

VILLE DE PERPIGNAN

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE



PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

REVISION n°1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

« Dans le cadre d'une étude en centre ancien, PSMV par exemple, les informations collectées ne relèvent pas toujours des mêmes sources, les dates ne sont pas toujours concordantes et les recensements les plus récents remontent souvent à quelques années. Par conséquent, les données que vous afficherez resteront parfois approximatives et devront être considérées comme des ordres de grandeur qui exposent le plus fidèlement possible l'état des lieux, sans pour autant prétendre à la précision des chiffres »

Alexandre MÉLISSINOS aux étudiants de l'École de Chaillot

Cette précaution doit être ici rappelée

Information concernant les photographies :

De nombreux clichés pris à l'intérieur des immeubles ont été retouchés en raison de l'insuffisance de lumière, dans le but de donner aux lecteurs les informations les plus complètes possible sur l'état intérieur des immeubles qui ont été visités.

SOMMAIRE

LIVRE I - INTRODUCTION

A. PRÉSENTATION GÉNÉRALE	page 5
B. DOCUMENT D'ORIGINE	page 9
B.1 OBJECTIFS	p 9
B.2 ÉTENDUE DE L'ÉTUDE	p 9
B.3 STRUCTURE DE L'ÉTUDE	p 10
B.4 CONSTATS ET COMMENTAIRES	p 11
C. DÉMARCHE DE LA RÉVISION	page 13
C.1 CONNAISSANCES	p 13
C.2 PARTENARIAT TECHNIQUE	p 14
C.3 IMMERSION ET CONCERTATION PERMANENTE	p 14
C.3.1 Les contacts	p 14
C.3.2 Les visites d'immeubles	p 16
C.4 COHÉRENCES	p 16
C.4.1 La classification	p 16
C.4.2 La cohérence des OAP du PSMV avec le PADD	p 17
C.4.3 Le PPRI	p 20

LIVRE II - CONSTATS

D. CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE	page 23
D.1 SITUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE	p 23
D.2 COMPOSITION DÉMOGRAPHIQUE	p 25
D.3 COMMERCE ET SERVICES	p 28
D.4 TOURISME	p 30
D.4.1 La fréquentation par sites	p 31
D.4.2 Les distinctions patrimoniales	p 32
D.4.3 Le rayonnement du centre historique & la diversité de l'offre touristique	p 33
D.4.4 La portée internationale	p 34
D.5 LOGEMENT	p 34
D.5.1 La vacance	p 34
D.5.2 La fragilité du bâti	p 36
D.5.3 Les OPAH-RU	p 40
E. HISTORIQUE ET ÉVOLUTION URBAINE	page 51
E.1 ÉTAT DE LA RECHERCHE	p 51
E.2 PREMIÈRES IMPLANTATIONS ET NAISSANCE D'UN BOURG (XIe, XIIe siècles)	p 52
E.3 AGRANDISSEMENT DU BOURG (fin XIIe, début XIIIe siècles)	p 54
E.4 URBANISATION DE LA COLLINE DU PUIG (vers 1235- 1276)	p 55
E.5 APOGÉE ET NOUVELLE FORTIFICATION DE LA VILLE A LA FIN DU XIIIe s.	p 57
E.6 LES MISES EN DÉFENSE DE LA VILLE AU XVIe s.	p 58
E.7 LES DERNIÈRES MISES EN DÉFENSE DE LA VILLE AU XVIIe s.	p 61
E.8 ENFERMÉE DANS SES REMPARTS JUSQU'EN 1860, LA VILLE S'ENRICHIT D'ÉDIFICES	p 63
E.9 PERPIGNAN AU DÉBUT DU XIX- s. : UNE VILLE DÉPOURVUE D'ESPACE ET SURPEUPLÉE	p 66
E.10 PERPIGNAN À L'ÉPOQUE MODERNE	p 69
F. OPÉRATIONS ARCHÉOLOGIQUES	page 73
G. MONUMENTS HISTORIQUES	page 89
H. FICHER IMMEUBLES (classement, composition des fiches)	page 106
H.1 CLASSIFICATION	p 106
H.1.1 Généralités	p 106
H.1.2 Démarche	p 106

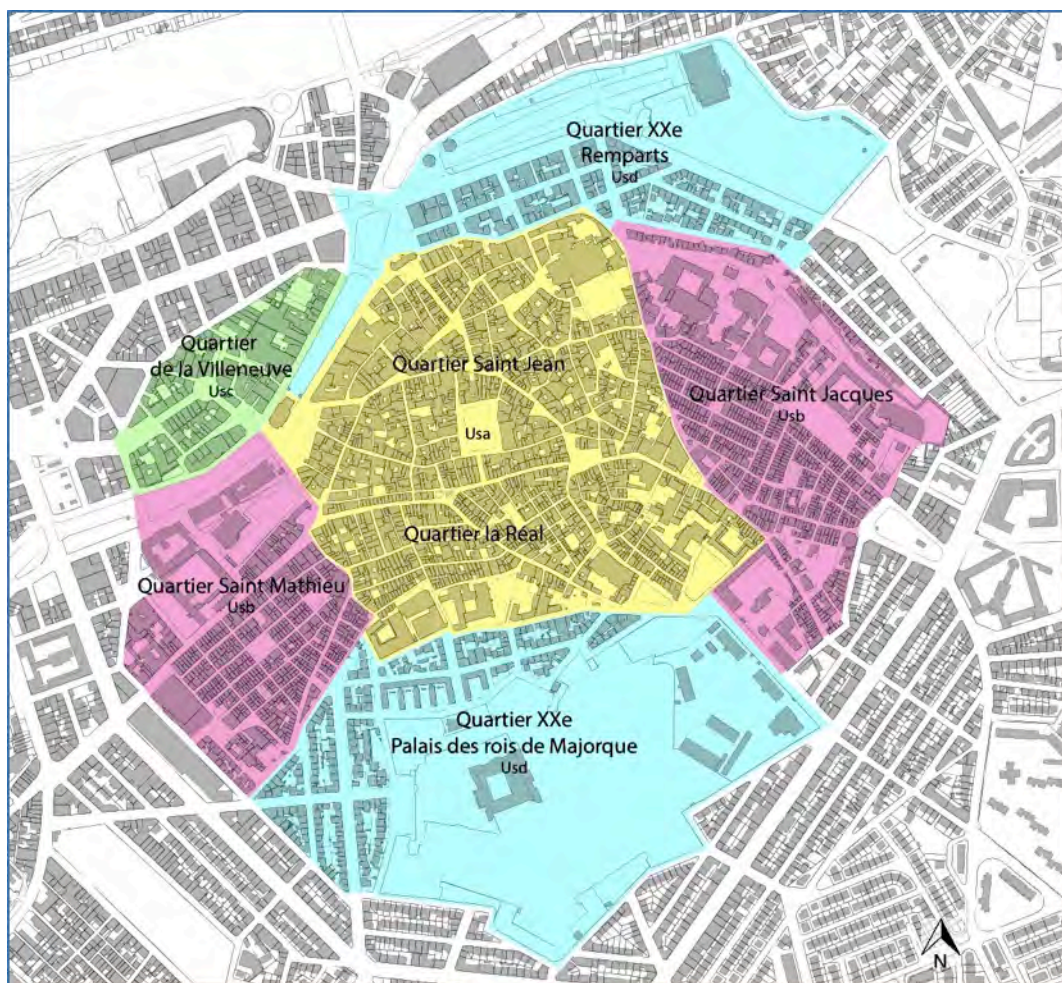
H.2	COMPOSITION DE LA FICHE IMMEUBLE	p 109
H.2.1	Localisation	p 109
H.2.2	Caractéristique de la parcelle historique	p 109
H.2.3	Typologie du bâti	p 110
H.2.4	Descriptif du bâti	p 111
H.2.5	Interventions principales, orientations	p 114
H.2.6	Illustrations	p 115
I.	TYPO-MORPHOLOGIE	page 116
I.1	MORPHOLOGIE	p 116
I.1.1	Îlots	p 116
I.1.2	Parcelles	p 137
I.1.3	Éclairage	p 142
I.2	TYPOLOGIE DU BÂTI	p 161
I.2.1	Maçonneries	p 161
I.2.2	Sols	p 165
I.2.3	Plafonds	p 171
I.2.4	Décors intérieurs	p 173
I.2.5	Cheminées	p 175
I.2.6	Distribution intérieure - Escaliers	p 180
I.2.7	Portes	p 192
I.2.8	Balcons et garde-corps	p 200
I.2.9	Protection des baies	p 208
I.2.10	Corniches et débords de toit	p 214
LIVRE III - ORIENTATIONS		
J.	ORIENTATIONS PROGRAMMÉES D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT	page 220
K.	NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN	page 224
K.1	PRÉSENTATION GÉNÉRALE	p 224
K.2	QUARTIERS CONCERNÉS AU CENTRE VILLE	p 225
K.3	OBJECTIFS EN MATIÈRE DE RENOUVELLEMENT URBAIN	p 228
K.4	ACTIONS PRIORITAIRES	p 231
L.	AMÉNAGEMENTS URBAINS	page 236
M.	ADAPTATION DE L'HABITAT	page 237
M.1	FACTEURS DÉTERMINANTS DE LA SANTÉ	p 237
M.2	ÉCLAIREMENT NATUREL DES LOCAUX D'HABITATION	p 238
M.2.1	Un bienfait pour la santé	p 238
M.2.2	Recherches de solutions	p 240
M.3	CONCLUSION	p 241
N.	TRANSFORMATIONS DU BÂTI	page 243
O.	VOLET ENVIRONNEMENTAL	page 244
O.1	ÎLOTS DE CHALEUR	p 245
O.2	ESPACES VERTS	p 246
O.2.1	Liens de causalité entre les espaces verts et la santé	p 246
O.2.2	Evolution des espaces végétalisés	p 247
O.2.3	Végétaux	p 248
O.3	ÉCONOMIES D'ÉNERGIE	p 250
O.3.1	Typo-Morphologie adaptée	p 251
O.3.2	Améliorations thermiques	p 251
O.3.3	Autres indicateurs environnementaux	p 256
O.4	ÉNERGIES RENOUVELABLES	p 257
O.4.1	Architecture bioclimatique	p 257
O.4.2	Géothermie	p 257
O.4.3	Solaire thermique basse température	p 258
O.4.4	Énergie solaire photovoltaïque	p 258

LIVRE I - INTRODUCTION

A. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

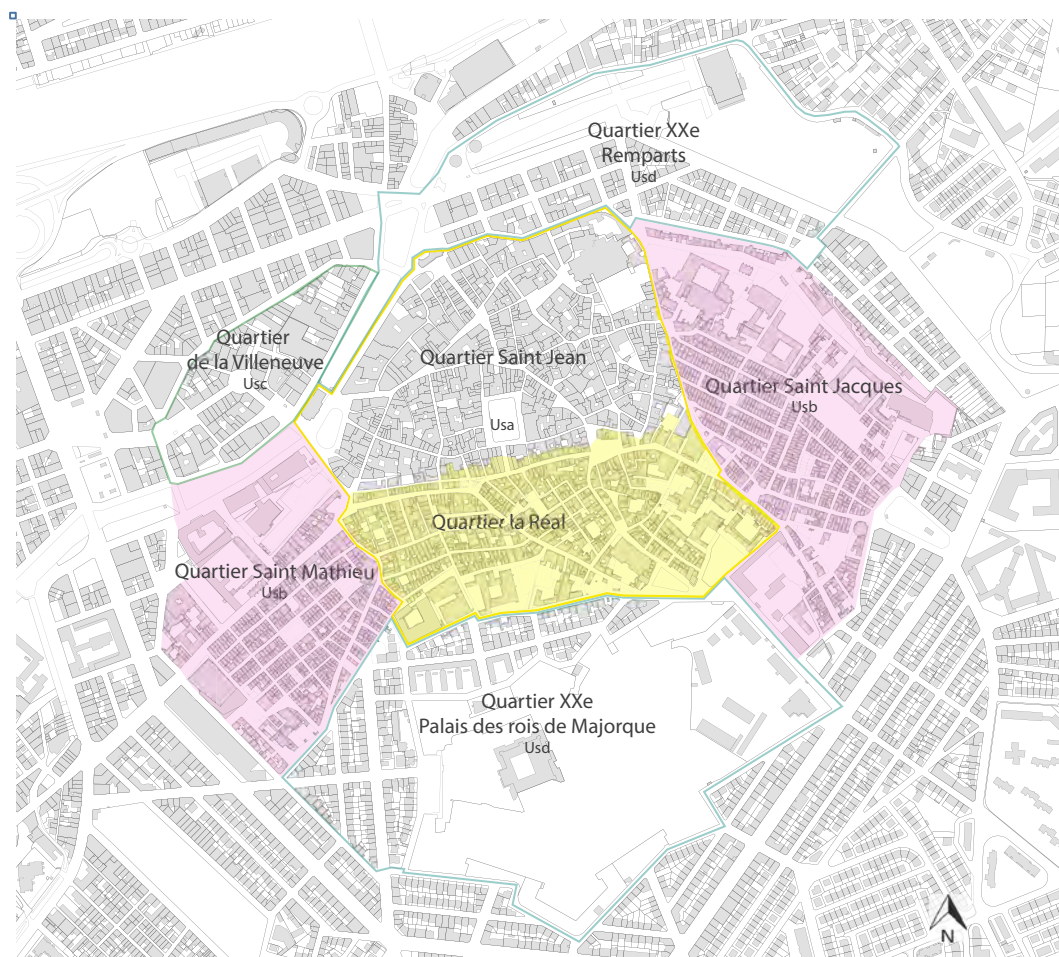
Perpignan est au cœur de « Perpignan-Méditerranée », communauté d'agglomération créée le 1er janvier 2001, qui regroupe aujourd'hui 36 communes pour une population d'environ 260 000 habitants sur un territoire de plus de 600 km². C'est le troisième pôle urbain de la région Occitanie.

L'étude du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Perpignan a été prescrite par arrêté ministériel du 13 septembre 1995. Le document établi par M. BERGER et Mme TJOYAS a été publié le 28 janvier 2003 et approuvé par le Préfet des Pyrénées Orientales le 13 juillet 2007.



*Limite du Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur de Perpignan, approuvé le 1er juillet 2007
comprenant les quartiers Saint-Jean, Saint-Jacques, Saint-Mathieu, la Réal, Villeneuve, XXX^e s.
Palais des rois de Majorque et Remparts.*

Le document a été mis en révision par arrêté du Préfet des Pyrénées Orientales du 1er avril 2014 ; si l'arrêté vise, par défaut, le périmètre dans son entier, les études urbaines propres à cette révision ne portent initialement que sur les trois quartiers **Saint-Jacques, Saint-Mathieu et La Réal**. Le vide consécutif à la démolition de l'ancien presbytère aux abords immédiats de la Cathédrale Saint-Jean a conduit le Ministère de la Culture et de la Communication (DRAC Occitanie) et la ville de Perpignan à adjoindre l'îlot concerné au travail de révision.



Les zones concernées par la révision du document sont indiquées par des aplats colorés

Cette révision a donc été prescrite après seulement sept années d'application, les raisons objectives sont clairement affichées dans l'arrêté préfectoral précité :

« Article 1^{er} : Le plan de sauvegarde et de mise en valeur de Perpignan est mis en révision.

Article 2 : Au regard notamment de la **récurrence d'obstacles aux projets liés à la réglementation** et aux **pathologies du bâti**, de la **volonté initiale de préservation d'une trame urbaine plus que d'un patrimoine architectural dans les quartiers St Jacques et St Mathieu**, de la **classification qui empêche les interventions à l'îlot**, des **effondrements répétitifs de certains édifices** au sein du secteur sauvegardé qui nécessitent que des mesures soient prises pour assurer la sécurité publique, de la **difficulté de mener une action publique cohérente au sein du périmètre**, la révision aura pour objet **d'adapter le PSMV aux problématiques liées à son application et de permettre l'évolution du tissu bâti** ».

Le tableau de répartition des surfaces se présente de la façon suivante :

		ha	%/ville	%/surf. urbanisée	%/surf. PSMV
Ville		6 844,04			
Zones urbanisées		2 391,33	34,94%		
Secteur sauvegardé	Saint-Jean	16,66	0,24%	0,70%	16,82%
	Saint-Jacques	15,30	0,22%	0,64%	15,44%
	Saint-Mathieu	11,43	0,17%	0,48%	11,54%
	La Réal	11,20	0,16%	0,47%	11,31%
	Villeneuve	4,79	0,07%	0,20%	4,83%
	XXX ^e s./Anciens remparts	39,69	0,58%	1,66%	40,06%
	TOTAL PSMV	99,07	1,45%	4,14%	

Alors que la ville comprend 120 605 habitants (données INSEE 2014) la population des trois quartiers concernés par la révision est de 12 373, soit 10,26% du total de la ville.

La ville dans son contexte régional et national

Le texte ci-dessous est un **extrait du rapport de présentation initial**, le contexte géographique de la ville et son positionnement à l'échelle nationale et européenne ayant été confirmés et même améliorés.

« A partir du X^e siècle, Perpignan a constitué un pôle important dans la plaine du Roussillon. Sa vocation au cours de l'histoire a oscillé entre celle d'une grande capitale politique, alternativement liée à la France et à l'Espagne, et celle d'un centre économique important.

Située au centre d'une riche région agricole, au carrefour d'une des routes qui menait vers l'Espagne et le monde Méditerranéen du Sud, à proximité de plusieurs ports de mer, elle est devenue une plate-forme commerciale dont l'importance ne s'est jamais démentie. De nos jours, le marché St Charles est un des centres d'acheminement et de transaction des produits agricoles parmi les plus importants d'Europe.

Son importance industrielle est encore faible, car elle a traversé le XIX^e et une partie du XX^e siècle sans attirer d'industries notables. La création de plusieurs zones industrielles est en voie de résorber ce déficit. Plus que d'autres, la ville de Perpignan avait subi la crise de l'emploi qui a marqué la fin du XX^e siècle.

La fréquentation touristique de la ville se développe, en raison du fort potentiel de la côte du Languedoc et du Roussillon. Elle attire une importante population estivale. Mais aussi grâce à la mise en valeur de son patrimoine culturel, de mieux en mieux exploité, et que le Secteur Sauvegardé devrait contribuer à faire connaître.

En raison aussi d'une politique intelligente de manifestations culturelles, dont le plus beau fleuron est "Visa pour l'image", festival de la photographie de presse, devenu incontournable aussi bien à l'échelle nationale qu'europpéenne et internationale.

Perpignan s'est enrichie d'apports successifs de populations. La ville appartient profondément à la culture catalane, et ses relations avec l'Espagne du Nord-Est sont plus que fraternelles.

Espagnole, gitane, maghrébine, les origines des groupes sociaux qui constituent sa population sont nombreuses. La guerre d'Espagne avait entraîné une forte immigration de ressortissants espagnols entre 1936 et 1940. Vingt ans plus tard, une vague nouvelle est arrivée avec le rapatriement des Français d'Afrique du Nord. Tous se fondent dans une ville dont la diversité constitue à la fois un atout et une difficulté. Atout car cette diversité lui confère un indiscutable dynamisme, difficulté car la confrontation des cultures ne s'effectue pas toujours aisément.

Son insertion administrative dans la région Languedoc-Roussillon traduit mal son originalité.

Elle a peu à voir avec des villes comme Montpellier ou Narbonne, pourtant très proches, aussi bien dans les mentalités que dans la nature physique de la ville. Les matériaux, les formes et les couleurs sont différents. Les grandes époques de prospérité n'ont pas été les mêmes.

Montpellier est une ville de pierres, à Perpignan la brique domine.

La spécificité catalane s'affirme dans les relations avec Barcelone. Perpignan y a une représentation permanente, et Barcelone aura bientôt la réciproque à Perpignan.

En 2011 la population départementale est estimée à 457 000 habitants. L'agglomération de Perpignan en compte à elle seule presque 250 000 et la ville de Perpignan plus de 120 000 habitants. Enfin celle du site patrimonial remarquable est estimée à 12 500 habitants. »

Perpignan bénéficie encore aujourd'hui d'une position stratégique et sa localisation lui permet d'être au carrefour de flux économiques et humains importants. Elle est essentiellement un lieu de passage vers les autres territoires ce qui implique que les axes d'infrastructures soient adaptés et intégrés au territoire permettant ainsi sa bonne évolution.

Les différentes infrastructures de communication qui assurent la connexion de Perpignan aux autres territoires sont :

- La liaison TGV avec la Ligne à Grande Vitesse (LGV) qui relie Perpignan à Barcelone en cinquante minutes.
- Une liaison aérienne efficace reliant l'agglomération aux capitales européennes permettant ainsi de développer des flux économiques et touristiques.
- Une liaison viaire avec notamment le réseau transfrontalier de l'Europe du Sud, le réseau régional, national qui permet aussi une communication avec le nord de l'Europe.

B. DOCUMENT D'ORIGINE

B.1 OBJECTIFS

Les études ont été réalisées à partir d'un constat selon lequel le centre-ville était en déclin, avec une vacance de logements élevée (27%) et un état du bâti alarmant. Le programme alors affiché¹ consistait donc à :

- protéger le centre ancien d'effondrements importants et maintenir la structure de l'espace urbain,
- éviter la désertion des acteurs économiques et ne pas faire de Perpignan une ville-musée,
- laisser aux acteurs une large capacité d'évolution,
- se réappropriier l'espace urbain,
- valoriser le patrimoine.

Pour sa mise en œuvre, il affichait sept objectifs prioritaires :

- rendre le centre historique accessible à tous,
- valoriser les bâtiments et équipements publics comme point de départ de la restructuration des quartiers,
- redéfinir des espaces publics de qualité comme support de valorisation de la vie sociale et des ensembles bâtis privés,
- sécuriser les quartiers,
- mettre en place une politique concertée du logement cherchant à conforter les populations en place et en attirer de nouvelles,
- maintenir et renforcer la vocation commerciale du centre historique,
- faire du centre historique un exemple de démarche de développement durable

B.2 ÉTENDUE DE L'ÉTUDE

Le document approuvé porte sur une zone comprenant :

- le quartier Saint-Jean, le plus ancien de la ville, avec des monuments majeurs comme la Cathédrale Saint-Jean Baptiste flanquée de l'église primitive Saint-Jean le Vieux et du Campo Santo (cloître cimetièrre), la Loge de Mer, l'ancien Palais de Justice et l'Hôtel de ville, le Castillet etc²
- les deux lotissements médiévaux Saint-Jacques et Saint-Mathieu
- le quartier médiéval de La Réal, au pied du Palais des Rois de Majorque et de la Citadelle Louis XIII (la rue Grande la Réal - Royale- conduisait à l'entrée du Palais)
- le quartier Ville Neuve, au nord-ouest de la Basse (cours d'eau se versant dans la Têt),
- le quartier XXe s. aménagé au nord des anciens remparts XIIIe s. conservés et au nord du Palais des Rois de Majorque.

1 Les informations concernant les objectifs sont extraites du dossier présenté par la ville de Perpignan lors de la

2 La liste exhaustive des immeubles protégés est donnée dans le chapitre « MONUMENTS HISTORIQUES »

B.3 STRUCTURE DE L'ÉTUDE

Le rapport de présentation a été bâti sur 6 chapitres :

1. Un diagnostic comprenant :
 - Une analyse urbaine et patrimoniale avec notamment un historique sommaire de la ville des origines jusqu'à la période moderne, bâti en grande partie selon les auteurs, sur les publications d'Antoine de Roux³.
 - Une typologie succincte du bâti.
 - Une approche sur les matériaux de construction, les procédés de construction et le décor.
 - Un état socio-économique traitant de la population, du logement, des activités, des équipements, de l'accessibilité et du stationnement, du tourisme, du statut foncier et de l'évolution des prix immobiliers, du patrimoine.
2. Un état initial de l'environnement avec :
 - La présentation du site et de la ville telle qu'elle est perçue.
 - L'hydrographie.
 - Les réseaux.
 - La collecte des ordures ménagères.
 - Les plantations et les espaces verts.
 - Le mobilier urbain.
 - La publicité restreinte et les enseignes.
3. Un exposé de la politique de la ville⁴ :
4. La justification des dispositions règlementaires comprenant :
 - La définition des catégories d'immeubles.
 - Les droits à bâtir.
 - Les obligations architecturales.
 - Les modifications et les écrêtements.
 - Le traitement des espaces libres.
5. Les incidences sur l'environnement.
6. La conclusion

Dans le document, les auteurs du projet reconnaissent que « **le cas de Perpignan est un peu atypique [...] par un nombre de constructions domestiques important n'appelant pas forcément une protection à tout prix** » et ils ne veulent pas « **limiter le plan de sauvegarde à la seule gestion d'un patrimoine historique de grande valeur, au risque de le vider de ses habitants** ». Ils affichent la conviction que « **sa mise en œuvre doit donner à la ville un nouvel avenir tout en conservant son âme** » :

Dans la conclusion ils mettent l'accent sur la conservation du patrimoine et sur la maintien de la forme urbaine en soulignant que « **la conservation et la mise en valeur ne peuvent se faire au détriment des habitants** » :

3 Antoine de ROUX : « Perpignan de la place forte à la ville ouverte », Archives communales de Perpignan, 1999

4 La base du document a été communiquée par les services de la ville de Perpignan

B.4 CONSTATS ET COMMENTAIRES

Le document a été mis en révision à partir de constats objectifs partagés entre représentants de l'État et de la Ville, affichés dans l'arrêté préfectoral précité du 28 janvier 2014. Ce sont :

- la « *réurrence d'obstacles aux projets liés à la réglementation et aux pathologies du bâti* », alors que la volonté initiale était celle de la « *conservation d'une trame urbaine plus que d'un patrimoine architectural dans les quartiers St Jacques et St Mathieu* »,
- une « *classification qui empêche les interventions à l'îlot* »,
- « *des effondrements répétitifs de certains édifices [...] qui nécessitent que des mesures soient prises pour assurer la sécurité publique* »
- « *la difficulté de mener une action publique cohérente au sein du périmètre* »,
- la nécessité « *d'adapter le PSMV aux problématiques liées à son application et de permettre l'évolution du tissu bâti* »
 - Cet arrêté préfectoral a été pris après que la Commission locale du secteur sauvegardé eût approuvé le projet de révision lors de sa réunion du 12 décembre 2013. Le document présenté ce jour là⁵ soulignait « les **obstacles** au développement de projets » :
 - **Règlementaires**
 - Modifications intérieures impossibles sur les immeubles en légende 5.
 - Écrêtements difficiles pour ne pas dire impossibles à réaliser en raison de la présence de logements dans ces parties concernées.
 - Difficultés d'autoriser des projets tendant à l'amélioration de l'habitat pour certains immeubles en catégorie 5bis.
 - impossibilité d'aménager les espaces libres pour des équipements de loisirs
 - impossibilité de traiter des opérations « à l'îlot »
 - **Pathologiques**
 - 757 immeubles en situation de péril sur le périmètre du PSMV entre 2003 et 2013, dont 367 concernent des immeubles en catégories 5 et 5bis

La commande faite par le maître d'ouvrage dans le cadre de la révision du PSMV comprenant une analyse critique, on peut considérer que cette analyse a été faite par les services de l'État et de la Ville. Il faut cependant insister sur le **Chapitre 3 - Conclusions du diagnostic** du rapport de présentation et en particulier sur les sous-chapitres « Valoriser l'habitat ancien » et « Faire revenir une population adaptée à la morphologie de l'habitat »⁶. La valorisation de l'habitat est présentée comme l'objectif premier du Secteur sauvegardé et cette orientation est tout à fait dans le sens de ce qui est écrit dans la conclusion du document⁷ :

- « *Le maintien d'une forme urbaine est plus important que celui des constructions elles-mêmes, car c'est le réseau des espaces publics qui confère à la ville son image et son caractère* »
- « *Le souci de conserver et de mettre en valeur ne peut se faire au détriment des habitants. Dans son état actuel une grande partie de la ville ne permet pas d'assurer un confort et une salubrité suffisants, conformes à ce que la population du centre est en droit d'attendre. Il était donc important de ne pas figer la ville dans son état* »

5 Chaque sujet abordé lors de la réunion a été abondamment illustré.

6 Rapport de présentation 2007, pages 99-101

7 Rapport de présentation 2007, page157

Il est également écrit dans le rapport, et c'est une vérité première, que la valorisation de l'habitat ancien est « *difficile pour le patrimoine vétuste, peu salubre, construit sur les parcelles les plus étroites, densifié au cours des siècles, et qui ne correspond plus aux normes de salubrité, d'éclairage ou de desserte considérées comme normales* ». La solution proposée pour y parvenir est de « *réaménager les immeubles anciens en introduisant les équipements de confort et de salubrité nécessaires, mais sans chercher à s'identifier, en terme de desserte ou d'éclairage, à ce que peuvent offrir les nouveaux quartiers périphériques* ». Cette restriction sur l'intention est discutable car elle donne beaucoup de champ à l'interprétation, et cette crainte se confirme lorsqu'on découvre que l'objectif est de faire revenir une population « *adaptée à la morphologie de l'habitat* ». Le propos est un peu fort car il impose de distinguer des types de population, mais selon quels critères ?

De surcroît, le début du chapitre relatif à cette « *adaptation de la population* » apporte des précisions aussi étonnantes que contradictoires : « *Conserver l'habitat existant implique qu'on le rétablisse dans son **authenticité originelle*** » avec une affirmation selon laquelle il sera peut-être nécessaire d'accepter des divisions dans les grands hôtels particuliers, ce qui est « *moins vrai pour les immeubles du XIX^e et du début du XX^e, qui constituent une partie importante du patrimoine de la ville* ». Si l'on suit ce raisonnement, avec ses contradictions et en opposition avec les intentions affichées par ailleurs, on réalise la difficulté de gestion des autorisations de travaux et on comprend mieux le manque d'intérêt pour une population, autre que communautaire, de revenir ou de rester dans le centre ancien.

Cet aspect de l'habitat est fondamental et c'est son adaptation et non celle des habitants qui est, à Perpignan une des clés de l'attrait du centre ancien. Ce sujet, à lui seul, valait révision du PSMV.

C. DÉMARCHE DE RÉVISION

C.1 CONNAISSANCES

Dans le rapport de présentation de 2007, l'étude historique de la ville s'appuie sur les travaux de recherche d'Antoine de Roux et plus particulièrement sur sa thèse de géographie historique de l'université de Bordeaux soutenue en 1993. Depuis, cette histoire s'est affinée et les récentes découvertes archéologiques menées dans le cadre d'opérations préventives ou d'études du bâti ont fourni de précieux indices sur la perception et l'évolution de la ville au cours des siècles.

L'étude historique a donc été reprise et complétée en conséquence par :

- Un bilan sur la connaissance historique de la ville établi à partir d'un **catalogue cartographique et iconographique** du centre historique, un inventaire des opérations archéologiques et des recherches en archives de tous dossiers spécifiques.
- Une étude de **topographie historique**, avec comme appui trois documents explicites : l'Atlas du Roy de 1691, le cadastre napoléonien et le cadastre de 1943 ; les planches figurant en annexe montrent l'évolution urbaine et typomorphologique des îlots ; les permanences parcellaires et celle des zones bâties sont soulignées.
- Des **recherches historiques sur des édifices et immeubles majeurs** qui ont permis de comprendre, après un regard global sur le centre historique, l'évolution des îlots et des parcelles ; ces recherches ont surtout été menées sur des édifices, le plus souvent religieux, ayant fait l'objet de divisions après la Révolution française, sur les grands hôtels particuliers ayant été scindés au cours du XX^e siècle et sur les édifices dont l'intérêt architectural a été identifié.
- Des **études complémentaires sur certains monuments historiques**, qui ont permis une confrontation entre l'état de l'édifice durant les premiers inventaires, la connaissance de l'édifice au moment de la protection et son état architectural actuel ; au regard des emprises primitives de certains édifices comme couvents, églises ou hôtels particuliers, qui apparaissent aujourd'hui divisées, les visites des immeubles attenants ont été effectuées en vue d'identifier des vestiges architecturaux et archéologiques oubliés et méconnus.
- Un **inventaire des opérations** archéologiques réalisé dans le centre historique afin d'identifier les zones archéologiques sensibles et d'affiner la connaissance du bâti primitif dont la mise en œuvre a parfois induit la composition et l'organisation des immeubles actuels.
- Un **recensement de dessins, gravures, peintures et cartes postales anciennes** du centre historique et de ses abords immédiats, outre la bibliographie et la chronologie relatives à l'histoire de Perpignan : diverses indications sur les rues, les places, les immeubles et les occupants de la ville permettent le plus souvent, d'affiner la connaissance d'un quartier et comprendre ses atouts et son état actuel.

Les **dossiers historiques, architecturaux et archéologiques** sont intégrés dans le rapport de présentation et les OAP. Ils comportent outre l'identité du bâtiment et de la parcelle, une synthèse sur le contexte urbain et son évolution, une synthèse historique, une présentation de l'intérêt architectural et archéologique du bâti, les iconographies anciennes, des données archéologiques et une conclusion faisant apparaître des propositions et prescriptions visant à valoriser l'édifice. Les sources documentaires sont également mentionnées.

Ces dossiers constituent un support documentaire majeur lors des projets de réhabilitation et restauration d'immeubles conduits par des privés ou des opérateurs immobiliers. Informés des risques et des enjeux patrimoniaux, ils permettent d'orienter les projets tout en tenant compte du patrimoine à préserver. Ils constituent également un document de synthèse qui pourra être utilisé en vue de la protection (ou de l'extension de protection) d'un monument historique.

En résumé, l'étude historique, urbaine et monumentale a porté sur :

- l'origine de la prospérité de la ville de Perpignan et les facteurs géographiques, politiques et économiques ayant contribué à son essor,
- la présentation des différentes phases du développement de la ville liées à des événements forts ayant laissé leur empreinte dans le tissu urbain,
- la réalisation d'une cartographie sur fond de cadastre actuel, retraçant l'origine et l'évolution de la ville au cours des siècles,
- la réalisation d'une cartographie sur fond de cadastre actuel des données monumentales, archéologiques et des zones patrimoniales sensibles.

C.2 PARTENARIAT TECHNIQUE

La compilation des documents techniques et leur analyse ont été réalisées à partir de documents fournis par les services de la ville de Perpignan ; les principaux responsables techniques (urbanisme, habitat - insalubrité - périls, patrimoine et travaux, voirie, espaces verts..) ont été souvent consultés. En ce qui concerne l'habitat social, les chargés d'études ont été associés à toutes les visites d'immeubles programmées par URBANIS.

Par ailleurs, dans le cadre du **Nouveau Projet de Renouveau Urbain**, la Ville a sollicité l'assistance des chargés d'étude dans le cadre des démarches administratives et techniques (réunions diverses à Perpignan et Paris, collaboration avec les techniciens missionnés).

C.3 IMMERSION ET CONCERTATION PERMANENTE

C.3.1 Les contacts

La phase d'«immersion dans la ville», temps de découverte sans contraintes et préjugés, accompagnée de campagnes photographiques systématiques (plus de **30 000 clichés**), était prévue comme limitée dans le temps. À la suite de cette étape, un tri des matériaux de base et une analyse ont été réalisés pour constituer l'état des lieux du paysage urbain. Ces données ont permis d'établir et d'expertiser les moments où les modifications peuvent menacer la transmission de la mémoire collective et remettre en question l'identification d'un quartier. Elle a commencé ainsi mais s'est rapidement transformée en une « immersion-concertation permanente » qui s'est poursuivie, par définition, jusqu'à la fin de l'étude. Le fait d'être installé sur les lieux de l'action empêche, dans ce cas de figure, tout fractionnement, car les sollicitations sont permanentes. Les temps de contact ont donc été multipliés mais les enseignements aussi, non seulement au plan patrimonial dans son acception la plus large, mais aussi au plan social car les visites programmées, ou improvisées, ont permis aux chargés d'étude de constater une quantité de situations dramatiques et de mesurer la difficulté et l'ampleur de la tâche à accomplir.

Indépendamment de ces contacts au plus près du terrain, des rencontres⁸ ont eu lieu, dès le commencement des études avec :

- les architectes et bureaux d'études travaillant dans le centre ancien,
- les représentants de la chambre des métiers,
- des professeurs d'université
- les associations de quartier ...

Les comptes rendus de tous ces entretiens sont donnés en annexe du bilan de la concertation.

Il convient de faire une mention spéciale au Colloque organisé le 24 mai 2016, à l'instigation des chargés d'études, par la Ville de Perpignan et l'ENSAM de Montpellier sur le thème « Vivre en centre ancien ». Cette manifestation a été accompagnée de la présentation des projets réalisés par une quarantaine d'étudiants de l'ENSAM ayant travaillé pendant un semestre sur les trois quartiers concernés par la révision du PSMV. Les actes de ce colloque axé sur la problématique du centre ancien de Perpignan, ainsi que les travaux de ces étudiants, ont été publiés par les éditions de « L'Espérou ».

La concertation « officielle » a été lancée par la ville au mois de février 2017 ; elle s'est déroulée selon le processus suivant :

- 2 février en Mairie : lancement de la concertation information
- 22 février en Mairie : permanence
- 15 mars à l'Atelier d'urbanisme : réunion d'information et de dialogue avec le Conseil citoyen
- 22 mars en Mairie : permanence
- 10 avril à l'Atelier d'urbanisme : réunion de dialogue avec les représentants du Conseil citoyen en présence de M Cieren, inspecteur général des patrimoines
- 26 avril à l'Atelier d'urbanisme : réunion d'information et de dialogue
- 12 juin à l'agence ART Architecture : réunion avec les représentants de l'ASPAHR (Association pour la Sauvegarde du Patrimoine Architectural et Historique de Perpignan)
- 4 juillet en Mairie : réunion publique.

Ces différentes réunions ont fait l'objet de comptes rendus et d'un **bilan de concertation**.

En résumé, dans la phase immersion/concertation de terrain, les résidents mettent en avance des nuisances relatives à des comportements communautaires mais aussi celles de la promiscuité. Au résultat, la population qui occupait encore le centre-ville il y a une vingtaine d'années, est aujourd'hui exclue. Relayée par les commerçants, elle aspire à des modifications urbaines plus importantes que celles qui ont été découvertes dans les propositions des chargés d'étude.

Dans la phase « concertation officielle », on note une opposition de type associatif, avant tout sur le principe de la révision jugée inutile, opposition qui ne fait donc pas de proposition concrète si ce n'est celle du *statu quo*.

8 Ces rencontres ont été programmées, selon les cas, à l'agence ART, à l'Atelier d'urbanisme, ou dans les mairies de quartier.

C.3.2 Les visites d'immeubles

La commande consistait à visiter les immeubles classés dans l'ancien document en légende 5bis, catégorie intermédiaire entre les immeubles en légende 5, « à conserver dans leur volume existant, qui ne peuvent être ni démolis, ni déplacés, ni altérés », et les immeubles « neutres » en légende 6⁹.

Mais les visites ont rapidement révélé la nécessité d'étendre la réflexion à beaucoup d'immeubles non protégés (en légende 6) car des signes extérieurs laissaient espérer quelques « aspérités patrimoniales ».

L'exemple ci-contre montre notamment un immeuble neutre en légende 6 mais qui est en fait la première travée, avec portail occidental, de l'église de l'ancien couvent de la Merci.

Le bâti sera donc logiquement reclassé en légende 5. L'explication de cette discordance vient du fait qu'il aura fallu trois demandes de visite, avec les délais de procédure nécessaires, pour pénétrer dans cette parcelle bien isolée, presque inaccessible. Il eut été tentant de baisser les bras après le deuxième échec, ce qui a probablement été le cas de nos prédécesseurs.



St Mathieu AK 43-617

Les reclassements touchent cependant pour la plupart, des immeubles évoluant de la légende 6 vers celle du 5bis.

En revanche, il était difficile de justifier la conservation d'une légende 5 bis pour un certain nombre d'immeubles comme celui de l'immeuble AH 06-57, rue Fontaine Neuve, qui n'a de valeur que par sa présence. Rien ne le différencie des immeubles voisins et aucun signal patrimonial particulier, ni extérieur, ni intérieur n'a pu être mis en évidence.



St Jacques AH 06-57

Au résultat, **1 106 déplacements** ont permis de visiter **776 parcelles**. La différence est due aux absences, refus ou impossibilités physiques d'accès (immeubles murés).

C.4 COHÉRENCES

C.4.1 La classification

La démarche utilisée tout au long de l'étude s'est appuyée sur la méthodologie proposée lors de la consultation préalable. Elle complète le travail déjà accompli au cours de l'étude précédente, mais elle va au-delà en affinant et abordant d'autres dimensions absentes de la commande.

La structure de classification des immeubles a donc été conservée mais pas la différenciation réglementaire en fonction des quartiers. Le document précédent divisait en effet le secteur en quatre zones règlementaires USa, USb, USc et USd et il affichait, dans son règlement, la volonté de conserver les spécificités de chaque zone. L'analyse a permis de constater que les différences d'écriture selon les secteurs n'étaient pas significatives et qu'il était possible de présenter un règlement unique prenant en compte les différences tout en simplifiant sa lecture et son application.

9 Les légendes de l'ancien document sont maintenues dans leur principe.

Les propositions de révision du document sont conformes aux objectifs du PADD comme cela a été expliqué dans le chapitre précédent :

Les immeubles « à conserver » en raison de leur intérêt patrimonial sont identifiés et le règlement en impose leur conservation et éventuellement les reprises nécessaires pour corriger les altérations. C'est la base fondamentale d'une politique patrimoniale même si dans certains cas la marge de progression pour atteindre ce but est assez conséquente. Il est cependant évident que dans le cadre de la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne, les aménagements nécessaires (ventilation et éclairage naturels...) seront autorisés.

Cette adaptation élémentaire, relative à la recherche d'une qualité de vie s'applique également aux immeubles en légende 6 (à conserver ou à remplacer), et aux immeubles neufs offrant des possibilités d'évolution.

L'objectif affiché dans le PADD qui consiste à « prendre en compte l'histoire et la spécificité des lieux » se traduit par la nécessité d'une dédensification nécessaire et d'un retour vers une typologie de maisons de ville avec ses espaces d'aération, cours et jardins. Le règlement autorise ces adaptations et permet de moduler les hauteurs d'une façon relative dans les cas bien identifiés où les maisons de ville pourraient se conjuguer avec des immeubles à conserver (5 et 5bis), d'une volumétrie plus conséquente.

En ce qui concerne la partie environnementale, le règlement est écrit de façon à ce que les objectifs affichés dans le rapport de présentation et dans les OAP puissent être atteints, aussi bien pour le développement technique d'installations liées aux économies d'énergie (art. 11.5 du règlement), que dans le choix des matériaux de sol ou bien des végétaux (art. 13.1&2).

Aucune zone urbaine n'est concernée par l'article R151-19 du code de l'urbanisme.

C.4.2 Cohérence des OAP du PSMV avec le PADD (justifications au regard de l'article R151-2 du code de l'urbanisme)

Dans son PADD, la ville de Perpignan fixe un certain nombre d'orientations en lien direct avec le projet de révision du PSMV : un centre-ville d'agglomération attractif, une ville renouvelée et équilibrée, un cadre de vie de qualité et attrayant, une valorisation et une protection du territoire naturel et des paysages.

Les quelques actions ci-dessous développées, permettent de constater la cohérence du document de révision avec les objectifs du PADD.

➤ Développer une stratégie globale de réinvestissement des quartiers du centre-ville

C'est le fondement même du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, dont la révision doit permettre l'équilibre conservation/aménagement, exercice difficile dans tous les cas de figures et particulièrement dans des quartiers paupérisés et communautarisés.

Le PADD souligne que « *les centres villes sont en concurrence directe avec les nouvelles zones urbanisées* » au sein desquelles « *les opérations d'aménagement neuves peuvent paraître plus attrayantes car elles répondent aux évolutions sociétales, techniques et environnementales* ».

L'objectif du projet de révision est précisément de redonner envie d'habiter dans le centre-ville car c'est la vie qui lui permettra de perdurer. Les trois architectes-urbanistes qui ont travaillé dans le cadre du workshop sur l'îlot de la Cathédrale ont parfaitement souligné cette problématique reprise dans l'OAP n°6 du PSMV :

« La ville n'a pas complètement su s'adapter aux modes de vie actuels. L'activité est là, mais il faut l'aider à se développer. C'est la vie qui permettra à la ville de perdurer et non pas sa transformation en musée à ciel ouvert.

Pour cela, ce ne sont pas des îlots qu'il faut détruire. Il faut plutôt adapter les immeubles aux modes de vie actuels. Au fil du temps la ville s'est tellement construite sur elle-même qu'aujourd'hui les immeubles manquent d'air, de soleil, de vues, de terrasses. Il faut certainement aller au cœur des îlots, supprimer des constructions qui empêchent les logements de respirer, aérer et dédensifier pour rendre à la ville son attractivité.

Au fil des siècles, toutes les époques ont amené leurs pierres à l'édifice. La nôtre ne doit pas craindre d'amener la sienne, mais sans casser les formes urbaines qui se concrétisent dans cet écheveau de rues, de ruelles et de places contenues dans cette architecture de briques et de pierres.

Il faut donc conserver les espaces publics qui donnent son caractère à la ville et rénover, actualiser les immeubles et les logements. Evidemment, ce quartier est inadapté à des usages que l'on croit indispensables, comme celui de la voiture par exemple ».

Pour répondre à ces objectifs, l'OAP n°7 traite précisément le sujet de l'amélioration de l'habitat et donne des pistes de transformations, à la parcelle et à l'îlot, pour rendre ces quartiers anciens attractifs pour tous, dans une permanence de la forme urbaine, carte génétique de la ville.

Il convient de préciser que les chargés d'étude pour la révision du PSMV ont apporté leur concours, en tant que de besoin, aux représentants de la ville de Perpignan et aux bureaux d'études désignés dans le cadre du nouveau PNRU.

➤ **Promouvoir un pôle culturel et patrimonial de niveau international**

➤ **Permettre un renouvellement raisonnable des tissus urbains constitués**

Il est évident que dans l'esprit des élus, cette promotion est essentiellement fondée sur la communication et particulièrement celle qui est liée à des grands événements annuels comme Visa pour l'image qui s'appuie sur des monuments historiques : Couvent des Minimes, Saint-Dominique et Sainte-Claire, Campo Santo, Villa Pams..., autant d'immeubles qui se situent dans un parcours patrimonial auquel le document de révision donnera plus de lisibilité et de fluidité, depuis les anciens remparts jusqu'à l'église des Carmes, en passant par l'ancienne caserne Saint-Jacques à reconquérir, la nouvelle place Berton et le grand espace vert des Carmes à partir duquel chacun sera dirigé par l'axe structurant vers l'ancienne et la nouvelle université et au-delà vers le nouveau Musée Rigaud. (Voir OAP n°1 à 4)

Le renouvellement des tissus urbains est abordé dans l'ensemble des OAP. Il faut souligner cependant que la reconquête de l'espace des Carmes (OAP n° 1) peut être un premier et bon exemple de requalification d'un quartier très accessible.

➤ **Repenser les mobilités et le stationnement**

➤ **Moduler l'offre de stationnement selon les tissus urbains**

Le document de révision s'inscrit parfaitement dans cette direction : l'OAP n°8 souligne la nécessité de repenser la vie dans l'axe structurant reliant la rue Foch à la place Cassanyes en donnant la priorité au piéton, en diminuant au maximum la présence de l'automobile et en redonnant dans cette ville méditerranéenne le goût du commerce dans la rue.

Par ailleurs, au plan règlementaire, le document limite la création de garages au rez-de-chaussée des immeubles en fonction de leur typologie et des largeurs de rues ; les responsables politiques de la ville peuvent donc s'appuyer sur ces conséquences pour repenser la problématique du stationnement.

- **Préserver et valoriser le patrimoine**
- **Développer et renouveler une offre de logements adaptée**
- **Promouvoir la qualité d'habitat et d'espaces publics partagés**

La préservation et la valorisation du patrimoine telle qu'elles sont souhaitées, se traduisent par un inventaire patrimonial s'appuyant sur l'histoire de la ville, ses singularités. Il se traduit par des fiches d'immeubles pour le bâti jugé « à conserver » conformément aux dispositions de l'article L313-1-III du code de l'urbanisme, comprenant une datation, une description et des orientations pour sa conservation, sa mise en valeur et éventuellement sa requalification. Bien que n'étant pas opposables aux tiers, ces fiches sont, pour les intervenants acteurs ou instructeurs, une base de discussion utile pour tous projets et peuvent aider à éclairer certains points du règlement.

La problématique du logement dans des immeubles anciens, sur des parcelles saturées et très denses, le plus souvent mono orientées, est traitée dans l'OAP n° 7 (voir *supra* le chapitre « stratégie globale de réinvestissement des quartiers du centre-ville »)

De même, la promotion de la qualité de l'habitat et d'espaces publics partagés est abordée, à, des degrés divers dans chacune des OAP.

- **Considérer les espaces naturels comme des éléments structurants**
- **Intégrer la dimension durable des espaces naturels urbains**

La préservation des zones vertes telles qu'elles étaient affichées dans le document en vigueur est maintenue et il est projeté d'en augmenter la surface de 2,7ha. Il ne s'agit pas là d'un exercice purement comptable, mais de la prise en compte des espaces végétalisés dans le cadre de la structuration de l'espace urbain :

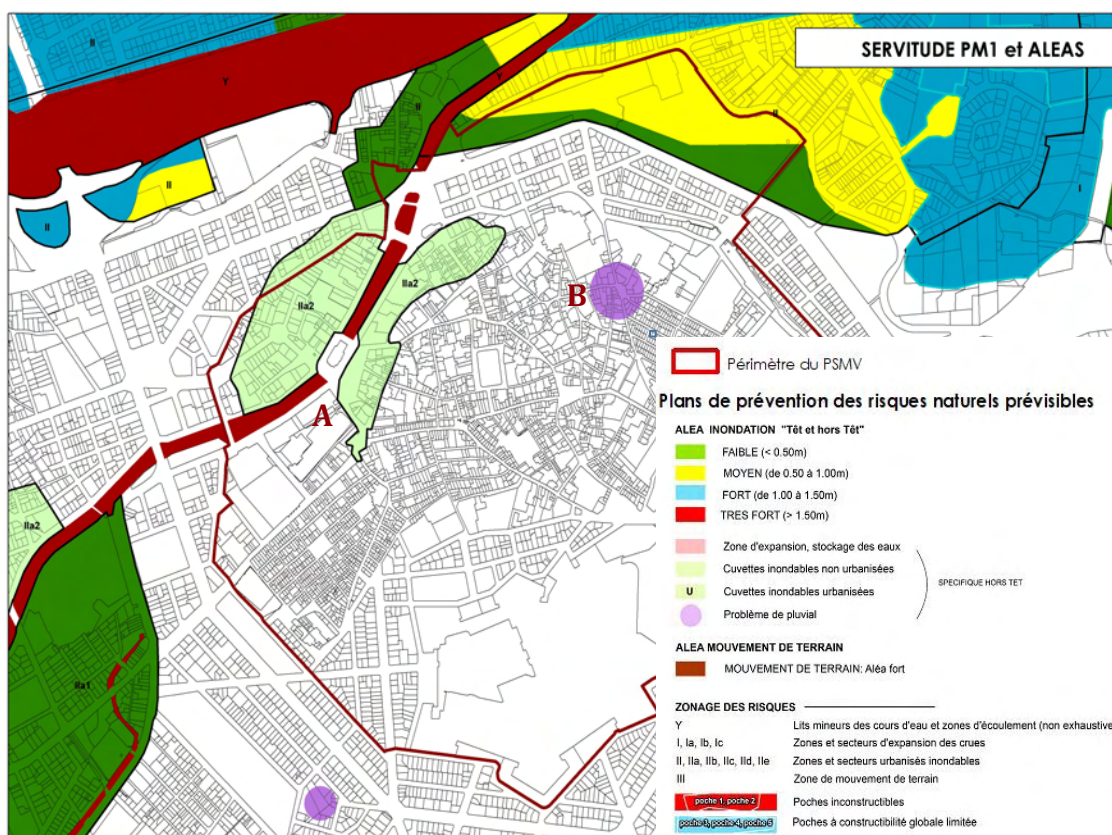
- la coulée verte sur le haut des anciens remparts depuis le haut de l'escalier Molière jusqu'au jardin de la Mirande est un appel et un accompagnement vers l'ancienne caserne du Puig,
- la place Berton agrandie et plantée est un autre appel vers la partie basse du quartier Saint-Jacques depuis le parvis arboré de la caserne,
- l'Espace des Carmes, au pied du mur gouttereau nord de cet édifice, sera un poumon vert d'un demi-hectare : il constituera un appel depuis la place Cassanyes et la rue du Rempart Saint-Jacques en lien direct avec les quartiers ouest du XX^es.
- l'esplanade Saint-Sauveur, à l'ouest de l'ancien couvent, sera un nouvel espace arboré de 1 000 m² : elle servira de lien entre la nouvelle Université et la place Hyacinthe Rigaud qui va accueillir une nouvelle Bibliothèque universitaire.

L'intérêt des espaces végétalisés en ville n'est plus à démontrer, chacun en connaît la dimension écologique puisque les masses végétales diminuent la température de plusieurs degrés en saison chaude grâce à leur évapotranspiration et à leur capacité à créer des surfaces d'ombre, ce qui provoque des courants d'air et apporte un confort naturel à leurs abords. C'est une façon de lutter durablement contre les îlots de chaleur (voir *infra* le chapitre environnemental).

C.4.3 Le PPRI¹⁰

La commune de Perpignan est dotée d'un Plan de Prévention des Risques approuvé par l'arrêté préfectoral n°2000-2184 du 10 juillet 2000. Il tient compte de l'aléa inondation fluviale et de l'aléa mouvement de terrains. Il fait la distinction entre plusieurs zones réglementaires :

- Y - Lits mineurs des cours d'eau et zones d'écoulement
- I - Ia, Ib, Ic Zones et secteurs d'expansion des crues
- II - IIa, IIb, IIc, IId, IIe Zones et secteurs urbanisés inondables
- III - Zones de mouvement de terrain
- Poches 1, 2 - Poches inconstructibles
- Poches 3, 4, 5 - Poches à constructibilité globale limitée



Le Site patrimonial remarquable dans son ensemble est impacté par le PPRI et comprend notamment les zones :

- IIa2 située en partie sur le quartier de la Villeneuve (43 111 m²)
- IIa2 sur le secteur de la Préfecture (33 690 m²)
- Une partie de la zone II située sur la Promenade des Platanes (70 715 m²)
- Une partie de la zone Y, correspondant à la Basse (10 400 m²) - **Repère A sur le plan**
- Une zone impactée par un problème d'écoulement des eaux pluviales sur le quartier Saint-Jacques - **Repère B sur le plan**

10 Informations fournies par les services techniques de la ville de Perpignan

Le Plan de Prévention des Risques inondations fait état des règles à prendre en compte pour les constructions existantes ou nouvelles avec pour objectif majeur la diminution du nombre de personnes pouvant être exposée aux risques.

Sur les 6 807 ha de la surface communale :

- 30,7% (environ 2090 ha) est concernée par la servitude du PPR
- 0,20 % (environ 15,8 ha) du PPR est situé sur le périmètre du PSMV
- **Le pourcentage de l'impact sur la partie en révision n'est pas quantifiable tellement il est infime :**

Dans la partie non concernée par la révision,

- **Zone IIa2 de part et d'autre de la Basse**

La Basse prend sa source au sud-ouest de Thuir. Après avoir parcouru une douzaine de kilomètres et traversé le centre de Perpignan elle se jette dans la Têt en aval du pont Joffre.

Son bassin versant couvre une superficie de 70 km², entièrement situé en plaine. Afin de protéger la ville de Perpignan des crues de la Basse (Aiguat du 24 août 1842, inondations en 1915, 1959 et 1965), la dérivation de ses débits de crue vers la Têt a été assurée en 1975 par un canal longeant l'autoroute A9 (Son débit lors de la crue de 1959 avait atteint 240 m³/s).

Cette réalisation a permis d'épargner quatre inondations dans le centre-ville : le 16 octobre 1977, le 1er mars 1986, le 16 novembre 1986 et le 26 septembre 1992. La crue aurait une période de retour de 20 ans (PPRi).

Le canal de dérivation de la Basse est dimensionné pour un transit des crues cinquantenales (300 m³/s). Entre l'A9 et le centre-ville, la Basse est capable de contenir un débit centennal de 80 m³/s. À sa jonction avec le Ganganeil, la Basse est susceptible de contenir un débit centennal d'une capacité 150 m³/s.

Ses débits ont été estimés à 55 m³/s le long des quais Vauban et à 155 m³/s dans la dérivation.

En amont de sa partie artificialisée, ses berges naturelles font l'objet d'un projet de réappropriation et de mise en valeur depuis le pont du boulevard Saint Assisclé jusqu'à celui de l'avenue du Docteur Torreilles dans le cadre du projet de Parc des berges de la Basse, accompagnant l'urbanisation du quartier.

D'un point de vue réglementaire, les contraintes liées à l'habitat touchent le quartier Saint-Jean (zone de la Préfecture) et celui de la Ville neuve, respectivement sur les rives est et ouest de la Basse. Elles se traduisent de la façon suivante :

- les planchers habitables doivent être situés à 1m au-dessus du terrain naturel dans le cas de reconstructions.
- les réhabilitations doivent tendre vers une réduction de la vulnérabilité quand cela est possible. L'utilisation sous forme de logement est possible quelle que soit l'affectation initiale de la construction
- pour les nouvelles constructions, il n'est pas précisé de CES et de COS
- pour les extensions, le règlement tolère les extensions mesurées d'une pièce existante

Dans la partie concernée par la révision,

- **Place de la Révolution Française**

Ce quartier au Sud-Est de la cathédrale Saint-Jean a connu des inondations importantes, comme en témoignent :

- le rapport de la sous-commission des égouts dans le document publié en 1919 suite à la grande inondation du 26 octobre 1915,
- la présence de nombreuses rainures à batardeaux (tempes) sur les porches des maisons anciennes.

Les bas-fonds de la place de la Révolution Française sont le réceptacle des eaux de ruissellement de tout le quartier Saint-Jacques, soit plus de 20ha de bassin versant imperméabilisé à près de 90%. L'application de la formule de Caquot (iT1977) donne un débit décennal de l'ordre de $7 \text{ m}^3/\text{s}$ ($45\text{m}-28\text{m}/500\text{m}=3.4\%$). On peut donc estimer le débit centennal à 14 m^3 environ, valeur bien supérieure à la capacité de l'ouvrage (130x150) placé sous le bastion Saint Dominique.

L'événement historique de 1915 a provoqué une montée des eaux à 1.75m soit 30.21 NGF (si l'on se fie à la côte TN de 28.46 indiquée au Nord de la place). Le report de cette cote sur la topographie des voies permet de délimiter la limite d'inondation dans les rues. Par contre, il n'est guère possible dans le cadre de cette étude de proposer un périmètre des maisons qui seraient touchées en dehors de celles qui bordent les rues. **On se contentera donc du tracé des voies de cette cuvette inondable d'ordre pluvial...**

Il n'y a donc pas de contrainte particulière sur le bâti.