

Département des Pyrénées Orientales
Commune de Pézilla la Rivière

PLU

Plan Local d'Urbanisme



III. ORIENTATION D'AMENAGEMENT

PLU approuvé par DCM du 14 mai 2008

Atelier des Arbres
Marie Verdier
16 rue Tarbes
31 500 Toulouse
Tel : 05 61 34 01 23
Fax : 05 61 34 01 52
marie.verdier2@wanadoo.fr

Terres Neuves
7, Bd Sarraill,
34000 Montpellier
Tel : 04 67 66 31 84
Fax : 04 67 66 32 64
terres-neuves@wanadoo.fr

COMMUNE DE PEZILLA LA RIVIERE (PYRENEES ORIENTALES)

SCHEMA DE REFERENCE POUR L'URBANISATION D'UNE ZONE 1AU_a ET D'UNE ZONE 2AU_a
AU NORD-EST DU BOURG



III. ORIENTATION D'AMENAGEMENT 1

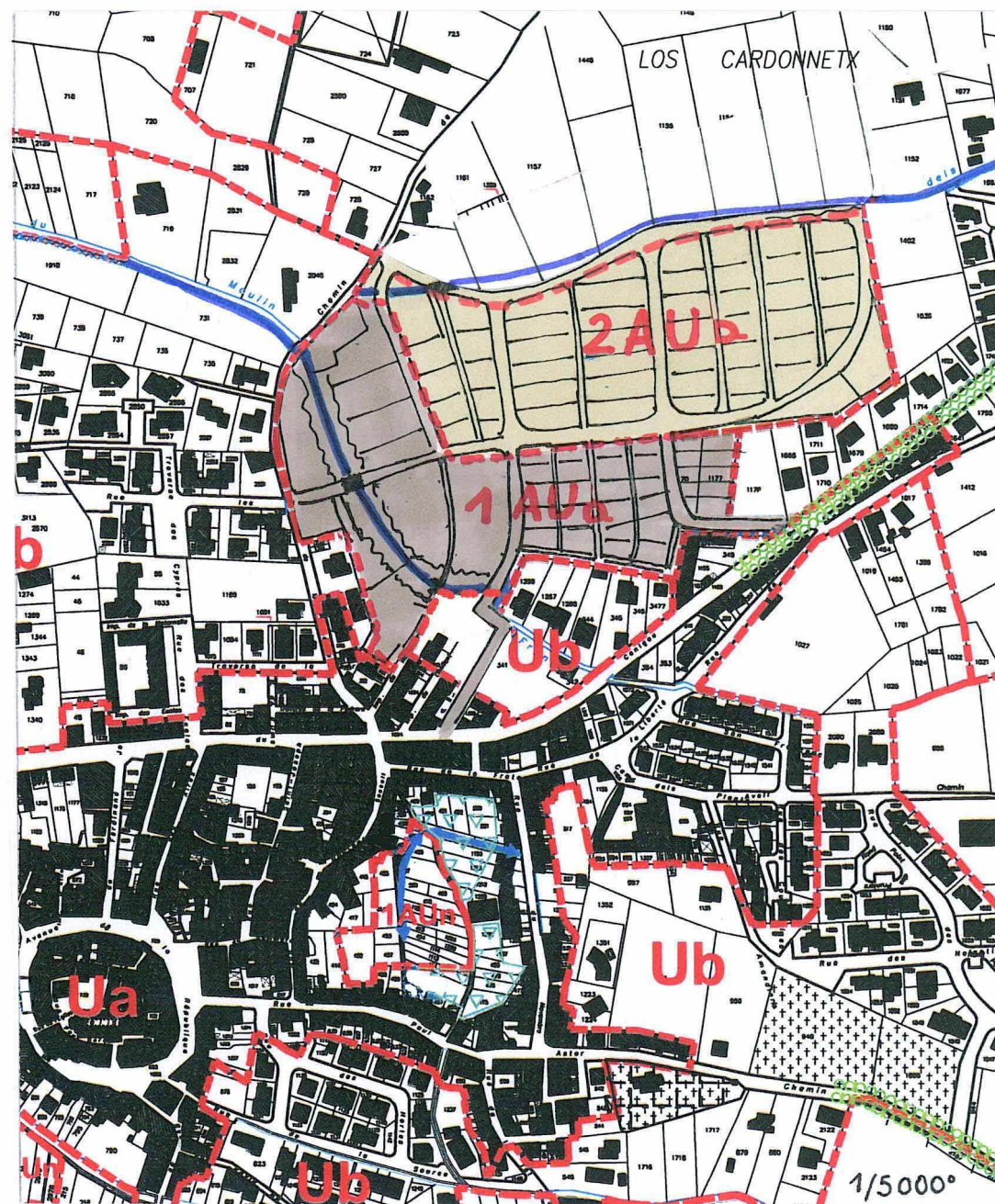
LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le PLU de la commune de Pézilla la Rivière prévoit l'urbanisation à moyenne échéance d'un espace situé au Nord-Est du bourg actuel. Cet espace est très proche du centre du bourg et représente un enjeu important pour la commune qui peut y envisager de l'habitat et des équipements publics.

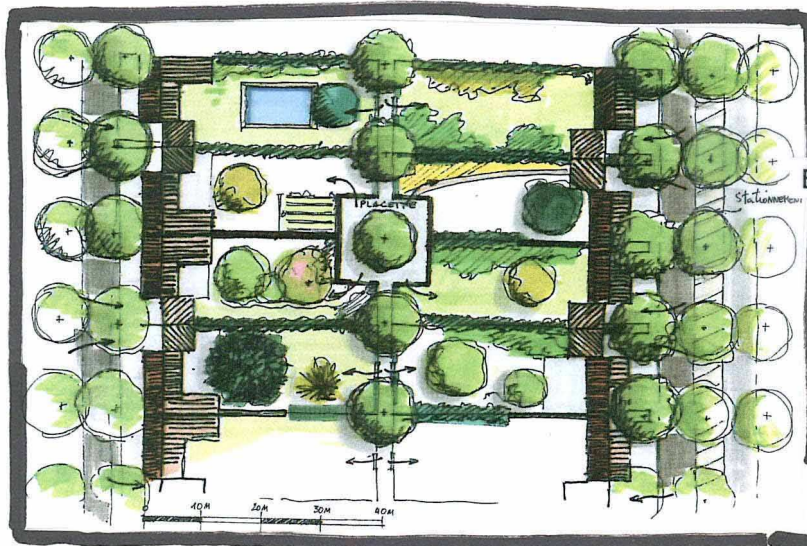
Les principes d'aménagement de cette zone s'inspirent d'une typologie existante à Pézilla, le Carrerou, dont l'urbanisation se fait en périphérie, tandis que la partie centrale, occupée par des espaces libres et des jardins, est traversée par une petite voirie piétonne et structurée par des murs.

Ce principe est transposé pour répondre aux exigences de la vie moderne et des dessertes en voiture. L'ensemble garde toutefois une composition par « îlot » qui préserve un caractère villageois.

- La présence du canal du Moulin et de l'agouille dels Cordourets est traité comme un atout du site qu'il conviendra de mettre en valeur par de la végétation en se gardant de les buser.
- L'utilisation de la végétation sera généralisée et concernera :
 - Les voiries principales avec des alignements sur le bord de la chaussée
 - Des plantations à l'intérieur des venelles de façon à ombrager les espaces piétons.
 - Les parcelles privées dont les jardins seront juxtaposés et regroupés
- La frange Nord de l'opération assurera la transition avec la campagne environnante, ne laissant pas voir des « arrières de parcelles » disgracieux.



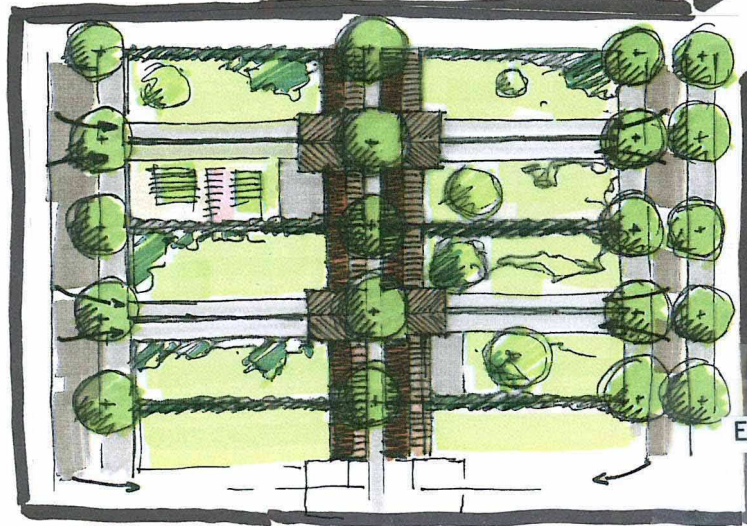
SCHEMA DE REFERENCE POUR L'URBANISATION DES ZONES 1AUa ET 2AUa
AU NORD-EST DU BOURG



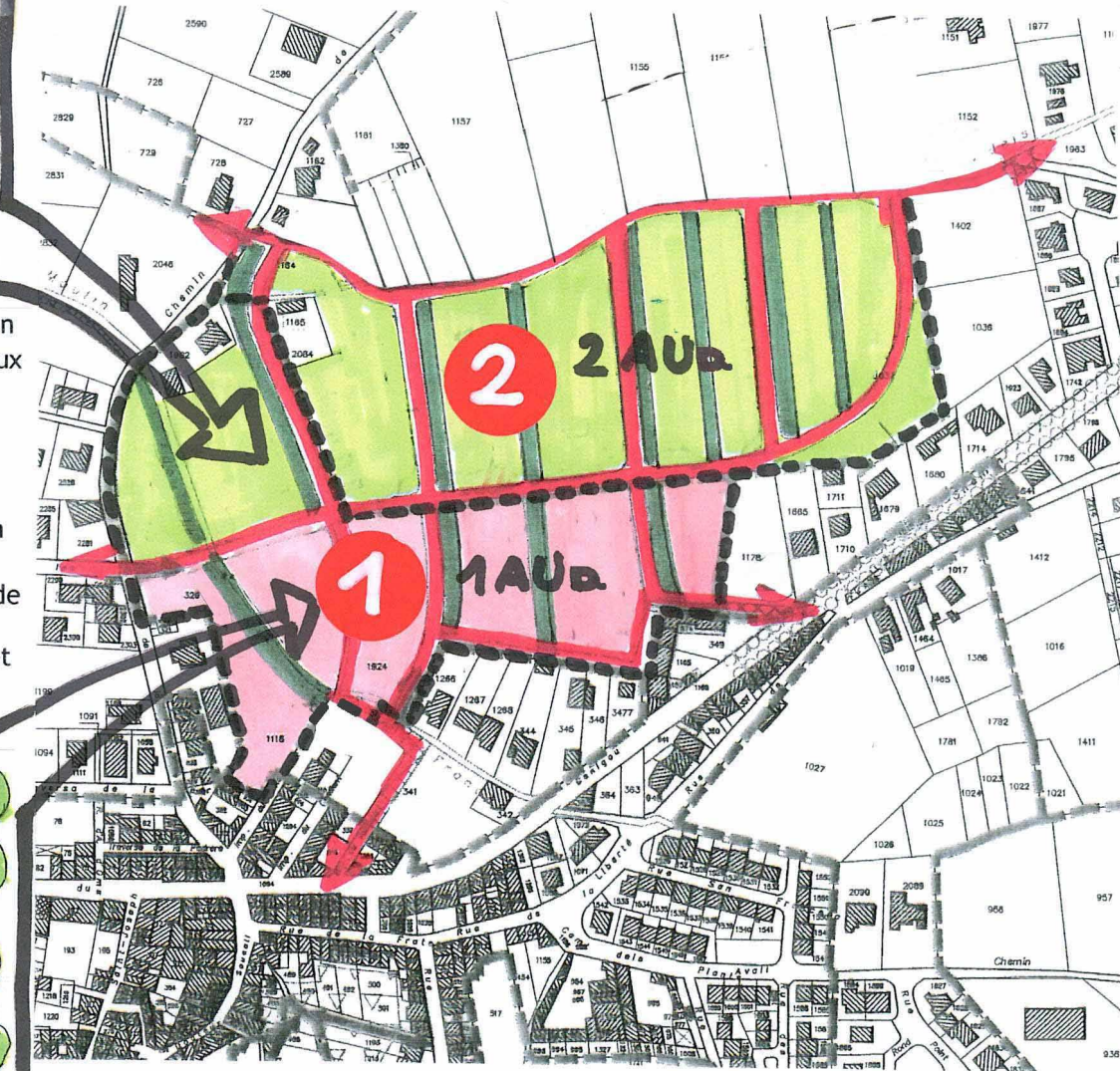
EXEMPLE D'IMPLANTATION DU BÂTI - PRINCIPLE 2

1. Secteur situé à proximité immédiate du centre-bourg ouvert à l'urbanisation dans un premier temps, à dominante d'habitat. Ce secteur pourrait répondre aux projets communaux en matière d'habitat social ou habitat spécialisé dans l'accueil de personnes âgées.
Le stationnement se fait sur la rue de desserte

2. Secteur un peu plus éloigné du centre-bourg ouvert à l'urbanisation dans un deuxième temps, à dominante d'habitat. Les constructions pourront se développer sur des parcelles de surfaces variables organisées selon le principe de base : constructions implantées en bord de la voie principale de desserte, arrières de parcelles traversées par un espace piéton comprenant circulations et placettes ombragées.
Le stationnement se fait sur la rue de desserte

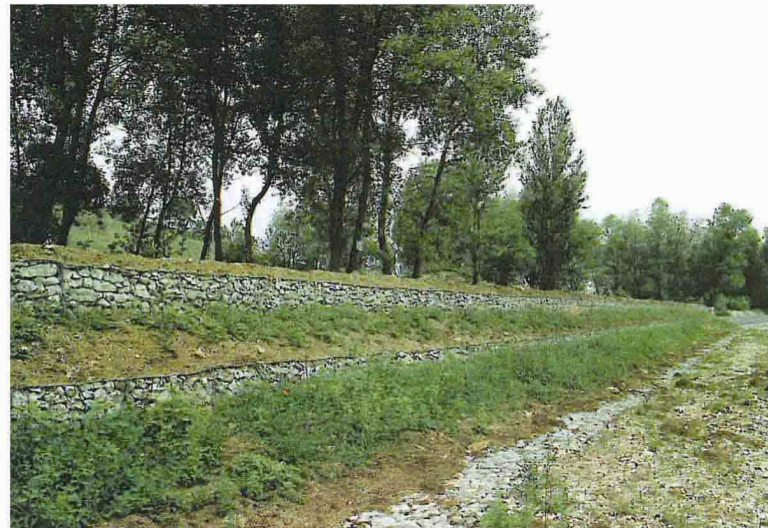


EXEMPLE D'IMPLANTATION DU BÂTI - PRINCIPLE 1



COMMUNE DE PEZILLA LA RIVIERE (PYRENEES ORIENTALES)

SCHEMA DE REFERENCE POUR L'URBANISATION DE ZONES AU
SECTEUR OUEST DU BOURG - DEVIATION DE LA BERNE



III. ORIENTATION D'AMENAGEMENT 2

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

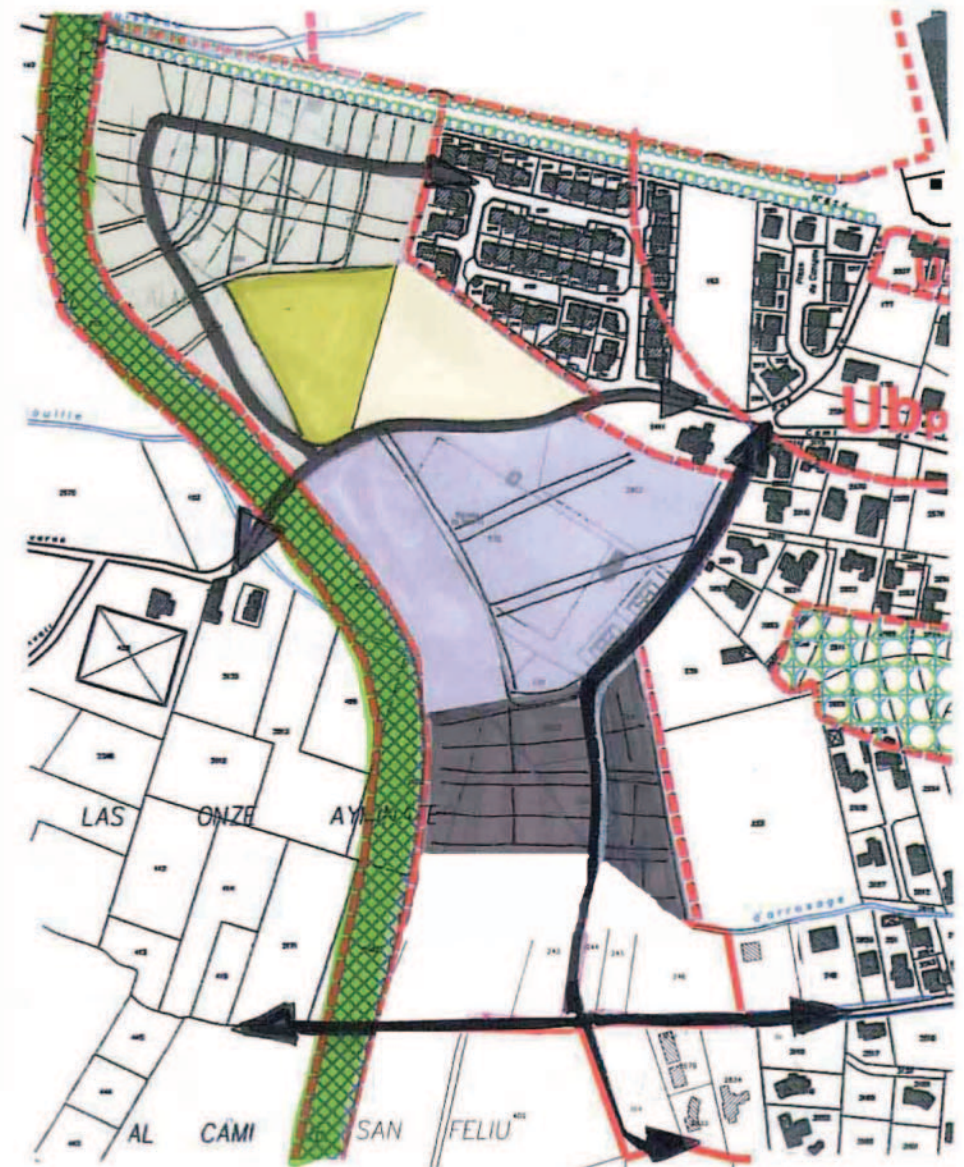
Tous les principes d'aménagements proposés ci-après seront compatibles avec ceux élaborés dans l'étude « L. 11.1.4 - ETUDE DE PROJET URBAIN ET PAYSAGER D'ENTREE DE VILLE ». L'intégralité de cette étude fait partie des Annexes du PLU.

Le PLU de la commune de Pézilla la Rivière prévoit l'urbanisation à moyenne échéance d'un espace situé à l'Ouest du bourg actuel en bordure de la déviation de la Berne. Cet espace représente un enjeu important pour la commune qui peut y envisager de l'habitat et des équipements publics.

Les principes d'aménagement de cette zone répondent à plusieurs idées de base :

- La présence de la déviation de la Berne limitera le futur quartier et l'urbanisation de la commune. Cet équipement hydraulique destiné à mettre le village à l'abri des crues sera considéré comme un point fort de l'aménagement du quartier qui devra être mis en valeur et « appartenir » à l'esprit du lieu (liens avec le quartier, lieu de promenade, plantations...)
- L'utilisation de la végétation sera généralisée sous la forme de « bandes boisées » rayonnant vers la Berne et abritant des cheminements piétons.
- Le bâti pourra être organisé sous la forme d'ilôts communiquant entre eux par des passages piétons. Au Nord du quartier, on retrouvera le dispositif type « Carrerou » avec un bâti concentré sur l'extérieur des parcelles et regroupant ainsi les jardins autour d'une venelle. Au Sud du Quartier, les ilôts pourront regrouper le bâti par unité de 4 habitations (ou 4 groupes d'habitations) communiquant également entre eux par un piétonnier. Chacun de ces principes pourra se décliner selon ce modèle de base.
- Les parcelles réservées aux opérations publiques sont les plus proches du village de façon à favoriser les déplacements à pied.
- Comme évoqué déjà dans l'étude sur les entrées de ville, les constructions implantées en bordure du RD 614 seront regroupées le plus loin possible de la route et un dispositif acoustique mis en place (mur anti-bruit)

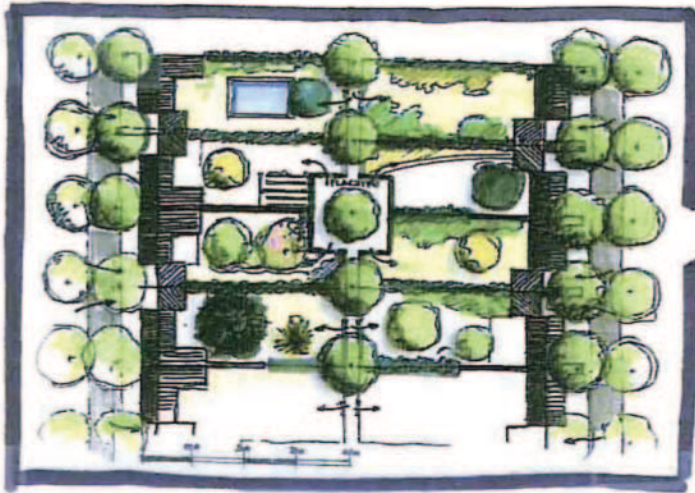
LES FLECHES NOIRES INDIQUENT **UN PRINCIPE** DE RACCORD AVEC LES VOIES EXISTANTES OU LE PROLONGEMENT DE VOIRIES EXISTANTES DANS LE BUT DE STRUCTURER LE QUARTIER



LES FLECHES NOIRES INDIQUENT **UN PRINCIPE** DE RACCORD AVEC LES VOIES EXISTANTES OU LE PROLONGEMENT DE VOIRIES EXISTANTES DANS LE BUT DE STRUCTURER LE QUARTIER

PRINCIPE D'ORGANISATION DES ZONES CONSTRUCTIBLES
A L'OUEST DU BOURG

Echelle 1/4000°



EXEMPLE D'IMPLANTATION DU BÂTI DANS LE SECTEUR 1

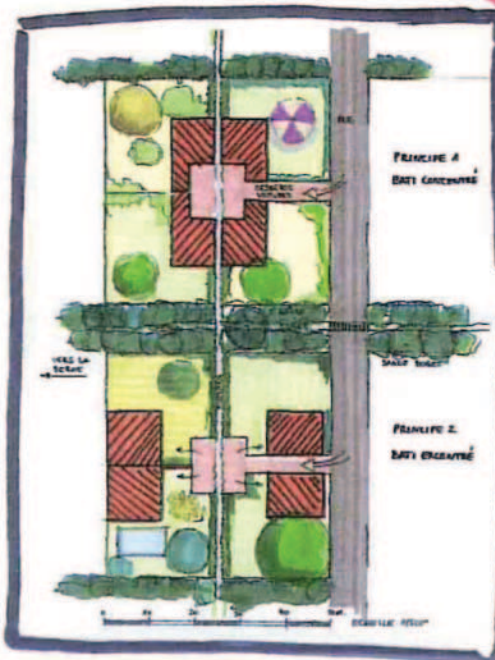
1. Secteur d'habitat. Parcelles de surfaces variables pouvant être organisées selon le principe de base suivant : constructions implantées en bord de la voie de desserte, parcelles regroupées sur l'arrière et traversées par un espace piéton comprenant circulations et placettes ombragées. Le stationnement se fait en bordure ou en milieu des voiries de desserte

2. Secteur le plus proche de l'urbanisation actuelle qui pourrait être dédié en partie aux équipements publics et à l'habitat social.

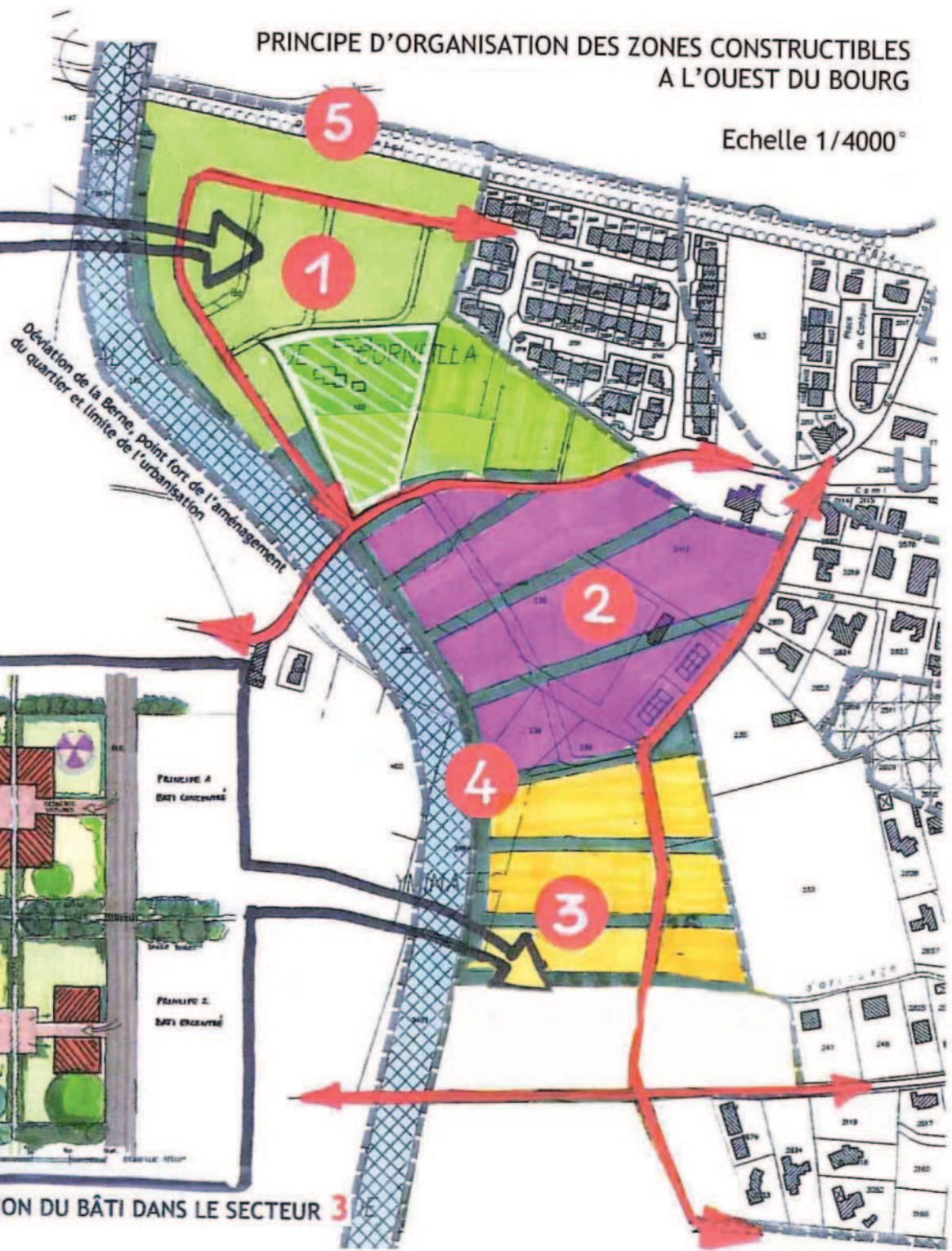
3. Ilots d'habitations ou de groupes d'habitations communiquant entre eux par un piétonnier. La position du bâti peut varier selon les ilots (concentré ou excentré). Le stationnement se fait à l'intérieur des ilots ou en bordure des voiries de desserte

4. Bandes boisées d'une dizaine de mètres de large rayonnant vers la Berne et abritant des circulations piétons/cycles et pouvant servir également de dispositif hydraulique pour la rétention des eaux pluviales.

5. Le long de la RD 614, dispositif anti-bruit et habitations reculées du bord de la route



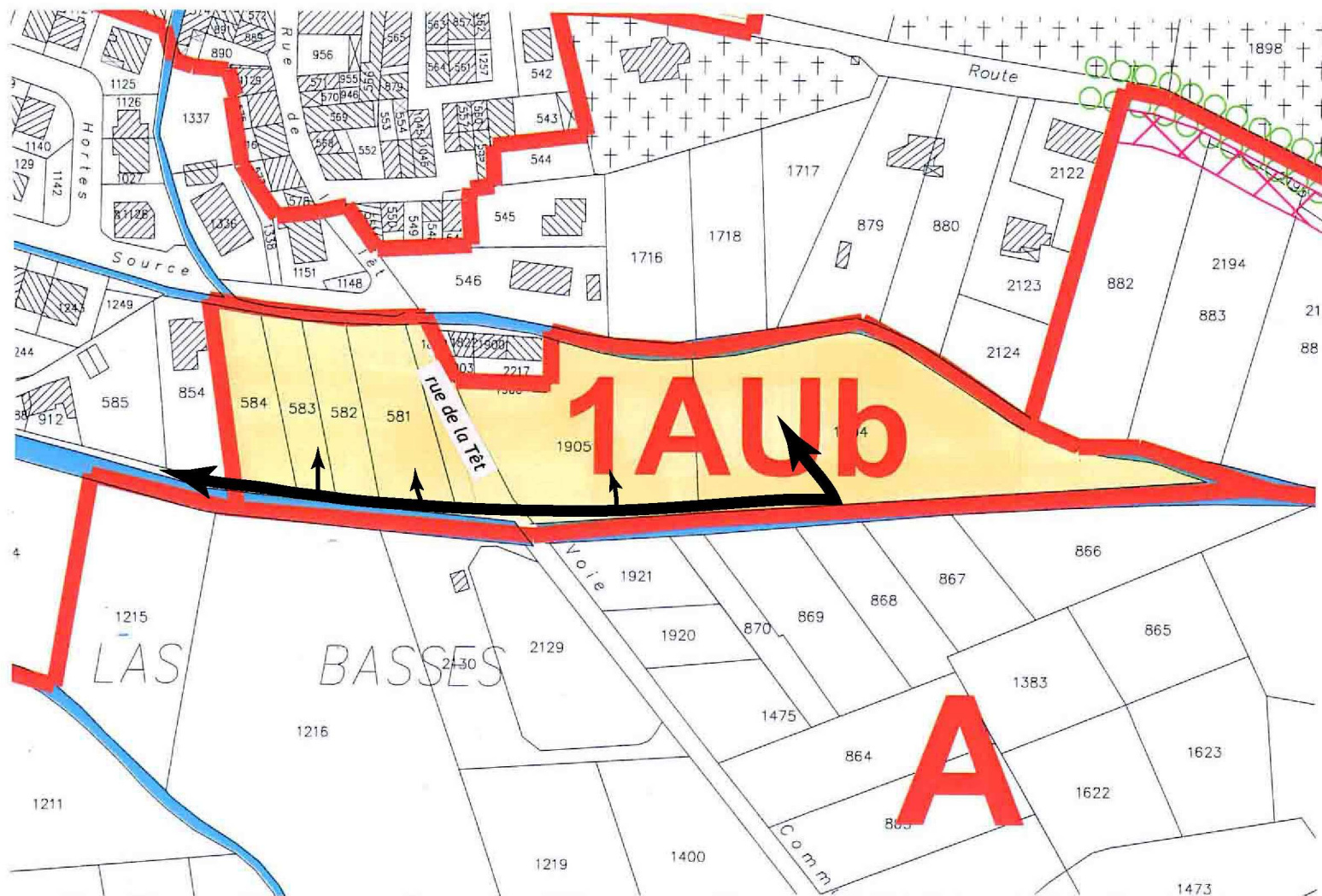
EXEMPLE D'IMPLANTATION DU BÂTI DANS LE SECTEUR 3



COMMUNE DE PEZILLA LA RIVIERE (PYRENEES ORIENTALES)

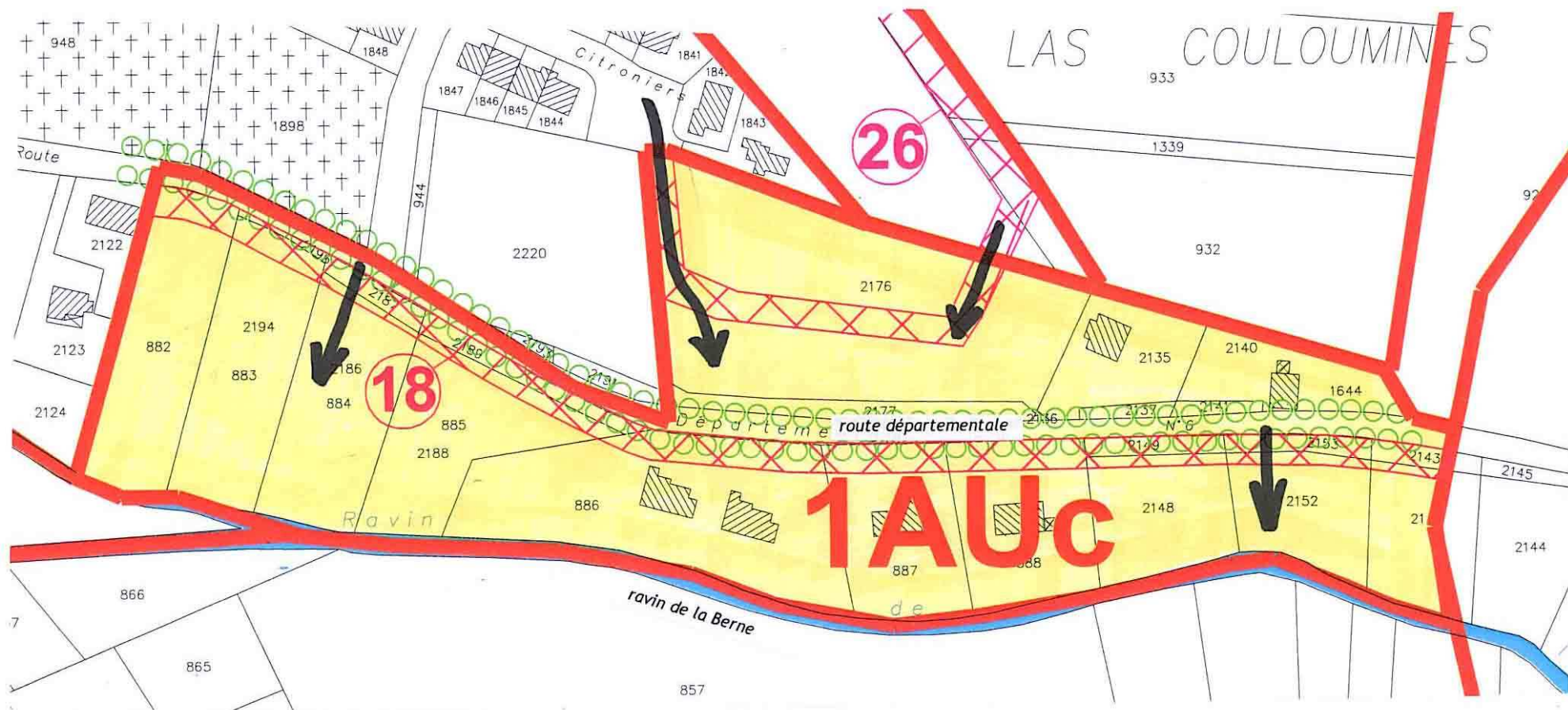
SCHEMA DE REFERENCE POUR LES DESSERTES
DE DEUX ZONES 1AUB ET DE DEUX ZONES 1AUC
AU SUD-EST DU BOURG

III. ORIENTATION D'AMENAGEMENT 3



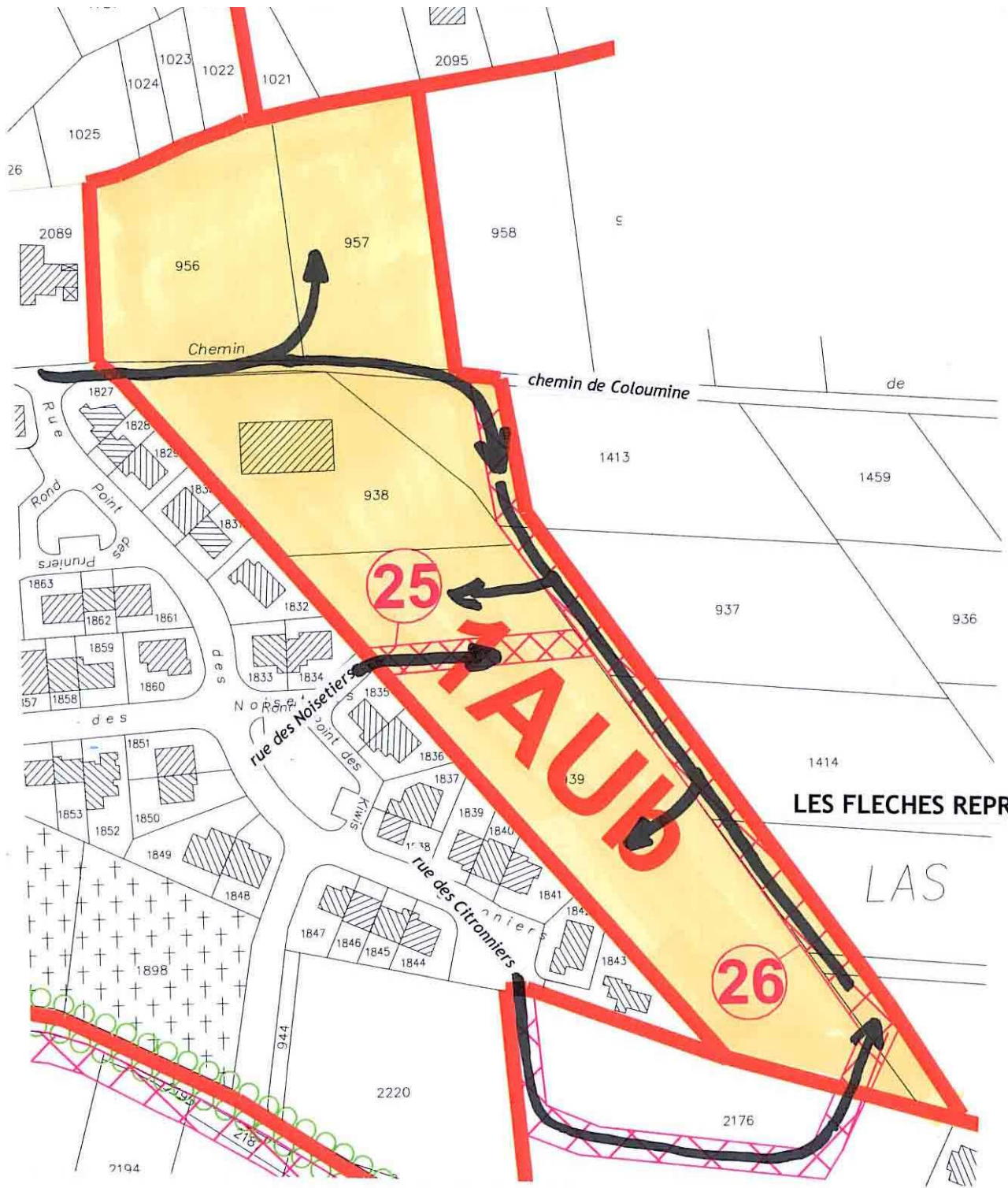
ECHELLE 1/2000°

LES FLECHES REPRESENTENT LES ACCES POSSIBLES



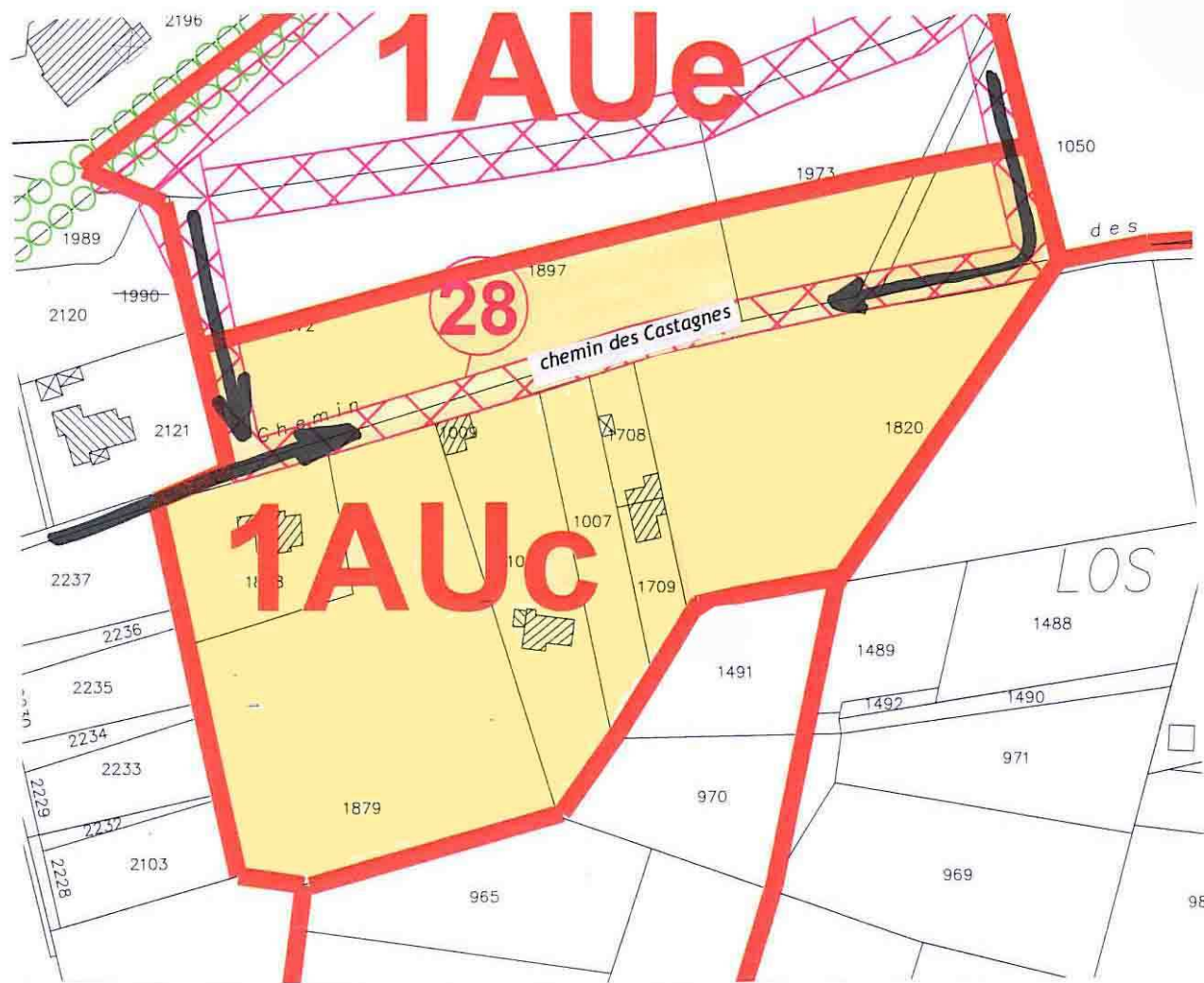
ECHELLE 1/2000°

LES FLECHES REPRESENTENT LES ACCES POSSIBLES



LES FLECHES REPRESENTENT LES ACCES POSSIBLES

ECHELLE 1/2000°



ECHELLE 1/2000°

LES FLECHES REPRESENTENT LES ACCES POSSIBLES