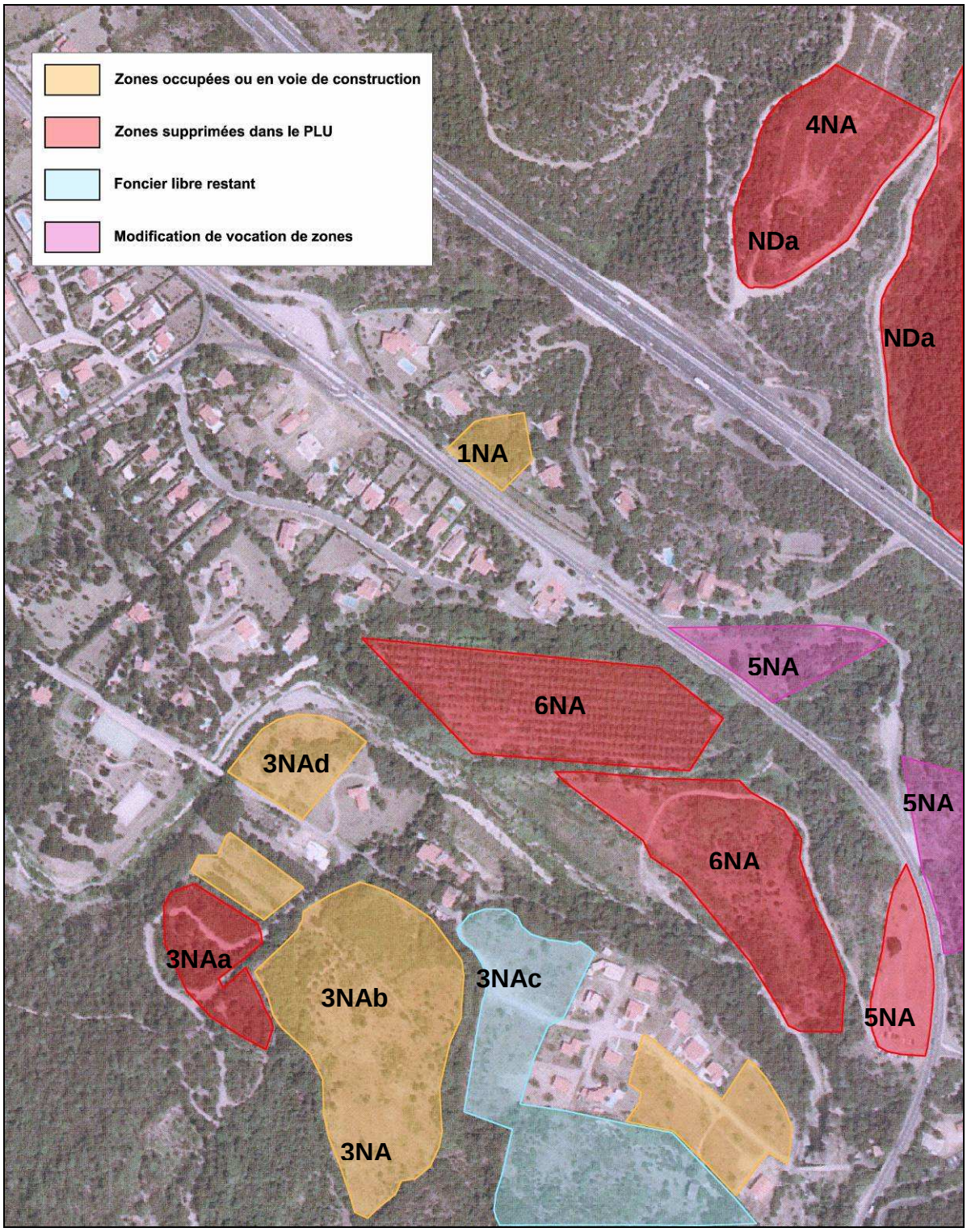
Zone 5NA posant des problèmes de sécurité et accès à la 6NA

- 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*

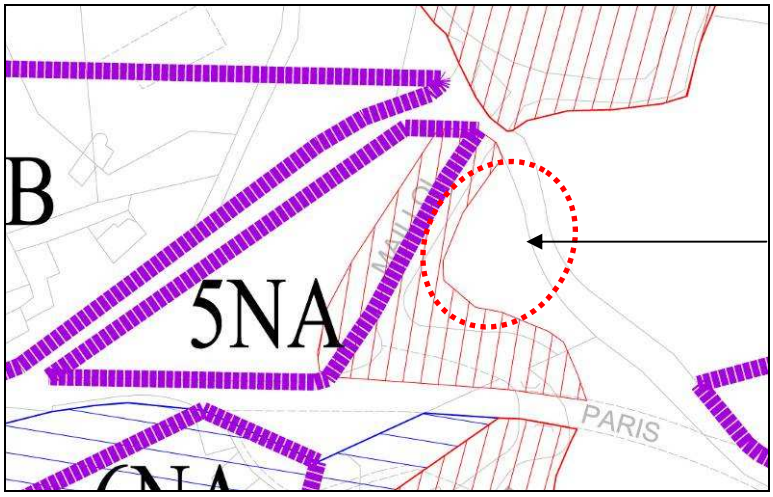
Dans la Cluse haute, près de l'église Saint-Nazaire, la commune souhaite installer un espace culturel polyvalent (qui puisse faire autant office de musée temporaire que de salle de réception) afin notamment de mettre en valeur le riche patrimoine historique de Les Cluses. Elle vient de faire acquisition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

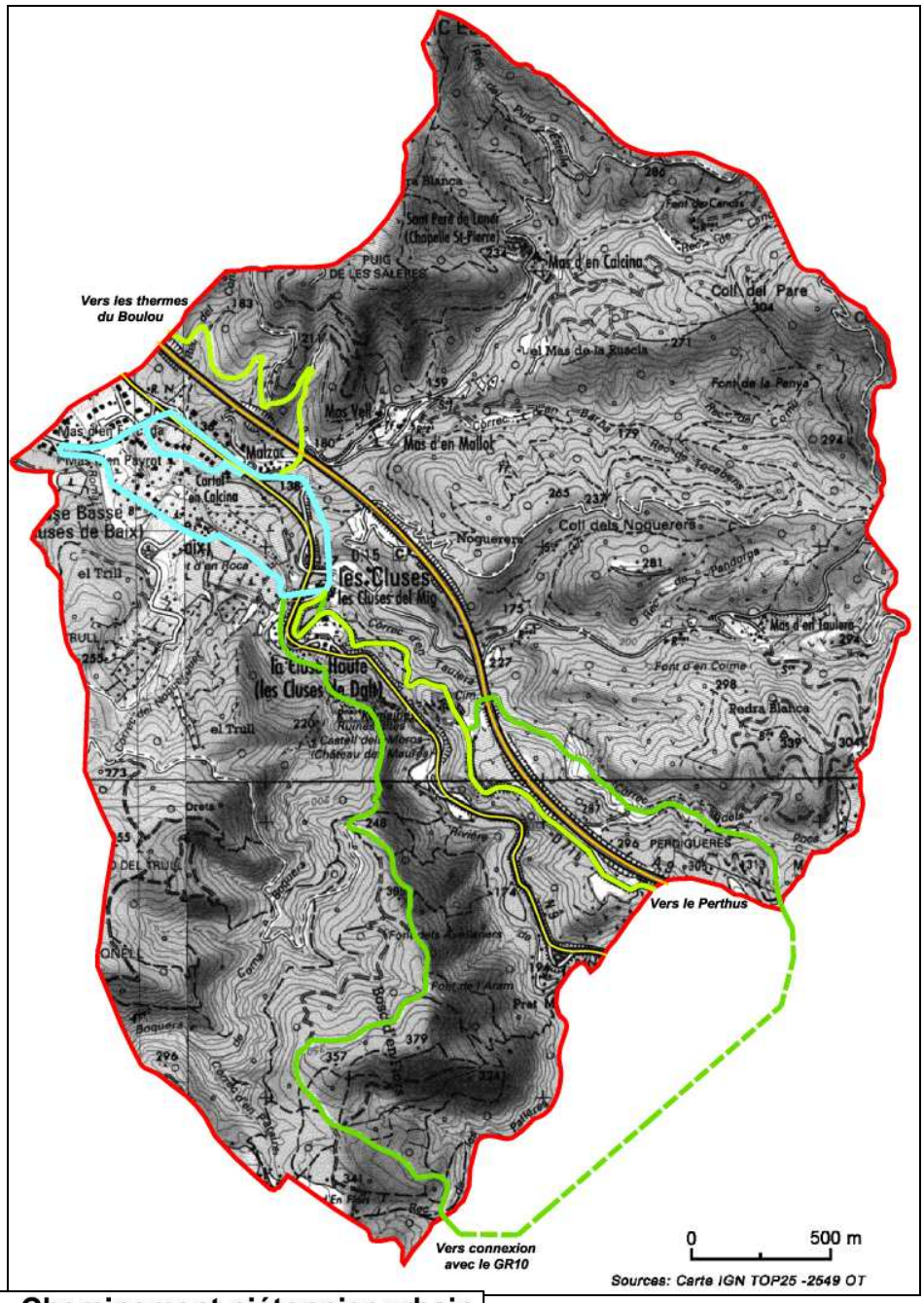
e. *La promotion du tourisme vert*

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

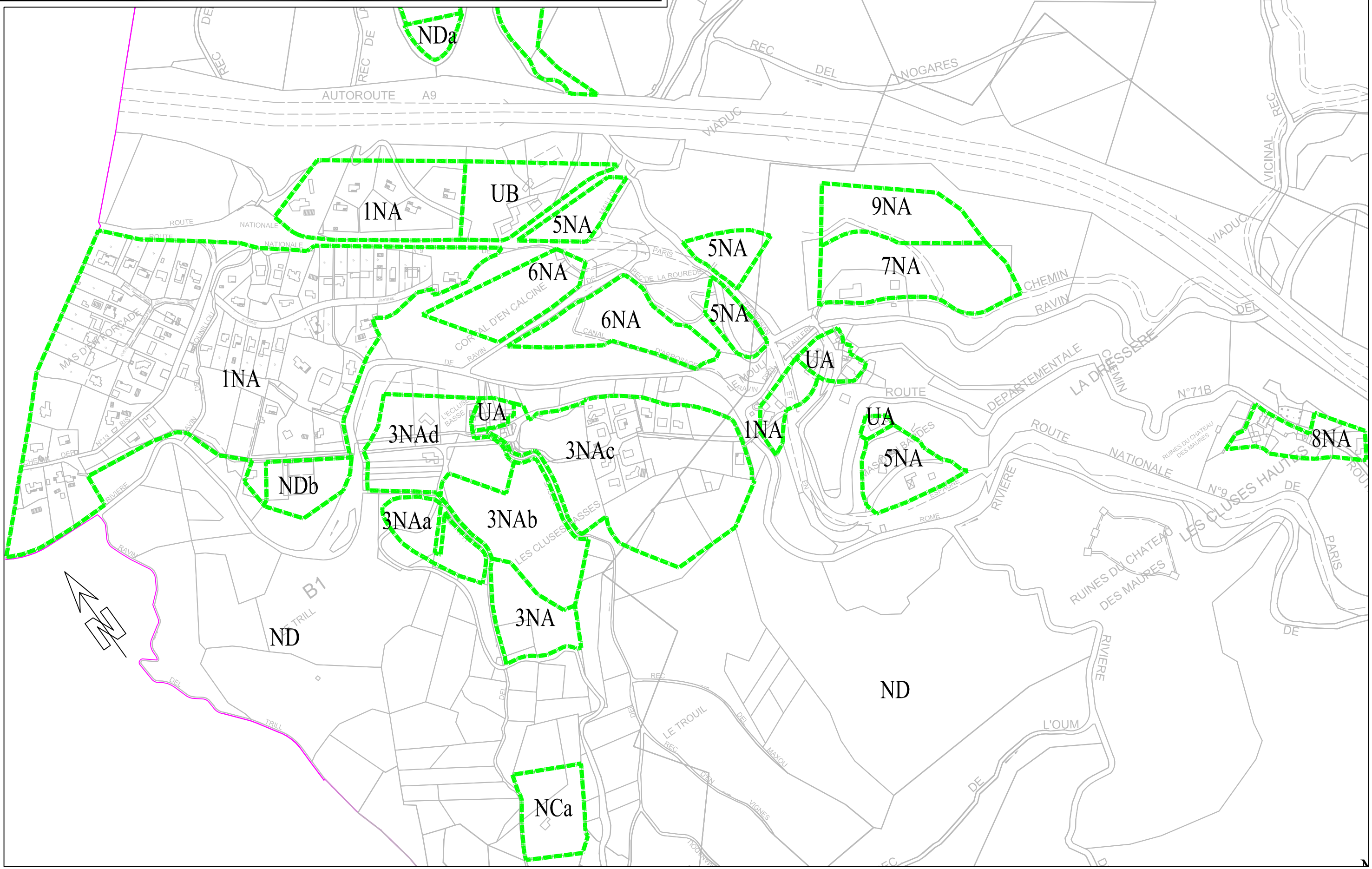
MICHEL SALSAS
Agence d'Architecture et d'Urbanisme
Michel SALSAS
2, rue Quéya 66 000 PERPIGNAN
Tél. 04.68.34.32.74 - Fax. 04.68.34.80.48

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.

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.

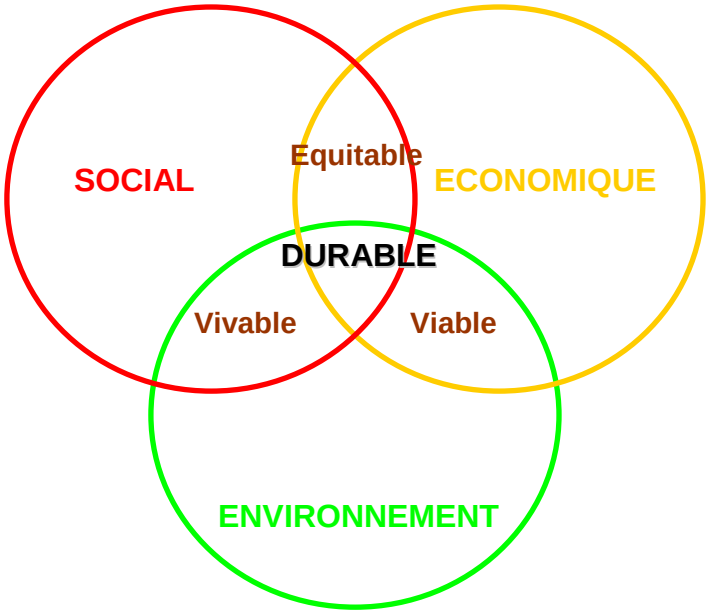


Schéma du triptyque de définition du développement durable

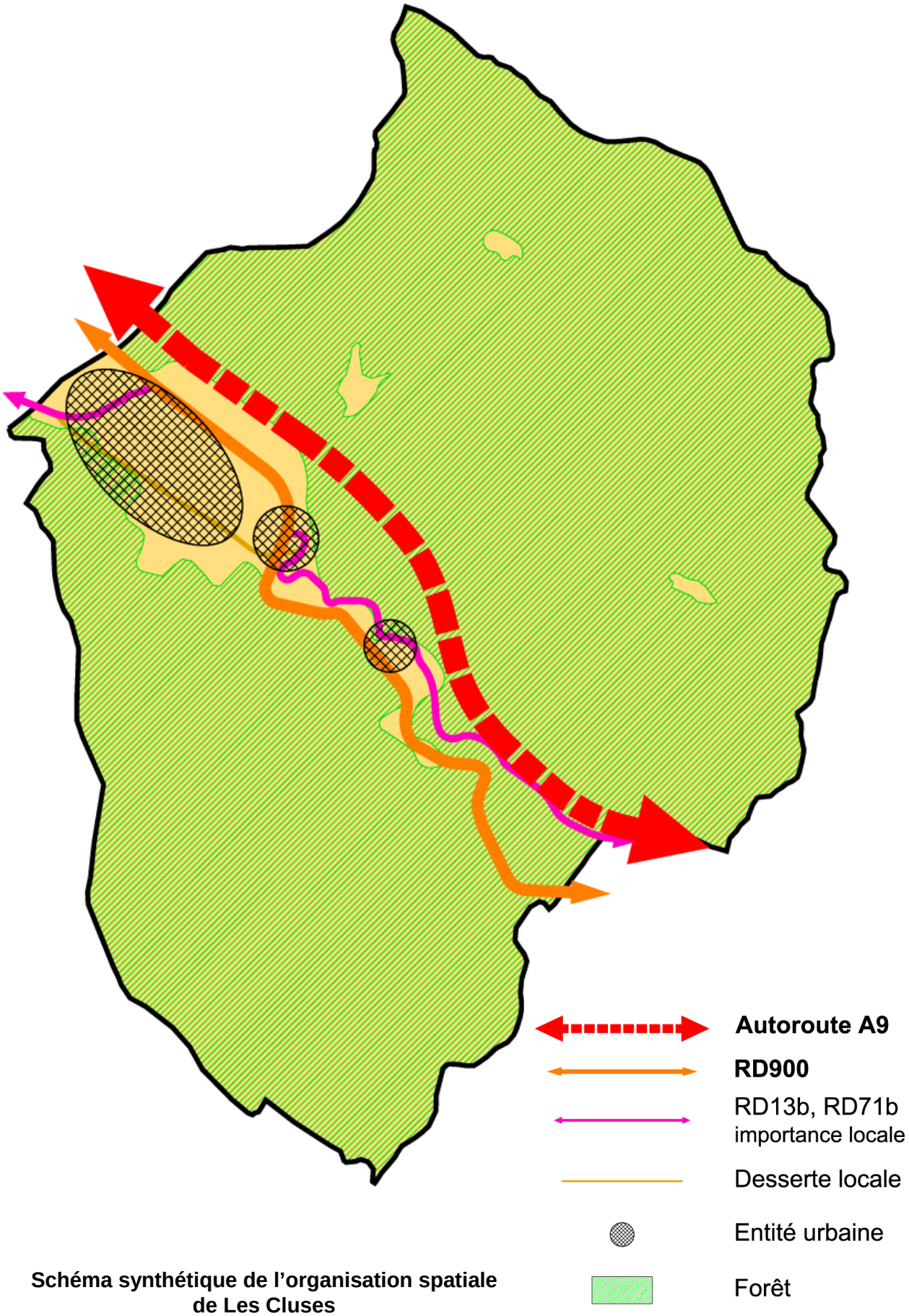


Schéma synthétique de l'organisation spatiale de Les Cluses

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.

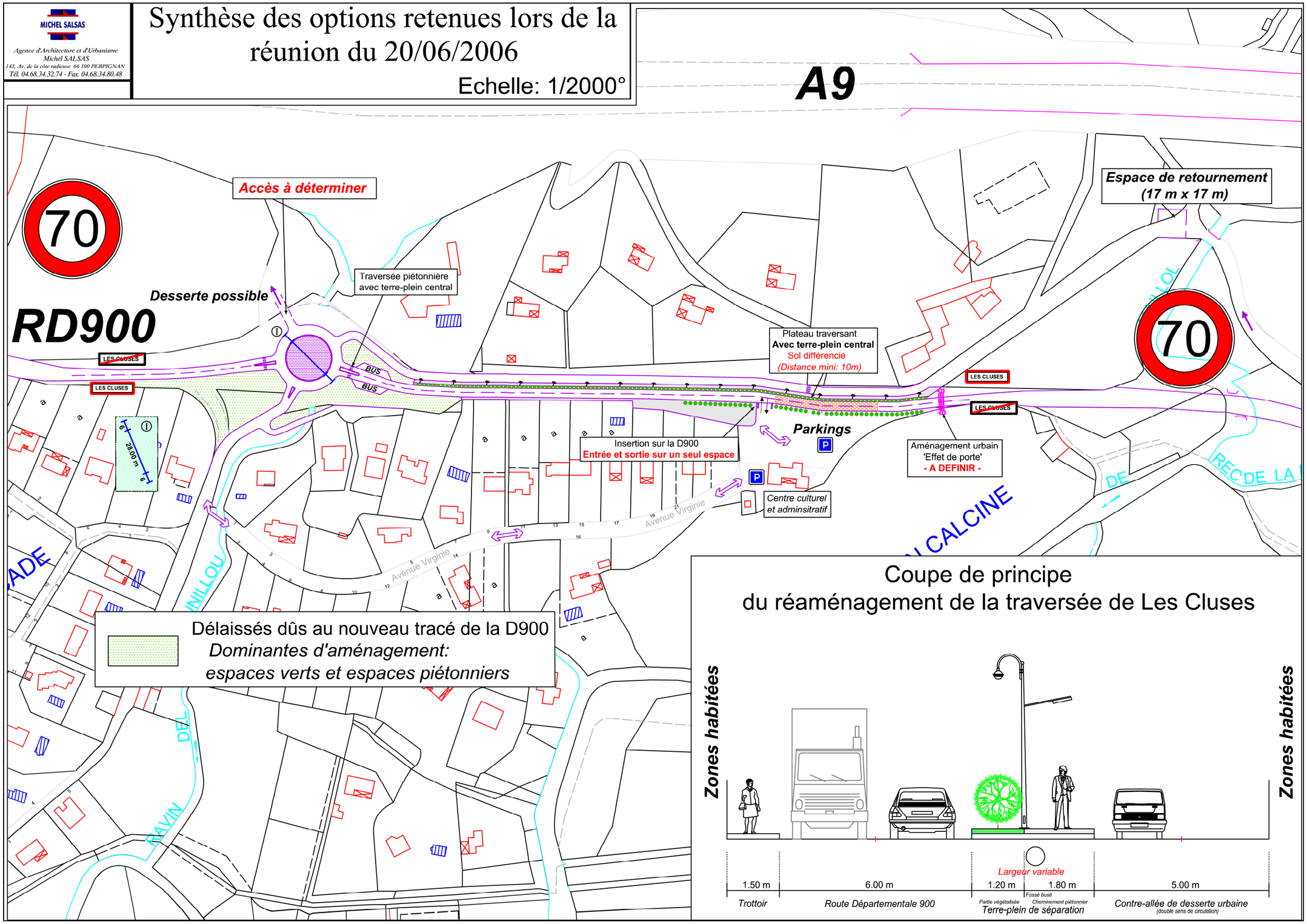
Le nombre de points d'insertion sera ainsi diminué.

[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>

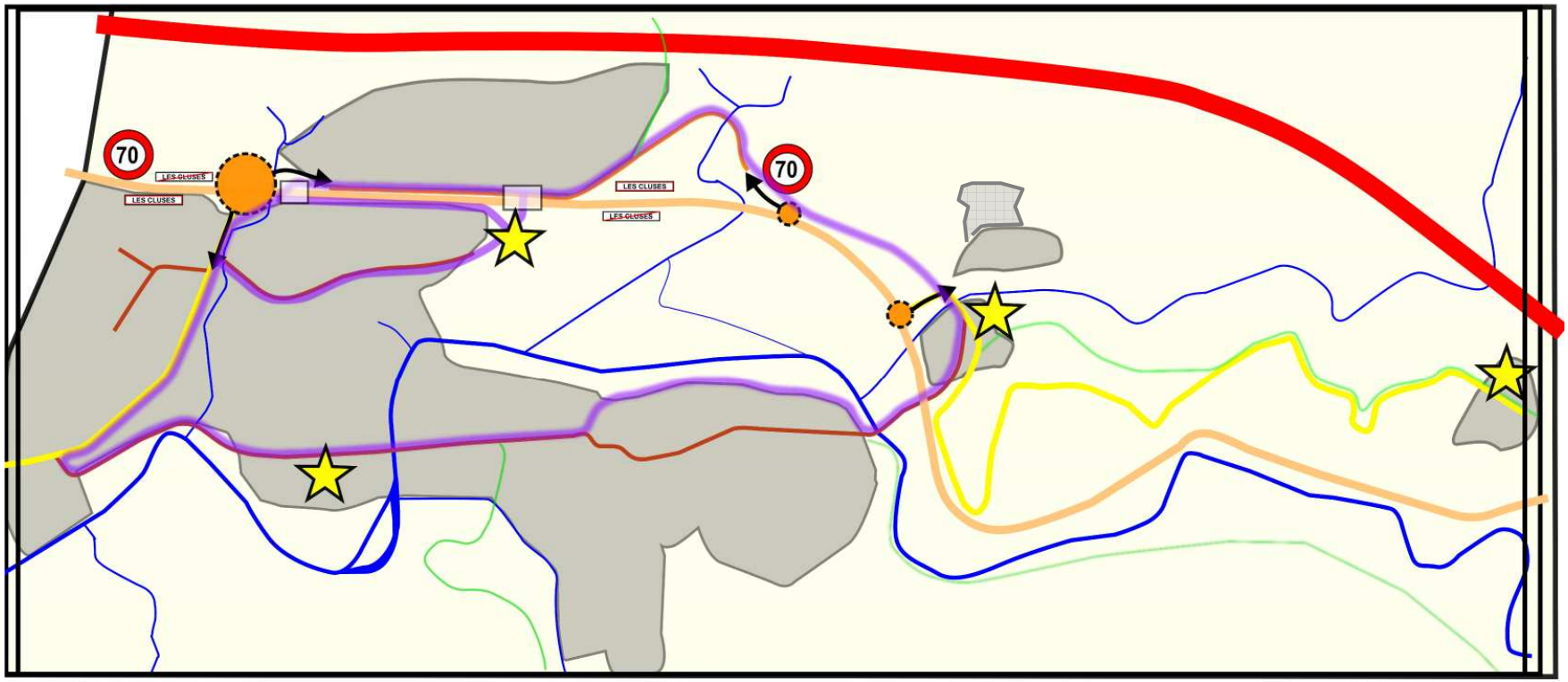
Ce projet signifiera à toutes les personnes empruntant la RD900 à ce niveau une présence urbaine. En effet, l'aménagement de la RD900 sera accompagné de diverses plantations et autres mobiliers urbains comme des lampadaires. De plus, les vitesses autorisées seront diminuées.
La municipalité ambitionne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

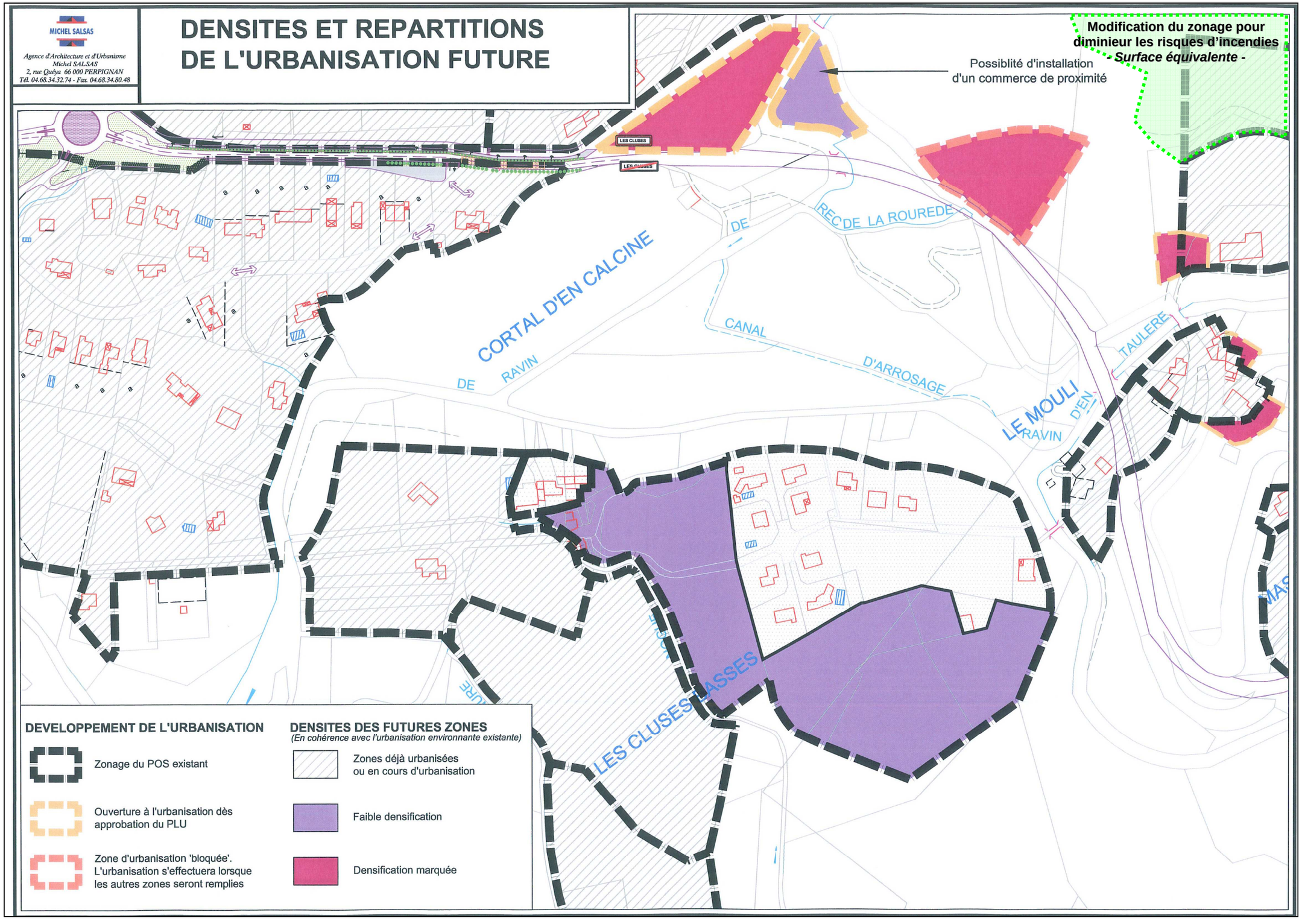
De par sa situation, la commune dispose d'un potentiel touristique intéressant. Dans un cadre naturel, se trouvent de nombreux monuments et sites d'observations grandioses.
L'équipe municipale souhaite donc accroître le tourisme dans la commune. Ce type de tourisme est complémentaire avec les activités 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.

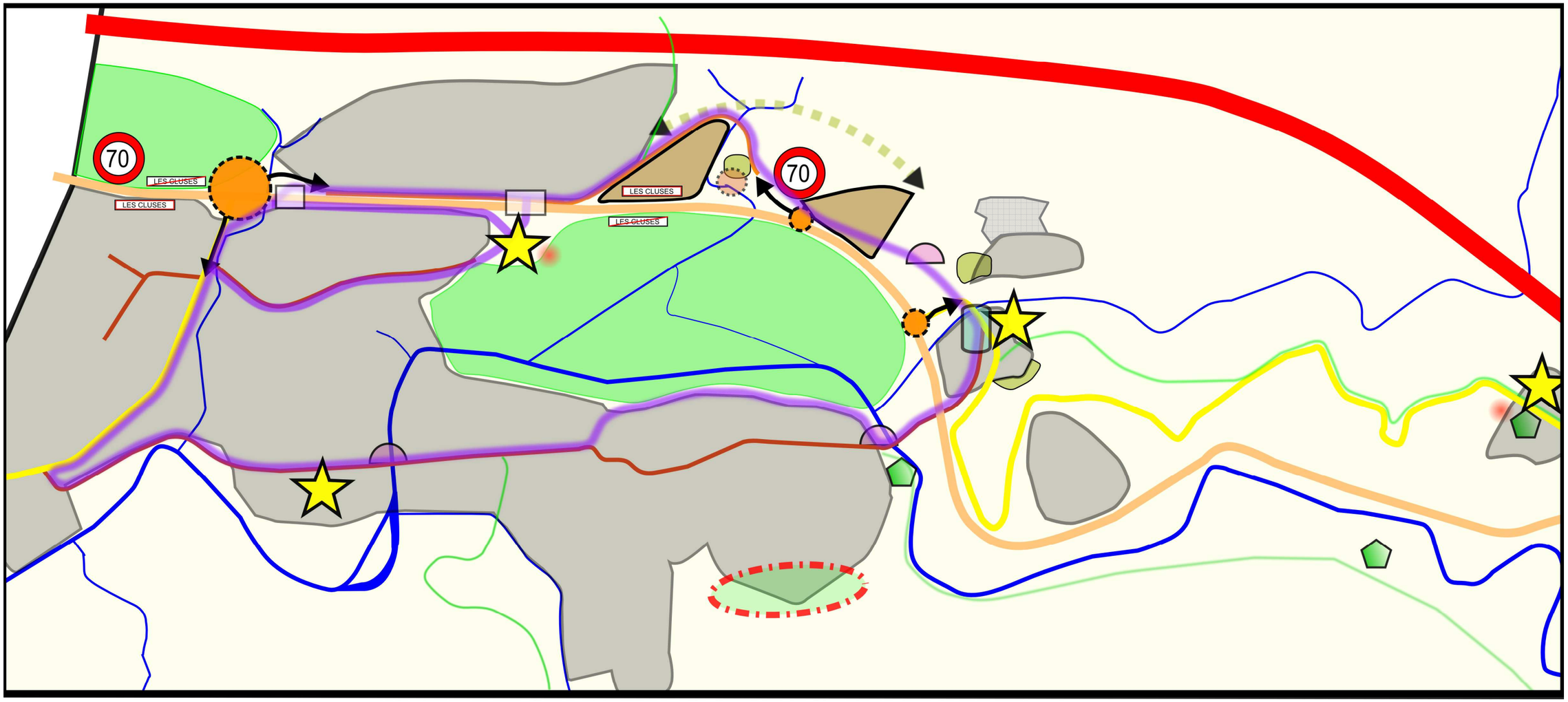
m. L'espace à vocation culturelle

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

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

Zone destinée exclusivement au débroussaillement pour des raisons de sécurité publique, imposée par la DDAF et l'ONF (cf. règlement)

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

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

COMMUNE DE MONTESQUI

COMMUNE DE MAUREILLAS-LAS-ILLAS

COMMUNE DE

COMMUNE DE L'ALBERE

COMMUNE DU PERTHUS

MAUREILLAS-LAS-ILLAS

LEGENDE

Catégorie 1
300 m

Catégorie 3
100 m

Classement sonore des infrastructures de transport terrestre
Loi bruit de décembre 1992
(Arrêté préfectoral n°3933 du 27/11/98)

Servitude AC1 de protection des monuments historiques

Servitude PM1 (Sécurité publique)

Risque fort
(Arrêté préfectoral n°3933 du 19/11/97)
(Pour les tracés exacts, se reporter au plan du PPRi en Annexes)

Risque moyen

Emprises concernées par l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme

Droit de Préemption Urbain

Site archéologique inventorié
Pour une localisation exacte, se reporter aux annexes du PLU

Servitude PT1 Télécommunications perturbations
(Zone de Protection)
(Zone de Garde)

Servitude PT2 Faisceau hertzien zone spéciale de dégagement

Catégorie 1
300 m

Catégorie 3
100 m

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°

PLAN DES SERVITUDES

Indice AA

MODIFICATIONS :

Date d'approbation: 28/04/2011

COORDONNEES : SYSTEME LAMBERT III

REFERENCE : D.REF

DATE	DESSINE	VERIFIE
DA	HU2	HU2

UNE DE

LEGENDE

Catégorie 1
300 m

Catégorie 3
100 m

Classement sonore des infrastructures de transport terrestre
Loi bruit de décembre 1992
(Arrêté préfectoral n°3933 du 27/11/98)

Servitude AC1 de protection des monuments historiques

Servitude PM1 (Sécurité publique)

Risque fort
(Arrêté préfectoral du 19/11/97)
Pour les tracés exacts, se reporter au plan du PPRi en Annexes

Risque moyen

Emprises concernées par l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme

Droit de Préemption Urbain

Site archéologique inventorié
Pour une localisation exacte, se reporter aux annexes du PLU

Servitude PT1 Télécommunications perturbations

Servitude PT2 Faisceau hertzien zone spéciale de dégagement

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 / 2500°

PLAN DES SERVITUDES

Indice AA

MODIFICATIONS :

DATE	DESSINE	VERIFIE
DA	HU2	HU2

Date d'approbation: 28/04/2011

COORDONNEES : SYSTEME LAMBERT III

REFERENCE : D.REF

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.

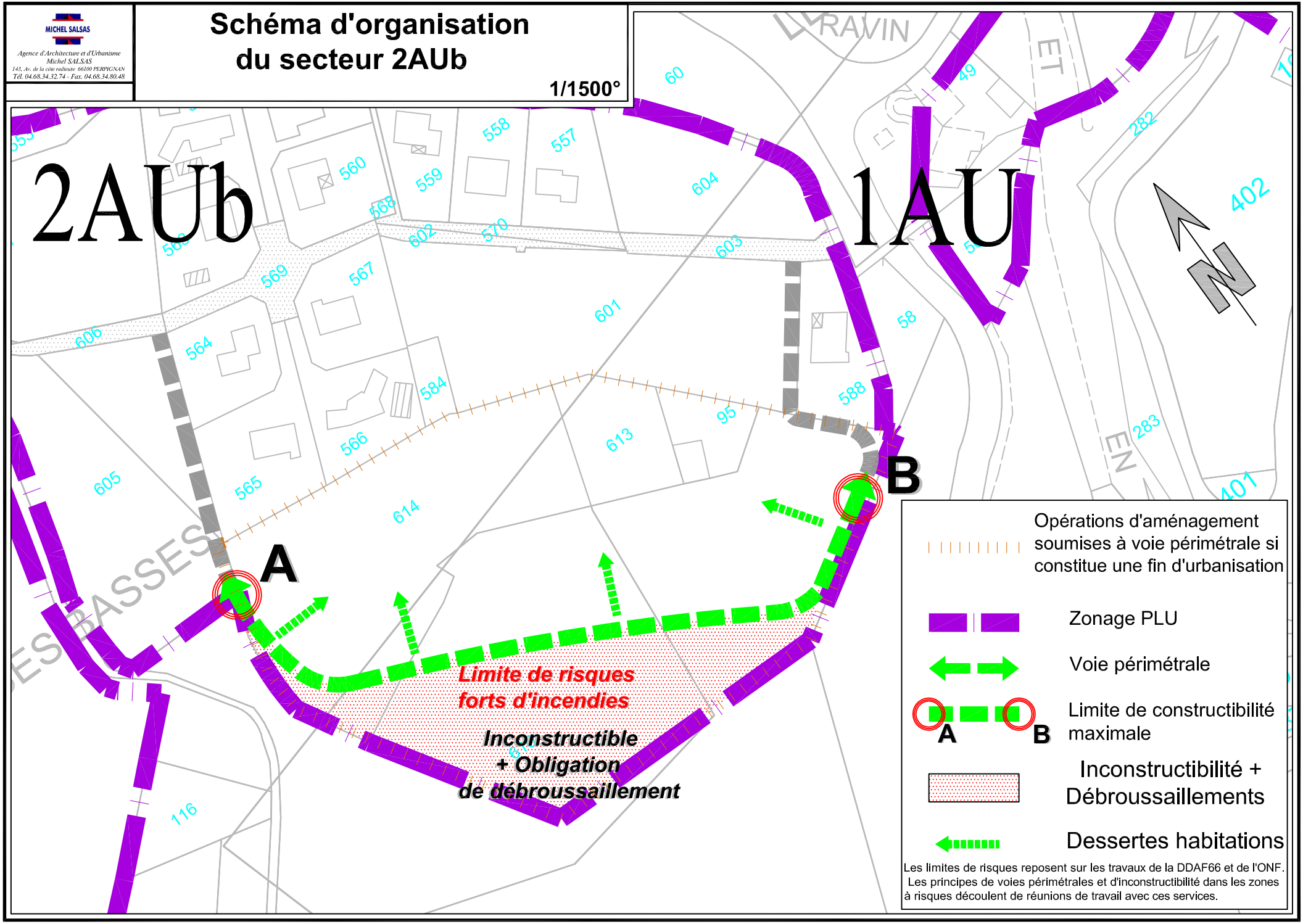
ANNEXE

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

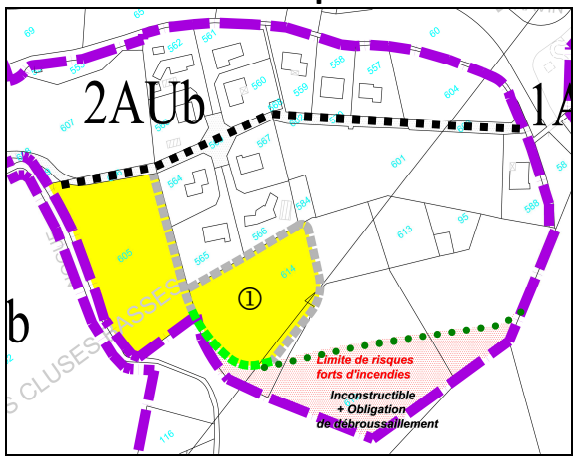
Schéma d'organisation du secteur 2AUb

1/1500°

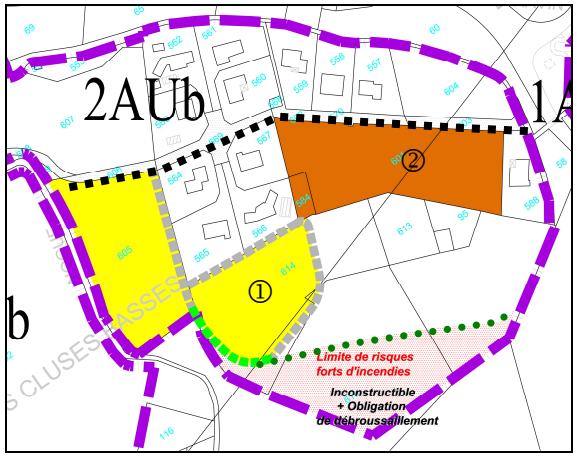


Exemples indicatifs d'urbanisation de la partie sud du secteur 2AUb

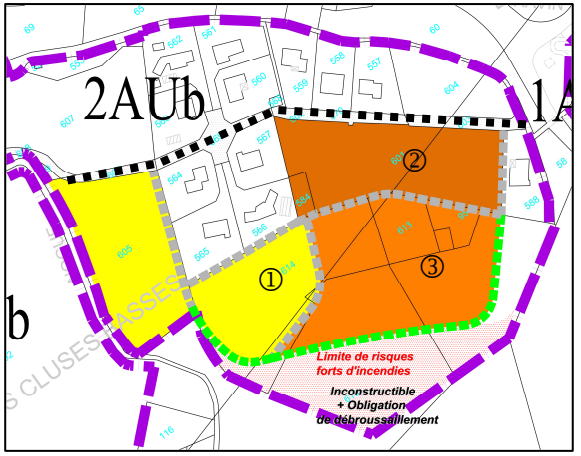
Cas n°1 : Plusieurs opérations d'aménagement



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.

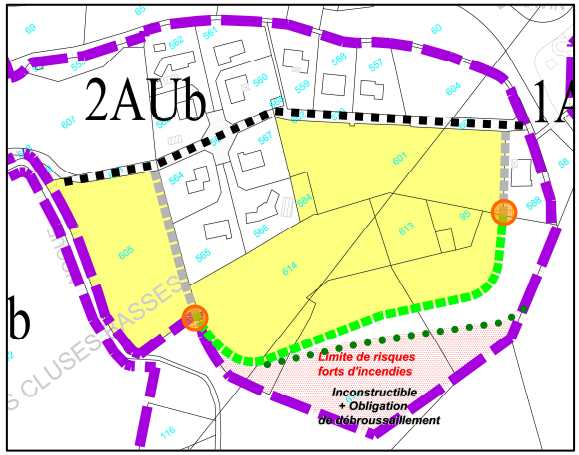


1-b : Une deuxième opération d'ensemble serait autorisée. Cette urbanisation connectée au réseau existant ne concerne pas la limite de risques et n'a donc pas d'obligation de voie périmétrale.



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.*