



## 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.



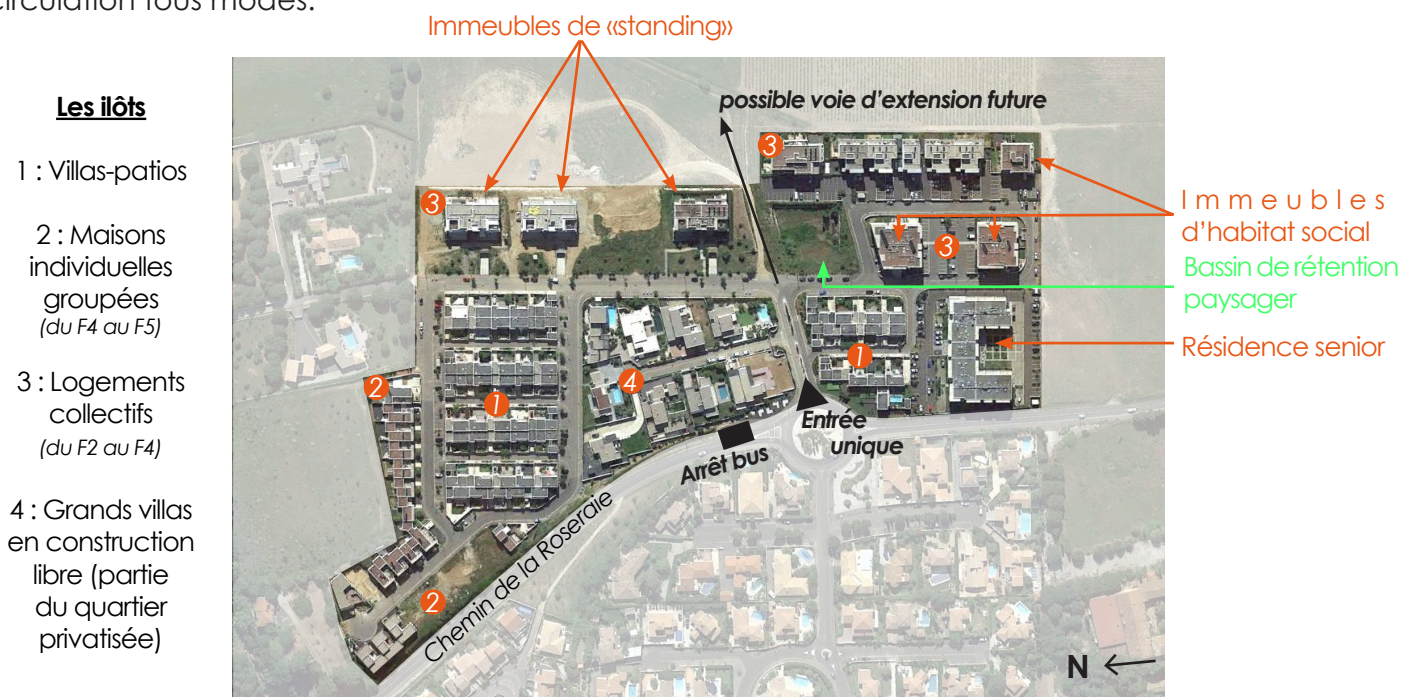
## Le projet : un nouveau quartier aux portes de Perpignan

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 coordonateur 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.



Source: Direction de l'aménagement et de l'urbanisme, Ville de Perpignan, 2017.

## L'opération

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

## Voirie et espaces publics : un cadre de vie apaisé

### Une voirie hiérarchisée



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-terrace. 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.

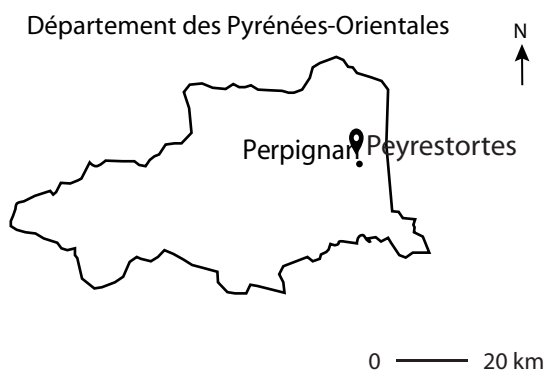


De gauche à droite : Habitat collectif pour les primo-accédants en arrière plan. Résidence d'habitat social au premier plan. Immeuble de standing.



## ZAC de las Faichettes «Le Jardin Des Ormes» Perpignan Méditerranée

### Le contexte : une Commune péri-urbaine en mutation



La Commune de Peyrestortes est localisée au Nord-Ouest de l'agglomération de Perpignan Méditerranée, en situation limitrophe de la ville centre. Elle se situe à proximité de grandes voies de communication (l'A9/E15, la voie ferrée vers l'Espagne et l'aéroport de Perpignan – Rivesaltes), et infrastructures (hôpital, aéroport, zone d'activité de Torremila, Polygone Nord). Malgré la croissance démographique et la hausse de la demande de logements, le développement de la ville était jusqu'alors limité à quelques opérations de lotissement le long de la RD 614.

### Les caractéristiques du site : une réelle qualité environnementale et paysagère

D'une superficie de 19 ha environ, le site des Faichettes est majoritairement composé de parcelles viticoles. Au Sud et à l'Ouest, le bois de Peyrestortes et le ravin des Oums constituent les deux limites naturelles du site, tandis que le noyau villageois se situe à l'Est. Des chemins communaux à vocation agricole traversent le site, marqué par une pente douce, jusqu'au village, offrant des vues sur le Canigou et les Corbières.



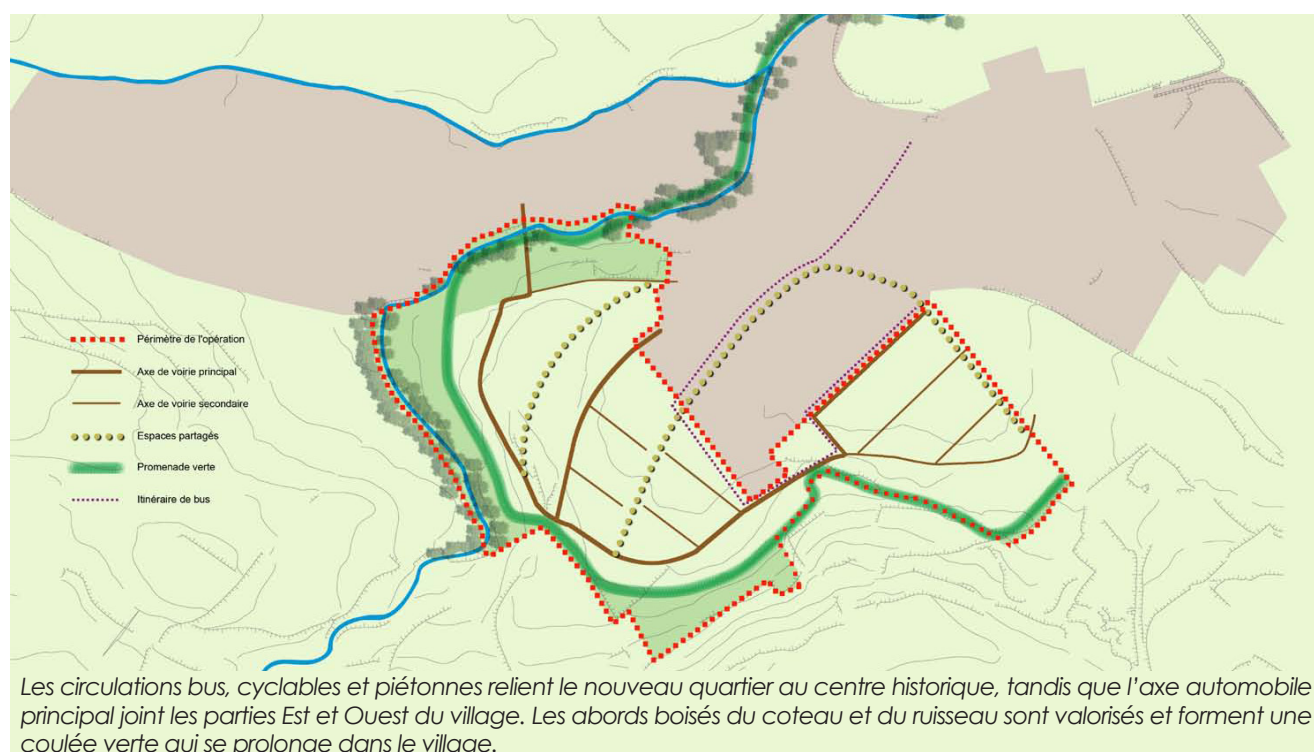
### L'opération

	Phase de création	Phase de réalisation
<b>Maître d'ouvrage</b>	Perpignan Méditerranée	SAS Peyrestortes Aménagement
<b>Maître d'oeuvre, architectes et urbanistes</b>	Pierre Roca d'Huyteza Jean-Michel Sagols	Archi-concept
<b>Études techniques</b>	Techni-Cité Gemma Cid CIEEMA	BE2T CIEEMA SCP Delahaye Cretin-Maitenaz

<b>Programme initial</b>	Entre 480 et 530 logements soit une densité de 28lt/ha (Habitat individuel et petits collectifs) L'opération doit permettre d'accueillir entre 49 000m2 et 60 000 m2 shon dont: . 480 à 530 logements. . 5 000 à 11 000 m2 d'équipements (de type école maternelle et primaire) . 1000 à 2000 m2 de locaux commerciaux / artisanaux
<b>État d'avancement</b>	Le phasage est prévu en 3 tranches. La phase 1 est commercialisée (150 logements)
<b>Chronologie</b>	2012 : création de la ZAC par délibération du Conseil de Communauté 2013 : traité de concession d'aménagement et élaboration de la charte de développement durable pour l'aménagement 2014 : modification du POS valant PLU de la Commune de Peyrestortes 2014 : validation de PEP et du dossier de réalisation de la ZAC par la Commune de Peyrestortes

## Le projet : un quartier durable, connecté au village

- S'insérer harmonieusement dans l'urbanisation existante et permettre un désenclavement du lotissement Coste Rousse et du centre urbain ;
- Répondre à la diversité de la demande en logements, de plus en plus importante sur la commune, que ce soit en termes de logements individuels, collectifs et sociaux ;
- Accentuer l'effort sur le logement social en se conformant aux objectifs du Programme Local d'Habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération de Perpignan ;
- Parfaire le fonctionnement urbain de la commune et prévoir un nouveau quartier respectueux des principes de qualité urbaine, d'économie raisonnée de l'espace, de mixité des fonctions, de développement des équipements publics d'accompagnement et des modes doux de déplacements ;
- Répondre à un objectif démographique en franchissant le seuil de 2 500 habitants pour permettre l'implantation de commerces et de services sur la commune (dont une pharmacie) et limiter certains types de déplacements vers l'extérieur



## Les connexions et les espaces publics

Une colonne vertébrale d'espace public crée des connexions entre le nouveau quartier et le coeur du village.



©AURCA



©AURCA



Source : GGL Aménagement

Photo 1 : L'entrée de quartier Nord-Est est raccordée à l'avenue de l'aérodrome, permettant de sortir du village en empruntant la rue de Cassanyes vers le boulevard National et donc la sortie Est du village, ou d'utiliser la route en direction de Saint-Estève. Elle est marquée par un espace public structurant et un traitement paysager (bassin de rétention paysager, trame végétale).

Photo 2: Certaines rues sont à l'interface entre le nouveau quartier et l'existant. Elles sont aménagées de manière à créer des connexions, tant routières que paysagères et maintiennent les caractéristiques viticoles du site.

Photo 3: Les aménagements cyclables sont légers et ceignent le quartier avant de le relier au reste du village.



©AURCA

## La gestion des stationnements et des circulations



Les aménagements permettent de réduire l'occupation de l'espace public par les automobiles. Les rues étroites imposent de stationner au sein de la parcelle. Les venelles sont destinées aux déplacements doux (piétons, vélos). La sécurité des croisements est renforcée (signalétique, continuité des trottoirs, surfaces pododactiles).

## Les prescriptions architecturales et paysagères

Des prescriptions urbanistiques, architecturales, paysagères ainsi qu'une Charte de développement durable sont venues encadrer le programme d'aménagement et contribuer à sa réussite.



Les volumes décalés, les hauteurs de bâti, et l'orientation ont été déterminés de manière à s'adapter aux conditions naturelles du site, notamment l'ensoleillement, la pente et l'exposition au vent (conception bioclimatique). Les constructions sont encadrées par des prescriptions architecturales, qui créent une harmonie à l'échelle du quartier. Par exemple :

- des toitures de teinte naturelle rouge ou vieilles, ainsi que des toitures terrasses (végétalisées ou gravillons),
- des couleurs, matériaux, typologies de facades qui donnent un style épuré et contemporain,
- des clôtures bois et ganivelles permettent de préserver l'intimité, même sur les plus petites parcelles,
- des coffrets techniques traités par l'édification d'un mur bahut de 1,50 mètre de haut.



Les ganivelles sont obligatoirement doublées d'une haie végétale. Les essences végétales d'arbuste qui composent cette haie ont été choisies parmi des essences locales, nécessitant peu d'entretien et d'arrosage.





## ZAC de L'Era Commune de Saint-Nazaire

©AURCA

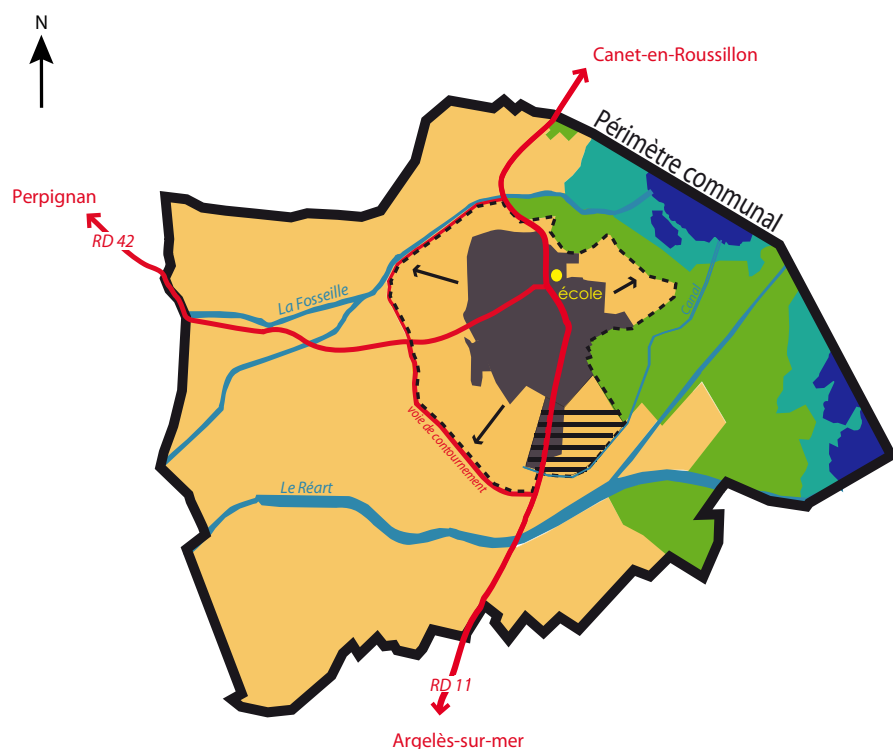
### LE CONTEXTE : Extension de l'urbanisation au Sud-Est de la Commune



La Commune de Saint-Nazaire compte 2 800 habitants. Elle est située en seconde couronne de Perpignan, aux abords de l'étang de Canet-St Nazaire qu'elle domine. Elle bénéficie de richesses paysagères et environnementales diverses : espace lagunaire, terroir viticole, plaine bocagère du Réart, etc.

Ayant connu une croissance démographique modeste durant les 20 dernières années, la Commune attire de nouveaux habitants, tout en limitant les impacts environnementaux et paysagers des extensions urbaines, au travers notamment de l'opération de la ZAC de l'Era.

### LES CARACTÉRISTIQUES DU SITE : une entrée de village en zone inondable



Localisation du site d'étude « l'Era »

#### La richesse des espaces

- Etang de Canet-Saint-Nazaire
- Zone humide
- Réseau hydrographique
- Espace naturel lagunaire
- Espace agricole
- Espace bâti

#### Les évolutions envisagées de l'espace urbanisé

- Limite d'urbanisation envisagée
- Futurs quartiers envisageables
- Site d'étude

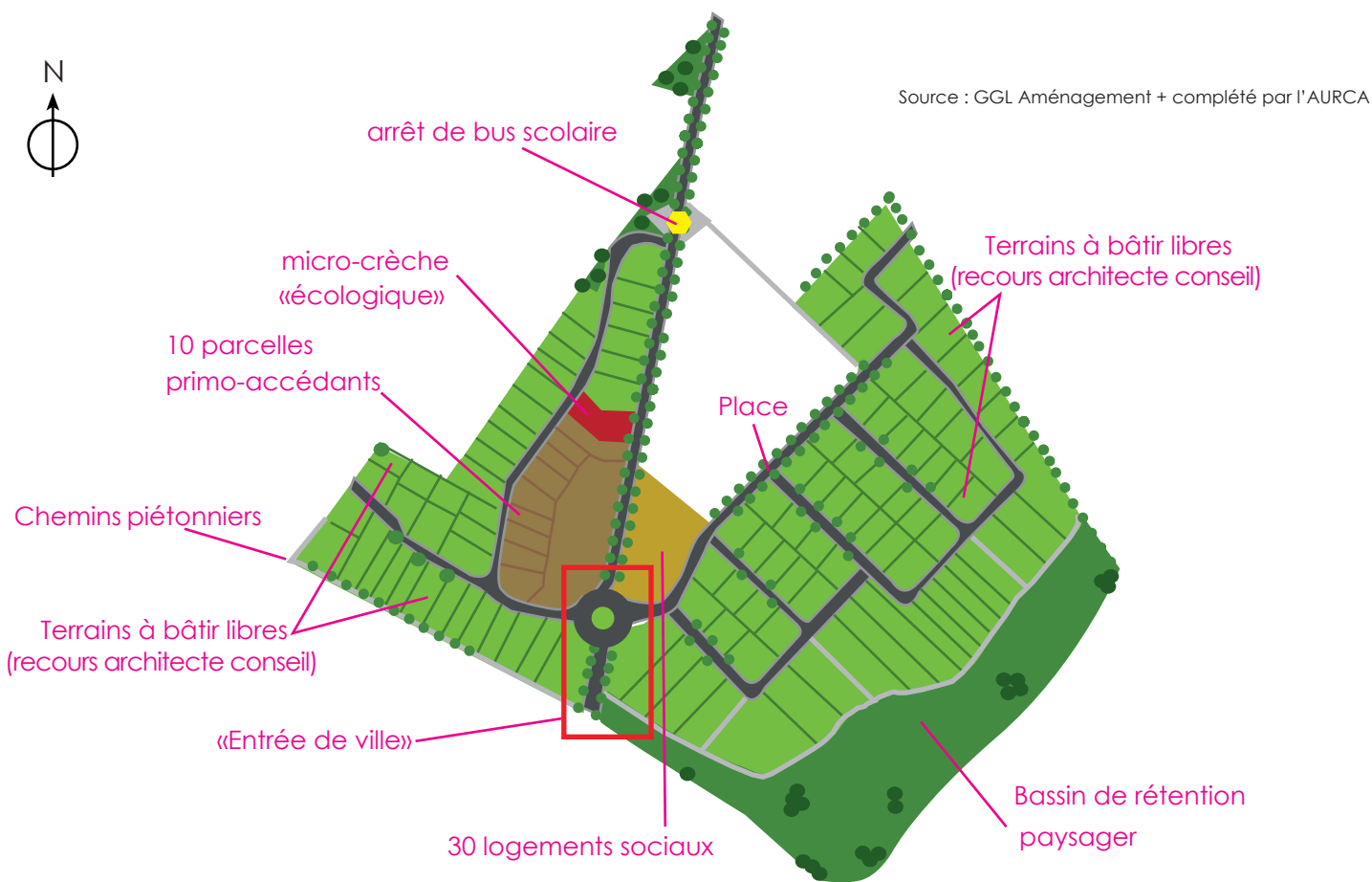
0 — 200 m

Le village s'est développé autour d'un promontoire, sous forme circulaire. Il s'organise autour d'un carrefour qui relie la RD 11 et la RD 42. Une voie de contournement a été réalisée entre ces deux pénétrantes, réduisant les nuisances automobiles dans le centre-ville et dessinant des limites d'urbanisation à long terme sur la Commune.

D'une superficie de 9,9 ha, le site de « l'Era » se situe en limite Sud du village. Délimité par un espace naturel et un canal, dans une zone contrainte par le PPRI\*, le site est localisé en entrée de village, de part et d'autre de la RD 11. Le site se développe à proximité du centre ancien, offrant une accessibilité aux commerces et services.

\*Plan de Prévention du Risque Inondation

## Le projet : s'appuyer sur une réflexion urbanistique, environnementale et paysagère pour réussir l'intégration de nouveaux arrivants sur la Commune



Le projet de ZAC est à vocation principale d'habitat, 155 logements environ avec 20 % de logements aidés, soit 30 logements sociaux et 10 parcelles pour les primo-accédants. Il répond en partie aux besoins liés à l'accueil de nouvelles populations fixé par le PLU. Le site de l'Era a fait l'objet d'une réflexion urbaine préalable, dans le Plan Local d'Urbanisme de la Commune. Le Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD) et une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont ainsi fixé les grands principes du projet :

- Prévoir une offre de logements diversifiée qui réponde aux attentes et aux ressources des habitants
- Aménager et sécuriser l'entrée de ville, tout en organisant la desserte du futur quartier
- Assurer l'insertion paysagère du futur quartier et constituer un véritable « corridor écologique » à l'interface entre le village et les espaces naturels
- Anticiper la contrainte inondation (zone soumise au PPR, risque faible) dans les aménagements : 30 % d'imperméabilisation maximum, plus 1 m d'élévation des RDC (au lieu de 0,70 m), transparence des clôtures, forme urbaine facilitant l'écoulement des eaux de pluies...

Le foncier a fait l'objet d'acquisition pour la réalisation de la ZAC.

### L'opération

<b>Maître d'ouvrage</b>	Commune (ZAC publique), aménageur « GGL Aménagement »
<b>Conception/Architecture</b>	Jacques Outier + architecte conseil aménageur
<b>Programme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrains à bâtir libres de constructeurs</li> <li>• Parcelle pour construction de 30 logements sociaux</li> <li>• 10 parcelles pour les primo-accédants</li> <li>• 123 parcelles de 200 m<sup>2</sup> à 1130 m<sup>2</sup></li> <li>• Travaux d'infrastructure réalisés par l'aménageur : bassins de rétention traités en espaces paysagers, promenade au droit des bassins, réalisation de chemins piétonniers et du chemin d'entretien «Agouille Ouest», place mixte du cimetière, voirie (boulevards, rues, trottoirs, stationnement).</li> </ul>

**Participation au financement d'équipements hors du périmètre de la ZAC**

- Agrandissement de l'école et du centre de loisirs : 31,44 % de l'aménageur GGL, 18,67 % de l'État, 2,26% du conseil départemental, 9,32 % de la Communauté urbaine, 0,42 % de la réserve parlementaire, 6.70 % de la CAF et 30,76 % de la Commune.

**Le traitement de l'entrée de ville et la gestion de l'accessibilité tous modes**



Avant projet

La trame verte créé une transition paysagère entre la ville et les prairies alentours. Le double alignement de platanes et la végétation arbustive rappelle les bocages environnants.

La construction de la ZAC a constitué une opportunité pour réaménager l'entrée du village, avec un traitement de la route départementale n° 11 (Route d'Alenya) et de ses abords.

La création de trottoirs, le déplacement de l'entrée de ville, la réalisation du giratoire, l'installation d'éclairage public, l'ouverture des perspectives... offrent davantage de sécurité et de visibilité aux piétons, automobilistes et riverains.

Le carrefour giratoire dessert la zone d'habitat et vient convertir la RD11 en véritable boulevard urbain.



Aménagement de l'entrée de ville



L'aménagement de zones 30, de plateaux rythmant les croisements, la reprise et le prolongement des trottoirs existants...sont complétés par la création d'un cheminement doux parallèle à la voirie routière.



Le stationnement des voitures s'organise au sein des parcelles et dans des poches de stationnement réservées à proximité des espaces publics (RD11, parc, cimetière...).

Les places de parking sont séquencées par des aménagements végétalisés et accompagnées par des trottoirs.

## Le cadre de vie



La diversité des typologies d'habitat (logements individuels isolés, logements individuels groupés, habitat collectif) répond à un objectif de mixité sociale clairement affiché (logements locatifs, logements locatifs-accessions, logements en accession à la propriété...).

La trame végétale et les clôtures en bord de parcelles préservent l'intimité et rendent la

transition entre l'espace public et l'espace privé très qualitative.

L'aspect extérieur des constructions et l'architecture ont été assurés par la Charte de la ZAC. La qualité des constructions sur les lots libres a été ensuite suivie et validée par l'architecte conseil de l'aménageur.



## La gestion des eaux pluviales



Le risque inondation est l'occasion de développer des aménagements fonctionnels aux multiples rôles : bassins de rétention, espaces verts à usage ludiques et collectifs, connexion piétonne et cyclable. Ils assurent une insertion paysagère et créent une ceinture verte autour du village.

La disposition des bâtiments ainsi que la matérialité des clôtures (80 % transparentes), permettent le libre écoulement des eaux vers les espaces de rétention et d'absorption.





## Projet Cœur de station Commune de Torreilles

### LE CONTEXTE :

### Le renouvellement de l'image de Torreilles-Plage et le renforcement de son attractivité

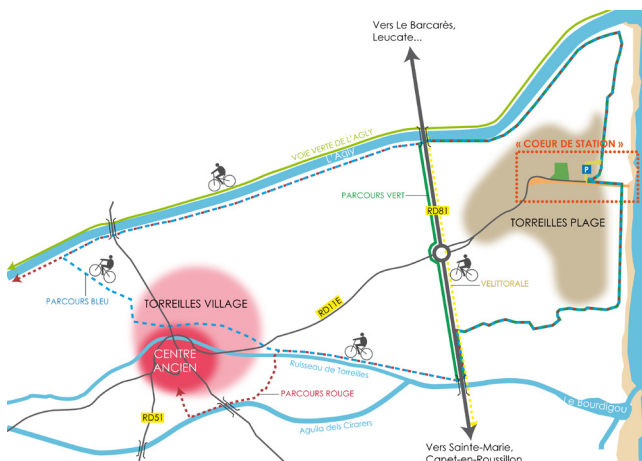


Depuis les années 1970, plusieurs programmes immobiliers et six campings ont contribué à créer la station de Torreilles-Plage (Village des Sables, Patios, Cottage, Mas de Torreilles ou autres lotissements...). Reconnue pour son front maritime dunaire préservé, la station balnéaire ne disposait cependant pas d'une centralité ni d'aménagements qualitatifs valorisant l'identité et l'attractivité du site.

Le projet « Cœur de station » s'inscrit dans la requalification plus globale de Torreilles-Plage. Il a vocation à renouveler l'image de la station, à travers le réaménagement du site, le développement de l'accueil et la préservation des espaces naturels.

### LES CARACTÉRISTIQUES DU SITE :

### Un espace en bordure de littoral peu valorisé



- Surface de 4.7 ha.
- Présence de zones humides.
- Présence d'un site Natura 2000 (Complexe lagunaire de Salses-Leucate).
- Présence d'un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

*Ci-dessous, les photos du site avant projet :*

- Parking proche de la plage, libre accès vers les dunes.
- Voie dédiée aux déplacements doux restreinte et délimitée par des enrochements.
- Voirie revêtue de béton et bitume.



Source: Commune de Torreilles

## L'opération

<b>Maître d'ouvrage</b>	Mairie de Torreilles
<b>Mandataire</b>	SPL Perpignan Méditerranée
<b>Maître d'oeuvre</b>	Agence Garcia DIAZ-TECTA
<b>Durée des travaux</b>	12 mois
<b>Capacité</b>	130 places de stationnement
<b>Foncier</b>	Voirie communale, espaces naturels Conservatoire du Littoral
<b>Coût total de l'opération</b>	1 475 000 € HT
<b>Financements</b>	FEDER : Région LRMP : 200 000 €

## Le projet : La création d'une centralité, à travers l'amélioration des déplacements et la préservation du milieu dunaire



- Le retrait de l'aire de stationnement par rapport au cordon dunaire.
- La renaturation spontanée de l'ancien parking.
- La protection des dunes avec l'implantation de ganivelles et clôtures, des aires de dépôt des ordures ménagères et l'arrachage des plantes envahissantes.
- La réorganisation des cheminements vers la plage à travers des aménagements pour déplacements doux (cyclables, piétons, handicapés) jusqu'à la mer, où le poste de secours et les sanitaires sont rénovés.
- Des sentiers de découverte du milieu, agrémentés de panneaux pédagogiques.
- La création d'une « rambla » avec dallage en béton pour accueillir des kiosques.

## L'aire de stationnement



La lisibilité des espaces de stationnement est renforcée. Les revêtements limitent l'imperméabilisation des sols et des matériaux respectueux de l'environnement ont été utilisés :

- sable stabilisé pour les allées principales et casiers infiltrants remplis de graviers pour le revêtement des parkings,
- séparateurs de parkings en rondin de bois...



- Le choix des végétaux est compatible avec les conditions du milieu (sol, embruns, sel, vent). La composition paysagère a été structurée à partir de masses végétales bien identifiées.
- Le balisage en rondins de bois et la trame végétale créent une barrière sonore et visuelle avec les campings environnants.
- L'éclairage est équipé de petits panneaux photovoltaïques, réduisant ainsi la consommation d'énergie fossile.

## L'accès à la plage

Le cheminement d'accès à la plage, en béton balayé, est composé de deux coloris rythmant les déambulations. Ils s'accompagnent d'une trame végétale arborée apportant de l'ombrage et protégeant la dune, au même titre que les ganivelles. La trame de plantations basses améliore aussi la qualité de l'aménagement.

Ce chemin d'accès a fait l'objet du parcours NATURAVELO de l'Office du Tourisme de Torrelles (il rejoint notamment la Vélitorale et la voie verte de l'Agly). Près de la plage, un espace dédié aux stationnements cyclables a d'ailleurs été installé, à proximité du poste de secours et des sanitaires rénovés.



## La Rambla



La Rambla constitue un nouvel axe de transition majeur, paysager et sécurisé, reliant la plage et le reste de la station.

La vitesse des voitures a été réduite grâce au rétrécissement de la voirie.

Le mobilier urbain (éclairage, bancs) et l'implantation d'arbres, ainsi que l'installation des kiosques, en font un lieu de promenade agréable.



Le choix des matériaux, les revêtements ainsi que le mobilier urbain assurent un confort aux usagers, notamment en période estivale, et une durabilité dans le temps (résistance à la fréquentation, au climat, etc.).

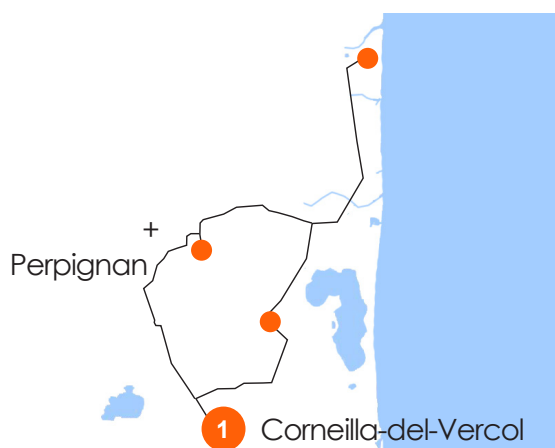


# Opération «Coeur de ville» Commune de Corneilla-del-Vercol



## LE CONTEXTE :

### Pérennisation des commerces et services de proximité de la commune



La Commune de Corneilla-del-Vercol compte plus de 2 200 habitants. Elle est localisée au Sud de Perpignan, dans la Communauté de Communes Sud Roussillon.

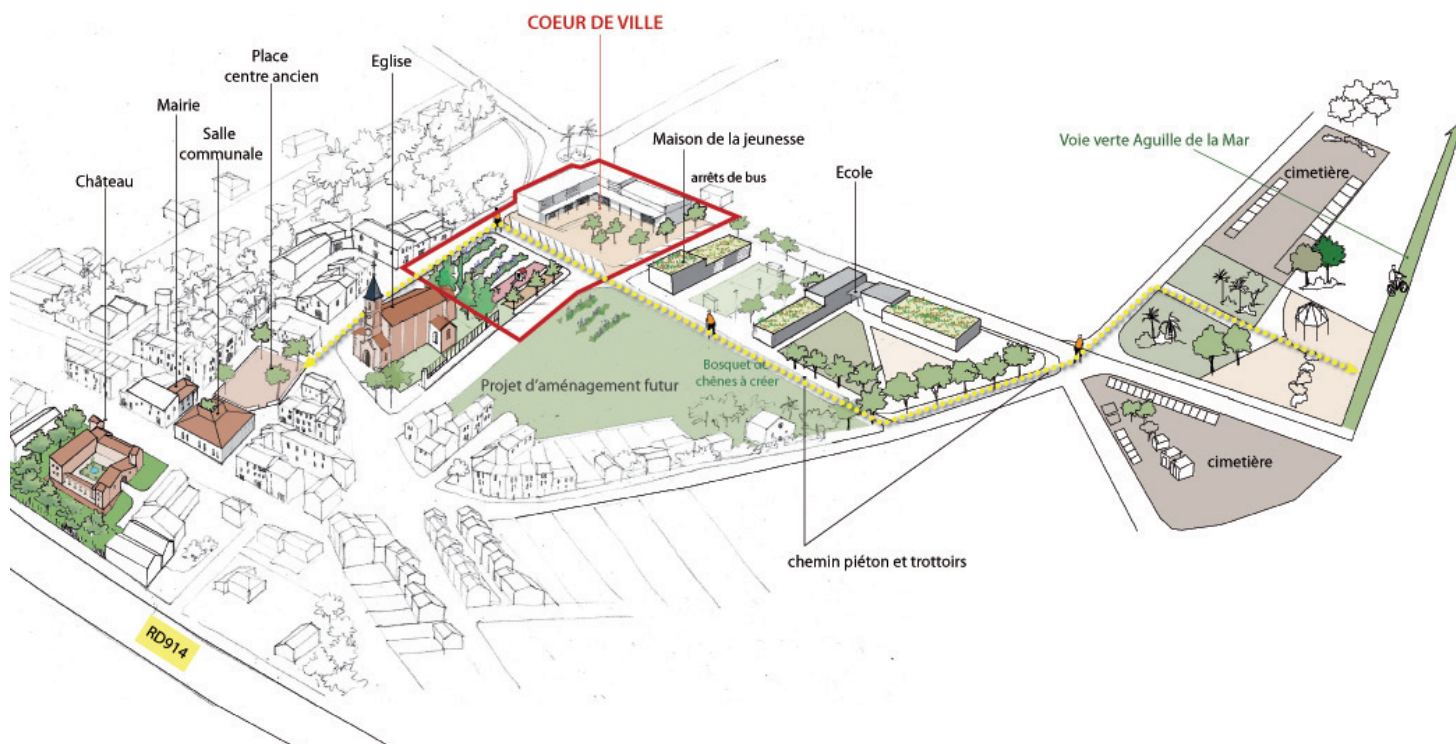
Les commerces et services de proximité, localisés dans le centre historique, souffraient d'un problème d'accessibilité et d'attractivité. Profitant d'une opportunité foncière, la commune en concertation avec les commerçants, a imaginé un projet urbain permettant de maintenir et de renforcer ces équipements et de proposer de nouveaux espaces publics pour améliorer le cadre de vie des habitants.

## LES CARACTÉRISTIQUES DU SITE :

### Au coeur de la ville, à l'interface entre le centre ancien et les quartiers résidentiels

L'opération « coeur de ville » vient non seulement pérenniser les commerces et services de proximité de la commune, mais aussi dynamiser l'offre, par le regroupement autour d'un espace public qualitatif facilement accessible, pour en accroître la fréquentation.

De par sa localisation centrale, le site joue un rôle d'accueil et de rassemblement majeur au sein de Corneilla !



## Le projet : s'appuyer sur une réflexion urbanistique et paysagère, pour conforter le centre bourg en préservant et développant ces différentes fonctions



- Pérenniser les commerces et services de proximité de la Commune et dynamiser l'offre.
- Offrir des espaces publics de qualité, destinés à différents usages et connectés par de cheminements sécurisés aux quartiers voisins.
- Fournir des espaces de stationnements adaptés à tous (Personnes à Mobilité Réduite) et en quantité suffisante pour la fréquentation de l'ensemble des commerces et services.

### L'opération

**Maître d'oeuvre** : Commune de Corneilla del Vercol

**Architectes urbanistes et paysagistes** : Archiconcept / Alicia Ortiz paysagiste

**Surface totale de l'opération** : 8 400 m<sup>2</sup>

**Budget consacré aux bâtiments** : 1 947 403 €HT

**Budget consacré aux espaces publics** : 1 085 822 €HT

**Année de réalisation** : 2015

- La Chambre de commerce et d'industrie (CCI) a fortement participé aux études de faisabilité et à la constitution du dossier de demande de subventions.
- L'État à travers des fonds du FISAC et de la DETR a apporté une contribution de 319 382 €.
- La Communauté de communes Sud Roussillon a contribué à hauteur de 400 000 €.
- Le Conseil Départemental a apporté 57 600 €.
- Le Conseil Régional a contribué à hauteur de 100 000 €. La Commune a réalisé un emprunt de 1 million d'euros auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.
- Le remboursement est assuré par les revenus des loyers.



## Une offre de commerces et d'équipements accrue

Le café, le salon de coiffure, le tabac presse, la boucherie-charcuterie, la boulangerie-pâtisserie du village sont venus investir le bâtiment avec des locaux plus modernes et spacieux. Un nouveau commerce de pizza est venu les rejoindre, profitant d'une accessibilité facilitée et d'une offre de stationnement de proximité.

A l'étage d'un des bâtiments, avec accès par escalier ou ascenseur, nous retrouvons les professions médicales et paramédicales : un deuxième médecin est venu compléter l'offre de soins, ainsi que deux cabinets infirmiers, un kinésithérapeute, une podologue et une orthophoniste.

Par le biais d'une convention entre la commune et la Poste, une agence postale communale a été installée, pour assurer la continuité de ce service.



## Une mixité d'usages

Le jardin d'enfants, le terrain pour le jeu de boules, le jardinet, la place centrale...sont ouverts à tous et sont venus compléter les équipements récréatifs adjacents, tel que le city-stade.

D'autres espaces, dont notamment un bosquet de chênes, viendront compléter l'ensemble prochainement.



## L'accessibilité pour tous et un maillage des espaces publics et des quartiers de la commune

Une cinquantaine de places de stationnement améliore la venue et l'arrêt dans le Coeur de ville, procurant davantage de confort et de sécurité à tous les usagers. Cette nouvelle offre permet de mutualiser les besoins d'accès aux habitats, commerces, équipements.

Une liaison piétonne assure le maillage de la nouvelle opération avec les autres équipements et quartiers de la ville. Autour de la nouvelle place, dont l'accès sera facilité par l'ouverture de l'Impasse du Calvaire, les cheminements piétons relient l'ensemble des équipements connexes, notamment le groupe scolaire et la maison de la jeunesse et des loisirs.



## Le mobilier urbain



L'espace public offre différentes ambiances adaptées aux nombreuses activités se tenant sur l'esplanade.

Il est notamment façonné par plusieurs matériaux et revêtements, ainsi que le mobilier urbain et l'éclairage, créés lors de l'opération.

Les espaces paysagers de la place, du jardin d'enfants, et le traitement des stationnements, accentuent la valorisation architecturale, paysagère et urbaine du nouveau cœur de ville. Ils contribuent aussi au confort l'été, par l'apport de fraîcheur. Pour l'ombre il faudra attendre le développement des arbres de la place centrale...