



Le Mas Saint-Pierre Commune de Perpignan

Animée par M. Zitoli, directeur de l'aménagement et de l'urbanisme de la ville de Perpignan, la visite du Mas Saint-Pierre a marqué les participants, tant les partis pris architecturaux et urbanistiques de l'opération se démarquent de ceux communément observés dans la plaine du Roussillon. Riche d'informations sur la conception du projet, la présentation a souligné l'originalité de la démarche. En parcourant le quartier, les participants ont notamment pu observer la diversité des typologies d'habitat sur le site et bénéficier de précisions complémentaires sur la conception architecturale, les usages et pratiques des habitants du quartier.



LE CONTEXTE : les enjeux de l'extension urbaine et l'adoption du PLU



Les besoins en logements ont entraîné une forte consommation des espaces agricoles dans la plaine du Roussillon. L'adoption du Plan Local d'Urbanisme en 2007 a été l'occasion de réfléchir aux moyens de réduire l'étalement urbain. Avec la crise immobilière et l'augmentation des prix du foncier, l'ambition affichée par la ville est d'utiliser le foncier de façon économe, tout en répondant à la diversité des besoins en logements des habitants.

Les différentes pièces du PLU (PADD, OAP, règlement) ont notamment instauré de nouvelles mesures relatives aux caractéristiques des bâtiments (hauteurs, façades, toitures...), à la superficie des espaces verts, etc.

C'est dans ce contexte que l'opération du Mas Saint-Pierre a pu émerger, associant divers aspects qualitatifs comme la densité, la mixité, l'identité architecturale, la végétalisation des espaces, etc.

LES CARACTÉRISTIQUES DU SITE : un quartier bien desservi et à proximité de commerces et d'équipements

Sur une emprise foncière de 7,5 ha, l'opération se trouve dans les «quartiers Est» de Perpignan, à proximité du centre commercial Château Roussillon et du Pôle enfance Claude Simon. Depuis le centre de Perpignan, le Mas Saint-Pierre est accessible en une vingtaine de minutes par le bus, qui effectue son terminus sur le site. De par sa localisation, le site bénéficie de points de vue sur le plateau viticole partagé avec Cabestany et une partie des massifs qui ceignent la plaine du Roussillon.



Le projet : un nouveau quartier aux portes de Perpignan

Le Mas Saint-Pierre est un quartier à vocation d'habitat. Une mixité sociale et intergénérationnelle est mise en oeuvre à travers une grande diversité des typologies d'habitat :

- 85 maisons individuelles : 65 villas-patios, 1 villa à ossature bois, 10 maisons individuelles en bande insérées dans la pente, 9 villas dans un espace entièrement privatisé.
- 297 logements en immeuble : 68 appartements dans 4 immeubles de «standing», 64 appartements «sociaux» dans 3 immeubles, 75 appartements dans 3 immeubles pour les primo-accédants et des investisseurs.

L'opération affiche une identité architecturale forte grâce à l'intervention d'un architecte coordonnateur et un cahier des charges privilégiant le style contemporain. L'aménagement paysager de l'espace public adoucit le caractère sobre et l'aspect quelque peu minéral. Le maillage viaire a été hiérarchisé afin de mieux organiser, faciliter et sécuriser l'accessibilité et la circulation tous modes.



Type d'opération	Permis d'aménager
Maîtrise d'ouvrage	Immobilia Promotion
Maîtrise d'oeuvre	Architecte coordonnateur : Georges Bofill Architectes: SEARL Matte-Devaux- Rousseau Paysagiste : Ici & là paysage Bureau d'études: JCK ingénierie, Bureau d'études hydrauliques : CIEEMA
Programme	382 logements : 85 habitats individuels, 297 logements en habitat collectif dont 20% de logements sociaux <u>Espace public</u> : <ul style="list-style-type: none"> • 10% de la superficie de l'opération, souhaité d'un seul tenant, est dédié aux espaces verts avec notamment un bassin de rétention paysager • trottoirs et cheminements piétons plantés. <u>Activités tertiaires</u> : Actuellement une résidence senior, un cabinet d'architecture, un relais d'assistance maternelle

Voirie et espaces publics : un cadre de vie apaisé

Une hiérarchisation de la voirie

La hiérarchisation de la voirie offre de la lisibilité et la zone 30 régule les circulations de tous les modes confondus. La création des trottoirs et des cheminements piétons dans l'ensemble du quartier, assurent la circulation piétonne en toute sécurité. On observe différentes typologies de voirie :



Les voies à double sens qui dessinent les contours de macro-îlots. Elles donnent au Mas Saint-Pierre une forme urbaine rectangulaire, qui facilite l'orientation des usagers et les cheminements (carrefours en croix).



Les voies partagées: de faible largeur, elles obligent les riverains à stationner au sein de leur parcelle et sont ainsi propices aux mobilités douces. Ces voies ne sont pas éclairées, mais sont caractérisées par un balisage LED, une solution adaptée et moins consommatrice d'énergie.

La végétalisation des espaces

10% de la superficie de l'opération, est dédié aux espaces verts. Cet espace comprend un bassin de rétention paysager, prolongé par des plantations d'oliviers. Les essences méditerranéennes ont été privilégiées pour la végétalisation des espaces publics.



L'aménagement de l'espace public prévoit également des aires de stationnement pour les visiteurs. Certaines limitent l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de dalles alvéolées, permettant un développement végétal minimal, qui participe au même titre que les diverses plantations, à adoucir l'aspect minéral de la voirie.

Entre densité réelle et densité perçue : un bon équilibre dans la diversité des typologies et des formes architecturales

Au travers des formes urbaines diverses et d'un aménagement qualitatif de l'espace public, le Mas Saint-Pierre a réussi le pari de la densité, en accueillant en moyenne **cinquante logements à l'hectare**. Cette densité dépasse fortement celle des quartiers périphériques classiques, qui comptent entre 20 et 30 logements à l'hectare. La mixité de typologies des logements, n'enlève rien à l'homogénéité du quartier.

L'harmonisation des formes urbaines a été assurée par un travail de coordination et d'encadrement tout au long du projet. Il en résulte un style architectural contemporain, avec 100% de toits-terrasse. Les percées visuelles, la proposition de volumes en façade et la forte présence du végétal, participent à la création d'ambiances douces qui contribuent à créer un cadre de vie de qualité.

L'habitat individuel dense



Il se caractérise par des maisons mitoyennes, avec une seule exposition côté rue devancée par une cour jardin qui fait office d'entrée. Pour les villas-patios, l'intimité de ces jardins est préservée par des murs pleins doublés de végétaux et des portails coulissants. L'éclairage de la rue est intégré dans les murs de manière à ne pas illuminer l'intérieur des patios la nuit. Pour davantage d'esthétique et d'homogénéité, un travail d'uniformisation des façades, des boîtes aux lettres et coffrets de branchements (au sein de serrureries identiques au portail) a été entrepris.



L'habitat collectif

Il se caractérise par des résidences de «standing», des résidences d'habitat social, d'autres immeubles en copropriété. Le choix d'un même style architectural, permet de ne pas créer des différences et de ne pas les distinguer les unes des autres.



De gauche à droite : Habitat collectif pour les primo-accédants en arrière plan. Résidence d'habitat social au premier plan. Immeuble de standing.