DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

Commune de LES CLUSES

1ERE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 2AUb APRÈS MODIFICATION DU PLU

MAITRE D'OUVRAGE :
LES CLUSES

LES CLUSES LE :

SIGNATURE :

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

5

BZ-10655

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

GAXIEU.FR

ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE –

Département des Pyrénées-Orientales – Commune de Les Cluses

1ère modification de droit commun du PLU

OAP secteur 2AUb

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
1	*Mai 2025*		*VL*	*JA*

TABLE DES MATIERES

1. OAP SECTEUR 2AUB 1
1.1. Localisation du secteur et périmètre de l'OAP 1
1.2. Objectifs attendus 2
1.3. Les principes d'aménagement 3
1.4. Schéma de l'OAP 6

1. OAP SECTEUR 2AUB

1.1. Localisation du secteur et périmètre de l'OAP

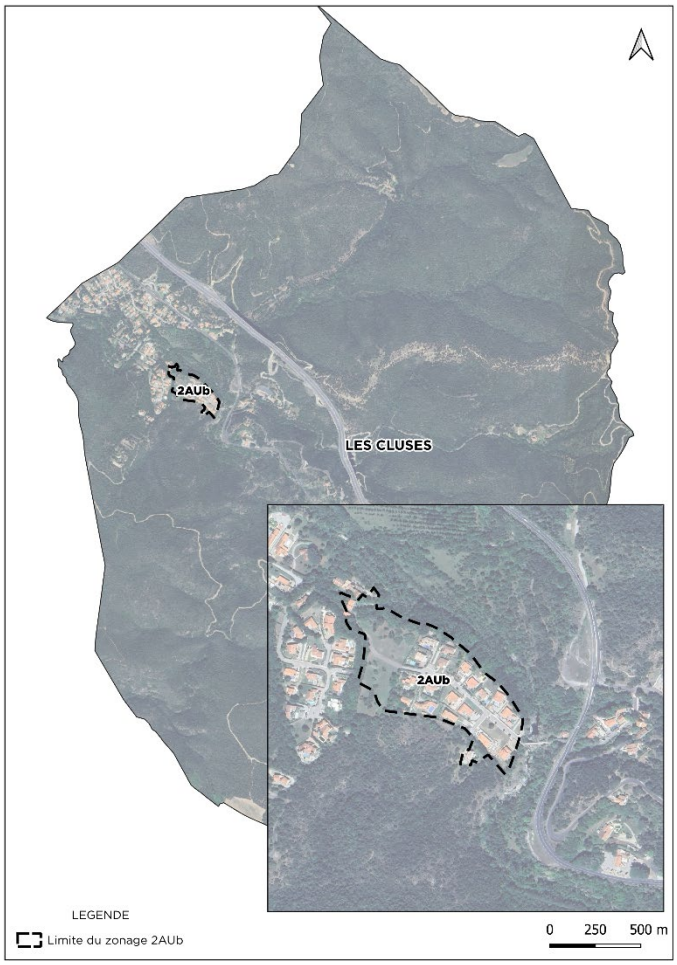
- **Localisation :** secteur 2AUb du PLU

- **Secteur desservi à proximité par :**
  - La Rue de La Cluse Basse au Nord-Ouest ;
  - Un chemin surmontant la Rivière de Rome au Sud-Est.

- **Situé à proximité :**
  - De la zone naturelle du PLU au Nord et au Sud ;
  - De l'urbanisation existante à l'Ouest ;
  - D'une petite zone urbanisée comprenant la Mairie à l'Est, après un passage sous la RD900.

- **Occupation du sol actuelle** : zone urbanisée (correspondant au lotissement « Les Cerisiers Blancs »), espaces boisés et friches.

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



1.2. Objectifs attendus

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

1.3. Les principes d'aménagement

Développer l'offre d'équipements collectifs

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

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

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

Améliorer la desserte du secteur et favoriser les déplacements doux

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

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

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

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

Préserver le patrimoine vernaculaire

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

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

Préserver les secteurs à enjeux environnementaux

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

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

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

Lutter contre le risque incendie

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

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

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

Lutter contre le risque inondation

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

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

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

1.4. Schéma de l'OAP

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

