

8 - AMÉLIORATION DE L'HABITAT

« *What is the city but the people ?* demandait Coriolan à Brutus et Sicinius (*Shakespeare - Coriolanus*)

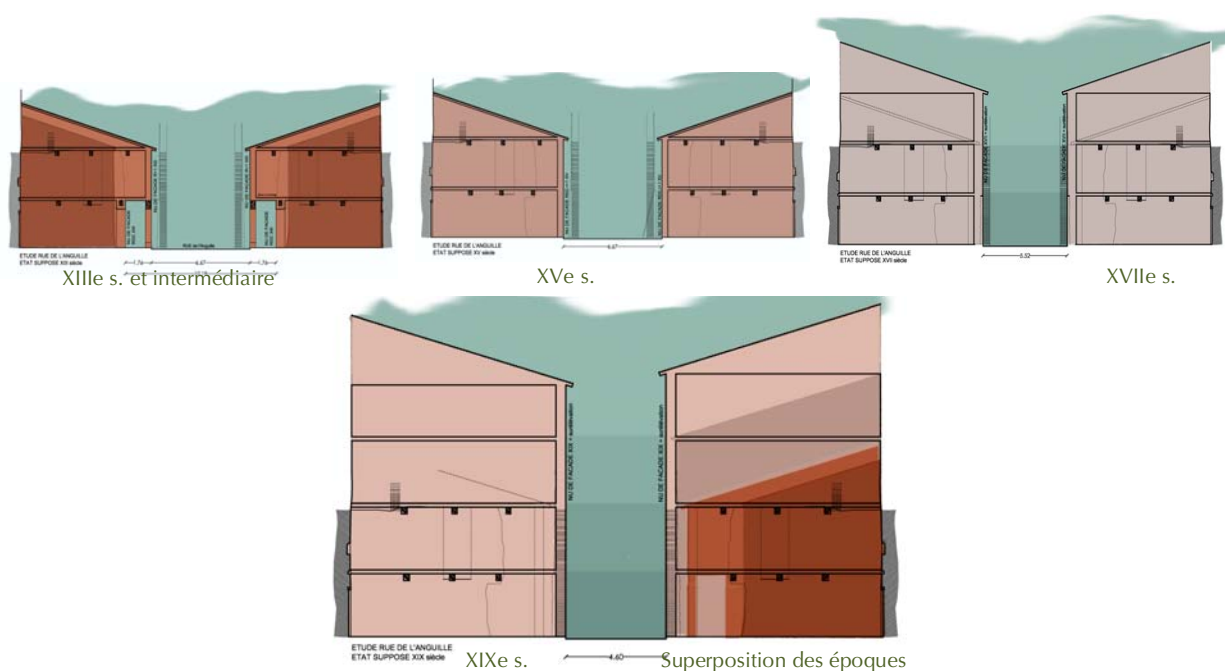
Ce sujet est, de loin, le plus important et ce n'est pas le plus facile. Les diverses OAP développées parallèlement proposent toutes des orientations d'aménagement dont le but est de créer des conditions favorables pour que tous les « utilisateurs » de la ville s'y trouvent bien, c'est-à-dire qu'ils aient envie de circuler, de flâner, de consommer, d'y travailler. Mais il faut garder à l'esprit que la ville doit être habitée, ce qui nous oblige, en toute humilité comme le recommande Barbara Ehrenreich dans son livre « *Dancing in the streets* » à agir en « *experts spécialistes de l'humain qui ne se sentent en rien supérieur à leur objet d'étude* ». Il convient donc d'analyser les raisons pour lesquelles les trois quartiers concernés par la révision sont progressivement abandonnés et n'attirent que des populations paupérisées, communautarisées, souvent au profit des marchands de sommeil.

1 LES CONSTATS

La structure et le bâti des trois quartiers Saint-Jacques, Saint-Mathieu et La Réal faisant l'objet de la révision, ainsi que les problématiques y afférentes sont développés tout au long du rapport de présentation et d'une façon appuyée pour certains aspects concernant les conditions de vie (*chapitres D5-Logement et I-Typo/morphologie*). Nous retiendrons ici les principaux aspects avec la possibilité de redites qui n'ont pour but que l'homogénéité du propos.

1.1 LA DENSIFICATION

Les croquis ci-dessous, s'appuyant sur les études de François Guyonnet et sur les observations faites sur le terrain, illustrent l'évolution d'un bâti « type » de la rue de l'Anguille (quartier Saint-Jacques) depuis le XIIIe s.



On peut lire sur ces croquis la présence d'un premier mur en pisé aux deux tiers environ de la parcelle, ce qui laisserait supposer un espace de vie entre le bâti et la rue, peut-être végétalisé. Des observations sur le bâti du même îlot révèlent un prolongement du mitoyen jusqu'à une quarantaine de centimètres du mur extérieur, l'intervalle étant rempli par une maçonnerie de blocage, ce qui laisserait supposer que la parcelle était totalement bâtie ou qu'il y avait une cour arrière. Seule l'archéologie pourra répondre à ces interrogations. Nous nous contenterons dans cette OAP de prendre acte de la densification.

Rappel du rapport de présentation (chap I.1 3 - Éclaircissement)

Les quartiers Saint-Jacques et Saint-Mathieu sont conçus sur le même principe de lotissement médiéval, avec au résultat une grande régularité dans la trame urbaine, tandis que le quartier « la Réal » présente une morphologie plus variable. Mais la constante est celle d'une grande saturation de surfaces bâties dans les parcelles, avec un fort pourcentage de mono orientation.

	Parcelles	Saturées	%	Mono orientées	%	Vacances
Saint-Jacques	686	640	93,29%	457	66,62%	32%
La Réal	497	397	79,88%	287	57,75%	31%
Saint-Mathieu	579	509	87,91%	321	55,44%	39%

Les parcelles en bande, étroites et mono orientées, constituant de îlots réguliers, essentiellement à Saint-Jacques et Saint-Mathieu, sont celles qui posent le plus de problèmes d'habitabilité. L'éclaircissement naturel du bâti se fait essentiellement sur une face donnant sur une rue en général étroite. Ponctuellement des puits de lumière ou des petites cours permettent d'éclairer le fond du bâti.

Sur l'ensemble des parcelles mono orientées en catégorie 5bis, seulement 2% des immeubles comportent des cours, 12% sont susceptibles d'avoir des espaces libres qui ont été construits ou fermés par des verrières et 81% s'éclairent par des puits de lumière de petites tailles clos (vitré en toiture). Pour ce dernier pourcentage, la lumière y est diffuse et la ventilation insuffisante, voir inexistante. 5% ne sont pas renseignés.

La ventilation des logements reste problématique vu la profondeur du bâti.

Concernant les puits de lumière, leur positionnement est assez aléatoire : sur St Jacques par exemple, 14 % sont situés au centre de la parcelle, 33% à l'arrière (où la hauteur est la plus importante), 26% sur les escaliers (en majeure partie sur des escaliers balancés) et 17% n'ont aucun apport de lumière supplémentaire. 10% ne sont pas renseignés.

Tableau de densification progressive

	XIIIe s.	Intermédiaire	XVe s.	XVIIe s.	XIXe s.
S/plancher (m ²)	60	73	86	129	172
Augmentation des surfaces de planchers		21,67%	43,33%	115,00%	186,67%

Le report de l'Atlas du Roy (1691) et du cadastre napoléonien (1830) sur le cadastre actuel montre une permanence de la forme urbaine de la ville dans ses deux composantes parcellaire et espace public, tandis que le troisième élément le bâti, se densifiait dans un pourcentage pouvant aller au XI s. à 186%. Il faut noter au regard des deux plans ci-contre, que les reconstructions du bâti, consécutivement aux démolitions provoquées par le siège des français en 1642, se sont faites sur les mêmes îlots.



Report de l'Atlas du Roy (1691) et du cadastre napoléonien (1830) sur le cadastre actuel

Ce constat sur Saint-Jacques pouvant être établi de la même façon sur Saint-Mathieu et sur une partie de la Réal, il explique les taux de vacances « officiels » sur les trois quartiers (voir tableau p.1), mais il faut croire malheureusement qu'ils sont largement en dessous de la réalité puisqu'une association de Saint-Mathieu a effectué un comptage sur ce quartier qui donnerait près de 75%¹. La vérité est peut-être entre les deux et quoi qu'il en soit, il faut trouver rapidement des solutions pour offrir des logements décents à une population pluriculturelle.

1.2 LA MORHOLOGIE

Cet aspect concerne la trame des lotissements médiévaux de conception assez mécanique, ce qui fait dire à Antoine de Roux : « *Il y a peu de lotissements plus monotones que celui réalisé à Perpignan au XIIIe siècle. Ils n'ont aucune des qualités dégagées par les plans de certaines bastides d'Aquitaine ou du toulousain. La seule diversité dans les tracés est due à la superposition du quadrillage des lotissements aux chemins préexistants et à la situation du lotissement par rapport à la première enceinte.*² »

Le fait est que les lotissements sont conçus sur une trame étroite avec des parcelles peu profondes, ce qui pose de vrais problèmes en matière d'habitabilité, essentiellement pour les parcelles en bande (46,7% pour Saint-Jacques et Saint-Mathieu).

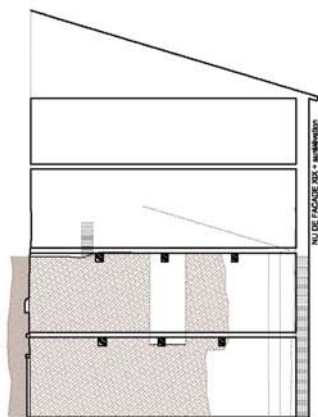
1 Cette estimation a été donnée lors d'une réunion de concertation à Saint-Mathieu le 16 septembre 2015.

2 A. DE ROUX, *Perpignan - De la place forte à la ville ouverte*, p.51 - Les Presses Littéraires - 2014

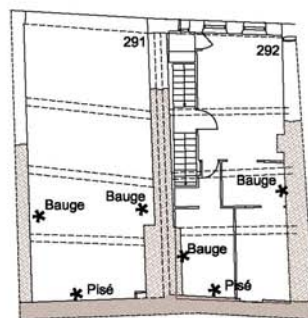
1.3 LES PATHOLOGIES STRUCTURELLES

Les connaissances accumulées à ce jour laissent penser que le bâti primitif était établi sur des murs de terre (pisé et bauge). Plusieurs relevés ont pu être réalisés en profitant des malencontreux effondrements.

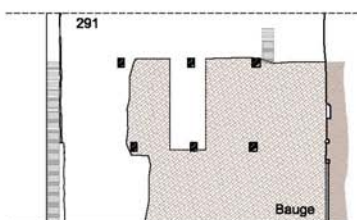
Les croquis ci-dessous sont établis à partir des observations faites sur les parcelles AD 18 291-292 et sur l'ensemble de l'îlot AD18



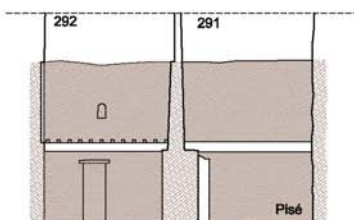
ETUDE RUE DE L'ANGUILLE PARCELLE AD18 (291-292)
REPERAGE MUR PISE ET BAUGE
COUPE DE PRINCIPE



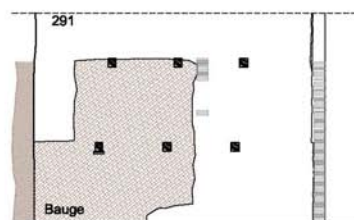
ETUDE RUE DE L'ANGUILLE PARCELLE AD18 (291-292)
REPERAGE MUR PISE ET BAUGE
PLAN



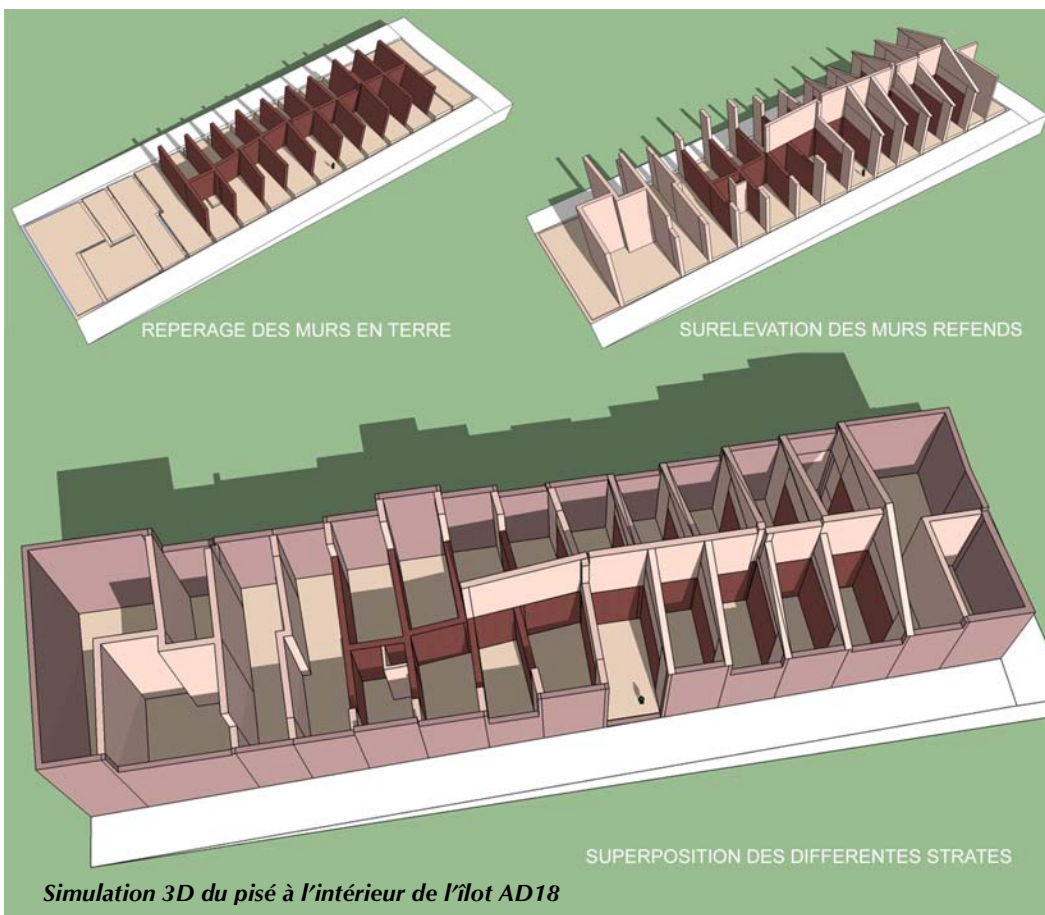
FACADE LATÉRALE GAUCHE



FACADE FOND DE PARCELLE



FACADE LATÉRALE DROITE



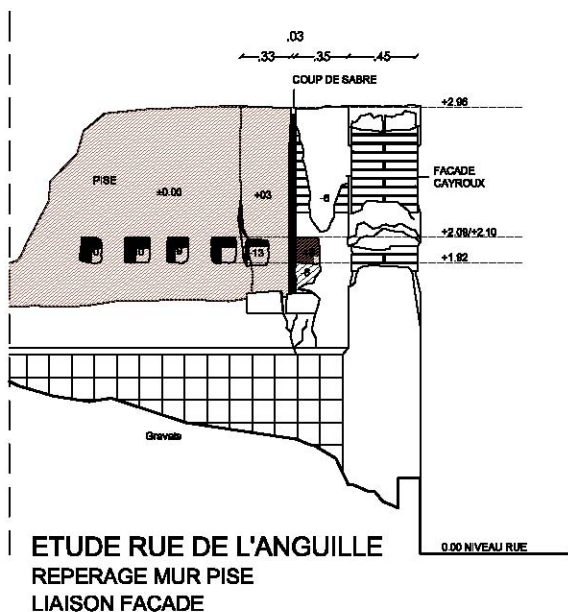
Simulation 3D du pisé à l'intérieur de l'îlot AD18



Pisé et bauges sur la parcelle AD18 291

Problèmes de liaisons

L'effondrement de l'îlot AD 17 a permis d'examiner la structure des immeubles, notamment au droit des liaisons mitoyen/façade. Les illustrations et croquis ci-dessous montrent non seulement l'absence de liaison entre le mur en terre et le mur de façade en cayroux, mais aussi une maçonnerie de blocage entre les deux. Au résultat, ces deux « coups de sabre » témoignent de la fragilité de l'enveloppe des îlots, désolidarisée des refends et nous alertent sur les observations, précautions et éventuelles mesures conservatoires à prendre dès lors qu'il s'agira de les conserver.



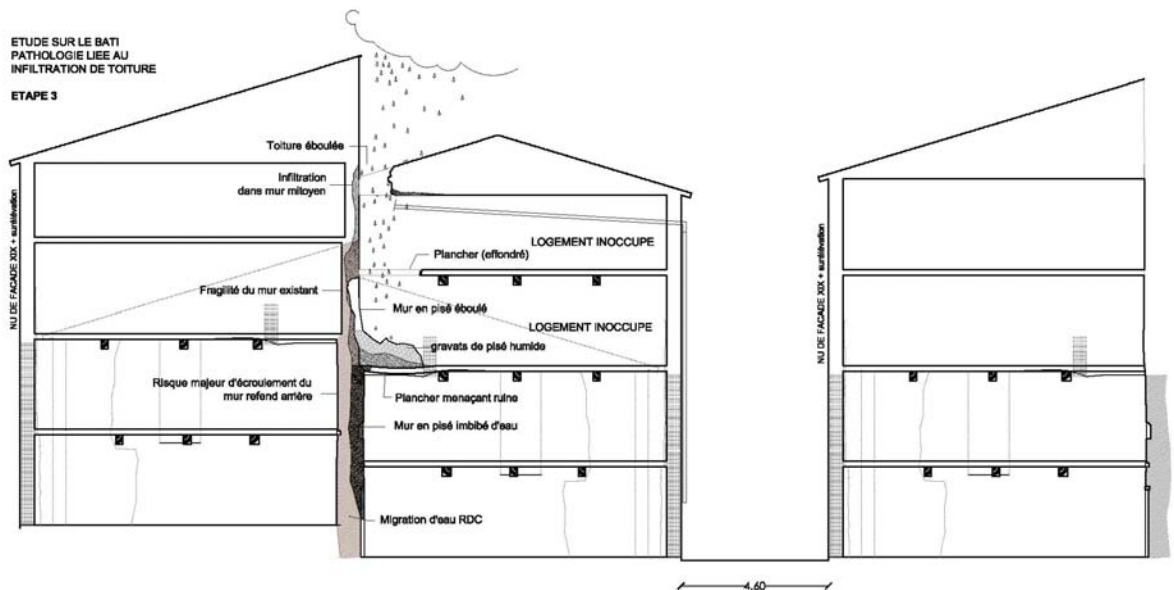
Le relevé ci-contre a été effectué lors des démolitions de l'îlot AD 17



Autres exemples ci-dessus, dans le même îlot AD 17, montrant parfaitement les deux « coups de sabre » consécutifs à la nature de la liaison et à sa fragilité.

1.4 DÉFAUT D'ENTRETIEN

Cet aspect est abordé au chapitre D.5.2 du rapport de présentation, mais il est repris ici dans un souci d'homogénéité avec le sujet des pathologies.



Le croquis ci-dessus reprend schématiquement le processus de dégradation consécutif au manque d'entretien des chéneaux encaissés avec les risques d'effondrements.

2 ORIENTATIONS

2.1 Conserver les îlots dans leur forme et dans la mesure du possible, dans leur structure.

Les îlots sont ceinturés par des murs périphériques de plus de 50cm d'épaisseur, bâtis en cayrous, moellons et galets, en place depuis plusieurs siècles. Nous avons constaté, dans des cas de sinistres sur Saint-Jacques (voir supra 1.3), que ces murs de façades n'étaient pas liés aux mitoyens ; c'est peut-être la raison pour laquelle cette fragilité structurelle a conduit au péril. La logique de conservation voudrait cependant, en dehors des cas de pathologie avancée et de risques, que l'on conservât ces maçonneries qui ont résisté à l'usure du temps, en les agrafant et en procédant à des coulinages. Les maçonneries de remplacement n'ont ni le caractère ni la résilience des maçonneries anciennes et rien n'empêche, en dehors des parties protégées, d'en modifier les percements. Il conviendrait donc, même pour le bâti non protégé (classification 6), d'étudier des solutions en profitant de ces maçonneries plutôt qu'en les éliminant.

2.2 Intervenir sur le bâti

Les interventions sont de deux sortes : ou bien « légères, à la parcelle » et elles concernent l'amélioration de l'habitat actuel, ou bien « lourdes » et elles impactent plusieurs parcelles, voire un îlot entier. Dans ce deuxième cas, les opérateurs devraient s'appuyer sur un diagnostic qui pourrait révéler des éléments patrimoniaux encore en place (pisé, baies, modénatures etc...), qui seraient alors conservés et mis en valeur afin de donner une véritable plus-value à leur projet, dans la mesure où ils ne seraient pas un obstacle à l'amélioration de l'habitat.

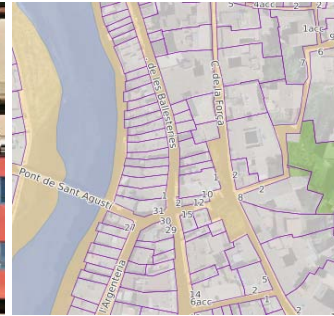


Exemples de décors, si possible à conserver, restaurer, restituer et/ou qui peuvent servir de modèles. Le faux appareil sur le bâti de la parcelle AH 28-154 n'est pas anodin : le bleu « Guimet » est obtenu à partir d'un thiosulfate d'aluminosilicate, créé en 1828, pour remplacer le bleu outremer très onéreux car obtenu par broyage du lapis-lazuli, et qui était utilisé comme agent azurant dans la fabrication du papier (industrie Job). Il est ici un des rares témoignages à Perpignan de son utilisation dans le bâtiment.

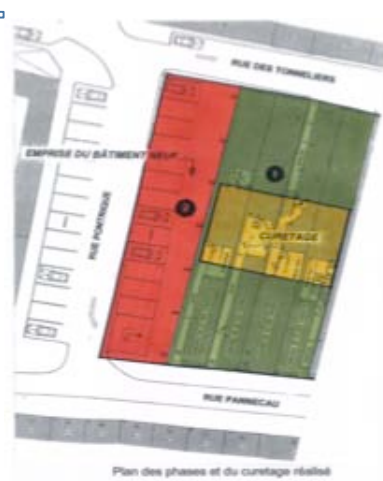
2.3 Résorber l'insalubrité

A St Jacques les parcelles sont petites, entre 15 et 249 m², le plus grand nombre se situant aux alentours de 50 m² (elles sont à peine plus grandes à St Mathieu) ce qui favorise une homogénéité de petits logements en mono orientation. Dans le cas de grandes parcelles (à partir de 100 m² par exemple, ce qui correspond à un jumelage déjà réalisé de deux anciennes parcelles), ou pour celles qui sont en angle, la solution « éclaircissement - ventilation » est possible ; pour les autres, il faudra passer par des opérations groupées, sur tout ou partie d'un îlot.

L'insalubrité a plusieurs origines et certaines causes comme l'humidité, les fragilités structurelles... peuvent être traitées dans la plupart des cas. Les raisons conceptuelles, comme le déficit d'éclairage naturel, l'absence de ventilation appellent des interventions significatives au plan des distributions. Beaucoup de villes confrontées à ce problème l'ont résolu par des **jumelages latéraux**.



A Gêrone, en bordure de l'Onyar, la Casa Masó est une requalification de 4 anciennes parcelles dans un îlot où tous les lots sont traversants. La qualité architecturale du projet ne crée pas de rupture dans la lecture de la trame.

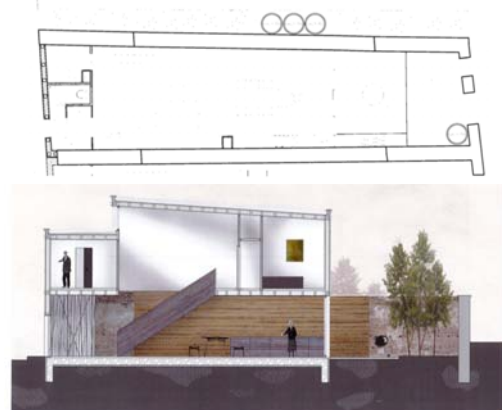


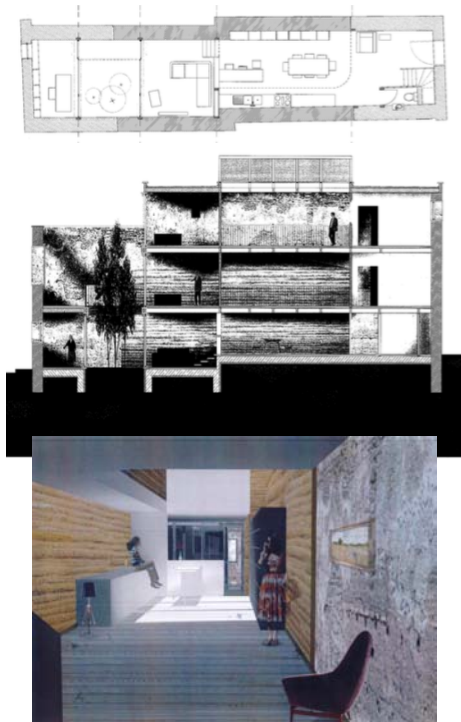
Dans la trame caractéristique du parcellaire en lanière de Bayonne, Antoine Bruguierolle a jumelé quatre immeubles au milieu desquels un curetage a permis de libérer une grande cour (15 x 10m) accessible depuis un autre immeuble reconstruit sur deux anciennes parcelles.

Le bâti de l'îlot Panneceau à Bayonne abrite 22 logements pour une surface de 1 950 m².

A titre de comparaison on peut trouver à Perpignan 9 logements dans 200 m². Même si l'on ne peut pas faire du « copié/collé » il est permis de s'orienter sur ces principes.

Une autre idée consiste à opérer des jumelages longitudinaux qui auraient pour effet de créer des parcelles traversantes. Les étudiants de l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Montpellier (ENSAM), réunis à Perpignan dans le cadre d'un travail universitaire au dernier semestre 2016, ont décliné plusieurs typologies d'immeubles traversants, avec en fil conducteur les questions d'**ensoleillement**, de **protection des effets de serre**, de **végétaux**, de **gestion de l'eau**, en développant des **stratégies conceptuelles face aux problèmes énergétiques**... autant de questions auxquelles chaque opérateur devra répondre.





Ces études de bâti par jumelage longitudinal donnent des orientations pour une mutation du bâti à l'échelle « maison de ville », thème originel de Saint-Mathieu et Saint-Jacques, dont il existe quelques exemples encore dans ces quartiers et qui a été amplement développé dans le lotissement au pied des remparts.

Ce travail a été réalisé par Silas BURGER, Adrien GORRIS, Valentin SAMBARDY, étudiants en 4^{ème} année de l'ENSAM, élèves de Jean-Luc LAURIOL.

Il est respectueux de la forme et des matériaux, il crée des espaces et de la lumière et il ose une confrontation architecturale qui a séduit nombre de personnes directement concernées par les problèmes d'habitabilité dans les quartiers concernés.

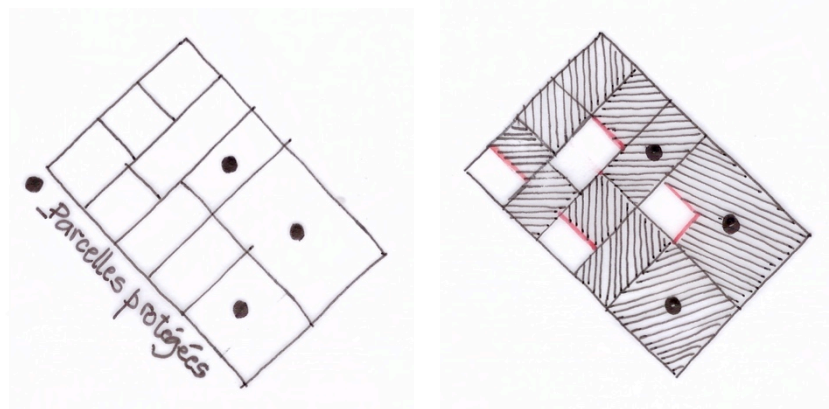


Le bâti pouvant servir de référence comme maison de ville à l'échelle des quartiers concernés est celui de la parcelle située à l'angle de la rue Four Saint-Jacques et de la rue du Musée.

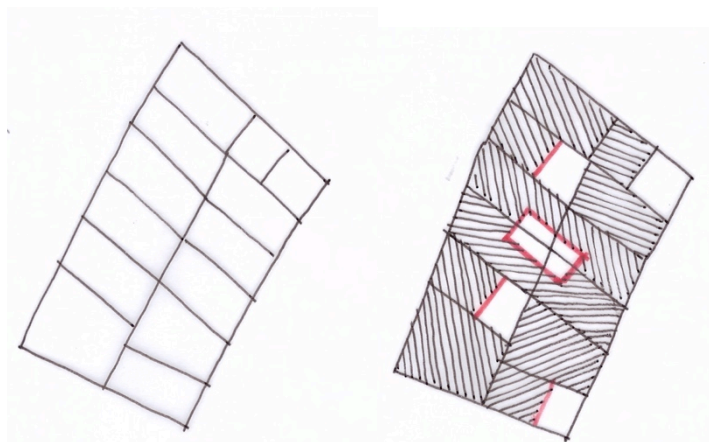
Les autres exemples montrent que la création d'espaces-jardins entre la rue et l'habitation non seulement n'altère pas la forme urbaine mais permet en outre des jeux de lumière et de couleurs.



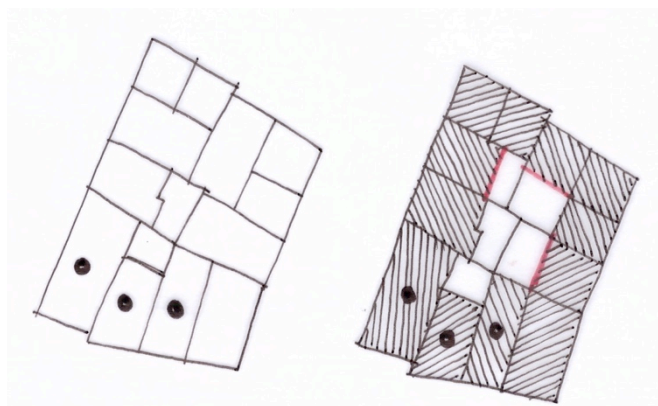
Ces orientations peuvent se conjuguer, se développer et elles ne sont pas restrictives. Les croquis ci-dessous donnent quelques pistes, sachant que sur un même îlot, plusieurs solutions sont possibles.



Ilot AH12 - 3 parcelles sont protégées, les autres conservent leur structure avec création d'espaces libres ; les éléments architecturaux (A) repérés peuvent être conservés. Le nombre des parcelles est ramené de 10 à 6



Ilot AH28 - aucune parcelle n'est protégée, la structure de chacune est conservée avec création d'espaces libres. Le nombre des parcelles est ramené de 13 à 6



Ilot AH30 - 3 parcelles sont protégées, les autres sont conservées dans leur structure, les autres conservent leur structure avec création d'un grand espace libre central
Le nombre des parcelles est ramené de 12 à 7

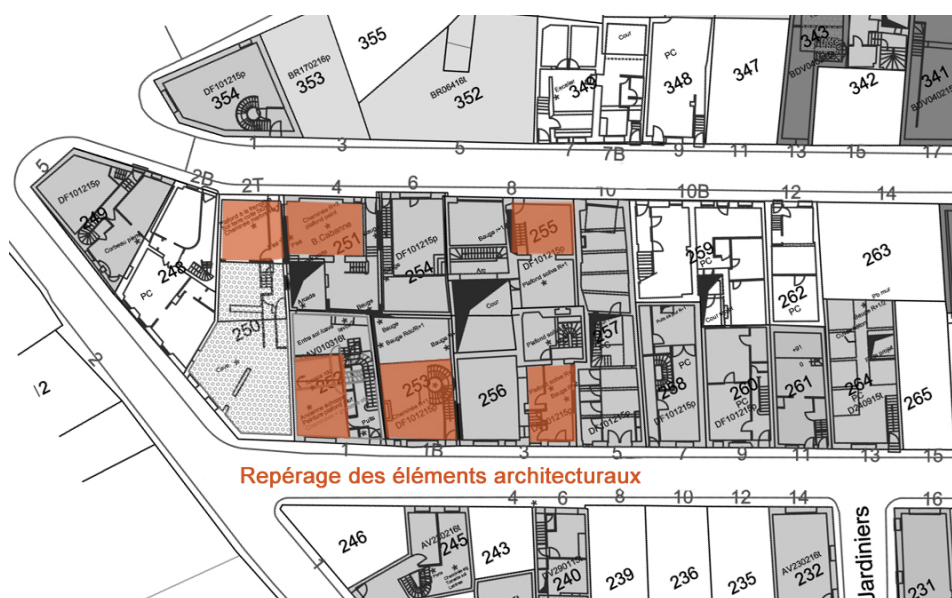
Note : le découpage des « nouvelles parcelles » est matérialisé par des hachures différentes

2.4 Cas du bâti protégé en bande

Quelle que soit la classification de l'immeuble concerné, **la mise aux normes d'hygiène est obligatoire**. Elle devra se faire avec précautions, dans le respect élémentaire des dispositions patrimoniales en place qui auront été inventoriées préalablement à tous travaux.

Les investigations sur le terrain nous ont permis de constater que les éléments à caractère patrimonial des immeubles bâtis protégés (5bis) sont situés sur la moitié des parcelles côté rue, au niveau R+1, rarement R+2

Exemple de repérage sur l'îlot AD15

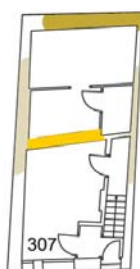


Cette disposition peut laisser entrevoir la possibilité d'interventions ayant pour but d'amener de la lumière et de la ventilation sur l'arrière du bâti, voire en partie plus centrale, sans impacter la moitié du bâti à potentiel patrimonial sur rue.

Il n'est d'ailleurs pas rare de rencontrer, à l'intérieur des parcelles en bande, un mur refend perpendiculaire aux murs mitoyens situé à quelques 5,50m la rue. Ce mur est souvent constitué de cayrous, de pierre et de terre avec d'anciennes ouvertures. On peut logiquement en déduire qu'il existait à une époque des cours en fond parcelles qui jouaient un rôle dans l'éclairage et la ventilation de l'habitat, avant d'être, pour beaucoup d'entre elles, à nouveau bâties et offrant des pièces en deuxième jour.

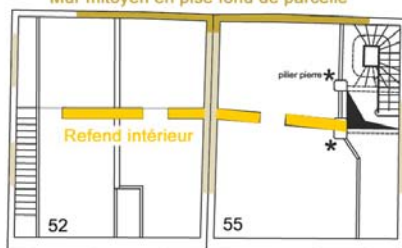
Les relevés ci-dessous montrent les repérages de ces refends.

AD 17 307

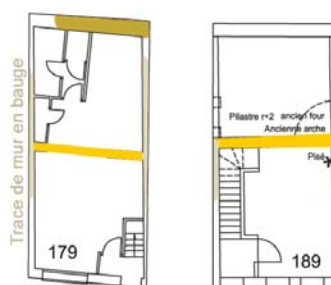


AD 07 52 - 55

Mur mitoyen en pisé fond de parcelle



AD 20 179 - 189



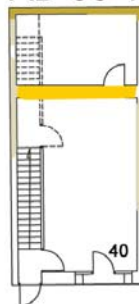
AD 23 222



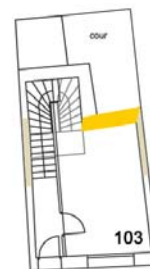
AD 06 38-39-42



AD 06 40



AD 21 103



Certaines cours existent encore (AD15 254) alors que le bâti de la parcelle voisine a un décor homogène dans une pièce de vie sur rue (AD15 252)



Cour AD15 254



Elément patrimoniaux AD15 252

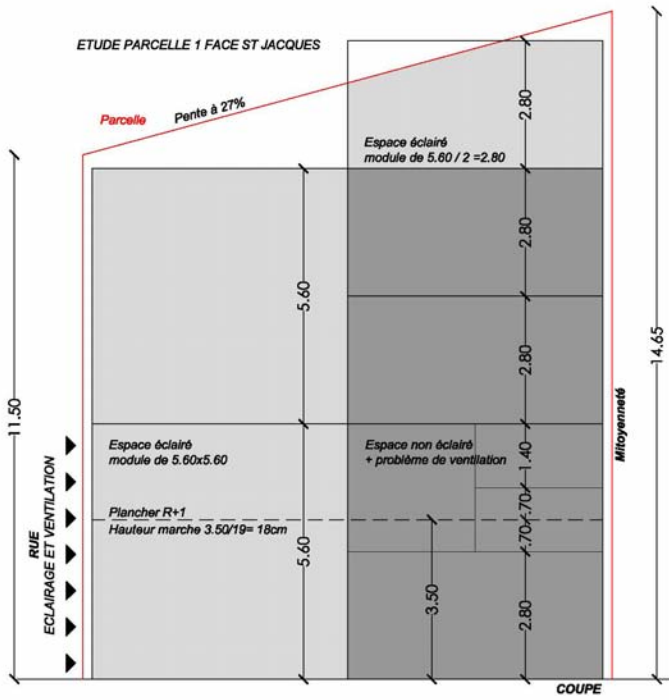
2.4.1 Comparaison des gabarits

Les gabarits des 170 immeubles en bande, **protégés 5bis** sur les trois quartiers, dont la largeur sur rue est inférieure ou égale à 10m (42 pour Saint-Jacques, 48 pour Saint-Mathieu et 80 à La Réal), ont été étudiés à partir d'un recensement résumé sur trois tableaux qui figurent en annexe du présent document.

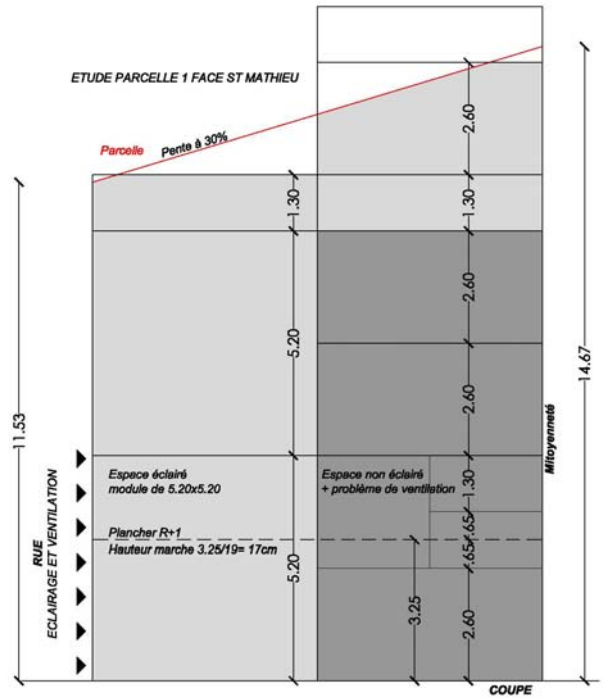
L'étude a permis d'établir un gabarit moyen pour chaque quartier et d'en tirer des conclusions en matière d'éclairage naturel et de ventilation.

		St Jacques		St Mathieu		La Réal	
Largeur		5,60		5,41		5,95	
Profondeur		11,40		10,40		11,56	
Niveaux	R+1	2	5%	1	2%	1	1%
	R+2	14	33%	15	31%	12	15%
	R+3	22	52%	30	63%	58	73%
	R+4	4	10%	2	4%	9	11%
Hauteur rive		11,50		11,53		13,22	
Hauteur arrière		14,65		14,67		16,22	
Pente toiture		27%		30%		27%	

Toutes les cotes sont des valeurs moyennes

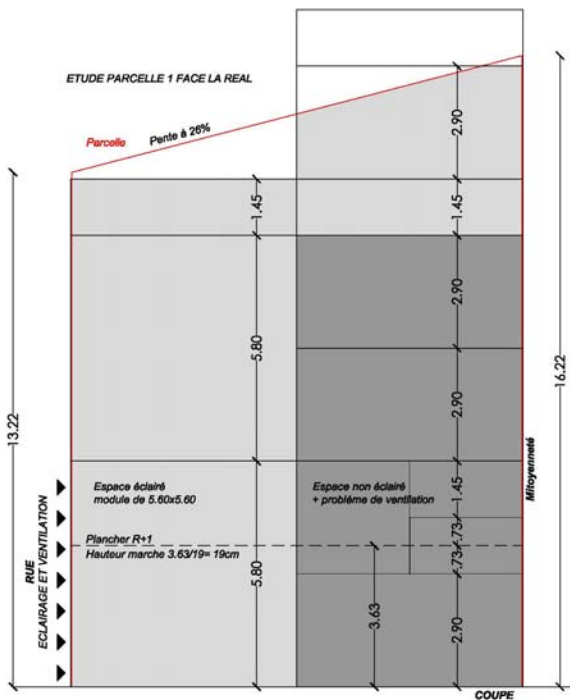


Gabarit Saint-Jacques

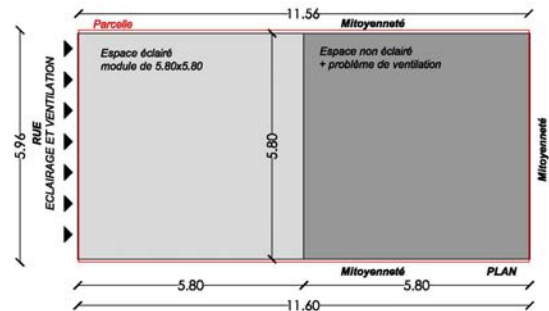


Gabarit Saint-Mathieu

Les parties grisées en foncé correspondent aux zones non ou très mal éclairées



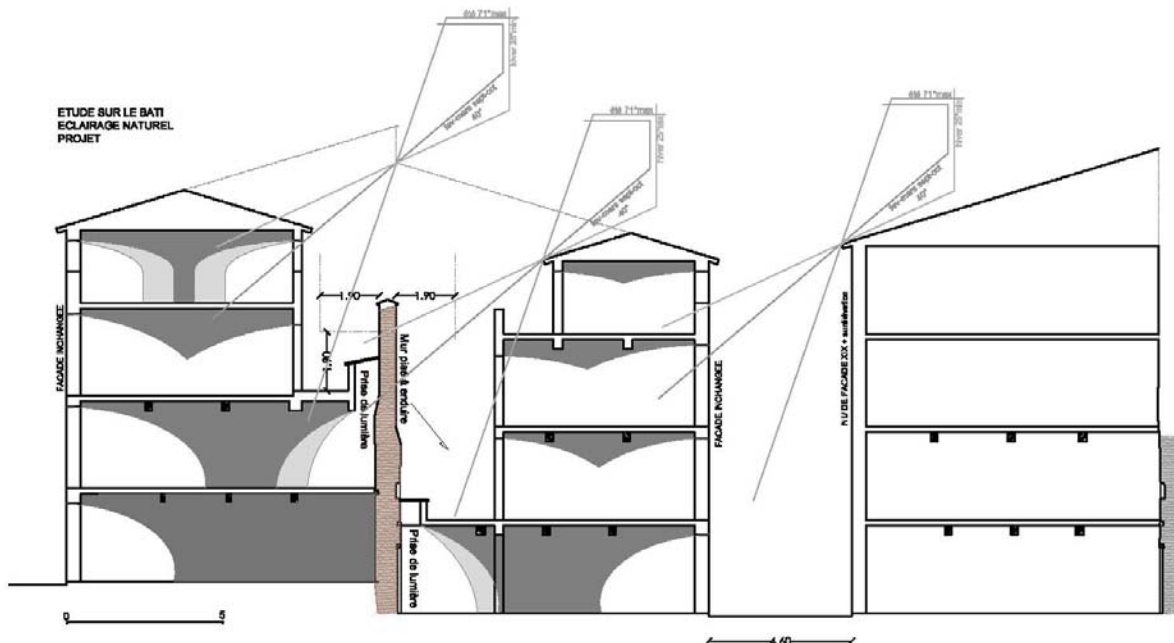
Gabarit La Réal



Ces schémas montrent la similitude de gabarit dans le bâti 5bis des 3 quartiers, avec une hauteur moyenne légèrement supérieure à La Réal.

Intervention « à la parcelle »

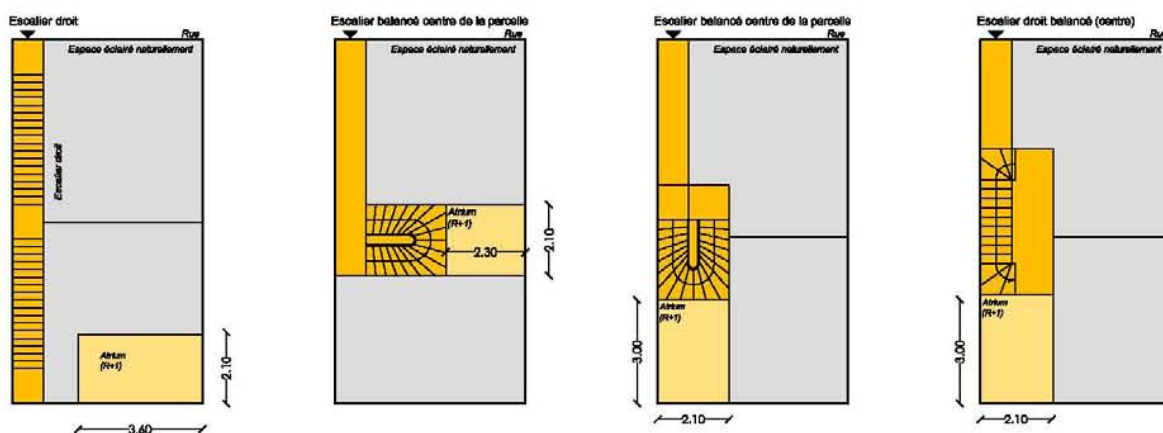
Il apparaît clairement que l'habitabilité des immeubles en bande « à conserver » passe par une adaptation de la structure aux fins d'éclairage et de ventilation. Une intervention en fond de parcelle (voir schéma ci-dessous) permet de résoudre ce problème. Dans chaque cas, il conviendra de réaliser un diagnostic préalable afin d'inventorier les éléments à potentiel patrimonial et rechercher la meilleure adaptation.

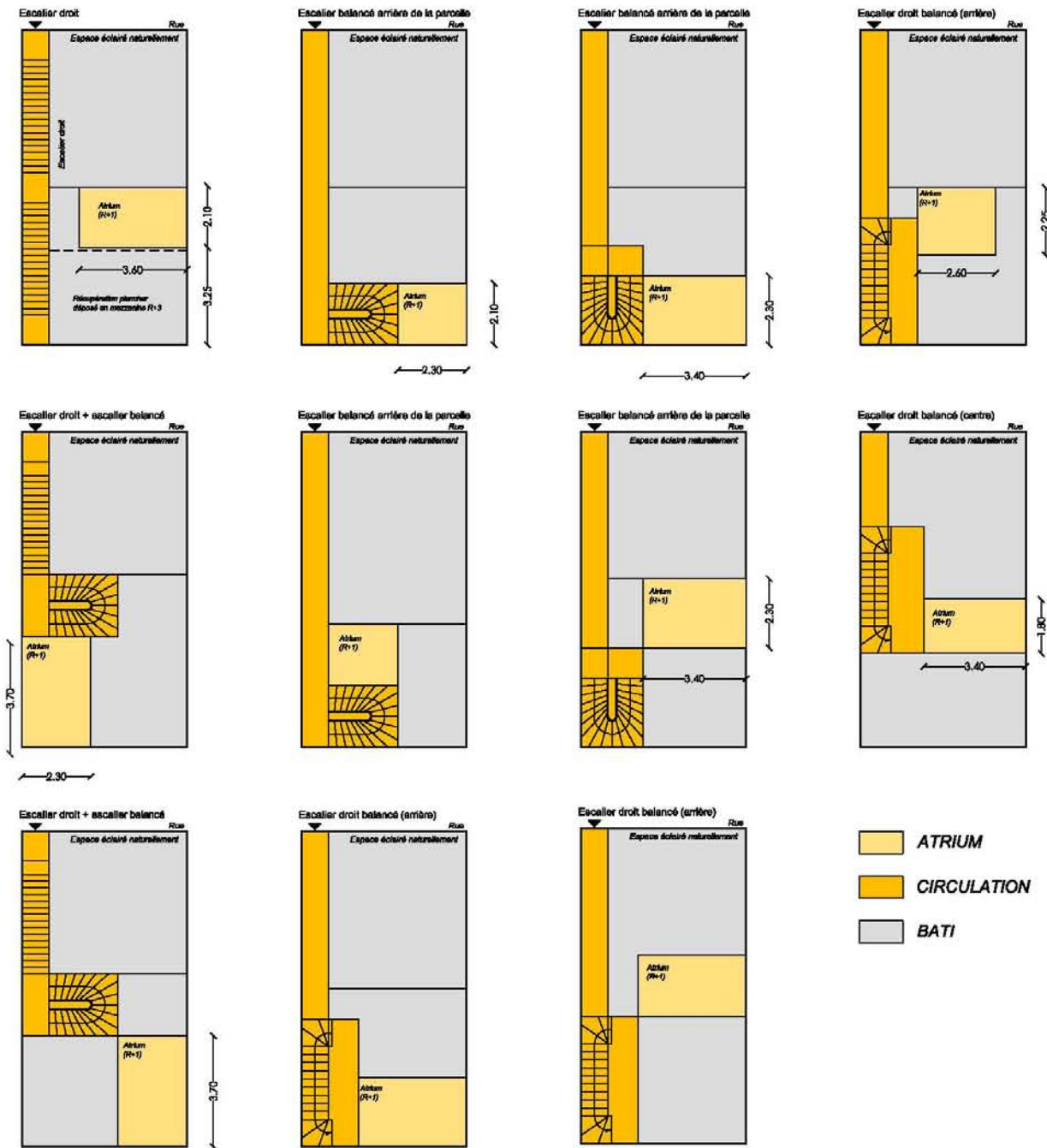


La création de cours arrière ou d'atriums en fond de parcelles, conjugués avec des lumiducs ou autres dispositifs adaptés, permettrait d'amener de la ventilation et de la lumière dans toutes les pièces. Dans cet exemple, le mur du fond de parcelle (généralement en pisé sur 2 niveaux) est conservé et protégé par des enduits. Les investigations à conduire pendant les études, avant travaux, doivent permettre de repérer d'une façon précise, la présence de ce type de mur.

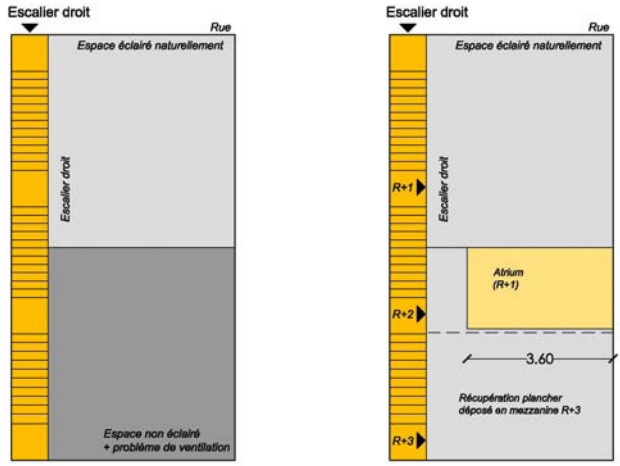
Note : dans le vocabulaire moderne de l'architecture, l'atrium n'est pas uniquement une cour entourée de portiques, il est également un espace de lumière pouvant servir de cour ou de terrasse.

La position des atriums doit aussi s'adapter à la typologie des circulations et des escaliers ; les croquis ci-dessous donnent quelques exemples de possibilités.



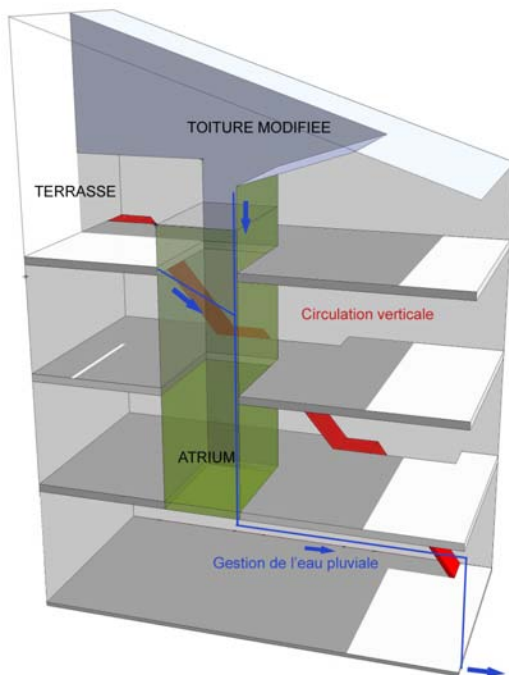
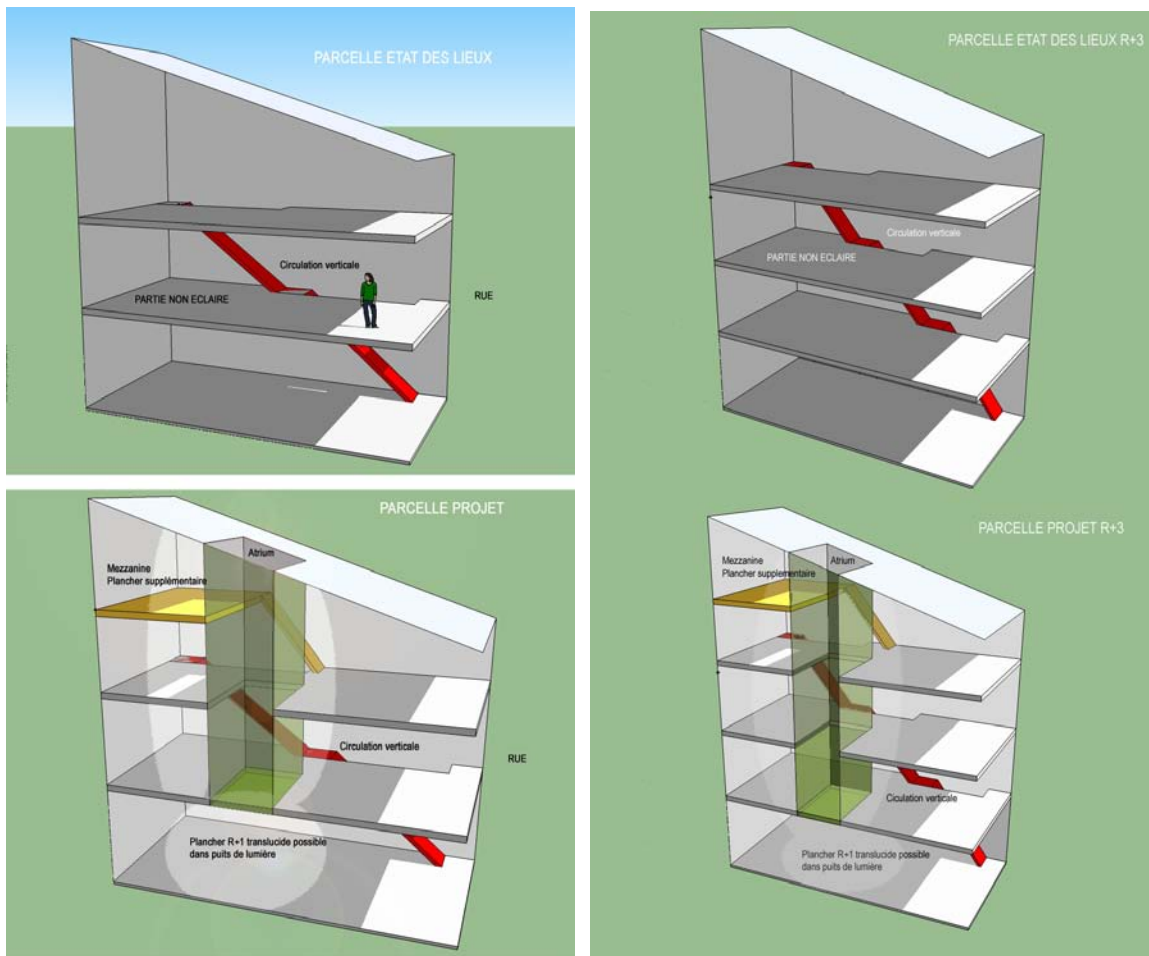


LOGEMENT R+3



Les parcelles à escalier droit sur un R+3 posent plus de problème car le fait de distribuer les différents niveaux à plusieurs endroits sur un même linéaire complique le positionnement de l'atrium. Il faudrait donc dans ce cas laisser une bande circulée le long des différentes entrées. L'emplacement de l'espace jour qui pourrait être le plus judicieux serait au centre de la parcelle (voir schéma ci-contre). L'atrium pourrait permettre ainsi de sectoriser les espaces jour/ nuit - ou séjour cuisine etc...

L'étude en 3 D de ces parcelles montre qu'il est possible sur un R+2 de récupérer la surface de l'atrium par un plancher supplémentaire situé en mezzanine (R+3) (voir schéma ci-dessous) .



Pour limiter la hauteur de l'atrium, une autre possibilité consisterait, pour amener un maximum de lumière naturelle dans le bâti, à modifier la toiture et réaliser une terrasse arrière. Dans ce cas, la gestion de l'eau pluviale pourrait se faire au travers de l'atrium et s'évacuer vers la rue au niveau du rez-de-chaussée.

Ces schémas, établis à partir d'une analyse précise des lieux, ne sont cependant que des principes indiquant qu'il y a des solutions au problème posé ; elles devront être adaptées à chaque cas particulier.

Intervention « à l'îlot »

Les interventions sur plusieurs parcelles ou « à l'îlot » permettraient d'obtenir de meilleurs résultats en matière d'éclairage.

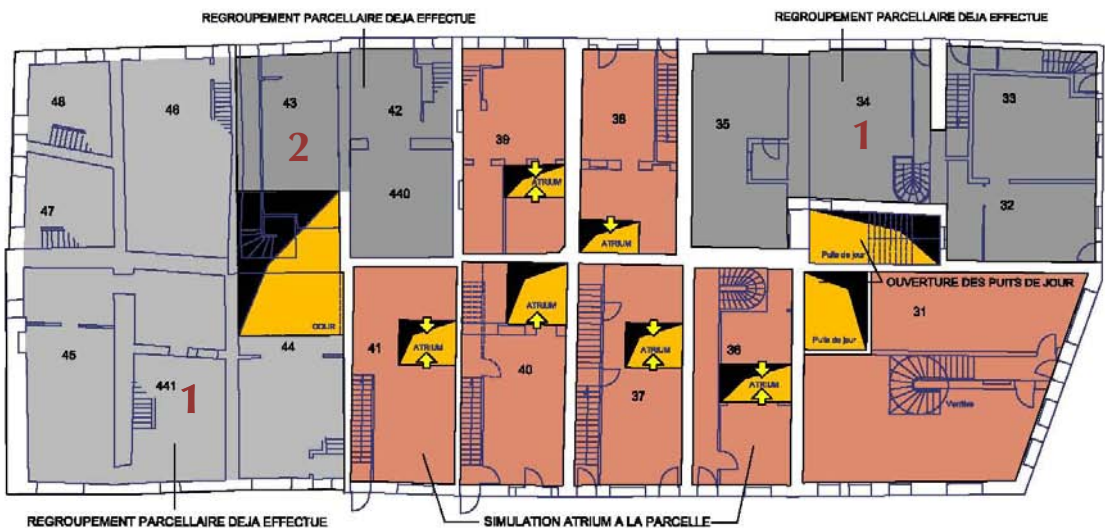
Une réflexion sur l'îlot AD 06, dans le quartier Saint-Jacques, permet de donner quelques orientations. Sur cet îlot, qui comporte deux parcelles (31 et 36) dont le bâti est protégé (5bis), trois opérations (indiquées 1 à 3 en chiffres rouges) ont été réalisées avec regroupement de parcelles dont le bâti, bien que non protégé, a été en grande partie conservé

1- ETUDE A LA PARCELLE ILOT AD06 (ETAT DES LIEUX)



● Parcelles avec bâti 5bis

2- ETUDE A LA PARCELLE ILOT AD06 (SIMULATION)



Les parcelles colorées en rouge brique sont donc potentiellement aménageables. Conformément aux orientations précédentes, des opérations à l'unité pourraient être réalisées avec création d'atriums, comme dessiné ci-dessus. Pour les deux parcelles protégées, on voit bien qu'il n'y aurait aucune incidence structurelle pour celle d'angle (31), mais qu'en revanche sur la parcelle 36, il faudrait réaliser un atrium médian afin de conserver la distribution commune avec escalier.

3- ETUDE A L' ILOT AD06 (SIMULATION)



Une opération « à l'îlot » donnerait une meilleure habitabilité avec la création de deux atriums plus importants, le premier au milieu de l'îlot dans le bâti non protégé et le second dans l'angle de la parcelle 31 dépourvu de tout élément à caractère patrimonial, ce qui permettrait en revanche de conserver la parcelle 36 dans ses dispositions actuelles.

Dans tous les cas, **la structure actuelle de l'îlot est conservée.**

Ces exemples montrent donc qu'il est possible de conserver l'esprit du lieu, tout en offrant des appartements répondant aux normes d'hygiène. Les interventions sur le bâti même protégé, ne seraient dommageables ni à sa structure, ni à son histoire qui a toujours évolué.

ANNEXES

- 1 Typologie de l'habitat dans le centre historique de Perpignan
- 2 Inventaire volumétrique des immeubles en légende 5bis dans le quartier Saint-Jacques
- 3 D° Saint-Mathieu
- 4 D° La Réal