



ActionLogement



LA RÉGION OCCITANIE
Pyrénées-Méditerranée



PERPIGNAN
mairie-perpignan.fr
la catalane



Pour le Maire

PROJET URBAIN ET SOCIAL 2018/2024 PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE



L'Adjoint délégué,

M. Olivier AMIEL

DOSSIER DE CONCERTATION REGLEMENTAIRE ET PREALABLE A L'AMENAGEMENT DE QUARTIER DE SAINT JACQUES DANS LE CADRE DU FUTUR PLAN DE RENOVATION URBAINE

Décembre 2017

Ensemble, construire Perpignan, la ville de demain

NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU)

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du... 20 DEC. 2017

SOMMAIRE

Cadre général	3
Situation du site	4
Contexte urbain et social	5
Cinq leviers pour le centre historique de Perpignan	6
Le parti d'aménagement retenu	8
Le projet et son emprise	10
Le mode opératoire choisi	11
De nouvelles offres de logements	12
Les principes du traitement des ilots dégradés	13
La création du parc urbain	14
Le programme	15
Le projet et le secteur sauvegardé	16
La concertation	23

Cadre Général

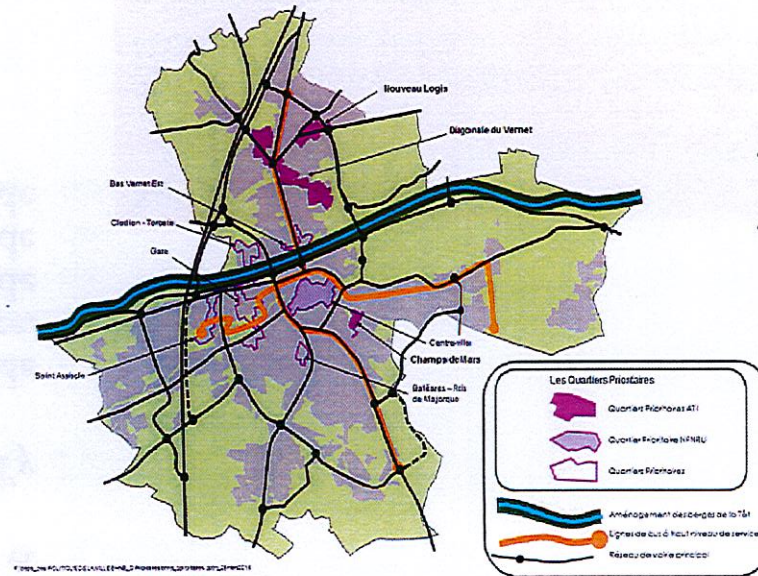
Une ambition sur le centre historique initiée depuis plusieurs années, un acte 2 indispensable

Depuis 2002, la ville de Perpignan s'est engagée dans un programme ambitieux pour :

- Rendre le centre historique accessible à tous, afin de développer sa vie quotidienne, sa vocation économique et culturelle ainsi que le tourisme
- Valoriser les bâtiments et équipements publics comme point de départ de la restructuration des quartiers
- Remodeler les espaces publics centraux comme support de la vie sociale et de la reconquête de l'habitat
- Sécuriser les quartiers
- Mettre en place une politique active du logement social qui conforte les populations en place et favorise la mixité sociale
- Maintenir et renforcer la vocation commerciale du centre historique
- Faire du centre historique un exemple de démarche de développement durable

C'est dans le cadre de ces objectifs stratégiques que le PNRUI, les OPAH RU ont contribué à de nombreuses interventions en termes d'habitat, d'équipements, d'aménagements.

En 2014, les 36 communes de Perpignan Méditerranée, alors Communauté d'Agglomération, ont souhaité afficher clairement leur ambition au sein de la future grande région en établissant un projet de territoire pour les nouvelles mandatures municipales et communautaires. Parmi les axes forts de ce projet, on trouve la redynamisation des centres anciens, et notamment celui de Perpignan, considéré comme le cœur de l'agglomération. Fortes de cette nouvelle cohésion, les communes membres ont souhaité faire évoluer le projet communautaire en devenant Communauté Urbaine le 1er janvier 2016.



- 1 secteur en NPNRU : le Centre Historique
- 3 secteurs en Projet d'Intérêt Régional (PRIR) et Approche Territoriale Intégrée (ATI) : Diagonale du Vernet, Nouveau-Logis et Champ de Mars

Néanmoins, même si des transformations sont largement visibles et constituent le socle pour l'acte 2 du projet urbain, le centre ville accueille encore un habitat dégradé particulièrement sur le quartier Saint Jacques avec des conditions de vie sociale, économique et culturelle qui obligent à une action publique spécifique et soutenue de grande ampleur.

L'acte 2 du projet urbain du centre ville vise à donner envie d'y vivre, d'y venir, d'y investir,

Cela se traduit notamment par une volonté forte affichée de maintenir des équipements structurants comme le Palais de justice, mais également d'en développer de nouveaux comme la fac de droit, le Musée Rigaud, le centre international de photojournalisme ...affirmant la détermination de la ville de consolider l'attractivité du cœur historique.

Rappel des Dates :

*Comité d'Engagement de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine
juin 2015*

Signature du protocole de préfiguration Décembre 2015

*Deux études menées par la Ville : étude urbaine et sociale et étude sûreté
et sécurité publique et Quatre études menées par Perpignan*

*Méditerranée : commerce, peuplement, diversification de la production
de logements, freins à la mobilité*

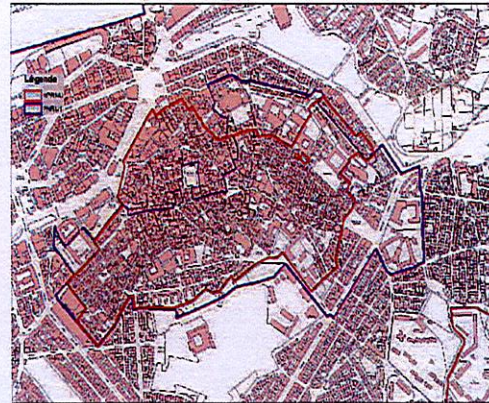
Mission expertise ministérielle menée par Mr Narring

RTP Avril 2017

Contexte urbain et social – Diagnostic

CENTRE HISTORIQUE : Fortement marqué sur le plan socio-économique

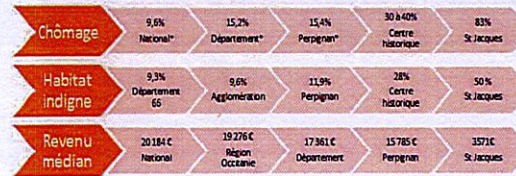
Une population extrêmement fragile socialement et économiquement
 population INSEE 2010 : 12373 habitants, 4693 allocataires CAF, 4008 bénéficient d'une allocation logement soit 85% et 63% de ces allocataires bénéficient de l'Allocation logement sociale.
 Un taux de chômage élevé : 74% et 90% des jeunes de 16 à 25 ans.
 Plus de 60% des familles en dessous du seuil de pauvreté.
 Un bâti ancien et fortement dégradé avec des modes constructifs inadaptés à l'appropriation des communautés (insalubrités et périls récurrents).
 Des quartiers repliés sur eux-mêmes
 Des rues avec une désertion commerciale
 Centre-ville = 8000 immeubles environ dont 28 % potentiellement indignes et 2200 vacants



Saint Jacques : le quartier le plus pauvre de France

- ❑ Très faible revenu médian
- ❑ Une sous représentation de propriétaires occupants et une sur représentation de locataires
- ❑ Une sur représentation des 25/39 ans et une sous représentation des 65/79 ans
- ❑ Une sur représentation de personnes sans diplôme et sous représentation du niveau CAP/BEP
- ❑ Une sur représentation de femmes ou hommes au foyer et une sous représentation d'actifs ayant un emploi
- ❑ Une spécialisation très marquée du logement

Sources : Études Diversification de la production de logement – BE Urbaterra Conseil - 2016



*source INSEE 27/2014

Diagnostic sur le centre historique



- Le cœur de l'agglomération et du département
- Un cœur commercial actif
- Un patrimoine architectural conséquent
- De nombreux équipements à rayonnement départemental
- Une bonne accessibilité périphérique
- Une bonne desserte
- une offre de stationnement conséquente
- Un secteur touristique actif
- Une manifestation internationale Visa pour l'Image

Les atouts



- L'image négative
- la forte proportion d'habitat indigne
- Une faible mixité sociale
- L'accélération de la vacance commerciale
- Le sentiment d'insécurité
- Un marché de l'habitat détreuvé

Les faiblesses

- un quartier du cœur historique
- Des équipements aux franges du quartier La Casa Musicale
- Des îlots offrant grande diversité charme du quartier
- Le marché de la place Cassanys avec une large fréquentation
- L'arrivée de l'université en 2017
- Beaucoup d'actions en faveur des habitants

Les atouts



- L'image négative
- L'enclavement et le manque de connexion vers les quartiers limitrophes
- La dégradation importante de l'habitat
- Une trame urbaine serrée, habitat mono orienté
- Une forte précarité sociale et une très très faible mixité
- Une sur représentation des locaux
- Des espaces publics peu ou mal appropriés par les habitants
- Un manque de coordination et de communication des intervenants
- Le sentiment d'insécurité
- Un marché de l'habitat peu favorable
- Un déficit d'action en faveur de la jeunesse

Les faiblesses



Cinq leviers pour le centre historique de Perpignan



HABITAT : Interventions publiques à St Jacques sur 24 ilots (197 immeubles et 483 logements)
Poursuite de l'OPAH RU sur le Centre historique

Intervention ANRU : déficit d'opération sur les ilots dégradés
Soit 4,4M€

Intervention ANAH : aides au PO /PB/copro dans le cadre des OPAH RU

Université : 1^{ère} tranche réalisée 550 étudiants
Novembre 2017
2^{ème} tranche soit à terme 1300 étudiants (1^{ier} et 2nd cycle de droit) pour la rentrée 2020

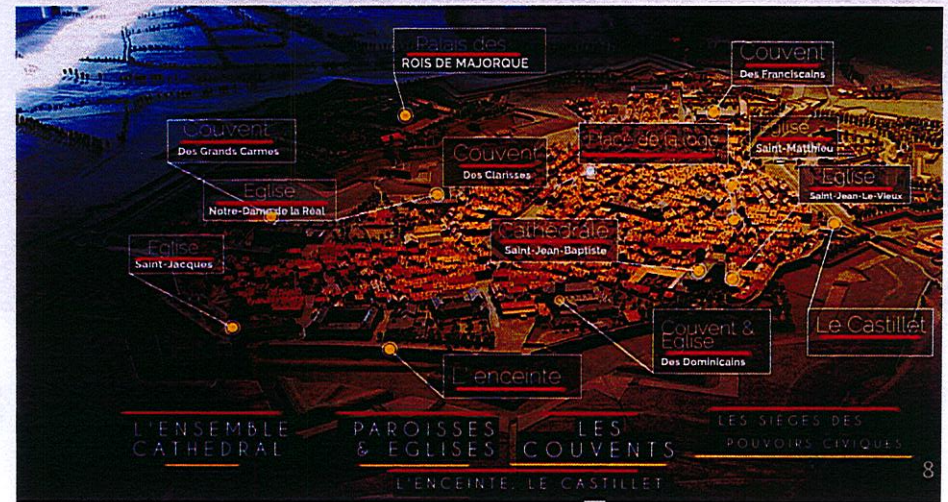
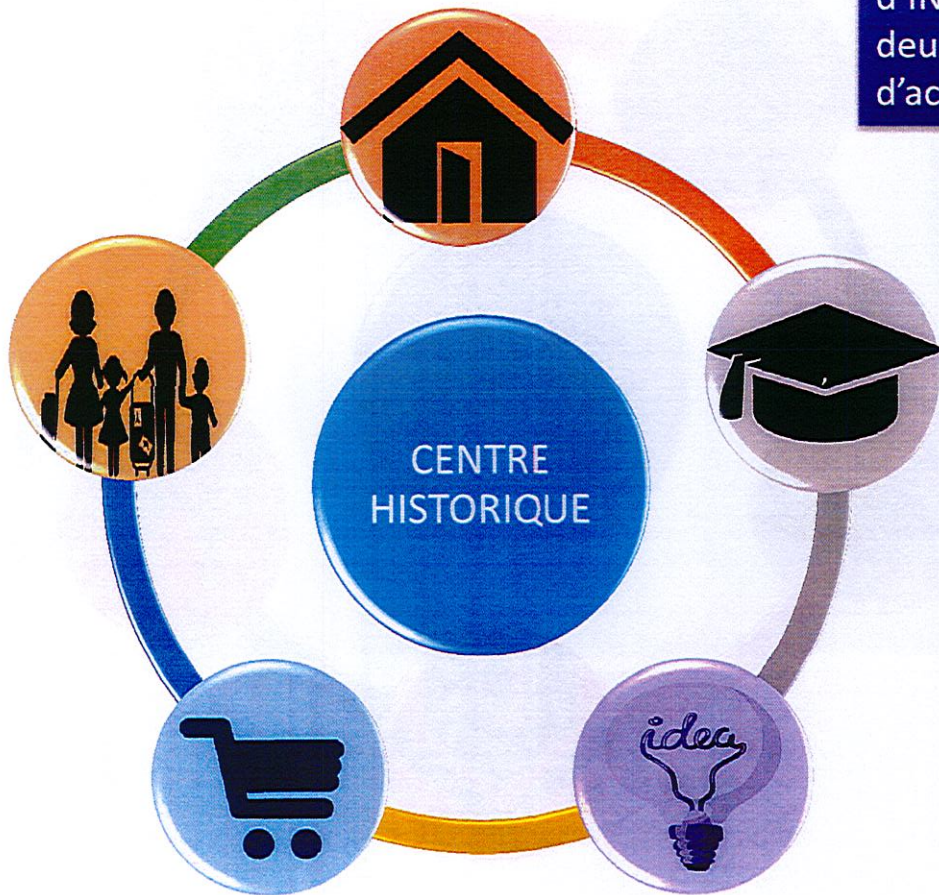
Intervention ANRU : travaux et fonctionnement portés par la ville - participation attendue de l'ANRU en tant qu'élément majeur de la reconquête du cœur de ville

Soit 2, 5M€

INNOVATIONS DANS LE CADRE DU PROGRAMME
d'INVESTISSEMENTS d'AVENIR en matière d'habitat dont
deux îlots à énergie positive à St Jacques, de cadre de vie et
d'actions sociales

DYNAMIQUE COMMERCIALE SUR L'AXE STRUCTURANT
Par l'acquisition de commerces et d'incitations de
nouveaux repreneurs, en lien avec la CDC et l'EPARECA

TOURISME ET PATRIMOINE : faire de Perpignan une
destination touristique et dynamiser l'axe structurant du
projet au travers des circuits patrimoniaux



Le Parti d'Aménagement Retenu

1 - Améliorer les connexions à la ville et à l'intérieur du quartier :

A la ville :

- remparts/caserne/Jardins de la Miranda,
- quartier Saint Jean,
- quartier du palais des Rois de Majorque,

A l'intérieur du quartier :

1. Saint Jean/ Place Cassanyes,
2. Place du Puig/église des Carmes,

Avec les équipements riverains :

- Couvent des Minimes, Médiathèque, Casa Musicale, collège Jean Moulin.

2 - Dédensifier, retrouver de l'air et de la lumière, se protéger du bruit

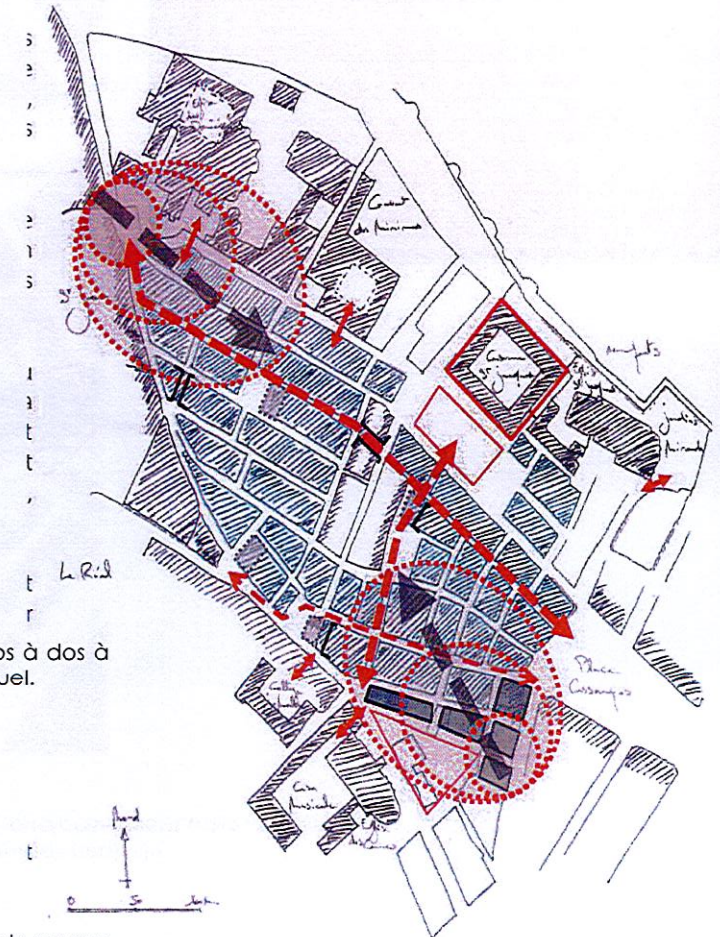
- limiter les hauteurs à 2 niveaux sur RDC,
- retrouver des cœurs d'îlots ouverts pour permettre la circulation de l'air et de la lumière,
- créer des espaces publics par des démolitions d'îlots pour revaloriser les immeubles riverains,
- limiter autant que possible l'occupation des îlots, en favorisant les regroupements de parcelles dos à dos à l'intérieur de ceux-ci, pour n'installer qu'un immeuble ouvert sur 2 façades au lieu d'une en l'état actuel.

3 - Redonner de l'attractivité aux logements en actualisant les typologies

- retrouver des conditions de lumières satisfaisantes,
- retrouver des conditions de ventilations acceptables (ventilations traversantes),
- protéger les logements du bruit par des dispositifs adaptés,
- trouver des stationnements privatifs,
- trouver des espaces extérieurs : jardinet/terrasses.

4 - Trouver des stationnements collectifs

- profiter de la démolition d'îlots pour créer des poches de stationnements de proximité, à condition de ne pas dénaturer la forme urbaine et de traiter leurs façades en lien avec le caractère du quartier,
- construire des stationnements coté Carola et place Jean Moulin,
- aménager des poches de stationnement potentielles à proximité du quartier.



5 - Créer des polarités et des espaces publics à l'intérieur du quartier

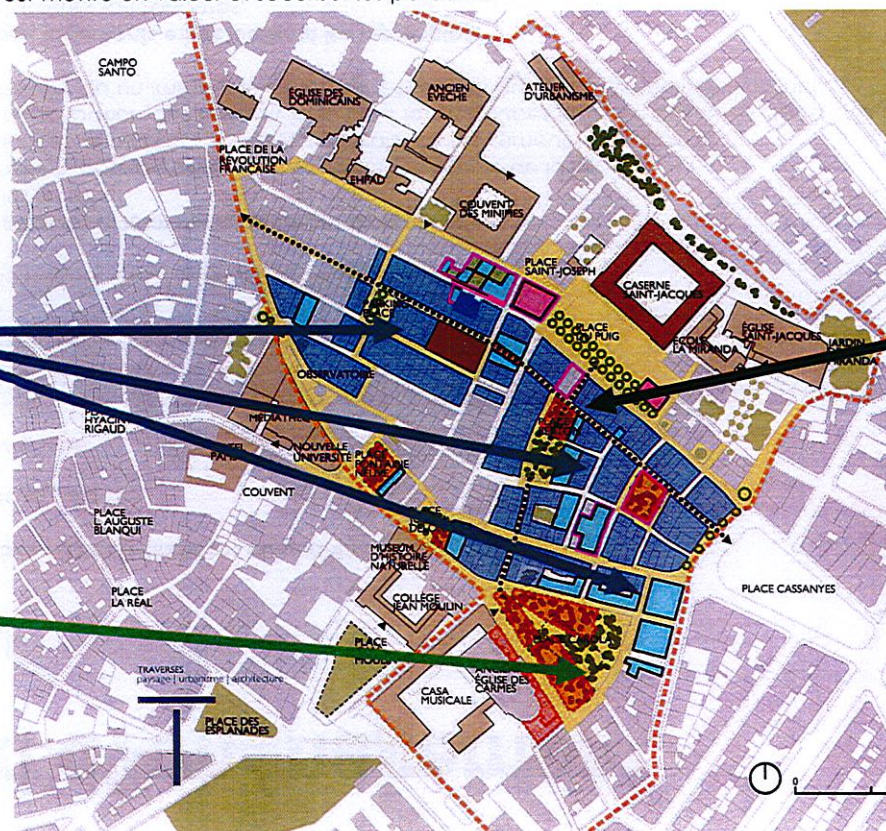
- redonner à la caserne St Jacques un statut d'équipement public,
- retravailler ensuite la place du Puig en enlevant les stationnements en surface,
- créer un Grand Jardin Public entre l'église des Carmes et la rue Lucia,
- trouver un équipement public qui regroupe les services publics et qui abrite des activités communes à destination des habitants.

6 - Embellir le quartier

- actualiser l'espace public en reprenant les revêtements de sols et les profils en travers des rues,
- proposer un projet de végétalisation des espaces publics avec comme objectifs, en sus de l'embellissement, de :
diminuer les surfaces minérales au profit de surfaces absorbantes, créer de l'ombre et favoriser le rafraîchissement adiabatique par le végétal, trouver des éléments de confort urbain,
- réaliser un plan lumière pour mettre en valeur et sécuriser les parcours.

Intervention
publique sur les
îlots dégradés

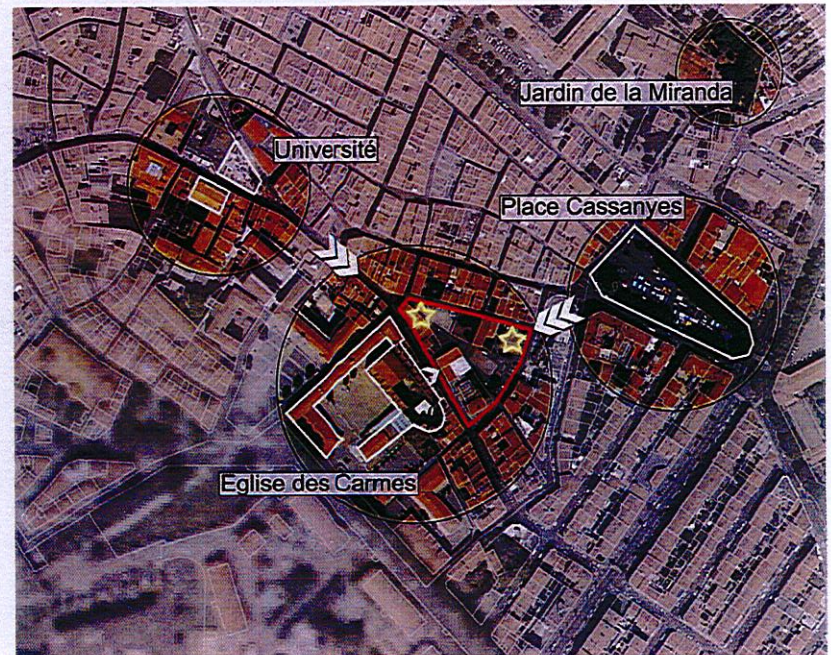
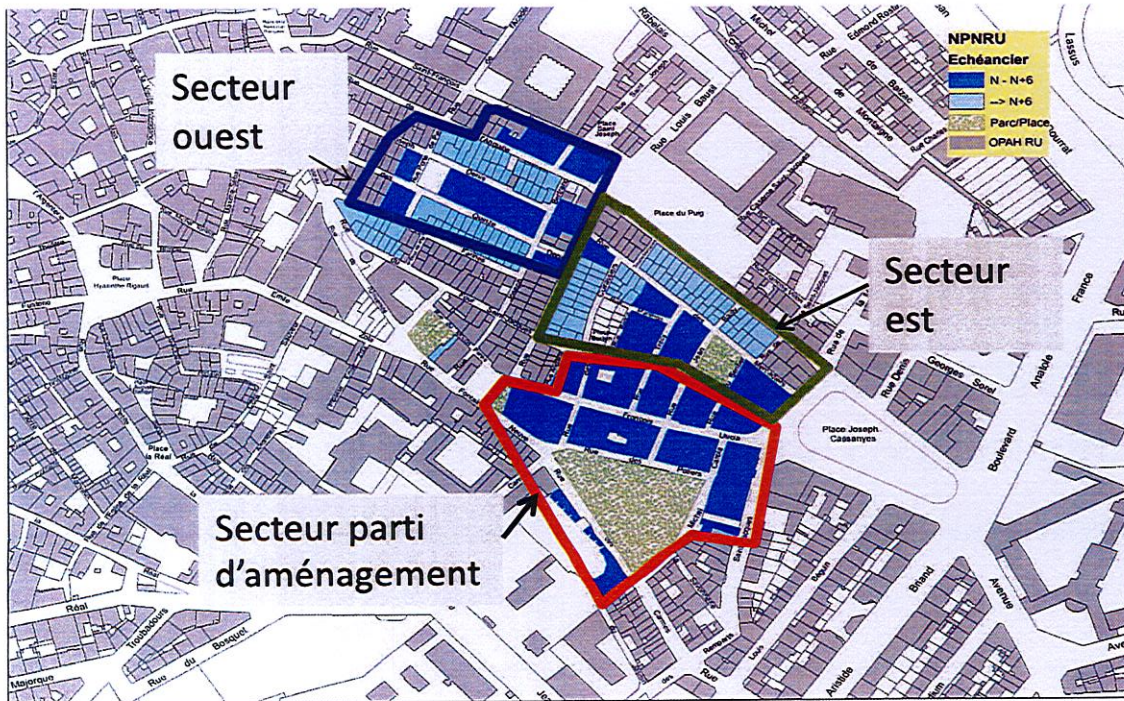
Création d'un parc
urbain



Réalisation de
continuités
urbaines

24 îlots à traiter :
197 immeubles
483 logements dont 156 vacants et 12 démolis
Dont 77 LLS

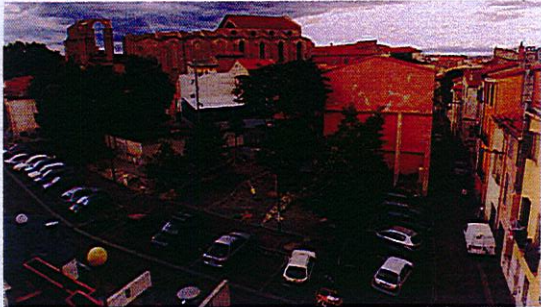
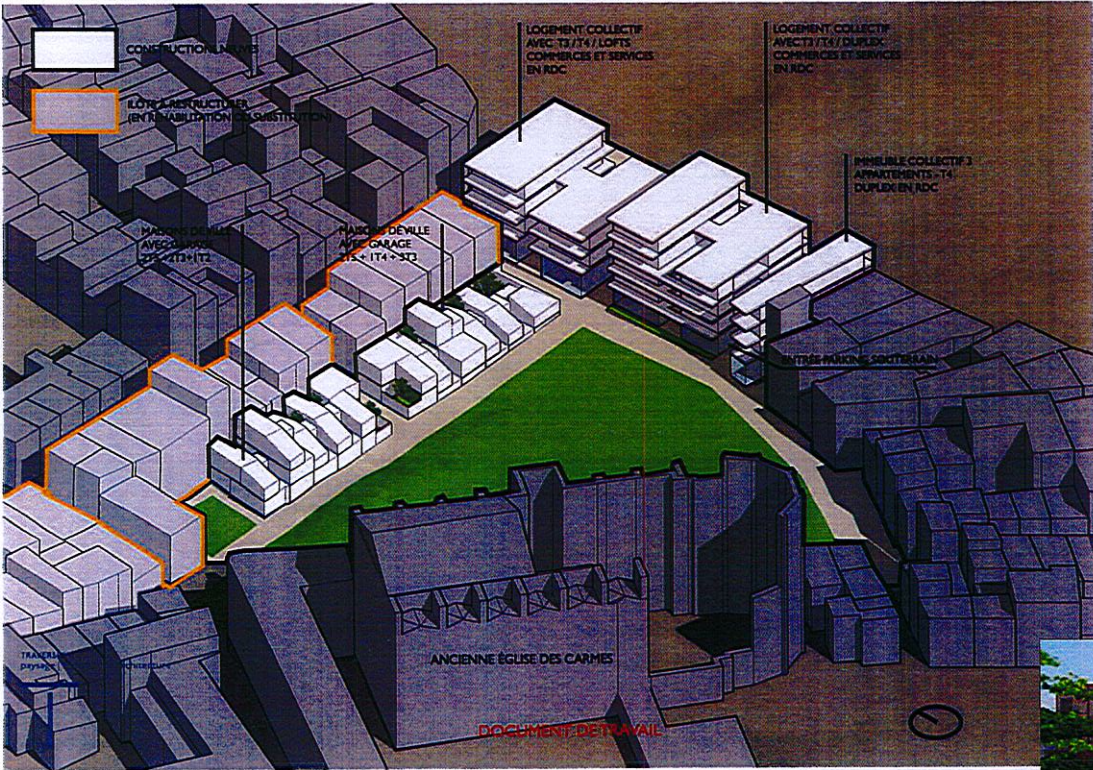
Le projet d'ici 2014 et son Emprise

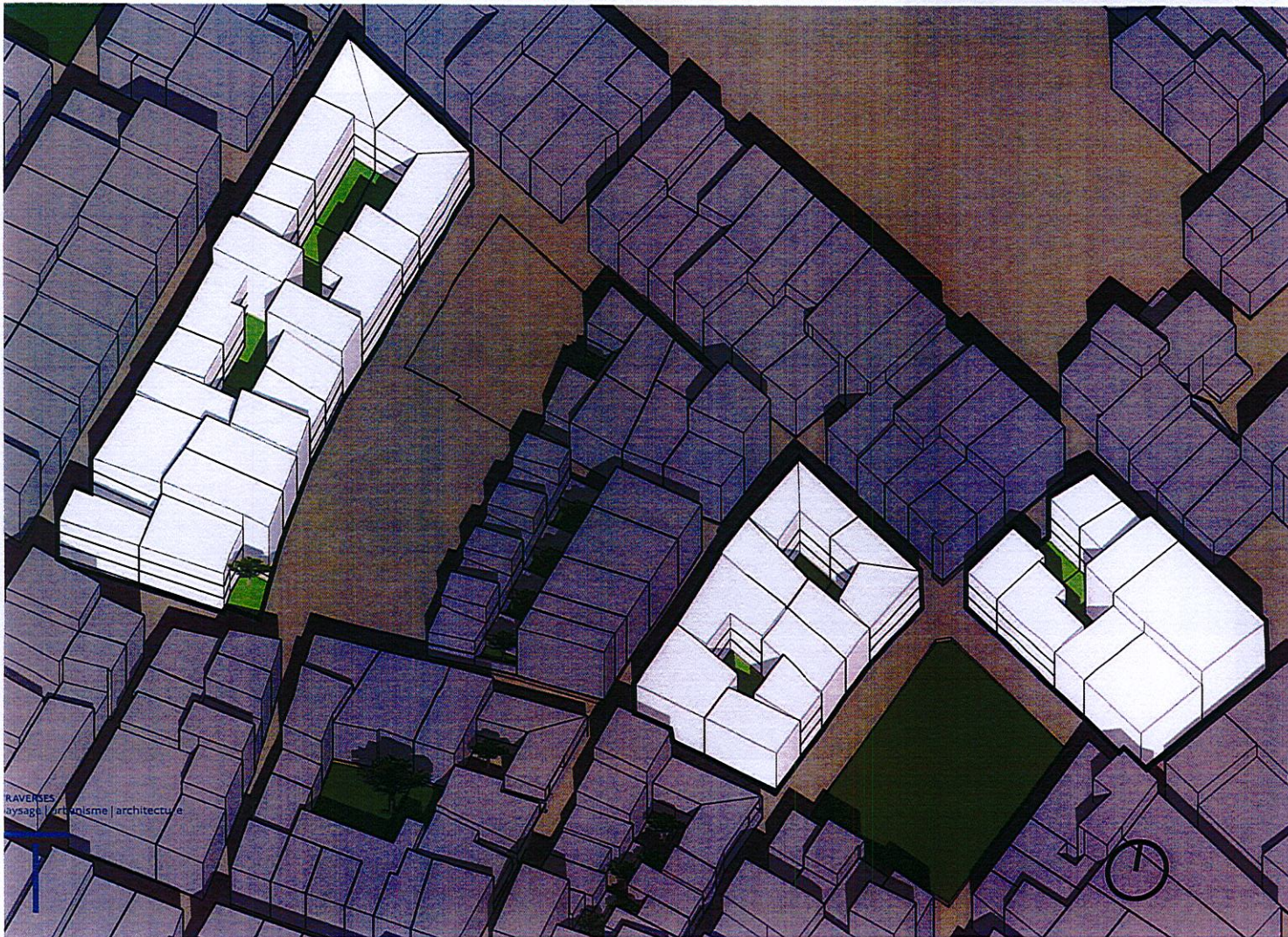


Le Mode Opérateur Choisi

Au regard de la complexité et de l'étendue du projet, de la grande précarité urbaine et sociale du quartier et enfin de l'attente sensible des habitants, le choix est largement justifié, pour le portage et la réussite du projet dans toutes ses composantes (sociales et urbaines) par deux opérateurs : une équipe en régie en charge de la partie est et ouest du quartier qui sera soutenue par l'EPFR Occitanie et un concessionnaire pour la partie Sud comprenant l'ensemble de la zone d'aménagement et notamment la promotion de 80 logements libres à produire dont la réussite doit permettre une mutation forte du quartier

De nouvelles Offres de Logements





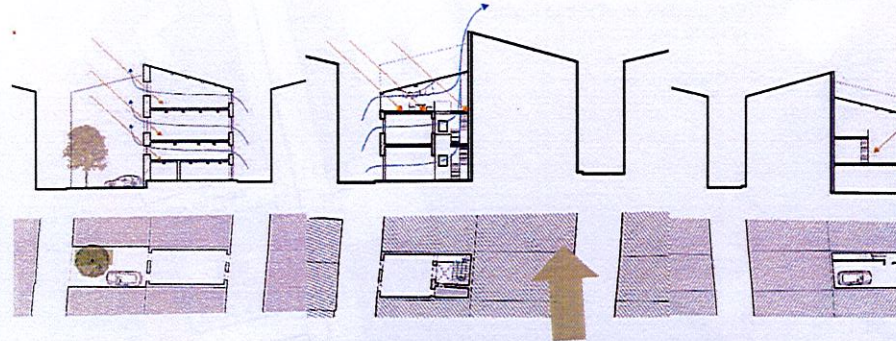
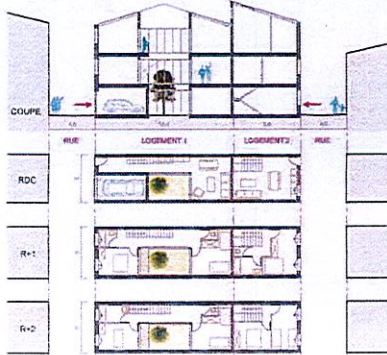
simulation sur trois îlots tests
/ hypothèse de restructuration
des îlots / simulation
volumétrique

Les principes du traitement des îlots dégradés

exemple 1 : réalisation d'une maison de ville avec garage et patio intérieur



exemple 2 : réalisation de deux maisons de ville, une grande avec garage et patio intérieur et une petite



exemple 3 : réalisation de deux maisons de ville symétriques de même taille avec garages et patios intérieurs



exemple 4 : réalisation de maisons de ville symétriques de même taille avec descente automobile centrale



- ✓ Une qualité architecturale en respect avec le PSMV
- ✓ L'aération des îlots avec curetage, déconstruction, abaissement des hauteurs
- ✓ L'amélioration du confort des logements
- ✓ Une proposition de nouvelles typologies
- ✓ Des innovations en matière énergétique et d'usages des logements

Les objectifs du programme

- ✓ Faire évoluer l'image et renforcer l'attractivité par la réalisation de continuités urbaines afin d'ouvrir le quartier
- ✓ Proposer un habitat salubre et sûr pour les populations du quartier avec des nouvelles typologies
- ✓ Diversifier l'offre de logement par de l'habitat individuel et des logements libres

92 Logements locatifs sociaux

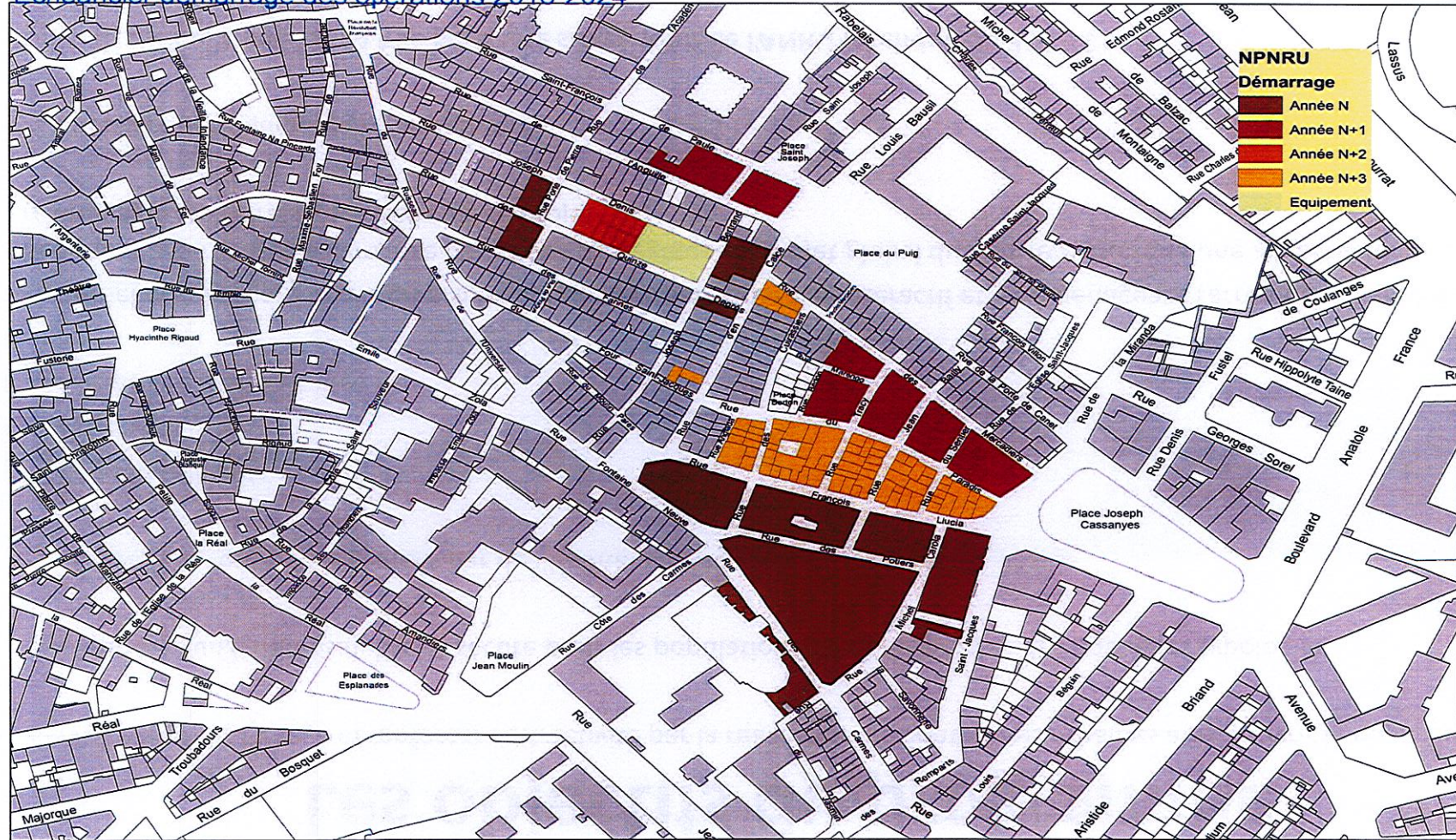
92 Logements Libres

52 Logements Conventionnés

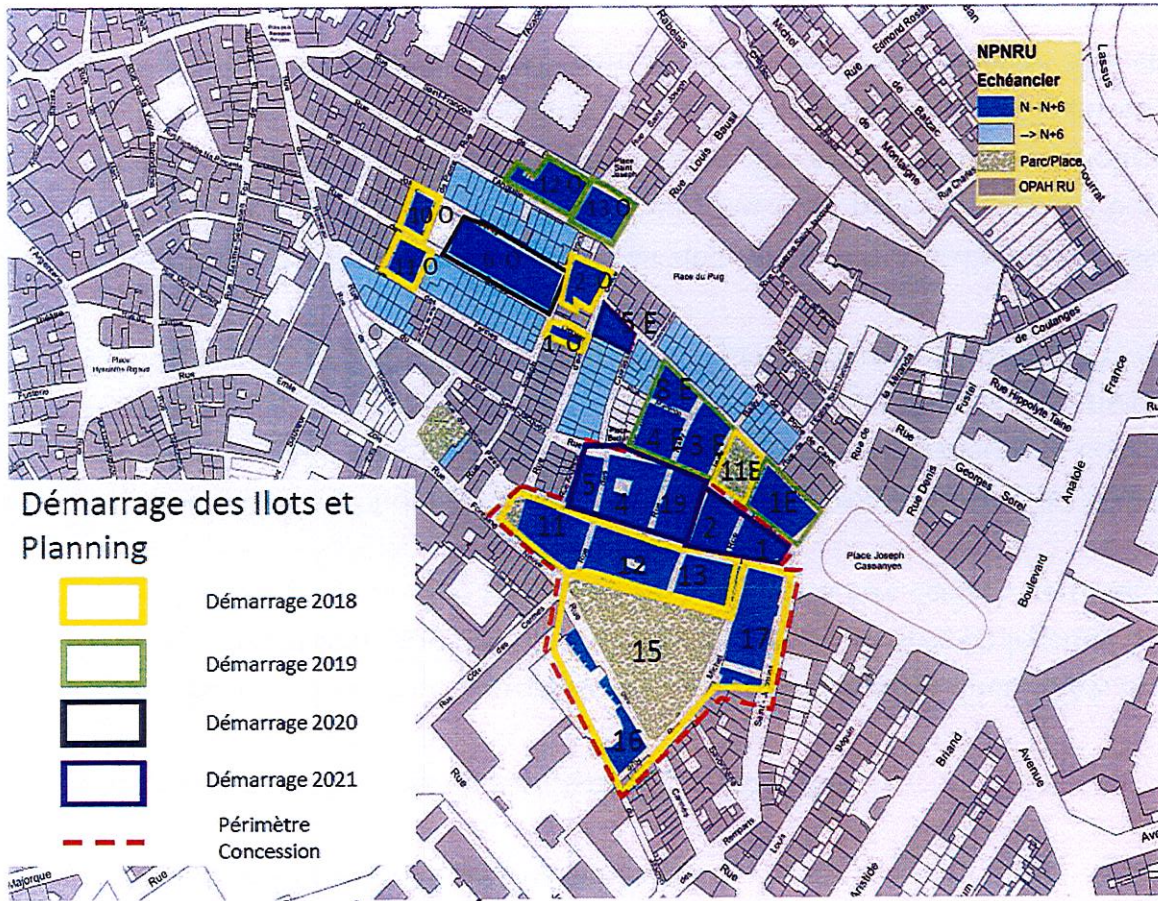
- ✓ Améliorer le cadre de vie en proposant un parc participatif et interactif et en aménageant l'arrière de l'Eglise des Carmes
Redonner à la rue Lucia comprise dans l'axe stratégique du projet global du Centre Historique une attractivité forte et enfin réaménager les voiries impactées par le projet
- ✓ Réaliser des équipements structurants

Un coût estimé à plus de 84 M € pour une subvention de l'ANRU attendue du 34 M €

Echéancier démarrage des opérations 2018-2024



Le projet et le secteur sauvegardé



PSMV futur dont l'opposabilité est prévu automne 2018

24 îlots sont impactés par le projet Urbain

Pour chaque îlot, un état de compatibilité a été réalisé

secteur EST : 6 îlots sont concernés par de la structuration d'ici 2024. Sur les îlots 4 et 8, sur la partie de l'îlot prévu à la démolition pour de la reconstruction neuve, deux parcelles sont classées en légende 5bis et seront dans le futur PSMV classées en légende 6. Sur l'îlot 5bis une parcelle classée en légende 5bis devra être écrêtée, cette dernière est prévue dans le futur PSMV en légende 6

secteur OUEST : 7 îlots sont concernés par de la structuration d'ici 2024. Sur l'îlot 2 deux parcelles classées en légende 5bis au PSMV en vigueur font obstacle à leur démolition pour permettre la continuité de voirie entre les rues J Denis et des Mercadiers. Toutefois, dans le futur PSMV ce percement est intégré dans le document graphique. Sur l'îlot 5 deux immeubles classés en légende 5bis devront être écrêtés, ces derniers sont prévus dans le futur PSMV en légende 6.

secteur PA : 11 îlots sont concernés par de la structuration d'ici 2024. Sur l'îlot 1 il est prévu l'écrêtement d'un immeuble classé en 5BIS pas compatible avec le PSMV en vigueur mais prévu en légende 6 au futur PSMV (démarrage de l'opération programmée en N+4). Sur l'arrière de l'îlot 13 plusieurs parcelles sont prévues à démolition reconstruction, une est classée en légende 5bis au PSMV en vigueur prévue en légende 6 au futur PSMV toutefois, celle-ci étant en bout d'îlot elle n'est pas bloquante pour l'opération. Ilot 15 sur lequel un parc est prévu, deux parcelles sont classées en légende 5bis et sont prévues en légende 12 au futur PSMV

LA CONCERTATION

Une concertation ?

La concertation est une démarche qui a pour objet d'instituer un échange avec les citoyens, en amont de la phase de conception d'un projet. Elle permet aussi de concrétiser le processus d'échanges et de réflexions initiés avec la population depuis plusieurs années et de présenter les enjeux et objectifs d'un projet et de pouvoir recueillir l'avis de la population pour la définition précise de ce projet.



- Dans le cadre des rencontres entre les conseils citoyens et les équipes projets du contrat de ville et du NPNRU, **près de 19 rencontres sont intervenues en 2015 et 2016** sur les 4 secteurs de la rénovation urbaine (entre 4 et 6 réunions sur chaque site) auxquelles s'ajoutent les réunions plénières et les cycles de formation mis en place avec les acteurs du PRDS retenus dans le cadre d'un appel à projet national lancé par le CGET en 2015. Les réunions ont visé :
 - au déploiement des conseils citoyens et aux dispositifs de formation,
 - au pilotage du contrat de ville et aux préparations des comités de pilotage auxquels ils participent,
 - aux points d'étapes sur l'élaboration des projets du NPNRU et les concertations déployées.
- Dans le cadre de la gouvernance du NPNRU, **les conseillers citoyens participent au comité de pilotage** au regard du pilotage commun entre le Contrat de Ville, l'Approche Territoriale Intégrée (Projet Urbain FEDER-FSE sur la Diagonale du Vernet – Nouveau Logis et le Champ de Mars) pour lesquels ils sont déjà associés.
-

Pourquoi une concertation ?

Afin de recueillir tous les éléments permettant de **mettre en œuvre le projet d'aménagement du secteur Sud du quartier Saint Jacques**

d'associer le public à son élaboration, le porteur de projet souhaite, lancer la concertation en application de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme.

L'objectif est de poursuivre le partage avec les habitants, le conseil citoyen, les associations locales et toute autre personne concernée, les enjeux d'aménagement du nouveau quartier, et de recueillir les avis et propositions des habitants

Les actions de concertations conduites depuis le protocole :

Entre 2015 et 2016, 19 rencontres avec les conseils citoyens.

Entre Mars et août 2016 : Un cahier de consultation des habitants dans les 4 quartiers prioritaires.

Mai – juin 2016 : Un questionnaire sur le devenir des quartiers et la création de jardins partagés et familiaux a été lancé sur le Champ de Mars et la Diagonale du Vernet. 309 questionnaires ont été saisis.

9 mai 2016 : Un séminaire a été organisé sur la transformation du cœur historique. Près de 250 personnes ont participé à cette journée de débat.

Juin 2016 : Une carte de Gulliver réalisée sur le centre historique. 261 participants dont 112 élèves des écoles du quartier. 953 annotations.

Juin 2016 : Une concertation publique sur la restructuration de l'axe structurant du centre historique.

Été 2016 : Des Ateliers de Travail Urbain sur Saint Jacques ont été organisés sur le devenir de Saint Jacques.

Été 2016 : 3 diagnostics en marchant ont été réalisés dans le centre historique.

Nov. 2016 : Atelier habitat sur l'AMI.

Déc. 2016 : Atelier participatif sur les mobilités avec le BE Indigo.

Janvier à mars 2017 : Ateliers participatifs sur Saint Jacques avec le BE Algoé.

Juillet 2017 : Atelier participatif sur les espaces extérieurs – Diagonale du Vernet.

Septembre 2017 : Lancement de l'expérimentation de la plateforme numérique collaborative Fluicity.

Octobre à Novembre 2017 : Marches exploratoires sur chaque site du NPNRU.

Les modalités de la concertation

La concertation se déroulera **du 8 Janvier 2018 au 28 Février 2018 inclus**, selon les modalités suivantes :

- ✓ Mise à disposition du public d'un **dossier** présentant le projet d'aménagement du site, et d'un **registre** destiné à recueillir les observations éventuelles du public, consultable à la Mairie du Centre Historique et à la Direction de l'Habitat et de la Rénovation Urbaine, rue du Castillet aux heures habituelles d'ouvertures des bureaux.
- ✓ Mise à disposition du public du **dossier sur le site de la Ville de Perpignan et de Perpignan Méditerranée Communauté Urbaine**
- ✓ Tenue d'une exposition permettant aux riverains et autres personnes concernées d'échanger sur le projet. Cette rencontre aura lieu **le Mercredi 7 Février à la Maison de Projet, Atelier d'Urbanisme, rue Rabelais**

Ecrivez également directement par e-mail à l'adresse suivante : NPNRU@mairie-perpignan.com
et sur [facebook.com/NPNRUPerpignan](https://www.facebook.com/NPNRUPerpignan)

