

I TYPO-MORPHOLOGIE

I.1 MORPHOLOGIE

I.1.1 Îlots

St Jacques – 54 îlots (repérage INSEE : AD, AH et AS) – Emprise : 15,30 hectares

La morphologie générale est médiévale : îlot à double épaisseur, de largeur 20 m. L'orientation est sensiblement N-S à l'ouest de la rue Joseph Bertrand et E-W sur sa partie orientale en raison de la topographie complexe du Puig Sant Jaume au sommet duquel se trouve l'église St Jacques (XIIe siècle).



St Jacques : secteur ouest du lotissement médiéval. (14 îlots)

St Jacques : secteur est du lotissement médiéval. (32 îlots)



La rue de l'Anguille (secteur ouest).



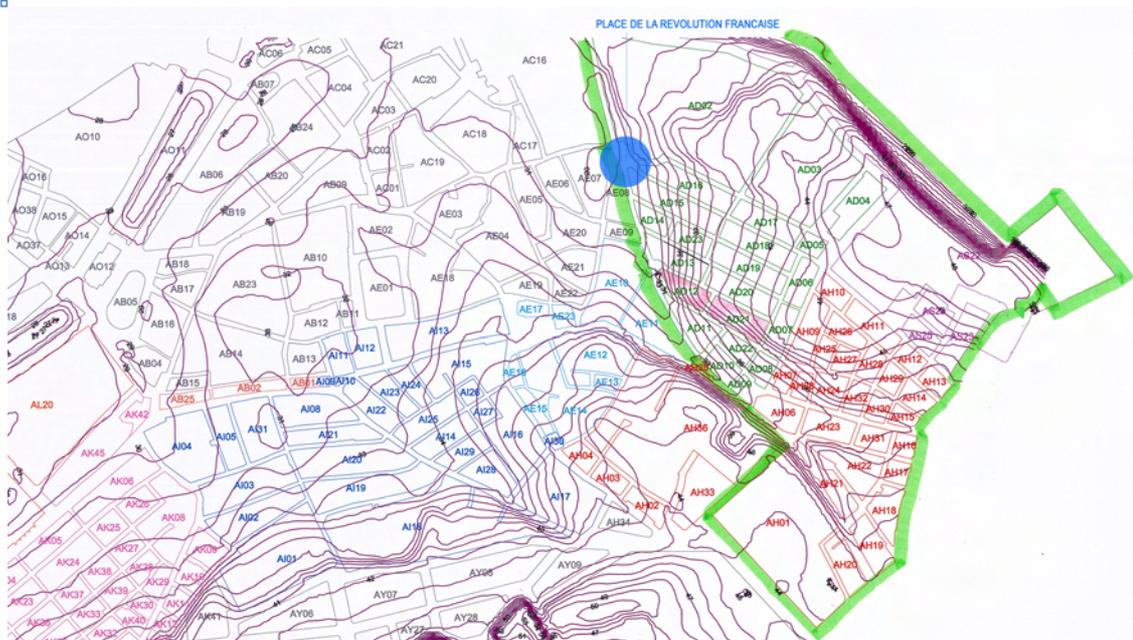
La rue Joseph Denis
(limite des deux secteurs).



La rue Rabelais
(lotissement du XX^e siècle).

St Jacques se caractérise par deux types d'îlots :

- ceux dédiés à l'habitat, nombreux et très denses sur des emprises modestes,
- ceux dédiés aux institutions, peu nombreux mais vastes et de densité plus faible.



Les îlots **AD 12** et **AD 21** forment soutènement, ils sont très fragilisés par le travail de sape des eaux telluriques et pluviales. Sur les schémas ci-dessus sont reportées les courbes de niveau sur l'emprise du quartier (à gauche) et la position de ces deux îlots (à droite). Le rond bleu cerclé de rouge correspond à la place de la Révolution Française qui forme le point bas du secteur, dans lequel aboutit la rue du Ruisseau.



Ci-contre la batterie de 8 avaloirs prenant en charge les eaux pluviales de l'ensemble du bassin versant du quartier St Jacques dont le point bas se situe sur la place de la Révolution Française.

Place de la Révolution Française

Cette typologie dite de « *lotissement médiéval* » concerne 45 îlots (près de 85%). Néanmoins, rapportés à l'emprise globale du quartier ces îlots ne représentent plus qu'un peu plus de 40% de la surface des îlots eux-mêmes.

Le reste concerne la voirie et espaces publics pour 3 hectares (sensiblement 20% du quartier).

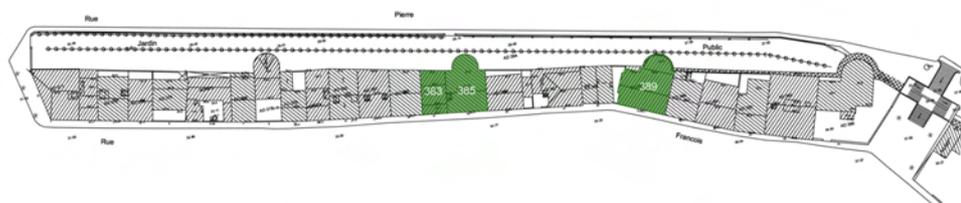
On trouve donc une organisation spécifique dans les cas suivants :

- Arasement du rempart nord : en 1904 la cession par l'Etat à la commune de cet ouvrage modifie les contours de la ville. Les démolitions qui s'achèvent en 1906 permettent de lotir ces secteurs. Contrairement au centre dense où des opérations d'immeubles bourgeois d'inspiration néo-classique se succèdent, cette partie, plus étroite et contrainte par la topographie trouve une urbanisation résidentielle sur la base de maisons individuelles mais aussi de quelques immeubles de rapport (3 cas identifiés en tant que tels à l'origine).

Cette disposition est heureuse car elle assure une transition aérée avec les fronts d'îlots conventuels dont l'armée a pris possession un siècle plus tôt.

Plus loin le lotissement médiéval exprime une densité excessive qui contraste singulièrement.

- **AD 01 : lotissement de logements privés**, d'emprise globale de 4 730 m² dont 1 860 correspondent au jardin des remparts (parcelle AD 01-394) au nord.



Ilot AD 01 isolé sur le cadastre actuel et montrant la typologie des habitats individuels et collectifs (en vert).

- Institution - MH : l'emprise est donc très conséquente en comparaison avec les îlots d'habitation :

- **AD 02 : Couvent des Dominicains** (actuelle caserne Mangin, qui abandonne progressivement les lieux et dont une partie accueille désormais les archives municipales), chapelle du Tiers-Ordre, caserne Galliéni (devenu musée) et enfin ancien évêché appelé à devenir le musée de la Sanch, la ville ayant procédé à l'acquisition du bâtiment.

Emprise : 2.1 hectares

Le flanc sud de l'îlot est privé : moitié pour des immeubles de rapport bâtis au XIXe siècle, moitié pour une maison de retraite

L'ensemble, conservé dans son aspect d'origine, représente plus de 2 hectares dont une partie forme le domaine public (le long de la rue Rabelais).



o **AD 03 : couvents des Minimes et des Carmes Déchaux.**

Le couvent des Minimes est resté dans son état initial à l'exception notable de ses jardins qui ont évolué vers des aménagements minéraux. Il est propriété de la ville qui l'aménage au profit du centre permanent de « Visa pour l'Image ».



Le couvent des Minimes vu depuis la parcelle AD 03-08.



Aménagements du cloître.

En revanche la partie orientale de l'îlot est composée d'habitations privées bâties au XIXe siècle autour du couvent des Carmes Déchaux St Joseph et dans le bâtiment lui-même. Les transformations et évolutions sont profondes. Les constructions érigées au XXe siècle (AD 03-445) ont été récemment démolies permettant de rendre une perception complète de l'arrière du couvent. Ces espaces récupérés sont néanmoins physiquement reliés et dépendants du couvent des Minimes pour des raisons de maîtrise foncière.



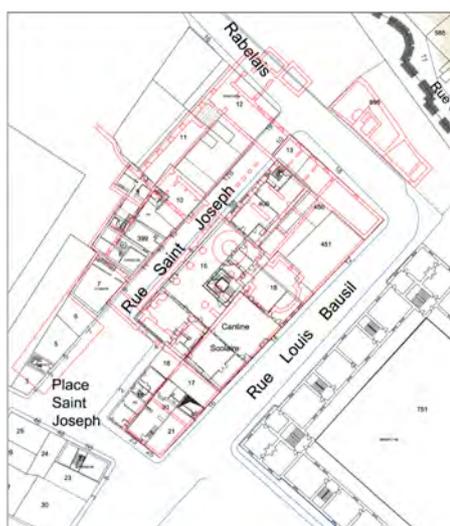
St Jacques AD 03-12 et 444 (dr).



Ilot AD 03 : sur le cadastre de 1820,



isolé sur le cadastre actuel.



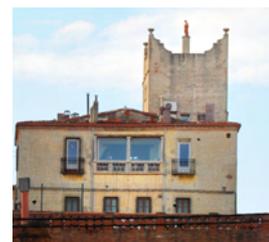
Le plan ci-contre superpose le plan initial du couvent des Carmes Déchaux (en rouge) sur le cadastre actuel (en noir).

Il met en évidence :

La percée réalisée pour la rue St Joseph

La démolition des écuries pour ouvrir sur la rue Rabelais

Les structures réutilisées pour les constructions aujourd'hui visibles



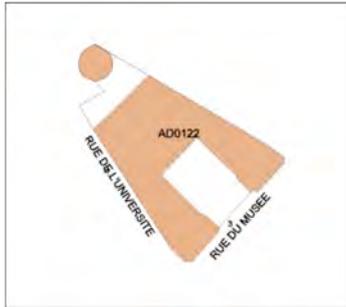
L'îlot représente près de 7 900 m² d'emprise dont les deux tiers constituent le couvent des Minimes.

- **AD 11** : **ancienne** et désormais **nouvelle Université** (novembre 2017), les archives municipales émigrant vers le couvent des Dominicains.
Emprise : 1 300 m² environ.



XVIIIe : Université historique (dôme orangé)
 XIXe : Tissu urbain dense (à gauche, enduit jaune)
 XXe : Médiathèque (B. Cabanne et J. Outier architectes, 1988)
 XXIe : Université (Nebout architecte, 2017)

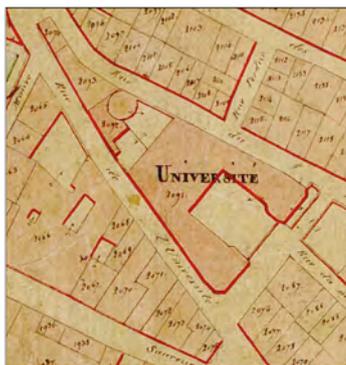
*4 siècles d'architecture et 3 quartiers au contact :
 La Réal, St Jean et St Jacques.*



Ilot AD 11 isolé sur le cadastre actuel.



Nouvelle (ilot AE 11) et ancienne (ilot AD 11) universités.

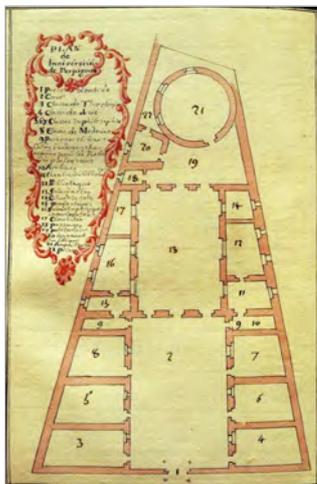


Ilot AD 11 plan de 1820

Les constructions enchâssant l'ancien amphithéâtre d'anatomie ont été démolies sans que la continuité morphologique de la rue soit maintenue.



Cliché Ville de Perpignan - 1^{er} juin 2014



Plan de l'Université.

L'ilot vu vers le sud-est, avant la construction du nouveau bâtiment de l'Université adossé à la médiathèque (à droite). A gauche la rue du Four St Jacques, à droite la rue de l'Université aboutissant sur la rue Fontaine neuve dont le triangle forme le parvis de la nouvelle université (cliché ci-dessus). Dans le cadre de son extension il conviendra de se poser la question de son échelle qui est abordée dans l'OAP n°4 « St Sauveur ».



Gravure – BNF, gallica.

On trouve donc une organisation spécifique dans les 7 autres cas :

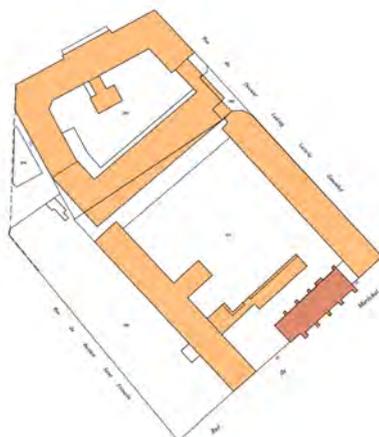
- **Institution - MH** : l'emprise est dès lors conséquente. Les îlots sont en périphérie du quartier :
 - **AL 35** : **ancien couvent des Franciscains** [XIIIe-XIVe trace : **ND des Anges** (MH)] devenu Hôpital militaire puis équipements (La Poste et Services du Conseil Départemental). Il s'agit de l'îlot de plus grande emprise du quartier (1.38 ha).



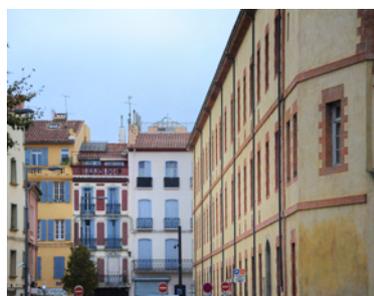
Ilot AL 35 (état XIXe s.)



AL 35 – Vu depuis les couvertures d'AK 05-40 – Au fond, La Poste.



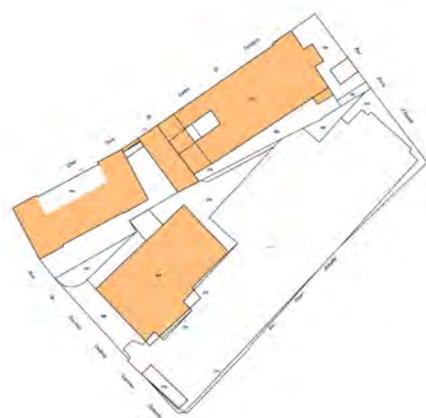
Ilot AL 35 (cadastre actuel).



Depuis la rue Zamenhoff, vue de la rue Foch. A droite l'ancien Hôpital Militaire.

Cet îlot conserve sa morphologie originelle en occupant la périphérie. Son gabarit s'inscrit dans le tissu environnant de même que la rigueur militaire des percements de ses imposants bâtiments.

- **AL 20** : **ancien collège Pi** (puis lycée Arago) devenu équipements (Tribunal et Palais Consulaire, parc de stationnement aérien et souterrain Arago) mais aussi loti : Tour Arago, d'initiative publique.

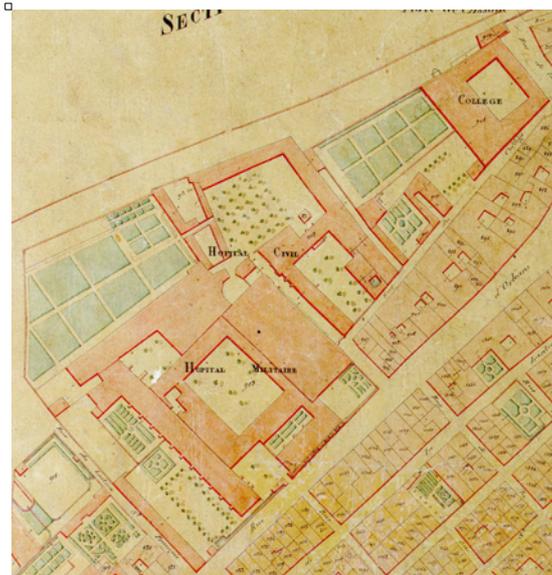


Ilot AL 20 (cadastre actuel)



AL 20-367 – La Tour Arago

Archétype local de l'urbanisme de dalle en vogue au milieu des années 70 et figure de proue de la place Arago cet ensemble déstructuré mérite une requalification à la hauteur de sa position dans la ville. Le parc de stationnement souterrain est étendu sur la dalle, au milieu du cheminement piétonnier public. Cet îlot poursuit dans sa partie septentrionale l'enchaînement de bâtiments publics longeant les quais de la Basse depuis le Castillet jusqu'au Lycée Arago.



Ilots AL 20 & 35 - Plan de 1820

Sur ce plan les deux îlots actuels n'en forment qu'un, structuré autour des deux hôpitaux civil et militaire et du collège.



AL 20-195 –

Palais de Justice, façade sur la place Arago.



AL 20-441 – Palais Consulaire

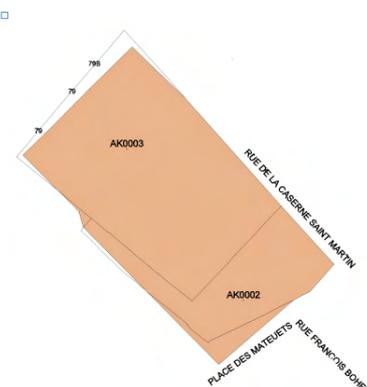
- o **AK 02 : ancienne caserne St Martin** (XVIIe s.) puis équipements (Conservatoire de Musique et parc de stationnement souterrain St Martin).



Conservatoire de Musique à Rayonnement Régional
Woginski-Amadeo architectes (1985) – Restructuration 2015.



Caserne démolie fin 1973.



Ilot AK 02 (cadastre actuel).



Cadastre 1820



Plan de 1691.

Au contraire du précédent cet îlot est détruit par rapport à l'environnement immédiat. Il marque une rupture si ce n'est une transition avec les immeubles de la rue des Jotglars construits dans les années 1970.

- **AK 43 : ancien couvent de la Merci** devenu équipement (services de la Ville) mais aussi loti (parcelles privées, y compris pour le couvent lui-même).



Ilot AK 43 (cadastre actuel)



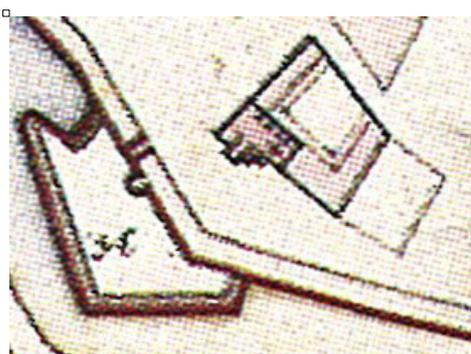
Vue de la partie méridionale de l'ilot (1^{er} plan parcelle 516)



Ilot AK 43 (1820)



AK 43-617



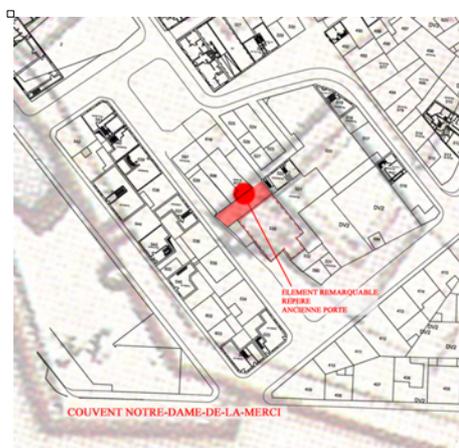
Ilot AK 43 (1691)



AK43-617 - Vestiges



Les bâtiments du couvent bâtis au début du XIII^e siècle dans le prieuré de St Martin ont été démolis en 1971 et vendus en suivant. Des vestiges intéressants subsistent dans la parcelle 617 dont le portail de l'église ouvrant sur une pièce voûtée, ancienne travée de l'église des Mercédaires (ci-dessus).



Superposition sur le fond de plan « Atlas du Roy » de 1691 du plan des RdC actuels. Ce document montre (en rouge) la position des vestiges de l'ancienne église dont les contours forment désormais la parcelle 530 (ci-dessous).



- **AK 15** : bien que l’amorce d’un réseau viaire existe pour un découpage plus conforme (impasses Luc Dagobert et des Maçons, passage rue de l’Hôpital) :
 - Ici l’ancienne institution du cœur d’îlot a évolué vers une privatisation complète. Son ampleur a entraîné une géométrie complexe afin d’en desservir plusieurs parcelles :
 - 496 et 510 par l’impasse Dagobert,
 - 497, 498 et 499 par l’impasse des maçons qui a fini par être privatisée (porte sur la rue)
 - 579, 594, 595, 621 et 622 par le passage de l’Hôpital qui est une entrée d’immeuble, imperceptible depuis la rue.



AK 15 Impasse Dagobert surplombé par la parcelle 514.



AK 15 Impasse des maçons parcelle 488



Ilot AK 15 (cadastre actuel)



Ilot AK 15 (1820)



Ilot AK 15 – (1691)

- **AL 22** : de découpage plus important et plus récent. La partie arrière de l’îlot a évolué essentiellement au XXème siècle, les bâtiments militaires étant conservés au prix de lourds remaniements.



Ilot AL 22 (cadastre actuel)



Ilot AL 22 (1820)



Ilot AL 22 (1691)

Topographie :

- **AK 14** : îlot triangulaire de simple épaisseur (maisons de ville ou petit immeuble de rapport), loti au XXe siècle. On y trouve l'un des escaliers urbains de la ville qui met en relation le quartier des Baléares et St Mathieu entre les parcelles 464 et 465.



St Mathieu AK 14-464



Escalier rue Dugommier

Îlot bâti tardivement sur la trace d'anciens jardins.



îlot AK 14 (plan de 1847).



îlot AK 14 (cadastre actuel).

La Réal – 30 îlots [repérage INSEE : AE, AH (partiel) et Ai] – Emprise : 11,20 hectares

Quatre axes irriguent le quartier : les rues Grande et Petite la Monnaie à l'Ouest, les rues Grande et Petite la Réal à l'Est.

La morphologie est également médiévale : îlot à double épaisseur de forme allongée. L'orientation générale est indifférente, en cohérence avec la topographie, l'épaisseur de deux ordres : 20m ou 30m

Cette typologie concerne 22 îlots (près des trois quarts).

Plusieurs sont de simple épaisseur (AE 15, AE 16 et Ai 21) d'autres de géométrie plus complexe combinant simple et double épaisseur.

L'îlot Ai-31 est par exemple considéré par l'INSEE comme une entité, il peut être analysé comme l'accolement d'un îlot de double épaisseur avec un second de simple épaisseur, séparés par une voie (rue Dom Brial).



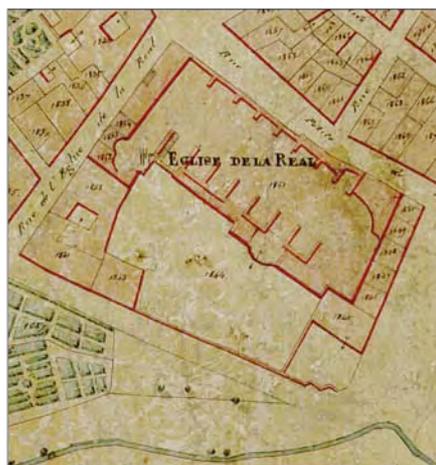
Rue Grande la Réal, vers le SE



Lotissement médiéval sur le cadastre actuel.

On trouve donc une organisation spécifique dans les 8 cas suivants :

- Eglise et couvents – (MH) : l'emprise est conséquente.
 - Ai 17 : église La Réal, lotie dans ses périphéries sud-est et nord-ouest. Initialement occupée sur son flanc sud-ouest par les parcelles actuelles 289-290, 297 et 298 aujourd'hui. Surface : 4 200 m².



Îlot Ai 17 sur le cadastre de 1820.



Îlot Ai 18 isolé sur le cadastre actuel.

Peu d'évolution hormis les constructions précaires de la cour méridionale de l'église en périphérie partielle, destinées aux associations paroissiales. Les hôtels particuliers de l'angle sud-ouest correspondent à d'anciennes possessions cléricales.

- o **Ai 18 : couvent Ste Claire**, devenu prison après la Révolution et dont la partie orientale de l'emprise est lotie soit plus de la moitié.



Îlot Ai 18 sur le cadastre de 1820.



Îlot Ai 18 isolé sur le cadastre actuel.

Principalement desservi par les rues situées au nord (Derroja et Grande la Réal), deux impasses complètent le réseau viaire de l'îlot en raison de ses dimensions mais aussi de la topographie.

Les impasses :



Grande la réal



de l'Eglise la Réal et son mur de soutènement avec barbacanes en fond d'impasse.



La création formelle de la rue Remparts la Réal et le lotissement de ses côtés favoriseront le redécoupage du fond de l'îlot et la construction d'immeubles d'habitation d'architecture banale réalisés dans les années 1960-70.

L'Ouest de la parcelle est désormais occupé par des bâtiments du Conseil Départemental.

L'îlot comportait initialement deux plateaux distincts correspondant au couvent et ses jardins (partie occidentale) et aux hôtels particuliers de la rue Grande la Réal dont les arrières sont des jardins probablement organisés en terrasses compte tenu de la déclivité.



Ai 18-305 : Hôtel particulier (à gauche) et soutènement de ses jardins en mitoyenneté avec ceux du couvent.

- **AH 36** : **couvent St Sauveur** devenu école Normale et désormais partiellement université mais aussi collège Jean Moulin. La frange sud-est a été entièrement privatisée au XIXe siècle.



Îlot AH 36 sur le cadastre de 1820.



Îlot AH 36 isolé sur le cadastre actuel.

L'un des îlots du centre historique de Perpignan ayant probablement subi le plus de transformation au cours des deux derniers siècles.

Les traces de **l'ancien couvent St Sauveur** sont fragmentaires en raison d'affectations successives concernant le centre de l'îlot et notamment avec la création de l'École Normale d'Instituteurs à la fin du XIXe siècle.



La vignette ci-contre montre la superposition du plan initial du couvent (XVIIIe) sur le relevé des RdC (sur le fond cadastral). Il pointe **en rouge** les éléments remarquables originels toujours en place
L'église (parcelles 521 et 29),
Le clocher (parcelle 27),
La fontaine (en sous-sol de la parcelle 520).

Le cloître est destructuré en raison de la démolition de son flanc occidental dont l'emprise est disponible à la reconstruction de manière imposée.

PARTIE BASSE (nord)



Parcelles 521 sud (g.), 520 (centre) 521 nord : un pont entre La Réal et St Jacques : nouvelle Université.
Emmanuel Nebout, architecte (2017)

La construction de l'école primaire Victor Hugo devenue plus tard collège Jean Moulin dont la restructuration a été menée à la fin du siècle dernier a achevé sa périphérie.

PARTIE HAUTE (sud-est)



Parcelle 518 : Collège Jean Moulin. Léon Bailly, architecte (1895) Parcelle 439 : collège Jean Moulin.

La dimension de l'îlot AH 36 (plus d'1.5 ha, 65 parcelles, le plus important du quartier) et sa position en périphérie du centre dense expliquent ces évolutions.

L'implantation de l'Université de Droit perpétue la vocation dédiée à l'enseignement de cet ensemble dont la topographie complexe impose à l'instar des îlots Ai-15 et AK-15 une distribution périphérique complétée d'impasses.

Il ne reste plus de trace des jardins de l'enclos conventuel.

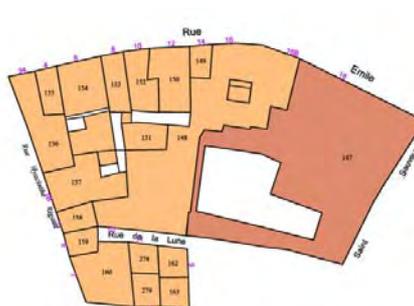
- Tissu médiéval complexe dans lequel l'Hôtel particulier s'impose à partir de la fin du XVI^e siècle en réunissant plusieurs parcelles. Cohabitent ici des géométries et des échelles de grandes variétés concourant à des oppositions. Les Hôtels particuliers installent leurs espaces de représentation à cœur ou en fond d'îlot afin de trouver la lumière et le calme que les rues étroites et bordées de hauts bâtiments ne peuvent procurer.

Des cours et des jardins offrent ainsi des espaces de respiration appropriés dont seuls les bâtiments conventuels bénéficiaient.

- **AE 12** : restructuré autour de ce que sont aujourd'hui l'Hôtel Pams (AE 147) et la maison Holtzer (AE 148). À eux deux, ces hôtels particuliers investissent près des deux-tiers de l'emprise. On peut penser qu'ils se sont frayé un chemin sans ambages à travers un parcellaire modeste.

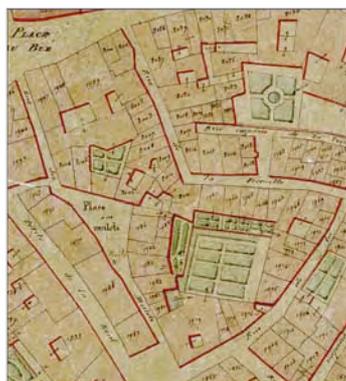


Îlot AE 12 sur le cadastre de 1820.



Îlot AE 12 isolé sur le cadastre actuel.

- **AE 14** : îlot en forme de papillon dont chaque aile dispose à cœur d'une cour centrale issue des jardins des deux hôtels particuliers les plus importants (parcelles 206 et 275). Ces bâtiments qui ont depuis fait l'objet de redécoupages sont flanqués d'immeubles mono-orientés. Si la forme diffère de l'îlot précédent le mécanisme de production n'en est sans doute pas éloigné.



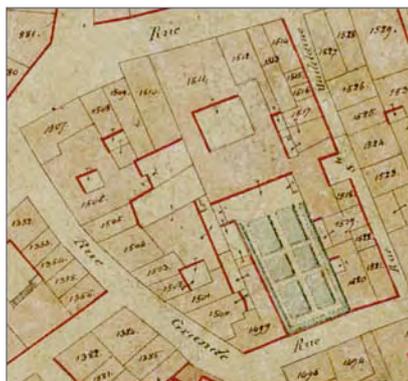
Îlot AE 14 sur le cadastre de 1820.



Îlot AE 14 isolé sur le cadastre actuel.

Il serait judicieux de procéder à son analyse archéologique. Sa forme atypique pourrait être issue d'un tissu antérieur à celui des îlots médiévaux du XIII^e siècle.

- **Ai 04** : organisé en deux parties (Est et Ouest) dont la direction générale est donnée par l'Hôtel particulier Ai 04-11 qui en occupe la partie centrale et dont le cadastre napoléonien met en évidence le caractère traversant par un jardin jusque dans la rue St-Mathieu. Cette partie a aujourd'hui laissé place à un immeuble de rapport (Ai 04-16).



Îlot Ai 04 sur le cadastre de 1820.



Îlot Ai 04 isolé sur le cadastre actuel.

Placé en tête de proue de la rue des Augustins cet îlot jouit d'une position de choix au carrefour des quartiers La Réal, St Mathieu et St Jean. Il s'agit d'une forme simplifiée (de géométrie moins savante) mais de même inspiration.

- o **Ai 15** : de grande complexité géométrique il nécessite l'apport des impasses de Jérusalem et Marivaux pour la distribution parcellaire. Structuré autour de 4 hôtels particuliers (153-155-157 et 172) s'étant installés en lieu et place de bâtiments médiévaux



Îlot Ai 15 sur le cadastre de 1820.



Îlot Ai 15 isolé sur le cadastre actuel.

- o **Ai 16** : assimilable à un îlot en « L » dont les bâtiments étaient traversants. Cet îlot fait preuve de stabilité morphologique en périphérie. L'Hôtel particulier de la parcelle 521 a en effet été lourdement remanié à cœur d'îlot. Les façades sont ainsi banalisées et des garages ont été réalisés en sous-œuvre du jardin, cette parcelle reste néanmoins l'élément principal de l'îlot.



Îlot Ai 16, angle occidental



Îlot Ai 16 sur le cadastre de 1820.



Îlot Ai 16 sur le cadastre actuel.



Organisation de la parcelle Ai 16-521.

1.1.3 L'éclairément

Sur ce chapitre on se reportera à l'OAP habitat qui développe cette question fondamentale mettant en jeu la salubrité et le confort de vie

En dehors de l'enveloppe périmétrale de l'îlot qui en offre la source principale, l'éclairément des locaux est assuré de plusieurs manières selon leur statut et les possibilités physiques nées des contraintes parcellaires (géométrie, topographie, mitoyenneté) mais également de leur évolution. Il peut s'agir de cours, privées ou partagées, de jardins, de courettes ou puits de jour. Dans ce dernier cas des lanterneaux peuvent abriter l'espace des intempéries (c'est le cas des escaliers encloisonnés). En revanche la ventilation s'y opère dans de moindres conditions. Quand il n'est pas possible d'utiliser ces dispositions les pièces deviennent aveugles ce qui engendre le développement des alcôves, pièces pas ou mal éclairées par des seconds jours.

L'analyse de l'existant montre le déficit chronique d'éclairément des logements, y compris pour des immeubles de grande valeur. La lumière devient une denrée rare au pays du soleil.



Les toits de St Mathieu vus depuis le Palais des Rois de Majorque.

La symphonie des verrières.



St Mathieu AK 24-116. La lumière à tout prix.



La Réal Ai 08-75. La lumière a un prix.

I.1.3.1 Les cours privatives

Réservées aux immeubles bourgeois de taille imposante, elles sont peu nombreuses sur le territoire étudié qui a eu à connaître une forte pression démographique dans une surface longtemps figée.

Ces espaces sont le plus souvent réglés, carrés, et une, deux, parfois trois fenêtres sur chacun des côtés permettent d'éclairer les pièces. Contrairement aux puits de jour, les pièces nobles y trouvent leur lumière, ventilation mais également le calme d'un espace protégé par l'épaisseur des corps de bâtiments. Ces cours desservent les escaliers principaux qui débutent après les séquences successives fonctionnant comme de véritables chambres de décompression depuis la rue et son agitation.



La Réal Ai 28-300



La Réal Ai 21-56

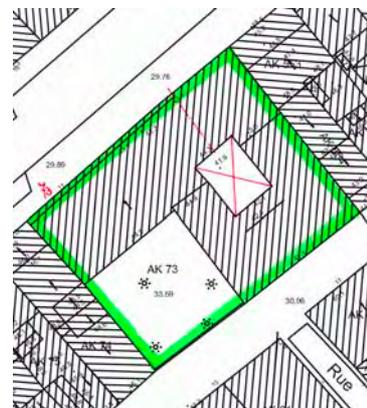


La Réal Ai 16-266

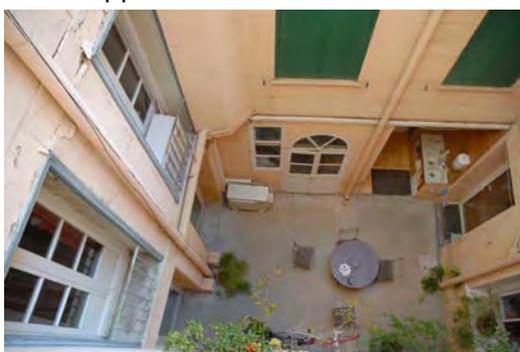
Ces espaces nobles profitent à une même propriété et autorisent ainsi un décor et des matériaux montrant l'aisance du maître des lieux.



St Mathieu AK 06-73



Au fil du temps, des évolutions sociologiques et de leurs conséquences en découpages en appartement ces cours deviennent des espaces partagés entrant dans la copropriété.



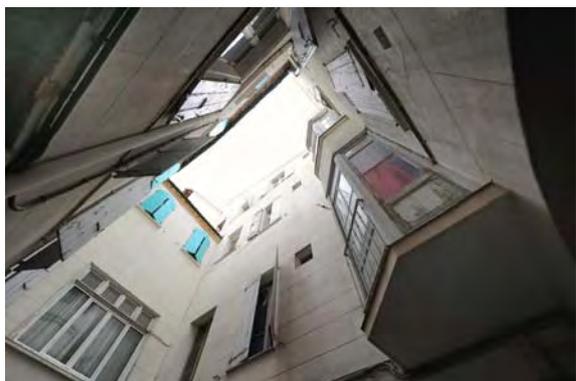
La Réal Ai 08-67



La Réal Ai 04-03

I.1.3.2 Les cours communes

Sur un modèle équivalent les immeubles de rapport peuvent être conçus et distribués depuis ces cours. Elles sont souvent le prétexte à mettre en scène des espaces de distribution : escaliers, galeries auxquels est apporté un soin architectural particulier.



La Réal Ai 20-435



La Réal Ai 23-196 -



La Réal Ai 12-107



La Réal Ai 08-67



La Réal Ai 08-66



Ilot Ai 08 – Position des cours des parcelles 67 (à gauche) et 66 (à droite).

A l'intérieur d'une même propriété les prises de jour peuvent également s'opérer sur un espace secondaire : la cour prend alors la forme d'une courette et ne sert plus qu'à l'éclairage. Dans ce cas la distribution et le passage sont en général intérieurs.

Les chambres et les espaces de service trouvent ici leur lumière, les pièces de vie restant sur la façade principale.



St Mathieu AK 45-50 (sans vis à vis)



St Mathieu AK 45-52



St Mathieu AK 45-62



La Réal Ai 31-38

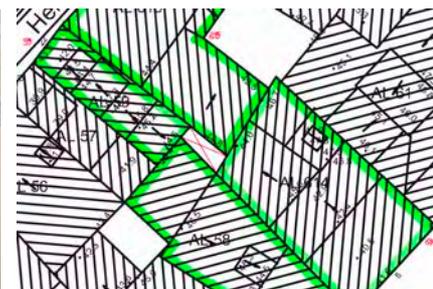
Dans certains cas les cours sont accolées (muret de séparation) ou partagées (grillage en copropriété).



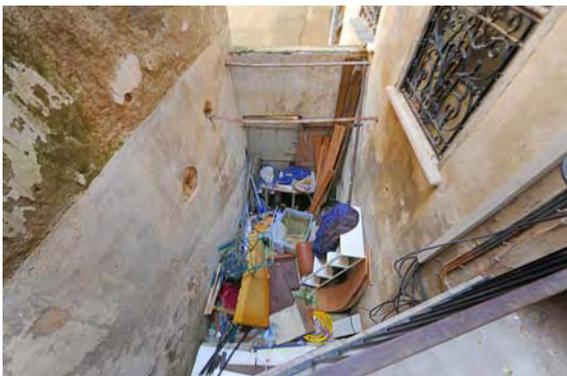
St M. AK 17-533



St Mathieu AK 45-59 (mur séparatif)



AK 45-59. Repérage de la cour sur le cadastre



La Réal AE 12-157 3 bâtiments : 153-154-157

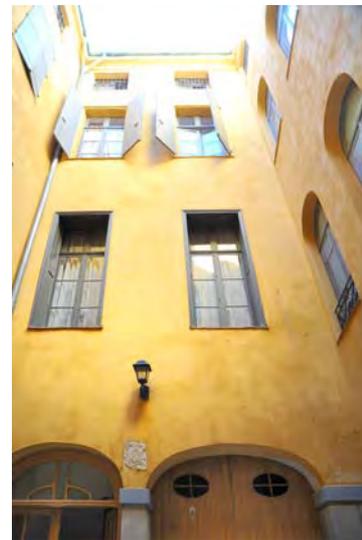


St Mathieu AK 15-577 même bâtiment. Copropriété.

Elles peuvent également être mises en commun (façades en vis-à-vis) offrant ainsi une mutualisation de la lumière et de la ventilation mais aussi des vues.



St Mathieu AK 45 (vis-à-vis entre 615 et 61)



La Réal AE 14-206 2 bâtiments : 199 et 206



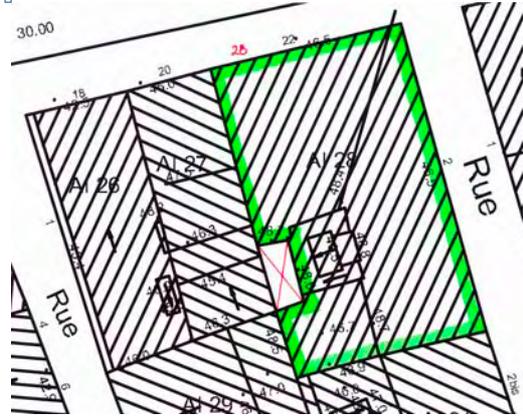
Elles peuvent enfin prendre l'aspect d'espaces techniques permettant la ventilation et la prise de jour pour des pièces annexes. L'accès devient secondaire, les dimensions diminuent entraînant exigüité et vis-à-vis, voire face-à-face directs.



La Real Ai 04-11 - Pavés de verre
Une seule parcelle.



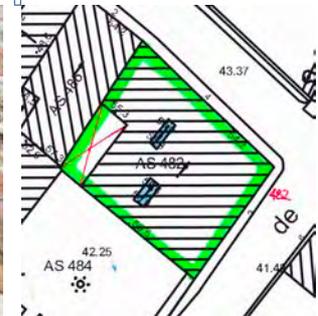
La Réal Ai 05-28 Exemple de courette privative technique réservée à la seule parcelle.



Dans l'exemple ci-contre le bâtiment de dimensions imposantes trouve une bonne qualité d'éclairage car il échappe à la combinaison des trois facteurs pénalisant. La parcelle d'angle dispose d'une courette privative. Les prises de lumière en toiture ne sont ainsi que des appoints de confort pour le dernier niveau.



St Jacques AS 25-482 Exemple de courette privative technique réservée à la seule parcelle.



Fréquemment les réseaux gravitaires transitent dans ces couloirs techniques verticaux et l'espace devient l'enjeu de l'éclairage. A l'image du printemps de la renaissance, les ouvertures éclosent, souvent de manière sauvage. Les dimensions restent faibles, parfois 1 m², rarement plus de 20 pour un espace dont l'accès à RdC n'est pas toujours assuré depuis les communs.



La Réal Ai 04-15 :
3 bâtiments : 07-12-15



La Réal Ai 04-04 : 2 bâtiments : 04-07
Cas d'ouvertures pratiquées de manière sauvage



St Mathieu : AK 45-52.

I.1.1.3 Les puits de lumière

Contrairement aux précédents ces espaces sont **abrités des intempéries**, ils éclairent des pièces secondaires ou des escaliers.

Les verrières ventilées naturellement :

Par un chapeau en surplomb



La Real Ai 16-282



La Real Ai 05-32



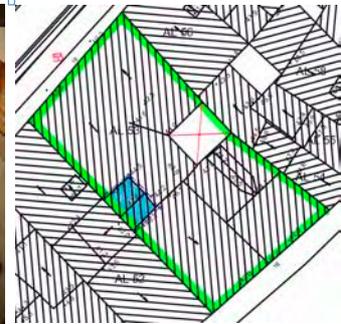
Ou décollé :



St Mathieu AK 45-53 (vue extérieure)



(vue intérieure) sur l'escalier



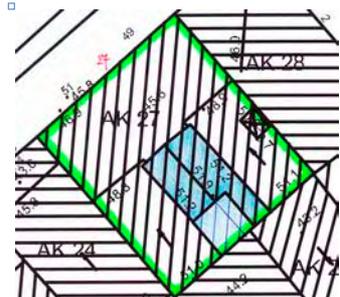
Repérage sur le plan cadastral.



St-Mathieu AK 04-27



Dans cet exemple intéressant et original, deux espaces communs sont mis en communication en partie haute, au niveau de l'étage le moins noble (ci-contre, à gauche). Il est impossible de percevoir l'existence de la cour de service (ci-dessus à droite) avant d'atteindre le dernier palier servi. L'apport lumineux reste faible et se cantonne à des pièces de service.



Par des ouïes maçonnées



La Real Ai 19-397



La Real Ai 22-216 : depuis l'intérieur



depuis les couvertures



La Real AE 23-230 combiné avec des tabatières.



La Real AE 12-156



St Mathieu AK 06-69

Ces verrières sont équipées de vitrages simples et nécessitent donc des protections aux chocs mécaniques, elles disposent ainsi de filets métalliques à simple torsion.



St Mathieu AK 08-91



Depuis La Réal Ai 18-310



St Jacques AH 12-266

Exemple de deux verrières en proximité montrant les fixations des mailles grillagées et la maille elle-même.

Plus récemment, la technologie de fabrication des verres évoluant, des vitrages armés (maille métallique dans l'épaisseur du vitrage) sont apparus. Ils laissent désormais place aux vitrages feuilletés en simple ou double épaisseur qui permettent un meilleur éclairage et une sécurité renforcée.



La Réal Ai 31-50 Verre armé vue extérieure



vue intérieure.

On peut noter d'une manière générale l'état très dégradé de ces verrières qui expose le public à des chutes de produits divers

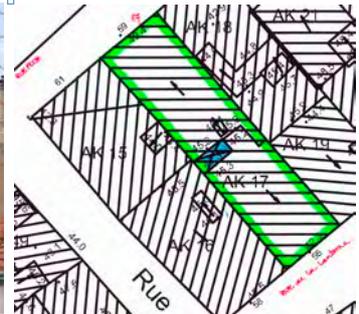
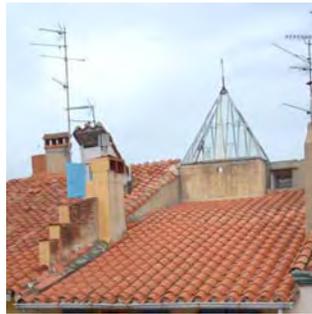
Par des châssis mobiles



St Mathieu AK 05-39 : vue depuis l'intérieur, depuis les couvertures.

La Réal Ai 08-66 – volets bois intérieurs.

Elles peuvent être l'objet d'édicules élégants :



St Mathieu AK 04-17 :

vue depuis l'intérieur,

depuis les couvertures.

Le lanterneau éclaire la cage d'escalier positionnée au centre du bâtiment et desservant les deux corps de bâtiment de cette parcelle traversante. Cette organisation est usuelle, voir ci-après le chapitre « second-jour ». Les parcelles disposent ainsi de deux entrées distinctes. Il convient toutefois de noter que ce type de parcelle en lanière reste en nombre limité.



AK 04-17 : rue Foch (g.) de la lanterne (dr.).



St Mathieu AK 08-247 : chapelle Eglise (1)



La Réal Ai 19-378 : ventilation basse par larges débords.



Chapelle Eglise (2)

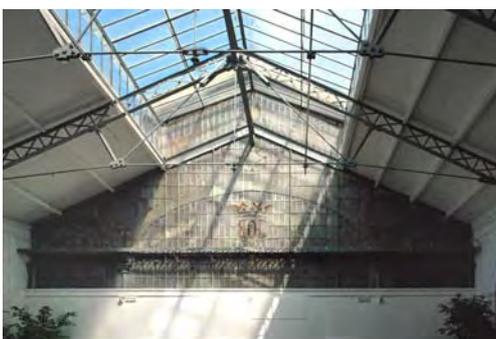
Voire d'œuvres architecturales :



St Jean AE 11-282 : vue intérieure



vue extérieure : détails de la structure.



La Réal AE 12-147 : Hôtel Pams, 1ère usine Job.



Verrière des ateliers.



La Réal AE 12-147 : Hôtel Pams, vestibule. Un disque de lumière coiffé d'un contre-lanterneau que l'on devine au-dessus.

Enfin dans certains cas, limités, ces verrières peuvent être positionnées en partie inférieure d'un puits de jour afin d'éclairer un passage ou un local à RdC.



La Real AE 23-231



La Real Ai 24-179

Dans les immeubles plus modestes l'emprise de ces verrières se réduit avec celle des cages d'escalier. Cela est prétexte à des dispositions de nature variée qui s'achèvent dans la modestie des dimensions avec la tabatière, généralement destinée aux accès vers les couvertures depuis un comble.



St Mathieu AK 29-399 verre armé



St Mathieu AK 04-24 – Tuiles de verre

L'emploi de tuiles de verre relève de pratiques contemporaines exceptionnelles et qui doivent le rester.



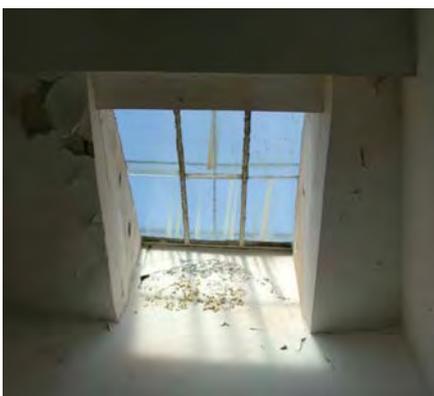
La Réal Ai 13-129



St Mathieu AK 28-265



La Réal Ai 21-55



La Réal Ai 15-160



La Réal Ai 29-405



St Mathieu AK 10-412 - Tabatière

I.1.3.4 Le deuxième jour

Il n'est pas rare que les verrières coiffent des espaces sur lesquels ouvrent des fenêtres, éclairant ainsi des pièces de vie. Cette typologie vaut pour tous les types de parcelles et bâtiments.

Parcelles traversantes



St Mathieu AK 06-74



fenêtres en second jour sur la cage d'escalier, développée autour d'un large noyau central.



Il s'agit dans ce cas d'une parcelle unique composée de deux immeubles distincts : un corps de bâtiment noble sur la rue principale (ici la rue Foch) et un plus modeste sur l'arrière (la rue de la Lanterne). La différence de traitement architectural entre les deux façades provient de l'emploi systématique des garde-corps du 3^{ème} niveau de la façade noble pour la façade arrière. On peut également noter la différence de soin dans l'entretien des deux façades selon leur position.

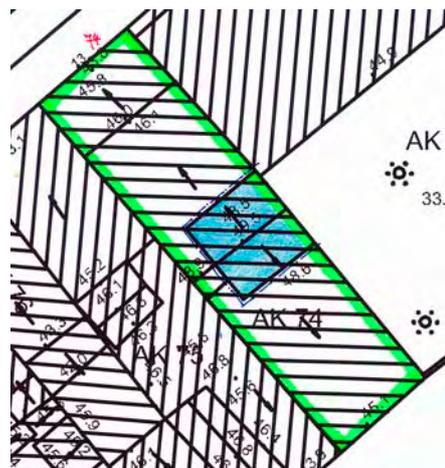
Ces remarques valent pour la grande majorité de ce type de parcelle dont le nombre reste toutefois limité.



St Mathieu AK 06-74, rue Foch

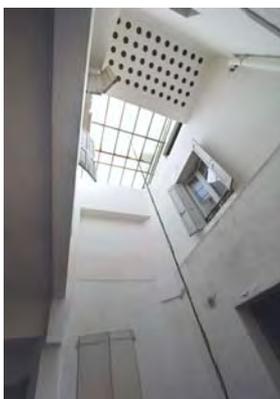


rue de la lanterne



Parcelle AK 06-74 – Plan cadastral.

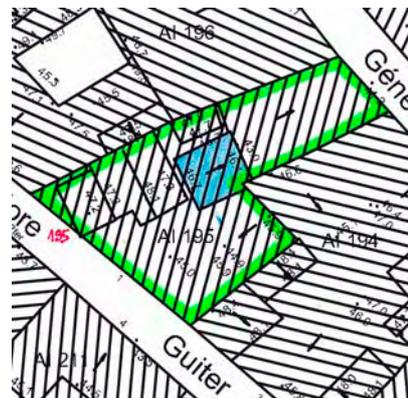
La surface de la verrière reste importante : sensiblement 20% de l'emprise foncière.



La Réal Ai 23-195 puits de jour



façade principale rue Guiter.



Parcelle Ai 23-195 – Plan cadastral.

Parcelles de grandes dimensions.



La Réal Ai 15-155



La Réal Ai 16-182



St Mathieu AK 08-249

Il n'est pas à exclure que ces espaces aient été équipés de verrières postérieurement et que des cours les aient précédées.

Parcelles mono-orientées.



La Réal Ai 15-170.
Verrière en position centrale



St Mathieu AK 34-241
Pavés de verre en terrasse



St Jacques AH 09-113 –
Verrière en fond de parcelle à son bénéfice unique.

Exemple de verrière en état de délabrement avancé, vitrages cassés n'assurant plus l'étanchéité du volume.



St Jacques AS 25-486 : puits de jour profitant à la seule parcelle 486.

Les courettes techniques sous verrière.



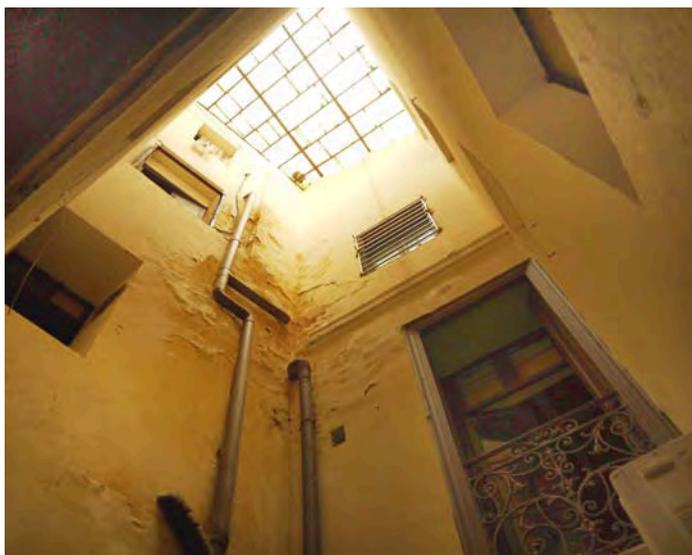
St Mathieu AK 06-71



Mathieu AK 11-573 depuis l'intérieur,



depuis les couvertures (orifices de ventilation obturés).



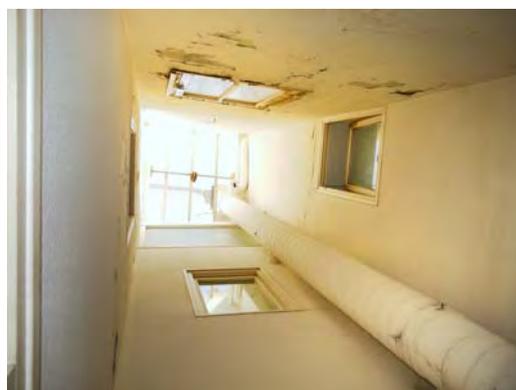
St Jacques AH 06-69



St Jacques AH 06-56



La Real Ai 08-75



La Real Ai 16-286 – Groupe VMC en toiture.



La Réal Ai 05-31
Ballons d'eau chaude en console,



verrière vue par-dessous



et depuis la toiture.

Ces espaces sont assimilables aux précédents dans le cas de leurs petites dimensions. Ils sont toutefois différenciés en raison de leur caractère technique, qui bien souvent l'est devenu au gré des besoins élémentaires des habitants de ces logements majoritairement précaires.

Il est à noter que l'ignorance, l'urgence, conjuguées aux moyens limités auxquels les occupants ont à faire face, peut les conduire à commettre des actes de mutilation des bâtiments. Cela remet en cause la pertinence même du PSMV dont les habitants n'en connaissent, très majoritairement, pas même l'existence. Les propriétaires-bailleurs ne semblent pas plus concernés par cet aspect qualitatif du cadre de vie que par les conditions sanitaires dans lesquelles les locataires sont hébergés. La dégradation du bâti s'opère ainsi sournoisement.



St Jacques AH 12-270 – **Florilège de désordres** :

- Chutes pour sanitaires
- Conduit de fumées pour chaudière,
- Climatiseur.



St Jacques AH 28-154
A fleur de peau



St Jacques AH 28-156
Distribution électrique

Ce constat traduit bien la nécessité d'adaptation du bâti pour des habitants en quête de conditions de vie décentes. La réponse est ici évidemment à l'opposé des attentes mais ne doit pas être ignorée ou raillée.

Toute forme d'indifférence repousse par ailleurs un peu plus loin la solution aux causes profondes et pire, en complique les voies de guérison.

Le chapitre suivant développe cette question.

I.1.3.5 Analyse spécifique.

Les quartiers Saint-Jacques et Saint-Mathieu sont conçus sur le même principe de lotissement médiéval, avec une grande régularité dans la trame urbaine, tandis que le quartier La Réal présente une morphologie variée.

Néanmoins la constante est celle d'une grande saturation de surfaces bâties dans les parcelles, avec un fort pourcentage de mono-orientation.

	<i>Parcelles</i>	<i>Saturées</i>	<i>Proportion</i>	<i>Mono orientées</i>	<i>Proportion</i>	<i>Vacances</i>
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 des îlots réguliers, posent le plus grand nombre de problèmes d'habitabilité. L'éclairage naturel du bâti s'opère 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.

État des lieux des parcelles classées 5 Bis à St Jacques.

Etude du parcellaire en bande, éclairage 1 face catégorie 5bis

La typologie ci-après est basée sur le recensement des 42 parcelles, en 5bis du **quartier St Jacques**, recensées sur les tableaux en annexe 2 à 4 de l'OAP Habitat, prenant en compte les largeurs de parcelles ne dépassant pas les 10 m sur rue.

Sur l'ensemble de ces parcelles mono orientées et de catégorie 5bis :

- 2% seulement des immeubles comportent des cours,
- 12% sont susceptibles de disposer d'espaces libres qui ont été construits ou fermés par des verrières (puits de jour),
- 81% s'éclairent par des puits de lumière de petites tailles, clos (vitrés en toiture). Dans ce dernier cas la lumière y est diffuse et la ventilation insuffisante, voire inexistante (voir le chapitre précédent).
- 5% ne sont pas renseignés (absence d'informations).

La ventilation et l'éclairage des logements restent ainsi problématiques au regard de la profondeur du bâti.

Concernant les puits de lumière, leur positionnement relève de l'aléatoire :

- 14 % des parcelles en disposent avec localisation au centre du bâtiment,
- 33% des parcelles en disposent avec localisation à l'arrière (endroit où la hauteur est la plus importante),
- 26% des parcelles en disposent avec localisation sur les escaliers (majoritairement sur des escaliers à retours),
- 17% des parcelles n'ont aucun apport de lumière supplémentaire.
- 10% ne sont pas renseignés (absence d'informations).

A titre d'exemple est présenté ci-dessous l'état actuel du rez-de-chaussée de l'îlot AD 06 à St Jacques, bordé par les rues Joseph Bertrand, d'En Calce, de l'Anguille et des Quinze degrés.

Le manque d'éclairage naturel aboutit à un habitat tel que présenté ci-dessous :



L'analyse détaillée et les potentialités de cet îlot sont développées dans l'OAP habitat. Il convient toutefois de préciser les raisons qui ont motivé ce choix.

En premier lieu l'îlot AD 06 comprend deux exemples de bâtiments classés 5 bis (parcelles 31 et 36) présentant des difficultés d'éclairage pour lesquelles des pistes doivent être envisagées.

En second lieu trois opérations groupées [parcelle 441 (anciens 44, 45 et 46)], [parcelle 440 (anciens 39 et 42)] et réhabilitations des parcelles 32 à 35 incluses, ont proposé des solutions pour améliorer l'habitabilité de ces logements par la création d'une cour et d'une verrière. La parcelle 34 qui comporte quatre niveaux sur RdC propose néanmoins une volumétrie en décalage avec le reste de l'îlot mais surtout avec les bâtiments de la tête d'îlot qui définissent et annoncent le front de la place du Puig avec élégance.

Il est possible enfin d'envisager la réhabilitation des parcelles 37-38 (adossées) mais aussi 40 et 41 (accolées) sur la base de la restauration des cours initiales, bâties avec le temps. Les parcelles 38 et 40 montrent en effet les traces d'anciennes façades arrières.



St Jacques AD 06-38

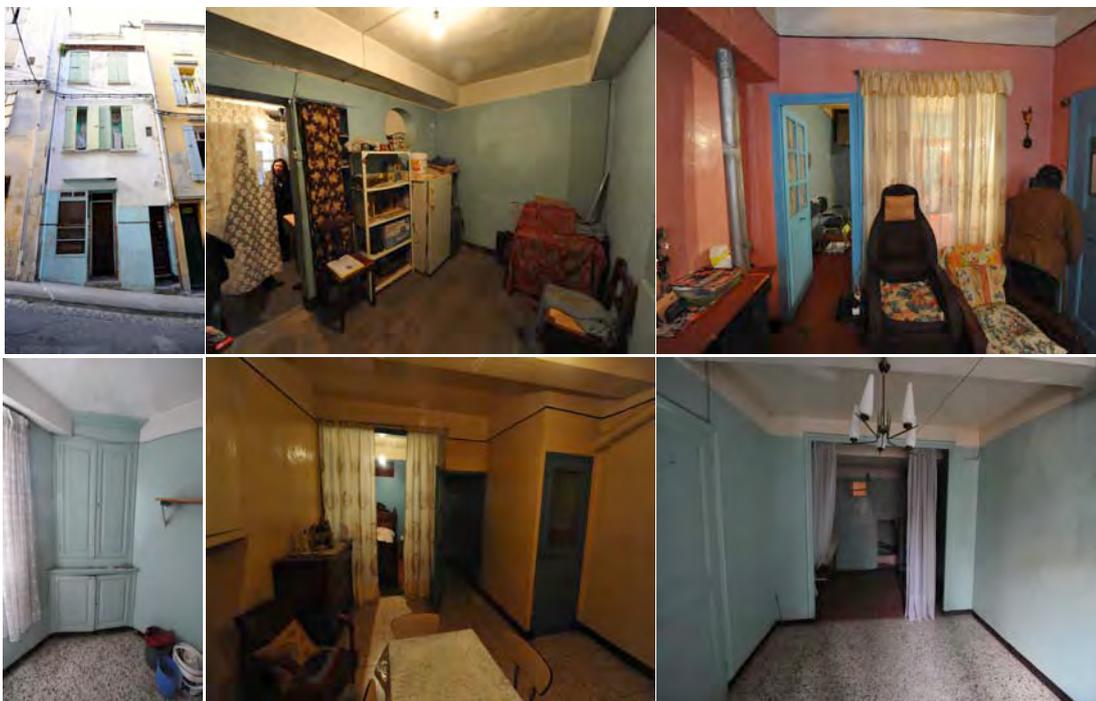


St Jacques AD 06-40



St Jacques AD 06-31
Verrière ronde de la cage d'escalier.

Cet état de fait, régulièrement constaté, aboutit à de graves défauts d'éclairage illustrés ci-dessous :



AD 14-240 (rue Joseph Denis) - Immeuble 5bis de deux appartements dont chaque niveau dispose de pièces de vie en second jour.



AD 07-52 : 1 logement par niveau dont la moitié des surfaces des pièces de vie est en second jour.

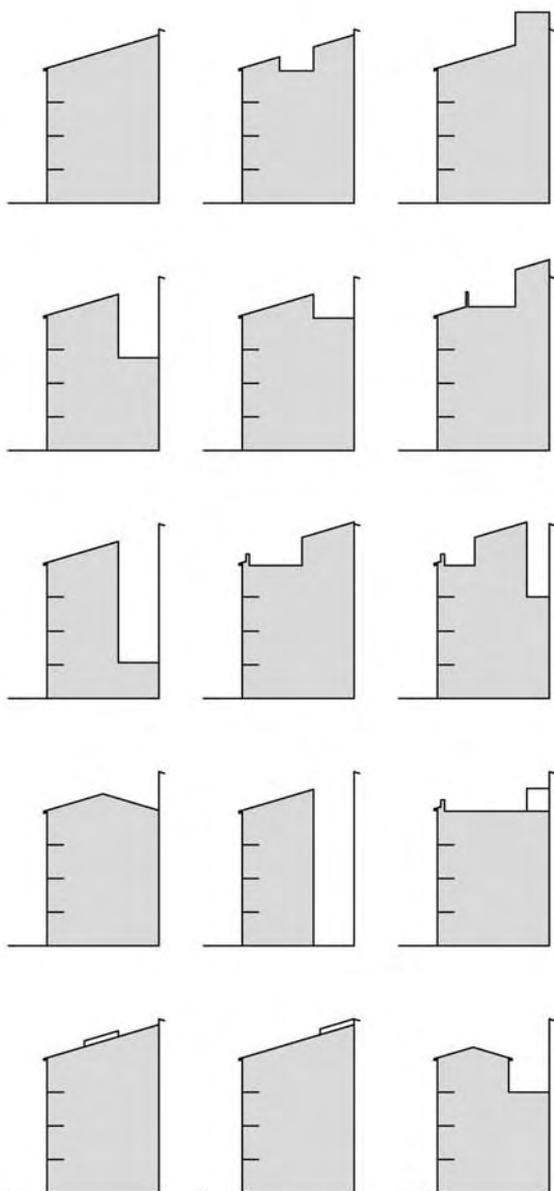
Un apport de lumière peut s'opérer par l'intermédiaire de terrasses:

- 29% construites sur la partie avant donnant sur la rue, en général sur du R+2 ou R+3,
- 10% sur la partie arrière plutôt implantées sur du R+1, R+2, voire R+3.
- Marginalement en position centrale.
- Le reste (environ 60%) correspond à des toitures couvertes en tuiles canal.

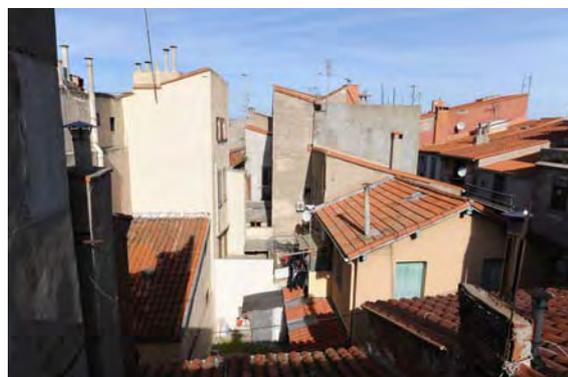
Ces terrasses permettent d'offrir un niveau supplémentaire éclairé et ventilé mais aussi des points de vue dégagés ce qui n'est pas négligeable dans le contexte saturé ambiant.

Ces espaces à priori privilégiés comportent néanmoins des contraintes en matière d'accessibilité, étant situé dans les étages supérieurs. Ils n'offrent de surcroît qu'une surface habitable limitée.

Certains immeubles ont été surélevés en fond de parcelle afin de récupérer des étages éclairés, probablement construits sur d'anciennes cours ou d'anciens refends.



Exemples de profils relevés dans le parcellaire en bande.



St Jacques - îlott AD 02.



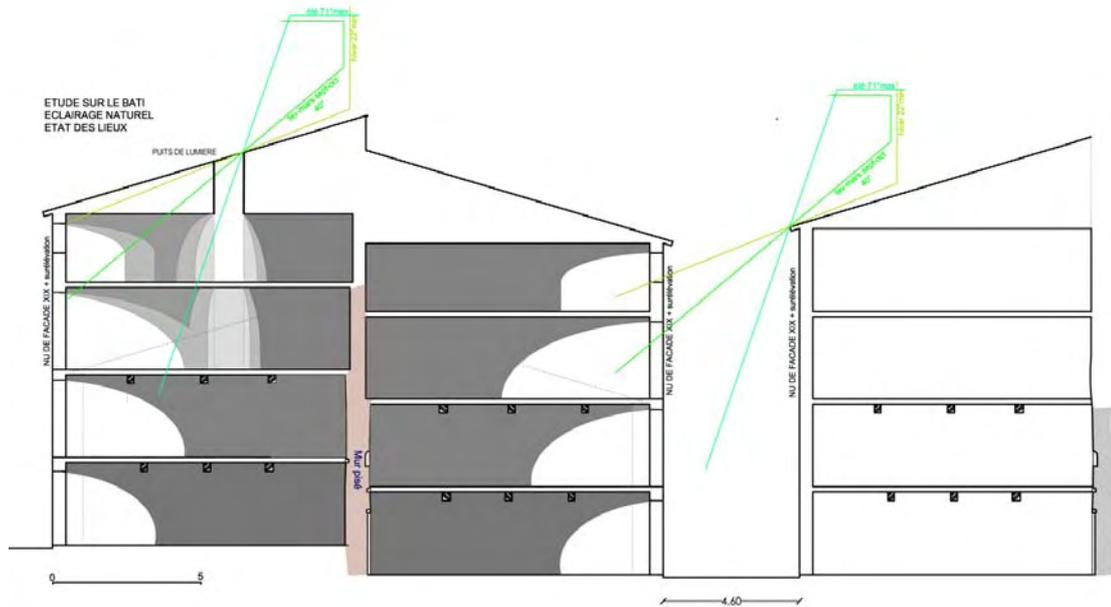
St Jacques - Toitures à cœur d'îlot.



St Mathieu AK 10-413

Les hauteurs importantes et la densité parcellaire sont des facteurs qui pénalisent notamment l'apport de lumière naturelle et leur combinaison condamne irrémédiablement les logements à l'insalubrité : sur Saint-Jacques par exemple, **la surface de plancher éclairée, est en moyenne de 47%.**

L'apport de puits de lumière, en toiture, est négligeable et peu rentable pour espérer éclairer ne serait-ce que les étages (voir schéma ci-dessous).



Les schémas et calculs d'apports de lumière naturelle donnent des résultats peu encourageants



AK 26-101 - Puits de lumière

AD 07-55
Apport négligeable de lumière par le puits de jour pour la cuisine.

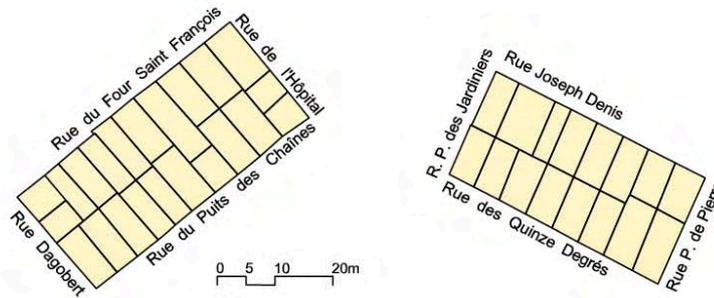
AD 07- 55 Puits de lumière

1.1.2 Les parcelles

La singularité de la ville au niveau de la conservation de sa forme urbaine et de la relation de la parcelle à l'espace public a été maintes fois soulignée, elle est sa dimension patrimoniale première, mais elle constitue un handicap à surmonter en matière d'habitabilité en raison de la sur-densification du parcellaire, ce sujet est développé dans l'OAP Habitat.

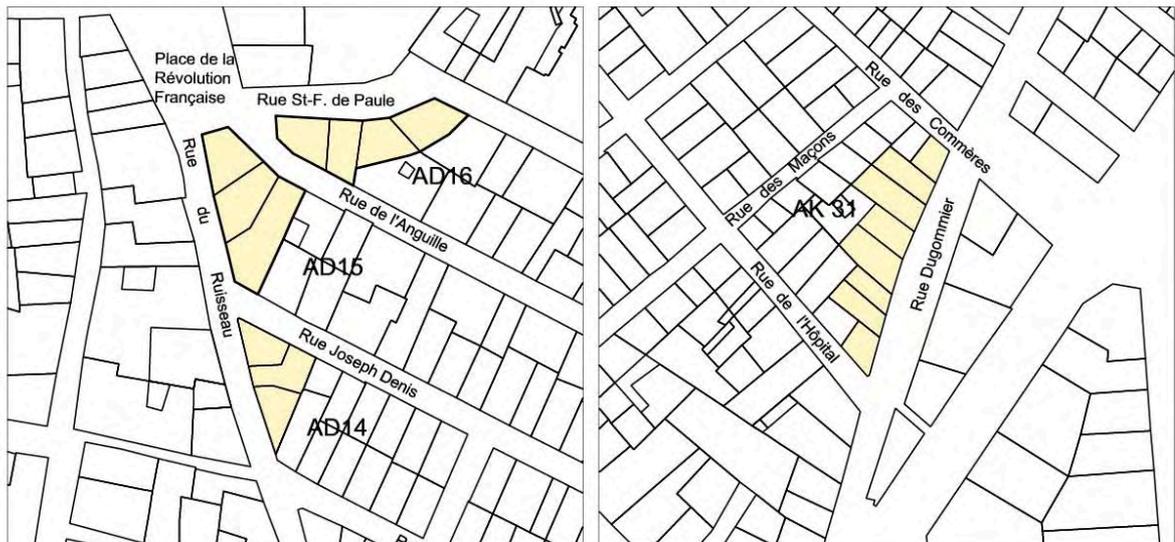
1.1.2.1 La trame orthogonale de Saint-Jacques et Saint-Mathieu

Les quartiers Saint-Jacques et Saint-Mathieu donnent, pour l'habitat, l'image globalement homogène d'un parcellaire orthogonal sur un modèle de 5m de large pour 10m de profondeur, c'est-à-dire respectivement 2,5 et 5 cannes de Montpellier. Les parcelles étant jumelées par un petit côté et juxtaposées, elles constituent donc des îlots rectangulaires pouvant aller jusqu'à 80 m de longueur dans le quartier Saint-Jacques. En revanche, à part les îlots AK 06 et 05 qui mesurent respectivement 95 et 65 m, les autres îlots de Saint-Mathieu ne dépassent pas 50 mètres en longueur.



Parcellaire orthogonal à St-Mathieu (AK 35 g.) et à St-Jacques (AD 23 d.)

La régularité géométrique ne concerne pas les parcelles religieuses ou institutionnelles qui sont d'une autre échelle et obéissent à des exigences fonctionnelles ; par ailleurs, elle est contrariée à l'approche des limites des quartiers, cette rupture de trame consistant à ouvrir le bâti sur un espace public différent.



Exemple de rupture de trame

Dans le premier cas (St-Jacques à g.) on constate un infléchissement pour prendre la direction de la rue du Ruisseau et de la rue Saint-François de Paule au-dessous de la parcelle des Dominicains et dans le deuxième cas (à d. à St-Mathieu) on voit un alignement plus régulier sur l'oblique de la rue Dugommier

Note : les plans du présent chapitre « parcellaire » sont tous à la même échelle

I.1.2.2 La trame mixte de La Réal

Le quartier La Réal comporte des îlots avec le même principe d'orthogonalité comme par exemple au sud la rue Saint-Mathieu, mais il présente quelques singularités comme celle de l'îlot AE 14, de forme triangulaire, avec un parcellaire aligné sur trois rues, autour d'un espace central végétalisé.



Trames différentes à La Réal

À gauche l'îlot AI 03 avec un principe d'orthogonalité, à droite les parcelles de l'îlot AE 14 dont la singularité mériterait qu'on lui consacrerait des études approfondies.

I.1.2.3 Les têtes d'îlots réguliers

Dans les cas de rectangles réguliers, les têtes d'îlots présentent trois variantes de parcellaire illustrées par les îlots AD7, 19 et 20 à Saint-Jacques :



AD07 : la trame parcellaire se poursuit jusqu'à la rue des Quinze Degrés prolongée, ce qui induit **deux pignons** bâtis sur cette rue.

AD20 : la trame se poursuit de la même façon, mais ce sont 4 parcelles qui s'ouvrent sur la rue Joseph Bertrand avec un bâti à **murs gouttereaux** sur rue.

AD19 : la dernière trame est double ce qui donne un bâti plus profond pour 4 parcelles s'ouvrant sur la rue Joseph Bertrand.

I.1.2.4 Les permanences

Une étude de topographie historique (jointe en annexe du dossier) a été réalisée sur les trois quartiers concernés par la révision. Le cadastre napoléonien constitue une base particulièrement précieuse pour ce qui concerne le parcellaire dont on constate une bonne permanence avec le plus souvent le maintien des parcelles et dans certains cas leur morcellement ou leur regroupement.



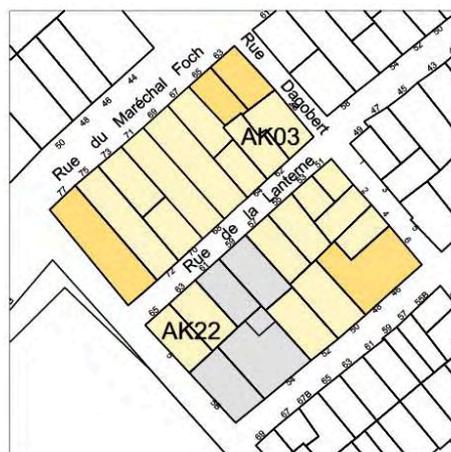
Saint-Jacques - îlot AD20

Permanence du parcellaire (comparaison entre le cadastre napoléonien et le cadastre actuel)



La Réal - îlots AI 15 et 26

Même permanence parcellaire constatée



Saint-Mathieu - îlots AK 03 et 22

Ce dernier exemple sur Saint-Mathieu résume les cas de figure observés sur l'ensemble des quartiers : en ocre clair les parcelles « permanentes », en ocre foncé celles qui ont été regroupées et en gris, les grandes parcelles dédoublées. Il faut noter la présence de parcelles « en lanière » en bordure de la rue Foch, sans que l'on puisse savoir, à ce jour, si elles étaient ainsi à l'origine ou bien s'il s'agit d'un regroupement antérieur à l'établissement du cadastre napoléonien.

I.1.2.5 Les surfaces

Les surfaces des parcelles constituant les trois quartiers concernés par la révision et se situant dans le quartier Saint-Jean en bordure de l'axe est-ouest sont comprises entre 7 727 et 3 m². La plus grande parcelle (7 727 m²) correspond à l'ancien enclos des Dominicains, elle ne comprend pas l'église. La plus petite abritant un logement est adossée au mur gouttereau nord de l'église des Carmes ; elle a une surface de 15 m². Les parcelles dévolues à l'habitat sont globalement plus grandes dans le quartier La Réal

Les 45 plus grandes, de surface supérieure à 980 m², sont des propriétés institutionnelles, à l'exception des parcelles :

- AL 22-238 à Saint-Mathieu au 16 rue Cartelet (1 408 m²) - copropriété
- AI 18-305 au 26 rue Grande la Réal (1 210 m²) - ancien Hôtel particulier devenu copropriété.
- AI 11-04 au 10 rue des Augustins (1 173 m²) - ancien Hôtel particulier devenu copropriété.

Dix huit parcelles de surface inférieure à 15 m² correspondent, soit à :

- des découpages particuliers à l'îlot AK 15 à Saint-Mathieu (couloir d'entrée, cours intérieures...),
- d'anciennes parcelles de la place des Poilus créée par agrandissement de l'ancienne place du Marché Neuf,
- des parcelles à l'extrémité sud de l'îlot AD06 (Saint-Jacques), détruites au début du XXe s. pour élargir la rue des Quinze Degrés
- des parcelles provenant des anciens collège et hôpital civil au niveau de la dalle Arago.

Si l'on considère les 1 439 parcelles, le tableau des surfaces se présente de la façon suivante :

Surfaces (m2)	nb	%	Surfaces (m2)	nb	%	Surfaces (m2)	nb	%
S ≤ 20	57	2,7%	70 < S ≤ 80	125	6,0%	200 < S ≤ 300	60	2,9%
20 < S ≤ 30	180	8,6%	80 < S ≤ 90	87	4,2%	300 < S ≤ 500	51	2,4%
30 < S ≤ 40	263	12,6%	90 < S ≤ 100	80	3,8%	500 < S ≤ 1000	27	1,3%
40 < S ≤ 50	342	16,3%	100 < S ≤ 120	111	5,3%	1000 < S ≤ 5000	35	1,7%
50 < S ≤ 60	342	16,3%	120 < S ≤ 150	109	5,2%	5000 < S ≤ 7500	5	0,2%
60 < S ≤ 70	146	7,0%	150 < S ≤ 200	74	3,5%			

64% des parcelles ont une surface inférieure à 70 m²

Si l'on se limite aux deux quartiers Saint-Jacques et Saint-Mathieu :

Surfaces (m2)	nb	%	Surfaces (m2)	nb	%	Surfaces (m2)	nb	%
S ≤ 20	41	2,8%	70 < S ≤ 80	73	5,1%	200 < S ≤ 300	30	2,1%
20 < S ≤ 30	145	10,1%	80 < S ≤ 90	49	3,4%	300 < S ≤ 500	24	1,7%
30 < S ≤ 40	189	13,1%	90 < S ≤ 100	39	2,7%	500 < S ≤ 1000	15	1,0%
40 < S ≤ 50	275	19,1%	100 < S ≤ 120	62	4,3%	1000 < S ≤ 5000	21	1,5%
50 < S ≤ 60	269	18,7%	120 < S ≤ 150	64	4,4%	5000 < S ≤ 7500	5	0,3%
60 < S ≤ 70	103	7,2%	150 < S ≤ 200	35	2,4%			

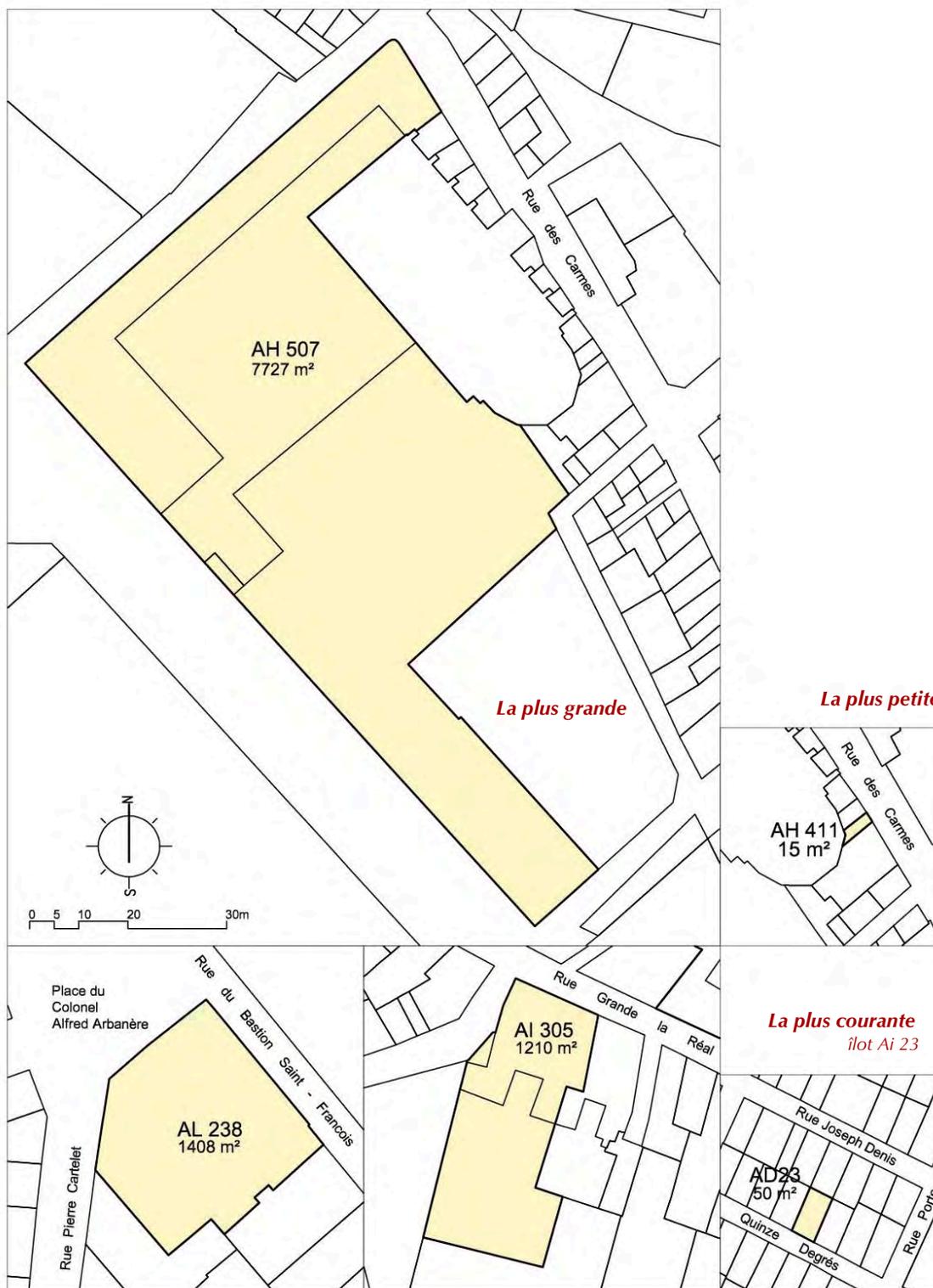
71% des parcelles ont une surface inférieure à 70 m²

Mais si l'on s'en tient aux parcelles dévolues à l'habitat, le tableau est différent :

Surfaces (m2)	nb	%	Surfaces (m2)	nb	%	Surfaces (m2)	nb	%
S ≤ 20	41	2,9%	70 < S ≤ 80	73	5,2%	200 < S ≤ 300	30	2,2%
20 < S ≤ 30	145	10,4%	80 < S ≤ 90	49	3,5%	300 < S ≤ 500	15	1,1%
30 < S ≤ 40	189	13,6%	90 < S ≤ 100	39	2,8%	500 < S ≤ 1000	2	0,1%
40 < S ≤ 50	275	19,8%	100 < S ≤ 120	62	4,5%	1000 < S ≤ 5000	1	0,1%
50 < S ≤ 60	269	19,3%	120 < S ≤ 150	64	4,6%	5000 < S ≤ 7500	0	0,0%
60 < S ≤ 70	103	7,4%	150 < S ≤ 200	35	2,5%			

73, 4% des parcelles ont une surface inférieure à 70 m² et 46,7% ne dépassent pas 50m²

Images comparatives des surfaces :



Grandes parcelles à l'extérieur (AL 238) et à l'intérieur (AI 305) du tissu ancien

I.2 TYPOLOGIE DU BÂTI

I.2.1 Les maçonneries

Il sera fait abstraction dans ce chapitre de la pierre de taille, matériau noble par définition, mais qui n'est pas la matière de référence pour les constructions domestiques, celles qui subissent en général le plus de maltraitance, souvent par méconnaissance du sujet. Il faut cependant mentionner la **pierre de las Fonts**, la **brèche orientale de Baixas** et à un degré moindre la **brèche romaine**, plus rare, qui sont la matière par excellence des édifices majeurs de la ville.

Les maçonneries les plus anciennes sont en terre (pisé et bauges, voir OAP Habitat), à pans de bois, ou constituées de **galets appareillés** en *opus spicatum* : les galets de dimensions inégales sont inclinés de façon à obtenir des hauteurs d'assises à peu près régulières.



AD18 292 - Pisé - St Jacques



AH13 146 -Pans de bois rue de la Fusterie

A partir du XIV^e s., la régularité des assises sera confortée par la mise en œuvre des chaînages en terre cuite, technique héritée du monde romain : les galets sont en alternance avec un ou plusieurs rangs de **cayrous**, brique catalane 22/44 d'une épaisseur qui s'est amenuisée au fil du temps pour passer globalement de 7 à 4 cm.

Dès le XVI^e s., les galets de rivière devenus plus rares sont remplacés par des moellons maçonnés le plus souvent sur le même principe, avec des chaînages de cayrous, quand ce ne sont pas ces cayrous eux-mêmes qui sont l'unique matériau de construction.



AD03 - Minimes
Galets et chaînages cayrous



AH03-325
Assises galets-cayrous



Ancienne caserne St-Jacques
Assises moellons et chaînages cayrous

Le cayrou, matériau unique d'une façade, est utilisé dans tous les aspects typologiques de la construction (linteaux, jambages...) mais il peut être également mouluré dans des compositions un peu plus savantes.



Ancienne Université - Saint-Jacques



AK13 20 - La Réal



AI20 441 - La Réal



Le bâti de l'ancienne Université donne un bon exemple de conjugaison du cayrou avec une maçonnerie de pierre.



Quelle que soit leur mise en œuvre, ces matériaux constituent l'ossature de la construction, mais à la différence de la pierre taillée dont la dureté permet des tailles de parement, ils ne peuvent en eux-mêmes constituer un décor. Ils sont donc, dans un souci de régularité et de protection, revêtus d'un **enduit** de chaux jusqu'au XXe siècle où la chaux sera remplacée par le ciment.

L'illustration ci-contre montre l'habillage bourgeois des maçonneries traditionnelles qui donne une bonne unité XIXe s. à la rue Foch

Les maçons ont toujours affiché leur savoir faire et dans le cas des enduits de façades ils ont y ont apporté des ornements qui vont du plus simple, joints filants dans le cas d'un habitat modeste, aux bossages plus savants, le modèle étant toujours la pierre taillée.



La Réal - AI22 211



La Réal - AI23 195

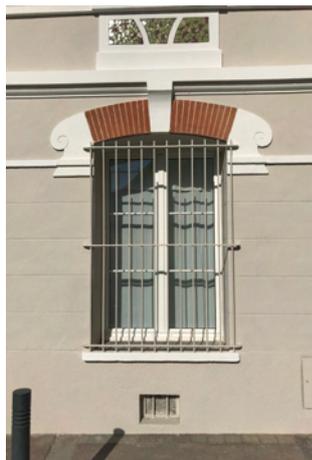


St Mathieu - AK10 405

Les rez-de-chaussée des immeubles présentent souvent une variante un peu plus ouvragée qu'aux niveaux supérieurs.



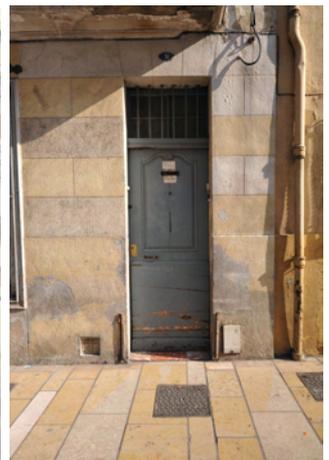
St Jacques - AD01 385



St Jacques - AD01 378



St Jacques - AD01 373



St Mathieu - AK09 419



St Jacques - AH02 460

Il est donc anormal de bafouer la mémoire du travail des maçons en déshabillant les immeubles de leurs enduits, surtout pour mettre à nu des maçonneries totalement disparates comme celles de l'illustration de gauche. On peut s'interroger cependant dès lors que la qualité de l'appareil est évidente comme c'est le cas pour l'illustration de droite. Dans ces cas là c'est précisément l'état de l'appareil qui sera déterminant.



La Réal - AE10 137



Le XIXe s. a apporté sa contribution dans une forme d'opposition au discours précédent : de nombreuses maçonneries de cette période se présentent sous forme de banches rythmées par des chaînages en cayrous et composées de moellons rejointoyés au mortier de chaux avec incrustations de cabochons de terre cuite, parfois de mâchefer, parfois les deux.

Les chaînes d'angle, exposées aux agressions des utilisateurs de l'espace public, sont des éléments majeurs et fragiles des constructions. Les maçons ont su trouver des solutions efficaces et harmonieuses pour résoudre ce problème et nous ont laissé des informations précises en datant leurs œuvres.

Exemples en pierre



Place Rigaud - AE23 229



La Réal - Ai05 37



St M. - AK23 126



La Réal - Ai21 59



St M. - AK24 110

Exemples maçonnés



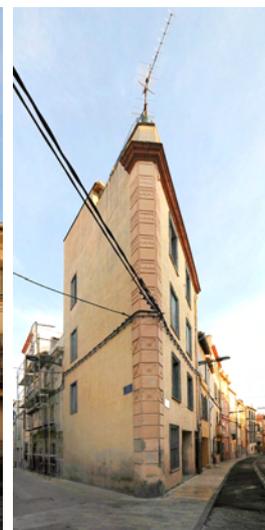
La Réal - Ai28



St Mathieu - AK06



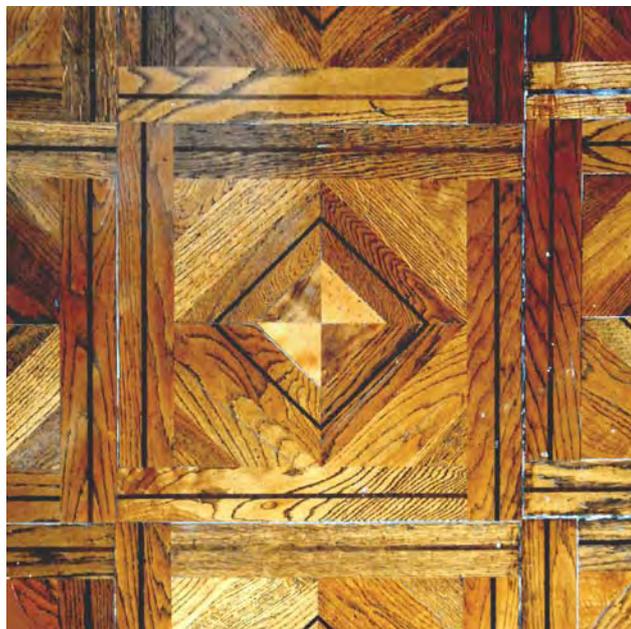
St Mathieu - AK35 290



St Mathieu - AK31 466

1.2.2 Sols

Les revêtements de sols les plus anciens sont des parquets en marqueterie de chêne et châtaignier du XVIII^e s. Ils ont été repérés dans les hôtels particuliers de Saint-Mathieu et de la Réal.



La Réal AE 12-154



La Réal Ai 28-299 : Paliers d'escalier



La Réal AE 14-206 (Ht et bas). Idem : La Réal Ai 25-221 (bas).



St Jacques AD 01-380 (Points de Hongrie) - 1930



On trouve également des parquets assemblés dans des maisons de ville à partir du début XX^e s.

Les carreaux de terre cuite sont très présents dans le bâti du XVIIIe s. en tomettes hexagonales de 16 cm mais aussi au XIXe siècle. Compte tenu de l'usure de la terre cuite, on rencontre le plus souvent dans les immeubles des combinaisons de terre cuite et de carreaux de ciment.

Tomettes de terre cuite octogonales XIXe et XVIIIe siècle



St-Mathieu Ai 31-42



La Réal AE 14-275



St-Mathieu AK 05-38

Barreaux de terre cuite rectangulaires XVIIIe siècle



St Jacques AD 14-245

Carreaux compressée (type Lançon) carrés XIXe - XXe siècles



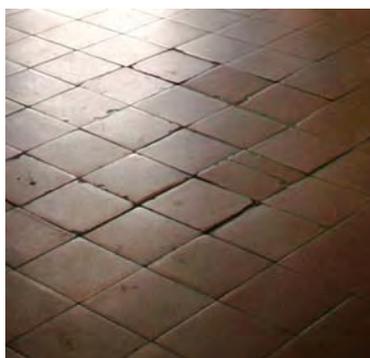
St Jacques AD 15-261



La Réal AE 14-275



La Réal AE 16-224



La Réal AE 17-225

On trouve dans le centre ancien de très nombreux exemples de carreaux de ciment décorés de la fin du XIXe s. et du XXe s., aussi bien dans les appartements que dans les parties communes (paliers, repos et galeries).

Carreaux de ciment XIXe - XXe siècle



St Jean AE 11-282

(JOB)



St Jacques AD 10-90



St-Jacques AD 15-269



St-Jacques AD 21-102



St-Jacques AD 01-379



St-Jacques AD 01-389



St-Mathieu AK 05-38



St-Jacques AD 01-389



La Réal Ai 02-356



St Jacques AD 01-381



St Jacques AD 02-361



La Réal AE 14-197
Carreau hexagonal

Carreaux de ciment en composition avec bordures



St Jacques AD 01-389 (Hall)



St-Mathieu AK 03 05



St-Jacques AD 01-371



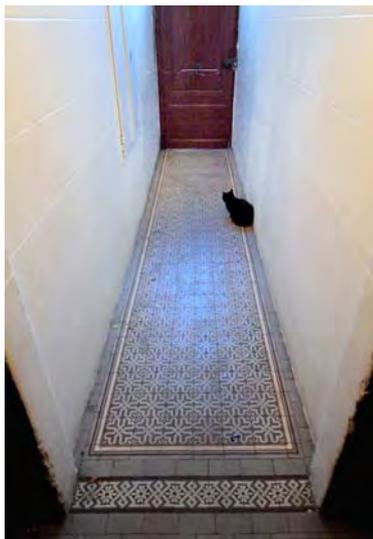
La Réal Ai 02-356



St Jacques AD 01-391



La Réal Ai 04-07



St Mathieu AK 04-27



La Réal Ai 04-07

Lors des campagnes de travaux il est nécessaire que ces éléments soient conservés, éventuellement déposés et utilisés en remploi. Dans de nombreux cas ils finissent en effet en décharge.

La mémoire s'efface, la lumière s'estompe et finit par s'éteindre... dans le silence.



La Réal AE 23-231 – Jeudi 12 novembre 2015, 10 h.21 – 1/60° seconde.



St Jacques AD 17.

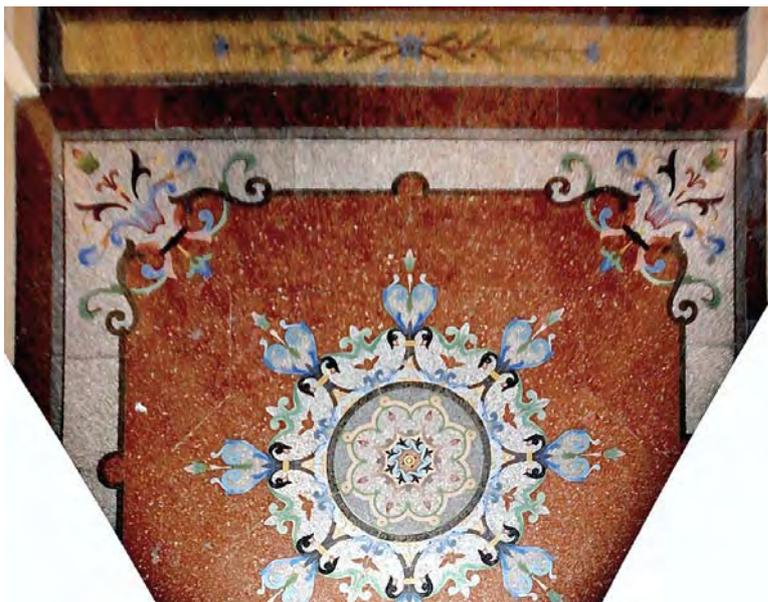
Le sol en **terrazzo** se trouve dans les halls d'entrée et s'adapte aux typologies d'immeubles de rapport et de maisons bourgeoises.

Sols combinés en terrazzo et carreaux de même facture (XIXe - XXe siècle)



St Jacques AD 10-81





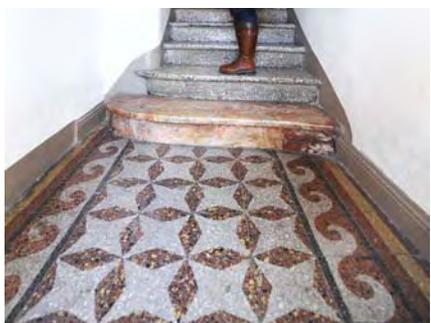
La Réal Ai 01-01 – Hall d'entrée



La Réal Ai 31-40



La Réal AH 36-29



St Mathieu AK 15-513



La Réal AE 12-150



La Réal Ai 16-268

Le sol en grès cérame industriel, apparu au début du XXe siècle, se généralise après la seconde guerre mondiale, il connaît un certain engouement en raison de son prix et de sa robustesse. Peu riche en coloris, il est le plus souvent utilisé dans de petits formats afin de permettre des combinaisons géométriques que les artisans apprécient en raison d'une mise en œuvre aisée.

Il est régulièrement employé dans des bâtiments d'inspiration art-déco.

Sols en carreaux de grès cérame



St Jacques AD 01-380



Hall entrée



Palier et salle de bains.

I.2.3 Plafonds

Le plafond est la surface inférieure du plancher séparant les étages d'un édifice.

Il se développe aux XVIIIe et XIXe siècles sous forme de plafond en voussure, avec des moulures qui viennent arrondir l'angle du mur. Les moulures sont décorées de motifs floraux, dont la partie centrale du plafond est le support de luminaires. Elles marquent les parties communes comme le hall d'entrée mais également les principales pièces à vivre telles que le salon.

Au XIXe s., le plafond à caissons, caractéristique de l'architecture des hôtels particuliers, rappelle la structure des temples antiques. Il peut être mouluré ou peint. Quelques remarquables exemples de plafonds peints dans un style néo-classique se distinguent dans le quartier de la Réal, avec des trompe-l'œil aux répertoires antiques donnant l'aspect de bas-reliefs.

Plafond à caissons XIXe siècle



La Réal AE 11-282



Style renaissance



St-Jacques AD 10-81

Les plafonds à la française s'adaptent quant à eux au type de plancher en bois, avec des solives apparentes. L'ensemble est parfois décoré comme l'illustrent ceux de St-Jacques au XVe s. et au XVIIIe s. L'iconographie de ces plafonds peints est différente selon les époques : au XVe s. de rares vestiges de peinture dans le bâti de Perpignan viennent rappeler les enluminures médiévales, avec des représentations bestiaires ou de motifs floraux.



Plafond à la française
XVe s. St-Jacques AD 15-251



XVIIe s. AI 14-430



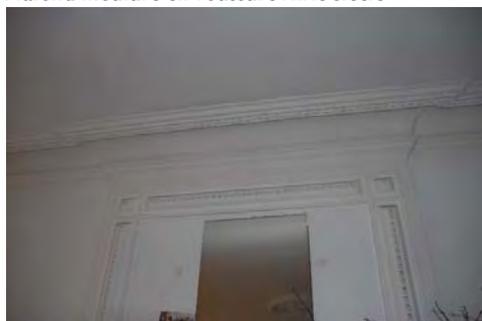
XVIIIe s. St-Jacques AD 16-352



XIXe s. St-Jacques AD 15-249

Un registre plus classique caractérise le plafond du XVIIIe siècle, même si de rares exemples ont été découverts dans le centre historique.

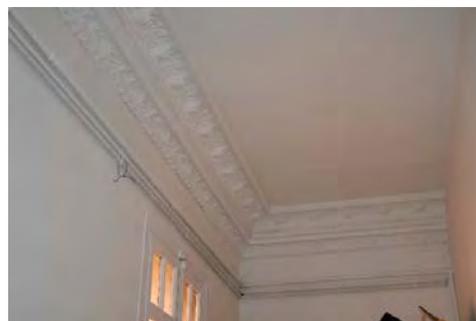
Plafond mouluré en voussure XIXe siècle



St-Mathieu AK 23-132



La Réal Ai 08-64



Ai 04-03

Plafond mouluré XVIIIe siècle



St-Jacques AH 36-39



AH 36-521



St-Mathieu AK 06 73



St-Jacques AD 02-364



La Réal Ai 02- 329

Plafond peint XIXe siècle



La Réal AE 12-150



La Réal AE 11-282



St-Jacques AH 23-316

I.2.4 Les décors intérieurs

Exemples de décor en gypse:

Rosaces



La Réal AK 06-65



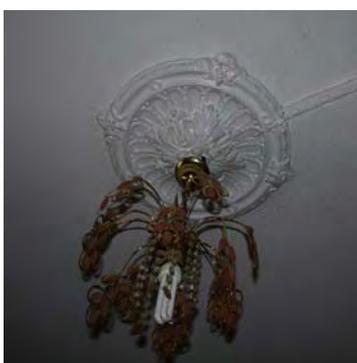
Avec plafond à caisson St-Mathieu AK 06-72



AE 16-221.



St-Jacques AD 22-95



St JacquesAH 05-61



La Réal AK 06-73.



La Réal Ai 04-01



St-Jacques AD 10-81

Moultures en staff



La Réal AE 14-206



La Réal AE 17-228

Corniches



St-Jacques AD 22-92



St-Mathieu AK 06-73

Plafond



La Réal AE 14-206

Décor peint



St-Jacques AD 19-404



1.2.5 Les cheminées

Au XVIIIe s., le marbre de la cheminée est sculpté avec des motifs classiques et comporte un chambranle mouluré avec des décors parfois peints, rappelant la modénature des chapiteaux antiques. La cheminée est plus sobre au XIXe s. même si l'attention reste portée sur la décoration du chambranle.

Progressivement, le fonctionnalisme s'applique à l'esthétique de la cheminée, avec un manteau qui s'affine et l'effacement du chambranle décoratif.

Cheminées en marbre XXe s.



St Mathieu: AK 06



AK 23

AK 05



St-Jacques AD 01



Cheminées fin XIXe-début XXe s. : en marbre



La Réal Ai 31



St Mathieu AK 10

en bois



St Jacques AD 10



La Réal AE 12

Cheminées XXe en marbre



St-Jacques AD 01



La Réal AE 23 Composition des sols en carreaux de ciment et décor papier peint fleuri.

Cheminées en marbre XVIIIe s. avec décors de gypserie



St-Mathieu AK 06



St-Jacques AD 16

Cheminées en marbre XIXe s. avec décors de gypserie



La Réal AE 10



Ai 08



Ai 04



St-Jacques AD 15



St-Jacques AD 22



La Réal AE 14



La Réal AE 23



La Réal AE 14



La Réal AE 17

Décor en cueillie et manteaux



St-Jacques AD 13-163



St-Jacques AD 14-242



St-Jacques AD 14-246



St-Jacques AD 15-252



La Réal AE 14-189



La Réal AE 17-228

LA CUISINE

La cheminée n'est pas ici un élément de production de chaleur pour le chauffage du local mais sert à la cuisson. L'élément pour le feu est traité en tant que tel et clairement identifié de celui destiné au lavage et au puisage de l'eau. Ils sont toutefois traités comme un ensemble.

Cheminées de cuisine



St-Jacques AD 16



La Réal AE 14





La Réal AE 23



La Réal AE 17



La Réal AI 08



St-Jean AE 11



La Réal AI 08



St-Mathieu AK 31 (en travaux)

Les circulations verticales.

ESCALIERS À VOLÉES DROITES



St Jacques AH 06-62



St Jacques AD 17-316



St Jacques AD 06-37



St Mathieu AK 35-305

On rencontre ce type d'escaliers dans les immeubles de rapport très modestes des quartiers St Jacques et St Mathieu. De nombreux immeubles présentent ainsi trois volées droites successives avec deux repos, les appartements étant desservis latéralement. La cage, dont la largeur n'excède pas 0.90, est constituée de deux murs dont le mitoyen de la parcelle voisine, il s'agit d'un espace très contraint et pénible à pratiquer. Les giron, de faible profondeur, sont le plus souvent réalisés en terre cuite avec des nez de marches en bois, la marche d'appel est la plupart du temps en pierre. Cette typologie a été très utilisée à partir de la fin du XIXe siècle et tout au long de la première moitié du XXe s.

Les variantes sont nombreuses et les volées peuvent être à retour, complet en fond de parcelle avec marches gironnées (AD 06-31), soit dès le rez-de-chaussée, complet sur repos ou à quartier tournant, ou en équerre avec marches gironnées (AH 04-01, AE 14-194 et AH 36-31).

ESCALIERS À RETOUR complet sur repos

à quartier-tournant

en équerre avec marches gironnées

complet avec marches gironnées, en fond de parcelle



St Jacques AH 04-01



La Réal AE 14-194



St Jacques AH 36-31



St Jacques AD 06-31

Il existe également, surtout à La Réal et St-Jean (partie traitée en bordure de l'axe structurant Ouest-Est), mais également à St-Mathieu, des escaliers rampe sur rampe de typologie XVIIIe s. Les marches ont des giron en terre cuite et des larges nez en bois, les rampes sont à balustres bois ou à puissants barreaux à section carrée ; La matière n'est pas comptée, elle permet la solidité et la pérennité de l'ouvrage.

ESCALIERS RAMPE SUR RAMPE



St Jean AB 02-230



La Réal AI 21-59



St Mathieu AK 43-531



St Mathieu AK 20-313



La Réal Ai 13-133 – Dispositions du XVIIIe siècle.

Variante d'un escalier rampe sur rampe avec retour complet à quartier-tournant

ESCALIERS À NOYAUX

Issus d'une typologie médiévale et adaptés à l'exiguïté des parcelles, ils sont plus rares dans les lieux visités.



St Jacques AH 14-276



St Mathieu AK 22-149

ESCALIERS SUSPENDUS

Modèle d'escalier très aérien qui permet dans des espaces restreints une diffusion optimale de la lumière. Celle-ci provient le plus généralement de lanterneaux positionnés au centre du noyau. La géométrie des parcelles, la bourse des maîtres d'ouvrage, le talent des concepteurs et l'habileté des réalisateurs offre un exercice de style dont un florilège résume ici les possibilités.

L'Architecture naît de cette rencontre entre ces contraintes techniques et l'effet recherché, maîtrisé. Ce type d'escalier en concentre la quintessence, le raffinement.

Sur plan hémicirculaire



La Réal AE 14-275



*La Réal Ai 04-03 –
Marches en pierre jusqu'au premier étage, puis marches en bois.*



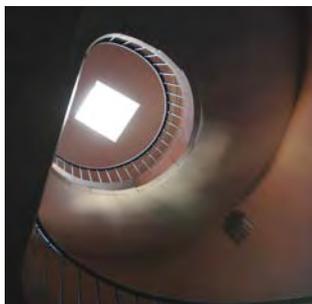
La Réal Ai 08-66



St Mathieu AK 28-265



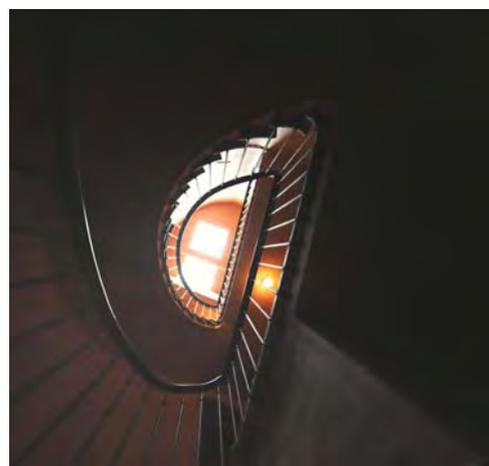
St Mathieu AK 45-64



La Réal Ai 28-304



Réal Ai 16-266



St Mathieu AK 28-61

Sur plan elliptique.



St Jacques AD 03-08



La Réal AE 14-213



La Réal Ai 13-129



La Réal Ai 08-75



La Réal Ai 13-118



La Réal AE 16-223



St Mathieu AK 11-447

Sur plan triangulaire.



La Réal Ai 02-329

Sur plan carré



La Réal AE 14-202



La Réal Ai 21-500

Sur plan rectangulaire



St Jacques AH 30-237



La Réal Ai 03-364



La Réal Ai 16-282



La Réal Ai 22-206 - vue plongeante

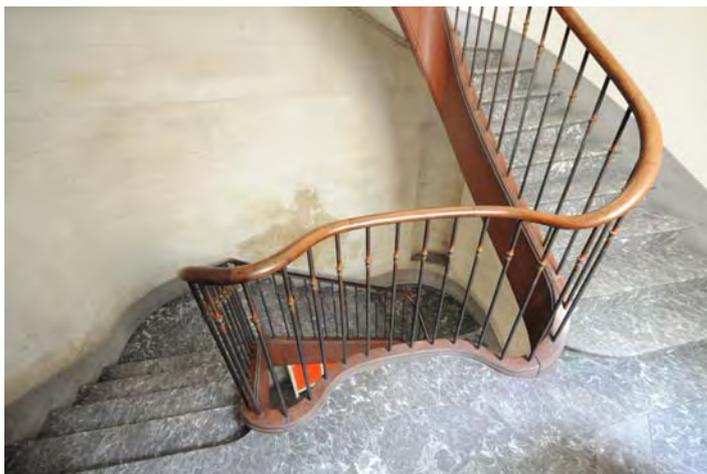


vue en contre-plongée.

À géométrie variable



St Jean AE 11-282 – service



La Réal Ai 20-435



Exemples de développement maximal afin d'assurer le franchissement des étages dans un minimum de place.

Le chemin sinueux fait l'objet d'un traitement spécifique pour chaque élément (giron, collet, finition sur le noyau, nez de marche, rampe, écuyer), dont le balancement est étudié pour le meilleur confort.

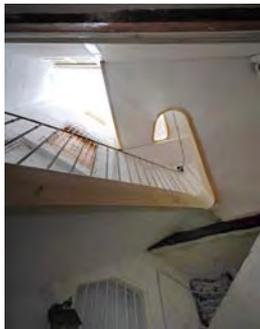
Le travail des rampistes peut confiner à la virtuosité qu'ils soient menuisier (à gauche) ou serrurier (à droite). Il s'agit d'un exercice de géométrie dans l'espace où les artisans font briller leur art par la maîtrise du débillardage, de la courbe et de l'élégance.

Travail de haute précision dont la complexité disparaît pour l'utilisateur pour qui seule une pratique confortable importe : ici on franchit aisément et sans effort des hauteurs importantes. Le temps consacré à la conception et à la réalisation de ces ouvrages peut aujourd'hui faire sourire, mais il importe que ces savoir-faire améliorant le quotidien des hommes ne se perdent pas. Il en va de notre culture.

La desserte intérieure, les circulations verticales et les escaliers suspendus

Sous ce vocable sont regroupés les escaliers dont l'un des côtés de la cage est ouvert sur un puits de jour mettant ainsi en communication les différents niveaux desservis. Les paliers peuvent être qualifiés de « suspendus » ce qui, conjugué aux volées, donne à cet ensemble une légèreté en contraste avec la massivité des maçonneries. Le balancement des marches peut aboutir à de véritables arabesques aériennes, dont l'élégance met en valeur la virtuosité des artisans escaliers et rampistes.

Il n'est pas rare que certaines fenêtres de logements ouvrent sur le puits de lumière mettant ainsi en communication visuelle la circulation verticale avec les logements.



La Réal AE 14-192



verrière de la cage.



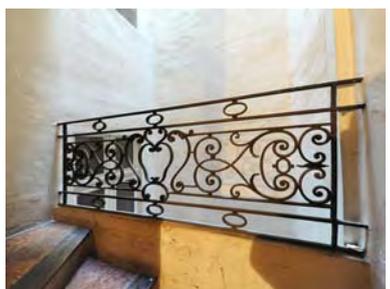
Façade.



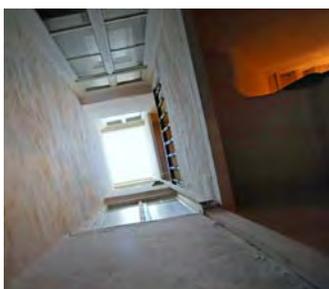
La Réal AE 14-275



Façade.



La Réal Ai 13-133



Façade.



La Réal AE 14-192



La Réal Ai 18-310



Marche d'appel en pierre de Baixas.



La Réal Ai 20-435 - Escalier de service



La Réal Ai 21-56



Porte palière



La Réal Ai 22-211

Vis à vis

Ce mode de construction adapté au climat méditerranéen doit être une source d'inspiration pour les restructurations lourdes ou de parcelles groupées. Les cages sont indifféremment ouvertes ou abritées sous des verrières.

Essentiellement cantonnés dans le quartier de la Réal les escaliers suspendus se rencontrent également à St Mathieu de manière plus épisodique. Les visites n'ont permis de n'en identifier qu'un seul à St Jacques.



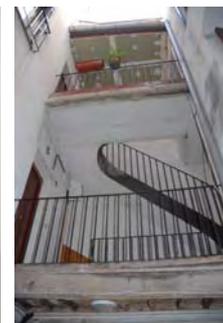
St Mathieu AK 05-37



St Mathieu AK 05-39



St Mathieu AK 06-75



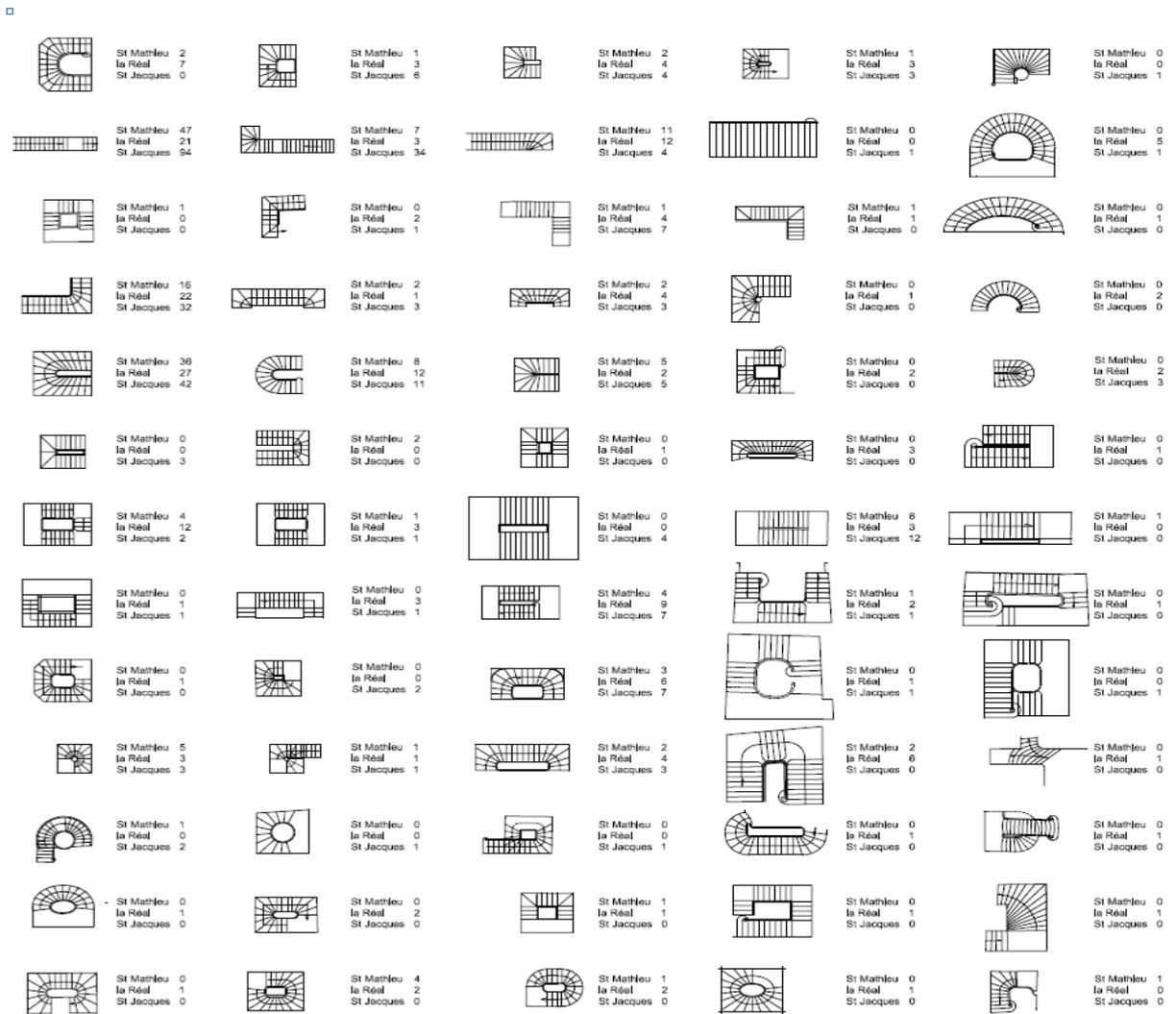
St Mathieu AK 23-132



St Jacques AH 36-31

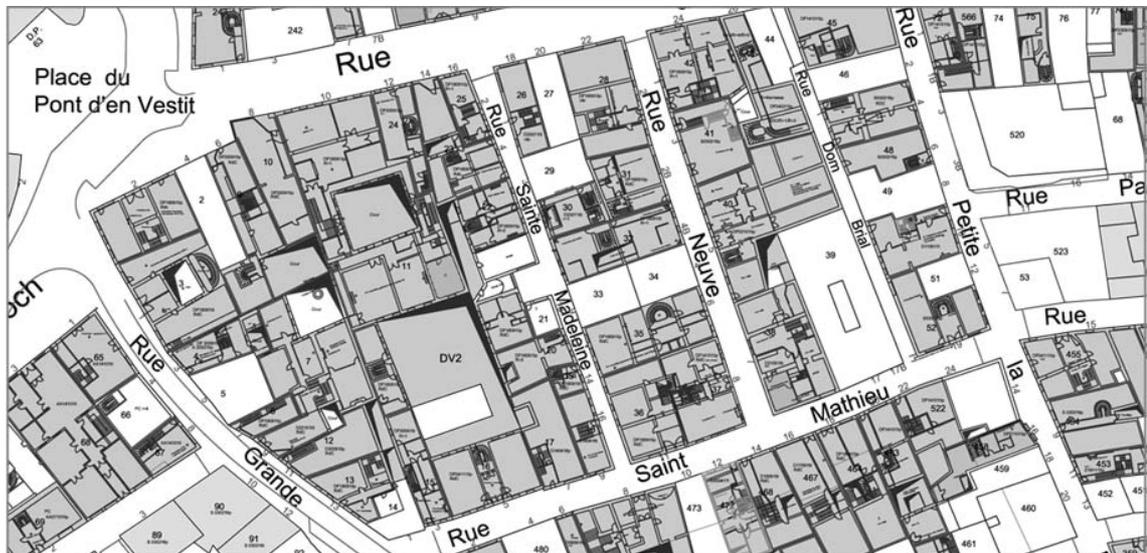
1.2.6 La distribution intérieure – Les escaliers.

L'inventaire élaboré sur la base des visites a permis d'identifier 65 types d'escalier dont certains font partie d'une même famille.



Morphologie des différents escaliers observés dans les trois quartiers faisant l'objet de la révision.

Les visites ont permis des relevés à rez-de-chaussée retranscrits graphiquement sur l'ensemble du secteur.



La desserte intérieure : l'accès depuis le RdC

Le niveau rez-de-chaussée, qui comportait souvent des ateliers ou des commerces, présente souvent des surfaces exiguës pour les entrées.

Absence de hall



St Jacques AH 02-505



St Mathieu AK 22-150



La Réal Ai 29-412

Il s'agit là de petits immeubles mono-orientés dans lesquels la place manque. La largeur du hall est réduite à celle de la première volée et parfois même la première marche débute juste après le débattement de la porte sur la rue, représentant ainsi un inconfort certain.



St Mathieu AK 22-151



St Mathieu AK 23-136



St Mathieu AK 23-140



St Mathieu AK 24-118

Ceci n'interdit pas le traitement à minima de la décoration : carreaux de ciment avec composition centrée, soubassement et parfois joints au fer pour les murs. Les contingences actuelles trouvent difficilement une place : comptages et réseaux d'énergie, boîtes aux lettres, stationnement des poussettes et des cycles.



St Mathieu AK 20-312



St Mathieu AK 17-544

Dans le cas d'escaliers en fond de bâti, l'entrée devient un simple couloir.



St Jacques AH 11-143



St Mathieu AK 09-419



La Réal Ai-21-55



St Mathieu



St Mathieu AK 28-61



St Mathieu AK 28-265



St Mathieu AK 26-399

Avec hall



La Réal AE 15-215



St Jacques AH 04-01



St Jacques AH 23-323



St Jacques AH 36-46



La Réal Ai 05-31

Les exemples suivants sont une variante de la solution précédente, pour des immeubles de meilleur standing. Une décompression est donnée depuis le domaine public, l'escalier qui est mis en scène recule. Les décors sont soignés : carreaux de sol calepinés, cimaises, traitement spécifique de la poutraison et des plafonds qui peuvent recevoir un décor.



St Mathieu AK 15-477



St Jacques AH 23-316



La Réal Ai 03-364 – XVIIIe s.



La Réal Ai 03-464 – XVIIIe siècle

Ces dispositions qui prévalent pour les immeubles de rapport du XXe siècle se rencontrent néanmoins au XIXe et XVIIIe s.

Avec hall formant sas



La Réal Ai 13-129



St Mathieu AK 25-81



La Réal Ai 31-40



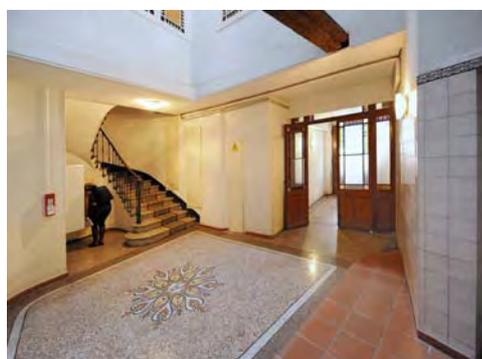
La Réal Ai 04-16

Pour isoler des accès indépendants à RdC le hall peut être recoupé en un espace séparé de l'escalier lui-même par une porte.

Les immeubles bourgeois développent ces dispositions qui permettent de créer de véritables séquences architecturales prétextes au foisonnement des décors.



La Réal AK 08-249



St Mathieu AK 45-50

Départs d'escaliers aux rez-de-chaussée des immeubles bourgeois



La Réal Ai 08-66



La Réal Ai 04-11



La Réal Ai 16-266



St Mathieu AK 06-73



La Réal AE 12-148

I.2.7 Les portes

Portes Urbaines



St Jacques, accès vers le porche de l'église 1865



La Réal AH 31-44
Porche des Augustins

Le Domaine Privé.

Types de portes d'entrée à vantaux bois grand cadre et impostes vitrées.

Portes modestes XXe siècle :



La Réal AH 20-426
AD 06-37



St Jacques AS 22-574



Portes modestes XIXe siècle



St-Mathieu AK 17-533



La Réal AE 16-223

La Réal



La Réal Ai 16-283



St Mathieu AK 05-551



St-Jacques AE 12-152



La Réal AE 14-213



La Réal Ai 31-50



St Mathieu AK 28-261 – XVIIIe avec encadrement XXe.



La Réal Ai 31-52

Types de **portes cochères** à doubles vantaux bois, impostes fixes, jambages et arcs en pierre moulurée :

Portes cochères XVIIIe siècle.



La Réal AE 12-148

Portes cochères XVIIIe siècle.



La Réal AE 12-148



St Mathieu AK 06-73



La Réal AE 23-229



St Jacques AD 02-365



Réal Ai 17-288



La Réal Ai 17-297



La Réal Ai 24-179



La Réal AH 36-17

Portes cochères XIXe siècle.



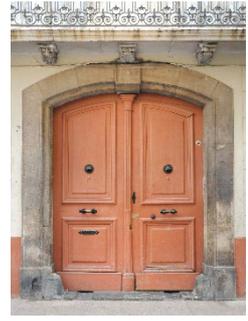
La Réal Ai 03-467



La Réal Ai 16-282



La Réal Ai 20-435



La Réal Ai 04-03



La Réal AE 17-228



La Réal Ai 19-397



La Réal AH 36-521



La Réal AE 15-218



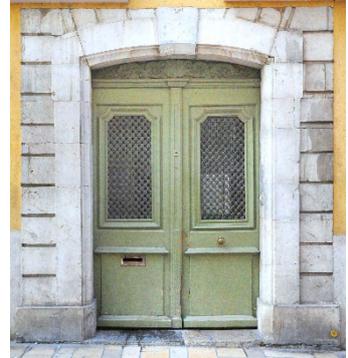
La Réal Ai 15-147



La Réal Ai 15-155



La Réal Ai 16-266



La Réal Ai 16-269



La Réal Ai 16-286



La Réal Ai 18-305



St Jacques AD 02-36



La Réal Ai 18-310



St Jacques AH-323



St Mathieu AK 45-50



La Réal Ai 18-306



La Réal Ai 03-464

Les devantures.

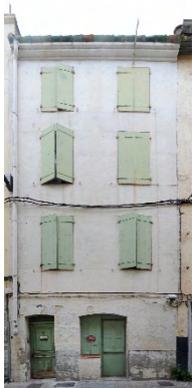
Ne subsistent que peu d'exemples de l'activité commerciale que les quartiers St-Jacques et St-Mathieu ont connu en leurs artères. Ces quartiers populaires et très actifs sur le plan des échanges sont devenus des lieux dortoirs et repliés sur eux-mêmes où seuls quelques axes concentrent désormais un commerce de proximité, essentiellement alimentaire mais aussi de petit service.



St Jacques AD 06-40

Rare exemple encore visible de l'existence de petits commerces dans le quartier St Jacques cette échoppe témoigne d'une activité désormais révolue et pourtant ancienne.

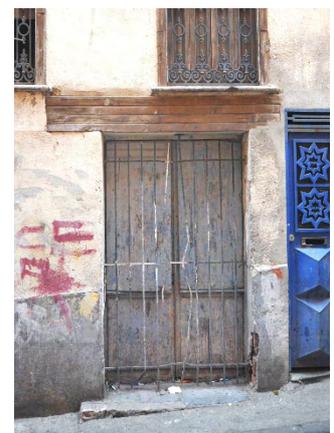
Les mutations progressives ont fait disparaître une architecture de rez de rue au profit de garages ou de logements banalisant ainsi les façades.



St Mathieu AK 36-192



St Mathieu AK 23-130



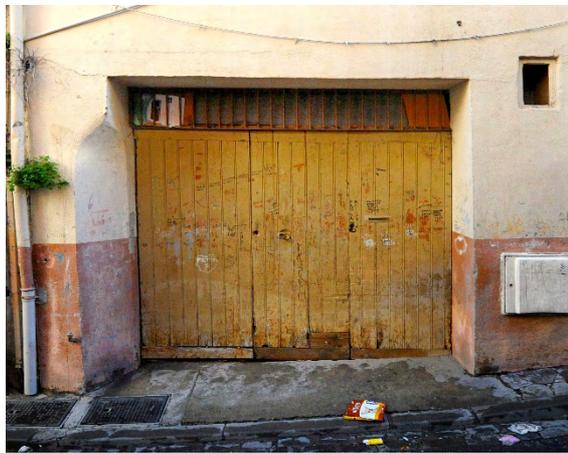
St Jacques AH 32-

Types de portes d'accès aux remises :

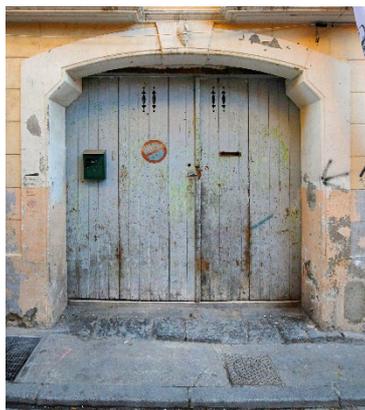
Les vantaux, généralement peints, sont composés de planches assemblées par bouvetage, rainures et languettes, horizontalement ou plus fréquemment verticalement. Des orifices de ventilation y sont ménagés lorsque la baie ne dispose pas d'imposte. Ces éléments techniques sont prétextes à des motifs géométriques qui peuvent s'apparenter à ceux, plus modestes, des volets brisés.



St Jacques AD 19-203



St Jacques AD 20-170



St Jacques AD 21-419



La Réal AE 14-211



La Réal AE 14-204



St Jacques AH 36-440



La Réal Ai 05-32



La Réal Ai 16-270

Types de **portes d'accès aux cages d'escalier depuis des cours intérieures** :

Situées dans les hôtels particuliers du XVIIIe jusqu'au début du XXe siècle ces imposants ensembles sont vitrés et disposent de plusieurs vantaux fixes, semi-fixes et de service.

L'escalier est ainsi éclairé naturellement depuis le bas et immédiatement identifié par les visiteurs. Mis en scène depuis l'extérieur ses paliers d'appel invitent à accéder aux niveaux supérieurs sans effort.



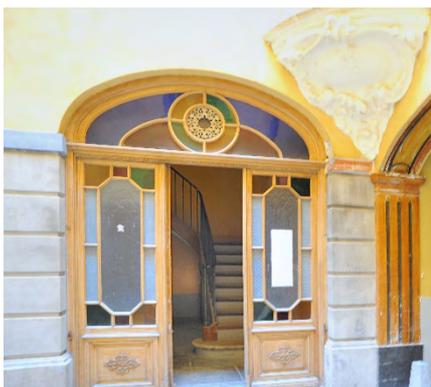
St Jacques AK 06-73 – XVIIIe



St Jean AE 11-282 – XIX-XXe



St Mathieu AK 45-62 – XIXe



La Réal AE 14-206

vue extérieure



vue intérieure



La Réal AE 14-275



La Réal AE 17-228



La Réal Ai 20-435



La Réal Ai 18-305

Types de portes palières

On trouve des vantaux anciens (XVIIe et XVIIIe s.) dans les trois quartiers concernés par la révision, mais avec un plus grand nombre à La Réal. En revanche, le XXe s. a faiblement impacté les immeubles de rapport, tandis que l'on rencontre une majorité d'éléments du XIXe s.

XVIIe siècle



St Jacques AD 02



St Mathieu AK 06



La Réal Ai 28

XVIIIe siècle



St Mathieu AK 04



La Réal AI 04



La Réal AE 17

XIXe siècle



St Jacques AK 04



La Réal AE 14



La Réal AE 17



La Réal AE 12

Types de portes intérieures

Il reste très peu d'exemples de vantaux XVIIe et XVIIIe siècles, tandis que le XIXe offre une grande quantité de vantaux à panneaux, d'une typologie homogène avec quelques exemples vitrés. Les éléments du XX^es. sont très nombreux

XVIIe siècle



St Mathieu AK 06

XVIIIe siècle



La Réal AI 04



St Mathieu AK 06

XIXe siècle XXe siècle



St Mathieu AK 03



St Jacques AD 01



St Jacques AD 01

1.2.8 Les balcons & garde-corps

Exemples pouvant servir de modèles en restauration, restitution, ou dont il est possible de s'inspirer pour des créations.

Garde-corps période fin XVIIIe - XIe s.



St-Jacques AH 30-237



St Jacques AH 23-327



La Réal AE 12-148



St-Jacques AH 10-123



St Mathieu AK 23-142



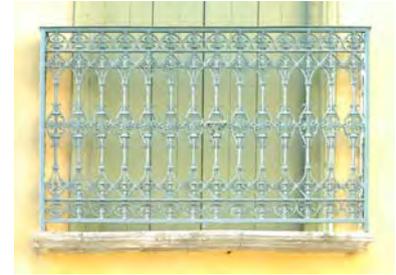
St Jacques AH 32-222



La Réal AH 36-29



La Réal Ai 21-56



St Mathieu AK 27-232



La plate-forme est tenue par des consoles en pierre, les débords sur les rues, peu larges, étant de fait limités.

On trouve néanmoins des exemples de consoles métalliques, essentiellement dans les cas de porte-à-faux plus importants.



Dans certains cas les bâtisseurs ont pu laisser libre cours à leur savoir-faire ou inspiration (ci-avant) ou rivaliser d'ingéniosité pour adopter des dispositions constructives originales.

On constate en effet que les balcons du premier étage chevauchent fréquemment les portes et portails dont les imposants décors ne sont pas interrompus par les structures des balcons. Le décor et la position de la séquence d'accueil priment sur l'ordonnancement ou la symétrie de la composition de la façade.



La Réal Ai 18-306



La Réal Ai 18-310



La Réal Ai 19-397

Dans d'autres cas les tentatives sont plus périlleuses, et, mal maîtrisées entraînent des désordres. Le désir de lumière aboutit à un empilage incohérent, mille-feuilles d'éléments sans logiques de composition.



St Jacques AH 24-215



St Jacques AH 32-223



St Mathieu AK 10-405



St Mathieu AK 03-05

Lors des campagnes de travaux il est nécessaire que ces éléments soient conservés. Dans de trop nombreux cas ils finissent en décharge.

La récupération de ces éléments doit permettre le réemploi dans les opérations du quartier, leur dépose ne demandant pas de technicité particulière pour les entreprises. En revanche la gestion du stockage de ces éléments déposés doit être envisagée.



St Jacques AD 17-315



AD 17-311 Mercredi 03 décembre 2014 - 12 h.30 - 1/50° seconde.

Garde-corps filant XVIIIe siècle



St Mathieu AK 06-73



La Réal AE 10-137



La Réal Ai 04-11

Garde-corps filant XIXe siècle



La Réal Ai 24-179

Détails



St-Jacques AH 24-219



La Réal AH 36-29



La Réal AH 03-481



St Jacques AD 09-79



St Jacques AH36-39



La Réal Ai 13-120



St Jacques AH 13-275



St Jacques AH 24-215



St Jacques AH 32-235

Garde-corps XXe siècle.



St Jacques AD 09-79

Art Nouveau



St-Mathieu AK 17-533

Art Déco



St Mathieu AK 08-254



St Mathieu AK 04-27



St Mathieu AL 22-237



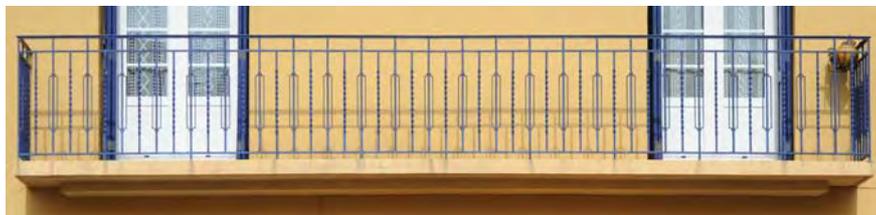
Cas particulier de la maison ornée de garde-corps et bas-relief du sculpteur Raymond Sudre (1870-1962).



Garde-corps filant XXe s.



St-Mathieu AK 45-53



St-Jacques AD 01-388



St-Jacques AD 01-393

Garde-corps et registre de façade.

Les garde-corps rythment le paysage urbain. Ils composent un décor régulier et varié qui accompagne la volumétrie, dans l'espace mais aussi dans le temps. Ces éléments nés pour protéger l'homme du risque de chute deviennent le prétexte à une écriture d'élégance et de transparence. Ils se déclinent au gré des largeurs de rues, de l'importance de l'immeuble et de son style. Ils permettent de dater l'édifice, sous réserve de ne pas être des éléments de réemploi ce qui n'est pas rare.

Leurs combinaisons forment un véritable registre architectural.

Les travées disposent en effet d'éléments adaptés selon les niveaux d'occupation. En général le premier niveau présente un balcon filant, le second un garde-corps en léger débord, le troisième ne comportant qu'un garde-corps dans le tableau, voire une barre d'appui.



La Réal AE 10-13



La Réal AE 14-201

Déclinaison et variation sur un même thème.

Ces dispositions, très fréquentes, se rencontrent également sur des immeubles modestes. Elles forment dans ce cas les véritables atouts d'une architecture simple mais qui trouve par ce biais une élégance urbaine soucieuse de participer à un ensemble cohérent. Ainsi les architectures savantes (celles qui caractérisent les constructions publiques ou celles des notables) et simples, se nourrissent mutuellement de ce vocabulaire et s'en trouvent d'autant plus mises en avant. Ce travail d'ombre et de lumière crée dès lors l'urbanité.

Avec les corniches et les encadrements bois des baies une architectonique simple et répétitive s'instaure, elle caractérise l'architecture des constructions de la ville pendant près d'un siècle.

St Jacques, St Mathieu et La Réal en concentrent d'intéressants exemples.



La Réal Ai 03-479

Des éléments industriels, de catalogue, comme ici la grille de l'imposte de la porte d'entrée, complètent ces typologies. Il peut aussi s'agir de lambrequins ou de grilles diverses, comme le montrent les exemples ci-dessous.



La Réal Ai 19-394

La Réal Ai 25-221

La R. Ai 24-179

St M. AK 04-26

Le registre peut également prendre une forme galbée pour l'étage noble puis simplifier la complexité du mouvement pour les étages supérieurs.



La Réal AE 12-148

Garde-corps d'escalier et terrasses extérieurs.

Ils se trouvent dans les hôtels particuliers disposant de jardins, pour rendre accessible l'étage noble (premier étage) ou mettre en communication les différentes terrasses pouvant composer le jardin.

Exemple ci-dessous d'un mur d'échiffre en rocaille.



La Réal AE 14-206 – Balustres pierre et éléments de ferronnerie forgée.



St Jacques AH 36-39

1.2.10 Corniches et débords de toits

Les **égouts de toiture** font l'objet d'un soin particulier.

Deux types prédominent, le chéneau encaissé formé d'une corniche et la gouttière généralement pendante, ouvrage de zinguerie. Il convient de mentionner la tortugade, élément de terre cuite vernissée (le plus souvent de couleur verte mais qui peut également être jaune ou brun), dispositif intermédiaire entre les deux précédents.

1.2.10.1 Les chéneaux encaissés

Dans le cas de chéneaux encaissés, les eaux sont collectées dans un élément maçonné invisible depuis la rue.



St Jacques AH 06-61



La Réal Ai 19-393

Les descentes d'eaux pluviales sont alors positionnées contre la façade.



Jacques AD 02-367



St Jacques AD 14-241



La Réal AH 36-521



La Réal AH 36-31

Les éléments de corniches sont le plus souvent complétés de pièces de terre cuite maçonnées en glacis qui constituent ou augmentent la capacité du chéneau lui-même. Ces glacis, invisibles depuis la rue, protègent les décors de la corniche.



La Réal : de gauche à droite AH 36-521, 029 et 028.

Cliché montrant trois types de traitement des corniches : avec glacis en terre cuite et ourlet zinc (521), avec glacis et chéneau à double système d'évacuation des pluviales (029) et à corniche creuse, sans glacis de terre cuite (028).



La Réal AE 14-202



Vues depuis AE 23-231 : La Réal A2 12-154



St Mathieu AK 26-82

Exemples d'éléments de terre cuite :



La Réal AE 10-137



St Jacques AD 09-79



St Jacques AH 23-319



La Réal AE 12-154 *partie courante*



angle



St Mathieu AK 11-144



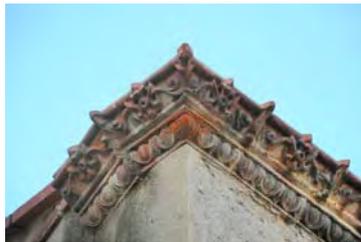
St Mathieu AK 25-108



St Jacques AD 03-12



La Réal AH 36-31



La Réal Ai 20-434



St Mathieu AK 03-04



La Réal AE 10-136



St Jacques AH 36-46



La Réal Ai 13-128



St Jacques AH 02-460



St Mathieu AK 10-405



St Mathieu AK 04-29

Pour les immeubles les plus bourgeois les corniches deviennent des entablements complets formant un riche décor de pierre ou de terre cuite badigeonnée.



St Jean AE 11-282



La Réal AH 36-39



La Réal AE 12-147 – Hôtel Pams



La Réal Ai 18-305

partie courante



Traitement de l'angle



La façade noble sur la rue Grande la Réal dispose d'un important débord qui se réduit sur la rue Derroja, voie latérale de moindre intérêt.



La Réal Ai 03-468 vue par-dessous



élévation du dernier niveau

1.2.10.2 Les tortugades

Les tortugades sont des éléments de terre cuite émaillée en vert ou brun, connues dans la région depuis le XVe s. Elles se substituent aux chéneaux maçonnés dans les corniches, mais peuvent également être scellées sur des lits de cayrous.

Moins fréquent que les corniches, ce dispositif traditionnel n'est toutefois pas rare. Les modules ont alors des dimensions de l'ordre de 30 cm les modèles actuels étant plus longs (50 cm).

Les tortugades ne sont que très rarement raccordées sur des descentes de même nature, probablement en raison de la fragilité et du coût de ces dispositifs que l'on rencontre par ailleurs dans le département. Les DEP sont généralement en en zinc.



St Jacques AD 13-141 tortugades sur cayrous



La Real Ai 19-369



St Mathieu AK 23-128 jeu de corniches.



St Jacques AH 23-317 sur corniche en terre cuite



St Jacques AD 16-354 Tortugade non vernissée.



La Réal Ai 28-300



La Réal Ai 17-297



St Mathieu AY 03-409

Exemple de tortugade émaillée rouge avec jeu de descentes de même nature. Les modules sont plus longs. Maison du XXe siècle.

1.2.10.3 Les débords de toit

Les chevrons qui sont alors chantournés débordent de plusieurs dizaines de centimètres afin de protéger la façade. Le voligeage accompagne ce mouvement et supporte la gouttière pendante en zinc.

Ces dispositions appelées forget ou « queue de vache » sont moins fréquentes que les corniches de terre cuite ou les tortugades. Les forgets sont peints en harmonie avec les menuiseries.



St Mathieu AK 32-361



St Mathieu AK 28-263 et 262, à droite



St Mathieu AK 09-612



La Réal Ai 19-397- sur une corniche.



St Jacques AD 14-371



La Réal Ai 29-399 – combiné à une corniche



Lorsque le débord devient plus conséquent des aisseliers renforcent le dispositif.



St Jacques AH 06-54



St Jacques AD 01-389



St Mathieu AK 41-438



St Mathieu AK 15-577





Immeuble de rapport restauré.

Les pannes sont également chantournées sur le mur long pan situé dans la rue adjacente et supportent le débord de couverture.

St Mathieu AK 10-412

1.2.10.4 Les potences.

Autre dispositif traditionnel né des contraintes du tissu dense et caractéristique des quartiers du centre de Perpignan. Il est très difficile d'emménager pour les occupants en raison de l'exiguïté des espaces de distribution communs.

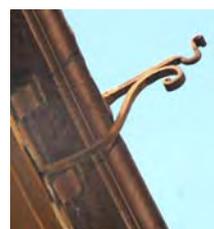
Des potences permettent la manutention des objets mobiliers, on peut les trouver dans les cages d'escaliers quand la dimension de ces dernières l'accepte. Elles supportent des poulies ou réas mais peuvent se limiter à des crochets pour des passages de cordes.



St Jacques AD 13-243



St Mathieu AK 05-33



La Réal Ai 16-266



La Réal Ai 16-265



St Jacques AH 32-235 avec réa en place



La Réal Ai 15-156



St Mathieu AK 29-399 – Double potences.

Ces éléments donnent le plus souvent lieu à des exercices de style pour les artisans qui forgent des éléments élégants, solidement ancrés dans les linteaux ou corniches.

1.2.9 Les protections de baies

Les plus courantes sont les contrevents en bois à panneaux repliables en tableau, mais on trouve également les habituels contrevents à lames verticales en bois, battant en feuillure. Indépendamment de leur rôle régulateur de lumière et de protection des intempéries, ils donnent de la dynamique aux façades et participent à leur animation colorée. Les supprimer constitue un contresens historique et écologique.

Volets brisés, (repliables en tableau).

Souvent appelés volets à la catalane ils constituent le modèle le plus fréquemment utilisé pour les baies.

Ce type de volet permet l'effacement complet dans le tableau de la baie, il est ainsi aisément manipulable contrairement aux contrevents qui se déploient en retour des façades et qui nécessitent des travées au moins tant plein que vide.

Ils équipent indifféremment fenêtres et portes fenêtres ; les cadres sont rectangulaires et les panneautages épousent le cintre éventuel de la baie ; les vantaux des baies sont en retrait de la façade afin de permettre le débattement des panneaux.

Linteau en arc segmentaire



La Réal : AB 02-225



La Réal : Ai 04-01

Les profils des moulures en bois restent généralement simples mais peuvent être plus travaillés en fonction de la typologie de la façade. Les immeubles bourgeois peuvent présenter des encadrements plus ouvragés, parfois en pierre.



La Réal : Ai 19-397



St Mathieu AL 22-245



(La Réal Ai 18-305)

Dans le cas ci-dessus la richesse du décor est poussée jusqu'au traitement du plafond par des panneaux reprenant ceux des vantaux.

Linteau droit



AB 25-241



La Réal : Ai 19-397

Ces volets sont composés de quatre vantaux articulés par des charnières, le plus souvent réalisés sous forme de panneaux, parfois toute hauteur, mais plus généralement recoupés en trois séquences dont deux égales et une plus petite positionnée en partie haute ou au centre. Dans ce dernier cas cette rangée peut servir de ventilation par le biais de persiennes ou plus rarement d'ouïes dont les dessins enrichissent le décor de la façade.

Vantaux toute hauteur à panneau unique



St-Mathieu AK 05-33



La Réal Ai 20-454

à âme pleine



La Réal AB 02-232



La Réal AB 23-236



St J. AD 15-261

Vantaux à panneaux pleins multiples (avec balconnet)



La Réal AE 23-231



La Réal Ai 18-305

Vantaux à panneaux pleins multiples (avec garde-corps en tableau)



St-Mathieu AK 26-102



La Réal Ai 20-135



St Jacques AH 32-235



La Réal Ai 29-399

Vantaux à panneaux permettant la *ventilation nocturne*.

Persienne

Ouïe



St-Jacques AD 16-329



La Réal Ai 04-10



La Réal Ai 13-13



La Réal Ai 13-144



La Réal



La Réal AK 15-511
(ventelles mobiles)



La Réal AK 45-64



La Réal AK 09-431



La Réal Ai 19-394



St Jacques AH 32-222



La Réal AE 14-197



La Réal AE 14-206 – Ombres et lumières



La Réal AE 14-204



La Réal AE 14-195



St Mathieu AK 09-431



St Mathieu AK 05-44



St Mathieu AK 09-425



St Jacques AH 301-305

Lambrequins



La Réal Ai 04-10



La Réal Ai 25-221



La Réal Ai 19-394

Ces dispositifs permettent de protéger les structures de stores ou jalousies complétant les dispositifs de traitement de la lumière dans la journée.



La Réal Ai 18-305



La Réal Ai 13-120



La Réal Ai 13-119

Contrevents

Plutôt utilisés jusqu'à la fin du XIXe siècle. Les maçonneries disposent de feuillures. Les linteaux sont droits ou en arc segmentaire de proportion identique à celle des volets brisés, repliables. Les lames de bois, larges sont assemblées en tenon-mortaise, de larges pentures complétant le dispositif.

Vantaux uniques à simple cours de planches



La Réal Ai 11-93



St Jacques AD 13-161



St Mathieu AK 05-42



St Jacques AD 15-272

Les vantaux se referment sur une languette afin d'obtenir une bonne étanchéité à la lumière. Ils disposent sur leur face intérieure de crémaillères permettant leur condamnation parfaite mais aussi des positions intermédiaires pour créer des jalousies. Des crochets fixés sur de simples anneaux dans les tableaux permettent de régler aisément ces jeux au gré des heures de la journée.

Repliables (Disposition début XIXe s.)



St Jacques AD 23-225



St Jacques AH 36-39

Rabattables Début XVIIIe). A contre-cadre



La Réal Ai 13-145



La Réal Ai 24-182



St Jacques AH 12-270

Persiennés



La Réal Ai 20-435



La Réal Ai 31-38



St Mathieu AK 05-42



La Réal Ai 08-483