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°3 : **Stratégie**

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

1 - Synthèse du diagnostic 6

1.1 - Les principaux atouts de Cases-de-Pène 6

1.2 - Les principales faiblesses de Cases-de-Pène 8

2 - Identification des centralités communales 10

3 - Scénarios potentiels 12

3.1 - Scénario 1 : Confortement de la centralité historique 12

3.2 - Scénario 2 : Développement de la centralité de services autour de la Mairie 14

3.3 - Scénario 3 : Développement de la centralité d'entrée de village 16

3.4 - Bilan : Choix du scénario prioritaire 18

4 - Stratégie de revitalisation de Cases-de-Pène 19

4.1 - Axe 1 : Valoriser l'entrée du village et consolider une offre de commerces et services de proximité accessible à tous les casois. 20

4.2 - **Axe 2 :** Répondre à l'accroissement rapide de la population en développant et en adaptant l'offre d'équipements et de services. 22

4.3 - **Axe 3 :** Revaloriser le coeur historique du village afin d'impulser une nouvelle dynamique d'attractivité résidentielle. 24

5 - Schéma directeur de revitalisation de la centralité 28

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.

1 - Synthèse du diagnostic

1.1 - Les principaux atouts de Cases-de-Pène

Cases-de-Pène compte un certain nombre d'atouts et de potentiels à conforter et à valoriser.

- Une commune qui attire de la population, avec un solde migratoire nettement positif (+2% annuel entre 2010 et 2015) et une population jeune.
- Une bonne représentation des catégories socioprofessionnelles parmi les habitants et des revenus fiscaux moyens des ménages supérieurs à la moyenne pour le Pays.
- Un cadre paysager et naturel de qualité autour du village, surplombant le parcours de l'Agly.
- Un positionnement à une dizaine de minutes de Perpignan.
- Un positionnement sur un axe routier majeur, la RD117, entre Plaine du Roussillon et Fenouillèdes, route de liaison avec le département voisin de l'Aude, accueillant le passage de plus de 9 000 véhicules par jour (moyenne journalière annuelle 2016).
- Des équipements sportifs structurants et une offre de loisirs de plein air en entrée du village : stade, terrain de basket, aire de fitness.
- La présence d'un patrimoine architectural :
  - L'ermitage Notre Dame de Pène, sur une arête rocheuse surplombant l'Agly, est inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques le 1/06/1992, au titre de la loi du 31 décembre 1913.
  - Le bâtiment en béton armé Art déco de la Mairie (1934).
- L'arrêt du train touristique Train Rouge du Pays Cathare à la gare du village.
- La proximité du pôle commercial Espace Roussillon (environ 15 minutes en voiture).

1 - Synthèse du diagnostic

1.1 - Les principaux atouts de Cases-de-Pène

- Des potentialités de développement commercial.
- La présence d'un offre de commerces et services itinérante.
- Un projet de développement de parc animalier de grande envergure.
- Des animations culturelles, sportives et festives variées tout au long de l'année.
- Un tissu associatif dynamique.

1.2 - Les principales faiblesses de Cases-de-Pène

Néanmoins, Cases-de-Pène présente un certain nombre de faiblesses sur lesquelles travailler dans le cadre du projet de revitalisation du centre-bourg.

- La rareté et la fragilité des commerces et services, l'absence de centralité commerciale et urbaine.
- Une évasion commerciale vers les pôles environnants de Perpignan et Rivesaltes.
- Peu d'emplois sur la commune d'où des flux quotidiens vers Perpignan et Rivesaltes.
- Une offre d'équipements et de services insuffisante: absence de médecin, équipements petite enfance vieillissants, offre commerciale alimentaire de proximité très réduite.
- L'absence d'un lieu de convivialité et de rencontre.
- Un village «bipolaire», coupé en 2 par l'Agly et dont la traversée sur la RD117 ne permet pas d'appréhender le coeur de village historique.
- Des difficultés de connexions physiques et fonctionnelles entre le secteur de la Traverse de Baixas et le reste du village (voie ferrée et passage à niveau).
- Des extensions de la ville qui tendent à s'éloigner du centre ancien.
- Une hausse modérée de la vacance des logements dans le centre-bourg.
- Un espace public central peu valorisé et largement occupé par le stationnement automobile.
- Une discontinuité des cheminements piétons existants et une insuffisance des continuités douces entre les lotissements et le vieux village (entre haut et bas).
- Des difficultés de stationnement au cœur de la ville.
- Des difficultés de valorisation de la gare, éloignée du coeur de village.
- Les berges de l'Agly non accessibles et non valorisées.

2 - Identification des centralités communales

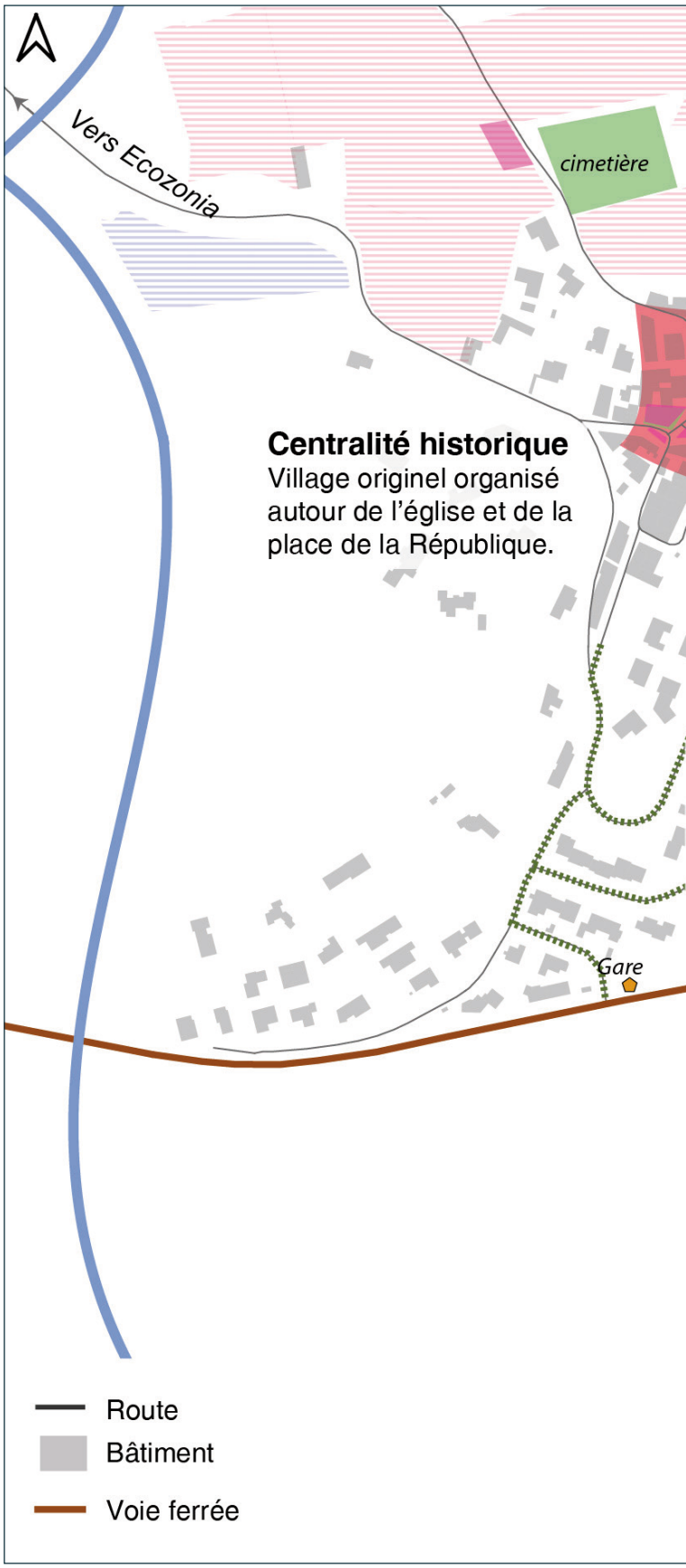
A partir du diagnostic communal (cahier n°2), 3 centralités communales sont identifiées.
Elles ont été mises en lien avec les grands projets sur le village (développement urbain, routier, projets d'équipements...), de manière à pouvoir analyser leurs tendances d'évolution.

L'un d'elles est la centralité historique du village, qui jouait autrefois un rôle d'animation et de vie sociale fort et qui concentre encore aujourd'hui bon nombre de casois au sein d'un tissu urbain dense.
Une seconde centralité se dessine autour de la mairie et du groupe scolaire. Elle concentre les services publics et équipements socio-éducatifs, mais aussi un espace d'animation, l'aire des festivités.
Enfin, une troisième centralité s'organise entre le carrefour RD59 / RD117 et le carrefour giratoire de l'entrée du village. Elle rassemble diverses aménités commerciale, médicale et de loisirs.

Trois grands scénarios apparaissent alors :
Faut-il réinvestir la centralité historique?

Faut-il concentrer les efforts sur la centralité d'équipements de services publics, centrale et pouvant jouer un lien entre ouest et est du village?

Ou bien structurer la centralité mixte émergente en entrée du village et ainsi renforcer l'accroche du village sur la RD117?



Eléments de centralités existants

- Services publics
- Services aux particuliers
- Enseignement
- Santé
- Culture
- Loisir
- Sport
- Tourisme
- Transports
- Commerces
- Caves
- Patrimoine protégé
- Patrimoine

Centralité sports et loisirs, services de santé, commerces
Entrée de ville, regroupement des équipements nécessitant de l'espace, attractivité des activités le long de la RD117.
Emergence progressive d'une offre commerciale ambulante.
AGLY
cave
Ecole
Limite communale
Centralité d'équipements et services publics
organisée autour de la mairie et du groupe scolaire
Lieu de regroupement des animations du village.
0
100
200 m
Espaces publics existants
Stationnement existant
Circulation piétonne existante
Zones à destination d'habitat
Zones à destination d'activités économiques
Zones à destination d'équipements

3 - Scénarios potentiels

3.1 - Scénario 1 : Confortement de la centralité historique

Le scénario 1 propose de concentrer les efforts sur le centre historique de Cases-de-Pène, belvédère sur l'Agly mais ne jouant plus aujourd'hui un rôle de centralité fonctionnelle pour le village.

ATOUTS

► Centralité historique, organisée autour d'un espace public : la place de la République, et de l'église.

► Point haut, belvédère sur l'Agly et sur l'est du village.

► Proximité du passage de la RD59 liant le village à Tautavel.

► Un bâtiment communal non exploité, avec 2 logements, sur la place de la République.

► Projet de nouveaux logements à côté de l'église.

FAIBLESSES

► Absence de commerces, équipements ou services.

► Un stationnement trop présent sur la place de la République.

► Des sens de circulation non respectés sur le coeur de village.

► Présence de bâtiments d'état médiocre à mauvais.

► Un belvédère peu valorisé.

► Tendance aux départs des activités (Poste, kinés...) .

OPPORTUNITES

► De futurs secteurs d'habitat en continuité, au nord du village.

► Opportunité de flux de visiteurs avec la création du parc animalier Ecozonia.

► Projet de revalorisation de la place de la République.

► Opportunité de développement d'un multiple rural.

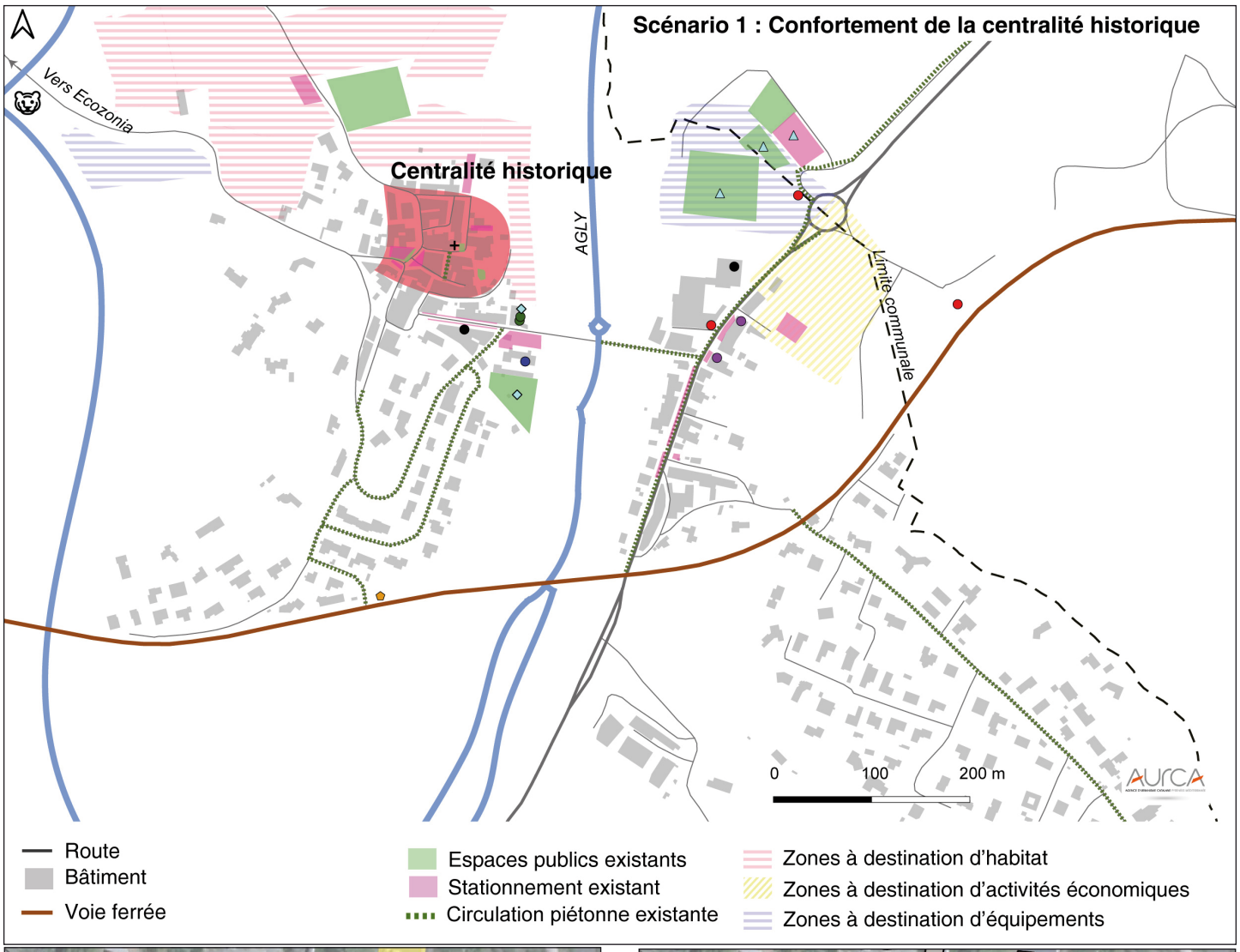
► Futur tracé de la Voie verte de l'Agly.

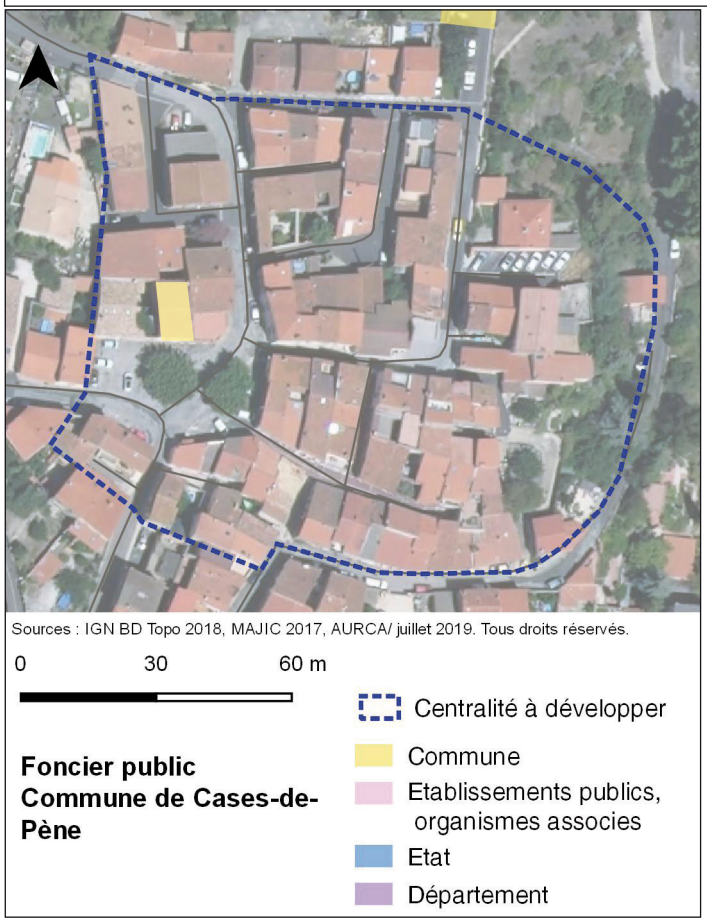
MENACES

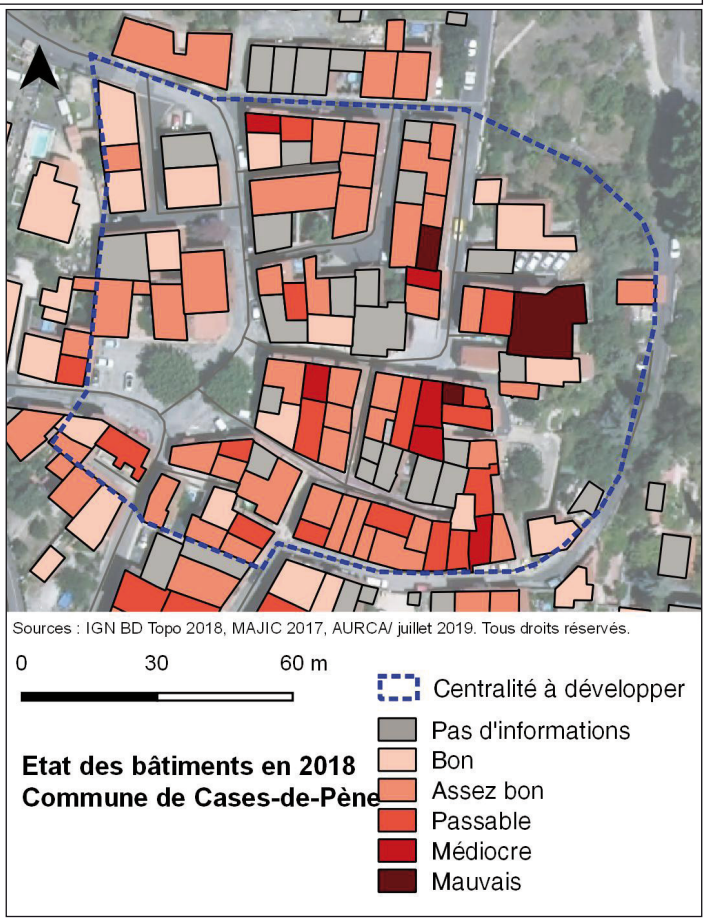
► Etude de préfaisabilité d'un multiple rural mettant en évidence une non-viabilité économique (zone de chalandise trop restreinte).

► Développement urbain en périphérie du coeur de village et possible déprise du centre historique (augmentation de la vacance, dégradation du bâti).

► Pas de mise à niveau des équipements et services pour les habitants et futurs habitants.


Scénario 1 : Confortement de la centralité historique
Vers Ecozonia
Centralité historique
AGLY
Limite communale
0
100
200 m
Route
Bâtiment
Voie ferrée
Espaces publics existants
Stationnement existant
Circulation piétonne existante
Zones à destination d'habitat
Zones à destination d'activités économiques
Zones à destination d'équipements


Sources : IGN BD Topo 2018, MAJIC 2017, AURCA/ juillet 2019. Tous droits réservés.
0
30
60 m
Centralité à développer
Commune
Etablissements publics, organismes associés
Etat
Département
Foncier public
Commune de Cases-de-Pène


Sources : IGN BD Topo 2018, MAJIC 2017, AURCA/ juillet 2019. Tous droits réservés.
0
30
60 m
Centralité à développer
Pas d'informations
Bon
Assez bon
Passable
Médiocre
Mauvais
Etat des bâtiments en 2018
Commune de Cases-de-Pène

3.2 - SCÉNARIO 2 : DÉVELOPPEMENT DE LA CENTRALITÉ DE SERVICES AUTOUR DE LA MAIRIE

Le scénario 2 vise à développer la centralité «centrale» du village, entre coeur historique et RD117, structurée entre autre aujourd'hui par la présence de la mairie et de l'école.

ATOUTS

► Un positionnement central, entre les 2 entités de Cases-de-Pène.

► Présence d'équipements et de services publics fréquentés quotidiennement: Mairie, école, Poste, salle communale, espace,Jean-Marie Albarel, aire de jeux enfants.

► Présence d'un stationnement ombragé face à l'école.

► Accès facilité avec une RD59 traversante.

► Bâtiments publics d'état satisfaisant.

FAIBLESSES

► Absence de commerces sur la centralité.

► Des espaces «publics» en arrière des bâtiments publics et peu conviviaux.

► Discontinuité des mobilités douces vers le reste de la ville.

► Aire de festivités jugée vieillissante.

► Pas d'opportunité de développement d'équipement, commerce ou service identifiée.

► Ne permet pas de capter le parcours de tous les casois (quartier traverse de Baixas), zone de chalandise réduite.

OPPORTUNITES

► Opportunité de connexion directe des futurs quartiers d'habitation nord à la centralité.

► Oppportunité de capter les flux des visiteurs du parc animalier Ecozonia.

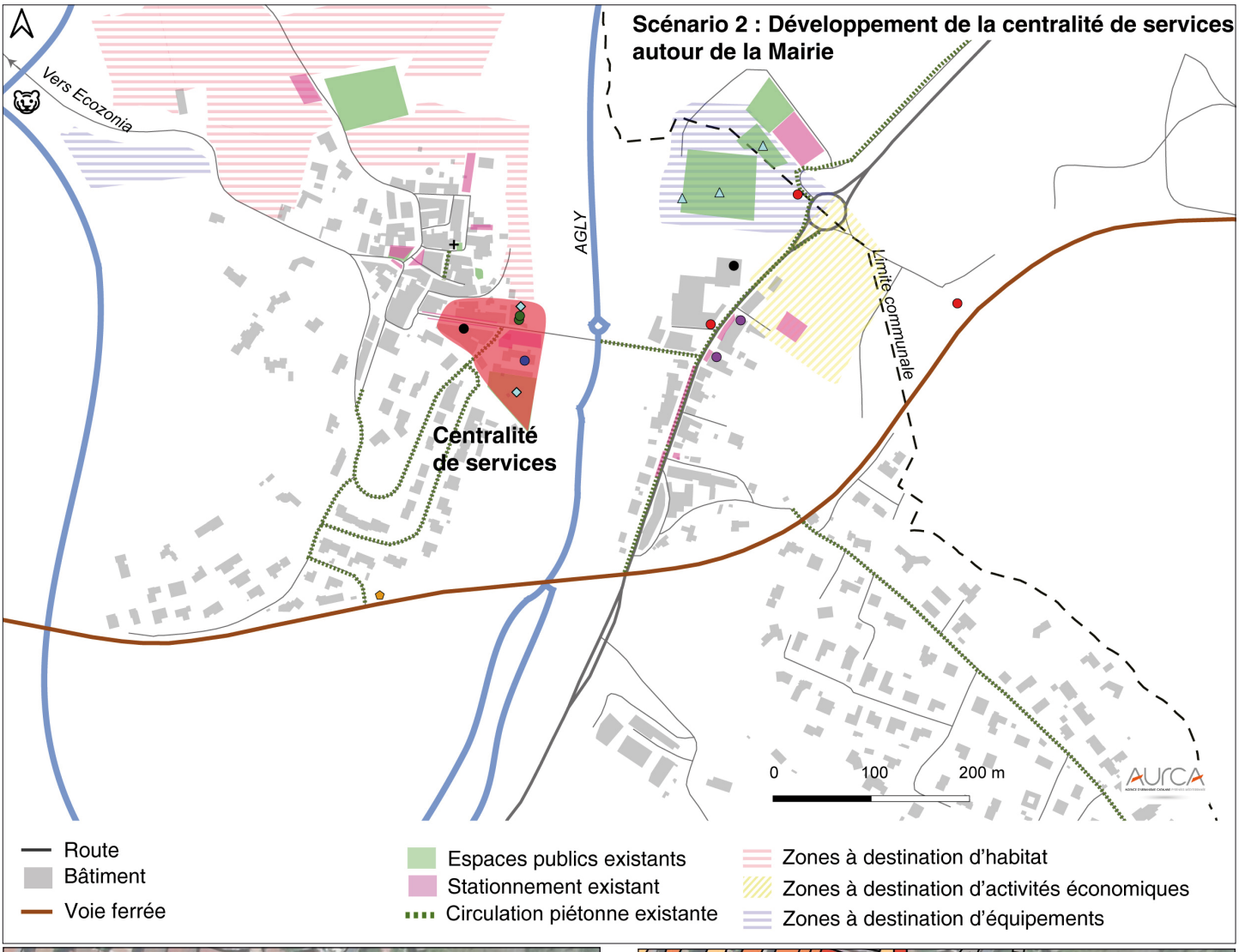
► Futur tracé de la Voie verte de l'Agly.

MENACES

► Devenir des services publics existants?

► Pas d'opportunité de développement commercial et artisanal sur le secteur.

► Présence d'un aléa inondation à l'ouest de la centralité.



Sources : IGN BD Topo 2018, MAJIC 2017, AURCA/ juillet 2019. Tous droits réservés.

0 40 80 m

Foncier public
Commune de Cases-de-Pène

- Centralité à développer
- Commune
- Etablissements publics, organismes associes
- Etat
- Département

Sources : IGN BD Topo 2018, MAJIC 2017, AURCA/ juillet 2019. Tous droits réservés.

0 40 80 m

Etat des bâtiments en 2018
Commune de Cases-de-Pène

- Centralité à développer
- Bon
- Assez bon
- Passable
- Médiocre
- Mauvais
- Pas d'informations

3.3 - Scénario 3 : Développement de la centralité d'entrée de village

Le scénario 3 vise à conforter une centralité émergente autour de la RD117 et du rond-point de l'entrée du village, captant peu à peu les quelques activités casoises.

ATOUTS

► Présence d'équipements, commerce et services : stade, aire de fitness, cave, vétérinaire, boulangerie, kinés.

► Un positionnement en entrée nord-est de la ville, sur la RD117.

► Jonction RD117 et RD59 vers le coeur de village.

► Présence de stationnement.

► Présence d'une zone d'activité limitrophe.

► Tendance à l'attraction des différentes activités du village.

► Emergence d'une offre de commerces et services ambulants à proximité du rond-pont.

FAIBLESSES

► Entrée de village peu qualifiée, développement progressif de perturbations visuelles.

► De futurs secteurs résidentiels situés à plus de 1 km de la centralité.

► Discontinuité des mobilités douces vers le coeur de village.

OPPORTUNITES

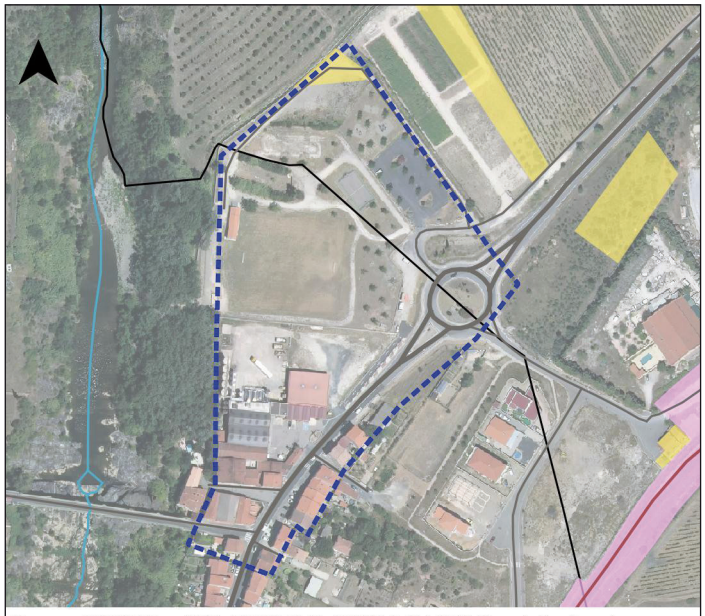
► Opportunité de développer des équipements de loisirs et sportifs au nord de la centralité (volonté inscrite au PLU).

► Positionnement en entrée de ville captant un maximum des casois travaillant sur l'agglomération ainsi que des habitants se rendant vers Espira de l'Agly, Estagel...

► Futur tracé de la Voie verte de l'Agly.

MENACES

► Développement anarchique des activités portant atteinte à la qualité paysagère de l'entrée de village et de la traversée.

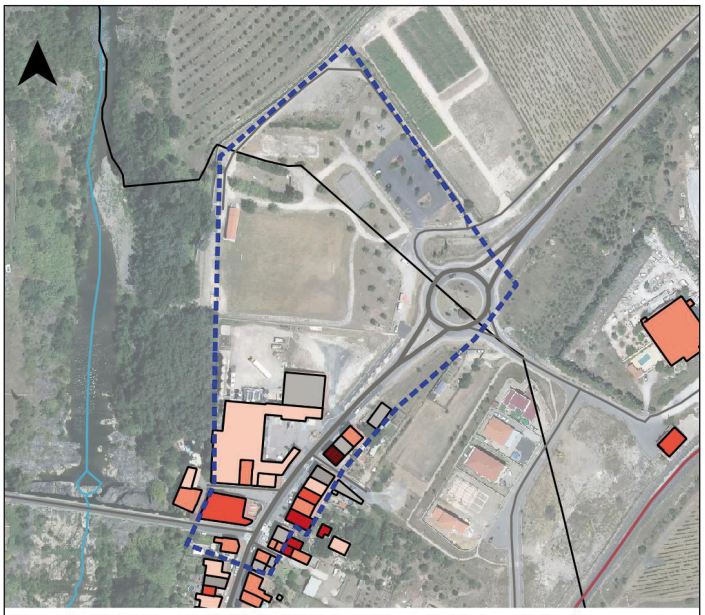


Sources : IGN BD Topo 2018, MAJIC 2017, AURCA/ juillet 2019. Tous droits réservés.

0 90 180 m

Foncier public
Commune de Cases-de-Pène

- Centralité à développer
- Commune
- Etablissements publics, organismes associes
- Etat
- Département



Sources : IGN BD Topo 2018, MAJIC 2017, AURCA/ juillet 2019. Tous droits réservés.

0 90 180 m

Etat des bâtiments en 2018
Commune de Cases-de-Pène

- Centralité à développer
- Pas d'informations
- Bon
- Assez bon
- Passable
- Médiocre
- Mauvais

3.4 - Bilan : Choix du scénario prioritaire

Le choix de porter les efforts de revitalisation du village sur le **scénario 1** est délicat dans la mesure où la plupart des activités du village se sont déjà déplacées vers la RD117. L'étude d'évaluation de la faisabilité de création d'un multiple rural sur la centralité, réalisée par la CCI, a mis en évidence une zone de chalandise trop réduite et n'a pas été concluante pour le développement de cet équipement. Néanmoins, cette centralité historique concentre les logements vacants et dégradés du village. En plus d'actions en faveur de la rénovation et de la réappropriation du bâti, ce coeur de village pourrait alors voir se développer des locaux à destination des activités associatives, socio-éducatives et de loisirs, pour les habitants.

Le scénario 2 présente l'avantage de son positionnement très central sur le village et la présence des équipements publics structurants, sur les berges de l'Agly. C'est aussi la principale centralité d'animation, qui concentre les habitants du coeur de village.
La centralité devrait être liée par une voie au futur secteur d'extension urbaine du village.

En l'absence d'opportunité de développement commercial ou économique, il apparaît opportun d'envisager de conforter les équipements publics existants par le développement d'équipements socio-éducatifs adaptés à une population jeune, familiale et active (crèche, RAM...).

Enfin, **le scénario 3** suit la tendance récente de déplacement des différentes activités du village sur le tracé de la RD117. L'entrée du village, vient gagner e en importantce en matière d'animation et d'aménités.

Après analyse de chacun de ces 3 scénarios, le scénario de revitalisation a pu être défini et validé par la municipalité.
En effet, celle-ci souhaite en premier lieu valoriser le positionnement de la commune sur un axe très fréquenté et la dynamique actuelle d'installation d'activités ambulantes en entrée du village pour consolider cette offre et ainsi répondre aux besoins d'une population croissante en quête de produits et de services de qualité.

Secteur du scénario retenu - Source : AURCA

4 - Stratégie de revitalisation de Cases-de-Pène

Avec ses quelques 900 habitants et sa population jeune en **pleine croissance,** Cases-de-Pène est déjà une commune **attractive**. Mais cette attractivité est majoritairement **résidentielle** et les récents arrivants sont très fortement **dépendants de Perpignan** en matière d'emploi mais aussi d'habitudes de consommation.
Aujourd'hui, les casois ne contribuent pas à développer ou faire vivre des activités sur le village, et la **dépendance à l'agglomération** toute proche est très forte. Toutefois, avec cette croissance démographique et l'arrivée de population jeune avec des enfants, la commune et son centre-bourg présentent un **potentiel de développement des activités de commerces et services.** Il est par ailleurs nécessaire **d'adapter l'offre d'équipements et de services** aux caractéristiques d'une population ayant doublé en moins de 20 ans : crèches, aires de jeux, équipements socio-culturels...

Plusieurs opportunités sont identifiées dans le cadre du projet de revitalisation du centre-bourg. Parmi elles, citons :

► **La présence de l'Agly**, aux pieds du village historique, faisant l'objet d'un projet de voie verte qui traversera le village. Le remarquable pont permettant de le traverser pour accéder au village met en scène ce dernier.

► **Le projet de parc animalier Ecozonia**, devant attirer plus de 100 000 visiteurs annuels, constitue une réelle opportunité pour faire connaître et valoriser le village. Il pourra permettre d'impulser le développement d'activités commerciales annexes.

Néanmoins, malgré ses atouts et potentiels, le village de Cases-de-Pène est menacé par deux grands phénomènes dépendants :

- l'évolution vers un **village dortoir**, se satisfaisant d'un développement démographique qui n'apporte pas de développement économique et social;
- **la paupérisation progressive du centre ancien** par un développement exclusif de l'offre d'habitat sous la forme de lotissements pavillonnaires périphériques.

La revitalisation nécessitera de travailler sur la requalification de la traversée de bourg par la RD117, afin de pacifier les circulations sur cet axe, d'améliorer, mais aussi valoriser l'entrée vers le village et la traversée de l'Agly.
L'entrée de bourg par la RD59 est également à traiter. Elle devra, depuis le parc animalier Ecozonia, susciter l'intérêt des visiteurs vers le centre-bourg. Il est en effet attendu une hausse de la fréquentation de cet axe routier avec un projet prévoyant environ 100 000 visiteurs par an.

La stratégie de revitalisation de Cases-de-Pène devra s'appuyer la complémentarité ainsi que des liens physiques et fonctionnels entre la centralité émergente d'entrée de village à l'est, la centralité «administrative» à l'entrée du coeur de village et la centralité historique.
Le fil conducteur à l'ensemble du projet de revitalisation du centre-bourg, ou axe transversal, est l'amélioration des connexions entre ces 3 espaces d'animation avec les quartiers périphériques existants et futurs.

La stratégie de revitalisation de Cases-de-Pène se décompose donc en 3 axes :

► **Axe 1 : Valoriser l'entrée du village et consolider une offre de commerces et services de proximité accessible à tous les casois.**

► **Axe 2 : Répondre à l'accroissement rapide de la population en développant et en adaptant l'offre d'équipements et de services, tout en confortant les services publics existants.**

► **Axe 3 : Revaloriser le coeur historique du village afin d'impulser une nouvelle dynamique d'attractivité résidentielle.**

4 - Stratégie de revitalisation de Cases-de-Pène

4.1 - Axe 1 : Valoriser l'entrée du village et consolider une offre de commerces et services de proximité accessible à tous les casois.

L'entrée Est de Cases-de-Pène est fréquentée quotidiennement par plus de 9 000 véhicules par jour, dont une grande partie des actifs casois travaillant sur l'agglomération de Perpignan.
Cet axe est par ailleurs fréquenté durant la période estivale par les touristes se rendant vers le Fenouillèdes et les sites Cathares.
C'est sur cette porte d'entrée que la municipalité a engagé et poursuit ses actions de développement des équipements de sports et de loisirs et envisage le développement d'une offre de commerces et services, qui pourrait passer par la structuration de l'offre de commerces ambulants qui se met progressivement en place pour répondre à une demande de qualité, de proximité et de convivialité.

La mise en oeuvre de ce premier axe passe alors par les actions suivantes :

Action 1.1: Encourager et accompagner le développement d'une offre de commerces et de services de qualité.

La municipalité accompagne déjà les commerces et services ambulants en conventionnant pour leur présence à proximité directe du giratoire de l'entrée de ville. L'action vise à développer et valoriser cette offre en offrant un cadre plus qualitatif, et ce à la fois pour les ambulants et pour leurs usagers.
Par ailleurs, la CCI des Pyrénées-Orientales, au travers de son enquête ménage réalisée sur le Pays de la Vallée de l'Agly, a mis en évidence la commune de Cases-de-Pène comme emplacement privilégié pour l'installation d'une boutique du terroir.
Cette piste est à explorer afin de développer une offre commerciale locale, diversifiée et qualitative.

Action 1.2: Consolider le pôle d'équipements et de loisirs.

Ces dernières années, les efforts de la municipalité ont porté sur le développement de la centralité d'équipements de sports et de loisirs pour tous. Cette démarche n'est pas terminée et devrait se poursuivre par la construction d'une salle polyvalente.

Action 1.3 : Revaloriser l'entrée du village.

Après la sortie d'Espira de l'Agly et la traversée des espaces viticoles de part et d'autre de l'Agly, la porte d'entrée du village de Cases-de-Pène se fait au niveau du giratoire Est sur la RD117. Le roc del Pas de l'Escala et le rocher de l'oratoire Notre Dame de Pène se dressent en fond de scène, la silhouette du vieux village se dessine vers le nord-ouest, mais le regard est d'abord largement attiré par un ensemble d'éléments sur les premiers et seconds plan. Ce premier contact physique et visuel avec le village présente certains dysfonctionnements à corriger pour revaloriser cette entrée.

Action 1.1 : Encourager et accompagner le développement d'une offre de commerces et de services de qualité.

- **Projet 1.1.1:** Définition d'une stratégie de développement des commerces et services adaptée, non concurrentielle, et contribuant à animer la vie du village tout en répondant aux besoin des casois.
- **Projet 1.1.2:** Aménagement de l'entrée de village en vue de donner aux ambulants un cadre de travail adapté.
- **Projet 1.1.3 :** Création d'un espace restauration - café à l'emplacement de l'ancien restaurant l'Egrappoir, marquant l'entrée vers le village historique.

Action 1.2 : Consolider le pôle d'équipements et de loisirs.

- **Projet : 1.2.1 :** Accueil d'une salle polyvalente (emplacement non déterminé).

Action 1.3 : Revaloriser l'entrée du village.

- **Projet 1.3.1 :** Embellissement et végétalisation des abords des équipements sportifs.
- **Projet 1.3.2 :** Intégration des bâtiment de la cave et ses annexes (cuves...) et valorisation des abords.
- **Projet 1.3.3:** Aménagement du bassin de rétention et de ses abords en zone de détente de loisirs.
- **Projet 1.3.4:** Travail sur les éléments parasites (pré-enseignes, clôtures...) et mise en scène du point de vue vers le coeur de village perché et vers le grand paysage (Roc del Pas de l'Escala).
- **Projet 1.3.5 :** Valorisation de la continuité douce depuis Espira de l'Agly.
- **Projet 1.3.6:** Sécurisation de la circulation sur l'entrée du village au droit de la centralité et facilitation des traversées piétonnes.
- **Projet 1.3.7 :** Opération de rénovation des façades de la traversée du village.

4.2 - Axe 2 : Répondre à l'accroissement rapide de la population en développant et en adaptant l'offre d'équipements et de services.

L'entrée du coeur de village de Cases-de-Pène, une fois le pont sur l'Agly franchi, est dessiné, de part et d'autre de la voirie, par les équipements structurants du village : mairie et sa salle communale, Poste, groupe scolaire (centre de loisirs pendant les vacances scolaires) et ses abords.
La centralité constituée, en plus de sa fonction administrative, est une centralité de rencontre et de lien social: école, aire de jeux pour enfants, salle communale, aire des festivités, structurée autour des services et équipements publics.
La croissance démographique que connaît le village devra permettre de conforter ces équipements et services publics. L'école dispose encore d'une salle de classe supplémentaire qui pourra être utilisée en cas d'augmentation des effectifs.
Toutefois, des attentes existent concernant la qualification de cette offre d'équipements et de services, en particulier la mise à niveau des équipements vieillissants et la valorisation des abords de l'Agly comme support à des activités de promenade et de détente.
A noter que le projet de développement urbain du village, au nord et au nord-ouest du coeur ancien, serait raccordé à cette centralité par une voirie qui longerait les berges de l'Agly, permettant d'accéder directement à la mairie et au groupe scolaire.
Cette offre pourrait être confortée et répondre aux besoins des familles et des personnes âgées du coeur de village : crèche, relais assistante maternelles, foyer du troisième âge...

La mise en oeuvre de ce second axe passe alors par les actions suivantes :

Action 2.1: Mettre à niveau les équipements existants.

- **Projet 2.1.1:** Requalifier l'aire de jeux pour enfants près de l'école.
- **Projet 2.1.2:** Aménager l'aire des festivités.
- **Projet 2.1.3 :** Créer une continuité douce, espace de promenade et de détente, le long de l'Agly.

Action 2.2: Développer l'offre de services destinés aux enfants et aux jeunes.

- **Projet 2.2.1** : Création d'une crèche.
- **Projet 2.2.2 :** Mise en place d'un relais d'assistantes maternelles.

Action 2.3 : Faciliter l'accès et la communication physique et visuelle entre village ancien et RD117.

- **Projet 2.3.1 :** Réflexion sur la mise à sens unique de la rue de l'hôtel de ville.
- **Projet 2.3.2 :** Maintien et valorisation des points de vue depuis le village ancien.

Groupe scolaire - Source : AURCA

Mairie- Source : AURCA

4.3 - Axe 3 : Revaloriser le coeur historique du village afin d'impulser une nouvelle dynamique d'attractivité résidentielle.

L'attractivité résidentielle étant dépendante de la proximité d'une centralité de vie, la structuration d'une centralité regroupant activités commerciales, de santé, de loisirs, est un axe stratégique majeur à la revitalisation du centre-bourg, mais il n'est pas le seul.
Malgré une forte croissance démographique, le coeur de village de Cases-de-Pène souffre d'une vacance résidentielle, couplée à une dégradation de son parc de logements en centre-ancien. La commune est face à un enjeu de vieillissement et de perte d'attractivité de son centre-bourg qui contribue pourtant à la richesse du village. La réponse aux besoins en logements est surtout apportée en termes d'extension urbaine sous la forme de quartiers pavillonnaires.
Ce type d'offre, bien que nécessaire, doit être étoffé par une valorisation de l'offre au sein du tissu bâti existant, c'est à dire le centre ancien, concentrant la plupart des logements vacants du village.
Enfin, les difficultés de circulation et de stationnement dans les rues étroites du vieux village peuvent constituer un frein à l'attractivité résidentielle.

L'ensemble de cet axe vise donc une réorientation de l'attractivité résidentielle vers le centre ancien.
Pour cela, il s'appuiera sur 3 potentiels à révéler:

- ***La place de la République, espace public central;***
- ***Le positionnement du village en belvédère et les points de vue sur la vallée de l'Agly.;***
- ***Les logements vacants et dégradés.***

Avec un bâti particulièrement dense et des rues très étroites, le coeur de ville ne compte que peu d'espaces publics de respiration. Cette rareté des espaces publics est d'autant plus problématique que bon nombre de constructions de l'hyper centre n'offrent pas toujours d'espaces extérieurs.
Ces actions d'embellissement et d'amélioration des espaces publics amorceront un cercle vertueux d'embellissement d'ensemble du centre ancien et donc de ses logements.
La requalification des espaces publics est souvent le préalable à l'amélioration globale du cadre de vie et génère un effet d'entraînement vis-à-vis de l'investissement privé, car elle impacte l'ensemble des leviers permettant d'agir sur l'attractivité d'un territoire: l'habitat, le commerce, le patrimoine, etc.
Elle permet donc d'influer sur l'évolution de l'habitat.
Toutefois, cette requalification devra être suivie du développement d'une offre de circulation douces et de stationnement adaptée.

Place de la République- Source : AURCA

La revalorisation du coeur historique du village contribuera à la valorisation plus globale du cadre de vie pour les habitants et un regain d'attractivité résidentielle.

La mise en oeuvre de la stratégie de revitalisation passera par les actions suivantes :

Action 3.1: Encourager la requalification et l'animation autour de la place de la République.

- **Projet 3.1.1:** Report du stationnement de la place de la République.
- **Projet 3.1.2:** Réaménagement de la place de la République (remettre l'eau en avant) en espace de convivialité.
- **Projet 3.1.3** : Opération de rénovation des façades.
- **Projet 3.1.4 :** Affectation d'un nouvel usage au local municipal sur la place de la République (accueil d'association, hébergement...).
- **Projet 3.1.5 :** Possibilité pour des associations d'investir et d'animer la place.
- **Projet 3.1.6** : Enfouissement de réseaux aériens.

Action 3.2 : Valoriser la façade bâtie surplombant l'Agly.

- **Projet 3.2.1 :** Rénovation et nouvelle fonction pour l'ancien presbytère (logements?).
- **Projet 3.2.2 :** Valorisation du belvédère (rue des anges) et des points de vue.
- **Projet 3.2.3** : Opération de rénovation des façades.

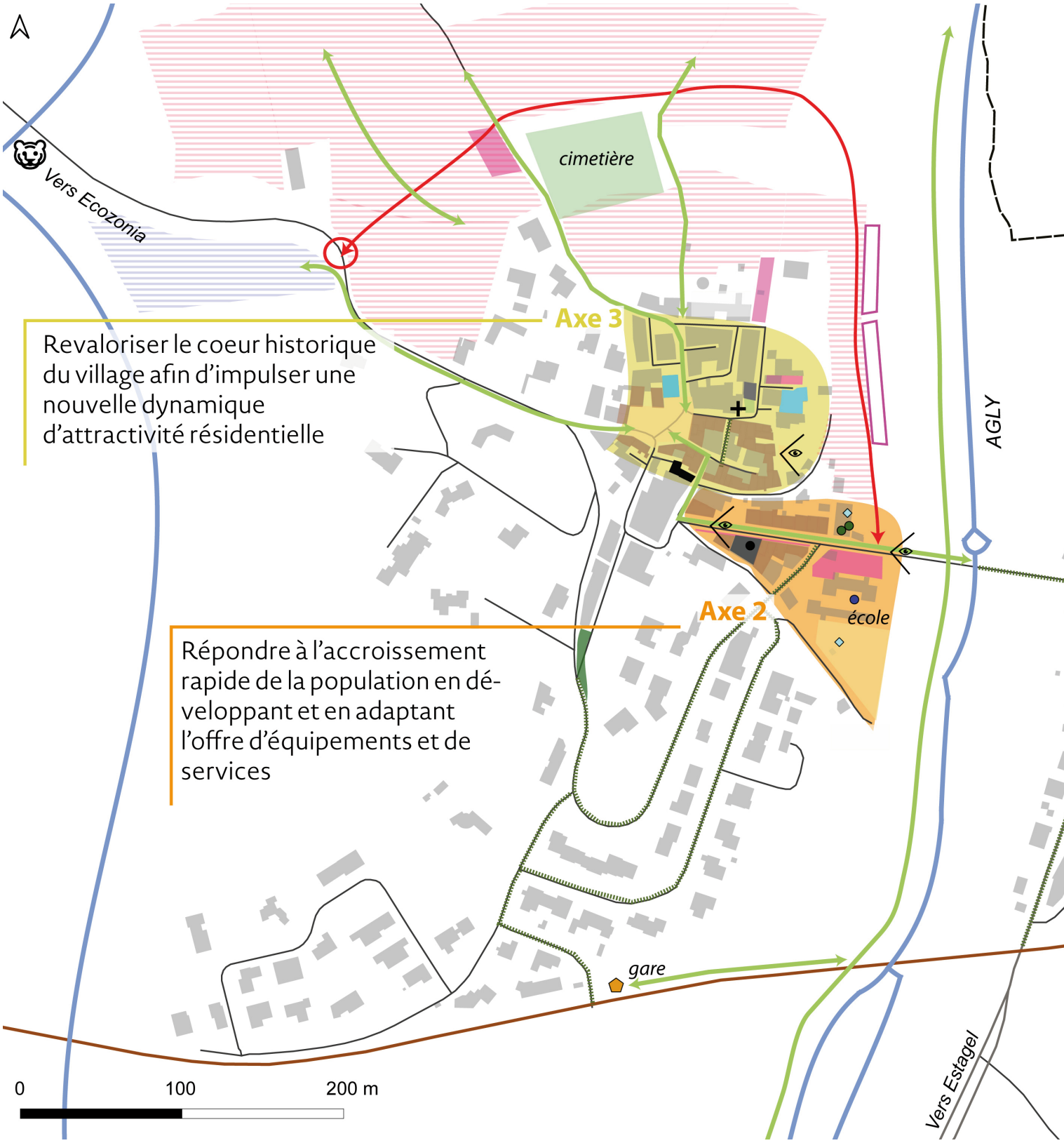
Action 3.3: Diversifier l'offre de logements.

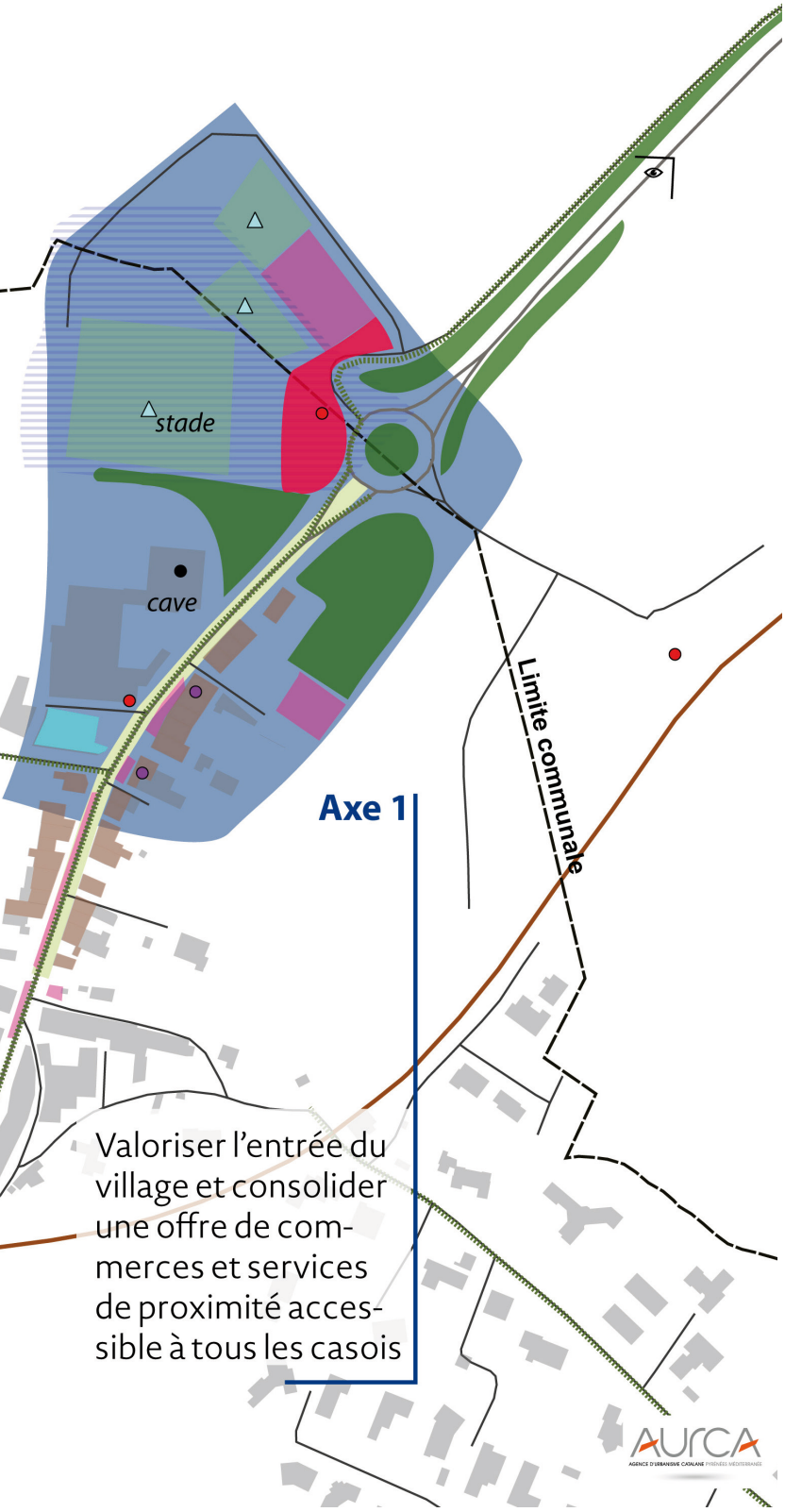
Le centre ancien compte une part importante de ménages composés d'une seule personne mais aussi des familles monoparentales.

- **Projet 3.3.1:** Création de petits logements adaptés aux personne seules et familles monoparentales.
- **Projet 3.2.2 :** Mise en place d'actions coercitives: DUP, préemption, arrêtés de mise en péril, d'insalubrité, taxe vacance...
- **Projet 3.2.3:** Accompagnement à la mise en oeuvre du programme Habiter Mieux. Adaptation des logements aux populations vieillissantes.
- **Projet 3.3.4:** Analyse de la faisabilité pour la réalisation de logements sociaux dans le centre.
- **Projet 3.3.5** : Mise en place d'une opération programmée type OPAH ciblant les îlots anciens, dégradés et vacants.

Action 3.4 : Faciliter les circulations et l'accessibilité du centre ancien.

- **Projet 3.4.1 :** Révision du plan de circulation du cœur historique.


Vers Ecozonia
cimetière
Axe 3
Revaloriser le coeur historique du village afin d'impulser une nouvelle dynamique d'attractivité résidentielle
AGLY
Axe 2
école
Répondre à l'accroissement rapide de la population en développant et en adaptant l'offre d'équipements et de services
gare
Vers Estagel
0
100
200 m



Equipements de transports existants

- Route principale
- Route secondaire
- Voie ferrée
- Circulation piétonne existante

Eléments de centralités existants

- Services publics
- Services aux particuliers
- Enseignement
- Santé
- Culture
- Loisir
- Sport
- Tourisme
- Transports
- Commerces
- Caves
- Patrimoine protégé
- Patrimoine
- Espaces publics existants
- Stationnement existant

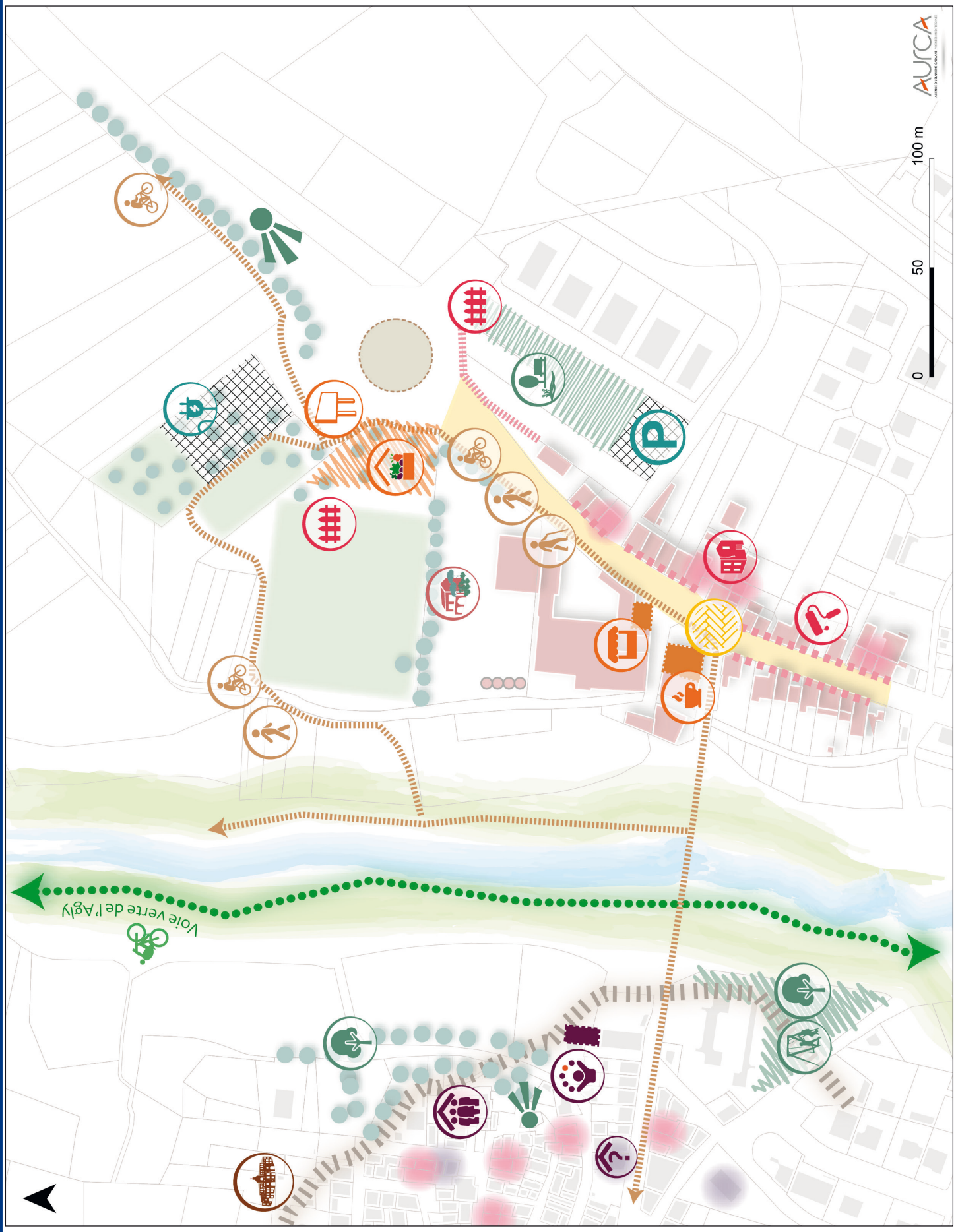
Projets d'urbanisation

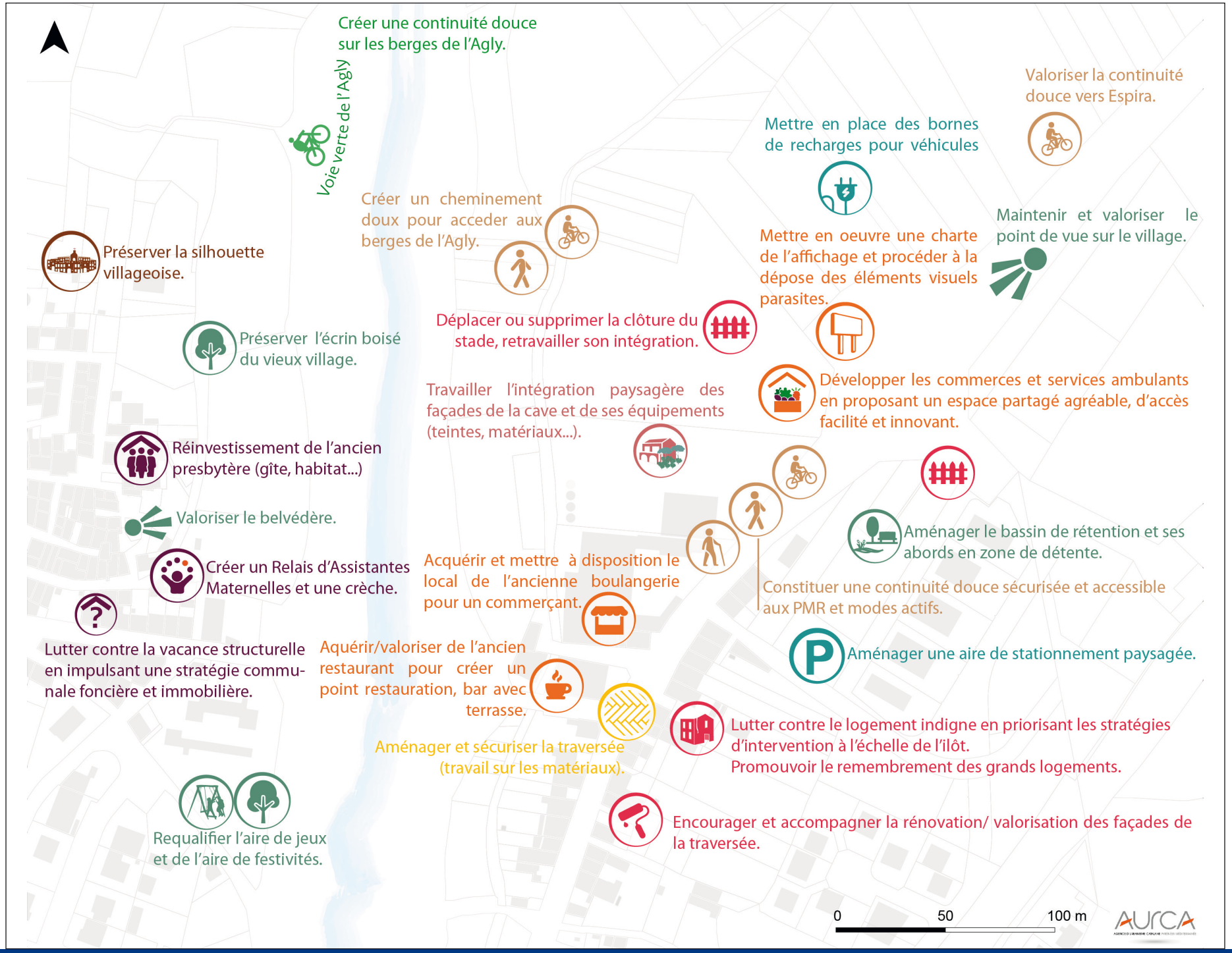
- Zones à destination d'habitat
- Zones à destination d'activités économiques
- Zones à destination d'équipements

Stratégie de revitalisation - actions

- Bâtiment potentiellement à démolir
- Bâtiment à réinvestir en logement
- Création / confortement équipement sport, loisir, culture
- Création / confortement commerce
- Embellissement des façades
- Requalification espace public
- Mise en valeur paysagère / végétalisation
- Connexion douce
- Nouvelle route
- Traversée piétonne
- Zones à destination de stationnement

5 - Schéma directeur de revitalisation de la centralité




Créer une continuité douce sur les berges de l'Agly.
Voie verte de l'Agly
Valoriser la continuité douce vers Espira.
Mettre en place des bornes de recharges pour véhicules
Créer un cheminement doux pour acceder aux berges de l'Agly.
Maintenir et valoriser le point de vue sur le village.
Préserver la silhouette villageoise.
Mettre en oeuvre une charte de l'affichage et procéder à la dépose des éléments visuels parasites.
Déplacer ou supprimer la clôture du stade, retravailler son intégration.
Préserver l'écrin boisé du vieux village.
Développer les commerces et services ambulants en proposant un espace partagé agréable, d'accès facilité et innovant.
Travailler l'intégration paysagère des façades de la cave et de ses équipements (teintes, matériaux...).
Réinvestissement de l'ancien presbytère (gîte, habitat...)
Valoriser le belvédère.
Aménager le bassin de rétention et ses abords en zone de détente.
Créer un Relais d'Assistantes Maternelles et une crèche.
Acquérir et mettre à disposition le local de l'ancienne boulangerie pour un commerçant.
Constituer une continuité douce sécurisée et accessible aux PMR et modes actifs.
Lutter contre la vacance structurelle en impulsant une stratégie communale foncière et immobilière.
Aquérir/valoriser de l'ancien restaurant pour créer un point restauration, bar avec terrasse.
Aménager une aire de stationnement paysagée.
Aménager et sécuriser la traversée (travail sur les matériaux).
Lutter contre le logement indigne en priorisant les stratégies d'intervention à l'échelle de l'ilôt.
Promouvoir le remembrement des grands logements.
Requalifier l'aire de jeux et de l'aire de festivités.
Encourager et accompagner la rénovation/ valorisation des façades de la traversée.
0
50
100 m
AURCA

Cases-de-Pène se positionne dans une démarche prospective et innovante en saisissant une tendance qui s'affirme et en proposant de travailler sur la constitution d'une nouvelle centralité visible, acccrochée aux grands équipements existants et à la route départementale traversant le village. Le projet se voudra innovant tant par la typologie, la résilience et l'évolutivité des aménagements.

L'entrée de village, aux abords du stade, constituera donc le coeur d'une centralité multifonctionnelle qui s'étirera sur la RD117, jusqu'à son intersection avec la RD59 ou rue de l'Hôtel de Ville.
Le changement d'allure, amorcé au niveau du carrefour giratoire de l'entrée de ville, et conjugué à un traitement qualitatif des abords de voirie et un travail paysager sur les éventuelles perturbations visuelles, inviteront l'automobiliste à ralentir et à appréhender l'entrée et la traversée du village d'une autre manière.
Ce choix stratégique répond à l'expression des casois de voir se développer le commerce de produits locaux, du terroir, une offre de services de proximité aujourd'hui inexistante sur le village (coiffure, restauration ambulante...).
L'emplacement stratégique du site vise à capter l'ensemble des casois (du coeur de village, des lotissements traverse de Baixas...), ainsi que les usagers de la RD117, ce qui est encourageant pour la viabilité des activités qui pourront s'y positionner.
La consolidation des cheminements doux, mais aussi l'ouverture des espaces aujourd'hui trop souvent cloisonnés (cloturés), permettront de laisser plus de place au piéton et aux deux-roues par un traitement adapté des espaces routiers et leurs abords (matériaux, mobilier urbain...).
Le projet pourra donc permettre d'amorcer une reconnection entre vieux village et extensions autour d'un site multifonctionnel, d'usages variés et multigénérationnels.
Outre cet apport de nouvelles aménités et de nouveaux usages, il participera à la revalorisation de l'entrée de village, du point de vue sur ce dernier, des berges de l'Agly et du relief du grand paysage en toile de fond au village.

En résumé, le travail de revitalisation sur la centralité en devenir constitue une première étape de revitalisation d'ensemble du village qui sera accompagnée d'actions sur le centre historique, notamment en matière de logements, de valorisation des espaces publics et de mise à niveau en matière d'équipements socio-éducatifs.

Coeur de la centralité à développer - Source : AURCA

SCHÉMA DIRECTEUR DE REVITALISATION

Programmation pluriannuelle

		court terme	moyen terme	long terme
► **Axe 1 : Valoriser l'entrée du village et consolider une offre de commerces et de services de proximité accessible à tous les casois.**				
Action 1.1: Encourager et accompagner le développement d'une offre de commerces et de services de qualité	**Projet 1.1.1:** Définition d'une stratégie de développement des commerces et services adaptée, non concurrentielle, et contribuant à animer la vie du village tout en répondant aux besoin des casois.	■		
	Projet 1.1.2: Aménagement de l'entrée de village en vue de donner aux ambulants un cadre de travail adapté.	■	■	
	Projet 1.1.3 : Création d'un espace restauration - café à l'emplacement de l'ancien restaurant l'Egrappoir, marquant l('entrée vers le village historique.	■	■	
Action 1.2: Consolider le pôle d'équipements et de loisirs	**Projet : 1.2.1 :** Accueil d'une salle polyvalente (emplacement non déterminé).			■
Action 1.3: Revaloriser l'entrée du village.	**Projet 1.3.1 :** Embellissement et végétalisation des abords des équipements sportifs.	■		
	Projet 1.3.2 : Intégration des bâtiment de la cave et ses annexes (cuves...) et valorisation des abords.	■	■	
	Projet 1.3.3: Aménagement du bassin de rétention et de ses abords en zone de détente de loisirs.	■		
	Projet 1.3.4: Travail sur les éléments parasites (pré-enseignes, clôtures...) et mise en scène du point de vue vers le coeur de village perché et vers le grand paysage (Roc del Pas de l'Escala).	■	■	
	Projet 1.3.5 : Valorisation de la continuité douce depuis Espira de l'Agly.	■		
	Projet 1.3.6: Sécurisation de la circulation sur l'entrée du village au droit de la centralité et facilitation des traversées piétonnes.	■	■	
	Projet 1.3.7 : Opération de rénovation des façades de la traversée du village.	■	■	■

Requalification de l'habitat en centre-bourg

Quelques outils à mobiliser

Acquérir et démolir un bâti dégradé pour aérer le coeur des îlots anciens

Exemples: se saisir d'une propriété insalubre en centre ancien pour la démolir et aménager un espace public convivial qui offre une respiration nécessaire dans le coeur historique dense.
Partenaires mobilisables : Région, Etat, UDAP, CAUE, Bailleur social, EPF Occitanie...

Travailler au remembrement des grands logements pour accueillir les petits ménages

Exemples: mettre en place un dispositif de prime pour la création de logements supplémentaires; exonérer de taxe foncière en cas de remembrement de grands logements; faire appel à un bailleur social pour porter un projet de ce type.
Partenaires mobilisables : Région, UDAP, CAUE, Bailleur social, EPF Occitanie...

Prévoir une opération programmée ciblant les îlots anciens, dégradés et vacants

Exemples: lancer une étude sur le bâti pour choisir ensuite l'outil adéquat pour rénover de façon durable et adaptée au caractère historique (Opération Programmée sur le centre ancien ou Programme d'Intérêt Général à l'échelle de l'APVA).
Partenaires mobilisables : APVA, Communauté de Communes, Région, Etat, UDAP, ANAH, ARS, SCHS, FNAIM, ANIL, ADEME, CAUE...

Lancer une opération de rénovation des façades et des devantures

Exemples: lancer une opération de rénovation des façades sur un périmètre précis incluant les édifices anciens dont les façades donnent sur les espaces publics emblématiques de la commune. L'objectif est d'embellir le centre historique en valorisant tous les éléments de la façade et notamment les devantures des commerces qui s'y trouvent. Le cahier des charges pourrait être imaginé avec des artistes pour animer en couleurs le coeur historique en s'appuyant sur les couleurs locales.
Partenaires mobilisables : Communauté de communes, Région, CAUE, UDAP, PNRcf, AURCA...

Instaurer un «Permis de Louer»

Ce permis permet de contrôler l'état des logements avant leur mise en location. Par délibération, l'EPCI compétent ou le Conseil Municipal délimite un périmètre au sein duquel le permis sera instaurer, ou encore des catégories de logements. Il peut être imposer aux propriétaires bailleurs de réaliser des travaux nécessaires pour rendre le logement conforme aux normes en vigueur.
Partenaires mobilisables : Communauté de communes, ANAH...

Adapter les logements à une population vieillissante

Il s'agit notamment d'anticiper la perte d'autonomie en adaptant le domicile: remembrement des grands logements, adaptation de la salle de bain, motorisation des huisseries, utilisation de la domotique... Il existe également différentes formes d'habitat intermédiaires à développer: les résidences autonomie, les résidences services, le logement intergénérationnel... Ces actions sont à mener conjointement avec l'aménagement et l'accessibilité des espaces publics pour tous.
Partenaires mobilisables : Communauté de communes, Département, Région, Etat, ANAH, ARS, EPF...

Adapter le règlement du futur PLUi

Il s'agit d'adapter les centres-bourgs aux aspirations actuelles (luminosité, espace extérieur, stationnement...) et aux évolutions des structures familiales.
Exemples: autoriser les crevées de toitures, les loggias, le remembrement des grands logements, travailler sur les hauteurs, les volumes, les alignements... Les emplacements réservés sont également des outils intéressants de maîtrise foncière à l'attention des communes.
Partenaires mobilisables : Communauté de communes, AURCA, UDAP, CAUE...

Instaurer une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)

Cette taxe, dont le taux d'imposition est identique à celui de la taxe d'habitation, s'applique sur des logements inoccupés depuis au moins 2 ans. Elle est mise en oeuvre par délibération de la commune ou de l'EPCI doté de la compétence PLH. Les recettes de la THLV vont directement aux collectivités concernées.
Partenaires mobilisables : Communauté de communes.

Communiquer auprès des particuliers sur les dispositifs de l'ANAH

Il s'agit d'être le relais des dispositifs auprès des habitants (flyers, réunions publiques, articles dans les gazettes communales et intercommunales ...). La Mairie étant souvent le premier interlocuteur pour les propriétaires, il est important que le personnel soit formé/informé pour garantir la meilleure transmission des informations.
Partenaires mobilisables : Communauté de communes, ANAH...

REQUALIFICATION DE L'HABITAT EN CENTRE-BOURG

Préconisations et points de vigilance

Nettoyer la pierre de taille (pulvérisation à basse pression + brossage)

Appliquer des enduits naturels en cas de rénovation d'une façade.

Retirer les antennes obsolètes des toitures

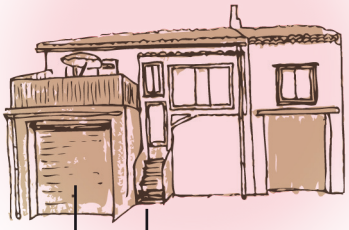
Éviter les bardages d'aspect translucide, ondulé et/ou vernis.

Maintenir autant que possible l'authenticité des façades, en particulier celles en relation avec des ouvrages d'intérêt.

Conserver le vocabulaire de la façade : type des volets existants, proportion des baies et aspect des encadrements.

Installer les caissons de climatisation en seconde façade, de façon à ne pas le voir depuis l'espace public.

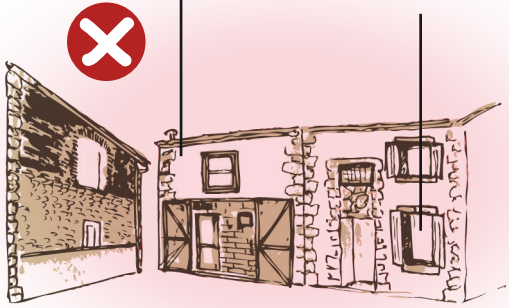
Éviter de laisser apparente une façade reprise avec différents matériaux porteurs (ex : pierres + briques). Enduire de façon adéquate.



Éviter d'aménager des toits plats terrassés. Préférer les loggias et les terrasses en décaissé de toiture.

Éviter les extensions de garage de type «plug» qui dénaturent la façade historique. Préférer leur aménagement dans le volume bâti de l'édifice.

Éviter de combler les baies existantes pour intégrer des ouvrants standardisés. Préférer le sur-mesure.



SOIGNER L'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

Préconisations et points de vigilance

PALETTE DE MATÉRIAUX POUR L'ESPACE PUBLIC ET LE MOBILIER :

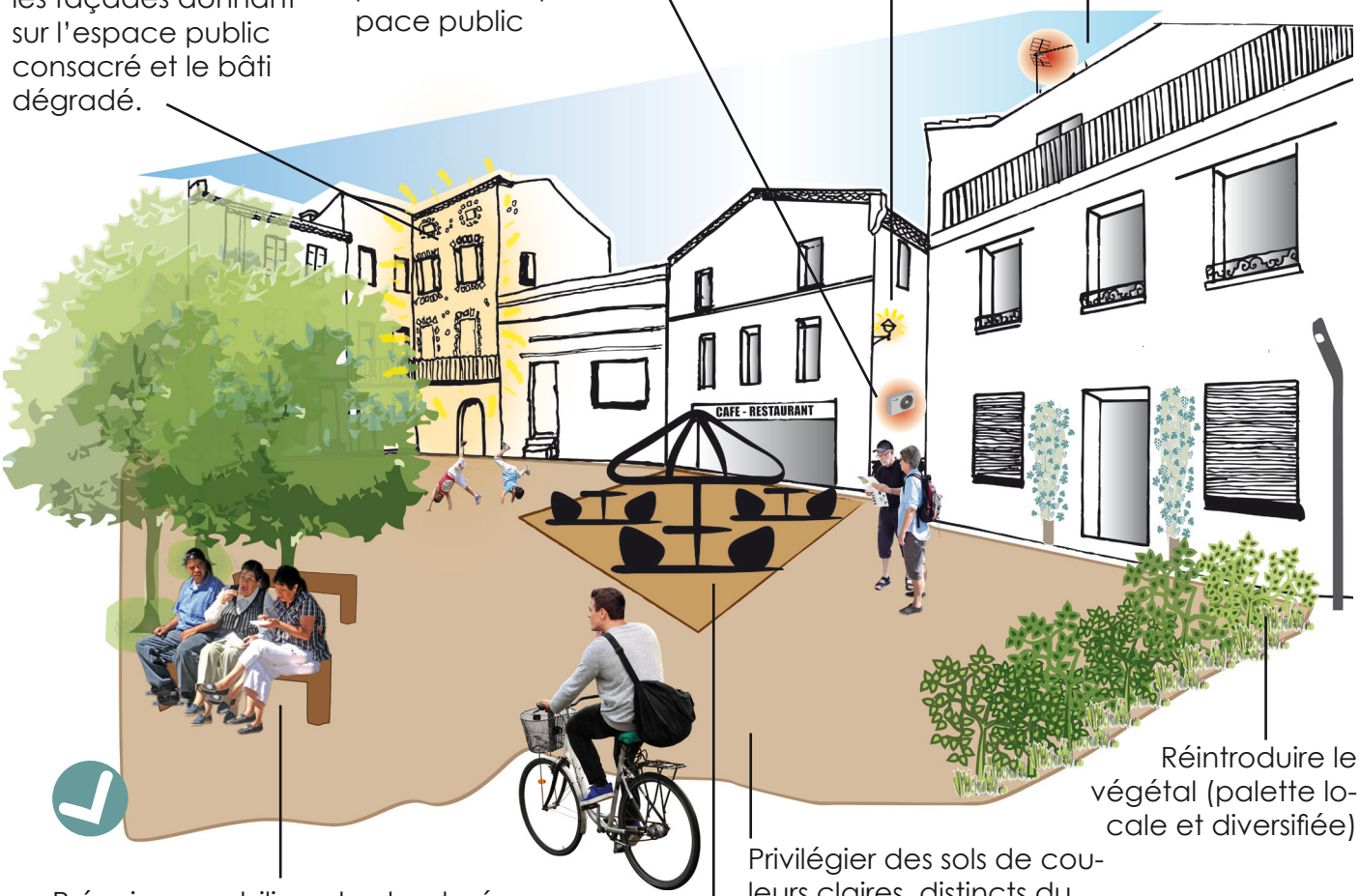
- Créer des espaces accessibles à tous.

Rénover en priorité les façades donnant sur l'espace public consacré et le bâti dégradé.

Installer les caissons de climatisation en seconde façade, de façon à ne pas le voir depuis l'espace public

Choisir un système d'éclairage adapté aux usages, discret et durable (LED).

Retirer les antennes TV obsolètes des toitures



Réintroduire le végétal (palette locale et diversifiée)

Prévoir un mobilier robuste et pérenne qui favorise le lien social.

Privilégier des sols de couleurs claires, distincts du matériau prévu en voirie.

- Choisir un matériau au sol pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser le ruissellement des eaux pluviales sur la zone.

Élargir sinon créer l'espace dédié aux piétons devant les commerces, les services et les lieux d'intérêt.

- Contenir le stationnement en retrait de la place.
- Veiller à la continuité des cheminements doux.

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.