

## 3 - COMMUNICATION NORD-SUD AGRANDISSEMENT DE LA PLACE BERTON



- Caserne Saint-Jacques
- Place du Puig
- Place actuelle
- Futur Espace des Carmes
- Église des Carmes

La place Berton est une place créée par arrachement (démolition de l'îlot AH25) à la fin des années 90, dans le but de créer un espace de rencontre au cœur du quartier Saint-Jacques. Avec du recul, il est avéré que cette intention louable n'avait pris en compte d'une façon significative, ni la dimension sociologique du quartier, ni les facteurs nécessaires pour qu'elle s'inscrive dans un fonctionnement urbain cohérent. Au résultat, quels que soient les moments du jour ou de l'année, c'est un espace exempt de toute animation, état dont il n'est pas permis de s'accommoder.



Cette orientation consiste à abandonner l'idée de la place de « rassemblement », puisqu'il ne s'y fait pas et chacun sait qu'en l'état il ne s'y fera pas, pour en faire une **place dans la liaison entre le nord et le sud du quartier**, depuis le bas des remparts (*voir OAP 2*), via la place du Puig par la rue Traverse des Mercadiers, jusqu'à l'espace des Carmes, par la rue des Cuirassiers.

<i>Ilot</i>	<i>Parcelle</i>	<i>Protection</i>	<i>Qualité architecturale</i>	<i>Etat</i>
AH26	172	5b	moyenne	moyen
	173	6	médiocre	moyen
	174	6	moyenne	moyen
	175	6	moyenne	moyen
	176	5b (plan) 6 (fiche)	moyenne	moyen
	177	6	moyenne	moyen
	178	6	médiocre	médiocre
	179	6	médiocre	médiocre
	180	6	médiocre	moyen
	181	6	médiocre	moyen

L'**objectif** est donc d'agrandir la place Berton actuelle au détriment du bâti dont le tableau ci-dessus donne l'état en 2007.

Depuis cette époque, l'état du bâti a continué de se dégrader, à l'exception de celui de la parcelle 175 dont la façade a fait l'objet d'un toilettage et l'intérieur d'une « rénovation ».



AH 172

AH 176

Rue des Mercadiers

Place

### **Particularité des parcelles initialement protégées en 5bis :**

N° 172 - présence d'un arc plein cintre enduit, à rez-de-chaussée sur rue, qui a certainement justifié la protection 5bis ; l'intérieur est totalement banalisé.

N° 176 – le tableau montre une anomalie puisque la fiche ne propose pas de protection tandis que le document graphique (qui fait foi), indique la partie nord de cette parcelle traversante en 5bis, probablement en raison de la présence d'un « puits en cayrous au milieu de la parcelle qui permettait d'alimenter les maisons voisines communiquant entre elles » (*source fiche*). L'intérieur est banalisé et dans le cadre d'un agrandissement de la place, le puits existant devrait être non seulement maintenu mais

surtout mis en valeur dans l'espace public réaménagé, avec communication de l'ancien système de distribution de l'eau qu'il faudrait étudier d'une façon scientifique.

**État des autres parcelles :**



173



174



177



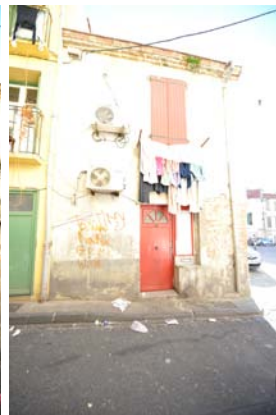
178



179



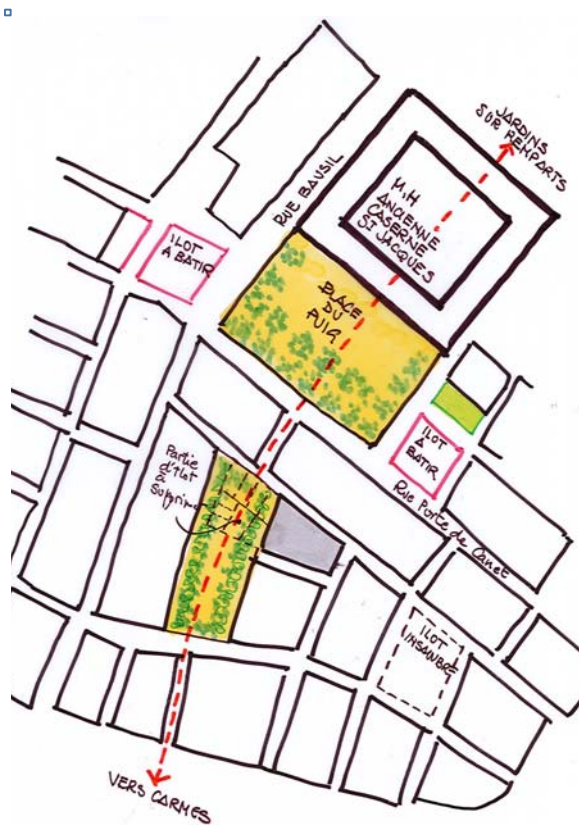
180



181



175



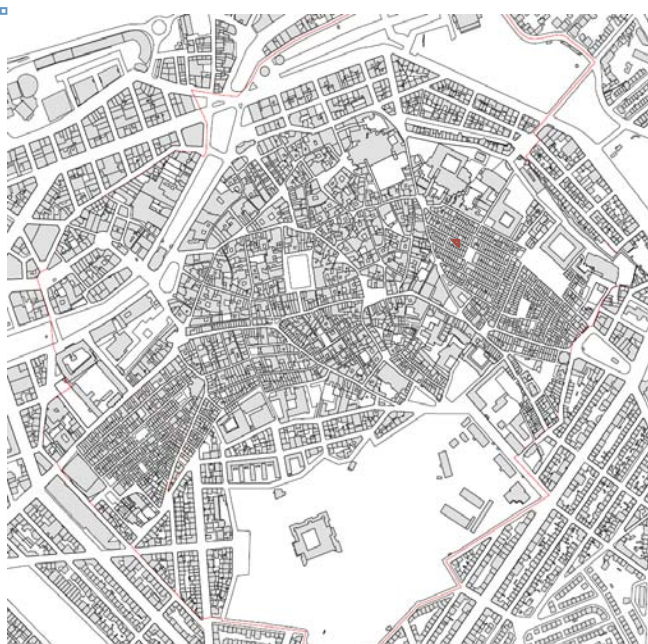
**SCHEMA D'ORIENTATION  
D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION N° 3**



EXTRAIT DU DOCUMENT GRAPHIQUE

## ÉTUDE HISTORIQUE ÎLOT NORD - PLACE BERTON - QUARTIER SAINT-JACQUES

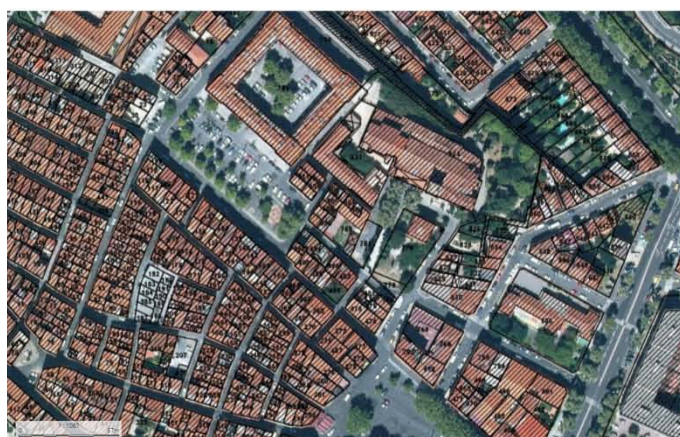
<b>Edifice :</b>	Ensemble d'immeubles îlot nord place Berton (AH 26)
<b>Secteur :</b>	Quartier Saint-Jacques section Est
<b>Adresse :</b>	rue des Mercadiers/ Rue Tracy/ Place Berton
<b>Parcelles :</b>	AH26-175 à AH26-181 (îlot AH26).
<b>Protection MH :</b>	Néant
<b>Propriétaire :</b>	8 propriétés privées
<b>Intérêt historique &amp; patrimonial :</b>	★



**Localisation de la place Berton**



**Plan cadastral actuel Place Berton en jaune,  
Ensemble d'immeubles concernés par OAP envisagée (îlot AH26)**



**Secteur Est du quartier St-Jacques, vue aérienne Place Berton**



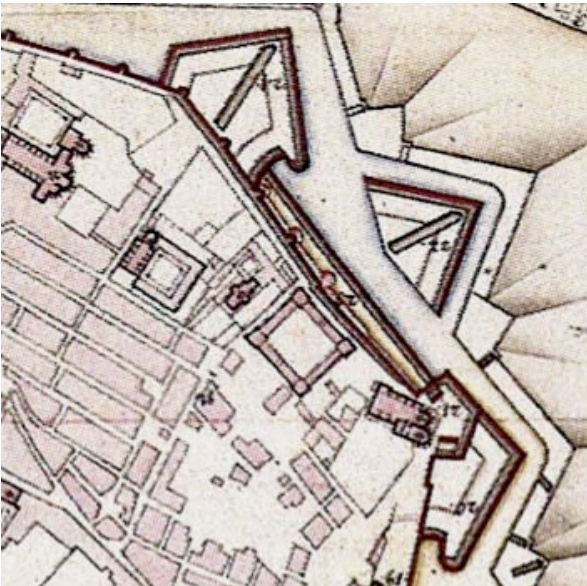
**Superposition cadastrale emprise îlot AH26 nord de la Place Berton  
(Source : Géoportail)**

## Localisation, composition urbaine et caractéristique de l'îlot et du parcellaire

En raison de la topographie de la colline Saint-Jacques et du contexte historique, l'urbanisation du site s'est développée en deux phases : le lotissement semble s'étendre dans un premier temps sur la pente principale Est/Ouest définie par le quadrilatère des rues actuelles du Ruisseau, Joseph Bertrand, Saint-François de Paule et la place de la Révolution française (emprise quartier juifs ), puis dans un second temps sur la partie haute du petit promontoire où le terrain présente une déclivité Nord/ Sud soit en direction des anciens cours d'eau du Malloles et du Corech de la Basse. Le lotissement de cette dernière partie correspond au quartier des Tisserands mentionné à la fin du Moyen Âge. L'îlot situé au nord de la place Berton délimité par les rues Mercadiers et Tracy est défini par un axe nord-ouest/sud-est ne correspondant pas à la trame orthonormée du bâti identifié au cours du XIII<sup>e</sup> s

La division parcellaire se distingue des surfaces rectangulaires caractérisant l'occupation des maisons médiévales, même si un parcellaire en lanière marque la partie nord-ouest de l'îlot (parc. n° AH 26-170, 173, 174 & 176 à 178). La morphologie de ce dernier, plus large du côté ouest que la section de la rue Tracy, ne détermine pas un lotissement régulier comme le secteur ouest du quartier Saint-Jacques. Au regard de ces différentes observations et en l'absence d'une étude archéologique du bâti, les immeubles de l'îlot AH26 ne semblent pas dater de l'époque médiévale. Les maigres indices architecturaux tendent à entrevoir un bâti postérieur aux XV<sup>e</sup>, XVI<sup>e</sup> s. Cette hypothèse est renforcée par la cartographie ancienne faisant état à l'emplacement de l'îlot AH26 d'un vaste espace libre non bâti.

### Cartographie évolution urbaine



**Plan Rousselot 1691.** Secteur Est du quartier Saint-Jacques partiellement délimité, mais non bâti en partie centrale.  
(Arch. Ministère de la Défense, Perpignan art. 8, sect.1, 1/6)



**Plan Moithey (vers 1785)** – Les îlots AH25 à 29 ne sont pas bâtis à cette date.  
(Arch. Mun. Perpignan 1Fi145)

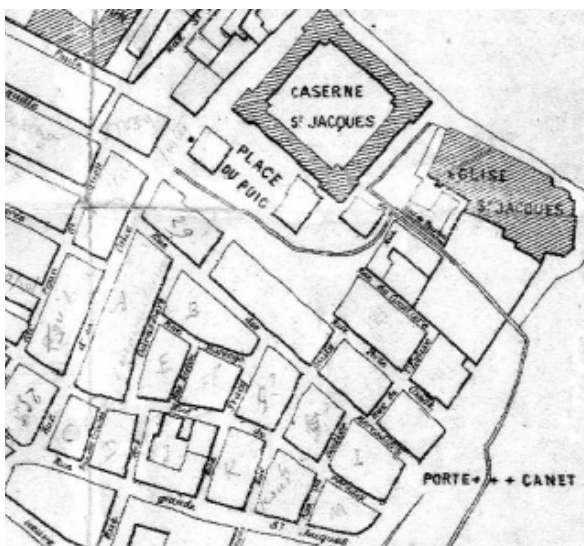


**Costa 1847.** Présence des îlots sur l'ensemble du secteur Est du quartier Saint-Jacques.  
(Arch. Coll. Privée).



**Carte d'Etat Major de Perpignan (vers 1850-1851).**  
(Arch. IGN cartotheque n°255).

Plan



**Plan de nivellement Bardou Joseph 1867**  
(Arch. Médiathèque de Perpignan).



**Plan de 1960- 1970, Emprise Place Berton & îlot AH26.**  
(Arch. Mun. de Perpignan 1Fi144).

Le plan Rousselot de 1691 confirme l'absence de maisons habitées à l'emprise des îlots actuels AH 26, AH28, AH29, AH25, AH27. La présence d'un vaste îlot rectangulaire perpendiculaire à la trame urbaine orthonormée du quartier ouest de Saint-Jacques tend toutefois à entrevoir les tracés des rues actuelles d'En Calce et des Cuirassiers. L'extrémité nord de l'îlot se poursuivait en continue jusqu'au niveau de la place du Puig, comme le suggère également le bâtiment figurant sur le plan en relief de 1686. Un hôpital était mentionné à la fin du Moyen Âge au niveau de la rue d'En Calce.

Si le tracé de la rue de la porte de Canet apparaît également sur le plan de 1691, à la différence du plan en relief où le caractère rectiligne ne figure pas, la composition des îlots bordant la partie sud de la rue n'était pas totalement définie. Sur le plan Moithey (vers 1785) la rue de la porte de Canet est par contre nettement marquée dans le tissu urbain qui semble davantage se mettre en place malgré un léger désaxement vers le nord-ouest dans la continuité de la trame médiévale du secteur ouest du quartier Saint-Jacques.

Suite aux conflits de la Guerre de Trente ans et aux tirs défensifs des canons orientés depuis la citadelle vers la ville, de nombreux bâtiments auraient été détruits ou endommagés vers 1640 [80 maisons entièrement détruites, 203 en état de ruine (Péquignot, Cl. : 2007, p 13)]. Le secteur nord du quartier Saint-Jacques présente de ce fait un habitat dispersé avec de vastes jardins probablement clos et des espaces non bâtis.

L'analyse cartographique tend à suggérer la mise en œuvre de la trame parcellaire actuelle entre l'extrême fin du XVIIIème s. et les premières décennies du XIXème s. Le plan Costa de 1847 confirme l'urbanisation du secteur Est du quartier Saint-Jacques qui comptait alors 17 îlots compris entre les rues d'En Calce et la place Joseph Cassanyes. Dans la continuité des rues du Four Saint-Jacques et Joseph Denis ont été tracées les rues du Paradis et des Mercadiers. Les liaisons nord/ sud entre la place du Puig et l'îlot des Carmes sont marquées par une succession de rues secondaires ; Cuirassiers, Tracy, Bailly et du Sentier. Malgré la destruction de l'îlot dit Berton au cours des années 1990, la morphologie du parcellaire du secteur Est de Saint-Jacques demeure toujours perceptible dans le tissu urbain.

## Plan en relief de 1686.



- ▶ Mise en place des îlots  
AD 08 AH 07 AH 08  
AH24.
- ▶ Rue d'En Calce.
- ▶ Îlot sur l'emprise actuelle des  
îlots AH 09 & AH 10.
- ▶ Caserne du Puig.

## Synthèse chronologie historique.

**XIIIe s. :** Mention de la maison des Lépreux « *podium Leprosorum* » au nord-est de l'enceinte urbaine (à l'emplacement du couvent des Dominicains).

**1243 :** Jacques I<sup>er</sup> concède des terrains et la maison des Lépreux aux frères Prêcheurs. Charte de fondation du quartier du Call (quartier juif) hors les murs de la ville.

**1244 :** Construction de l'église Saint-Jacques au point le plus élevé de la colline entraînant indirectement le développement du tissu urbain et de la paroisse.

**1250 :** Obligation pour les juifs de s'installer dans le Call suite aux volontés de la reine Yolande (Alart, J-B. : 1978, p 200)

**1277 :** Début de la construction des remparts du quartier du Call, depuis la Basse jusqu'à l'église Saint-Jacques.

**1303 :** Mention d'une nouvelle Synagogue suite au développement de la population du quartier du Call (Arch. Dép. PO 1B21 f°23).

**1429 :** Construction d'une troisième Synagogue (Arch. Dép. PO 1B232 f°180). Présence également d'une maison de l'Aumône des Juifs et d'une maison du Conseil des Juifs.

**1435 :** Mention des bains juifs ou Mikvé à proximité du couvent des Dominicains.

**21 Décembre 1493 :** Expulsion des juifs d'Espagne puis des juifs des Comtés de Roussillon et de Cerdagne.

**Fin du XV<sup>e</sup> s. :** Mention du « *Call Vell* » (vieux Call) devenu le quartier des infâmes. Concessions des maisons avec cours délaissées par obligation à de nouveaux occupants à la demande du procureur royal.

**1640 :** Opposition entre les habitants et les soldats espagnols. Depuis la citadelle, les canons sont orientés vers la ville entraînant la destruction de plusieurs maisons.

**4 Novembre 1641-9 septembre 1642 :** La ville est assiégée par les troupes armées françaises. Pour assurer la défense de la ville, plusieurs secteurs du quartier Saint-Jacques semblent être modifiés ou rasés (à confirmer)

**Fin XVIII<sup>e</sup> s., début XIX<sup>e</sup> s. :** Développement de l'urbanisme du secteur Est du quartier Saint-Jacques.



**Façades ouest et nord.**



**Vue aérienne des immeubles** (axe nord de la place)  
(Sources Google Maps)



**Façade Est.**

### **Intérêt architectural & archéologie du bâti (Synthèse)**

Le bâti composant l'extrémité de l'îlot AH 26 est hétérogène aussi bien dans la composition des façades que dans la volumétrie. Au regard des décolllements des enduits et des surélévations, les maçonneries sont composées majoritairement de briques au niveau des chaînages d'angle tandis que les murs présentent des assises de galets et briques ou un parement irrégulier composé des mêmes matériaux. Selon l'étude archéologique conduite en 2007 par Claire Péquignot lors de la destruction de l'îlot dit Berton « *dans tous les secteurs (des maisons étudiées) la technique de construction la plus représentée est le blocage de galets et briques et/ou fragments de briques. Leur estimation chronologique est difficile tant leurs matériaux et liants montrent des caractéristiques proches. Aucune de ces maçonneries ne semble obéir aux critères de mise en œuvre médiévaux à savoir agencement des galets selon leur grosseur en des rangs de hauteur totale peu importante ou de façon soignée en biais afin de suggérer un motif en « arête de poisson ». Les modules de briques repérés sont le plus souvent datables de l'époque moderne (module 0.44 x 0.21 x 0.04 m) et correspondent plus rarement à des réemplois d'éléments plus anciens. L'appareil de briques a été systématiquement employé pour les façades sur rues qui s'imposent majoritairement comme des réaménagements assez récents (XXe s.). Lorsqu'une mixité des techniques (blocage et appareil) a été reconnue, les briques ont été logiquement et préférentiellement employées pour matérialiser des ouvertures. Plusieurs entités (...) développent des élévations aux mortiers incorporant de l'argile. Bien que plus rudimentaire, cette technique n'est pas significative d'une chronologie plus ancienne. Elle atteste seulement d'un mode constructif économique et utilitaire. Il faut rappeler ici que la superposition de maçonneries n'est pas systématiquement révélateur d'une surélévation ni témoin d'une succession chronologique.* » (Péquignot, Cl. : 2007, p 59).



Si la majorité du bâti correspond au modèle de la maison de ville à deux niveaux, l'immeuble d'angle des rues Cuirassiers et Mercadiers domine en R+3 plus une surélévation largement l'ensemble des immeubles formant l'extrémité ouest de l'îlot AH 26. Celui-ci forme le pendant d'un immeuble de même hauteur marquant l'angle opposé nord-est de l'îlot (parcelle n°166). La typologie initiale des maisons devait probablement être définie par une porte d'entrée latérale attenante à une porte charretière. Un escalier à volée droite de dimension réduite devait conduire à l'espace de vie principale situé au 1<sup>er</sup> étage, tandis qu'un second escalier permettait d'accéder au second étage composé d'une seule pièce. Les parcelles n°174 et 176 conservent malgré quelques modifications (menuiseries et création d'un balcon) cette configuration. Logis mono-familial, les maisons ont été divisées en studio au cours de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> s. et n'offrent plus de conditions d'habitabilités appropriées.

A l'exception de la parcelle n°174 qui conserve des percements pouvant dater du XVIII<sup>e</sup> s. et en l'état actuel de la connaissance du bâti, ces immeubles ont majoritairement été construits et/ou réaménagés au cours des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> s.

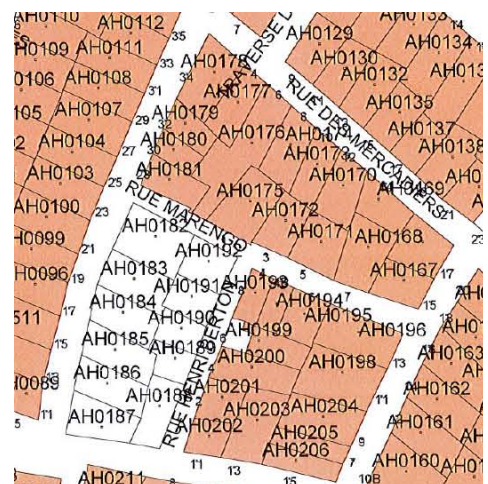


Rue des Cuirassiers parcelles formant l'angle avec la rue des Mercadiers.  
AH 26-181 180 179

et 178.



Rue des Mercadiers parcelles n°178, 177, 176 et 174



Place Berton façades de la parcelle n°181 attenante à la propriété traversante n°176 et parcelle n°175. Localisation sur le cadastre actuel.

## Iconographies anciennes



Vue aérienne de la place Berton photographie 1950 (Source Géoportail.)

## Synthèse espaces bâtis et non bâtis

La configuration du parcellaire étroit et de surface réduite ainsi que la typologie de la maison de ville mono-familiale induisent peu d'espaces libres et d'aération au cœur d'îlot. La parcelle traversante n°176 résulte d'une modification de deux entités (n°2691 et 2625 du cadastre napoléonien) et de la recomposition de la propriété n°2625 auparavant en partie non bâtie (hypothèse cour).

Pour permettre la luminosité de l'immeuble n°176, une terrasse en lanière vue la configuration de la parcelle en R+1 a été aménagée sans toutefois offrir un contexte favorable d'éclairage au regard des élévations des murs mitoyens. Un puits de jour en fond de parcelle n°175 a été aménagé pour éclairer les espaces situés en cœur d'îlot sans toutefois des conditions d'éclairage et de ventilation correctes.



Cadastre napoléonien faisant état d'une cour aujourd'hui totalement bâtie (immeuble parcelle n°175).

## Conclusion, propositions prescriptions

Si les immeubles actuels ne laissent pas entrevoir de spécificités architecturales antérieures au XVIII<sup>e</sup> s., une analyse archéologique du bâti serait nécessaire pour affiner la connaissance et la chronologie de l'aménagement du secteur Est du quartier Saint-Jacques.

Dans la continuité des recherches entreprises lors de la destruction de l'îlot Berton, un diagnostic archéologique des propriétés situées dans le prolongement nord de la place (parcelles n° AH 26-175 à AH 26-181) devra être envisagée dans le cas d'un éventuel projet de réaménagement urbain. Comme pour l'étude de 2007, les objectifs viseront à « *comprendre l'organisation, la structure, l'évolution du parcellaire et des constructions, à déterminer la fonction des espaces et aménagements observés, à proposer une chronologie du bâti et/ou absolue des différentes phases de construction de l'îlot* ».

La présence d'un puits mentionné au niveau de la parcelle n°176 confirme l'espace non bâti mentionné sur le cadastre napoléonien. Sa conservation et sa mise en valeur devront être prises en compte dans le cadre de projet d'aménagement.

## Sources documentaires

- Alart, J-B. : Privilèges et titres relatifs aux franchises, institutions et propriétés du Roussillon et de Cerdagne depuis le XIe s. jusqu'à l'an 1660, Perpignan, 1878.
- Aragon, H. : Les monuments et les rues de Perpignan du Xe au XXe s., Perpignan, 1928.
- Camps, C. : Perpignan pas à pas, Ses rues, ses places, ses remparts, Éditions Horvath, 1993, 207 p.
- De Roux, A. : Perpignan, De la place forte à la ville ouverte, Xe-XXe s., Éditions Les Presses Littéraires, 2014, 431 p.
- Desplanque, E. : Les infâmes dans le Perpignan du Moyen âge, Mare Nostrum, 1998.
- Péquignot, Cl. : Etude historique et archéologique de l'îlot dit Berton, Perpignan (Pyrénées-Orientales), Rapport final d'opération Acter, 2007.
- Vidal, P. : Histoire de la ville de Perpignan depuis les origines jusqu'au Traité des Pyrénées, Paris, 1897.
- Vidal, P. : Les juifs des anciens comtés de Roussillon et de Cerdagne, Revue des Etudes Juives, Mare Nostrum, réed 1992.