

Perpignan, le 13 janvier 2019

**A Monsieur le Président et Mesdames Messieurs les conseillers du Tribunal administratif de Montpellier**

objet : **Recours Contentieux**

L'Association de Sauvegarde du Patrimoine artistique et historique roussillonnais [ASPAHR], fondée à Perpignan en 1963 et régulièrement déclarée, dont le but est d'agir pour la sauvegarde du patrimoine du Département des Pyrénées-Orientales sous toutes ses formes et par tous les moyens appropriés a l'honneur de présenter le présent recours contre la révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur [PSMV] du site patrimonial remarquable de Perpignan, approuvée par arrêté préfectoral le 4 juillet 2019 (arrêté n° PREF / DCL / BCLUE / 2019185-0001 publié le 17 juillet 2019).

L'association requérante a présenté, à la date du 16 septembre 2019, un recours gracieux à M. le préfet des Pyrénées-Orientales, lui demandant de retirer cet arrêté, pour les raisons qui seront exposées ci-dessous. A la même date, elle a introduit un recours hiérarchique auprès de M. le ministre de la Culture, lui demandant de donner instructions à M. le préfet des Pyrénées-Orientales de retirer cet arrêté, toujours pour les mêmes raisons.

Aucune de ces deux requêtes n'ayant reçu de réponse dans un délai de deux mois, l'association requérante est fondée à conclure que celles-ci ont fait l'objet d'un rejet tacite à la date du 17 novembre 2019.

En conséquence, le bureau de l'association, seul habilité par les statuts à ester en justice a, par sa délibération en date du 5 décembre 2019, mandaté son président, M. Olivier Poisson, aux fins de présenter le présent recours devant le Tribunal administratif de Montpellier, territorialement compétent.

**Exposé des motifs :**

La décision portant révision du plan de sauvegarde en date du 4 juillet 2019 doit être annulée par votre tribunal car elle ne s'inscrit pas dans le cadre de la loi Malraux qu'elle méconnaît à plusieurs titres ainsi que cela sera démontré.

Il faut rappeler à titre liminaire que le but de la loi Malraux (*loi n° 62-903 du 4 août 1962 complétant la législation sur la protection du patrimoine historique et esthétique de la France et tendant à faciliter la restauration immobilière*) est de préserver le patrimoine historique de la cité, de réhabiliter les immeubles et le cas échéant d'aménager l'espace. Dans cette perspective les plans de sauvegarde et de mise en valeur [PSMV] établis dans les secteurs délimités à cette fin comportent non seulement des indications géographiques (périmètre, analyse du tissu urbain) mais aussi une classification des immeubles selon le degré de protection qu'ils méritent.

Or la justification que donne l'administration à la révision du plan de sauvegarde consiste à prétendre que la classification qui a été opérée lors de l'établissement du plan (approuvé en 2007) empêche l'administration d'intervenir, en faisant notamment obstacle à la démolition d'îlots entiers (cf. article 2 de l'arrêté de prescription de la révision) et en paralysant «une action publique cohérente». En conséquence l'administration va, dans ce but, non seulement revenir sur la classification des immeubles retenue par le plan initial, mais également et pire encore, au moyen d'OAP (opérations d'aménagement et de programmation) rendre applicables au secteur sauvegardé des dispositions d'urbanisme étrangères à la protection du patrimoine et contrevenant gravement à la loi Malraux.

Le présent mémoire reviendra sur ces très graves illégalités tant de fond que de forme et de procédure que votre tribunal ne pourra que censurer .

## **I sur les irrégularités de forme et de procédure**

### **- 1. absence de concertation et d'information**

L'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme établit, pour la procédure de révision d'un PSMV que **la concertation doit associer** : "*pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées*".

Or aucune concertation de ce type n'a eu lieu **de fait**, a fortiori pendant toute la durée de l'élaboration du projet. Il est notoire que l'ensemble de la procédure de révision a été réalisée de manière extrêmement discrète, sans réelle information ni concertation. Durant quatre années, il n'y a eu pratiquement aucun écho dans la presse ou les moyens de communication locaux. À peine relève-t-on une ou deux insertions isolées dans le périodique municipal en 2017, sans incitation effective à la participation des citoyens. Le rapport de présentation mentionne, au titre de la concertation, une liste de réunions qui ne sont que des réunions institutionnelles ou formelles, non annoncées dans la presse (si ce n'est celle du 4/07/2018, peu de jours à l'avance) et qui n'ont eu, en conséquence, aucun écho. 1 En outre, ce calendrier ne concerne que **l'année 2018**, alors que la révision a été **entamée en 2014**. En quatre années d'études de révision, les auteurs du rapport ont donc

tenu en tout et pour tout **deux permanences** ! Il n'est d'ailleurs rien dit du nombre de citoyens rencontrés durant ces "permanences"... Il n'est d'autre part pas crédible de faire figurer au titre de la concertation, qui est une obligation précisée par l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme, des réunions institutionnelles comme celle avec l'Inspection générale des Patrimoines. En ce qui concerne la réunion citée du 12 juin 2018 avec des représentants de l'ASPAHR, il s'agit d'une réunion organisée à la demande expresse de l'association requérante et motivée par le défaut de concertation ! Cette réunion, à laquelle il a été donné un caractère privé (quatre personnes invitées au cabinet professionnel du chargé d'études) était en outre très tardive dans le processus de révision et ne constituait en rien une concertation, tout au plus une communication d'informations (assortie de l'interdiction de reproduire les documents présentés).

Le "bilan de concertation" établi et arrêté par la municipalité et joint au dossier d'enquête ne mentionne aucune action qui puisse être qualifiée de concertation, à l'exclusion de deux réunions publiques ayant réuni une quarantaine de personnes. Sinon, il se contente de rappeler que les dossiers ont été laissés à la disposition du public, dans les bureaux du service de l'Urbanisme, avec des panneaux d'exposition, sans même mentionner la communication éventuellement faite autour de cette mise à disposition. Il s'agit d'une concertation purement passive, qui **n'associe** (terme utilisé par le Code de l'Urbanisme) personne. En outre, le bilan de concertation joint à l'enquête mentionne une mise à jour régulière du site internet de la ville ou de la métropole à propos du projet de révision : cette assertion est inexacte, il était impossible de voir sur internet le projet de PSMV et notamment son document graphique, cette indisponibilité — et le refus de le communiquer — étant le fait qui a motivé la réunion restreinte entre l'ASPAHR et les chargés d'études, à leur bureau professionnel, le 12 juin 2018, réunion organisée à la demande expresse de l'ASPAHR pour pouvoir prendre connaissance des documents établis.

## 2- irrégularité tenant au dossier incomplet

L'O.A.P. [Orientation d'aménagement et de programmation] n° 7 n'a pas figuré au dossier d'enquête publique consultable en ligne. Il y a bien un fichier nommé "OAP 7 AXE STRUCTURANT 18-01-15", mais quand on l'ouvre il s'agit en fait de l'O.A.P. n° 8. Le commissaire-enquêteur a été alerté, dès le 27 mars 2018, sur cette erreur ; elle n'a pas été rectifiée. On doit considérer que cette O.A.P. n'a pas été soumise à l'enquête publique et qu'en conséquence son approbation ultérieure, tant par la ville, la métropole et l'autorité préfectorale sont irrégulières.

## 3- irrégularités concernant les 4 demandes complémentaires au projet de révision :

Lors de sa séance du 17 mai 2018, la Commission nationale du Patrimoine et de l'Architecture [CNPA] dont la consultation pour avis est obligatoire a donné un avis

favorable au projet de révision du PSMV (22 voix pour, 2 abstentions) à la suite de débats très animés au cours desquels de nombreux membres ont émis des réserves sur le projet. Pour lever ces réserves, il a été décidé d'envoyer une délégation de la CNPA sur place, à Perpignan, ce qui est une première dans les annales de cette commission. Lors de cette même séance, le maire de Perpignan a déposé quatre demandes complémentaires qui n'avaient pas été retenues dans le projet de révision présenté à la Commission nationale, à savoir :

- *1- Ecole Madame Rolland, classée en catégorie 5 : déclassement en 5bis.*  
*2 - 1 et Ibis rue Côte Saint-Sauveur, classés en 5bis : déclassement en 6, mais clocher reclassé en 5.*  
*3 - 21 rue des Augustins, classé en 5bis : à déclasser en 7 pour être démolis.*  
*4 - Pour relier les rues J.-Denis et des Mercadiers : déclassement du 41 rue d'En Calce de 5bis en 6 ou 7.*

Ces quatre demandes complémentaires ont été examinées lors d'une nouvelle réunion de la CNPA le 13 septembre 2018, à laquelle ne participaient ni la mairie, ni l'équipe en charge du projet, ni le président de la commission. Dans ces conditions l'examen du dossier aurait dû être reporté. Après avoir entendu le rapport de la délégation qui s'était rendue sur place entre-temps, de nombreuses voix ont fait part de nouveau de leurs réserves, mais, bien que l'avis donné lors de la séance de la CNPA du 17 mai 2018 n'ait pas été remis en cause, il a été assorti de plusieurs recommandations. La CNPA a donné un avis favorable à la demande n°1 (21 voix pour, 1 abstention) et des avis défavorables aux 3 autres demandes, à savoir : n° 2 : 12 voix contre, 1 pour et 9 abstentions ; n° 3 : 21 voix contre, 1 abstention ; n° 4 : 22 voix contre.

L'ASPAHR communique, en annexe (II), la teneur des débats et conclusions de la CNPA durant ces deux réunions. On peut, au demeurant, douter de la régularité réglementaire de la démarche de demandes additionnelles du maire effectuée devant la Commission. L'expression de la commune sur le projet de PSMV est en effet contrainte à une délibération du Conseil municipal préalable à la consultation de la CNPA selon les modalités fixées par l'article R.313-10 du code de l'urbanisme.

**En conclusion : Ces demandes supplémentaires ont été présentées dans des formes irrégulières , il y a lieu de censurer la procédure suivie.**

De surcroît, la ville de Perpignan a décidé de ne pas respecter l'avis de la Commission nationale en intégrant dans le PSMV révisé des demandes qui avaient fait l'objet d'un avis défavorable (délibération du conseil municipal du 26.06.2019). Dans son rapport et ses conclusions déposés le 19.05.2019, le commissaire-enquêteur émet à son tour un avis favorable pour les demandes complémentaires 1, 2 et 3. Le commissaire-enquêteur relate les débats et votes de la CNPA de façon partielle et inexacte pour justifier son avis. Par ailleurs, l'ASPAHR a constaté que les demandes 2 et 3 ne faisaient pas partie du dossier soumis à l'enquête publique, seule la demande n°1 y figurait sous la forme d'un courrier

du maire de Perpignan adressé au président de la CNPA, en date du 10 janvier 2019. Elle a aussi constaté que l'arrêté préfectoral du 4 juillet 2019 porte approbation de la révision n°1 du PSMV du SPR de Perpignan intégrant 3 modifications additionnelles, sans inclure dans les pièces annexées les 3 modifications.

L'absence dans le dossier d'enquête publique des demandes complémentaires n° 2 et n° 3, constitue une irrégularité de la procédure.

Le non-respect, par la ville de Perpignan dans ses demandes complémentaires et par la suite par l'arrêté préfectoral du 4 juillet 2019, de l'avis de la Commission nationale de l'Architecture et du Patrimoine, constitue en outre une erreur de droit. S'il n'en était pas ainsi, ce non-respect constituerait néanmoins une erreur manifeste d'appréciation, la Commission nationale de l'Architecture et du Patrimoine étant composée de personnalités qualifiées qui se trouvent à même d'émettre un avis, au fond, sur la qualité de l'architecture et du patrimoine et du besoin objectif, au nom de l'intérêt public, de la protection de tout ou partie d'un secteur sauvegardé. Son avis est légitime et informé et doit être suivi si le but poursuivi est celui de la protection du patrimoine, comme cela figure dans l'exposé des motifs de la loi Malraux.

4- De graves irrégularités entachent le rapport de présentation. Ces irrégularités touchent plus le fond du droit que la forme, et seront analysées ci-après. Néanmoins elles s'avèrent substantielles et entachent gravement le rapport de présentation ; elles doivent être censurées par le juge.

#### 5- partialité du Commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur désigné pour l'enquête publique du projet de révision s'est signalé, dès la première entrevue qu'ont eu avec lui des membres de l'association requérante, comme entièrement favorable au projet de révision et s'en faisant lui-même l'avocat. Cette position ne lui a pas permis un travail équitable d'enquête et de rapport. Ses conclusions et les termes qu'il utilise dans son rapport traduisent ce parti-pris, incompatible avec l'exercice serein de sa mission :

- Les remarques formulées par l'ASPAHR (ou par ses membres, tels M. Olivier Poisson, conservateur général du Patrimoine honoraire, président actuel de l'ASPAHR) ne sont pas discutées dans le rapport du commissaire-enquêteur, ni, *a fortiori*, prises en compte, même dans leur contenu le plus factuel ou objectif.

- L'ASPAHR est traitée d'association "*dite*" de protection du patrimoine, accusée de faire de la "*propagande*" et d'être la "*caution intellectuelle*" des habitants hostiles aux

démolitions : ces propos sont inadmissibles de la part d'un commissaire-enquêteur qui est assujéti à une parfaite neutralité et préjudiciables à la régularité de l'enquête, donc de la procédure d'instruction du PSMV elle-même. L'ASPAHR est une association légalement déclarée, fondée en 1963, qui a constamment œuvré pour la sauvegarde du patrimoine des Pyrénées-Orientales et qui agit pour l'intérêt général avec le mandat de ses membres.

- Il traite les contributeurs, dont l'ASPAHR, qui émettent des avis négatifs d'"*opposants*" alors que ceux qui soutiennent le projet sont qualifiés de "*favorables*". Ce sont des considérations partiales. Les avis négatifs peuvent être considérées comme des « objections » au projet de révision, fondées sur une connaissance du terrain, mais ne peuvent être considérées ni qualifiées comme une opposition qui aurait un caractère idéologique.

- Le commissaire-enquêteur, comme on l'a vu au paragraphe précédent, accuse la Commission nationale du Patrimoine et de l'Architecture (CNPA) de partialité, dans l'avis rendu sur les quatre demandes complémentaires de la ville. Il outrepassé ainsi sa mission en utilisant des termes injustifiables, parlant de "*vote-sanction*" de la Commission nationale contre la ville ! L'ASPAHR donne, en **annexe (III)**, les appréciations du Commissaire-Enquêteur sur la délibération de la Commission nationale.

- Le commissaire-enquêteur ne craint pas, en outre, de livrer son avis personnel sur l'intérêt patrimonial des immeubles. Il sort de son rôle et son avis est dépourvu de base objective.

- Le commissaire-enquêteur considère dans son rapport que dans le centre ancien "*seule la trame urbaine doit être conservée*", cela peut être son avis personnel, mais il méconnaît ainsi le but poursuivi par la loi, l'objet de tout PSMV étant de protéger les immeubles d'intérêt historique ou patrimonial par leur inventaire et leur classement approprié. Il méconnaît ainsi gravement la nature même du document réglementaire au sujet duquel il avait à recueillir et apprécier les observations des citoyens.

- Le commissaire-enquêteur considère que "*les réponses apportées par le responsable du projet aux questions des citoyens, des associations et du commissaire-enquêteur sont satisfaisantes*", alors que justement celui-ci n'a pas répondu à leurs observations, même et y compris celles qui portaient sur de simples erreurs factuelles (voir Annexe V).

- Pour justifier son avis favorable le commissaire-enquêteur déclare que "*Tout le monde est d'accord les "favorables" et les "opposants" ...*", alors que les observations formulées par l'ASPAHR et la majorité des contributeurs démontrent très exactement le contraire.

- Pour le commissaire-enquêteur, le fait que le président de l'ASPAHR écrive au préfet pour lui demander la prolongation de l'enquête, et qu'une quinzaine d'habitants de Saint-

Jacques se présentent à sa permanence relève d'"incidents", alors qu'il s'agit du fonctionnement normal de la démocratie.

- Les documents remis par le commissaire-enquêteur avec son rapport, dont la présentation est peu claire, comportent de nombreuses erreurs et approximations.

Ce parti-pris du Commissaire-enquêteur induit une suspicion légitime sur son avis et met donc en doute la régularité de cet acte préparatoire à la décision préfectorale.

**Conclusion : ce grave dysfonctionnement dans l'enquête publique doit être censuré.**

## **II La décision portant révision est entachée de graves vices de fond**

**1<sup>e</sup> erreur de droit : la motivation de la décision prescrivant la révision est contraire à la loi.**

La justification de la révision se trouve dans l'article 2 de l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> avril 2014 qui l'a prescrite et s'exprime ainsi :

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

Cet exposé des motifs apparaît irrecevable en ce qu'il avance en faveur de la révision d'une part des justifications sans rapport avec le PSMV et, d'autre part, des justifications en conflit avec la finalité même d'un site patrimonial remarquable, selon le Code de l'Urbanisme.

Il en est ainsi des "pathologies du bâti", qui sont des processus physiques ou autres liés à l'environnement ou à la dégradation des constructions, par vieillissement ou défaut d'entretien, lesquels processus sont totalement étrangers, par nature, au règlement d'urbanisme mis en place par un PSMV; c'est le cas encore de la prétendue "difficulté à mener une action publique cohérente", laquelle relève du pouvoir politique et des moyens

administratifs, financiers et humains à mettre en œuvre par les autorités concernées, et non du cadre réglementaire mis en place selon une législation spécifique poursuivant un but précis, sur un secteur donné où une autorité compétente a souhaité expressément l'instituer; c'est encore le cas des "effondrements répétitifs" ou "mesures destinées à assurer la sécurité publique", la question des immeubles menaçant ruine et les questions de sécurité relevant d'autres législations et s'appliquant, partout en France, nonobstant les dispositions d'un PSMV. Ces justifications n'en sont donc pas et sont étrangères au cadre législatif d'un PSMV.

De manière plus grave, l'arrêté précité mettant le PSMV en révision met en cause "la récurrence d'obstacles aux projets liés à la réglementation", ce qui revient à dire que l'objet même de la révision du PSMV sera de lever la réglementation que celui-ci induit; or un cadre réglementaire, qui plus est appliqué à la sauvegarde d'un tissu urbain historique, pose nécessairement des règles et contraintes dans ce but, et vouloir s'en affranchir en révisant ces règles constitue, vis-à-vis du but spécifique poursuivi par le code de l'urbanisme en matière de Sites patrimoniaux remarquables, un détournement de procédure. De plus en visant spécifiquement "la classification qui empêche les interventions à l'îlot", l'arrêté prescrivant la révision prend position contre la nature même d'un PSMV, dont l'établissement est fixé par le code de l'urbanisme par ses articles R313-3 et R313-5 : c'est-à-dire l'analyse du tissu urbain immeuble par immeuble, et l'attribution à chacun d'entre eux d'une classification permettant un type de protection adapté est le fondement même du document institué par la loi. Il est à noter, par ailleurs, que le classement des parcelles, et donc l'obligation éventuelle de conserver un certain nombre d'immeubles dans un îlot, n'est en rien susceptible d'empêcher une intervention à une échelle d'action plus grande. L'association requérante donne en **annexe (I)** l'analyse détaillée de cet article

## **2<sup>e</sup> erreur de droit : une révision partielle qui constitue une violation directe de la règle de droit et qui a pour corollaire un véritable détournement de procédure**

*Le rapport de présentation du PSMV révisé indique : "si l'arrêté vise, par défaut, le périmètre dans son entier, les études urbaines propres à cette révision ne portent initialement que sur les trois quartiers Saint-Jacques, Saint-Mathieu et La Réal. Le vide consécutif à la démolition de l'ancien presbytère aux abords immédiats de la Cathédrale Saint-Jean a conduit le Ministère de la culture et de la communication (DRAC Occitanie) et la ville de Perpignan à adjoindre l'îlot concerné au travail de révision."*

Cette rédaction indique que, bien que l'ensemble du PSMV soit mis en révision, celle-ci est en fait limitée à certains quartiers (Saint-Jacques, La Real et Saint-Matthieu), sans que les raisons d'une telle limitation soient évoquées. Il est même précisé que, dans un second temps, un autre secteur (celui de l'ancien presbytère) a été "*adjoindre au travail de révision*". En outre une carte est fournie dans le rapport de présentation, page 6, où seuls

les quartiers Saint-Jacques, La Real et Saint-Matthieu sont colorés, avec cette légende : "*zones concernées par la révision du document*". Nous reproduisons cette carte ici :

**Le rapport de présentation est, on le sait, le document essentiel, la colonne vertébrale de la révision du plan de sauvegarde. Il n'en est pas dissociable. Or aucun texte réglementaire ou législatif ne prévoit, en matière de PSMV, de révision partielle.** D'après le Code de l'Urbanisme, ces documents d'urbanisme sont seulement susceptibles de deux procédures : celle de la modification et celle de la révision. La révision est une procédure analogue à la première élaboration du plan. Il n'existe pas d'alternative. L'article L313-1 du code de l'Urbanisme stipule : "*La révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur a lieu dans les mêmes formes que celles prévues pour son élaboration*".

La révision du PSMV ne peut donc concerner un territoire restreint. Elle doit obligatoirement concerner l'ensemble du périmètre qui a fait l'objet de la création initiale, à Perpignan les 100 ha délimités en 1995. La révision doit être globale, dans ses motifs et ses objectifs. Or la révision approuvée a délibérément exclu l'étude de l'ensemble du périmètre, avec pour conséquence (entre autres) qu'un certain nombre d'erreurs manifestes du plan approuvé en 2007 n'ont été ni détectées ni corrigées dans la révision, alors même que celle-ci a nécessité un investissement financier important pour la commune et l'État. De la même façon, le PSMV révisé a formulé de nouvelles règles s'appliquant à certains types d'immeubles, mais ne les a pas mis en œuvre dans l'ensemble du plan mais **seulement dans les quartiers concernés par la révision : il en résulte une rupture d'équilibre entre le traitement des différents quartiers, en termes de règles d'urbanisme.**

**Conclusion : Cette erreur de droit majeure doit être censurée. Elle a conduit l'administration à commettre un détournement de procédure**

Le rapport de présentation traduit l'incohérence méthodologique de cette révision partielle. Il n'y a pas, à proprement parler de rapport de présentation au sens ou l'entend le code de l'Urbanisme (article R.313-3) : on trouve, dans le document approuvé le 4 juillet 2019, un document hybride, comportant des rappels du rapport de présentation du plan approuvé en 2007, assorti d'analyses partielles, de discussions et de critiques, mais qui ne constitue en rien, sur l'ensemble du site patrimonial remarquable de Perpignan le document prescrit par le code de l'Urbanisme, soit :

***"Il explique les choix retenus pour établir le plan de sauvegarde et de mise en valeur et leur compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme lorsqu'il en existe un. Il est fondé sur un diagnostic comprenant :***

*– un inventaire du patrimoine historique, urbain, architectural, archéologique, artistique et paysager ;*

*– une analyse de l'architecture par immeuble ou par groupe d'immeubles présentant des caractéristiques architecturales homogènes, y compris des éléments d'architecture et de décoration situés à l'intérieur et à l'extérieur des immeubles, des modes constructifs et des matériaux.*

Le diagnostic ainsi exigé par le Code de l'Urbanisme n'est pas réalisé de façon sérieuse, ni homogène. L'analyse de l'architecture, limitée à certains quartiers, n'est pas réalisée par immeubles ou groupes d'immeubles présentant des caractéristiques homogènes, mais est principalement fondée sur des catalogues d'éléments particuliers (escaliers, cheminées, ventilations, sols, corniches de toiture, portes, contrevents, etc) sans rapporter ces éléments à des édifices dont les types seraient précisés et analysés. L'étude de la variété des types de constructions, notamment à usage d'habitat, selon leur chronologie, leur sociologie d'origine (maisons urbaines, hôtels particuliers à cour, immeubles de rapport, maisons élémentaires, etc ) ou leur localisation n'est pas abordée. L'analyse historique du développement urbain, capitale à Perpignan en raison du fait que les séquences chronologiques de l'extension de la ville tant au Moyen Âge qu'à l'époque contemporaine (depuis le début de la démolition des remparts, en 1906) correspondent étroitement à des typologies de construction et de parcellaire, n'est pas réalisée de manière claire. Une simple cartographie historique est fournie, qui est entachée d'erreurs manifestes, en particulier pour la période médiévale<sup>2</sup> qui a formé l'essentiel du tissu urbain. L'étude procède par juxtaposition d'éléments individuels (compte-rendus d'opérations archéologiques, p. 70-86, ou fiches sommaires sur les monuments historiques, p. 87-102) sans en tirer la moindre synthèse ou vision d'ensemble qui contribuerait au diagnostic demandé par le code de l'Urbanisme. La bibliographie citée (pages 50 et 70 du rapport de présentation) est réduite et notablement incomplète, qui laisse de côté des travaux importants, publiés en 2014<sup>3</sup>, année de la mise en révision. On relève même, tant la confusion de ce rapport est grande et son information peu fiable, la publication d'un dessin supposé représenter Perpignan en 1900 [légendé par erreur 1800], qui représente en réalité Carcassonne ! (p. 69)

Or le rapport de présentation est, dans l'établissement d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur, une formalité substantielle. Celui fourni pour la révision est partiel, insuffisant et s'appuie sur des données en partie erronées. Il ne peut fournir la justification de la révision adoptée par l'arrêté objet du recours. L'ASPAHR remarque d'ailleurs que, plutôt que fournir le diagnostic d'ensemble demandé par la réglementation, le rapport de présentation répète plusieurs fois (page 5, page 10, ...) la liste de « griefs » portée par l'article 2 de l'arrêté du 1<sup>er</sup> avril 2014 dont l'ASPAHR conteste la justification ( voir ci-dessus et annexe I). **On voit que c'est cette liste de supposés griefs qui sert de programme à la révision, et non une étude objective et globale comme le prescrit le**

## code de l'Urbanisme.

L'association requérante observe que **cette procédure de révision** ainsi réalisée ne vise pas à un approfondissement légitime de la réflexion et de l'analyse historique et urbaine sur l'ensemble du périmètre retenu, mais **ne constitue qu'un instrument au service d'autres objectifs**. L'exposé des motifs contenu dans l'article 2 de l'arrêté du 1<sup>er</sup> avril 2014, analysé en détail dans l'annexe (I), montre ces objectifs : revoir le classement des immeubles de façon à pouvoir démolir des îlots entiers. Ces objectifs apparaissent encore dans le rapport de présentation, où l'on retrouve, plusieurs fois, comme il vient d'être dit, la liste des motifs de l'article 2 de l'arrêté préfectoral précité. Un tableau montre (p. 104) le résultat principal de la révision : avoir réalisé, dans les seuls quartiers visés par la révision, **le déclassement de 131 immeubles** d'une catégorie imposant la conservation (5 ou 5bis) vers la catégorie 6, permettant la démolition, ou la catégorie 7, permettant de l'imposer. Même si l'on peut douter, a priori, que les critères d'appréciation historico-architecturaux aient évolué d'une manière suffisamment significative, entre le plan approuvé en 2007 et l'année 2014, date du début de la révision, pour justifier ces nombreux déclassements, il reste que le rapport de présentation, sur cette partie cruciale de l'évolution du plan de sauvegarde et de mise en valeur, ne donne aucun détail sur les critères ou les instruments d'analyse permettant un tel ensemble de déclassements. On voit (p. 105) de simples photos de façades, sensées "démontrer", à titre d'exemple, le peu de valeur des immeubles, selon une appréciation sans arguments. Il n'y a, en particulier, **aucune fiche immeuble pour les parcelles qui sont proposées au déclassement** de la catégorie 5bis (2007), en 6 (révision) ; il en va de même pour les immeubles qu'il est proposé de classer en catégorie 7 (à démolir). Il est donc impossible de se faire une opinion sur le bien-fondé de ces changements de catégorie. Les changements de catégorie auraient dû être argumentés, justifiés, en fonction de l'intérêt historique, esthétique et architectural des immeubles et de leur place dans un ensemble urbain ; ce n'est pas le cas.

L'ASPAHR tient à rappeler que la nature spécifique des Sites patrimoniaux remarquables et de leurs documents d'urbanisme consiste dans l'analyse du tissu urbain, des immeubles parcelle par parcelle, ainsi que des groupes d'immeubles, c'est-à-dire des ensembles historiques et architecturaux : cette analyse se traduisant ensuite par un classement approprié des immeubles, également parcelle par parcelle (Code de l'Urbanisme). L'objectif, posé *a priori*, et clairement déductible de l'arrêté de mise en révision, de pouvoir **démolir des îlots entiers est contraire à la méthodologie de ces documents d'urbanisme particuliers que sont les plans de Sauvegarde et de Mise en valeur**. C'est en ce sens que la révision, qui a déclassé en nombre, sans en exposer les raisons (et qui plus est, dans **certains quartiers spécialement visés, à l'exclusion d'autres**), les immeubles protégés par le document antérieur mais susceptibles d'une démolition dans le cadre de l'élimination d'îlots entiers, apparaît insincère et orientée. **Elle est donc contraire aux buts poursuivis par la loi Malraux et peut être regardée au demeurant comme un détournement de procédure.**

**3<sup>e</sup> erreur de droit : un document contradictoire et comportant des dispositions**

**illégales.**

Le PSMV révisé a produit, outre le reclassement des immeubles dans les quartiers visés par la révision partielle, deux éléments nouveaux :

- huit Orientations d'aménagement et de programmation [OAP)
- une règle particulière nouvelle concernant les "séquences urbaines"

Il a été en outre procédé à la révision du règlement qui s'applique à l'ensemble du Site patrimonial remarquable, nonobstant le fait que le "travail de révision", comme le dit le rapport de présentation, n'a concerné que certains quartiers.

### 1- la question des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation [OAP], codifiées à l'article L 151-6 du code de l'urbanisme, sont apparues avec les lois Grenelle II et s'inscrivaient dans les PLU afin que ces documents d'urbanisme, dont l'objectif était d'établir des zonages distinguant les zones naturelles, les zones urbaines, les zones agricoles, les zones artisanales ..., tiennent compte de plusieurs items déclinés à l'article L 151-7, tels que les problématiques environnementales, le développement durable, la mixité fonctionnelle, l'aménagement de quartiers à mettre en valeur, la création de voies, les problématiques de desserte et de transport, etc.

Les secteurs sauvegardés, issus de la loi Malraux, sont codifiés aux articles L 313-1 et suivants du même code : doivent être élaborés des plans de sauvegarde et de mise en valeur assortis d'un règlement. Ces plans comportent donc un zonage, c'est à dire la délimitation du secteur à sauvegarder, et un objectif et un seul, la protection de ce secteur, même si la protection, bien sûr, n'interdit pas la démolition de tout ou partie d'immeubles.

Les secteurs sauvegardés s'inscrivent certes dans les PLU, mais l'article L 313-1 dispose expressément que **l'acte qui crée le secteur sauvegardé prescrit l'élaboration d'un plan de sauvegarde et met en révision le plan local d'urbanisme.**

Il en résulte que les plans de sauvegarde sont, dans la hiérarchie des normes, supérieurs aux plans locaux d'urbanisme. Ainsi, si par extraordinaire, un PLU prévoyait dans un secteur historique d'une ville une vaste zone inconstructible, supposant des destructions d'immeubles, ce PLU devrait impérativement être mis en révision pour supprimer cette clause. !

Dès lors, lorsque l'article R 313-2 du Code de l'Urbanisme étend, en 2017, aux PSMV la possibilité d'établir des OAP, et, **par le biais de l'article R314-4 — qui fait référence à l'article L151-7 —, d'y inclure de nombreux items sans rapport avec la protection du patrimoine, le but du pouvoir réglementaire** est d'imposer aux secteurs sauvegardés l'adoption d'orientations d'aménagement **qui ne devraient nullement y figurer.** Il vise à rendre applicables des dispositions de fond du PLU, alors tout au contraire que le PLU doit respecter la délimitation et le règlement des secteurs sauvegardés.

Par suite le pouvoir exécutif, par ces dispositions en R (R 313-2 et R 313-4), méconnaît

gravement l'article L313-1.

Il appartient au législateur et à lui seul, de décider s'il y a lieu de réformer la loi Malraux, pour y ajouter des préoccupations étrangères à la protection du patrimoine.

Il faut observer également que ces dispositions réglementaires ont été modifiées en 2017, et dès lors ne pouvaient être rendues applicables, sans rétroactivité, à un plan de sauvegarde mis en révision en 2014.

L'association requérante est, dès lors, fondée à soutenir que les dispositions réglementaires, qui imposent aux plans de sauvegarde de respecter des orientations d'aménagement et de programmation sont entachées de très graves illégalités. S'agissant d'actes réglementaires, leur illégalité peut être soulevée sans condition de délai. **Dès lors, la révision du plan de sauvegarde, fondée sur des dispositions réglementaires illégales, est entachée nécessairement d'illégalité et l'acte portant approbation de la révision de ce plan ne peut qu'être retiré .**

Au demeurant, l'analyse ci-après des OAP montre combien ces orientations méconnaissent le plan de sauvegarde.

L'ASPAHR relève en effet que les OAP contenues dans le PSMV révisé se trouvent, pour certaines d'entre elles, **en opposition ou en contradiction avec le PSMV lui-même**, aussi bien en ce qui concerne le classement des immeubles que le règlement qui les concerne. Ces contradictions importantes, surtout lorsqu'il s'agit de **démolitions d'îlots entiers prévues par les OAP alors que le PSMV protège, par ailleurs, les constructions ou le tissu urbain correspondant donnent au PSMV révisé un caractère inapplicable**. Il est particulièrement évident, par exemple, pour les OAP n°4, n°5 et n°6, que celles-ci ne pourraient être mises en œuvre que par une nouvelle révision du PSMV, emportant le déclassement des immeubles concernés et/ou l'évolution substantielle du règlement. L'ASPAHR donne, dans l'annexe (IV), l'analyse des OAP, dont les dispositions sont en partie contraires au règlement du document d'urbanisme révisé auxquelles elles appartiennent.

Ces contradictions sont un vice rédhibitoire qui empêche l'application du plan révisé pour tout ou partie des secteurs couverts par les OAP n°4, n°5 et n°6, et justifie la demande de retrait de l'arrêté du 4 juillet 2019 approuvant la révision.

**En outre, l'ASPAHR dénonce comme entachées d'erreurs manifestes d'appréciation les OAP n° 1, n° 3, n° 4, n° 5 selon les analyses précises qui figurent en annexe (IV). Ces erreurs de fait ou dans leur qualification juridique doivent être relevées par le juge qui ne pourra que les censurer.**

## 2 - la nouvelle règle de la "séquence urbaine"

La révision du plan a été l'occasion de modifier le règlement du PSMV et d'y faire des innovations. En particulier il y a été introduit la notion de "séquence urbaine" qui reçoit des prescriptions particulières. Qu'est-ce qu'une "séquence urbaine" ? Selon le règlement du PSMV révisé, article 2.1.11, *"Il s'agit de séquences de façades homogènes en élévation sur rue, pouvant correspondre à des immeubles de même typologie, à la répétition d'un modèle architectural ou à une campagne construction homogène avec des modénatures ou des décors particuliers, qui constituent au résultat un paysage urbain cohérent."* L'article ajoute : *"Les interventions sur les façades des immeubles concernés par ces séquences sont possibles; il faudra veiller à ce qu'elles n'altèrent pas leur caractère et que les façades modifiées participent à une nouvelle séquence"*.

On doit s'interroger sur la nécessité, dans un site patrimonial remarquable dont la finalité est de préserver un ensemble urbain au moyens de prescriptions concernant les immeubles qui le composent, d'adopter une classification supplémentaire concernant certaines façades des dits immeubles, indépendamment de leur protection. En quoi la classification (en 5 ou en 5bis, par exemple) ne serait-elle pas suffisante pour protéger les immeubles qui composent une "séquence urbaine" ? En outre, le règlement du PSMV révisé a institué une catégorie 5 limitée aux façades (dont il est d'ailleurs très peu fait usage — une seule parcelle ! —) qui semble elle aussi redondante avec cette notion.

Il apparaît que cette notion de "séquence urbaine" qui ne s'applique qu'aux façades, indépendamment du classement des immeubles affectés, par ailleurs, en catégories 5, 5bis ou 6, ne fait que rendre plus complexe et plus floue l'application du plan. Cela signifie-t-il, par exemple, que pour les immeubles classés en 5 ou en 5bis leurs façades sont moins concernées si elles ne se trouvent pas en séquence urbaine ? Si n'est pas le cas, à quoi cela sert-il ? La catégorie 5 étant celle des immeubles "à conserver", comment se trouve compatible l'article 2.1.2 (ou 2.1.3) et le dernier alinéa de l'article 2.1.11 ? Et si cela concerne des façades de parcelles de catégorie 6, pourquoi, s'il est nécessaire de les conserver, ne pas avoir classé ces façades en 5 ou en 5bis ? (exemple : front bâti de la place des Esplanades, au chevet de l'église Notre-Dame la Real).

En outre, si on se rapporte à la définition de cette séquence urbaine telle qu'elle est donnée dans le règlement, on s'aperçoit qu'il en est fait dans le plan révisé **une application aléatoire et incohérente**. En premier lieu, on s'aperçoit qu'il n'en est pas fait usage pour le bâti du quartier Saint-Jacques. Pourtant, s'il y a bien un endroit du site patrimonial remarquable de Perpignan qui est composé d'"**immeubles de même typologie**" et où l'on rencontre "**la répétition d'un modèle architectural**", c'est bien celui-là ! A contrario (par exemple), l'assemblage accidentel, sur la place Rigaud, du Temple protestant, de la Bourse du Travail et de l'immeuble qui leur est contigu ne répond évidemment pas à la définition annoncée par le règlement. En outre, pour s'en tenir toujours à la définition donnée par la rédaction du règlement du PSMV révisé, on relèvera l'absence de reconnaissance de "séquence urbaine" dans les autres ensembles urbains organisés historiquement de Perpignan : quartier Saint-Mathieu, quartier des Pareurs (rues des Fabriques et Mably), Cité Bartissol, rues du Castillet et Jeanne d'Arc, le

front urbain du boulevard Wilson, le quartier des Baléares (spécialement rue des Lices, avec une séquence de sept parcelles correspondant à un projet d'ensemble des années 1930), etc, etc. En revanche, diverses "séquences urbaines" non organisées, mais résultant seulement de "l'air de famille" de nombreuses façades du XIX<sup>e</sup> siècle de la ville sont identifiées ici et là de façon non convaincante.

Le document d'urbanisme, opposable aux tiers, doit être clair et compréhensible et ne pas superposer différents types de normes pour le même objet. En outre, **rien dans les articles L 313-1 et suivants du CU, ni au demeurant dans le code de l'urbanisme, que ce soit en partie L ou R, ne parle de « séquences urbaines » termes que le projet de révision veut introduire dans le règlement du PSMV.** Or faut-il le rappeler, on ne peut ajouter à la réglementation, sans commettre une très grave erreur de droit.

**- Enfin, ce sera la 4<sup>e</sup> erreur à pointer : les erreurs de fait ou d'appréciation des faits**

De nombreuses erreurs de fait ou d'appréciation de la qualité des immeubles ou de leur intégration dans l'espace urbain, ont été commises par l'administration lors de déclassements opérés par la révision du PSMV. Tout au long de ce mémoire et dans les pièces annexes, a été noté l'intérêt d'immeubles ou de groupes d'immeubles qui devraient être démolis pour des raisons obscures, aléatoires, et non justifiées. Or, on ne devrait démolir qu'à la marge dans les secteurs historiques, ou en tout cas dans des circonstances expressément justifiées : c'est ce que l'on devrait retenir de la loi Malraux et des intentions de cet homme d'État. Dans son discours, très nuancé au demeurant, prononcé devant l'Assemblée nationale lors des débats de la loi qui porte son nom, Malraux, notait l'intérêt des « **maisons [qui] n'ont de valeur qu'en fonction de l'ensemble auquel elles appartiennent** »<sup>4</sup>. Cette idée paraît être la meilleure définition conceptuelle des raisons qui doivent, dans l'élaboration ou la révision d'un PSMV, traiter de la ville historique comme un ensemble signifiant. L'association requérante n'est certes pas opposée à toute démolition d'immeuble, mais encore faut-il que cela corresponde à un besoin réel, mieux éclairer un îlot, renouveler un bâti incompatible, etc. Mais démolir plus de 60 immeubles dans un secteur sauvegardé est aux yeux de l'association requérante une intervention tellement traumatisante pour le tissu urbain historique qu'elle est constitutive d'une grossière erreur d'appréciation des lieux. <sup>5</sup>

Quelques exemples parmi d'autres : est prévue la destruction d'une dizaine d'immeubles rue des Carmes pour créer, selon le plan révisé, un espace vert ( ?) entre la rue des Carmes , la rue Michel-Carola et la rue des Potiers . Or ces immeubles **ont été réhabilités sur fonds publics** dans le cadre d'une récente politique urbaine conforme au PSMV approuvé en 2007 et sont en bon état. Les démolir paraît incompréhensible.

Par ailleurs, certains immeubles, toujours rue des Carmes, bâtis entre les contreforts du

soutènement de l'église de l'ancien couvent, sont, par cette situation, d'un charme incomparable, un témoignage poignant du passé... et on ne peut les détruire sans commettre de très graves erreurs d'appréciation !

De même il est prévu de détruire des immeubles pour « relier deux quartiers », celui des Baléares et celui de Saint-Matthieu, dont la topographie et les niveaux d'altitude sont différents : on va donc envisager un certain nombre de destructions et percements, discutables, afin d' « installer des ascenseurs intégrés dans un signal architectural repérable » (?), alors que ces quartiers — essentiellement résidentiels — sont déjà reliés par des ruelles en pente douce, ou des escaliers. Aucune justification raisonnable n'est donnée. Comment ne pas s'inquiéter et dénoncer de telles erreurs manifestes d'appréciation ?

Il est aussi prévu de créer un parvis devant l'ancienne université de Perpignan. A priori le projet paraît séduisant, mais à l'examen on s'aperçoit que devant l'université il y a déjà une très belle cour ancienne, qui forme avec l'université un ensemble remarquable d'harmonie. Pourquoi ajouter un parvis, qui n'a jamais existé dans le passé et comment s'intégrera-t-il, sachant qu'il faudra démolir de nombreuses maisons nonobstant leur classement protecteur au PSMV et corriger le fort dénivelé de la rue ? Un tel projet doit être abandonné dès lors qu'il méconnaît manifestement le caractère de ces lieux.

Par ailleurs, le président actuel de l'ASPAHR, en sa qualité d'architecte et de conservateur du patrimoine, a relevé de multiples erreurs, anomalies et contradictions lors de l'enquête publique. Lors de l'enquête publique, un certain nombre d'erreurs de fait concernant les immeubles, ou leurs limites, d'erreurs d'appréciation, concernant l'intérêt architectural ou historique d'immeubles ou de groupes d'immeubles, ou encore d'omissions pures et simples d'immeubles n'ayant pas été identifiés alors qu'ils sont de grand intérêt ont été portées à la connaissance du Commissaire-enquêteur. Aucune n'a reçu de réponse, et le plan révisé a été adopté tel quel. Sur un certain nombre de points, le plan est donc erroné, et cela doit être censuré par le Tribunal. Ses observations sont jointes en annexe (annexes IV et V) et l'association requérante, pour ne pas alourdir le présent mémoire, demande expressément à votre tribunal de s'y référer. Aucune des remarques faites, même purement factuelle, n'a été prise en considération.

Peut-être sera-t-il utile que votre tribunal prescrive une visite des lieux de façon à appréhender sereinement l'intérêt et la beauté du patrimoine historique et patrimonial de Perpignan. Celui-ci mérite protection, conservation et une rénovation respectueuse du passé. Dans des secteurs historiques, sauvegardés, les erreurs d'appréciation doivent être censurées avec la plus grande rigueur.

**Dans cette mesure également, l'arrêté du 4 juillet 2019 doit être annulé .**

**Pour tous les motifs de forme, de procédure, et de fond qui précèdent, l'association requérante demande au Tribunal :**

- **D'annuler l'arrêté préfectoral en date du 4 juillet 2019 dans son ensemble ;**
- **si le tribunal ne s'estime pas suffisamment informé de prescrire une visite des lieux ou tout autre mesure permettant d'éclairer le tribunal ;**
- **de condamner l'État aux entiers dépens, comprenant les frais d'avocat et les éventuelles mesures d'instruction ;**
- **de condamner en outre l'État à verser à l'association requérante une somme de 3000 euros qui compensera tous les désagréments qu'elle a subi du fait de l'obstination des différents services à refuser d'écouter ses observations et ses arguments.**

Perpignan, le 13 janvier 2020.

Signature :

## **Annexe I : analyse de l'article 2 de l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> avril 2014 prescrivant la mise en révision du PSMV.**

L'association requérante fait ici l'examen des différents termes de cet article supposé justifier la mise en révision du PSMV approuvé en 2007, dont le texte (déjà cité plus haut, page 7 du présent mémoire) est le suivant :

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

- tout d'abord, la première raison mise en avant est " la récurrence d'obstacles aux projets " : il n'est pas précisé de quels projets il s'agit, s'il s'agit des projets des habitants ou des propriétaires, de la collectivité, ou d'opérateurs publics ou privés, mais il est affirmé que ces obstacles sont deux : d'une part " la réglementation", c'est-à-dire le règlement du PSMV lui-même ; il n'est pas précisé dans quel sens ou sur quel point. Étant entendu que tout document d'urbanisme opposable aux tiers comprend un certain nombre de règles, contraignantes, qui s'imposent aux projets en fonction du but poursuivi par ce document, on peut en déduire que c'est le but poursuivi par le règlement du PSMV qui est considéré comme un obstacle; d'autre part les "pathologies du bâti " : on ne peut qu'être surpris de voir mentionné dans un arrêté préfectoral, au titre de la justification d'une révision, une question qui ne concerne, ni de près, ni de loin le PSMV; les "pathologies du bâti" — qui ne sont d'ailleurs pas explicitées — sont un problème technique, certes spécifique dans la ville ancienne, avec parfois des aspects particuliers (termites, par exemple) mais dont ni l'intensité ni la récurrence ne peuvent être attribuées au PSMV. Si les promoteurs de la révision ont entendu exprimer par là que les règles du PSMV concernant la conservation de certains immeubles étaient un obstacle lorsque ceux-ci se trouvaient en mauvais état, ils ont exprimé de ce fait qu'ils étaient opposées au principe même d'un Secteur sauvegardé (ou Site patrimonial remarquable) et du règlement qui va avec, dont le but est la conservation d'un ensemble urbain pour ses qualités architecturales et historiques et non pour d'autres raisons.

- la raison suivante exprimée, "la volonté initiale de préservation d'une trame urbaine plus que d'un patrimoine architectural dans les quartiers St Jacques et St Mathieu" est, quant à elle, peu compréhensible et même paradoxale. De quoi s'agit-il ? La référence aux

quartiers Saint-Jacques et Saint-Matthieu indique sans doute que le problème se rapporte, dans l'esprit des promoteurs de la révision, à la forme historique particulière de ces quartiers, anciens lotissements du XIII<sup>e</sup> siècle sur un tracé régulier avec une certaine exigüité des parcelles. C'est cette "trame urbaine" particulière qui semble visée. Mais en quel sens ? L'arrêté semble reprocher au PSMV en vigueur d'avoir recherché à préserver cette trame plutôt que le bâti qui la compose (il est vrai que l'écrasante majorité des parcelles de ces quartiers, dans le PSMV de 2007, n'était pas protégée). Bien que cela ne soit pas particulièrement clair, il faut interpréter cette phrase comme une condamnation par avance du bâti de ces quartiers, puisque l'on aurait entendu protéger essentiellement une "trame urbaine". Ce qui constitue vraisemblablement un contre-sens dans la définition même d'un Site patrimonial remarquable, puisque si le bâti est renouvelé dans sa majorité ou sa totalité — et ceci, quelle qu'en soit la « trame » —, la ville perd l'essentiel de ses qualités historiques, qu'un site patrimonial remarquable a justement pour but de protéger...

- "de la classification qui empêche les interventions à l'îlot" : cette raison est encore plus paradoxale, puisqu'elle est contradictoire avec la notion même de Site patrimonial remarquable : la classification des édifices est l'outil principal de la rédaction d'un PSMV, prescrit par le Code de l'Urbanisme, et cette classification est fondée sur l'analyse architecturale, urbaine et historique des immeubles. Si, dans la pratique d'un PSMV, on met en cause la classification c'est que l'on met en cause le principe même de la démarche et du document. En quoi d'ailleurs la classification protectrice de tel ou tel édifice empêche-t-il une intervention sur un îlot ? Même si ce n'est pas exprimé explicitement, le sous-entendu de ce membre de phrase est que les classifications du PSMV en vigueur empêchent la *démolition* d'îlots entiers. Or, l'intérêt d'un secteur sauvegardé, c'est justement de pouvoir intervenir de façon différenciée à la parcelle et non de façon brutale à une échelle plus large.

- " des effondrements répétitifs de certains édifices au sein du secteur sauvegardé qui nécessitent que des mesures soient prises pour assurer la sécurité publique" : cette raison est absurde puisque, d'une part, le règlement du PSMV n'est pour rien, bien entendu, dans les effondrements, qui dépendent de l'état d'entretien des immeubles par leur propriétaires ou d'autres causes accidentelles et non du document d'urbanisme et que, d'autre part, les mesures à prendre pour la sécurité publique ne sont en rien empêchées ou contrôlées par le règlement du PSMV (arrêtés de péril voire de police qui sont de la compétence du maire, sans avis conforme de l'ABF). Cette raison mise en avant est donc totalement "hors sujet" et ne saurait valablement justifier l'ouverture d'une révision.

- "de la difficulté de mener une action publique cohérente au sein du périmètre" : à s'en tenir à ces termes, il s'agit d'une contre-vérité; le rapport de présentation de la révision insiste d'ailleurs (p. 42-44) sur les politiques publiques mises en œuvre dans le Secteur sauvegardé depuis sa création, qui ont permis entre 2003 et 2008 la rénovation de 1229 logements pour 40 000 000 € de travaux, dont 463 logements remis sur le marché en 5 ans, etc ; en outre, on ne voit pas quel pourrait être le rapport entre le règlement du

PSMV et la difficulté d'une action publique, puisque celui-ci est justement fait pour l'orienter : l'action publique est là pour concourir aux objectifs du plan, et non l'inverse !

Enfin, l'article 2 de l'arrêté conclut :

"la révision aura pour objet d'adapter le PSMV aux problématiques liées à son application et de permettre l'évolution du tissu bâti" : une telle tautologie n'est pas acceptable, juridiquement parlant, pour justifier la révision du PSMV. Comment le PSMV pourrait-il être étranger à son application ? Comment ne pourrait-il pas permettre l'évolution du bâti, puisqu'il est justement fait pour cela ? En fait, ce que cette conclusion cache, c'est que c'est le soin dans l'analyse du tissu urbain, la prise en compte du patrimoine architectural et urbain sont jugés *a priori* comme des obstacles et que la richesse ou l'ambition du dispositif sont d'abord considérés comme des inconvénients. Il aurait été plus sincère pour la ville de Perpignan, si c'était là son objectif politique, de demander de sortir du statut de site patrimonial remarquable (Secteur sauvegardé) — qu'aucune commune n'est obligée de demander ni de conserver —, plutôt que d'entreprendre de le vider de sa substance. L'ASPAHR regrette aussi, amèrement, que les services du ministère de la Culture aient couvert et accompagné un tel exposé des motifs, contraire aux valeurs qu'ils sont chargés de défendre au nom de la loi et de la nation.

## **Annexe II**

**Avis de la CNPA** : L'ASPAHR donne ici la teneur des avis exprimés par l'organe consultatif national, la Commission nationale du Patrimoine et de l'Architecture, présidée par M. le sénateur Leleux, qui a été, conformément à la procédure obligatoire, saisie pour avis du projet de révision du PSMV de Perpignan

Séance de la CNPA du 17 mai 2018 :

La CNPA a donné un avis favorable (unanimité moins 2 abstentions) à la proposition suivante du président de la commission : *"donner un avis favorable sur la présentation, avec, en recommandation, une vigilance particulière de l'architecte des Bâtiments de France et de la municipalité, et, en préalable, une délégation qui se rend sur place. Il confirme le report des quatre demandes complémentaires sur lesquelles il est impossible de statuer aujourd'hui."*

Séance de la CNPA du 13 septembre 2018 :

Suite à la présentation du rapport de la délégation qui s'est rendue sur place, Mme Ortiz (association Sites et Cités remarquables de France), rapporteur, *"souhaite toutefois alerter la Commission sur certains grands projets portés par la ville de Perpignan. notamment au travers des programmes de l'agence nationale pour la rénovation urbaine et « Action Coeur de ville » qui laissent présager un certain nombre de démolitions. Il convient donc de demeurer prudent et d'accompagner au plus près la collectivité territoriale dans ses projets afin de maintenir le PSMV en tant qu'outil d'urbanisme patrimonial, notamment."* Cet avis est partagé par Mme Petit (Inspection des patrimoines).

La commission a formulé un certain nombre de recommandations, inscrites au procès-verbal. La ville de Perpignan devra : *"mettre tout en oeuvre pour éviter la multiplication des murs pignons consolidés après démolition et non reconstruits ; mener les interventions dans une collégialité entre services de la ville, ABF et chargé d'étude ; mettre en place les conditions institutionnelles de cette collégialité opérationnelle et continue, en s'appuyant sur la commission locale du site patrimonial remarquable ; avoir recours à un architecte conseil pour aider les services de la ville et l'UDAP dans l'instruction des dossiers ; réfléchir à la mise en oeuvre d' une structure adaptée à l'échelle des problématiques de la ville: régie spécialisée dans le patrimoine, syndicat d'économie mixte ou encore société publique locale, etc."*

Par ailleurs, *"les membres de la Commission déplorent qu'un certain nombre d'opérations ait été engagées avant que la Commission nationale n'ait pu se prononcer sur leur pertinence, notamment le projet de démolition d'un immeuble rue de la Côte Saint-Sauveur pour lequel un appel d'offres a été lancé."*

### **Annexe III**

#### **Expression du commissaire-enquêteur sur la Commission nationale du Patrimoine et de l'Architecture [CNPA] :**

Dans son rapport (Ch. 5, p. 3) le commissaire-enquêteur se livre à une analyse partielle de l'avis de la CNPA, sur des bases inexactes. En effet, il écrit :

- *" Les avis défavorables [émis par la CNPA] aux demandes additionnelles de la commune ne trouvent pas une véritable authenticité et ne reflète [sic] pas un avis serein ..."*.

- Il écrit également : *"D'autre part sur dix personnes habilitées à voter, neuf se sont abstenues"*. C'est totalement inexact. Lors de la séance du 17 septembre il y avait 22 membres présents. Et ces abstentions ne concernent que le vote sur la demande n° 2 (rue Côte Saint-Sauveur), pour laquelle il y a donc eu 12 voix contre, 1 pour et 9 abstentions.

- Enfin, il ne craint pas d'écrire officiellement : *"De plus, à la lecture du rapport de séance on s'aperçoit qu'Il s'agit bien d'un vote-sanction à l'encontre de la commune plus que sur le projet en lui-même qui a été reconnu conforme assorti d'un avis favorable au projet de révision du PSMV sans aucune demande de modifications"*. La CNPA a en fait

émis un avis favorable, mais assorti de recommandations (voir annexe (II)).

#### **Annexe IV**

#### **Analyse des OAP : contradictions et erreurs d'appréciation.**

##### **OAP n°1. Espace des Carmes**

L'OAP des Carmes se présente d'entrée comme un projet, celui de réaliser un espace vert sur la totalité de l'espace compris entre la rue des Carmes, la rue Michel-Carola et la rue des Potiers. Ce projet préexiste à toute réflexion sur le secteur et toute l'analyse produite par le dossier ne vise qu'à le justifier ou à en minimiser les inconvénients. Ce secteur ayant déjà fait l'objet de nombreuses démolitions de la part de la ville de Perpignan, d'immeubles classés aussi bien en catégorie 6 qu'en catégorie *5bis* — c'est-à-dire que toutes ces démolitions ont été faites sans respecter le PSMV en vigueur — il présente aujourd'hui, en effet, un aspect chaotique qui demande à être repris. Mais on ne peut attribuer ce chaos au PSMV de 2007, au contraire.

Si le principe d'un espace vert réalisé au détriment de l'espace urbain, dans une ville qui n'en manque pas peut être critiqué, c'est surtout la poursuite des démolitions et de la déstructuration du tissu urbain qui est à mettre en cause.

L'observation ici faite concerne particulièrement l'îlot de la rue des Carmes (n°1 à 9, rue des Carmes) et les maisons accolées au mur de soutènement de l'église des Carmes (n°4 à 28, rue des Carmes). Il n'y a aucune raison de démolir ces immeubles, même dans le cas de réalisation d'un espace vert sur les parcelles déjà déstructurées et démolies situées au nord et à l'est de ce secteur. Au contraire, les immeubles précités sont ceux qui permettent de garder un caractère urbain à la rue des Carmes. Les immeubles du côté impair ont été réhabilités avec des fonds publics et sont en bon état et habités. Ils sont d'aspect agréable. Les immeubles adossés au soubassement de l'église des Carmes forment un ensemble pittoresque unique à Perpignan. Certes, ces maisons sont aujourd'hui en piètre état, mais peuvent certainement faire l'objet de réhabilitation sans qu'il soit nécessaire de les démolir. On avance des questions récurrentes d'humidité, qui ne sont pas étonnantes puisque ces édifices sont adossés au-terre-plein qui porte l'église des Carmes, assise une dizaine ou même une quinzaine de mètres au-dessus. Isolation ou doublage de parois ou toute solution appropriée peut être mise en œuvre sans qu'il soit besoin de raser ces maisons, qui, une fois disparues, ne seront jamais remplacées. L'espace aveugle entre les contreforts du soutènement de l'église qui résulterait de leur disparition ne serait qu'un espace résiduel et délaissé, propre à recevoir déjections et ordures comme cela se produit

dans de telles configurations.

L'autre aspect évoqué par l'OAP est l'ouverture sur cet espace d'un jardin archéologique au chevet de l'église des Carmes, là encore au moyen de la démolition des maisons riveraines (angle de la rue des Carmes et de la rue du Jasmin). Les auteurs du projet ne prennent pas en compte la topographie, l'enclos des Carmes étant situé à une altitude différente du plateau où ils veulent créer l'espace vert. En outre, il ne semble pas pertinent de diviser l'espace historique de l'enclos du couvent des Carmes et d'en rattacher une partie à un espace public ouvert. Il est plus important d'en conserver l'unité, et d'en maintenir les clôtures dans leur aspect du XIX<sup>e</sup> siècle. Certes, l'aménagement de l'enclos des Carmes lui-même — ainsi que de la magnifique église des XIV<sup>e</sup> et XV<sup>e</sup> siècles à moitié découverte serait l'enjeu d'une OAP à lui tout seul, mais cette problématique n'est pas abordée. Aujourd'hui la partie "archéologique" de l'enclos des Carmes (vestiges de la crypte, ruines de la sacristie, fontaine, citerne) apparaît comme laissée à l'abandon.

## **OAP n°2. Accès nord au quartier Saint-Jacques**

On ne peut qu'être surpris de lire dans le document, destiné à devenir un document public normatif, opposable aux tiers, des considérations hasardeuses voire tendancieuses sur la situation sociale de la ville et la population des quartiers. C'est ainsi que pour ce qui concerne le quartier Saint-Jacques, les auteurs du texte de l'OAP écrivent : "*le quartier vit aujourd'hui replié sur lui-même avec essentiellement deux communautés qui s'évitent*" [sic]. Ces propos sont simplificateurs, mal informés et hors de propos. C'est de la sociologie du Café du Commerce. En outre, ils n'ont rien à faire dans l'exposé des motifs d'un document d'urbanisme.

Depuis la démolition des remparts nord de Perpignan au début du XX<sup>e</sup> siècle, le lien du nord de la ville ancienne avec les nouveaux quartiers construits sur les boulevards a été assuré par un escalier monumental (place Molière). Cette liaison reste assez difficile vu la dénivellation importante (60 marches). L'OAP propose la réalisation d'un ascenseur, qui, s'il est entretenu et maintenu en état de marche de façon pérenne, peut être une bonne idée. Cependant, le projet prévoit de le placer dans une des tours conservées de l'enceinte médiévale, ce qui n'en est pas une, car il faudrait pour cela éviter la tour et éventrer le talus maçonné qui se trouve à son pied pour y donner accès. Il serait bien plus facile et plus respectueux du patrimoine de loger l'ascenseur derrière la courtine, avec un accès discret au pied de celle-ci, proche du départ de l'escalier monumental.

Un des autres points de l'OAP est l'idée de changer la destination de l'ancienne Caserne (construite par Vauban à la fin du XVII<sup>e</sup> siècle, et munie de galeries de circulation en 1841), aujourd'hui convertie en ensemble locatif social, pour y implanter un équipement public ambitieux, d'ailleurs non défini. Ici, l'OAP reste très vague, si ce n'est qu'elle indique de façon assez désinvolte que "*ce n'est qu'un sujet social délicat*" : il s'agit en

effet d'en chasser les occupants gitans auquel l'usage de cet ensemble se trouve, de fait, réservé. Est-il réaliste d'intégrer dans une OAP qui sera opposable aux tiers un projet aussi vaguement défini et aux conséquences non envisagées ?

On peut regretter enfin que cette OAP n'intègre rien sur la place Molière (départ de l'ascenseur), rien non plus sur la coulée verte sur le haut des remparts (qui se trouverait à la sortie de l'ascenseur), rien non plus sur l'accès aux Minimes et aux Dominicains, lieux culturels emblématiques de "l'arc gothique" de Perpignan qui sont à proximité immédiate. L'OAP ne mentionne pas plus les restes du couvent des Carmes Déchaux qui se trouvent aussi dans la zone. Tous ces éléments seraient pendant à même à concourir aux buts affichés dans ce secteur.

### **OAP n°3. agrandissement de la place Berton**

La place Berton est le résultat d'une opération somme toute récente (une quinzaine d'années), prévue et permise au PSMV 2007 à la demande de la ville de Perpignan : démolition de l'îlot (11 immeubles) compris entre les rues Marengo, Berton, des Cuirassiers et du Paradis. Cette opération a consisté en l'aménagement de l'assise des immeubles démolis par un espace dallé agrémenté de quelques plantations, en laissant subsister au pourtour les chaussées des voies. Cet espace présente une forte déclivité vers le sud. Comme l'écrivent les auteurs de l'OAP : *"Au résultat, quels que soient les moments du jour ou de l'année, c'est un espace exempt de toute animation, état dont il n'est pas permis de s'accommoder"* [sic]. Les auteurs poursuivent : *"Cette orientation consiste à abandonner l'idée de la place de "rassemblement", puisqu'il ne s'y fait pas et chacun sait qu'en l'état il ne s'y fera pas, pour en faire une place dans la liaison entre le nord et le sud du quartier"*[sic], transition obtenue au moyen de la démolition d'un nouvel îlot d'immeubles. Cette déclaration péremptoire est faite en l'absence de toute analyse du fonctionnement du quartier et des besoins de ses habitants. Pourquoi une liaison nord-sud interne au quartier est-elle nécessaire à cet endroit ? Il n'en est pas dit un mot. Il n'y a pas plus d'analyse de l'échec de l'opération précédente, et avec un simple changement de vocabulaire (on passe du *"rassemblement"* à la *"transition"*) on propose de poursuivre et d'augmenter la même démarche de démolition, celle-là même qui a échoué ! Les promoteurs de cette OAP continuent apparemment de croire que le vide est porteur en soi de qualités propres, alors que la vie des espaces urbains dépend de leur usage et de leur appropriation par les habitants. Faute de l'analyse des besoins, un deuxième échec est prévisible et il aboutira à une déstructuration de plus du tissu urbain historique.

Ajoutons à propos de cette OAP que l'étude historique est honnête et s'appuie sur les documents principaux connus ainsi que sur les données archéologiques issues des démolitions réalisées antérieurement. Mais il est dommage que les études historiques des secteurs OAP soient en général des alibis. Le recueil des données historiques n'est en rien utilisé pour éclairer les choix faits ou refusés. Les choix urbains — en particulier ceux

des OAP — sont dictés au préalable par la municipalité et ne résultent pas de l'analyse historique ou architecturale et urbaine réalisés par les chargés d'étude.

#### **OAP n°4. Espace Saint-Sauveur**

Encore une fois, l'ASPAHR ne peut qu'être surprise de lire dans un document officiel qui, approuvé, a une valeur réglementaire, des propos constituant de pseudo-jugements sociaux ou psychosociologiques qui n'ont rien à y faire, et dont il est invraisemblable qu'ils soient présentés comme des arguments justifiant les actions projetées. Ainsi, parlant de l'axe Pont d'en Vestit/Cassanyes (c'est-à-dire les rues des Augustins, de la Fusterie, Émile-Zola et Llucià), il est dit que cet axe "*partage aujourd'hui le le centre ancien en deux parties qui communiquent mal en raison de sectorisations communautaires et de trafics illicites qui ont détourné peu à peu le public consommateur et dissuadent les résidents*" [sic] L'ASPAHR, au témoignage de plusieurs de ses membres habitant le secteur ainsi décrit, ne peut que s'inscrire en faux devant une vision aussi schématique, abrupte, incomplète. La vraie frontière que constitue cet axe, c'est celle de la précarité et de la pauvreté et parler ainsi de ces quartiers et de leurs habitants révèle, plus qu'une vision péjorative ridicule, une totale méconnaissance et un véritable mépris.

L'objet de l'OAP est l'insertion de l'université dans le secteur, dans la suite de ce qui a déjà été réalisé, à savoir l'affectation de l'"ancienne université" (c'est-à-dire le bâtiment universitaire du XVIII<sup>e</sup> siècle, affecté depuis la Révolution à des usages divers, en dernier lieu aux Archives Municipales) à l'université de Perpignan, la transformation de l'ancienne église du couvent Saint-Sauveur en salles de cours et la construction d'un amphithéâtre à la place d'immeubles démolis auparavant entre les rues Émile-Zola et du Ruisseau, à l'extrémité de l'ilot. Il faut ici rappeler les destructions opérées d'immeubles classés à conserver par le PSMV en vigueur (catégories 5 et 5bis) dans le cadre de ces opérations, désormais achevées, ainsi que la véritable dénaturation de l'ancienne église, pourtant classée en catégorie 5, tout ceci étant désormais achevé (mais on pourra remarquer, en passant, combien le PSMV de 2007, désigné comme obstacle aux projets par l'arrêté de mise en révision du 1er avril 2014, a pu être ignoré par ces opérations, sans opposition de personne ni sanction quelconque).

L'OAP affiche trois objectifs :

- le couvent Saint-Sauveur
- "l'esplanade" — c'est-à-dire le prolongement de la place Saint-Sauveur
- la "place-parvis" devant l'Université.

1. Le couvent Saint-Sauveur. Le couvent Saint-Sauveur a perdu, depuis la Révolution, son usage primitif comme son unité foncière et le PSMV de 2007 avait identifié ses bâtiments et construit par le classement différencié de ses édifices une logique potentielle de récupération : protection MH de l'ancienne salle capitulaire (impasse Émile-Zola), classement en 5 (ancienne église) et en 5bis des bâtiments de l'ancien couvent, classement en catégorie 7 des bâtiments progressivement construits dans l'espace de l'aire du cloître (on dispose d'un plan complet de l'ensemble du couvent, levé en 1791). Il est évident qu'un usage universitaire pouvait être approprié et constituer le levier d'une

opération de dégagement et de restructuration de cet ensemble, afin d'en réutiliser les qualités et l'histoire au profit d'un besoin nouveau. Au lieu de cela, les opérations réalisées sont allées en sens inverse, sans respecter les prescriptions du plan approuvé : démolitions d'espaces du couvent accolés à l'église (pour un soi-disant dégagement architectural qui s'est révélé sans intérêt), sur-creusement d'un niveau du bâtiment de l'ancienne église pour l'ouvrir au niveau de la rue, faisant perdre à l'édifice ses proportions d'origine et interdisant à l'avenir toute récupération harmonieuse de l'espace de l'ancien cloître, non-démolition des édifices de catégorie 7 qui auraient permis d'amorcer ce dégagement. Il faut regretter que l'OAP propose de continuer dans cette voie : si la construction d'une aile moderne le long de la rue côte Saint-Sauveur, pour refermer le quadrilatère de l'ancien couvent, n'est pas à critiquer, l'obstination de la ville de Perpignan à démolir les trois immeubles à l'angle du couvent (angle de la rue côte Saint-Sauveur et de la rue Émile-Zola), immeubles qui apparaissent clairement sur le plan de 1791 et qui ont été classés, logiquement, en catégorie 5bis, ne se comprend pas (Il s'agit de l'une des « quatre demandes supplémentaires » formulées devant la CNPA). Bien que la Commission nationale du Patrimoine et de l'Architecture se soit prononcée contre le déclassement de ces immeubles, expressément demandé par la ville, l'OAP utilise un vocabulaire camouflé pour orienter, nonobstant cet avis, vers la démolition de ces immeubles. Plus exactement, l'OAP parle d'une " *restructuration totale du bâti de ces trois parcelles avec conservation des maçonneries anciennes significatives au regard de l'histoire et de la compréhension du lieu ; les éléments patrimoniaux repérés (cheminées, escaliers...), devraient être déposés avec soin et reposés, si possible dans l'enceinte universitaire*" [sic]. C'est manier habilement l'art de l'euphémisme ! Inutile de dire que la seule conservation des "maçonneries anciennes significatives" ouvre la porte à toutes les éliminations, ce que conforte la suite parlant de la "dépose des éléments patrimoniaux repérés". Inutile de dire que ne conserver que des murs et déposer pour (éventuellement) reposer quelque part des éléments tels que ceux décrits n'a aucun sens ni aucune valeur, s'agissant d'un bâti dont on apprécie avant tout la valeur d'ensemble, là où il est et compte tenu des évolutions qu'il a connues au cours de l'Histoire. Comme évoqué auparavant, la valeur historique d'un édifice ne se réduit pas à l'intérêt, plus ou moins affirmé, de tel ou tel détail décoratif ou de tel ou tel élément constitutif, pris isolément. Il s'agit d'autre chose.

Il faut encore remarquer qu'il est singulier, voire étrange, que le périmètre de l'OAP ait choisi, délibérément, de laisser en dehors une partie notable de l'ancien couvent, la salle capitulaire du XIV<sup>e</sup> siècle, inscrite au titre des Monuments historiques et aujourd'hui inoccupée. Bâtiment en mains publiques (propriété du Département), cet édifice aurait évidemment vocation à être réuni (à plus ou moins long terme — mais le PSMV doit s'envisager dans le temps) à l'ensemble, pouvant d'ailleurs accueillir une fonction collective représentative, pourquoi pas de type universitaire. Son exclusion est peu compréhensible. Il en va de même des autres bâtiments le long de l'impasse Émile-Zola (emplacement de l'ancienne galerie du cloître) dont la réunion à l'ensemble ne pourrait que donner de la cohérence et de la fonctionnalité à l'ensemble, y compris et surtout dans sa nouvelle affectation.

1. 2. Esplanade Saint-Sauveur. L'esplanade actuelle (place Saint-Sauveur) est une création récente, (environ vingt-cinq ans) réalisée par la démolition d'îlots bâtis (notamment ceux fermant à l'ouest le quadrilatère du couvent) ainsi que la

construction d'un immeuble de logement sociaux. La place ainsi créée, destinée aux piétons, est devenue tout récemment (2018) un lieu de stationnement. Les auteurs de l'OAP prévoient de continuer vers l'ouest les démolitions afin de prolonger cette place jusqu'à la rue Rigaud. L'exposé des motifs assure que la place actuelle " *ne joue aucun rôle social dans la vie du quartier car elle est pratiquement en impasse : la rue Hyacinthe Rigaud n'est pas très engageante et ne procure aucun appel vers la place du même nom, ce serait même plutôt le contraire*". On reste confondu devant tant de méconnaissance du quartier et tant d'a priori. La place est au contraire d'un usage intensif pour les riverains qui s'y rassemblent régulièrement, surtout le soir en été selon les habitudes locales. On pourrait même se plaindre, parfois, d'une sur-fréquentation et de nuisances sonores !

D'autre part, quelle est cette notion d'une rue "*peu engageante*" ? Quel sens à donner à cette expression ? Peu engageante pour qui ? Quand ? Pourquoi ? La plupart des immeubles qui la bordent sont réhabilités, habités, et certainement pas selon la "sectorisation communautaire" que les auteurs du document supposent dans le quartier. Quel est enfin cet "appel" qui serait nécessaire vers la place Rigaud puisque la rue Rigaud y conduit ? On retrouve certains thèmes favoris des auteurs de la révision, les vertus supposées du "vide" comme appel ou incitation au passage, notion subjective s'il en est et nullement rapportée aux usages ni aux appropriations des lieux. Relevons encore, à propos des immeubles que cette opération devrait détruire, cette affirmation selon laquelle il ne s'y trouve "*aucun élément patrimonial d'intérêt pouvant être déposé pour emploi*": toujours cette conception, pour les auteurs de la révision, de l'architecture comme un catalogue de détails ou d'éléments ayant un intérêt. Il est évident qu'il s'agit d'un bâti urbain courant, vernaculaire même par certains aspects et que son intérêt (deux immeubles sont en catégorie 5bis) ne réside pas dans ses détails, mais, comme le disait André Malraux, "dans son appartenance à l'ensemble".

3. Parvis devant l'Université. La création d'une place-parvis devant l'université du XVIII<sup>e</sup> siècle — qui n'a jamais existé ni en réalité ni en projet — doit être une idée bien importante pour la ville de Perpignan, ce qui conduit l'OAP n°4 à multiplier les raisons et les arguments en sa faveur. Ces arguments sont des plus contestables. D'une part, la tentative de justifier cette création par l'esprit de l'architecture du XVIII<sup>e</sup> siècle ne tient pas. Il est affirmé : "*il est évident que l'ouverture des deux ailes encadrant une cour appelait naturellement un espace public en réponse*" [sic]. C'est évidemment faux. Si le projet de Lescure a constitué un bâtiment précédé d'une cour, dont la façade ornée et composée est placée au fond, c'est bien parce qu'il ne prévoyait pas de dégagement devant le bâtiment ! Il est évident d'autre part, que dans le contexte de Perpignan en 1756, ville close de remparts puissants, où l'espace est rare et qui se densifie faute de pouvoir s'étendre, il n'était pas possible d'envisager un tel dégagement et que cela ne pouvait pas constituer un des éléments du projet, même différé. Il faut se souvenir que les espaces centraux de Perpignan ne seront ouverts (place de la République, par exemple) qu'à la suite de la Révolution et de la suppression des couvents (démolition, en particulier des Augustins et des Jésuites), chose que le Maréchal de Mailly ne pouvait envisager au

milieu du XVIII<sup>e</sup> siècle. C'est à cette situation que répond le projet "à cour" de Lescure, qui donne à la façade "moderne" et ornée le seul recul qu'il soit possible d'envisager dans le contexte urbain de l'époque. Plaquer sur cette réalité historique des concepts anachroniques de dégagement est une erreur grave, surtout si on la place dans le cadre de l'étude d'un secteur sauvegardé dont le but est justement de comprendre l'histoire urbaine pour formuler les règles permettant son évolution sans perdre son identité ni son authenticité. En outre, réaliser un tel dégagement se heurte à de nombreux obstacles :

- la dénivellation devant l'université est importante : environ deux mètres, et d'ailleurs la façade des ailes et le soubassement de la grille fermant la cour suit cette dénivellation. Comment composer un espace libre avec cette pente ? Quel aspect aura la façade du bâtiment sur un tel espace ?

- la création de ce parvis suppose la destruction de plus d'une dizaine d'immeubles, certains ayant un réel intérêt; en particulier l'ancien "Moulin Parès", qui donne son nom à la rue et qui se trouve juste devant l'université. Cet édifice est classé en *5bis*, en raison de son architecture et de son histoire et ne doit pas être arbitrairement déclassé dans le seul but de permettre ce projet.

- la suppression du débouché de la rue du Moulin-Parès sur l'université privera le quartier d'une vue particulièrement pittoresque, celui du "cadrage" de l'université et de sa façade monumentale par la rue étroite qui permet une approche progressive et spectaculaire.

Enfin, il faut remarquer encore une justification du projet particulièrement contestable : il est prétendu que la création de cet espace est nécessaire "*à la mixité sociale*", notamment entre les étudiants et les habitants du quartier. La mixité s'opère par les rapports entre les individus et ce n'est pas en créant des espaces publics surnuméraires (il en existe d'autres déjà fréquentés et animés dans le secteur — place Rigaud, place Cassanyes... ), qui plus est par la déstructuration du tissu urbain historique, que l'on y parviendra. Il serait sans doute plus approprié (mais l'OAP n'en souffle mot) d'organiser des lieux susceptibles d'accueillir le logement des étudiants au sein du quartier pour espérer amorcer de nouvelles relations avec la population.

L'OAP s'accompagne, une fois de plus, d'un dossier historique assez complet

et documenté, mais dont les données, purement livresques, ne servent à rien dans la conception du projet. A quoi bon ?

Réglementairement, ce projet, tant soutenu et argumenté par les auteurs de la révision, est cependant au final incompatible avec les PSMV tel qu'ils le formulent eux-mêmes : s'ils ont opéré le déclassement en catégorie 6 de tous les immeubles concernés, il ne les ont pas pour autant placés en catégorie 7 (chose qu'ils ont faite dans le cas, ci-dessus, de "l'esplanade"). Juridiquement, ces immeubles peuvent donc être "améliorés ou remplacés", mais ne peuvent pas être éliminés au profit d'un espace public. La contradiction est complète.

## **OAP n°5 Liaison Saint-Mathieu - Baléares**

Il serait sûrement possible de remettre en cause l'analyse faite par le projet d'OAP de

"l'accessibilité" du quartier Saint-Matthieu, et des mérites supposés que pourrait avoir une "ouverture" de ce quartier, surtout si l'on considère que ces projets d'ouverture se veulent surtout être des échancrures évidentes ou même des béances dans le tissu urbain, comme si ces vides pouvaient avoir un pouvoir attractif en eux-mêmes. Certes la trame orthogonale du quartier et la largeur modeste des rues peut donner une impression de fermeture, mais comment ne pas remarquer que dans le sens longitudinal (approximativement est-ouest) le quartier peut être traversé de part en part (rue de la Lanterne, rue François-Arago) et que dans le sens transversal (approximativement nord-sud) ce ne sont pas moins de six rues qui le traversent également de part en part et débouchent sur la rue Foch, passante et animée, récemment rendue piétonne sur la moitié de son parcours. Certes, vers le sud le quartier se heurte au relief et à la dénivellation autrefois occupée par le rempart. Cette dénivellation d'environ cinq mètres — c'est beaucoup, en topographie urbaine — constitue une barrière, franchie soit par des voies en pente forte (rue Jean-de-Gazanyola) soit par des rues longues, biaisées par rapport à la trame du quartier, mais en pente douce : rue Dugommier, rue des Sureaux. Ce dispositif est complété par des escaliers perpendiculaires pour les piétons, au droit des rues du Maréchal-Lannes, de la rue des Commères et de la rue de l'Hôpital. Cela fait tout de même beaucoup de liaisons. Ajoutons que le quartier des Baléares, quartier résidentiel aisé construit juste avant ou après la Seconde Guerre Mondiale sur l'espace des anciens remparts, bien pourvu de voiries larges facilitant la circulation automobile, a une structure et une morphologie très différente du quartier médiéval de Saint-Matthieu. Avant de postuler les bienfaits d'une liaison physique supplémentaire, il serait préférable de comprendre le fonctionnement des deux quartiers, si différents, l'un par rapport à l'autre, comme d'analyser les usages et les pratiques de leurs habitants. L'OAP ne donne pas d'éléments en ce sens.

L'idée principale de cette OAP est de créer un ascenseur pour faciliter le passage de la dénivellation. Pourquoi pas ? Ce ne sera qu'une machine de plus à faire fonctionner et à entretenir aux frais du contribuable. Mais pourquoi assortir cette proposition de celle de la démolition de deux îlots entiers ? Il y a, dans les volontés de la ville de Perpignan, non dites mais relayées par les auteurs de la révision du plan, comme une réelle phobie du tissu résultant des créations médiévales régulières du XIII<sup>e</sup> siècle. Si l'on peut détruire un îlot, sous un prétexte ou un autre, on s'y emploie. Celle-là paraît injustifiée, traumatisante pour le quartier et sans utilité réelle.

L'OAP propose également une autre intervention dans le tissu urbain : celle de créer une nouvelle voie étroite, donnant place de la Cativa, à partir de la rue Saponnaire, en détruisant deux maisons (parcelles AK 254 et AK 259). Cette proposition s'appuie sur le fait qu'il y a eu une époque, d'après un plan ancien, où cette zone n'était pas entièrement bâtie et qu'une voie prolongeait la rue Saponnaire jusqu'à la rue du Four-Saint-François (à cette époque la place de la Cativa, réalisée au début du XXI<sup>e</sup> siècle, n'existait pas). Est-ce un argument pour créer chirurgicalement une voie nouvelle à vingt mètres d'une voie existante qui rend le même service ? Comment d'ailleurs créera-t-on cette voie entre deux immeubles conservés dont les murs mitoyens aveugles deviendront les façades sur rue ? Ne prend-on pas le risque de déstabiliser physiquement, pour un objet dérisoire, un îlot

entier ? Ou bien serait-ce justement le but recherché ?

En outre, comme L'ASPAHR l'a déjà signalé à propos d'autres OAP, le principal projet de l'OAP n°5 sera en contradiction avec le PSMV révisé. L'OAP et le plan révisé ont cependant les mêmes auteurs et les mêmes commanditaires. Alors que l'OAP prévoit de démolir deux îlots, de créer un ascenseur et des "*jardins en terrasses*" [sic], le PSMV révisé, lui, classe les immeubles des deux îlots concernés en catégorie 6, avec front bâti imposé en cas de reconstruction, posant ainsi la contrainte de la conservation de ces îlots comme surfaces bâties à l'alignement des voies existantes. C'est à n'y rien comprendre.

### **OAP n°6 : Espace cathédrale**

Le texte accompagnant l'OAP n°6 s'ouvre, pratiquement, sur un texte rendu par trois personnalités, Elias Torres Tur, docteur en architecture et professeur à l'université de Barcelone, Thierry van de Wyngaert, vice-président de l'Académie d'architecture, architecte-conseil du département des Pyrénées-Orientales et Jean-Luc Lauriol, professeur à l'École nationale supérieure d'architecture de Montpellier, texte qui fait plaisir à lire (du point de vue de l'ASPAHR) et où l'on trouve exprimées des idées justes et sensées que l'on aurait bien du mal à trouver dans une autre section de cet important dossier de révision du PSMV. Les auteurs et les commanditaires ne voient-ils pas les contradictions ? Ou pensent-ils que tout se vaut ?

L'OAP fait l'historique des événements qui ont affecté, depuis 2014 et un peu avant, la zone de l'ancien presbytère de la cathédrale. Gestion incohérente s'il en fut, jeu de dupes, expertises orientées, démolitions illégales, consultation "populaire" biaisée, tous les ingrédients d'un navrant vaudeville urbain sont ici réunis, qui tombait pourtant sous le coup de la loi mais sur lequel il n'est plus temps d'épiloguer. L'OAP doit maintenant proposer des solutions pour reconquérir un espace urbain sinistré, un vide informe dominé par un imposant pignon aveugle.

Les orientations sont les suivantes :

- l'îlot devrait être re-construit
- le bâti pourrait être re-pensé
- la forme peut être corrigée à la marge en fonction du programme.

On ne peut qu'approuver ces principes. Toutefois, il apparaît, encore une fois, une contradiction avec le PSMV révisé : celui-ci limite la construction imposée à l'emprise de l'ancien presbytère détruit (parcelle AC 74) dont elle marque l'implantation par un front bâti imposé (liseré rouge); rien n'est dit de la parcelle AC 73, démolie illégalement et laissée en blanc : cela veut-il dire que sa reconstruction n'est pas envisagée ? Il n'y a pour autant aucune prescription d'espace libre urbain végétal ou minéral à son emplacement; la dépendance basse de la cathédrale (parcelle appartenant à l'Etat, classée en catégorie 6) est incluse dans l'OAP, mais il n'est rien dit à son sujet. Un certain nombre de points ne sont donc pas traités par l'OAP : l'îlot à reconstruire doit-il être complet, ou doit-il

ménager une voie entre lui et la cathédrale ? Si oui, sous quelle forme ? Doit-il inclure le bâtiment bas accolé à la cathédrale (ancienne cour couverte) ?

En outre, ce qui est dit par l'OAP à propos de l'immeuble subsistant 6, rue Amiral-Ribeil (parcelle AC 75) est très inquiétant. Le texte déclare, sans le justifier, que cet immeuble du XIX<sup>e</sup> siècle est "*vidé de sa substance*" (ce qui est faux, en toute connaissance de cause) et que la meilleure solution serait de le remplacer par un immeuble contemporain ou par un projet de façadisme, "*sachant que le volume actuel devrait être rabaissé*". Ces propositions ne sont pas issues des études rendues par les trois personnalités citées plus haut, elles débarquent tout à trac en fin d'OAP et sont tout à fait contestables. Le *façadisme* [sic] doit être fermement combattu. Ce n'est que le travestissement de la ville historique, une fausse solution prétendument esthétique qui la transforme en décor de cinéma. L'immeuble AC 75 doit être conservé, il serait opportun de le classer en catégorie 5, puisqu'il s'agit d'un immeuble de rapport typique du XIX<sup>e</sup> siècle perpignanais ayant conservé sa distribution et un certain nombre de décors intérieurs. Quant à l'espace des autres parcelles, il devrait faire l'objet d'un projet global permettant de conforter la continuité urbaine de la rue Amiral-Ribeil conduisant à la porte sud de la cathédrale, sans préjudice d'un passage piéton direct depuis la place Gambetta vers la porte du Campo Santo.

#### **OAP n°7 : axe structurant est-ouest**

[Le texte relatif à cette OAP n°7 n'a pas été disponible, suite à une erreur de titre, sur le site officiel permettant la consultation des documents en ligne durant l'enquête publique. L'ASPAHR n'a donc pas été en mesure de l'analyser]

#### **OAP n°8 : amélioration de l'habitat**

L'ASPAHR est heureuse de dire ici que les principales problématiques évoquées dans cette OAP paraissent justifiées. On se demande d'ailleurs pourquoi, alors que cette OAP émane de la ville de Perpignan et des chargés d'étude qu'elle a recrutés, tout ce qui a été fait jusqu'à présent par la ville vis-à-vis de ces quartiers l'a été en totale opposition avec ces principes ? Cette OAP propose une réhabilitation respectueuse de la trame et des structures du bâti ancien, alors que la réponse prédominante de la ville a été la destruction des immeubles et l'éviction des habitants. Cela étant observé, la ville entend-elle faire sienne cette vision ? On peut au moins douter de l'usage qui sera fait pour l'avenir de cette OAP. Quelle valeur réglementaire peut avoir, d'ailleurs, un tel catalogue de bonnes intentions si les politiques publiques affichées prennent position de façon différente ? La meilleure réponse, pour conserver les qualités historiques et architecturales du quartier Saint-Jacques, resterait, dans le contexte d'un PSMV, un classement protecteur des immeubles, alors que la proposition est, pour l'essentiel, une absence de protection (prédominance de la catégorie 6, après les 131 déclassements...). L'ASPAHR rappelle ici encore que, instituant dans le PSMV révisé la notion de "*séquence urbaine*", les auteurs

de la révision ont exclu son application au quartier Saint-Jacques, qui répond pourtant magistralement à la définition qu'ils en ont eux-mêmes donnée.

Il faut signaler cependant, que le croquis de la page 6 de l'OAP, croquis qui se trouve également dans le rapport de présentation (p. 37), sur les causes du défaut d'entretien des immeubles, est fallacieux. Il prétend que les dégâts proviennent de la présence, dans les îlots réguliers comme ceux de Saint-Jacques, de la présence de châteaux encaissés entre deux immeubles situés dos à dos : or cette disposition n'existe pas, ou très rarement. Un simple coup d'œil à une vue aérienne (si possible antérieure aux destructions opérées depuis 2015) le démontre immédiatement.

#### **Annexe V : observations sur le classement des immeubles : erreurs factuelles, erreurs d'appréciation, omissions.**

*Comme mentionné dans ce mémoire, le périmètre de la révision est partiel, puisque l'arrêté du 1<sup>er</sup> avril 2014 a mis en révision le plan dans son ensemble, mais que, selon les propres termes du dossier le « travail de révision » n'a concerné que les quartiers Saint-Jacques, Saint-Mathieu et La Real. L'ASPAHR signale ici les erreurs factuelles, erreurs d'appréciation ou omissions — à sa connaissance, évidemment non exhaustive — concernant l'ensemble du plan puisqu'une révision substantielle aurait évidemment dû concerner l'ensemble du site patrimonial remarquable. L'ASPAHR souligne que toutes ces observations ont été, dans le détail, portées à la connaissance du Commissaire-enquêteur lors de l'enquête publique, mais que celui-ci n'en a tenu aucun compte.*

#### **1. Immeubles situés du 1 au 14 boulevard Wilson, section AC du cadastre (16 parcelles). Alignement bâti à partir de 1909 suite à la démolition des remparts.**

A l'exception de l'immeuble AC 26 (angle rue Bartissol / boulevard Wilson) qui est une construction sans rapport avec l'ensemble, tous les immeubles sur cet alignement représentent un ensemble architectural de grande qualité et une étape fondamentale dans l'histoire architecturale et urbaine de la ville.

Le classement adopté par la révision est identique à celui de 2007 et mélange selon un critère qui n'est pas apparent la catégorie 5 et la catégorie 5bis.

Il n'y a pas de fiches immeubles et ces immeubles n'ont pas été visités.

L'intégrité et la qualité exceptionnelle de l'ensemble orientent vers un classement de la totalité des immeubles en 5 (à l'exception d'AC 26, Hôtel Windsor).

2. Immeuble situé 3, rue Edmond-Bartissol, parcelle AC 42.

**Salle de l'Union commerciale, dite aujourd'hui "Salle des Libertés".**

Classée en 6, peut donc être démolie et remplacée (règle identique au PSMV 2007).

Il s'agit d'une remarquable salle "Art Déco" (construite en 1925 par Castan et Berthier) dont l'histoire et les qualités architecturales et décoratives ont été évoquées dans de nombreuses publications. Il s'agit d'un édifice de tout premier plan.

Il est extrêmement regrettable que la révision du PSMV n'ait pas été en mesure de corriger une erreur d'appréciation aussi manifeste de l'ancien plan. Cet édifice doit être classé en 5.

Il n'y a pas de fiche immeuble pour cet édifice.

3. Immeuble AC 49, 26, rue Jeanne-d'Arc (et 2, rue Pierre-Talrich)

**Centro Español.**

Classé en 6, peut donc être démoli et remplacé (d° PSMV 2007).

Cet immeuble à destination de centre culturel et de salle de spectacles pour la communauté espagnole de Perpignan a une architecture qui est représentative de son époque (construit entre 1916 et 1920). Elle est surtout importante en fonction de sa destination et de son usage, et rappelle la présence espagnole à Perpignan, en particulier après la Guerre civile et la *Retirada* dont on vient de fêter le 80<sup>e</sup> anniversaire. Cet édifice occupe une place importante dans les représentations collectives des perpignanais et, comme pour le précédent il est regrettable que la révision du PSMV n'ait pas pu corriger une erreur d'appréciation de l'ancien plan. Cet édifice doit être classé au moins en 5bis, et plutôt en 5.

Il n'y a pas de fiche immeuble, l'immeuble n'a pas été visité

4. Immeuble AC 58, **30, rue Jeanne-d'Arc.**

Cette parcelle occupée par des garages était classée en catégorie 7 au PSMV 2007 (avec front bâti imposé à l'alignement de la rue). Cette parcelle a été, en application du PSMV en vigueur, reconstruite et occupée par un immeuble récent. La révision du plan n'a pas effectué de mise à jour, et le classement en catégorie 7 est maintenu.

Ce qui veut dire que l'immeuble récemment construit est soumis à une règle de "démolition imposée", ce qui n'a pas de sens.

5. Parcelles AC 70, 71, 72, 178, 180, 181, 1, 3, 5 et 2, 4, rue Cité-Bartissol.

**Immeubles de la Cité Bartissol (1889 sqq.).**

Parcelles classées en 5bis (d° PSMV 2007).

La cité Bartissol a été construite par Edmond Bartissol à la place de l'Hôpital médiéval de Saint-Jean, déclassé et vendu par les domaines en 1889.

Il s'agit de la plus ancienne réalisation d'urbanisme "moderne" à Perpignan, réalisée alors que la ville était encore enfermée dans ses remparts. Les immeubles à usage d'habitation

sont construits avec soin, et ne peuvent que comporter à l'intérieur des dispositions caractéristiques de cette époque de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, tant dans leur distribution que dans leur décor.

Il n'y a pas de fiche immeuble.

Ces immeubles n'ont pas été visités.

Compte tenu de leur place dans l'histoire de la ville ils devraient être classés en catégorie 5.

#### 6. Parcelle AC 179, **8 rue des Abreuvoirs**.

Parcelle classée en 6 (d° PSMV 2007)

Cette parcelle et celles qui lui font suite forment une longue bande étroite qui garde le tracé d'un cheminement ou d'une limite vraisemblablement lié à la présence de l'Hôpital médiéval ou même de la *cellera* primitive de Perpignan.

A l'angle de cet immeuble et de la cour privative qui accompagne cette étrange bande d'immeubles se trouve une colonne polygonale du XIV<sup>e</sup> siècle, avec base et chapiteau, insérée dans la construction.

Cette situation dans la topographie urbaine et la présence de cet élément particulier devraient induire à un examen plus attentif (pas de fiche immeuble) et à un classement en 5bis, ou, au moins, au signalement (A) de l'élément architectural (visible depuis la voie publique).

#### 7. Parcelles AC 77, AC 78.

##### **Ancien cloître-cimetière Saint-Jean, dit Campo Santo.**

La délimitation à l'angle nord-ouest du quadrilatère du cloître de deux espaces "à dominante minérale" devant la chapelle de la Funeraria n'est pas justifiée. Ces deux espaces sont des parties des galeries du cloître restaurées. Il s'agit sans doute d'une erreur du plan révisé, ces espaces n'apparaissent pas dans le PSMV 2007.

Parcelle AC 68, impasse Cité-Bartissol.

##### **Ancienne église Saint-Jean-le-Vieux**

Le plan révisé est erroné : il n'y a pas de bâtiment (classé en 5 !) au bout de l'impasse, à l'entrée de l'ancien cours Maintenon (ancien palais épiscopal); en outre, le bâtiment occupant l'ancienne absidiole nord de Saint-Jean-le-Vieux, également porté en catégorie 5, n'existe plus, il a été remplacé par la reconstruction de cette absidiole.

Le plan révisé n'a pas été mis à jour et est partiellement erroné.

#### 8. Parcelles AD 359, AD 443, 2 rue François-Rabelais.

##### **Ancien couvent des Dominicains.**

Le mur de clôture maçonné au sud de l'ancienne poudrière est un mur médiéval ayant conservé des vestiges de retombées d'arc ou de voûtes. Il doit être conservé. Si ce mur n'est pas inclus dans la protection MH de l'ancien couvent, il doit être classé en catégorie 5. L'ensemble de la clôture périphérique autour de l'ancienne poudrière est d'ailleurs un élément patrimonial qui lui est lié et qui devrait être mentionné sur le plan et protégé.

Le tracé de la clôture imposée par le PSMV révisé (pointillé rouge) est erroné.

La délimitation d'un espace vert en bande mitoyen de ce mur et le traitement de l'espace libre au chevet de l'église et de la salle capitulaire (parcelle AD 443) en espace "à dominante minérale" apparaît comme la simple mise en conformité du plan révisé à

l'aménagement des lieux réalisé récemment en infraction aux dispositions du PSMV en vigueur (prescription d'espace vert). A voir le résultat, la prescription du PSMV 2007 était meilleure que l'état actuel, d'une grande sécheresse.

9. parcelles AD 12 et 444, 17 et 19 rue Saint-Joseph; parcelle AD 9, 15 rue Saint-Joseph (et autres parcelles adjacentes).

**Ancien couvent des Carmes Déchaux.** Cet ensemble se compose de plusieurs éléments:

- la tour (ancien clocher ?) du couvent, parcelle AD 12 (en partie). Cette tour élevée et intacte était classée en 5 au PSMV 2007, elle a été déclassée en 5bis.

- un corps de bâtiment nord-sud, attenant, parcelle AD 444 : il s'agit d'un corps de

bâtiment appartenant à l'ancien couvent (XVII<sup>e</sup> s.) aile ouest du cloître; il a été classé en 5bis (6 au PSMV 2007).

- un bâtiment attenant à la tour, donnant sur la rue François-Rabelais, parcelle AD 12 (en partie). Ce bâtiment a été réaménagé postérieurement au couvent vu sa disposition sur la rue, et possède une importante loggia portée par des colonnes en marbre à l'étage. Il est classé en 5bis (d° PSMV 2007).

- la parcelle AD 9 est l'ancien bûcher du couvent (à sa partie inférieure). Elle était classée en 5 et a été déclassée en 5bis.

Il n'y a de fiche immeuble que pour le bâtiment AD 12. La tour n'est pas décrite.

Il n'y a pas de fiche immeuble pour la parcelle 444. Cet immeuble n'a pas été visité.

Le déclassement du clocher de 5 en 5bis n'est pas justifié.

En ce qui concerne la parcelle AD 9, les murs arrière de cet immeuble visibles depuis le couvent des Minimes attestent une grande richesse archéologique (nombreuses phases de construction et matériaux).

Il n'y a pas de fiche immeuble pour cette parcelle, son déclassement n'est pas justifié.

La révision du plan ne semble pas avoir identifié l'origine historique des bâtiments du couvent des Carmes Déchaux ni leur évolution au XIX<sup>e</sup> siècle (présence de l'église du couvent à l'emplacement de la rue Saint-Joseph jusqu'au début du XIX<sup>e</sup> siècle).

Concernant leur appartenance à un ensemble historique documenté, l'ensemble de ces immeubles devrait être visité et étudié et classé en catégorie 5.

10. Rue Mably, rue des Fabriques Couvertes, rue des Fabriques Nadal, rue des Fabriques d'en Nebot.

Ces quatre rues (auxquelles il faut ajouter la rue Louis-Blanc, élargie au XIX<sup>e</sup> siècle),

forment **le lotissement des pareurs de drap réalisé au XIV<sup>e</sup> siècle** et remarquablement étudié par A. Pinto.

Indépendamment des découvertes éventuelles de dispositions architecturales correspondant à cet usage urbain médiéval de ces quartiers, la disposition et l'alignement parallèle de ces voies constituent une de leurs caractéristiques majeures qu'il importe de conserver.

Il est inapproprié de classer les immeubles bordant ces voies en catégorie 6, ce qui est le cas de vingt-cinq d'entre eux (d° PSMV 2007) considérant, entre autres, le risque de déstabilisation des immeubles voisins lors de la démolition de tel ou tel d'entre eux. Il s'agit d'un ensemble historique. Surtout, il est inapproprié de ne pas prescrire de front bâti imposé pour tout le côté est de la rue Mably et pour un certain nombre de parcelles de la

rue des Fabriques couvertes (n° 7, 9, 11), cette absence portant le risque de la déstructuration de ce tissu remarquable, si l'alignement venait à ne plus être respecté. Cette disposition ne figurait déjà pas au PSMV de 2007, il est regrettable qu'elle n'ait pas été reconsidérée.

De même, la partie en encorbellement au débouché de la rue des Fabriques Nadal sur la place de la Loge n'est pas classée du tout (parcelle en blanc) alors qu'elle est partie intégrante de l'immeuble voisin (classé en 5bis). Il est regrettable de n'avoir pas, à l'occasion d'une révision menée durant quatre années, corrigé cette erreur de l'ancien plan, apparente.

11. Immeuble 5, place de la République, parcelle AE 271.

**Hôtel particulier.**

Classé en catégorie 5bis (d° PSMV 2007).

Hôtel particulier des XVII<sup>e</sup> ou XVIII<sup>e</sup> siècles, important et représentatif, semblant en bon état d'intégrité. Sous l'accroissement portant le balcon du XVIII<sup>e</sup> s., à droite de la façade, se trouve l'ancien arc d'entrée en marbre donnant sur un vaste volume voûté.

Cet immeuble ne devrait-il pas être classé en 5 ?

Il n'y a pas de fiche immeuble.

Cet immeuble n'a pas été visité.

12. Immeuble 5bis, rue Voltaire, parcelle AB 145.

**Immeuble du XIV<sup>e</sup> siècle.**

classé en 5bis (d° PSMV 2007)

Cette maison médiévale, dont les éléments architecturaux n'étaient peut-être pas apparents lors de l'étude du PSMV initial, est un témoignage de tout premier plan sur l'architecture médiévale de Perpignan, avec sa disposition de boutiques au rez-de-chaussée (toujours conservées) et ses fenêtres en marbre sur fines colonnettes, certes bouleversées, à l'étage. Il s'agit d'une construction très remaniée dont l'évolution doit pouvoir être suivie avec le plus grand soin.

Cet immeuble doit être classé en catégorie 5.

Il n'y a pas de fiche immeuble.

Cet immeuble n'a pas été visité.

13. Immeuble 23, rue des Augustins, parcelle AB 228.

**L'étroit îlot situé entre la rue des Augustins et la rue de la Poissonnerie** est un tracé

urbain "relique" qui matérialise la limite de la ville au XII<sup>e</sup> siècle, avant son expansion rapide du XIII<sup>e</sup>. Ces parcelles résultent probablement du lotissement du rempart devenu inutile ou du fossé qui le protégeait : seule l'archéologie pourrait le confirmer matériellement, mais la morphologie de l'îlot est déjà très parlante.

Le PSMV révisé reproduit les classements du PSMV de 2007 sur cet îlot (classements en 5bis et 6, les parcelles classées en 6 étant assorties d'un front bâti imposé), à l'exception de cet immeuble.

Le projet de révision a ajouté aux classements du PSMV existant une nouvelle catégorie : celle de "séquence urbaine", qui vise à identifier des alignements cohérents et à en renforcer la protection. Celui-ci, rue des Augustins, comprend vingt parcelles.

Or, le n°23, n'a, dans la révision, ni front imposé, ni classement en séquence urbaine (qui est interrompue seulement pour lui). Il faudrait penser que cette anomalie résulte d'une erreur et que cet immeuble doit être classé en 6, inclus dans la séquence urbaine et avec front bâti imposé (comme dans le PSMV existant) afin de respecter celle-ci tout le long de la rue des Augustins. Si ce n'est pas une erreur, il ne s'agit que de permettre d'une façon insidieuse l'altération de la "séquence urbaine", en contradiction avec les dispositions du plan qui l'ont instituée.

14. Immeuble n°13, rue Petite la Real, parcelle AE 217.

**Casa Reart.** Cette importante maison est documentée comme la propriété de la famille Reart au XVIII<sup>e</sup> s. Elle possède un balcon en fer forgé sur la façade, typique des productions spécifiquement catalanes pour ce genre d'ouvrage (XVII<sup>e</sup> ou XVIII<sup>e</sup> siècle). Cette maison abrite (ou abritait jusqu'il y a récemment, c'est à vérifier) une loge maçonnique dont le temple a été aménagé à l'intérieur.

Immeuble classé en 5bis (d° PSMV 2007)

Cet édifice, déjà signalé par son balcon (il n'existe qu'un seul balcon de ce type avec cette authenticité et cette intégrité dans le centre historique de Perpignan, il pourrait être repéré comme (A) élément architectural à ce titre) possède sans doute une disposition intérieure spécifique qui reste à connaître et dont il faut apprécier l'intérêt. Il est probable qu'il faille le classer en 5.

Il n'y a pas de fiche immeuble.

Cet immeuble n'a pas été visité.

15. Immeuble 13, rue des Amandiers, parcelle AH 498.

**Temple maçonnique de la loge "Saint-Jean des Arts".**

Classé en 6 (d° PSMV 2007)

Cet édifice est passé inaperçu du PSMV révisé comme de celui de 2007. Il s'agit d'une construction exceptionnelle du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle à usage de temple maçonnique. La salle du temple, arrondie en hémicycle à son extrémité, conserve un grand décor de pilastres classiques et des peintures murales, ainsi qu'une façade intérieure sur vestibule en menuiserie ouvragée. Il y a peu d'exemples d'édifices semblables dans la région et même en France.

Cet édifice doit être classé en 5

Il n'y a pas de fiche immeuble.

Cet édifice n'a pas été visité.

16. Immeuble 2, rue du Musée et 2, rue du Moulin-Parès, parcelle AD 90.

**Ancien Moulin Parès.**

classé en catégorie 6 (sans front bâti imposé en cas de reconstruction).

Un moulin à huile à traction animale est signalé à cet emplacement depuis le XVII<sup>e</sup> siècle. Au XVIII<sup>e</sup> il a été nommé "moulin Parès" du nom de son exploitant, dont la rue garde le nom. Ce moulin a cessé de fonctionner en 1846.

Cet immeuble est classé en 5bis au PSMV approuvé 2007. Le déclassement n'est pas justifié par les auteurs de la révision. Il n'y a pas de fiche immeuble. Ce classement aurait dû être maintenu.

17. parcelle AD 404, 30, rue Joseph-Denis.

**Ancienne école Saint-Joseph, ancienne maison Guiraud de Saint-Marsal**

classé en 5bis

Édifice municipal en piteux état, notamment en ce qui concerne les décors intérieurs (grand décor avec pilastres, plafond à voussure, peintures murales) dont une partie a disparu, à mettre en relation avec le baron Guiraud de Saint-Marsal, maire de Perpignan de 1841 à 1846, propriétaire de cette maison à l'époque.

La fiche immeuble est on ne peut plus succincte pour un tel édifice. Compte tenu de son histoire et de ses décors intérieurs, l'édifice doit être classé en 5.

18. parcelle AI 504, 34, place des Esplanades.

**Ancienne chapelle du cimetière de la Real**

Classé en 6

Cet édifice est passé inaperçu. Il s'agit d'une ancienne chapelle comprise dans l'abbaye de la Real, vendue à la Révolution et entresolée (et sans doute surélevée). Un contrefort extérieur en marbre (à la base) et une porte d'accès sont visibles depuis la voie publique. Depuis la cour attenante à l'église, on voit des éléments médiévaux sculptés sur sa façade. Cet édifice devrait être étudié pour vérifier ce qu'il subsiste de la structure médiévale à l'intérieur.

Il ne doit pas être démolì et devrait être classé en 5bis (ou en 5 s'il y a des vestiges à l'intérieur).

Il n'y a pas de fiche immeuble.

Cet immeuble n'a pas été visité.

19. parcelles AH 437, rue Jean-Vieilledent.

**Ancien couvent des Grands Carmes.**

Une partie du bâtiment datant de la reconversion des Carmes en Arsenal après la Révolution est en catégorie 6 (actuelle Casa Musical). Ce n'est pas justifié. Cette partie historique du bâtiment doit être conservée et devrait être classée au moins en 5bis. Il en va de même de l'autre bâtiment d'origine militaire située en retrait. La fontaine souterraine du XIV<sup>e</sup> siècle n'est pas identifiée ni située sur le plan. Elle doit être classée en catégorie 5.

En revanche la maison de gardien années 1960 située au centre, qui dépare l'ensemble, classée en catégorie 6, pourrait l'être en catégorie 7 (démolition imposée).

La zone à l'est de l'église, laissée en blanc, devrait être inconstructible et plus généreusement affectée à un espace vert.

20. parcelles AD 40, AD 37 et AD 36, **39, 41 et 43, rue d'En Calce**; parcelles AD 38 et AD 39, **22 et 24 rue Joseph-Bertrand**.

Parcelles classées en 6 sans front bâti imposé en cas de reconstruction; parcelle AD 37 avec façade (seulement) en catégorie 5; parcelle AD 40 avec (A), présence d'un élément architectural; parcelle AD 37 classée en 5bis.

Au PSMV 2007, AD 36 était classée en 6. Fiche immeuble...

Au PSMV 2007, AD 37 était classée en 5bis. Cette maison conserve en effet une architecture de boutique ancienne, fin XVIII<sup>e</sup> ou début du XIX<sup>e</sup> siècle, à ma

connaissance la seule existante à Perpignan. Son déclassement en 6 avec classement partiel en 5bis pour la façade n'a, compte tenu de l'exiguïté de l'immeuble, pas de sens. Au PSMV 2007, AD 40 était classé en 5bis. Le déclassement n'est pas justifié. Au PSMV 2007, AD 38 et AD 39 étaient classées en 6 avec front bâti imposé en cas de reconstruction.

La suppression du front bâti imposé n'apparaît dans le PSMV révisé que pour ces deux parcelles. Cette suppression n'est pas justifiée par les auteurs de la révision (pas de fiche immeuble).

Ces modifications semblent incohérentes. On les comprend un peu mieux si l'on considère le projet (existant par ailleurs) de percer une voie à travers cet îlot, dans l'alignement de la rue Joseph-Denis : les parcelles sont ainsi moins protégées. Toutefois, cela reste incohérent : la catégorie 6 impose un remplacement des constructions en laisse pas de possibilité de percement d'une voie. Il est clair que ces différents classements (qui sont, par rapport au PSMV 2007, des déclassements) ne sont pas en rapport avec l'intérêt architectural et urbain de cet îlot, qui doit être classé en totalité en 5bis ou en 6, avec reconnaissance de la "séquence urbaine" proposée par les auteurs de la révision sur l'ensemble de l'îlot (et non seulement sur un angle) et un front bâti imposé en cas de reconstruction sur la totalité du pourtour actuel.

**21. Parcelles AD 249 à AD 260, rue Bailly, rue du Paradis, rue des Mercadiers, rue du Sentier.**

Classées en catégorie 6 (d° PSMV 2007).

Ces parcelles ont été entièrement démolies en juin 2018, ces immeubles n'ont plus à figurer sur le plan. Le classement d'un immeuble inexistant n'a pas de sens.

Le PSMV révisé doit en prendre acte et fixer l'usage des terrains libérés.

**22. parcelles AD 22 à AD 30, 1 et 3 place du Puig, 46, 48 et 50 rue Saint-François-de-Paule, 2 et 4, traverse de l'Anguille, 57 et 59, rue de l'Anguille.**

Toutes parcelles classées en catégorie 7 (à démolir impérativement), avec une emprise de construction imposée qui modifie l'implantation : l'îlot est "avancé" sur la place du Puig, la traverse de l'Anguille est supprimée et remplacée par une portion de voie dans la continuité de la rue Joseph-Bertrand.

Au PSMV 2007 les parcelles AD 30 et AD 28 étaient classées en catégorie 5bis.

Le déclassement de ces parcelles de "à conserver" en "à démolir" n'est pas justifié par les auteurs de la révision (pas de fiche immeuble). Cet îlot, dont la destruction a été programmée en juillet 2018 nonobstant les dispositions du PSMV en vigueur, a fait l'objet d'une manifestation populaire qui a empêché sa démolition. Les dispositions du PSMV révisé ne tiennent pas compte de la nature et des qualités du bâti existant — comme cela serait normal dans l'étude d'un secteur sauvegardé — mais d'un projet urbain "néo-haussmannien" de réaligement des voies totalement hors de propos dans un tissu urbain médiéval.

**23. parcelles AK 597, AK 598, AK 613, 1 et 3 rue François-Boher; parcelle AK 521, 4 rue du Lieutenant-Pruneta (et autres parcelles adjacentes).**

**Ancien couvent Notre-Dame de la Merci.**

Les auteurs de la révision se sont félicités à juste titre d'avoir identifié sur la parcelle AK

617 le portail en marbre de l'ancienne église du couvent, démolie dans les années 1950 et remplacée par l'immeuble déplaisant aujourd'hui sur la parcelle AK 530. Il aurait été nécessaire d'accompagner, autant que possible, l'analyse de ces immeubles par une approche historique concernant l'étendue et l'emprise de l'ancien couvent (fondé vers 1260). L'immeuble situé sur la parcelle AK 529 (identifié sur le PSMV 2007 comme la parcelle AK 598) paraît ancien et, au lieu d'être classé en catégorie 6, serait plus approprié en catégorie 5bis. Ceci sous réserve d'une étude de topographie historique que cet ensemble aurait pu justifier et qui n'a pas été faite.

Perpignan, le 13 janvier 2020

Annexe : chronologie de la procédure (pour information) :

- 13.09.1995 : arrêté interministériel portant création d'un secteur sauvegardé sur le territoire de la commune de Perpignan.
- 13.07.2007 : arrêté préfectoral 2007-2460 approuvant le PSMV de Perpignan.
- 01.04.2014 : arrêté préfectoral prescrivant la révision du PSMV de Perpignan.
  
- 10.05.2019 : avis favorable de la CNPA sur le projet de révision (avec recommandations).
- 13.09.2018 : avis favorable de la CNPA sur 1 demande complémentaire de la ville et avis défavorable sur 3 demandes complémentaires de la ville.
  
- 14.02.2019 : arrêté préfectoral ouverture enquête publique sur la révision n° 1 du PSMV de Perpignan.
- 11.03.au 12.04.2019 : enquête publique (commissaire-enquêteur M. Zazzi).
- 19.05.2019 : remise du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur. Avis favorable du C-E sur le projet de révision dans sa globalité. Avis favorable sur 3 demandes complémentaires de la ville et avis défavorable sur la 4e demande complémentaire.
  
- 17.06.2019 : la CLSPR donne un avis favorable au projet de révision, ainsi qu'aux 3 demandes complémentaires de la ville, suivant l'avis du C-E (à l'unanimité, moins 1 voix contre).
- 26.06.2019 : le conseil municipal de Perpignan donne un avis favorable au projet de révision, ainsi qu'aux 3 demandes complémentaires de la ville, suivant l'avis du C-E (à l'unanimité, moins 4 voix contre).
  
- 28.06.2019 : le conseil communautaire PMM donne un avis favorable au projet de révision, ainsi qu'aux 3 demandes complémentaires de la ville, suivant l'avis du C-E (à l'unanimité, moins 1 abstention).
- 04.07.2019 : arrêté préfectoral n° PREF / DCL / BCLUE / 2019185-0001 approuvant la révision n°1 du PSMV du SPR de Perpignan intégrant 3 modifications additionnelles.