



Commune de
PIA

Plan Local d'Urbanisme

PREFECTURE
PYRÉNÉES ORIENTALES
24 MAI 2013
COURRIER



- ☐ PRÉAMBULE
- ☐ RAPPORT DE PRÉSENTATION
 - ☐ Diagnostic
 - ☐ Le projet communal et ses incidences
- ☐ PADD
- ☒ ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT
- ☐ RÈGLEMENT D'URBANISME
- ☐ PLANS DE ZONAGE
- ☐ ANNEXES

« De l'ancien bourg agricole à une dynamique d'agglomération »

**Orientations Particulières d'Aménagement
(Pièce n°3)**

Approbation du PLU

Dossier 362-ICV



INFO CONCEPT

Pôle Urbanisme

132 rue Pierre Ciffre—66 000 PERPIGNAN

☎ : 04.68.08.11.00 ☐ : 04.68.08.11.01

✉ : icv.urba@wanadoo.fr

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

COMMUNE DE PIA

PROJET URBAIN

«LES ESTANYOLS» - «L'ULL D'EN NOGUET»

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

Jean-Marie GARCIA - Paysagiste Urbaniste
1, esplanade de la Bastide 66100 PERPIGNAN



COMMUNE DE PIA
 "LES ESTANYOLS" - "L'ULL D'EN NOGUET"
 PROJET URBAIN
 ORIENTATIONS PARTICULIERES
 D'AMENAGEMENT

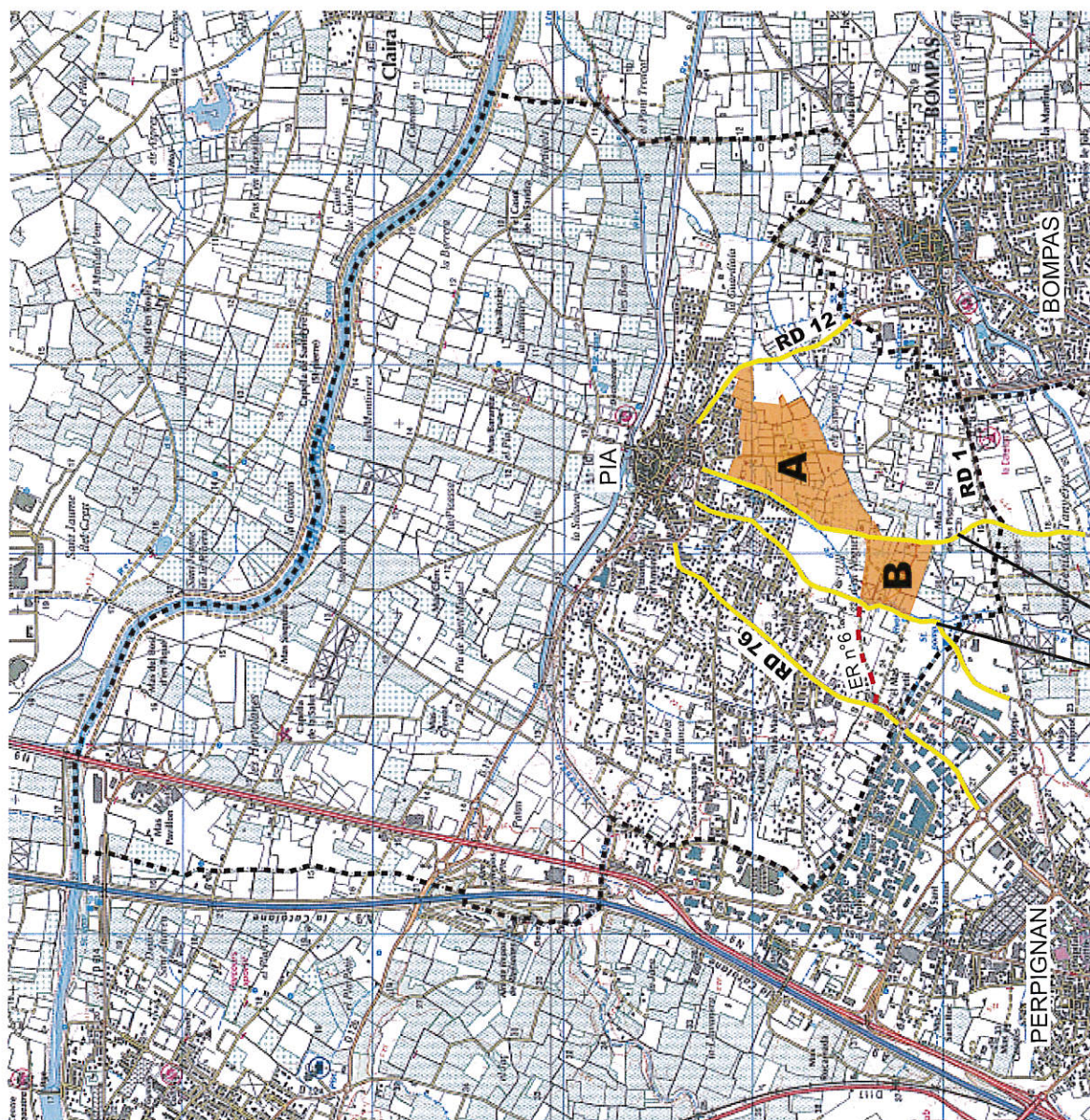
SITUATION

J.m. garcia paysagiste

- A** « LES ESTANYOLS »
B « L'ULL D'EN NOGUET »

voies structurantes Nord Sud

limite de commune



Chemin
de la Poudrière

Chemin
Sainte-Anne

Le projet urbain se situe en continuité Sud Est de l'agglomération, de part et d'autre du Chemin Sainte Anne, reliant le centre ville à la Route Départementale n°1 entre Perpignan et Bompas.

Il est délimité à l'Ouest par le Chemin de La Poudrière et à l'Est par la RD n°12 desservant respectivement Perpignan et Bompas toujours depuis le centre de Pia.

Cet ensemble de voies principales Nord-Sud ne possède pas d'artères importantes de liaison en transversal, excepté à proximité du centre ville.

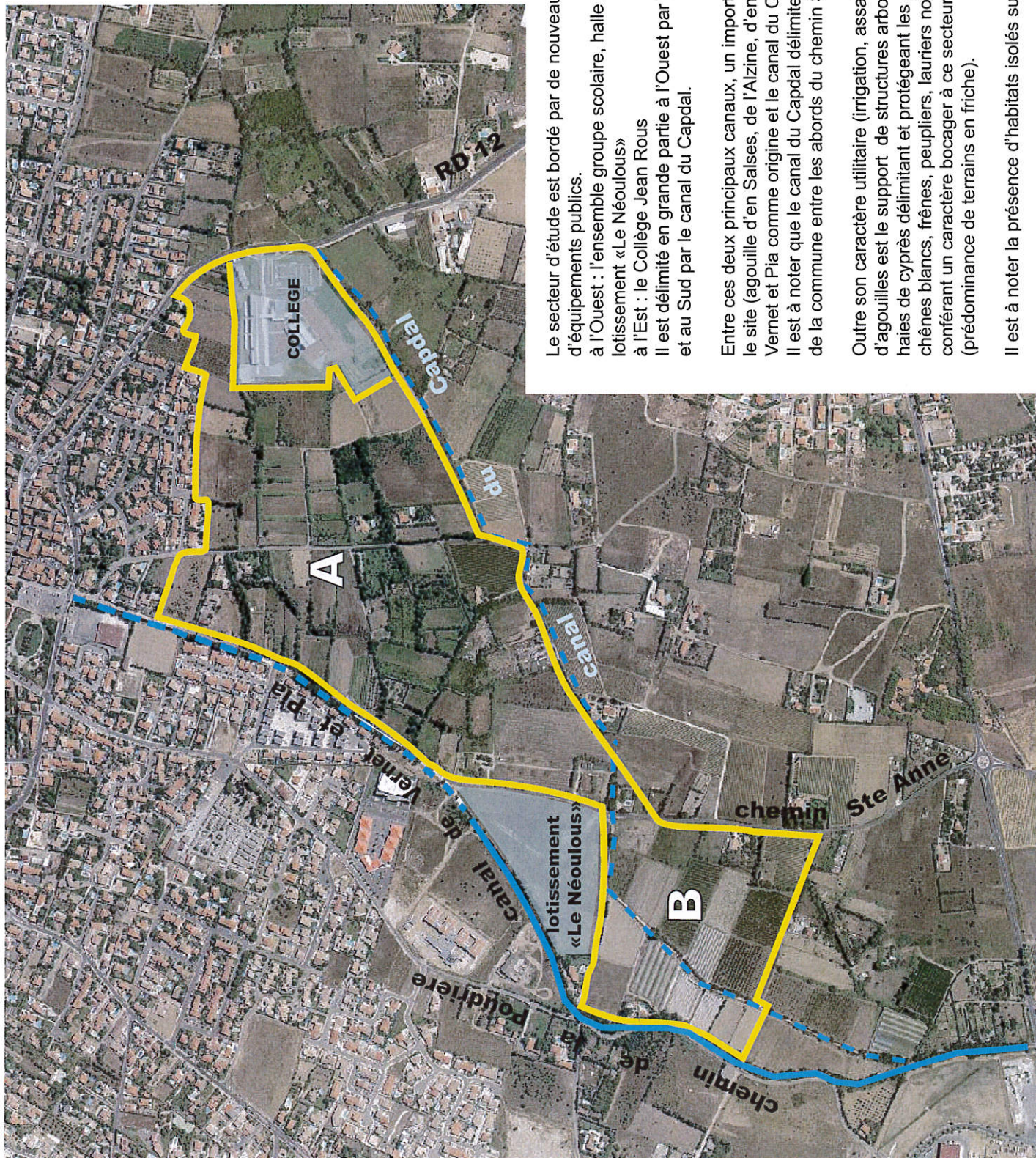
Il est à noter, au POS de la Commune, l'emplacement réservé n°6, indiquant un projet de voie à renforcer entre le Chemin de la Poudrière et la RD 76 plus à l'Ouest.

LE SECTEUR D'ETUDE

j.m. garcia paysagiste

A « LES ESTANYOLS »

B « L'ULL D'EN NOGUET »



Le secteur d'étude est bordé par de nouveaux quartiers d'habitat et d'équipements publics.

à l'Ouest : l'ensemble groupe scolaire, halle des sports, maison de retraite, lotissement «Le Néoulous»

à l'Est : le Collège Jean Rous

Il est délimité en grande partie à l'Ouest par le canal de Vernet et Pia et au Sud par le canal du Capdal.

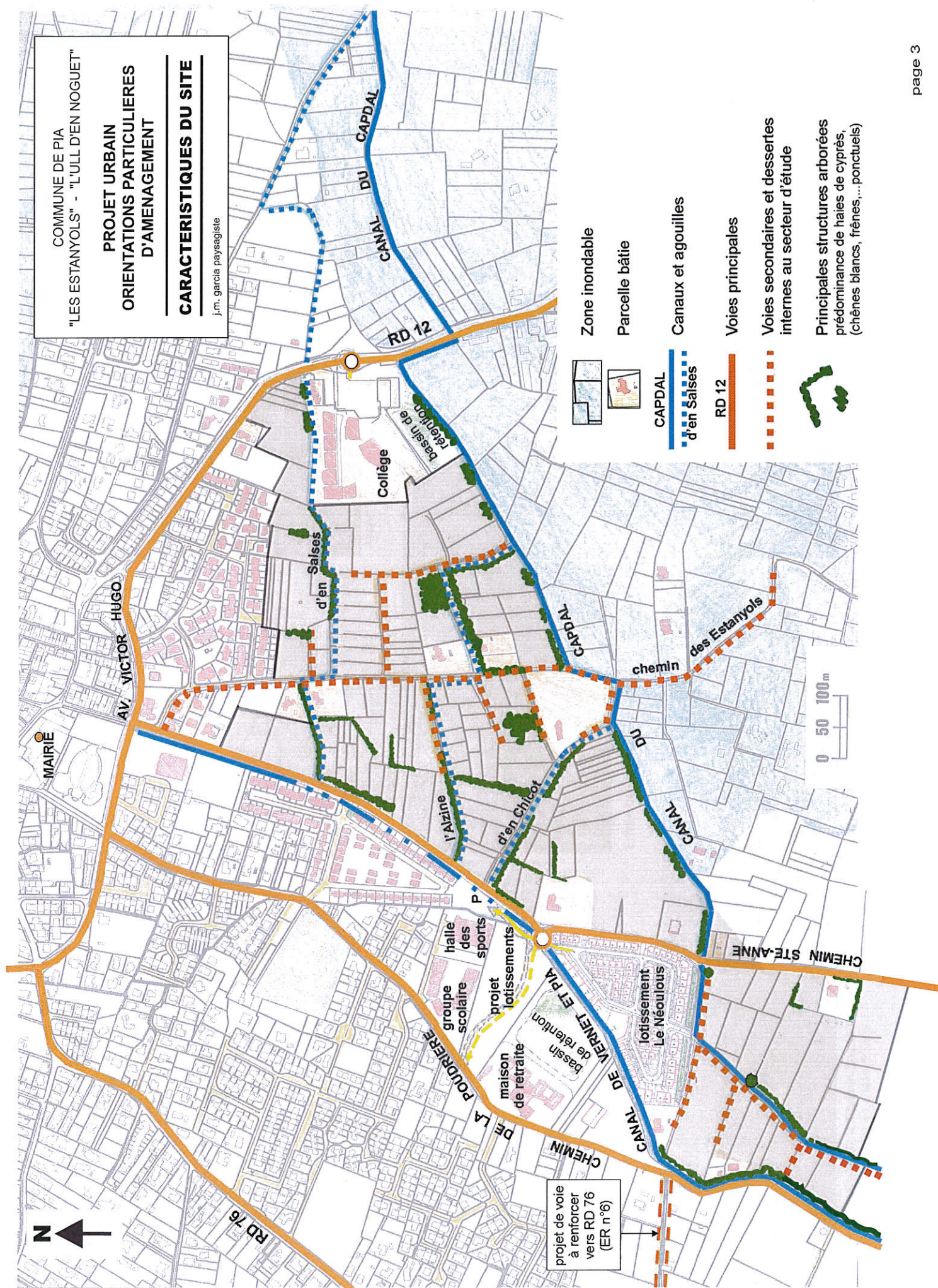
Entre ces deux principaux canaux, un important réseau d'agouilles traverse le site (agouille d'en Salses, de l'Alzine, d'en Chicot) avec le canal de Vernet et Pia comme origine et le canal du Capdal comme exutoire.

Il est à noter que le canal du Capdal délimite le Nord de la zone inondable de la commune entre les abords du chemin Sainte Anne et la RD 12.

Outre son caractère utilitaire (irrigation, assainissement pluvial) ce réseau d'agouilles est le support de structures arborées :

haies de cyprès délimitant et protégeant les parcelles, avec ponctuation de chênes blancs, frênes, peupliers, lauriers nobles, cannes de Provence,... conférant un caractère bocager à ce secteur en cours de déprise agricole (prédominance de terrains en friche).

Il est à noter la présence d'habitats isolés sur de grandes parcelles arborées.

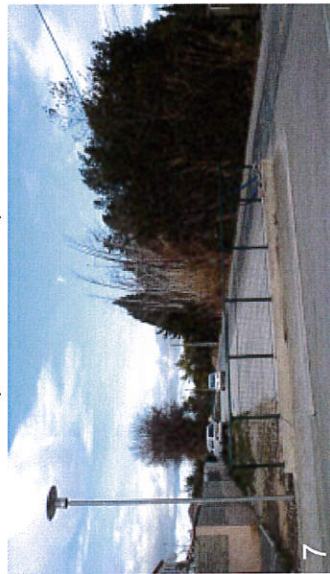


COMMUNE DE PIA
 « LES ESTANYOLS » - « L'ULL D'EN NOGUET »
 PROJET URBAIN - ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT
CARACTERISTIQUES DU SITE

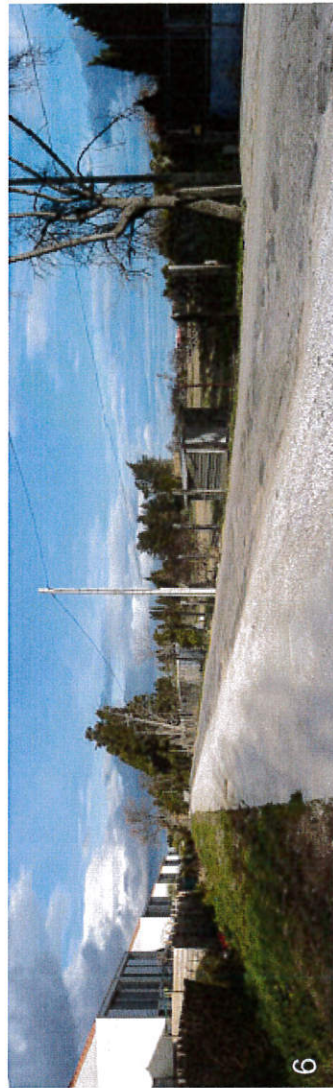
j. m. garcia paysagiste



Le chemin Sainte Anne au droit du carrefour giratoire Sud en arrière plan, la halle des sports



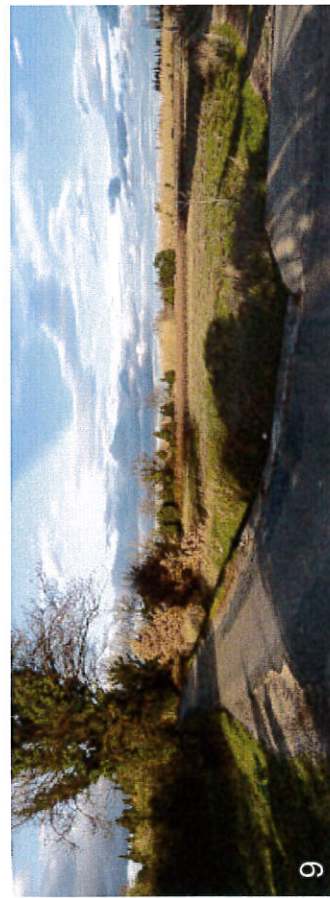
Carrefour avec la rue Alexis Danan, reliant le chemin Ste Anne au chemin de la Poudrière à l'Ouest



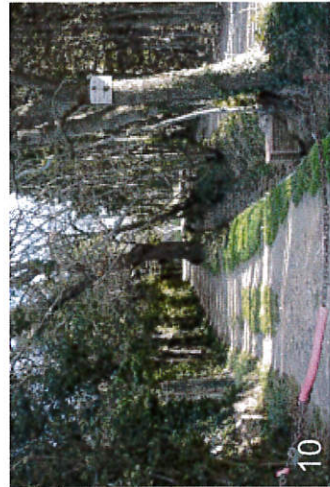
le chemin Sainte Anne en cours d'aménagement (projet de réfection de la chaussée, création d'une piste cyclable, trottoir, éclairage public, mobilier...) à droite le secteur « Les Estanyols »



Le chemin Sainte Anne en cours d'aménagement aux abords du centre ville (en fond , perspective sur le clocher)



Le secteur « Les Estanyols » vu depuis le chemin des Estanyols au Sud



Le canal d'en Chicot
 chemins d'accès et d'entretien arborés (haie de cyprès, chênes blancs)

COMMUNE DE PIA
« LES ESTANYOLS » - « L'ULL D'EN NOGUET »
PROJET URBAIN - ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT
LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT

j. m. garcia paysagiste

Les canaux d'arrosage seront mis en valeur. Leurs chemins d'entretien deviendront le support de circulations douces (piétons, cycles).

Les bassins de rétention, paysagers seront associés aux canaux (selon études à préciser et selon évolution du phasage de l'urbanisation) et plus particulièrement le long du canal du Capdal, principal émissaire de « drainage » du secteur d'étude.

Les dessertes principales - Afin de créer des axes de liaison en transversal, à l'échelle de la commune, il est prévu un principe de voies structurantes sur le secteur des Estanyols entre le chemin Sainte Anne et la RD 12 aux abords du collège et en continuité au Sud Ouest vers le chemin de la Poudrière et la RD 76 sur le secteur de l'Ull d'en Noguét ».

Ces axes comporteront une piste cyclable et auront une dimension suffisante pour les transports en commun . Ils présenteront un minimum d'accès directs aux parcelles afin de maîtriser un caractère de fluidité.

Le bâti - Le principe de densité du bâti, établi sur une moyenne de 25 logements à l'hectare, préconise une « mixité » des futurs ensembles d'habitations, en considérant la lisière des quartiers existants, la présence de l'habitat isolé, les dessertes actuelles et en projet, la localisation des grands espaces verts....

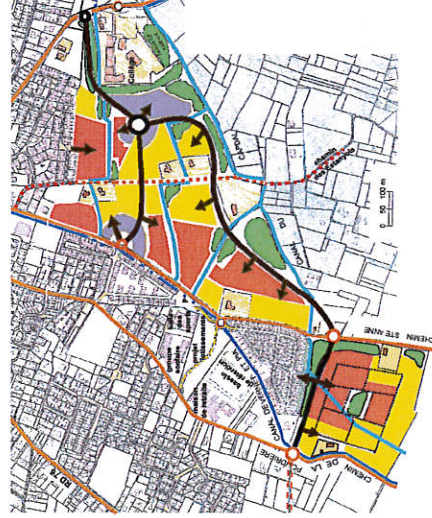
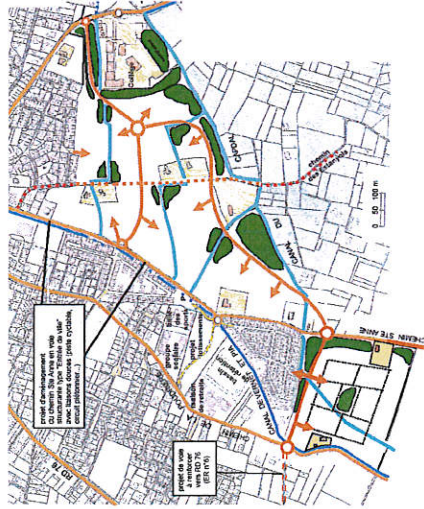
Ainsi un emplacement préférentiel pour un bâti structurant (petits collectifs éventuels) pourrait se situer aux abords du collège et des grandes « coulées vertes » prévues le long du canal du Capdal.

Les structures paysagères - en complément du projet d'aménagement du chemin Sainte Anne, en lisière des quartiers existants à l'Ouest, il est prévu un recul du futur quartier permettant à terme, l'implantation d'un trottoir arboré à l'Est, la mise en valeur des accès au « circuit des canaux » et d'équipements divers devant marquer l'entrée de ville Sud de Pia.

En rive gauche du canal du Capdal et le long de la desserte principale au Sud des Estanyols un large front paysager sera constitué en transition avec l'espace rural (bassins de rétention, boisements type ripisylve).

Il sera prolongé sur le secteur de l'Ull d'en Noguét, le long du chemin Sainte Anne.

La mise en valeur des canaux en transversal du site, (dont conservation des arbres les plus intéressants), assurera « le maillage vert » des futurs quartiers.

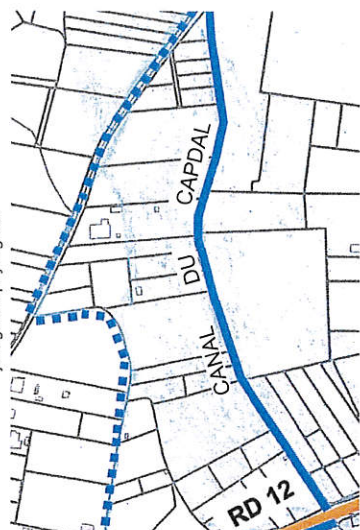


PROJET URBAIN ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

"LE MAILLAGE"

plan établi à titre indicatif pouvant faire l'objet d'adaptations

j.m. garcia paysagiste

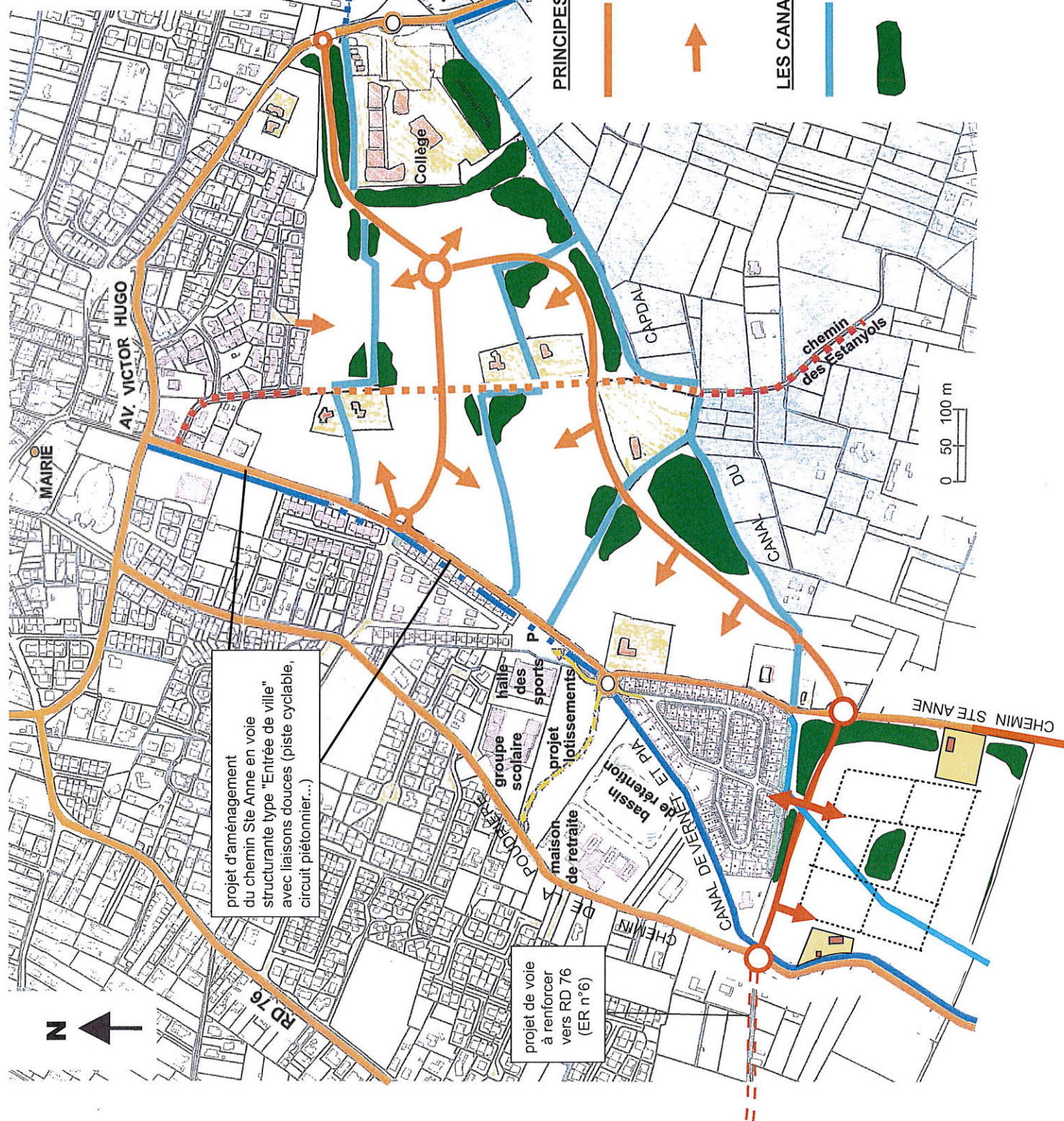


PRINCIPES DE DESSERTE

- Voies primaires
axes structurants
(peu d'accès direct aux parcelles)
y compris piste cyclable
- Desserte de quartier

LES CANAUX et BASSINS DE RETENTION

- Canaux existants
(principe assainissement pluvial)
- Principe bassins de rétention paysagers
associés aux canaux
(à implanter selon évolution du phasage
de l'urbanisation et sous réserve
d'études hydrauliques)

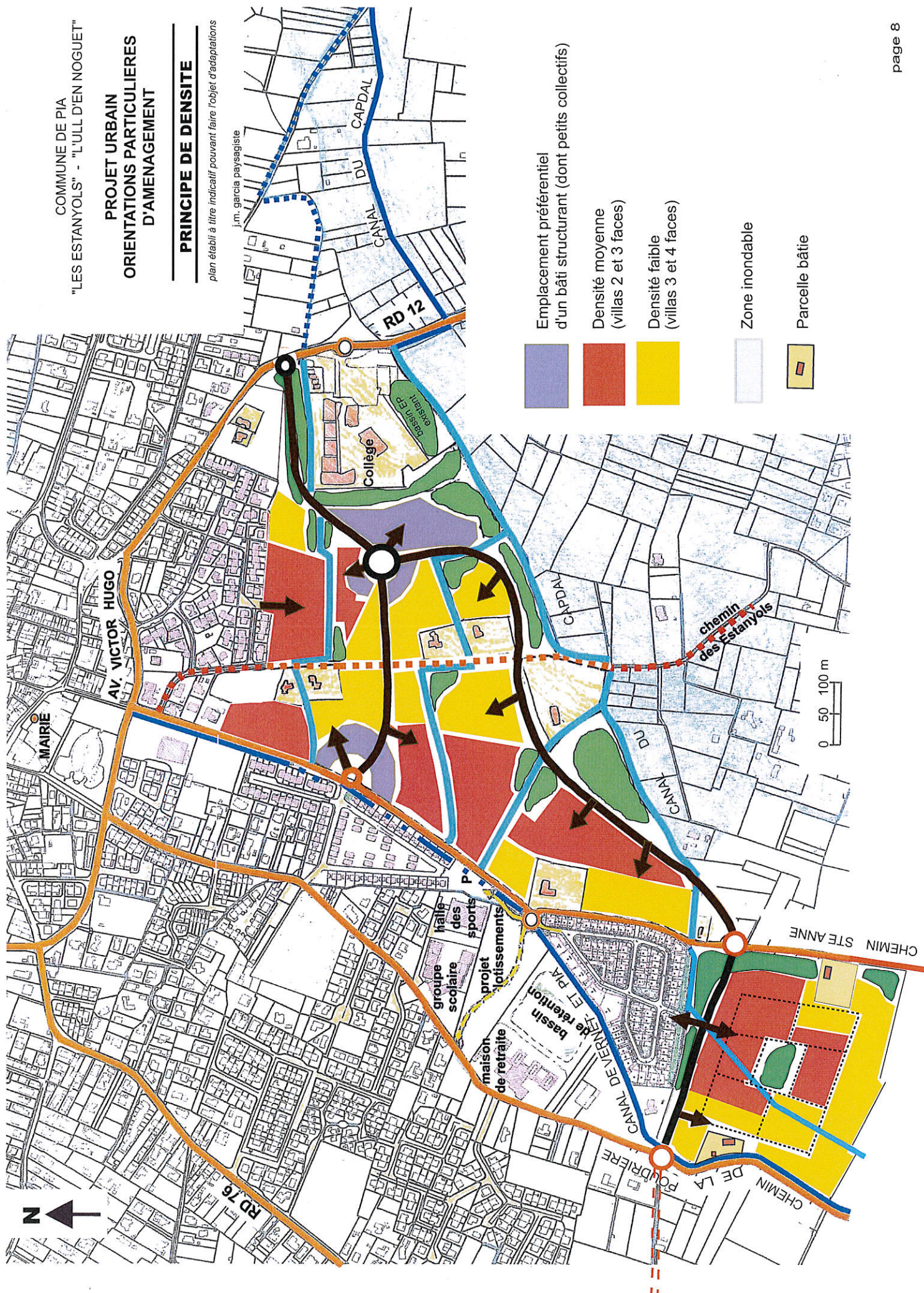


**PROJET URBAIN
ORIENTATIONS PARTICULIERES
D'AMENAGEMENT**

PRINCIPE DE DENSITE

plan établi à titre indicatif pouvant faire l'objet d'adaptations

J.m. garcia paysagiste

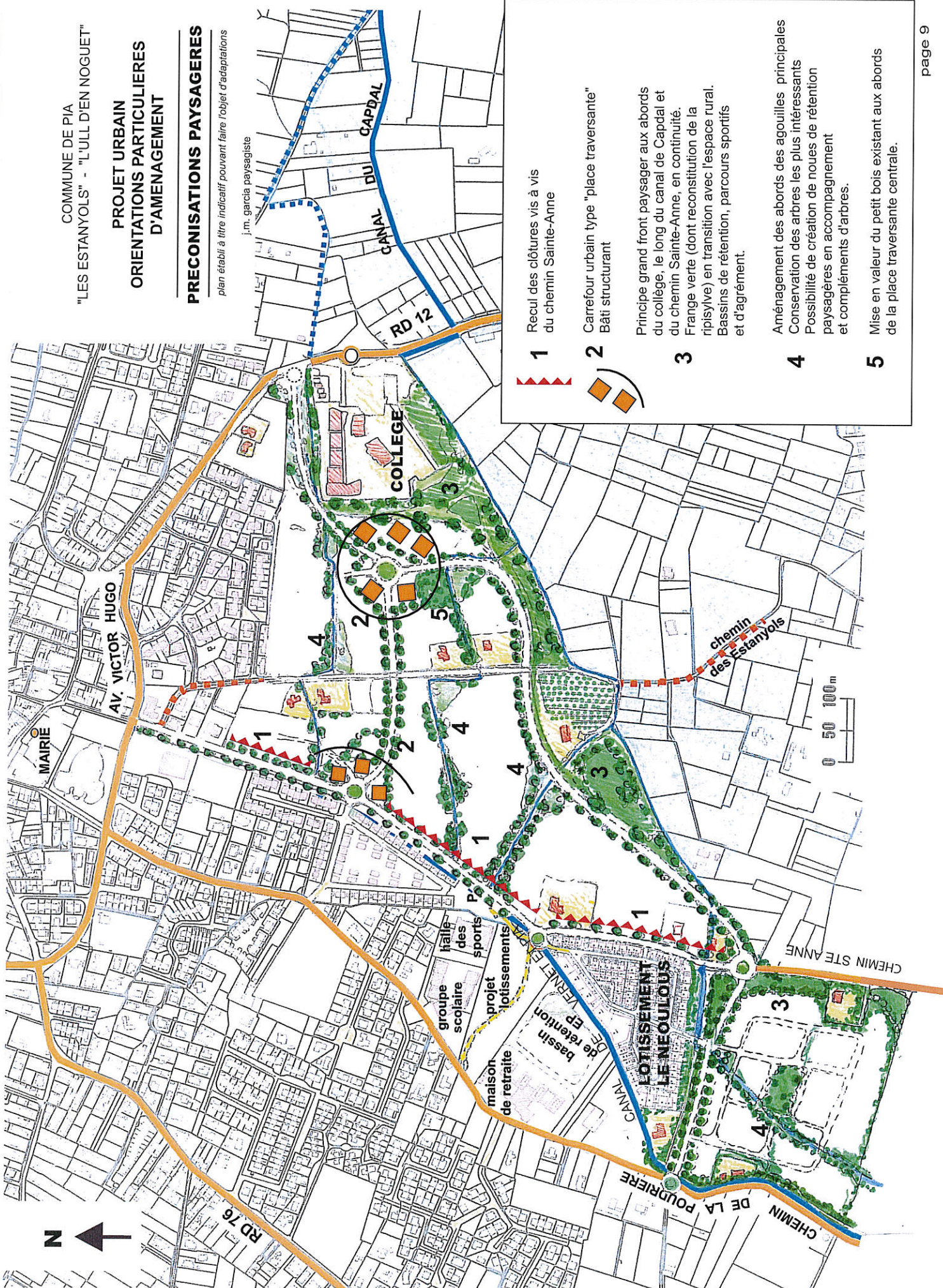


**PROJET URBAIN
ORIENTATIONS PARTICULIERES
D'AMENAGEMENT**

PRECONISATIONS PAYSAGERES

plan établi à titre indicatif pouvant faire l'objet d'adaptations

j.m. garcia paysagiste



1 Recul des clôtures vis à vis du chemin Sainte-Anne

2 Carrefour urbain type "place traversante" Bâti structurant

3 Principe grand front paysager aux abords du collège, le long du canal de Capdal et du chemin Sainte-Anne, en continuité. Frange verte (dont reconstitution de la ripisylve) en transition avec l'espace rural. Bassins de rétention, parcours sportifs et d'agrément.

4 Aménagement des abords des agouilles principales Conservation des arbres les plus intéressants Possibilité de création de noues de rétention paysagères en accompagnement et compléments d'arbres.

5 Mise en valeur du petit bois existant aux abords de la place traversante centrale.

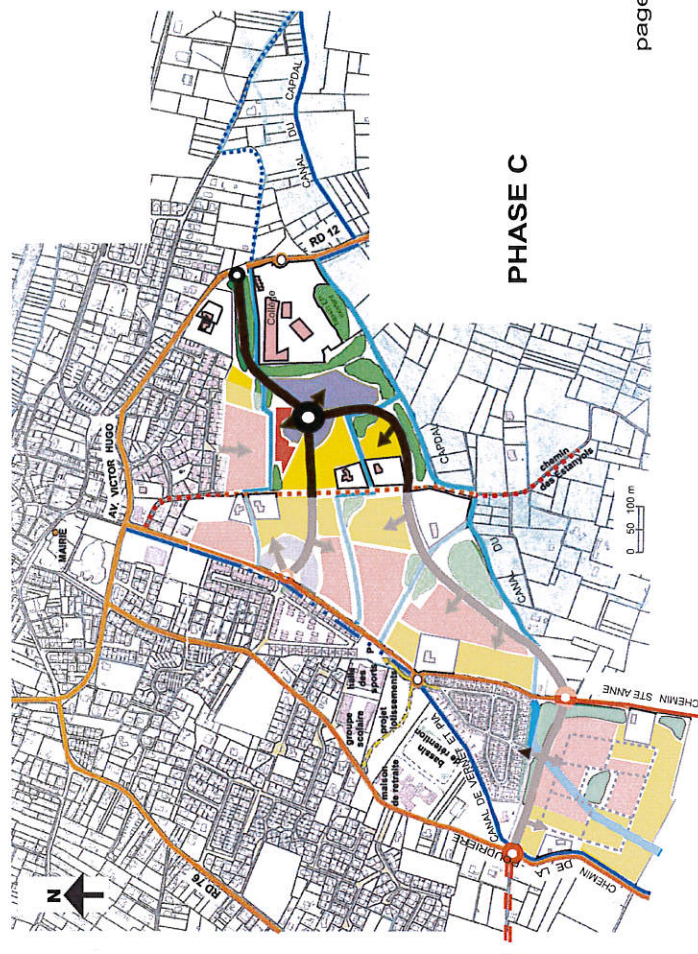
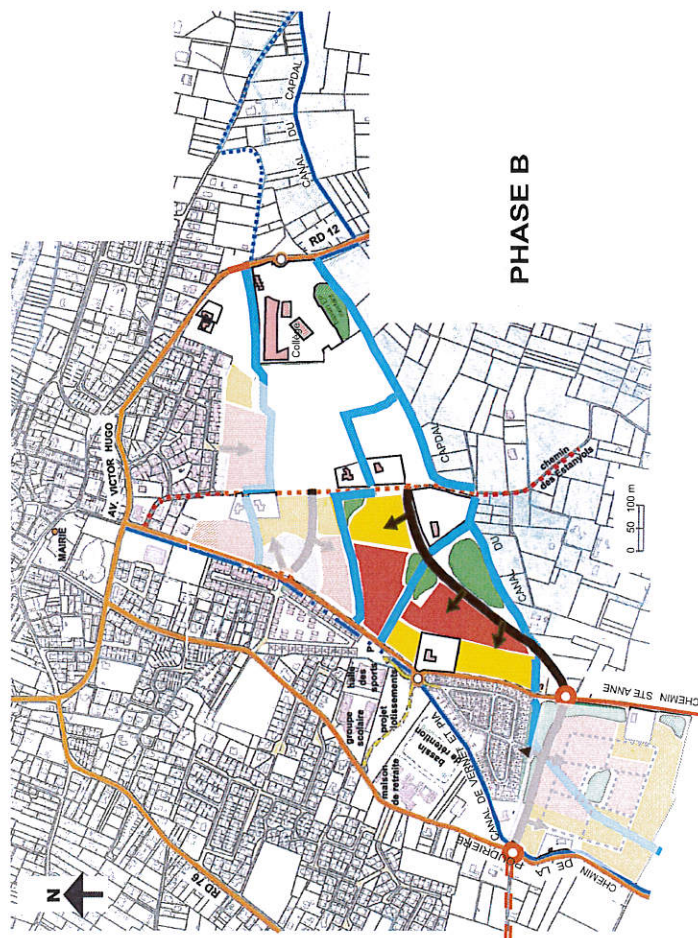
PROJET URBAIN ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

PRINCIPE PHASAGE

plan établi à titre indicatif
pouvant faire l'objet d'adaptations

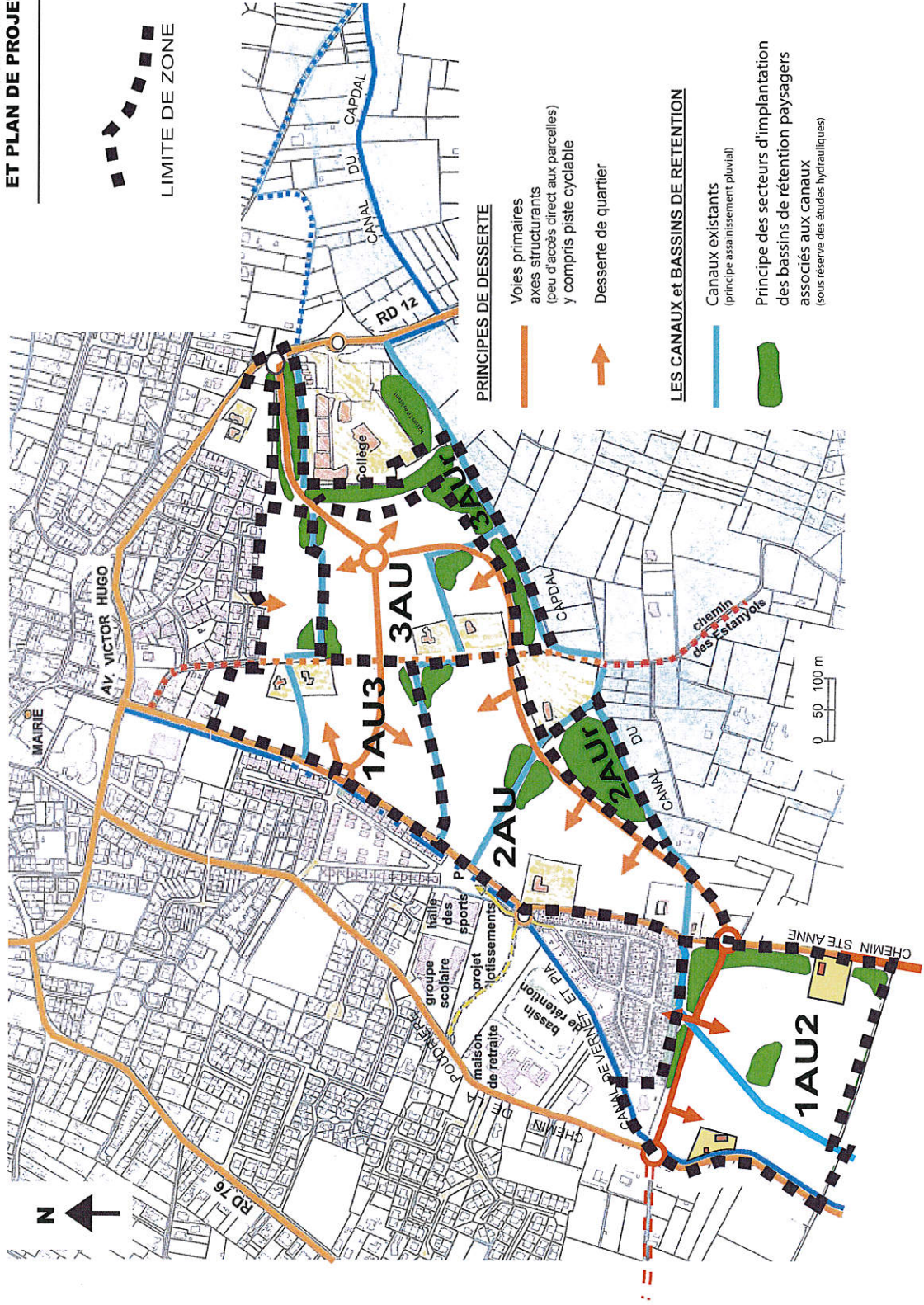
Nota : - la phase C pourra être réalisée avant la phase B

- Une phase ne pourra être commencée que lorsque la phase précédente aura été réalisée à 70%

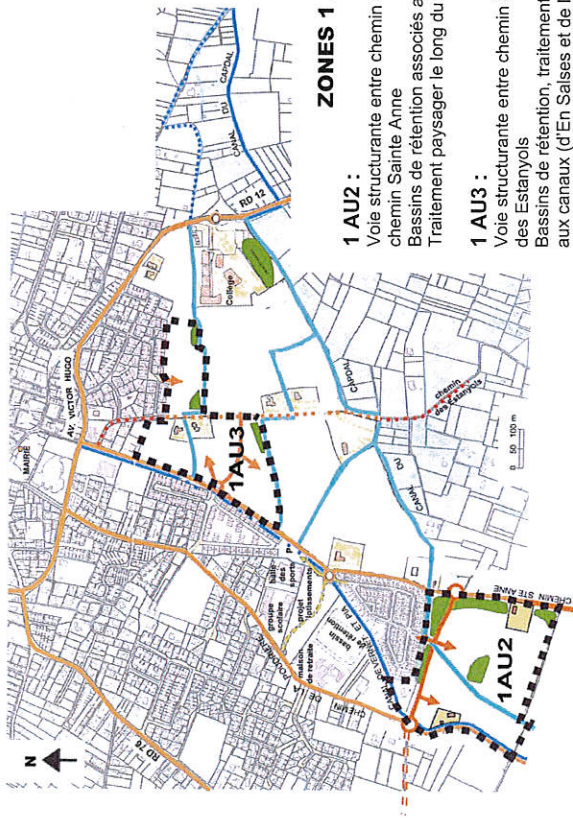


ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

PROJET URBAIN ET PLAN DE PROJET DE ZONAGE



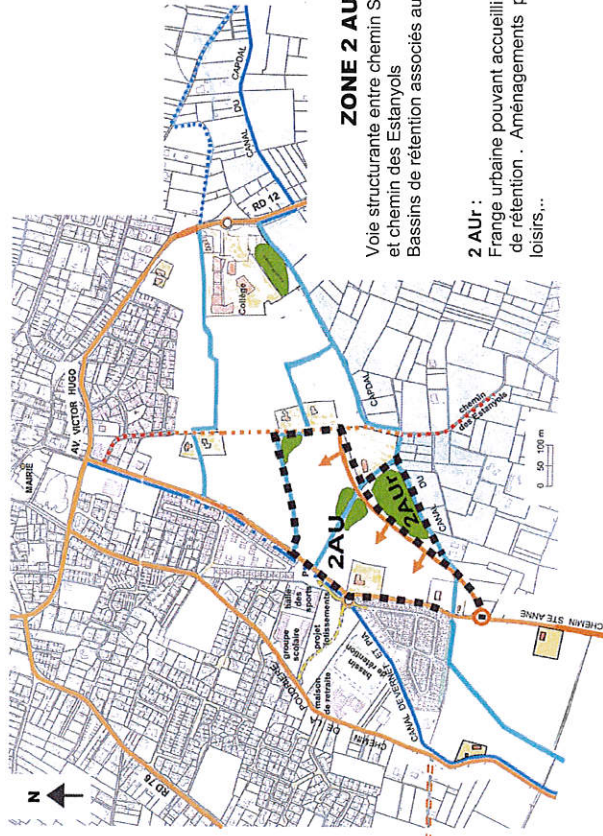
RAPPEL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT PAR ZONES



ZONES 1 AU

1 AU2 :
Voie structurante entre chemin de la Poudrière et chemin Sainte Anne
Bassins de rétention associés au canal du Capdal
Traitement paysager le long du chemin Sainte Anne

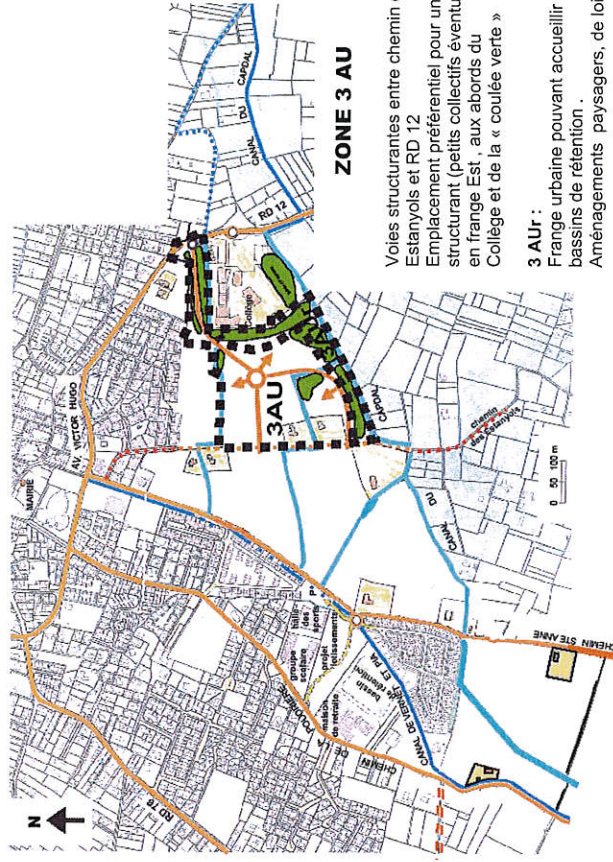
1 AU3 :
Voie structurante entre chemin St Anne et chemin des Estanyols
Bassins de rétention, traitement paysagers associés aux canaux (d'En Salses et de l'Aizine)



ZONE 2 AU

Voie structurante entre chemin St Anne et chemin des Estanyols
Bassins de rétention associés aux canaux

2 AU :
Frange urbaine pouvant accueillir des bassins de rétention . Aménagements paysagers, de loisirs...



ZONE 3 AU

Voies structurantes entre chemin des Estanyols et RD 12
Emplacement préférentiel pour un bâti structurant (petits collectifs éventuels) en frange Est , aux abords du Collège et de la « coulée verte »

3 AU :
Frange urbaine pouvant accueillir des bassins de rétention .
Aménagements paysagers, de loisirs...

COMMUNE DE PIA

« LA GUARDIOLA »

PROJET URBAIN

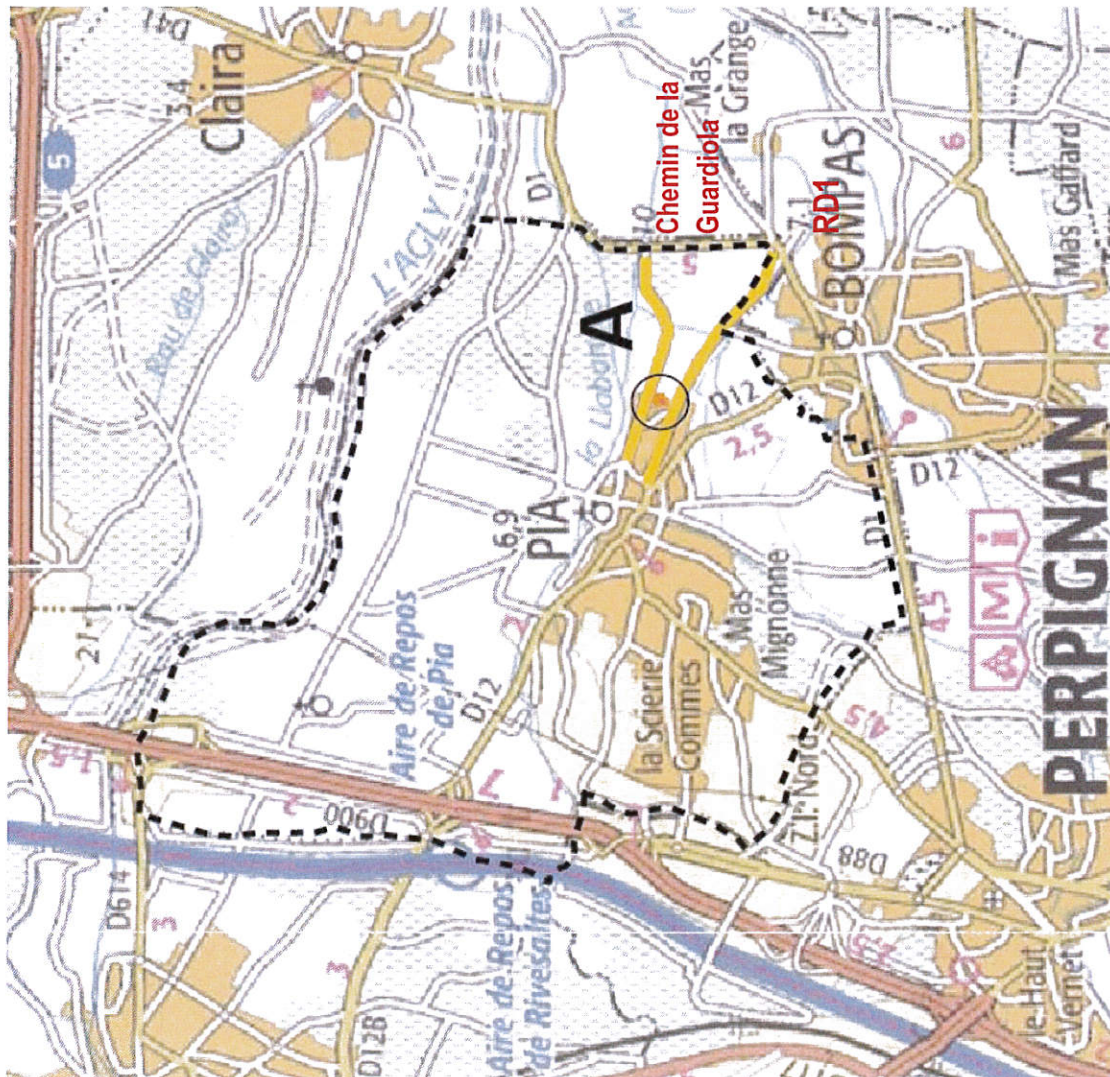
ORIENTATION PARTICULIERE D'AMENAGEMENT

SITUATION

A « La Guardiola »

Voies structurantes

Limite de commune



Le projet se situe en continuité Est de l'unité urbaine, directement en contact du chemin de la Guardiola, reliant le centre-ville à la route départementale n°1.

Il est délimité à l'Ouest et au Nord par des habitations existantes (lotissement). La face Est du secteur est en rapport direct avec l'espace rural.

Actuellement, ce secteur est à l'état de friche, ponctué par quelques boisements et haies végétales.

Le secteur permet de poursuivre l'urbanisation au niveau du secteur « la Guardiola », en continuité immédiate des habitations récentes existantes à l'Ouest et en vis-à-vis de celles existantes au Nord.

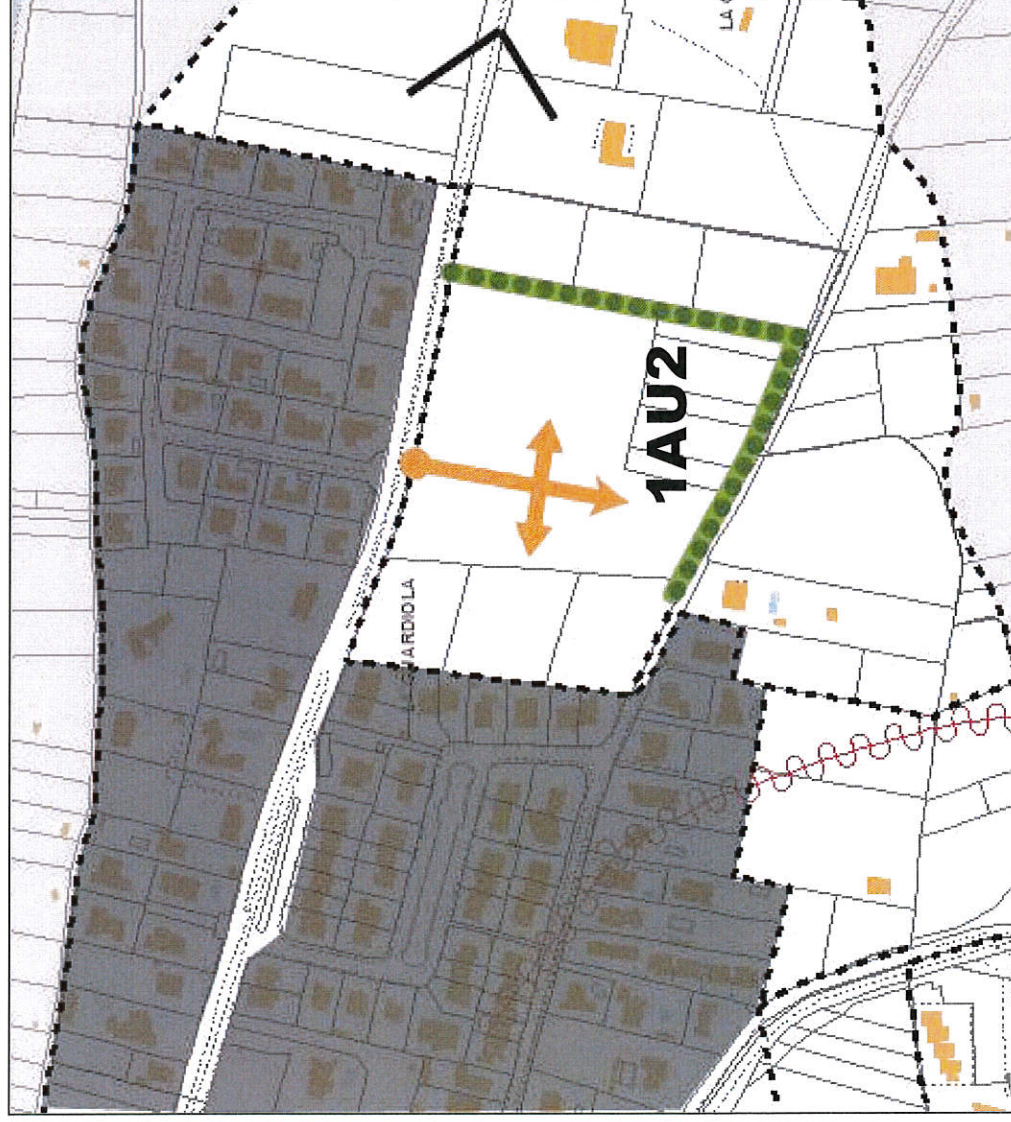
Il s'agit de l'entrée de Ville Est depuis Bompas et Clairà.

COMMUNE DE PIA

« LA GUARDIOLA »

PROJET URBAIN

ORIENTATION PARTICULIERE D'AMENAGEMENT



- Desserte viaire
- Traitement des franges urbaines
- Entrée de ville
- Bâti existant

COMMUNE DE PIA

« LA GUARDIOLA »

PROJET URBAIN

ORIENTATION PARTICULIERE D'AMENAGEMENT ET EXTRAIT DU ZONAGE REGLEMENTAIRE

Superficie : 2,95 ha



Densité du bâti 25 logements à l'hectare environ



COMMUNE DE PIA

A « Le Garrofer »

« LE GARROFER »

PROJET URBAIN

Voies structurantes



Limite de commune



ORIENTATION PARTICULIERE D'AMENAGEMENT

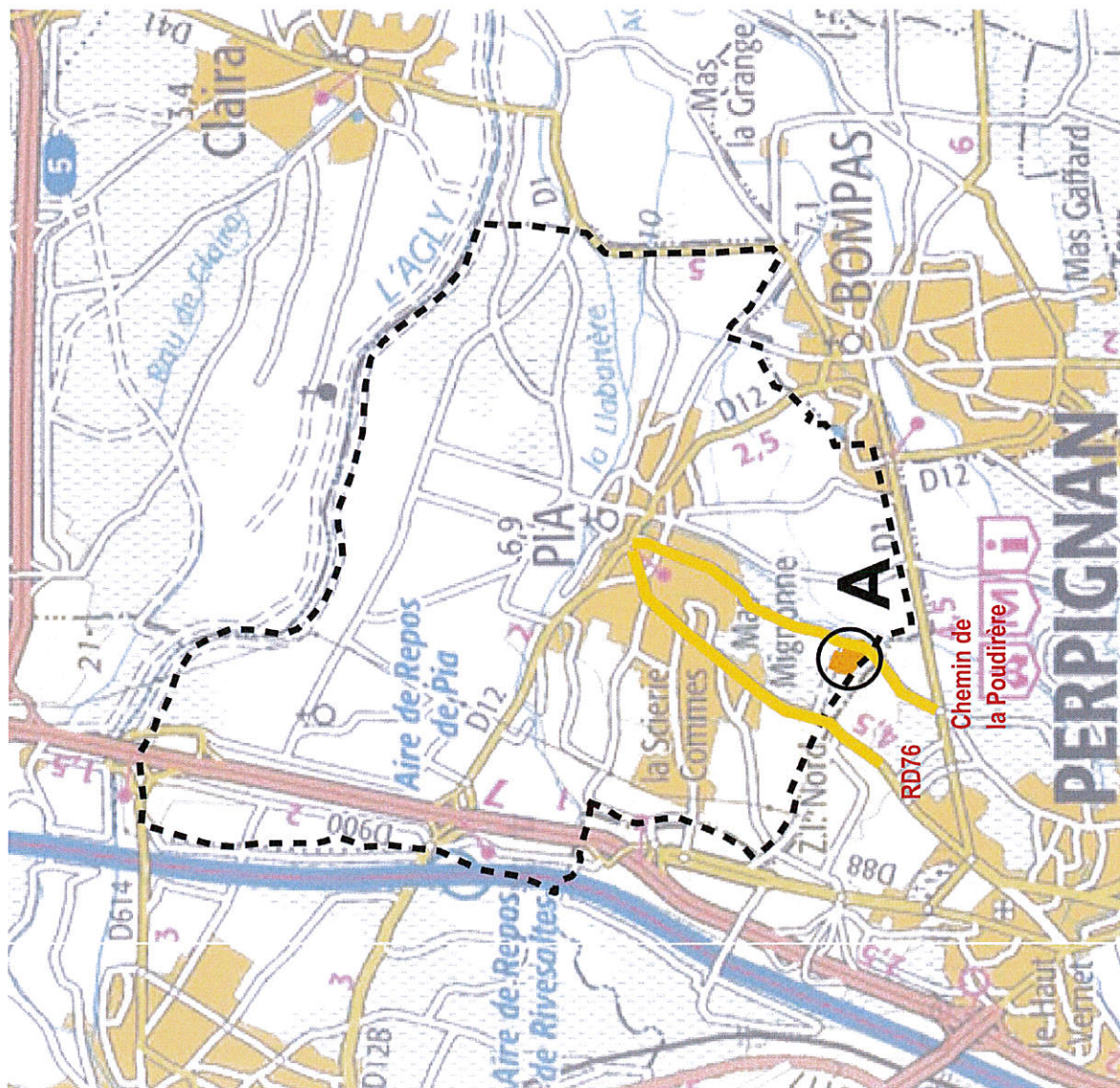
SITUATION

Le projet se situe en continuité Sud-ouest de la zone urbanisée, directement en contact sur sa face Est avec le chemin de la Poudrière et le canal de Vernet et Pia.

Il est délimité à l'Ouest par des habitations existantes (lotissement) incluant des activités artisanales. Au Nord de la zone va se développer le futur secteur à vocation d'habitat de « l'Ull d'en Noguèr ».

Il constitue l'entrée de Ville Sud de la commune depuis Perpignan.

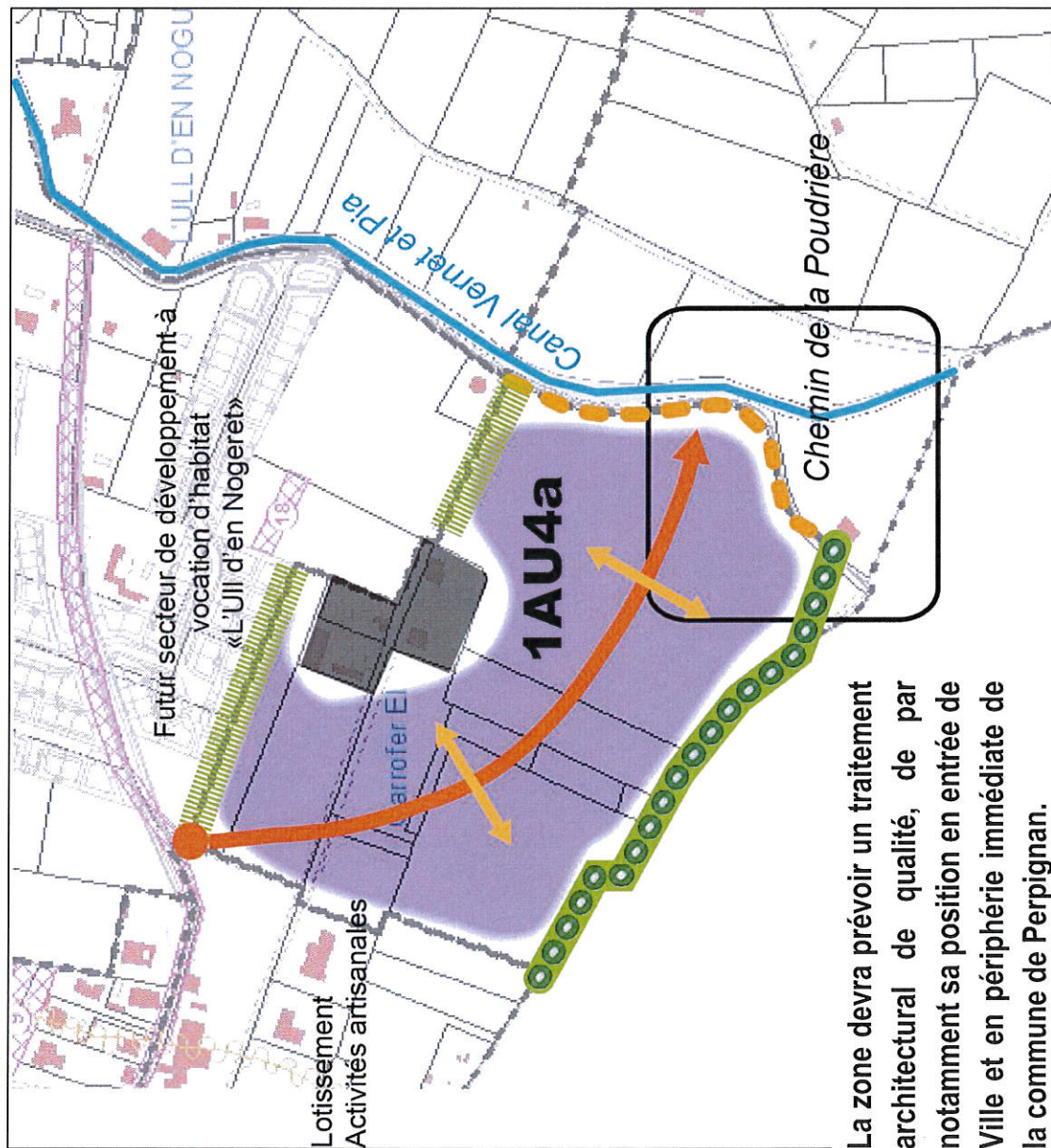
Actuellement, ce secteur est en friches, où quelques constructions existantes se concentrent dans la partie Nord du périmètre.



ORIENTATION PARTICULIERE D'AMENAGEMENT

Superficie : 8,28 ha

-  Bâti existant
-  Aménagement qualitatif de l'entrée de ville
-  Activités économiques autorisées dans la zone
-  Raccordement viaire connecté à l'emplacement réservé n°14 et au Chemin de la Poudrière
-  Dessertes internes si nécessaire
-  Voies douces
-  Transition avec l'espace urbanisé ou à urbaniser : zone tampon (traitements paysagers)
-  Traitement des franges urbaines

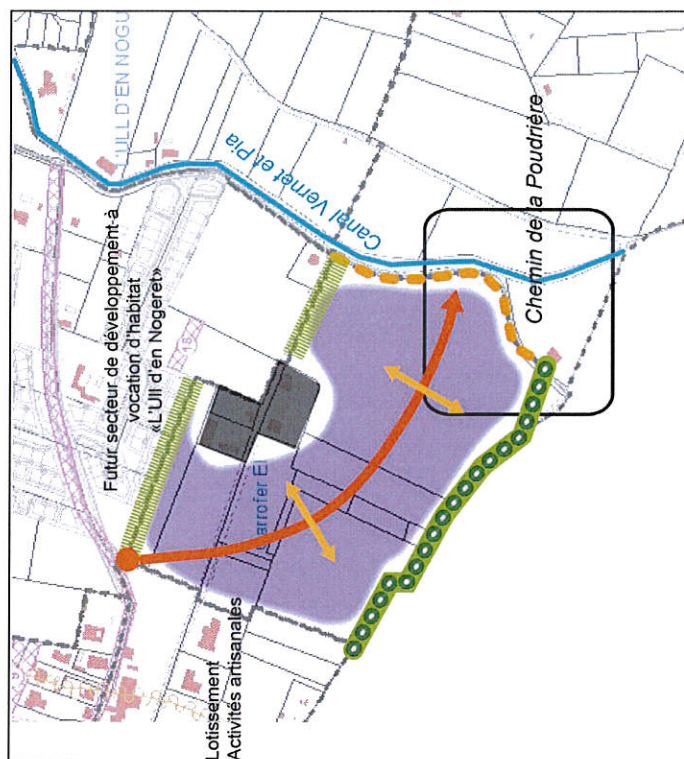
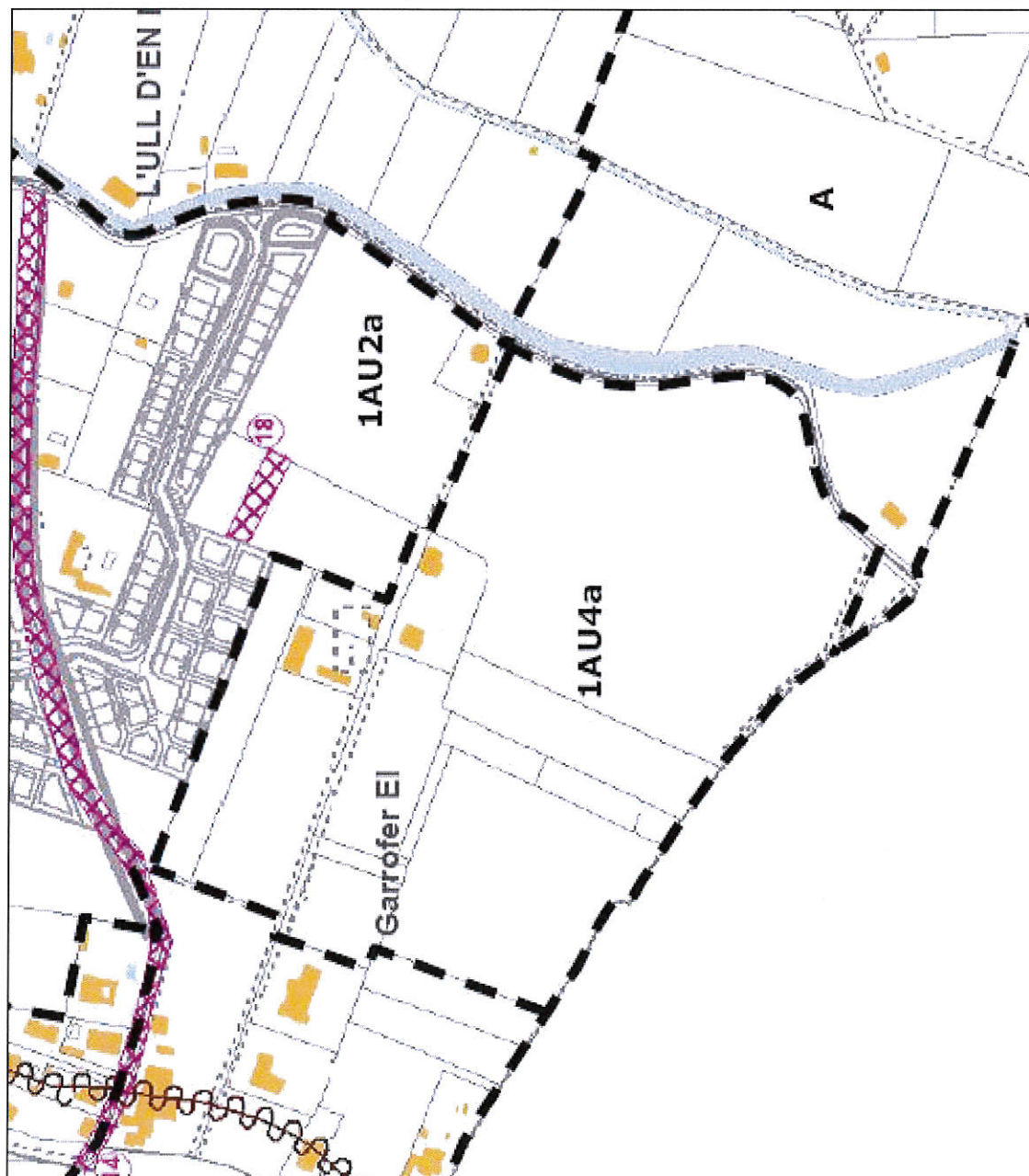


COMMUNE DE PIA

« LE GARROFER »

PROJET URBAIN

ORIENTATION PARTICULIERE D'AMENAGEMENT ET EXTRAIT DU ZONAGE REGLEMENTAIRE





DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

COMMUNE DE PIA

PROJET DE ZONE ECONOMIQUE SECTEUR « PATAU »

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

Jean-Marie GARCIA - Paysagiste - Urbaniste
1, esplanade de la Bastide 66100 PERPIGNAN

COMMUNE DE PIA
SECTEUR "PATAU"

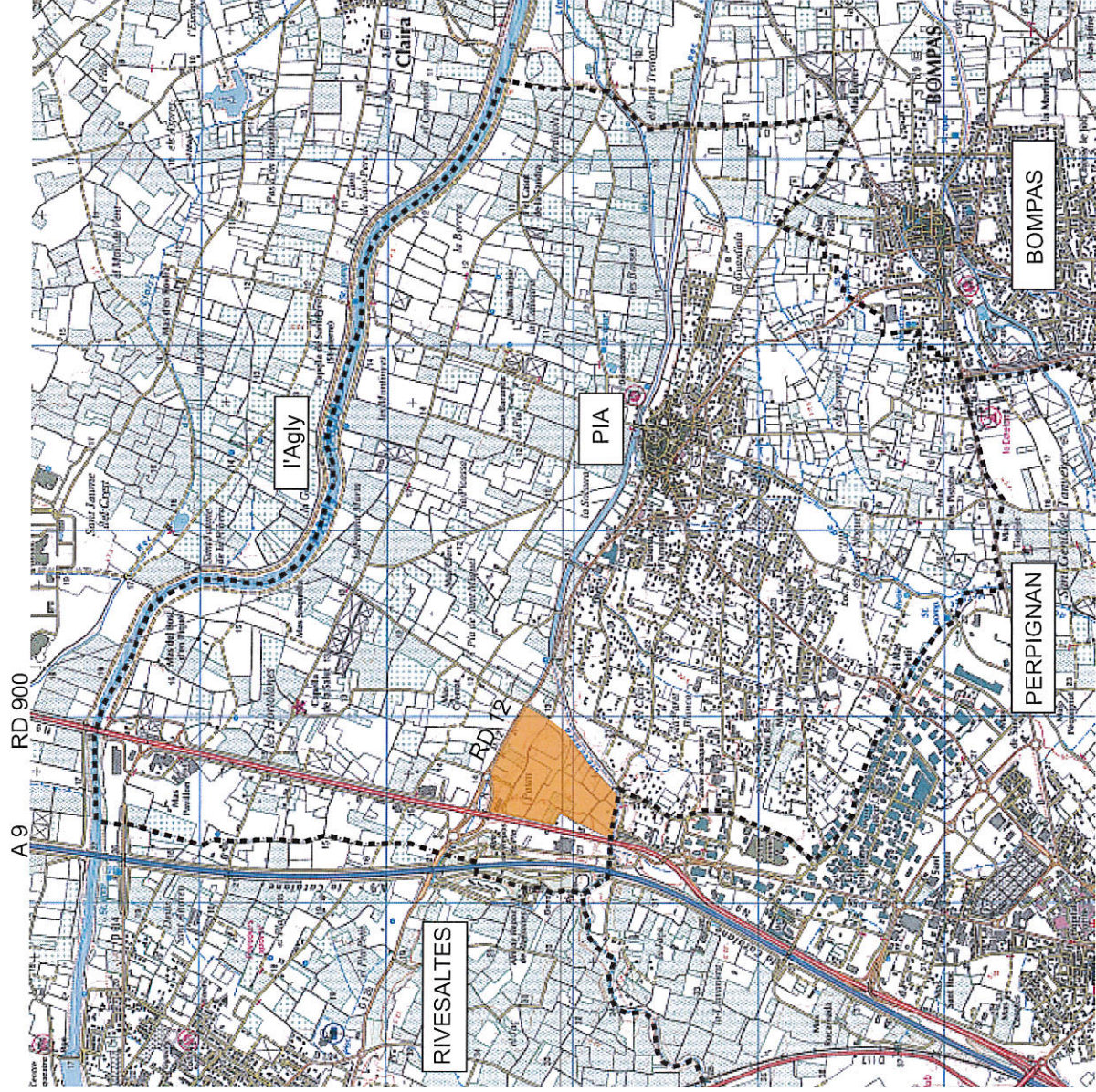
PROJET DE ZONE ECONOMIQUE

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

SITUATION

j.m.garcia paysagiste

..... limite de commune



L'Atlas des Paysages des Pyrénées Orientales édité par la DREAL du Languedoc Roussillon situe le secteur d'étude en frange Nord de l'unité de paysage n°6 dénommée "l'agglomération de Perpignan" dans le grand ensemble de "La Plaine du Roussillon".

Au lieu dit "Patau", les terrains concernés, d'une superficie globale de l'ordre de 25 hectares, font partie du "plateau du Crest" en limite de "la plaine de l'Agly" et la dominant en ce lieu d'une hauteur de l'ordre de 10 m.

Le secteur est parfaitement circonscrit façon "triangle", à l'Ouest par la RD 900, au Nord par la RD 12 et au Sud Est par le ravin de la Liabanère.

Visuellement, c'est un site sensible : Il tangente la RD 900 au droit de la "côte des Baixanens" symbolisant l'entrée de l'agglomération de Perpignan confrontée sur un long linéaire à la proximité de zones artisanales et commerciales.

PROJET DE ZONE ECONOMIQUE

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

SECTEUR D'ETUDE

j.m. garcia paysagiste

PERCEPTIONS DEPUIS LA RD 900



1 - en provenance du Nord : la zone économique de Pia en fond « la côte des Baixanencs »



2 - « la côte des Baixanencs » : Echangeur RD 900/RD 12 à gauche, les bâtiments d'activités sur le secteur de Patau à droite, la frange Est du grand boisement de l'autoroute

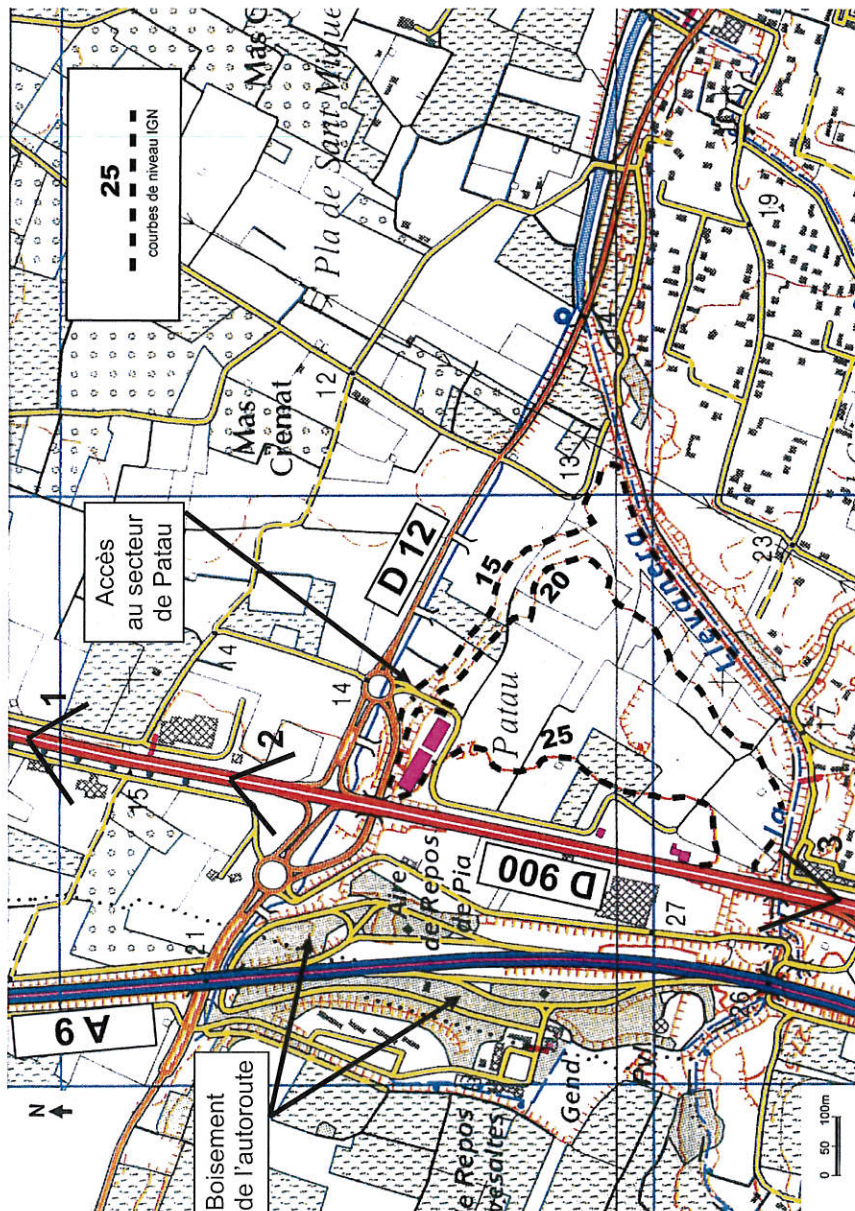


3 - en provenance du Sud le secteur « Patau » en arrière plan à droite

Depuis la RD 900 en provenance du Nord (dont accès autoroutier à 3 km) le plateau se découvre subitement après la traversée de la plaine de l'Agly d'où les longues perceptions sont estompées par les haies brise vent du bocage agricole et par les bâtiments le long de la route bien « contenus » par une haie d'arbustes et un double alignement de platanes .

A l'Est, il se caractérise par un talus abrupt dominé par deux bâtiments d'activités (Coldway, Torras) et à l'Ouest par l'important boisement de l'aire de repos de l'autoroute, élément paysager majeur dans le site.

Les terrains sont desservis par la RD 12 depuis le grand échangeur dénivelé avec la RD 900 à son angle Nord Ouest. Ils se situent en Entrée de Ville de Pia dont les premières maisons surplombent la voie juste après le franchissement de la Liabanère.



La majeure partie du plateau concerné se présente comme un ancien espace agricole actuellement en friche, ponctué de bosquets d'oliviers et d'arbres isolés (pins, chênes pubescents) sur les franges Nord et Sud Est et de colonies de cannes de Provence.

Des bâtiments sont implantés au Nord Ouest : entreprises Coldway , Torras, en crête de talus (A) et à l'Ouest : habitat isolé (B) , Station Service accessible depuis la RD 900 (C)

La RD 12 : la particularité de l'Entrée de Ville Nord Est de Pia est son aspect particulièrement aéré et verdoyant avec le vaste espace agricole de la plaine de l'Agly au Nord de la voie et les abords du plateau au Sud, en partie boisés (oliviers). De petites vignes bien entretenues s'étirent de part et d'autre de la voie au droit des premières maisons estompées par le boisement sur talus.

Les terrains sont perceptibles du Sud Est depuis les quartiers d'habitat du Crest en rive droite de La Llabanère.

Boisement remarquable
(pinèdes des aires autoroutières
de Pia - Rivesaltes)

ZONES D'ACTIVITES



A 9 RD 900

QUARTIERS DU CREST

COMMUNE DE PIA
SECTEUR « PATAU »

PROJET DE ZONE ECONOMIQUE

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

CARACTERISTIQUES DU SITE

j.m. garcia paysagiste

PERCEPTIONS DEPUIS LA RD 12



1 - en provenance de l'Est : les dernières maisons de Pia avant la Llabanère



2 - La Llabanère - en arrière plan le secteur de Patau



3 - les bâtiments d'activités sur le secteur de Patau en crête de talus - bosquets d'oliviers en contrebas
En fond, le carrefour d'accès

boisement de l'autoroute

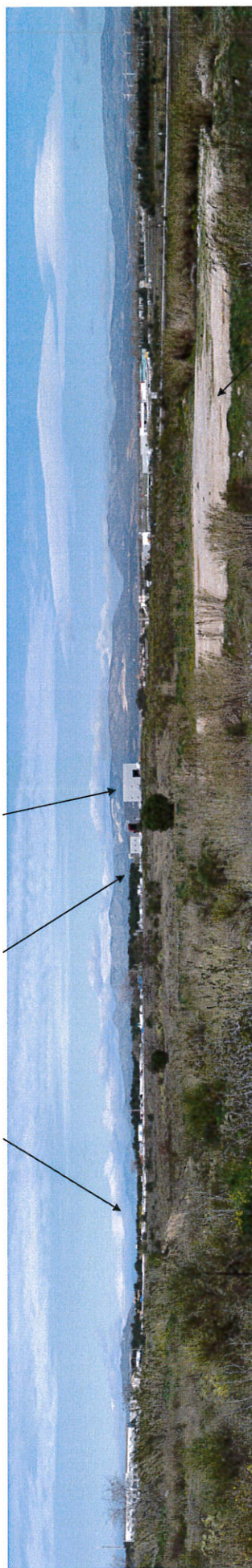
bâtiments d'activités sur le secteur de Patau



4 - VUE DEPUIS L'ESPACE AGRICOLE NORD

bâtiments d'activités sur le secteur de Patau

boisement de l'autoroute



5 - VUE DEPUIS LES QUARTIERS D'HABITAT DU CREST EN RIVE DROITE DE LA LLABANÈRE

La Llabanère

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

plan établi à titre indicatif pouvant faire l'objet d'adaptations

j.m. garcia paysagiste

L'enjeu primordial de l'aménagement de cette zone économique est la création d'épaisses franges boisées, sur le modèle des boisements de l'aire de repos autoroutière à proximité, de manière à contenir les futurs bâtiments vis-à-vis des « Entrées de Ville » et concevoir des structures arborées type « coulées vertes » à l'échelle du grand paysage de la commune.



**PROJET DE ZONE ECONOMIQUE
ET PLAN DE PROJET DE ZONAGE**

J. m. garcia paysagiste

■■■■■■■■■■ LIMITE DE LA ZONE 4 AU
■■■■■■■■■■ ESPACE BOISE A CREER

