ELABORATION D'UNE STRATÉGIE CONCERTÉE DE RENFORCEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE LA CENTRALITÉ DE 10 CENTRES-BOURGS DE LA VALLÉE DE L'AGLY

CAHIER N°2 : **Diagnostic communal**

Commune de **CASES-DE-PENE**

CASES DE PENE

AURCA AGENCE D'URBANISME CATALANE PYRÉNÉES MÉDITERRANÉE

Association du Pays de la Vallée de l'Agly

L'EUROPE S'ENGAGE L'OCCITANIE AGIT

UNION EUROPÉENNE

LEADER

La Région Occitanie Pyrénées · Méditerranée

Projet cofinancé par le Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural
L'Europe investit dans les zones rurales

SOMMAIRE

Préambule 5

Mise en évidence des spécificités locales : l'échelle du bourg 6

1 - Rappel : Eléments de contexte - chiffres clés (insee - filocom 2015) 7

2 - Histoire 9

3 - Evolution du bourg 10

4 - Equipements, commerces et services : bilan de l'offre 12

4.1 - Bilan de l'offre d'équipements et de services 12

4.2 - Bilan de l'offre commerciale sur la commune 13

5 - Analyse de la consommation des ménages 15

5.1 - Marché théorique 15

5.2 - Habitudes de consommation des habitants de la commune 16

5.3 - Opinions des ménages 20

6 - Habitat et foncier 22

6.1 - Caractérisation des habitants 22

6.2 - Caractérisation du parc de logements (données insee 2016, filocom 2015) 24

6.3 - Potentiel de renouvellement urbain (données insee 2015 - majic - filocom 2018) 26

6.4 - Localisation du foncier public (données majic - dgfip 2017) 28

7 - Centralités identifiées 30

8 - Accessibilité et circulation 32

9 - Les projets et leurs effets pressentis 33

9.1 - Transports et mobilités 33

9.2 - Activités économiques 33

9.3 - Equipements 34

9.4 - Habitat 34

10 - Evolution potentielle et enjeux 36

PRÉAMBULE

La présente étude se décompose en 3 cahiers distincts :

► ***Cahier n°1 - Diagnostic général à l'échelle du Pays de la Vallée de l'Agly.***

En abordant les aspects urbanisation, habitat, mobilités, socio-démographie, équipements, commerces et services, ce diagnostic permet de caractériser l'armature des centres-bourgs à l'échelle du Pays de la Vallée de l'Agly.

► ***Cahier n°2 : Diagnostic communal.***

Réalisation d'un focus sur chacun des 10 centres-bourgs directement concernés par cette étude.
Ce diagnostic aborde l'évolution du bourg, l'offre en équipements, les commerces et services, l'habitat, l'identification de la centralité historique, l'accessibilité et la circulation, les projets et leurs effets pressentis, la mise en évidence des centralités existantes et en devenir et les enjeux structurants du projet.

► ***Cahier n°3 : Stratégie déclinée par commune.***

A la lumière des atouts et des faiblesses de chacune des communes, mais aussi de l'identification des centralités existantes et de leurs tendances d'évolution, cette partie consiste à faire un choix éclairé de scénario de développement.
Le scénario de revitalisation du centre-bourg est ensuite détaillé : stratégie, actions et projets, schéma directeur de revitalisation du centre-bourg.

Mise en évidence des spécificités locales : l'échelle du bourg

Après avoir mis en évidence les grandes tendances et disparités sur le Pays de la Vallée de l'Agly, et au-delà, cette deuxième phase du diagnostic correspond à un changement d'échelle d'analyse en réalisant un focus sur chacun des 10 centre-bourgs directement concerné par cette l'étude. L'analyse de chaque centre-bourg suit une même trame, qui permet progressivement de mettre en évidence les centralités existantes ainsi que les éléments et enjeux structurants du projet.

La trame se détaille comme suit :

- Rappels - Eléments de contexte - Chiffres clés. Cette partie rappelle les grands points vus lors du diagnostic général, ciblés sur la commune concernée.
- Histoire - Résumé succinct des étapes clés de l'Histoire de la commune.
- Evolution du bourg, caractérisation de l'évolution du bâti : visualisation du développement urbain au fil du temps.
- Equipements, commerces et services - bilan de l'offre. Identification des éléments de dimension économique, sociale et culturelle: les commerces, services aux particuliers, services publics, équipements de sport, loisir et tourisme, équipements de santé, enseignement, mais aussi espaces publics. Cette partie résume l'offre d'équipements et de services, ainsi que d'animation sur la commune. Dans un second temps, est fait un bilan de l'offre commerciale et une analyse de la consommation des ménages (études CCI).
- Habitat et foncier - Etat des lieux de l'habitat sur le centre-bourg : type d'occupation, caractérisation du parc de logements, potentiel de renouvellement urbain, ainsi qu'identification des parcelles publiques, afin d'identifier les opportunités foncières mobilisables.
- Identification de la centralité historique et des centralités existantes du bourg, caractérisation de ces centralités.
- Accessibilité et circulation - Cette partie s'intéresse aux parcours, qu'ils soient routiers, 2 roues ou piétons. L'objectif est d'identifier les accès au village, les routes les plus fréquentées, les connexions piétonnes existantes, les points noirs et/ou dysfonctionnements. La circulation est analysée à la lumière des centralités préalablement identifiées.
- Les projets et leurs effets pressentis. Les principaux projets communaux ou supra-communaux sont inventoriés, d'après les documents d'urbanisme et les entretiens avec les mairies. Cette partie s'intéresse aussi à l'évolution potentielle des équipements, qu'ils soient commerciaux ou publics (mutation, création, disparition).
- Evolution potentielle et enjeux. En croisant l'existant et les projets, et sans augurer d'un parti pris municipal de développement d'une centralité parmi les autres, cette partie de synthèse identifie les grands risques de l'évolution communale. Elle permet de conclure sur les grands enjeux du centre-bourg, à prendre en compte pour la définition de la stratégie de revitalisation globale.

1 - Rappel : Eléments de contexte - chiffres clés (INSEE - FILOCOM 2015)

907 habitants en 2015 soit 67 hab/km².

Taux de variation annuel de la population 2010-2015: **+2,91%** (soit 121 habitants en plus)
dont **+2% du au solde apparent des entrées et sorties.**

→ La population de Cases-de-Pène connaît une forte croissance avec de nombreuses arrivées sur la commune.

	CASES-DE-PENE	Pays de la Vallée de l'Agly	Département
0- 14 ans	26%	19%	17%
15 -29 ans	14%	15%	15%
30-59 ans	45%	39%	36%
60- 74 ans	10%	17%	19%
Plus de 75 ans	5%	10%	13%
Total	**100%**	**100%**	**100%**

	CASES-DE-PENE	Pays de la Vallée de l'Agly	Département
Agriculteurs	4%	2%	1%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	9%	7%	6%
Cadres, professions intellectuelles	6%	5%	6%
Professions intermédiaires	14%	11%	12%
Employés	12%	13%	13%
Ouvriers	21%	17%	14%
Retraités	32%	40%	41%
Sans activité	1%	5%	7%
Total	**100%**	**100%**	**100%**

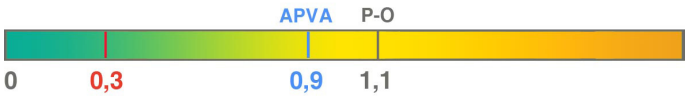
Sur-représentation des ouvriers, sous-représentation des retraités et des sans activités.

Indice de vieillissement de la population de **0,3** en 2015.

L'indice de vieillissement est le rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans. Plus l'indice est faible plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé plus il est favorable aux personnes âgées.

→ Une typologie par activité qui fait ressortir plus de CSP+ (artisans, professions intermédiaires) et d'ouvriers que la moyenne départementale.

→ Une population jeune, témoignant d'un dynamisme démographique de la commune.



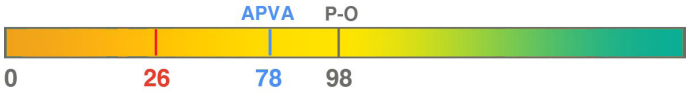
Revenus des ménages

	CASES-DE-PENE	Pays de la Vallée de l'Agly	Département
Revenu fiscal moyen	25 488 €	20 215 €	21 570 €
Part des foyers fiscaux imposés	37%	31%	35%

→ Un revenu fiscal plus élevé par rapport aux autres territoires.

1 - Rappel : Eléments de contexte - chiffres clés (INSEE - FILOCOM 2015)

101 emplois sur la commune en 2015, chiffre en baisse depuis 2009 (-35 emplois).
Indice de concentration d'emploi de 26.



Taux de chômage de **15,7%** (19,4% sur l'APVA et 19,9% sur les P-O).
11,6% des actifs résidents travaillent sur la commune.

→ Une faible concentration des emplois sur la commune.
→ Un taux de chômage inférieur aux moyennes locales.

Ancienneté du bâti:

36% des résidences principales bâties **avant 1915.**
42% des résidences principales bâties **avant 1976.**
47 nouvelles constructions entre 2010 et 2015.

+19% de logements vacants entre 1999 et 2015 (moy. de +34% à l'échelle du Pays).
+80% de résidences principales entre 1999 et 2015 (moy. de +35,6% à l'échelle du Pays).

→ Un ensemble bâti relativement récent mais plus d'1/3 de résidences principales très anciennes.
→ Une forte dynamique de construction.
→ Une hausse modérée de la vacance.

Flux pendulaires journaliers 2015:

305 sortants / 48 entrants
Plus de 6 fois plus de sortants que d'entrants.
Parmi les sortants, 55% rejoignent Perpignan et 21,6% restent sur le Pays (Rivesaltes surtout).
Les entrants viennent à 52% des communes voisines du Pays (Rivesaltes et Espira-de-l'Agly).

→ De nombreux actifs sortant quotidiennement du territoire à destination de Perpignan et des communes voisines.

Transports en commun :

Sankeo : Desservi par la ligne 9 (Perpignan - Vingrau, 2 A/R par jour).
LiO : **Traversé mais non desservi par la ligne 500 entre Perpignan et Lansac.**

Gare avec arrêt du train rouge.

→ Une bonne desserte avec les communes voisines des P-O.

→ Des difficultés causées par des questions de compétence des transports en commun et d'inadaptation des horaires et des fréquences.

→ Une voie ferrée en fonctionnement et un arrêt existant du train touristique.

2 - Histoire

Littéralement le nom du village signifie **«maisons dans les rochers»,** Cases » signifiant « Maisons », et «Pène» étant la traduction du mot « Pena » signifiant « Rocher».

Le premier village se trouvait en bordures de l'Agly au lieu-dit Sainte Colombe. Seul un pan de mur vestige de son église, et le tracé d'un puit recouvert par des broussailles, permettent aujourd'hui de le localiser. Le village fut abandonné avant 1263. Les débordements de l'Agly ont été la cause de ce départ, et c'est après cette date que la population vint s'installer à l'intérieur du méandre et construire l'actuel village.
Les XVIème et XVIIème siècles furent émaillés d'invasions, de sièges, d'incursions et d'opérations diverses C'est la guerre perpétuelle, couplée aux épidémies de peste.
En 1774, le village était mentionné sous le nom de Cazas d'Espira, preuve qu'il n'eut son indépendance que très tard.

Dès 1790, des programmes importants de voiries ont été entrepris et furent poursuivis pendant 150 ans.
Le XIXème siècle voit la population du village croître avec l'expansion de la viticulture et la construction de l'usine de traitement du carbonate de calcium.
Comme en témoigne la carte de l'Etat-Major (1820-1866), **le cœur historique de Cases-de-Pène se situe sur la rive gauche de l'Agly, au sommet de la butte existante.**
La forme de ce relief a influencé la disposition des bâtiments. Les rues étroites suivent les courbes de niveaux et d'étroites venelles suivent le sens de la pente. Grâce à cette configuration, la silhouette du village est visible depuis un périmètre éloigné.
Ce centre ancien se caractérise par une urbanisation assez dense et continue, avec des constructions en R+1 et R+2 alignées sur des rues très étroites sans trottoirs et une place centrale, la place de la République.

Source : Carte Etat-Major - Geoportail

3 - Evolution du bourg

Les constructions sont en R+1 et R+2, sur des parcelles de tailles variables. La bâti, linéaire, est venu gagner un peu en épaisseur et certaines constructions sont accessibles par d'étroites impasses. De nombreuses façades sont toujours en pierre apparentes.
La mairie fut déplacée de la place de la République, vers un bâtiment art-déco datant de 1934. Quant à l'ancien cimetière, situé à côté de l'Eglise et à l'emplacement de l'actuel presbytère, il fut déplacé dans les années 1840.
Avant les années 1950, les constructions se sont développées en périphérie directe du bourg historique. Entre les années 50 et la fin du XXème siècle, de nouvelles constructions à usage d'habitation apparaissent essentiellement **au sud du bourg**, sur la rive gauche de l'Agly, sous la forme d'un lotissement. Sur la rive droite, quelques constructions apparaissent également, notamment avec la construction de la zone de l'entreprise **Moulin à huile de l'Agly**, ainsi que les hébergements touristiques des Oliviers de Virginia.

L'habitat s'est très nettement développé entre 1998 et aujourd'hui, en particulier **sur la rive droite, le long de la route de Baixas**. Ces lotissements sont tous constitués de constructions individuelles de type villas 4 faces. Les voies y sont larges et sans issues. L'ensemble est fonctionnellement déconnecté du bourg historique mais aussi de son extension ancienne le long de la RD117.
Ces 20 dernières années ont aussi vu se développer les constructions parmi les espaces interstitiels du «bourg » élargi des années 90, ainsi qu'une extension des lotissements rive gauche, le long de la voie ferrée.

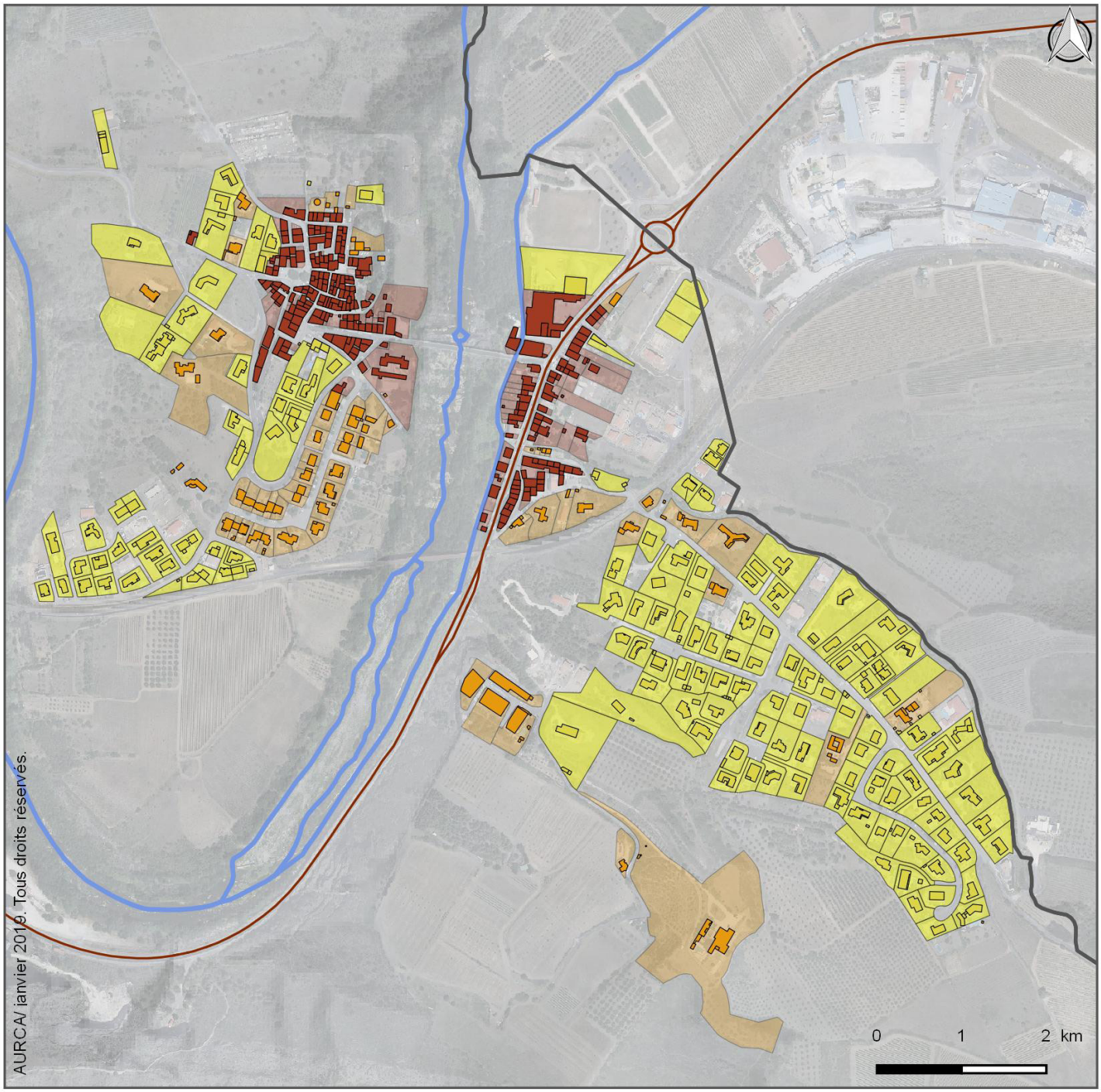
Ainsi, depuis la RD117, la silhouette du village sur son promontoire s'est modifiée avec les extensions urbaines à ses pieds.

Evolution du bâti Cases-de-Pène

Routes principales
Cours d'eau permanent

Périodes de constructions du bâti

Bâti historique
Bâti construit avant 1950
Bâti construit entre 1950 et 1998
Bâti construit entre 1998 et 2018


AURCA/ janvier 2010. Tous droits réservés.
0
1
2 km

4 - Equipements, commerces et services : bilan de l'offre

4.1 - Bilan de l'offre d'équipements et de services

Equipements scolaires et services publics
A l'entrée du bourg, après le pont sur l'Agly, le groupe scolaire, la Poste et face à eux la mairie, l'espace jeune et la salle communale créent une centralité administrative et sociale. Le groupe scolaire constitue un élément fondamental dans la centralité, sur une commune ou les moins de 11 ans représentent 17 % des habitants.

Equipements sportifs et culturels
A l'entrée nord-est du village, une zone d'équipements sportifs vient constituer peu à peu une centralité d'équipements de loisirs. Elle compte un stade, un terrain de basket et une récente aire de fitness.

Services de santé
En matière de santé, aucun médecin n'est présent sur la commune mais un cabinet paramédical a ouvert ses portes en 2017.
Des kinésithérapeutes sont installés sur l'avenue du Maréchal Joffre, à proximité d'une clinique vétérinaire.
La municipalité souhaite proposer une offre de santé adaptée à une population croissante.

Autres services
Village s'étant développé ces dernières années, Cases-de-Pène ne dispose pas encore de services aux particuliers et ses éléments de centralités restent limités.

Face à l'absence d'offre médicale, les habitants souhaitent vivement l'ouverture d'un centre médical.

Contrairement à Estagel, la RD117 ne traversant pas le coeur ancien du village, peu d'activités s'y sont développées. Néanmoins, on observe un regroupement d'activités entre la cave et le pont sur l'Agly permettant d'accéder au village : boulangerie, cabinet vétérinaire, cave, futur cabinet paramédical.

Animations et festivités

Les animations culturelles et les nombreuses associations dynamiques sont considérées comme des atouts. Toutefois, l'offre culturelle serait à développer.

Le **festival Cap à Cases,** depuis 12 ans, soutient et met en avant des groupes de musique du département en proposant une programmation musicale variée.
L'évènement à lieu sur l'espace Jean-Marie Albarel, en arrière de l'école.

Les châteaux de Jau et de Pena organisent diverses animations : expositions, portes ouvertes, dégustations...

Ponctuellement, des séances de cinéma peuvent être proposées en plein air l'été, des concerts, fête de la St Jean, marché nocturne de produits locaux ... viennent animer l'espace Jean-Marie Albarel.

Des concerts peuvent également avoir lieu à l'église Ste Colombe ou à la salle des fêtes.

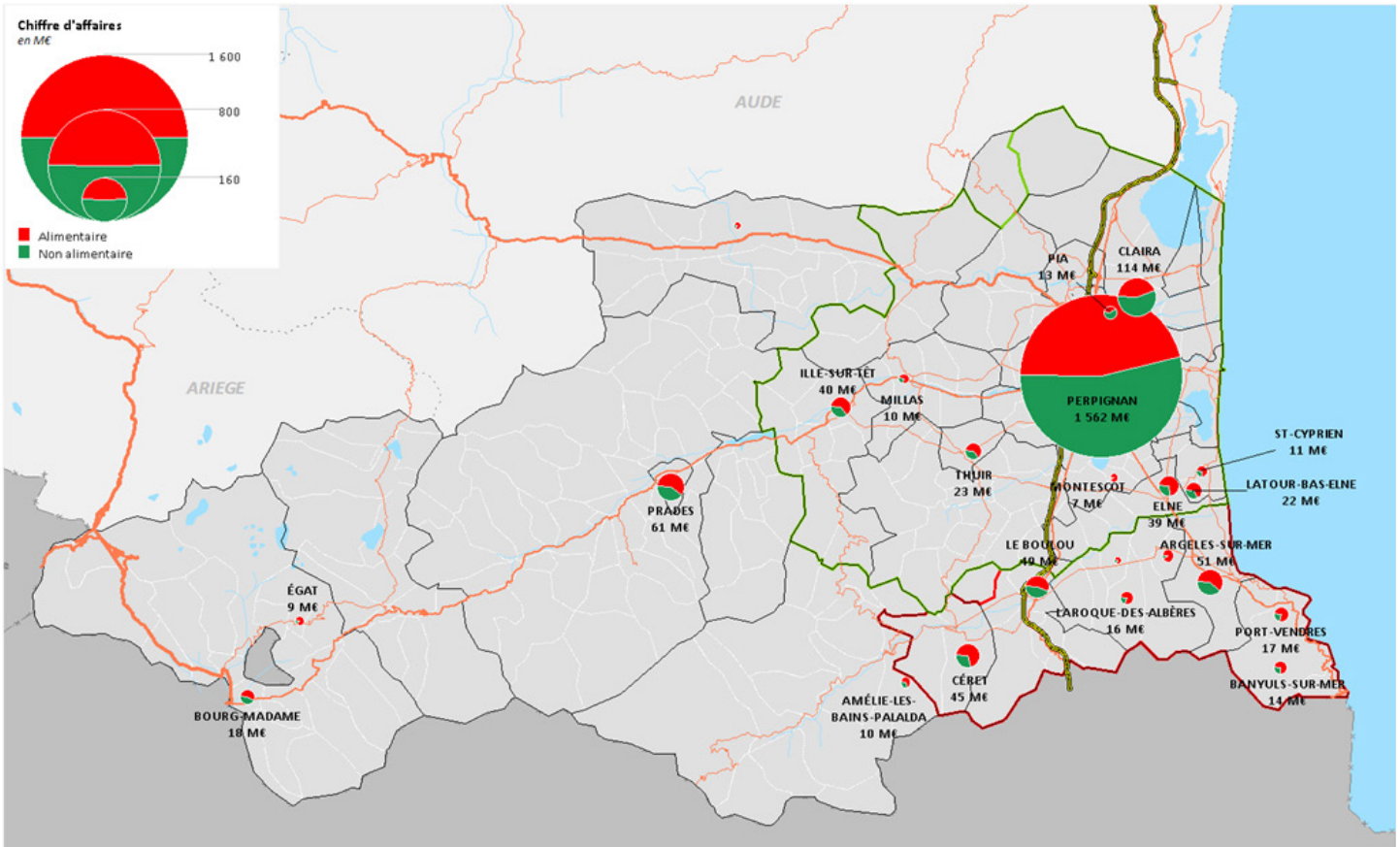
4.2 - BILAN DE L'OFFRE COMMERCIALE SUR LA COMMUNE

Le poids des principaux pôles environnants :

- Une position dominante de l'agglomération de Perpignan.

- Une absence de pôles commerciaux structurants à l'échelle départementale sur le territoire de la Vallée de l'Agly.

- **CASES DE PENE** se situe **à moins de 15 minutes du pôle commercial « Espace Roussillon »** sur les communes de Claira et Rivesaltes.



Source : Observatoire du Commerce et de la Consommation CCI des Pyrénées-Orientales / Enquête flux de consommation 2010

4.2 - BILAN DE L'OFFRE COMMERCIALE

Organisation spatiale de l'offre commerciale dans le centre-bourg :

1 entreprise recensée par la commune en 2019.

- Une offre commerciale **100% alimentaire.**
- Absence de centralité commerciale et urbaine.
- Une offre commerciale très limitée pour une commune de 920 habitants.

Source : CCI des Pyrénées-Orientales / Enquête commerces 2019

En raison du faible nombre de commerçants sur la commune, pas de possibilité d'analyser les questions qualitatives (évolution chiffres d'affaires, clientèle, projets, attentes) sous peine de perte de confidentialité des données.

La vacance commerciale

1 local vacant en bordure de la RD 117.

Bilan de l'offre commerciale :

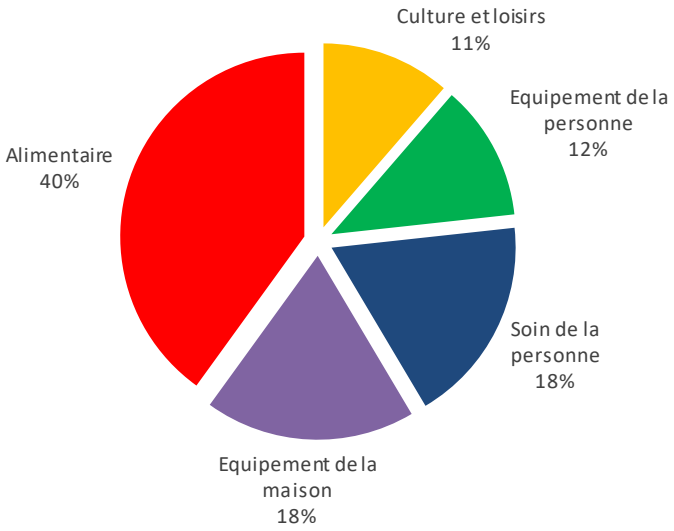
- **Un manque d'offre commerciale sur la commune;**
- **Une offre commerciale qui ne répond pas aux besoins de la population ce qui génère une évasion importante vers les pôles commerciaux environnants;**
- **Des possibilités de développement commercial.**

5 - Analyse de la consommation des ménages

5.1 - Marché théorique

Dépenses des ménages de Cases-de-Pène : 4 M d'euros.

Répartition par produits



Le besoin de faire venir des commerces de proximité (épicerie) et des services (banque avec distributeur de billets) a été plébiscité lors de la concertation publique.

Budget annuel moyen par ménage en 2017

	CASES DE PENE	Pays de la Vallée de l'Agly
Alimentaire	6 578 €	6 119 €
Equipement de la personne	1 961 €	1 810 €
Equipement de la maison	3 039 €	2 588 €
Culture et loisirs	1 863 €	1 573 €
Soin de la personne	2 991 €	2 699 €
TOTAL	**16 431 €**	**14 789 €**

5.2 - HABITUDES DE CONSOMMATION DES HABITANTS DE LA COMMUNE

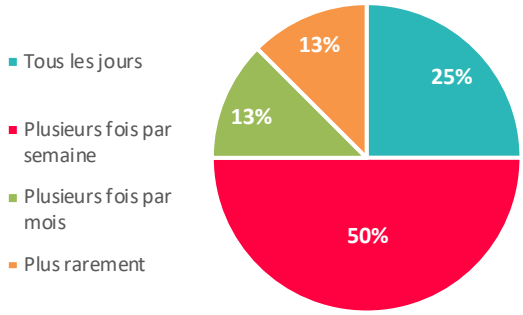
Les changements des habitudes de consommation

67% des ménages rencontrent des freins à la fréquentation des commerces.

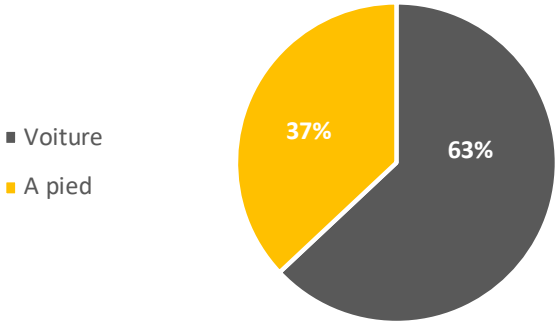
Les principales raisons sont:

- L'absence de diversité de l'offre (65% des réponses);
- Une offre plus intéressante à proximité (35% des réponses);
- Une qualité des produits non satisfaisante (35% des réponses).

La fréquence de consommation



Les modes de déplacements



Les autres activités pratiquées

74% des ménages n'effectuent pas d'autres activités (en-dehors des achats) **dans le centre-bourg.**

Pour les autres ménages, le centre-bourg est également un lieu pour effectuer des démarches administratives (44% des réponses) ou se rendre chez le médecin (44% des réponses)

Les principaux constats :

- **62% des ménages** effectuent leurs achats **à l'extérieur de la commune de Cases-de-Pène** en raison d'une absence d'offre sur la commune.
- **50% des ménages** qui réalisent des achats dans le commerce de la commune, le font plusieurs fois par semaine.
- **63% des ménages** se déplacent en voiture et un ménage sur deux rencontre des difficultés de stationnement.

5.2 - HABITUDES DE CONSOMMATION DES HABITANTS DE LA COMMUNE

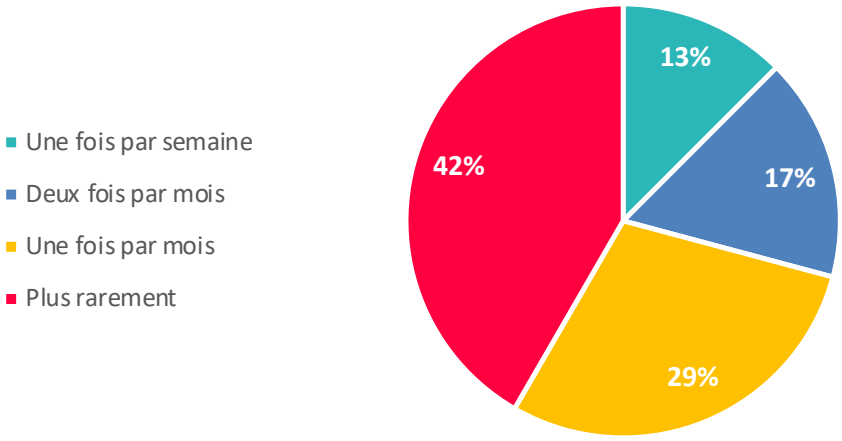
La fréquentation des marchés de plein air

64% des ménages de Cases-de-Pène fréquentent un **marché de plein air.**

Les deux marchés les plus fréquentés sont ceux des communes de **RIVESALTES** (65% des réponses) et **SAINT-LAURENT-DE-LA-SALANQUE** (20% des réponses)

La principale raison évoquée justifiant la non-fréquentation des marchés est l'inadéquation des horaires pour les personnes qui travaillent.

42% des ménages fréquentent rarement un marché de plein-air.



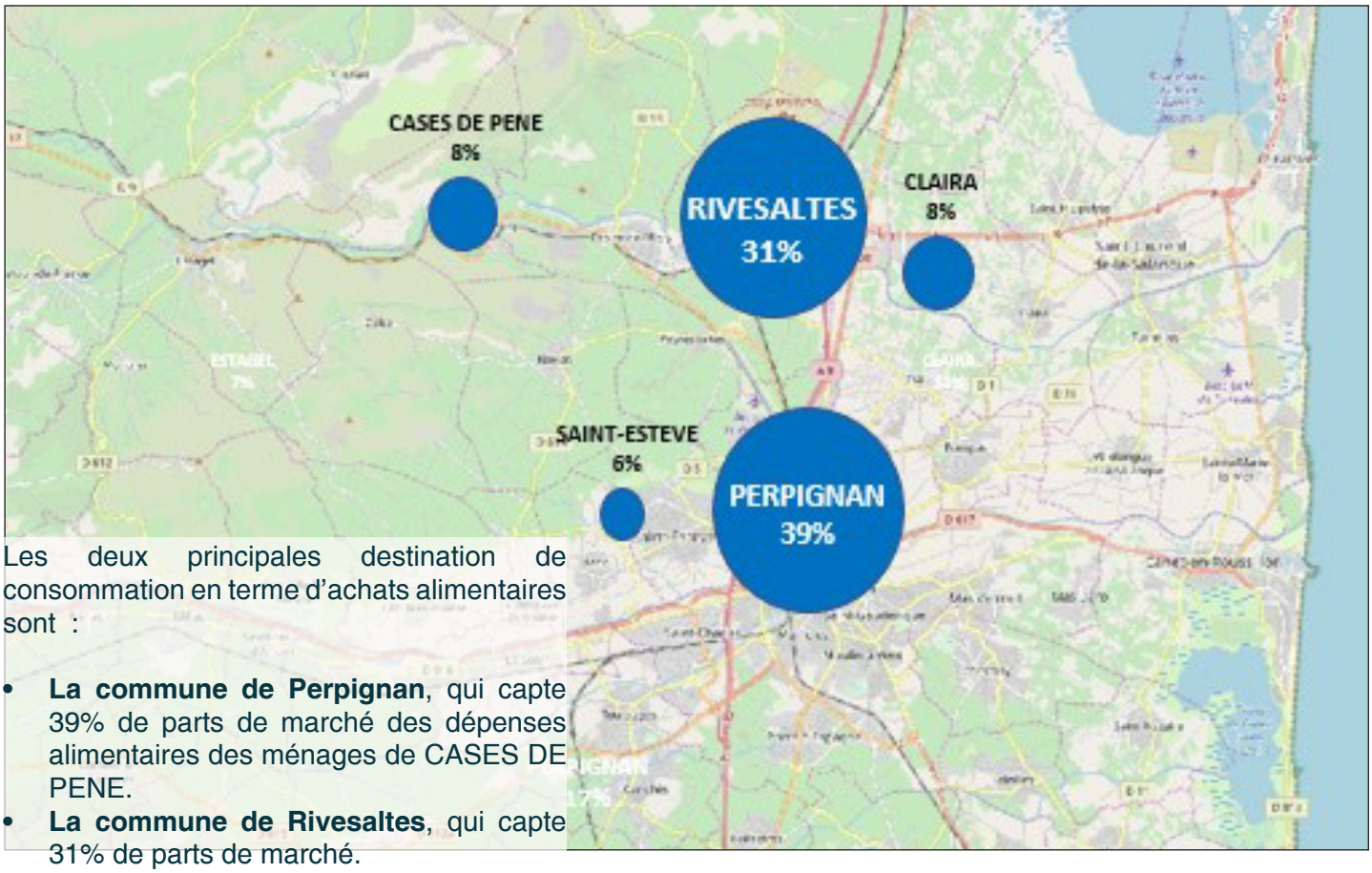
5.2 - HABITUDES DE CONSOMMATION DES HABITANTS DE LA COMMUNE

Pour les achats alimentaires

Les principales formes de vente ***:***

	Parts de marché TOTAL ALIMENTAIRE	PAIN	PATISSERIE	FRUITS ET LEGUMES	VIANDE	POISSONS	EPICERIE	PRODUITS SURGELES
Commerce traditionnel	**28%**	**66%**	**62%**	19%	17%	16%	10%	-
Grandes Surfaces	**63%**	30%	36%	**56%**	**68%**	**77%**	**90%**	**93%**
Dont hard-discount	***4%***	*2%*	-	*4%*	*2%*	-	*12%*	*5%*
Direct producteur	**4%**	-	-	14%	6%	2%	-	-
Marché	**2%**	-	-	9%	-	5%	-	-
Autres formes de vente	**3%**	4%	2%	2%	9%	-	-	8%
Total	**100%**	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Les destinations de consommation ***:***



Les deux principales destination de consommation en terme d'achats alimentaires sont :

- **La commune de Perpignan**, qui capte 39% de parts de marché des dépenses alimentaires des ménages de CASES DE PENE.
- **La commune de Rivesaltes**, qui capte 31% de parts de marché.

Les principaux constats :

- Les comportements d'achats des ménages **en alimentaire sont très orientés** vers les Grandes Surfaces: **63% des dépenses tous produits confondus dans les Grandes Surfaces,** contre 28% dans le commerce traditionnel.

- **Le commerce traditionnel est bien positionné** pour les achats de pain/pâtisserie.

5.2 - HABITUDES DE CONSOMMATION DES HABITANTS DE LA COMMUNE

Pour les achats non alimentaires

Les principales formes de vente ***:***

	Parts de marché TOTAL NON ALIMENTAIRE	Equipement de la personne	Electroménager	Mobilier
Commerce traditionnel	**11%**	22%	4%	5%
Grandes Surfaces	**71%**	55%	86%	77%
Internet	**14%**	17%	10%	16%
Marché	**1%**	3%	-	-
Autres formes de vente	**2%**	3%	-	2%
Total	**100%**	100%	100%	100%

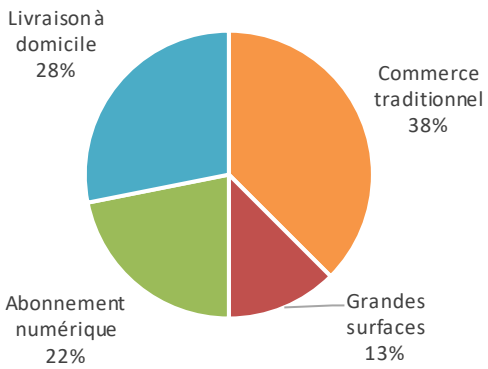
Les destinations de consommation ***:***

Pour les achats de produits non-alimentaire, les principaux lieux d'achats sont

CLAIRA/RIVESALTES (62% de parts de marché)

ET PERPIGNAN (44% de parts de marché)

Les formes de vente pour la presse et les journaux:



Pour les achats de journaux, les principaux lieux d'achats sont :

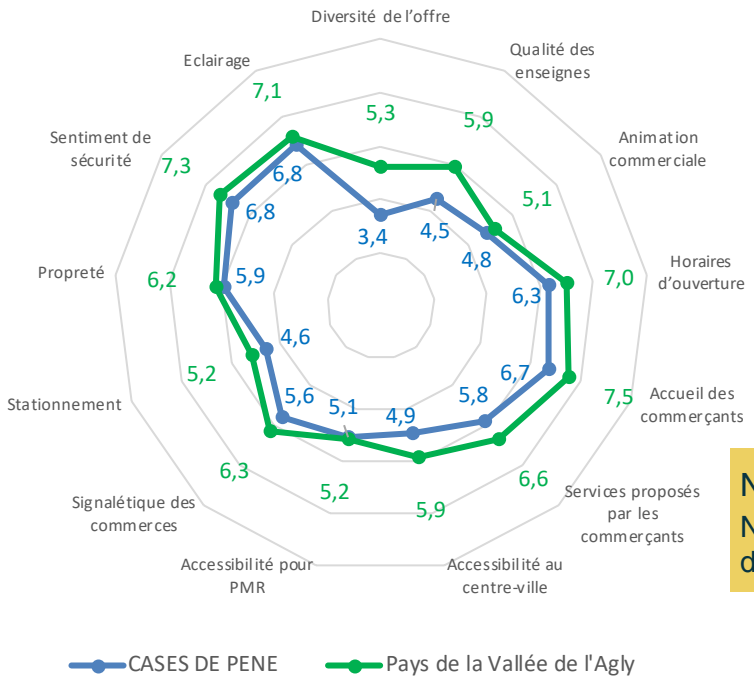
- **Perpignan** (31% de parts de marché)
- **Saint-Estève** (25% de parts de marché)

Principaux constats

- Les comportements d'achats des ménages **en non-alimentaire** sont orientés vers les **Grandes Surfaces: 71% des dépenses tous produits confondus**, ce qui est supérieur à la moyenne départementale de 65%.
- **Le e-commerce capte** 14% de parts de marché.
- **38% des achats de journaux** sont réalisés **dans le commerce traditionnel.**

5.3 - OPINIONS DES MÉNAGES

Critères de satisfaction



Les ménages de Cases-de-Pène sont **globalement satisfaits de leur commune** (éclairage, sécurité). Par contre, ils attribuent de faibles notes à l'offre commerciale en raison de sa pénurie.

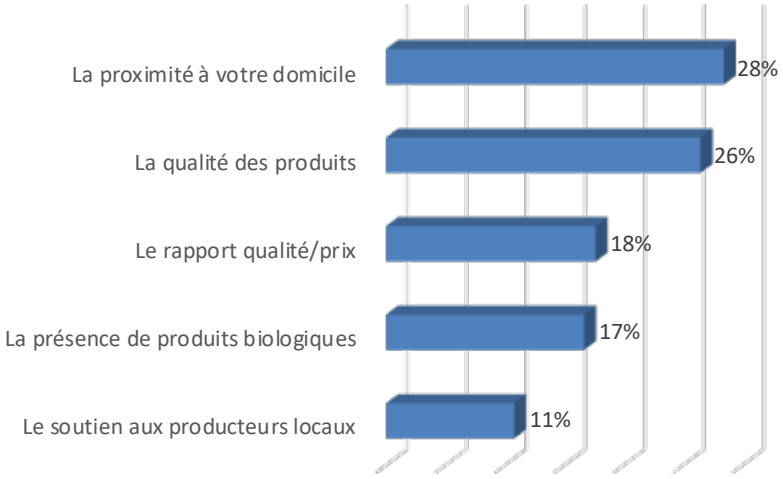
Ils regrettent justement **un manque de diversité de l'offre.**

Note moyenne générale : **5,5 / 10**
Note moyenne à l'échelle du Pays de la Vallée de l'Agly : **6,2 / 10**

Consommation des produits de terroir

95% des ménages sont intéressés par une boutique de produits du terroir.
Les critères pour ces achats sont détaillés dans le diagramme ci-contre.

Le 1er critère d'actes d'achats serait la proximité à leur domicile.



5.3 - OPINIONS DES MÉNAGES

Les commerces et services manquants

98% des ménages pensent qu'il manque des commerces et services sur la commune.

Les types d'activités les plus citées sont :

- Commerce alimentaire;
- Des services médicaux;
- Un point « relais colis »;
- Un restaurant traditionnel.

Les actions pour favoriser l'attractivité commerciale

Trois principaux enjeux sont : **le stationnement, la qualité des espaces publics et le regroupement des commerces et services.**

Bilan de l'analyse de la consommation des ménages :

- **Un budget annuel de consommation courante largement supérieur à celui des ménages du Pays de la Vallée de l'Agly.**
- **Des habitudes de consommation peu orientées vers les marchés de plein air.**
- **Un degré de satisfaction général de l'offre commerciale plutôt bas.**

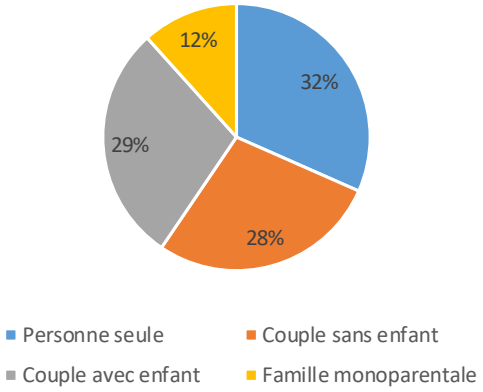
6 - Habitat et foncier

6.1 - Caractérisation des habitants

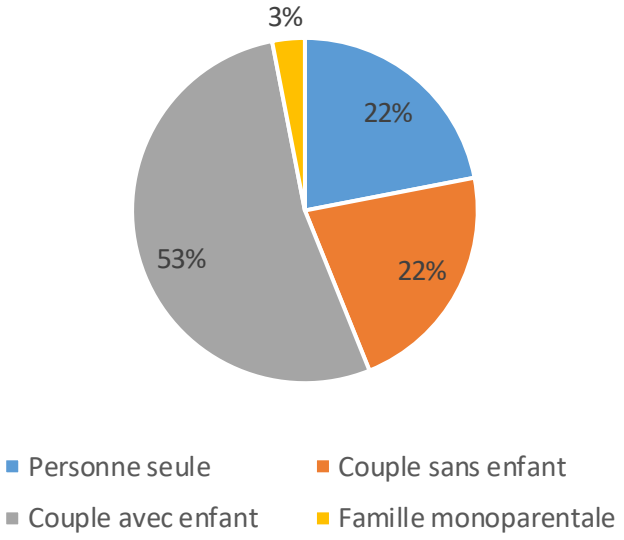
La population de Cases-de-Pène est en nette croissance avec une variation annuelle de la population de +2,9% dont +2% dus au solde apparent des entrées et des sorties.
Cette population est très jeune (indice de vieillissement de la population de 0,3), avec un revenu fiscal plus élevé que sur l'ensemble du Pays de la vallée de l'Agly et du Département.

Il apparaît une concentration de la population de Cases-de-Pène au sein du centre-bourg historique, au bas de la rue Victor et de part et d'autres de la rue de l'hôtel de ville.
Les ménages les plus importants (familles de plus de 3 personnes) sont plutôt situés en périphérie du village, les lotissements des hauts de l'Agly et du clos de l'Ermitage.

Structure des ménages en 2015 sur l'APVA (INSEE)



Structure des ménages en 2015 sur la commune (INSEE)

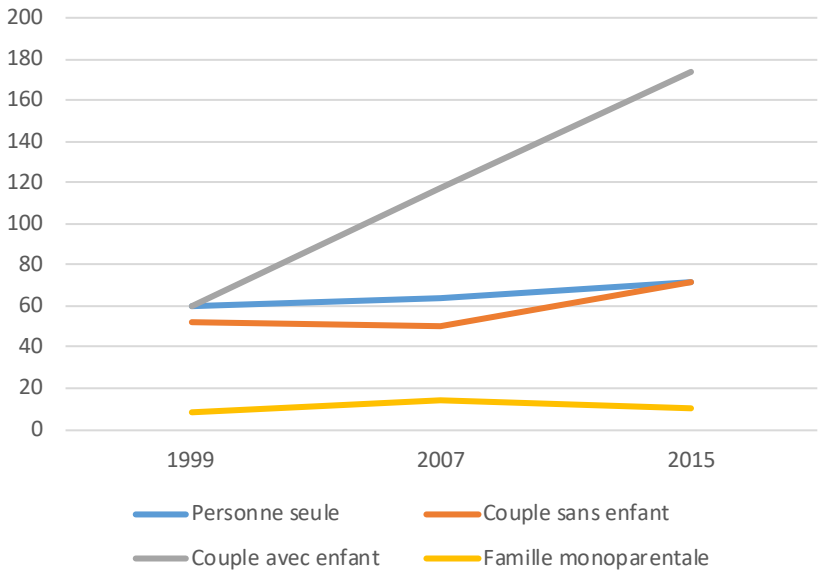


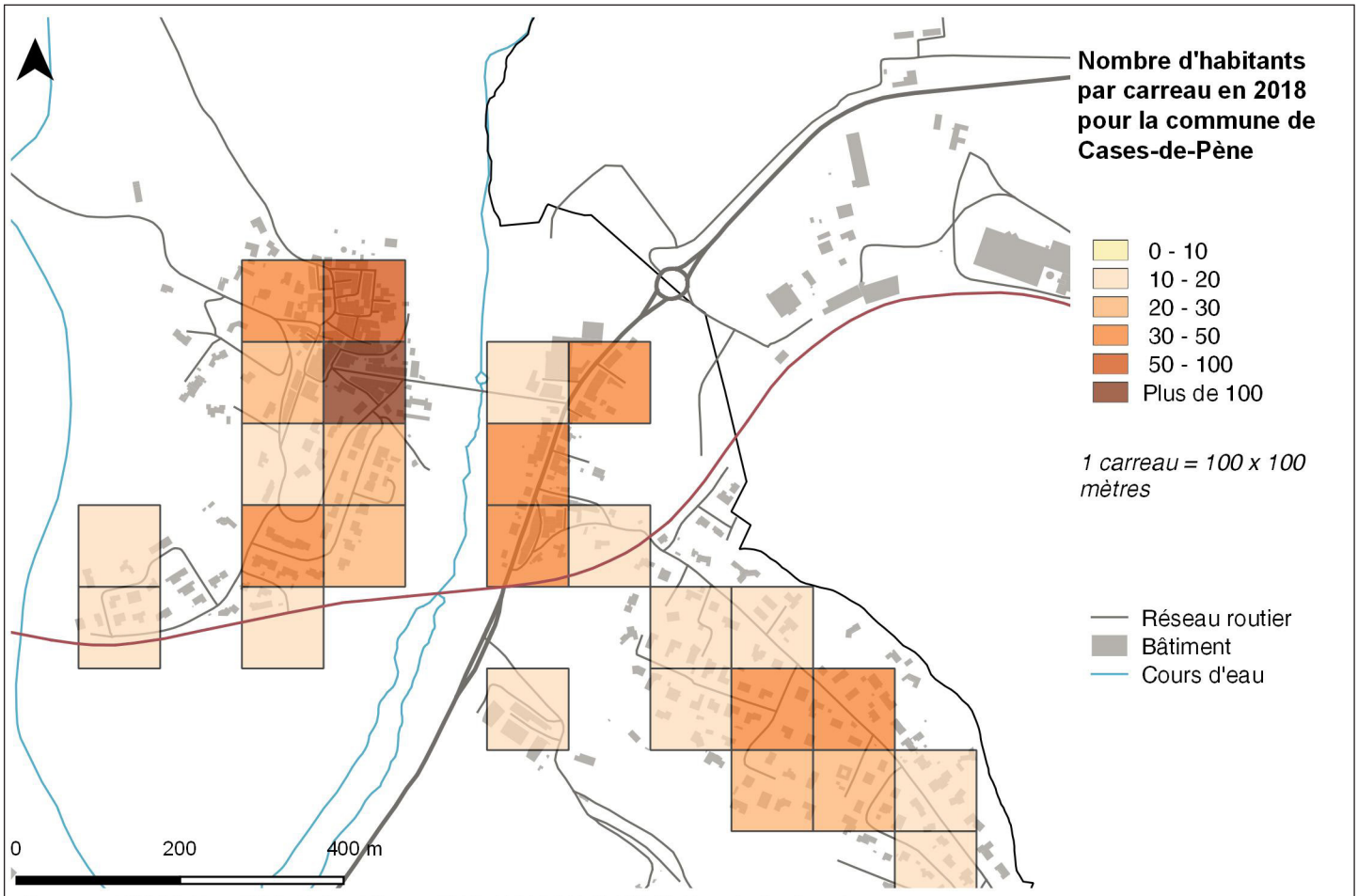
En lien avec le desserrement des ménages, constaté également sur d'autres territoires, Cases-de-Pène connaît une augmentation de son nombre de ménages mais une diminution de leur taille, passant de 3,2 occupants par logements en 1968 à 2,7 occupants par logements en 2016.

- La proportion des personnes seules a diminué de 11 points entre 1999 et 2015, ce type de ménage à évolué de +20% sur cette période.
- De même, la part des couples sans enfants a perdu 7 points malgré une croissance de +38% sur la même période.
- En revanche, on observe une nette augmentation de la part des couples avec enfants (+ 20 points) sur cette même période, soit une hausse de +190% de ce type de ménages.

Cases-de-Pène connaît une forte hausse des ménages au profil «familial», les couples avec enfants.

Evolution des ménages sur la commune (INSEE)





Sources : IGN BD Topo 2018, Majic - Filocom 2018, AURCA/ juillet 2019. Tous droits réservés.

Sources : IGN BD Topo 2018, Majic - Filocom 2018, AURCA/ juillet 2019. Tous droits réservés.

6.2 - CARACTÉRISATION DU PARC DE LOGEMENTS (DONNÉES INSEE 2016, FILOCOM 2015)

Sur Cases-de-Pène, **83% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires.**

La typologie de logements se répartie comme suit:

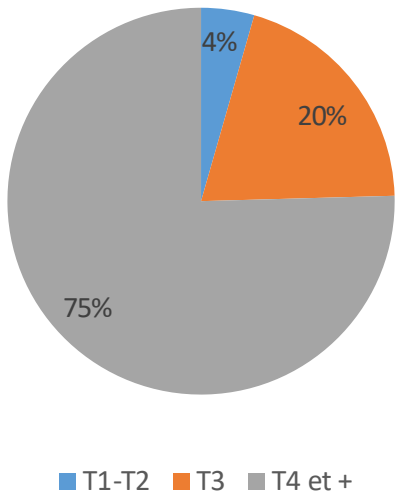
- **84,4% de résidences principales;**
- 6,2% de résidences secondaires;
- 9,3% de logements vacants.

Taille des résidences principales :

- **1% de logements de 1 pièce;**
- 3,5% de logements de 2 pièces;
- 20% de logements de 3 pièces;
- 34% de logements de 4 pièces;
- **41,5% de logements de 5 pièces ou plus.**

Les résidences principales sont majoritairement des grands logements (4 ou 5 pièces) en cohérence avec le profil familial des ménages.

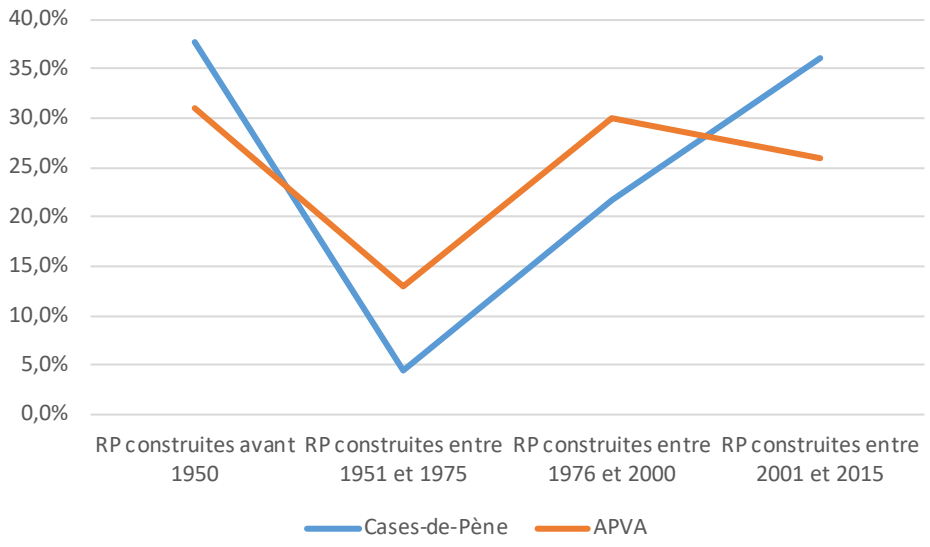
Répartition des résidences principales par taille des logements en 2015 à Cases-de-Pène (Source: INSEE)



Période de construction des résidences principales :

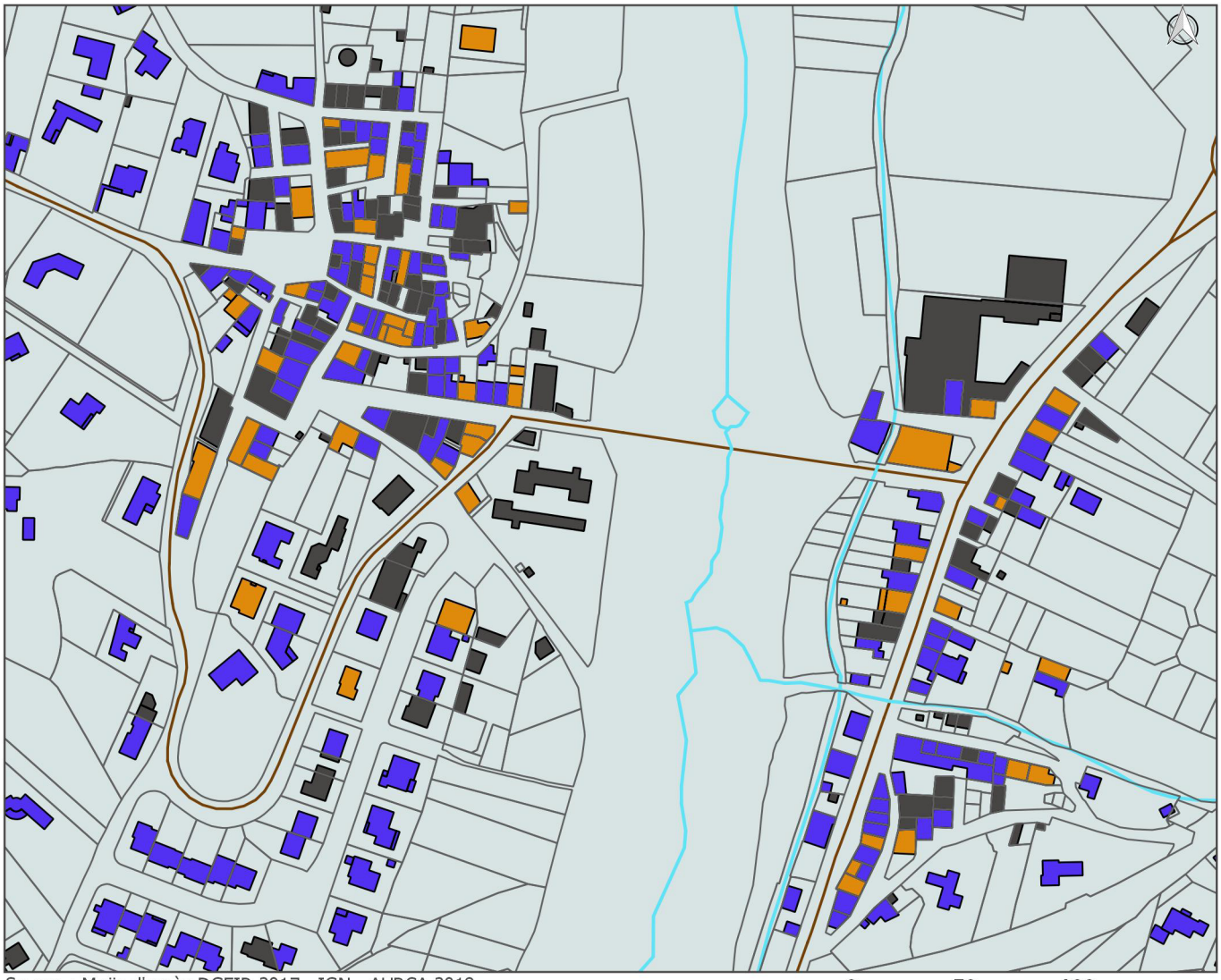
- **37,8% avant 1950;**
- 4,4% entre 1950 et 1974;
- 21,7% entre 1975 et 2000;
- 36,2% après 2000.

L'évolution des résidences principales de Cases-de-Pène ne suit pas l'inflexion connue par le Pays de la Vallée de l'Agly mais traduit un dynamisme fort de la construction.



Cases-de-Pène compte 2 logements locatifs sociaux de type T4 en 2018 (données SITADEL au 1er janvier 2018), gérés par l'OPH des Pyrénées-Orientales.

CASES-DE-PENE - Statut d'occupation des logements (Données MAJIC-DGFIP)



Source : Majic d'après DGFIP, 2017 - IGN - AURCA 2019

0 50 100 m

- Cours d'eau permanent
- Route principale
- Batiments
- Parcellaire
- Bâtiment au logement potentiellement occupé par le locataire
- Bâtiment au logement potentiellement occupé par le propriétaire

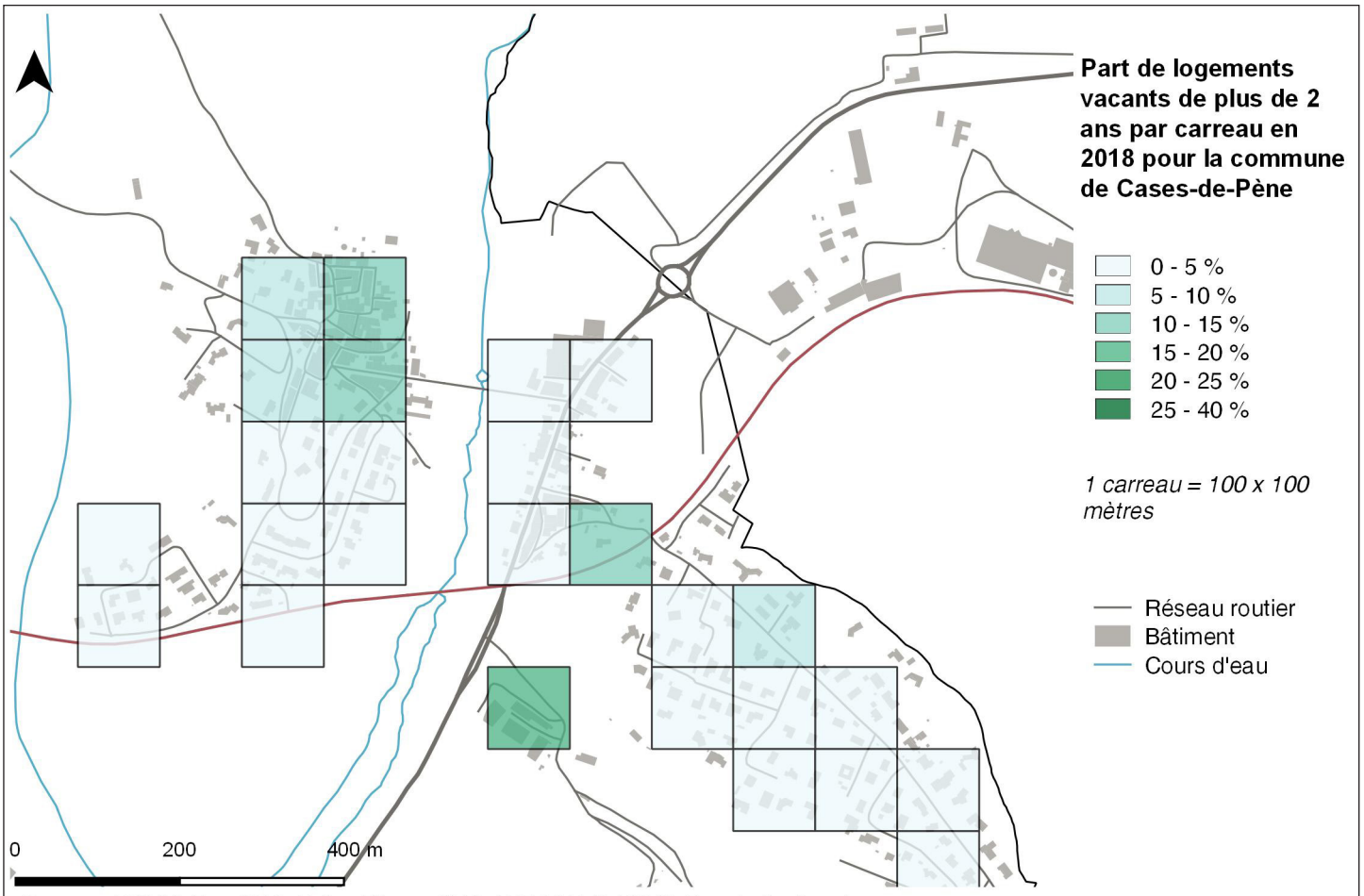
6.3 - Potentiel de renouvellement urbain (données INSEE 2015 - MAJIC - FILOCOM 2018)

Les logements vacants représentent **9,3% des logements de la commune en 2015.**
Ces logements vacants se concentrent sur le centre ancien.

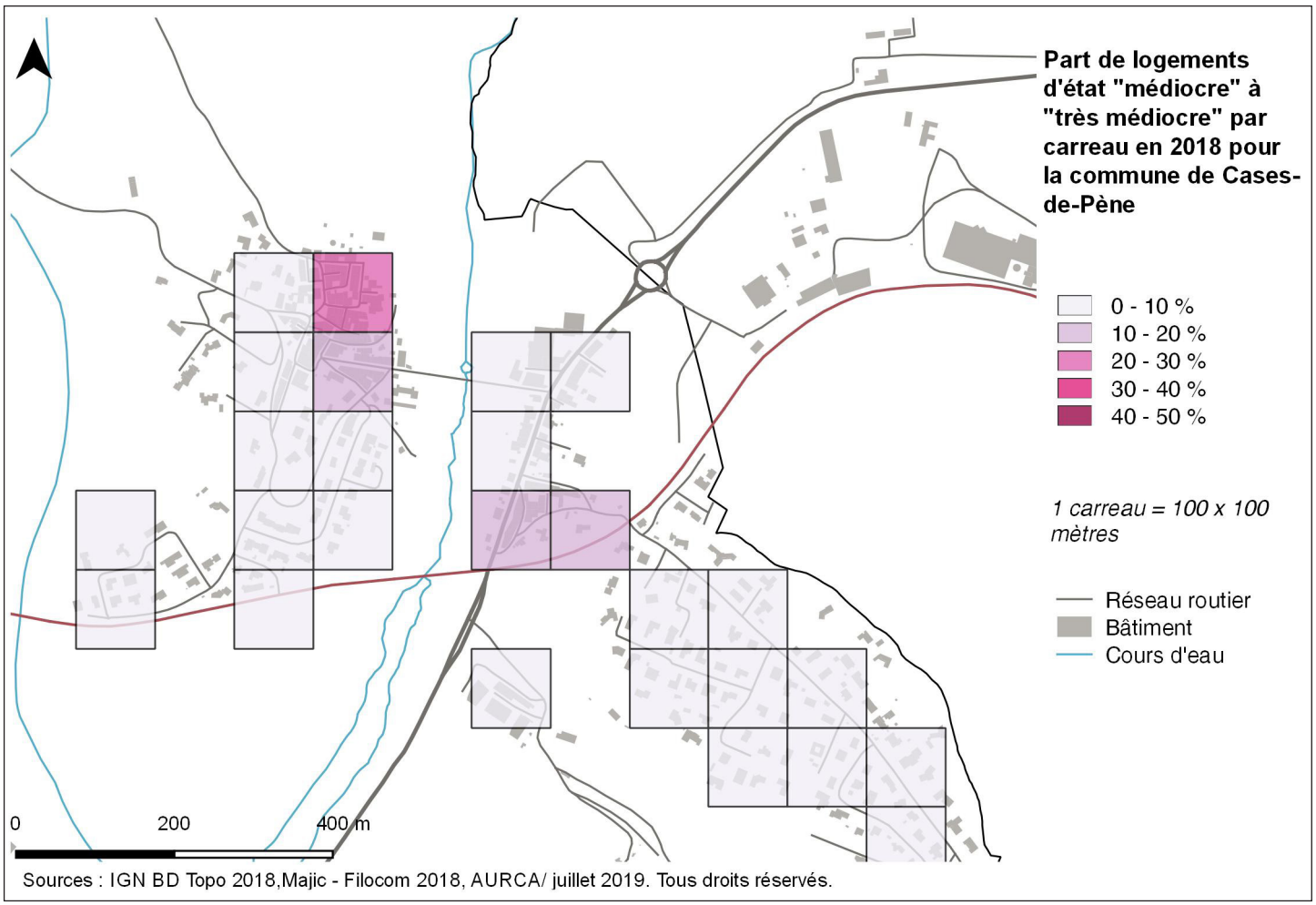
L'identification des logements dégradés est faite à partir de la classification établie par la DGI, à partir d'une nomenclature type comportant 8 catégories.
Ainsi, notre étude s'intéresse aux logements médiocres (catégorie 7) et logements très médiocres (catégorie 8).
Sur Cases-de-Pène, ces logements sont concentrés dans le centre-bourg historique et une analyse plus fine de leur localisation montre que certains îlots doivent être pris en charge rapidement.

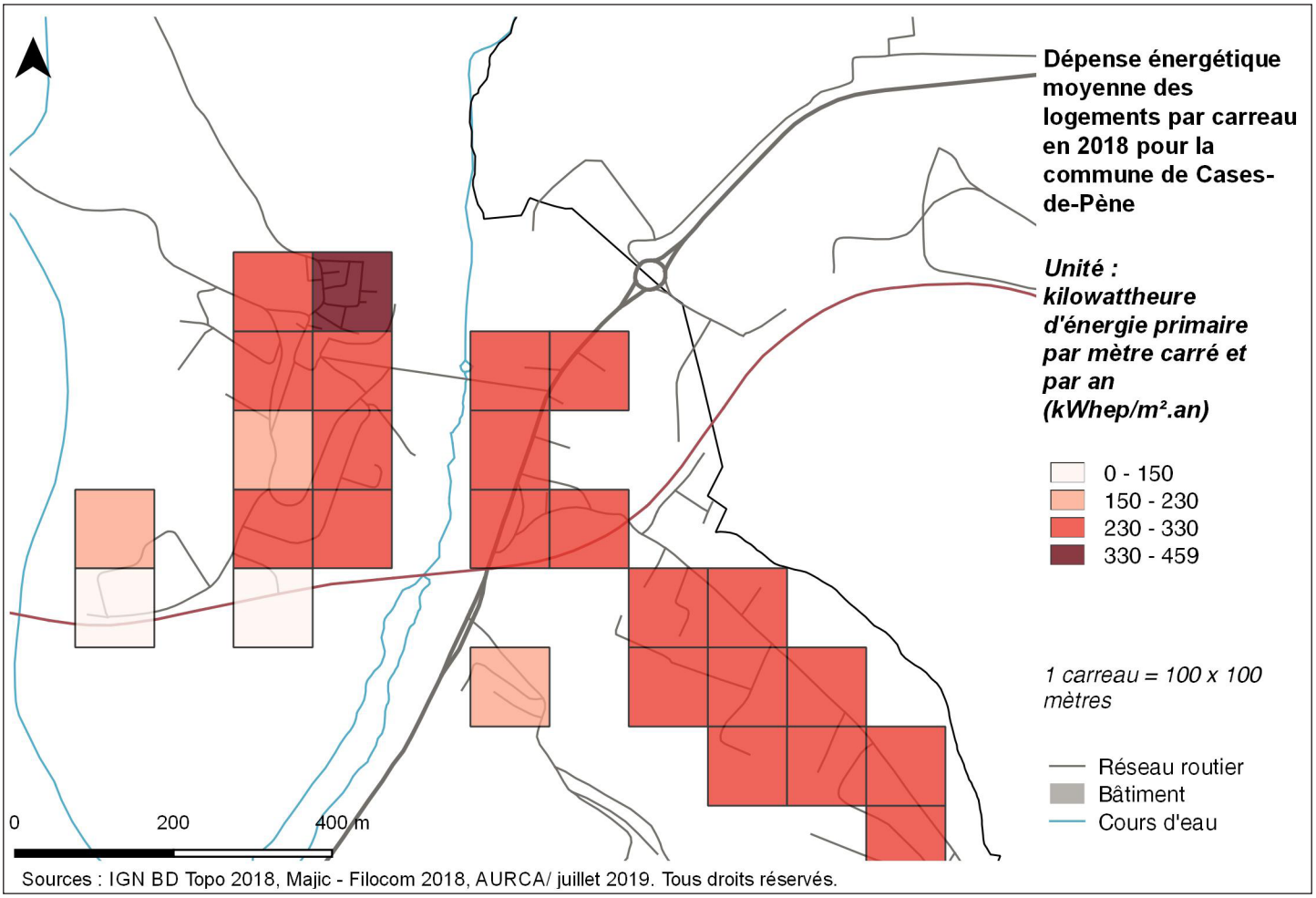
Au delà de la difficulté que peut représenter la reconquête de la vacance et des logements dégradés, la rénovation énergétique des constructions demeure prioritaire à Cases-de-Pène, étant donné que, d'après le document ci-contre, la dépense énergétique des logements est trop importante en centre historique. Cette dépense énergétique calculée par m² prend en compte le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement de l'habitation. Basée sur cette mesure, l'étiquette énergie attribuée par le DPE (depuis 2007) permet aux acheteurs d'évaluer la performance énergétique de leur futur logement

Le seuil de la classe C, de 91 à 150 kWep/m² est considéré comme une consommation proche des standards encore récemment en application dans la réglementation thermique RT2005 en vigueur jusqu'à fin 2012.



Sources : IGN BD Topo 2018, Majic - Filocom 2018, AURCA/ juillet 2019. Tous droits réservés.


Part de logements d'état "médiocre" à "très médiocre" par carreau en 2018 pour la commune de Cases-de-Pène
0 - 10 %
10 - 20 %
20 - 30 %
30 - 40 %
40 - 50 %
1 carreau = 100 x 100 mètres
Réseau routier
Bâtiment
Cours d'eau
0
200
400 m
Sources : IGN BD Topo 2018,Majic - Filocom 2018, AURCA/ juillet 2019. Tous droits réservés.

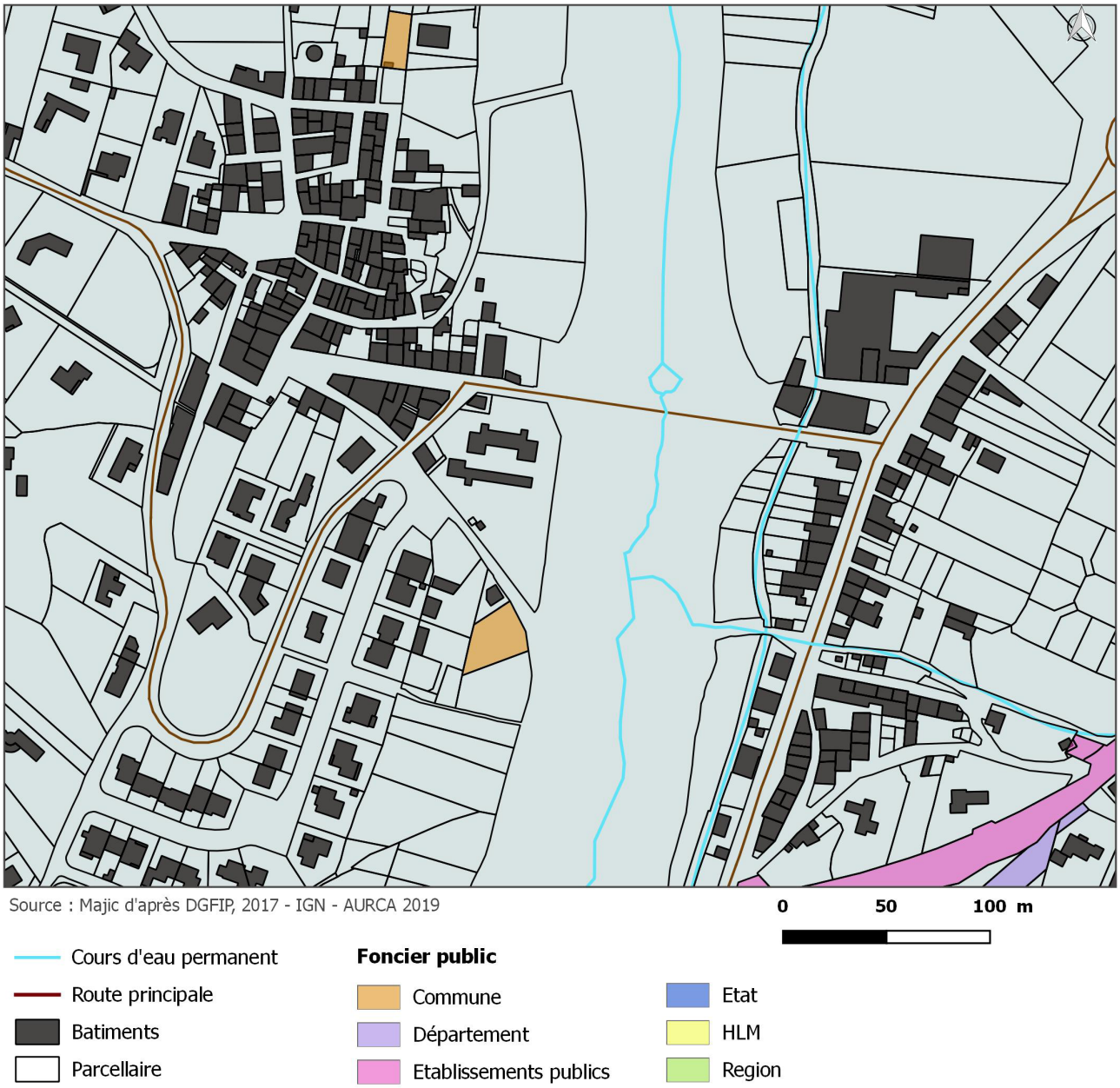

Dépense énergétique moyenne des logements par carreau en 2018 pour la commune de Cases-de-Pène
Unité : kilowattheure d'énergie primaire par mètre carré et par an (kWhep/m².an)
0 - 150
150 - 230
230 - 330
330 - 459
1 carreau = 100 x 100 mètres
Réseau routier
Bâtiment
Cours d'eau
0
200
400 m
Sources : IGN BD Topo 2018, Majic - Filocom 2018, AURCA/ juillet 2019. Tous droits réservés.

6.4 - Localisation du foncier public (données MAJIC - DGFIP 2017)

Le repérage du potentiel foncier public, qu'il soit communal, départemental, propriété d'un établissement public ou organisme associé (ex : SNCF), de la Région, de l'Etat, ou d'un gestionnaire d'HLM, met en évidence les secteurs pour lesquels le foncier est a priori sécurisé et pourra affiner et orienter les propositions sur les secteurs d'intervention lors de la phase stratégie de l'étude.

La localisation du foncier public alimentera, au cas par cas, l'analyse des scénarios de revitalisation proposés et permettra d'identifier des secteurs d'intervention.

CASES-DE-PENE - Foncier public (Données MAJIC-DGFIP)



7 - Centralités identifiées

La place de la République, au sommet de la butte existante sur laquelle est bâti le village est la centralité historique de la commune.
Elle jouait dans le passé le rôle de centralité administrative (avec la Mairie), mais aussi sociale, et les habitants pouvaient s'y rencontrer près de la fontaine.

Aujourd'hui, la place constitue toujours un espace de respiration dans un bourg aux petites rues étroites, il est arboré et des éléments anciens ont été conservés: fontaine des vins (symbole de village viticole), pompe. Néanmoins, la voiture occupe une grande partie de l'espace qui reste très minéral et peu qualitatif. La place ne joue plus son rôle de centralité et mériterait une requalification.

Au cours de la première moitié du XXème siècle, avec le déplacement de la Mairie «en bas» du village, une centralité s'est créée en entrée de bourg, sur la rive droite de l'Agly, autour de la Mairie, de l'école et autour d'un moulin déjà signalé sur la carte de l'Etat-Major.
Cet ensemble est physiquement séparé du centre historique par l'Agly.
A proximité de l'école, l'espace Jean Albarel est un lieu d'animation et de convivialité pour le village.

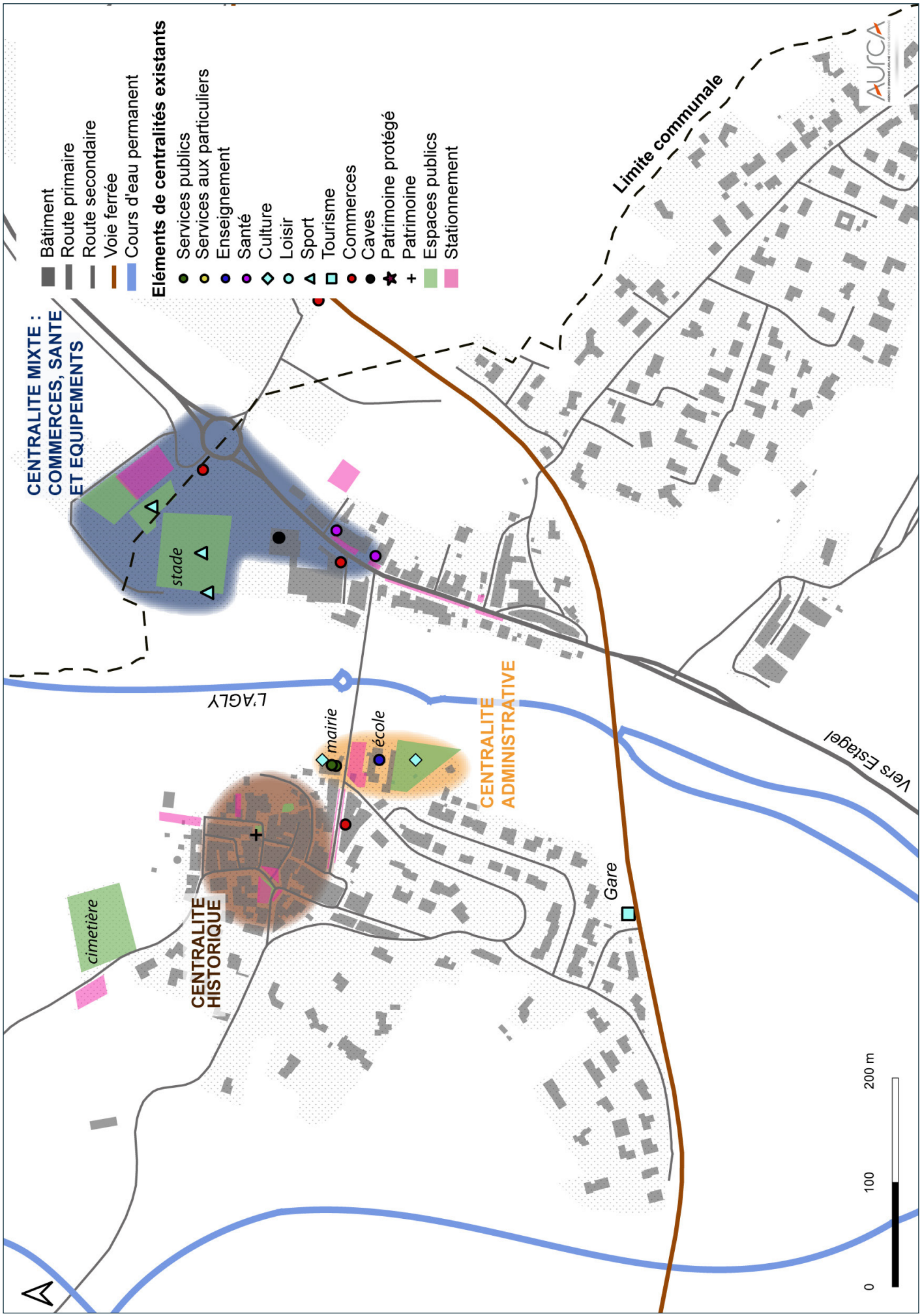
Plus récemment, la centralité tend à se placer à l'est, sur la RD117 le long de laquelle se trouvent quelques commerces (cave, boulangerie) mais également les seuls équipements de santé de la commune (cabinet vétérinaire et cabinet paramédical).
Cette **centralité fonctionnelle en devenir**, bénéficiant de la présence de stationnement et de facilité d'accès, est relativement diffuse. L'espace est encore peu structuré et peu qualitatif, malgré le positionnement en entrée du bourg.

Pont sur l'Agly - Source : AURCA

Place de la Républqiue - Source : AURCA

Ecole - Source : AURCA

Cases-de-Pène est un petit village qui a vu sa population augmenter considérablement ces dernières décennies et qui attire encore énormément les nouveaux habitants, essentiellement en raison de sa proximité directe avec Perpignan et les pôles de la plaine du Roussillon. Mais cette croissance démographique rapide n'a pas pu être suivie d'une adaptation de l'offre d'équipements, commerces et services en corrélation avec à la typologie des nouveaux résidents.
Malgré des efforts en matière d'équipements sportifs, le village souffre d'un manque d'aménités, compensé toutefois par sa proximité avec les grands pôles voisins, Perpignan, Rivesaltes...


Bâtiment
Route primaire
Route secondaire
Voie ferrée
Cours d'eau permanent
Eléments de centralités existants
Services publics
Services aux particuliers
Enseignement
Santé
Culture
Loisir
Sport
Tourisme
Commerces
Caves
Patrimoine protégé
Patrimoine
Espaces publics
Stationnement
CENTRALITE MIXTE : COMMERCES, SANTE ET EQUIPEMENTS
stade
Limite communale
L'AGLY
mairie
école
CENTRALITE ADMINISTRATIVE
CENTRALITE HISTORIQUE
cimetière
Gare
Vers Estagel
0
100
200 m

8 - Accessibilité et circulation

L'accès au bourg peut se faire :
- par la RD117 puis la RD59 depuis Espira de l'Agly ou Estagel, voie de transit,
- par la RD59 depuis Tautavel au nord, accès direct au centre historique, voie de desserte,
- la route «Traverse de Baixas», au sud-est du territoire, depuis Baixas, se raccordant à la RD117, voie de desserte.

La RD117 reliant Cases-de-Pène à Perpignan est l'axe le plus fréquenté, avec une forte présence de poids lourds.

A noter que l'accès ferroviaire (touristique) au sud du village, se trouve parmi un secteur de lotissements, isolé du centre ancien.

Le bourg de Cases-de-Pène s'est assez tôt partagé entre le bourg historique «en haut» et ses faubourgs, le long de la RD117, les 2 ensembles étant séparés physiquement par l'Agly.

Très tôt, cette route a structuré la morphologie du bourg, accentuant peu à peu sa **bipolarité.**

La traversée de Cases-de-Pène par la RD117, ne donne pas à voir l'épaisseur du bourg, peu de perception du village rive gauche, masqué par un front bâti quasi continu.

L'accès au village par la RD59, en traversant le pont sur l'Agly, permet une vue ouverte, une mise en scène sur le village.

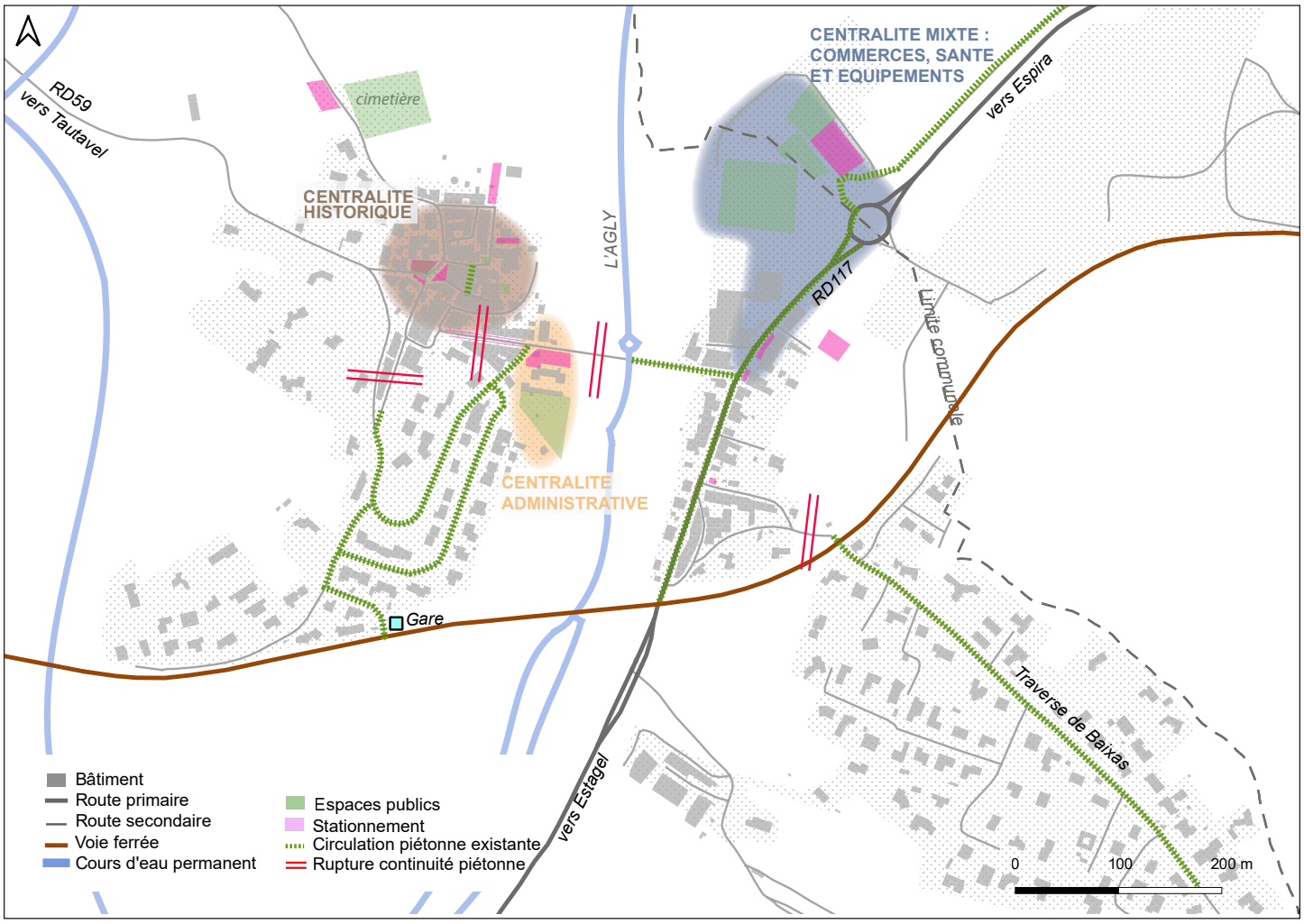
Les rues étroites de la centralité historique ne permettent pas d'emprise pour la circulation piétonne. En revanche, un passage a été aménagé sur une venelle existante, entre la rue du clocher et la rue de paix.

Il n'y a pas de continuité piétonne entre le haut du village, centralité historique, et le reste du village.

Des efforts ont été faits sur les quartiers récents pour permettre la circulation des piétons sur des trottoirs.

Néanmoins, il serait intéressant d'améliorer les accès piétons au centre ancien et de créer une continuité piétonne entre la RD117 et la centralité de services identifiée.

Notons que malgré l'existence de ces circulations piétonnes, une partie du linéaire de trottoir n'est pas conforme aux normes d'accessibilité PMR et des obstacles ponctuels sont observés.



9 - Les projets et leurs effets pressentis

9.1 - Transports et mobilités

► ***Création de poches de stationnement dans le bourg***

La municipalité prévoit la création de poches de stationnement dans le bourg, après démolition de bâti vacant dégradé.

Veiller à ce que les poches de stationnement ne soient pas trop éloignées de la centralité à développer, qu'elles soient suffisamment bien signalées et qu'elles bénéficient d'un traitement qualitatif.

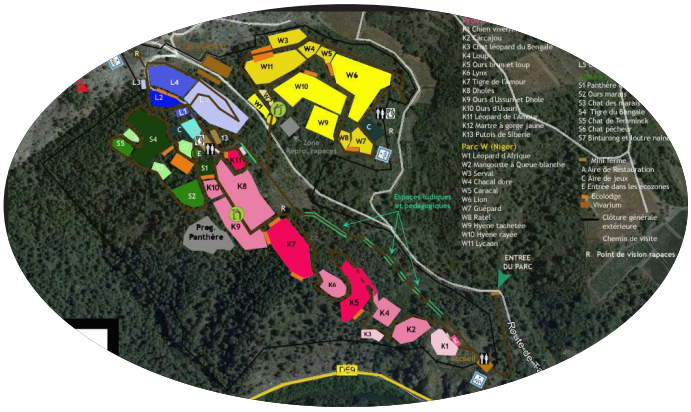
Principaux effets pressentis :

- Cadre de vie : Amélioration du cadre de vie en réduisant la part visuelle de la voiture sur la voirie (places de stationnement spontanées). Possibilité d'aménager des parkings paysagers de qualité.
- Circulation : Fluidification du trafic dans le centre en limitant le stationnement en bordure de voirie et les insertions directes dans le trafic.
- Économie : Amélioration de l'accès aux commerces et services par une offre de stationnement adaptée.

9.2 - Activités économiques

► ***Parc animalier Ecozonia***

Parc de 20 ha au nord-ouest du village, consacré aux prédateurs, permettant de découvrir les animaux mais aussi de conserver les espèces. Il s'agit d'un futur site touristique majeur qui accueillera environ 100 000 visiteurs par an.



Principaux effets pressentis:

- Circulation : Hausse du trafic sur la route de Tautavel (RD59), en particulier pendant la saison estivale.
- Économie : Développement du tourisme sur la commune, hausse de la fréquentation du bourg, création d'emplois.

Le parc animalier est une belle opportunité pour attirer les visiteurs et développer l'attractivité de Cases-de-Pène. Le projet peut susciter de nouveaux besoins en matière d'accueil, d'équipements et de services.

► ***Création d'un multiple rural.***

La municipalité envisage de créer un multiple rural regroupant épicerie, restauration, bistrot.
Il se situerait sur la place de la République afin de conforter cette centralité.
La réhabilitation d'un immeuble est nécessaire et aucun exploitant ou mode de gestion n'est encore défini.

Principaux effets pressentis :

- Cadre de vie : Confortement du rôle de centralité de la place de la République pouvant amener à la requalification de la place et à un regain d'attractivité général. Création d'un lieu de rencontre favorisant le lien entre les habitants.
- Economie : Développement de nouvelles activités propices à l'attractivité du centre de Cases-de-Pène.

► ***Confortement de la ZAE***

La ZAE, à l'entrée est du village, est portée par Perpignan Méditerranée Métropole, compétente en matière de développement économique et d'aménagement de l'espace communautaire. Créée depuis 2010, trois constructions se sont implantées. La promotion de cette ZAE est donc inscrite au PLU.

Principaux effets pressentis :

- Économie : Développement de nouvelles activités, facteur de création d'emplois et de confortement de l'offre artisanale.

9.3 - EQUIPEMENTS

► ***Espace de sports et de loisirs***

Il est prévu la réalisation d'un espace sportif et de loisirs faisant également office de bassin de rétention paysager, en sortie de village, au bord de la RD59.

Principaux effets pressentis :

- Cadre de vie : Aménagement d'un espace paysagé qualitatif en entrée de village. Création d'une zone de loisirs pour les futurs habitants des nouveaux quartiers.

► ***Cabinet médical***

La municipalité souhaite l'implantation d'un cabinet médical.

Principaux effets pressentis :

- Cadre de vie : Amélioration de l'offre de santé sur la commune (ne disposant pas de médecin).
- Economie : Création d'un nouveau service pouvant engendrer un regain d'animation et d'activité selon son implantation.

9.4 - HABITAT

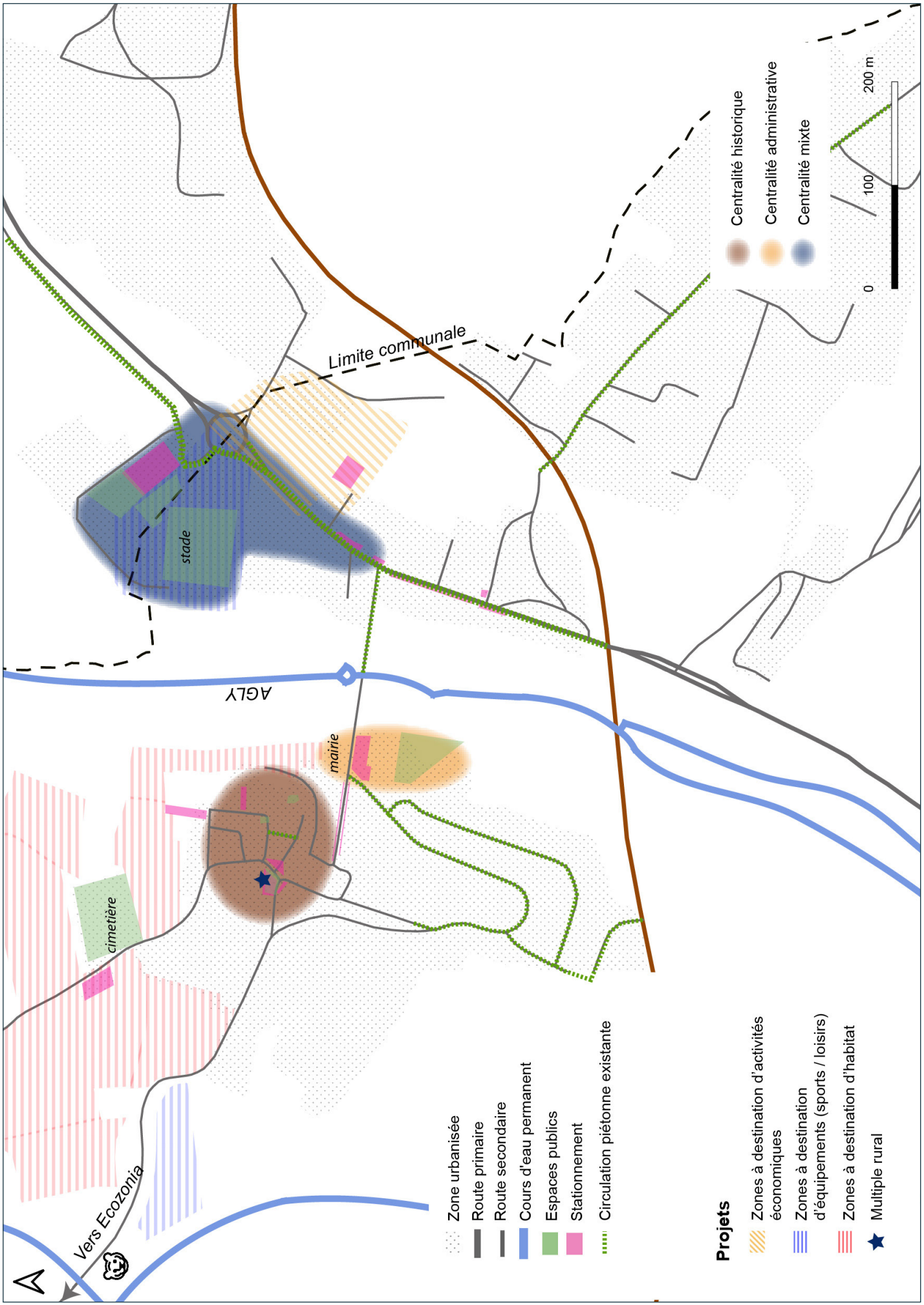
► ***Développement de l'habitat***

Après un développement urbain vers le sud, le développement de l'habitat à venir est prévu essentiellement au nord / nord-ouest et immédiatement à l'est du centre ancien. Au total, ce sont 9 hectares destinés à l'habitat qui sont susceptibles d'être urbanisés. Avec un objectif de 19 logements par hectares, la commune dispose d'un potentiel de près de 171 nouveaux logements à l'horizon 2030.

Principaux effets pressentis :

- Cadre de vie : Création d'un potentiel d'offre de logements adaptés à de nouveaux arrivants, en continuité du centre-bourg ancien. Augmentation de l'étalement urbain et de la consommation de l'espace.
- Economie : Accueil de nouveaux arrivants, potentiels usagers et consommateurs sur la commune.
- Circulation : Hausse du trafic routier sur la desserte de ce nouveau quartier.

Veiller aux connexions de ces nouveaux quartiers avec le centre-bourg et en particulier par les continuités douces.


Vers Ecozonia
cimetière
mairie
AGLY
stade
Limite communale
Zone urbanisée
Route primaire
Route secondaire
Cours d'eau permanent
Espaces publics
Stationnement
Circulation piétonne existante
Projets
Zones à destination d'activités économiques
Zones à destination d'équipements (sports / loisirs)
Zones à destination d'habitat
Multiple rural
Centralité historique
Centralité administrative
Centralité mixte
0
100
200 m

10 - Evolution potentielle et enjeux

Sans démarche visant à renforcer ou développer une centralité, les risques liés à l'évolution de Cases-de-Pène pourraient être les suivants:

- Un maintien de la croissance démographique;
- Un important étalement urbain;
- Une faible fréquentation du centre ancien par les nouveaux arrivants;
- Une amplification du phénomène de déprise immobilière du centre ancien, un renforcement de la vacance autour de la centralité historique;
- Un phénomène de village-dortoir;
- Un renforcement de la centralité mixte le long de la RD117, sur le bas du village;
- Le développement d'une centralité linéaire et étalée le long de la RD117;
- Des connexions essentiellement routières entre des centralités distantes;
- La présence d'un parc animalier entraînant une augmentation du trafic routier sans parvenir à capter les visiteurs.

Il apparaît donc nécessaire de poursuivre les efforts et les réflexions de la municipalité en matière de revitalisation du village afin d'éviter les conséquences néfastes et en cascade en l'absence d'intervention.

Ainsi, les grands enjeux du centre-bourg de Cases-de-Pène sont les suivants :

► ***La définition d'une centralité dominante, lieu de regroupement des services, activités commerciales et de lien social;***

► ***Les connexions visuelles, physiques et fonctionnelles entre haut et bas du village;***

► ***La qualification de la traversée du village;***

► ***L'adaptation de l'offre de services adaptée à la population;***

► ***L'animation et la dynamisation du village.***

Pont de Cases-de-Pène - Source : AURCA

Entrée de village - Source : AURCA

MAITRISE D'OUVRAGE

ASSOCIATION DU PAYS DE LA VALLEE DE L'AGLY
Centre Aragon - Place Francisco Ferrer
66310 ESTAGEL
Tél. 33 (0)4 68 53 39 48 - Fax : 33 (0)9 81 40 80 09
Email : contact@valleedelagly.fr

ÉTUDES/CONCEPTION GRAPHIQUE

Agence d'Urbanisme Catalane
19, Espace Méditerranée - 6ème étage
66000 PERPIGNAN
Tél.: 04 68 87 75 52- Fax : 04 68 56 49 52

Document provisoire / février 2020
Tous droits réservés.