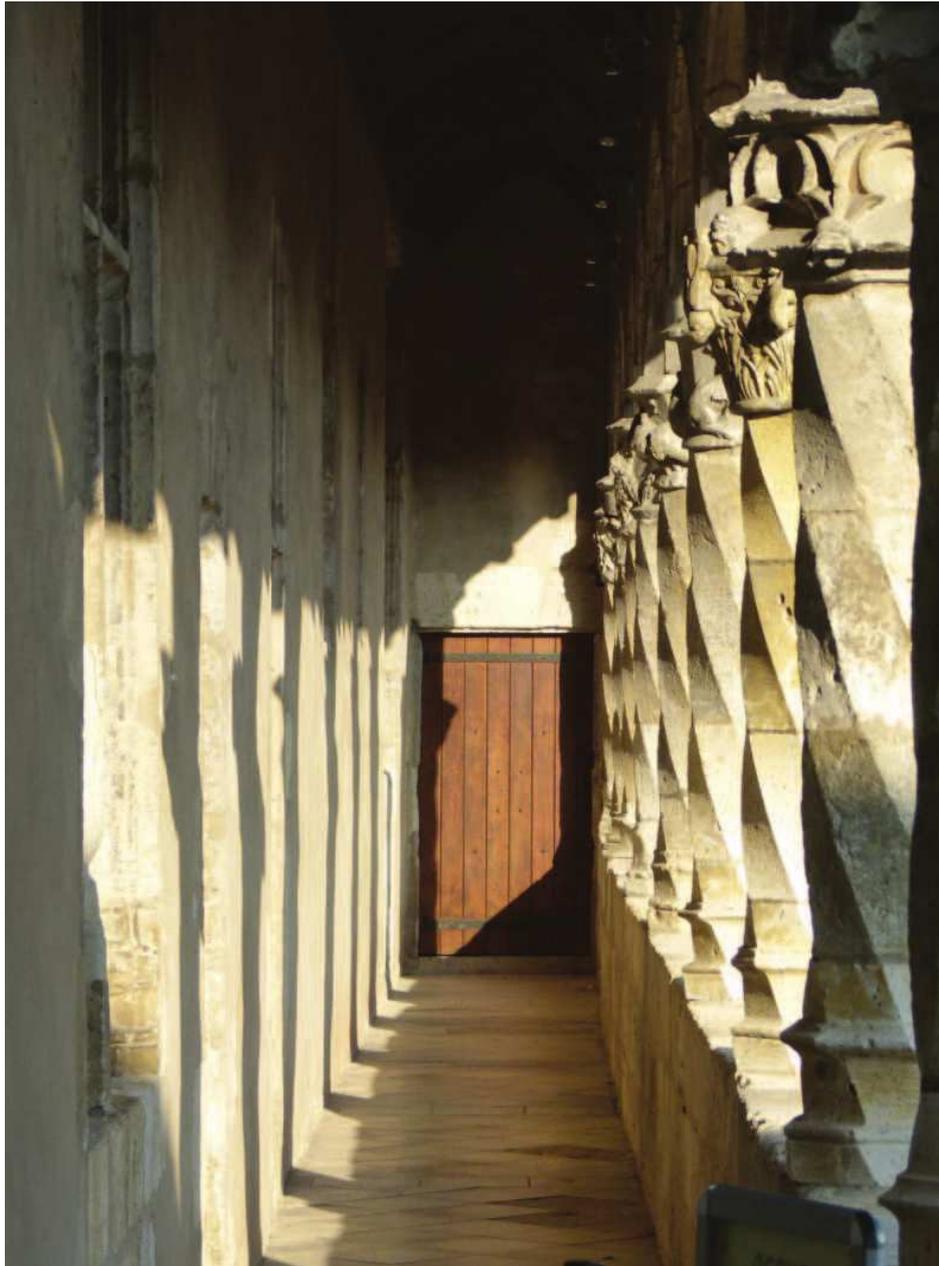


SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE NERAC
Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

RAPPORT DE PRESENTATION



Septembre 2014

Document modifié le 23 février 2015
suite à la commission locale du 14 octobre 2014

SOMMAIRE

1) Histoire de l'Albret	5
- Le duché d'Albret – cinq siècles de conquêtes patrimoniales	
2) Composantes physiques et naturelles du site	13
2.1 - Photographie aérienne	14
2.2 - Carte IGN 1/25 000	15
2.3 - Morphologie du site et emprises bâties	16
2.4 - Emprises bâties	17
3) Topographie historique	19
3.1 - Fondation et premiers peuplements, IIIème - XIème s.	21
3.2 - Installation des Albret, XIIème - XIVème s.	23
3.3 - Nérac, capitale de l'Albret, XVème - XVIème S.	25
3.4 - Nérac ville d'industrie et de négoce, XVIIème - XVIIIème s.	27
3.5 - Nérac sous préfecture, XIXème - XXème s.	31
3.6 - Nérac, synthèse évolution urbaine jusqu'au XIXème s.	34
3.7 - Nérac, XXème s. la rupture	35
4) Éléments constitutifs de la forme de la ville	37
4.1 - La composition urbaine	39
4.1.1 - Des densités différentes suivant les secteurs plan des rues, plan des îlots	39
4.1.2 - Voiries et espaces publics	42
4.1.3 - La nature dans la ville	67
4.2 - Les ouvrages et édifices remarquables	72
4.2.1 - Les édifices majeurs	72
4.2.1.1 - Le château	75
4.2.1.2 - Les bâtiments et établissements religieux	79
4.2.1.3 - Les édifices publics	86
4.2.1.4 - Les ponts	91
4.2.1.5 - Les quais de la Baïse	94
4.2.2 - Les maisons et hôtels particuliers	98
4.3 - Typologie et analyse du bâti	110
4.3.1 - Petites maisons de ville	110
4.3.2 - Demeures	114
4.3.3 - Hôtels particuliers	119
4.3.4 - Immeubles de rapport	121
4.4 - Plan des couvertures	124
4.5 - Le paysage : panoramas et points de vues	125
4.6 - Plan d'analyse architecturale	134
4.6.1 - Plan	135
4.7 - Le fichier immobilier,	136
4.7.1 - Le fichier immobilier	137
4.7.2 - Les données quantitatives	147
4.8 - Etude des couleurs	149

SOMMAIRE

5) Situation et problématique du centre historique	155
5.1 - Contexte socio-économique communal	156
5.2 - L'offre des services urbains	159
5.3 - La circulation et le stationnement	161
5.4 - La situation du logement dans le centre ancien	167
5.5 - Les secteurs d'enjeux urbains	174
6) Etat initial de l'environnement	175
6.1 - Caractères géomorphologiques	177
6.1.1 - Le relief	177
6.1.2 - Géologie - Pedologie	178
6.1.3 - Hydrogéologie	179
6.2 - Hydrologie	181
6.2.1 - Contexte hydrographique	181
6.2.2 - Qualité des eaux superficielles	182
6.2.3 - Etat quantitatif	183
6.2.4 - Zonage réglementaire, périmètres de gestion intégrée	183
6.2.5 - Usages	184
6.2.6 - Documents de planification liés aux milieux aquatiques	185
6.3 - Climatologie	186
6.3.1 - Généralités	186
6.3.2 - Qualité de l'air	187
6.3.3 - Bilan gaz à effet de serre (Bilan GES)	190
6.4 - Etude du milieu naturel	191
6.4.1 - Natura 2000	191
6.4.2 - ZNIEFF	193
6.4.3 - Le patrimoine forestier	193
6.4.4 - Trame verte et bleue	194
6.5 - Risques naturels et technologiques	199
6.5.1 - Risques technologiques	199
6.5.2 - Sites et sols pollués	200
6.5.3 - Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI)	200
6.5.4 - Glissement de terrain	202
6.5.5 - Retrait-gonflement des argiles	203
6.5.6 - Sismicité	204
6.6 - Energie	204
6.6.1 - Potentiel éolien	204
6.6.2 - Potentiel géothermique	205
6.6.3 - Potentiel énergétique solaire	206

7) Enjeux du PSMV, objectifs et orientations	207
7.1 - La mise en valeur du patrimoine	208
7.2 - Le renforcement de l'attractivité du centre historique	211
7.3 - L'amélioration de l'offre de logements	221
7.4 - Synthèse des enjeux et objectifs du Secteur Sauvegardé	224
8) Rapport du PSMV avec le PADD du PLU	229
8.1 - Les orientations du PADD	230
8.2 - Les orientations du PSMV	232
9) Le cadre réglementaire	233
9.1 - La division du territoire en zones et sous secteurs	234
9.2 - Le plan de sauvegarde et de mise en valeur	234
9.3 - les dispositions du règlement	236
9.4 - Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	238
10) Incidence du plan sur l'environnement	241
11) Annexes	247
11.1 - Etude d'examen au cas par cas	248
11.2 - Edifices et sites protégés, sites archéologiques	264
11.2.1 - Carte des protections MH et sites, rayons de protection	264
11.2.2 - Carte des sites archéologiques	268
Bibliographie et sources	271

Chapitre 1
Le duché d'Albret - Cinq siècles de conquêtes patrimoniales

Le duché d'Albret – cinq siècles de conquêtes patrimoniales

On ne peut évoquer l'histoire de la ville de Nérac sans l'associer à celle des Albret, famille détenant, à l'origine, une modeste seigneurie aux confins de la Gascogne devenue une des plus influentes du royaume de France. Le destin exceptionnel des Albret les conduisit jusqu'à la tête du royaume en lui donnant un roi.

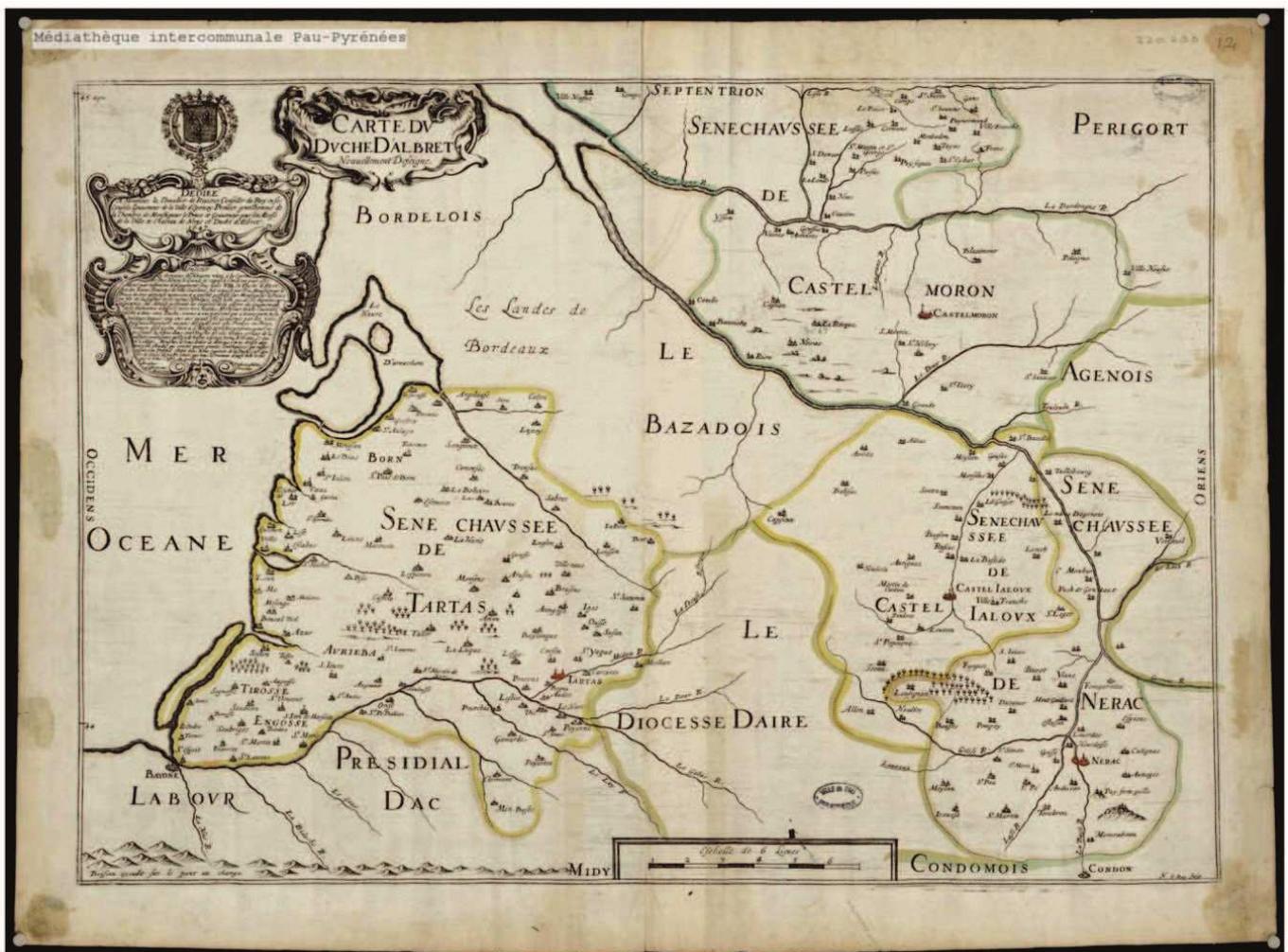
Il convient donc de mettre en perspective Nérac avec la constitution d'un vaste domaine réuni par les Albret pour comprendre le rôle et l'importance de cette ville ainsi que son rayonnement plus particulièrement à partir du 15^{ème} siècle.

D'une modeste seigneurie, les Albret constitueront à travers acquisitions, mariages et successions un vaste territoire couvrant l'Albret et y associeront la vicomté de Béarn et le royaume de Navarre.

L'Histoire Généalogique et Chronologique de la Maison Royale de France établie par le Père Anselme de Sainte-Marie au 17^{ème} siècle situe l'origine de la lignée avec Amanieu 1^{er} sire d'Albret cité en 1050 dans le cartulaire de Condom.

Carte du Duché d'Albret

Nouvellement dessinée par LE ROY Henri et ROUSSEAU Jean-Jacques 1647 BNF



Le duché d'Albret – cinq siècles de conquêtes patrimoniales

La constitution d'un territoire

La maison d'Albret dont le berceau est situé au cœur des Landes de Gascogne règne à l'origine sur de modestes paroisses, Labrit et ses voisines Vergt et Sens, ainsi que sur quelques possessions dans des paroisses alentour.

Les différentes campagnes de fouilles conduites à partir de 1990 ont permis de mettre en évidence la motte féodale d'origine, les restes de l'enceinte et des structures de bâtiments témoignant de l'évolution du site. Toutefois, au milieu du 13^{ème} siècle, la forteresse landaise des Albret est considérée comme modeste. A partir de ce berceau, les seigneurs d'Albret vont largement développer leurs possessions.

La constitution de leur patrimoine résulte de plusieurs facteurs :

- des mariages opportunistes, que certains qualifient de chasse aux dots,
- d'héritages,
- de dons et achats.

Jusqu'au milieu du 13^{ème} siècle, leur domaine s'étendait essentiellement au Nord englobant, notamment, les paroisses de Sore et, au-delà, jusqu'aux limites du diocèse de Bordeaux en continuité du domaine d'origine.

Cette expansion verra un développement important avec la succession de Tartas (1312-1323) dévolue à Amanieu VII d'Albret qui deviendra vicomte. Cet élargissement contigu à la seigneurie d'Albret étendra l'emprise du domaine vers l'Ouest en l'amenant jusqu'à l'Océan.

Simultanément, la stratégie de la famille d'Albret les conduira à développer leur patrimoine vers l'Est avec des possessions dans le Bazadais méridional avec la seigneurie de Casteljaloux dotée d'un château et d'un bourg castral. Leur présence sur ce territoire semble attestée dès le premier tiers du 12^{ème} siècle. Cette seigneurie jouera, par la suite, un rôle de tête de domaine.

Cet élargissement se développera plus au Sud dans la région de Condom où les Albret possédaient des droits depuis le 11^{ème} siècle. Entre 1130 et 1143, ils deviennent protecteurs des biens donnés à l'abbaye de Condom dont Nérac.

Au dire de J.B. Marquette, on ne saurait déterminer s'ils furent choisis comme protecteurs parce qu'ils détenaient d'autres biens ou si cet acte constitue la mainmise des Albret sur Nérac. Ainsi, au milieu du 13^{ème} siècle, Amanieu VI possédait le château de Nérac, des droits sur les marchés, les moulins et les pêcheries.

Ce territoire demeurera limité, la seigneurie de Nérac, confortée au Nord par celle de Lavardac, semblerait inférieure à l'ensemble couvert, aujourd'hui, par le territoire communal. Néanmoins, les Albret avec la possession du pont de Barbaste sur la Gélise contrôlaient la route de Casteljaloux et y percevaient un important péage.

Par ailleurs, l'accord conclu en 1306 entre l'abbé de Condom (Raimond) et le prieur de Nérac (Sénebrun de Gotbes), d'une part, et Amanieu VII d'Albret, d'autre part, revêt une importance capitale, tant pour les droits et ressources qu'il offrait que pour l'avenir de la ville. En récupérant haute et basse justice dans la ville et la baronnie, ainsi que l'essentiel des péages, les Albret deviennent les véritables seigneurs de Nérac.

Le duché d'Albret – cinq siècles de conquêtes patrimoniales

Simultanément les possessions des différentes branches de la famille se déploient sur de nombreux territoires du Médoc jusqu'au Nord de la Dordogne, renforçant la présence des Albret sur l'Aquitaine. Dans le développement des implantations familiales, Mathe d'Albret fille d'Amanieu VII joue un rôle important par son mariage avec Elie Rudel seigneur de Bergerac car, profitant de la faiblesse d'esprit de celui-ci, elle met la main, dans le cadre d'une donation, sur une partie de ses biens, Gensac, Miramont et Castelmoron. A la suite de nombreux procès conduisant à l'abandon des droits de Mathe sur la seigneurie de Bergerac, il lui fut donné en échange les seigneuries de Condat, Laboueyre et les prévôtés de Born et Mimizan. Ce sont autant de territoires qui sont venus appuyer la confortation du berceau familial.

Ainsi, à la fin du 14ème siècle, les possessions de la branche aînée d'Albret s'organisent sur la base de trois entités distinctes :

- L'expansion du berceau familial à l'Ouest, de Labrit à l'Océan, constituant le domaine le plus vaste,
- La seigneurie de Casteljaloux, au centre, beaucoup plus réduite organisée autour du noyau du 13ème siècle,
- La seigneurie de Nérac, à l'Est, la plus modeste en territoire mais riche en ressources.

Le duché d'Albret – cinq siècles de conquêtes patrimoniales

Des seigneuries au duché d'Albret – Nérac, capitale de l'Albret

L'élargissement du territoire s'est poursuivi, notamment, au 15^{ème} siècle avec l'annexion du comté du Périgord et la vicomté de Limoges par Alain d'Albret surnommé le Grand en 1470. La mainmise de la maison d'Albret sur ces deux possessions résulte du mariage d'Alain le Grand avec Françoise de Blois dite de Bretagne, comtesse du Périgord, héritière de Guillaume de Châtillon de Blois vicomte de Limoges.

Mais le changement d'échelle positionnant les Albret comme une des principales familles de France sera réalisé par Jean d'Albret (1469-1516) fils d'Alain le Grand. En effet, celui-ci sera désigné par les Etats de Béarn, réunis à Pau en 1485, pour épouser Catherine sœur de François Phébus et son unique héritière à sa mort en 1483.

A la suite de ce mariage, Jean d'Albret sera proclamé roi de Navarre et couronné à Pampelune avec sa femme le 10 Janvier 1494. Toutefois, le territoire de ce royaume sera largement amputé par la dépossession engagée en 1512 par Ferdinand V roi d'Aragon et de Castille. Jean d'Albret n'en conservera que la partie dite de Basse Navarre.

Outre le royaume de Navarre, ce mariage apportera à la maison d'Albret :

- le duché de Nemours,
- les comtés de Foix et Bigorre,
- les vicomtés de Béarn, Castelbon, Marsan, Gavardan et Nebouzan.

Cette alliance, au-delà du rang donné à la maison d'Albret, permet d'assurer la continuité de territoire entre les trois possessions majeures de la famille :

- la seigneurie d'Albret,
- la seigneurie de Casteljaloux,
- la seigneurie de Nérac.

Les Albret règnent alors sur un vaste domaine occupant le quart Sud-ouest de la France.

Le fils de Jean d'Albret, Henri d'Albret (1503-1555) épouse Marguerite d'Angoulême sœur du roi François 1^{er}. Celle-ci participe à un nouvel élargissement du domaine en y apportant l'Armagnac qu'elle a hérité en 1523 de son premier mari Charles IV duc d'Alençon.

Henri d'Albret avait obtenu, en 1550, l'érection de l'Albret en duché par lettres royales de François 1^{er}. Cet acte marque à la fois l'importance de ce territoire et la reconnaissance du rang de son titulaire.

Sous le règne de Jeanne d'Albret (1528-1572), fille d'Henri d'Albret, cette situation sera encore renforcée. Son mariage avec Antoine de Bourbon, duc de Vendôme et pair de France, conduira l'élévation du duché en duché-pairie.

Le départ de Henri IV, leur fils, à la tête du royaume de France en 1589, engagera une profonde transformation de l'ensemble des territoires des Albret par leur annexion à la couronne de France. Toutefois, c'est durant deux siècles, de 1427 à 1588, que Nérac va devenir un brillant centre politique, religieux et littéraire. Les Albret vont en faire leur résidence principale et y établir leur cour.

La transformation du château et de la ville va acter la situation de Nérac comme capitale de l'ensemble des territoires de l'Albret, Navarre, Béarn et Armagnac. Ainsi, une Chambre des Comptes y est créée par Henri d'Albret en 1527. Elle sera ultérieurement réunie à celle de Pau en 1624, Cependant, tous les grands fiefs que possédait en France Henri d'Albret étaient du ressort de celle de Nérac.

Le duché d'Albret – cinq siècles de conquêtes patrimoniales

L'organisation administrative se complétera par de nombreuses juridictions :

- Un Sénéchal siégeant à Nérac, établi en 1555, dont dépendent quatre tribunaux couvrant Casteljaloux, Castelmoron et Tartas en accompagnement de l'érection de l'Albret en duché-pairie
- Une Chambre de l'Edit de Guyenne, créée en 1598, composée d'une partie du Parlement de Bordeaux, puis transférée à Agen en 1621
- Un Présidial créé en 1629 et comprenant dans sa juridiction le duché d'Albret en entier et le Bas Armagnac
- Une Maîtrise des Eaux et Forêts
- Le Tribunal des Consuls

Cette transformation s'accompagne de plusieurs phénomènes :

- Le développement des activités économiques
- Une activité intellectuelle brillante et intense, notamment à partir de la présence de Marguerite de Valois première épouse d'Henri d'Albret. De nombreuses personnalités illustres, tant dans les armes, les sciences que dans les lettres séjournèrent à Nérac
- Une transformation de la cité passant d'une situation de bourg comtal à celle de capitale de province.

Cette transformation se traduira sur plusieurs registres :

- l'embellissement et la transformation du château

Plan, partie méridionale du Gouvernement de Guyenne par le Sr Robert de Vaugondy, cartographe - Paris BNF



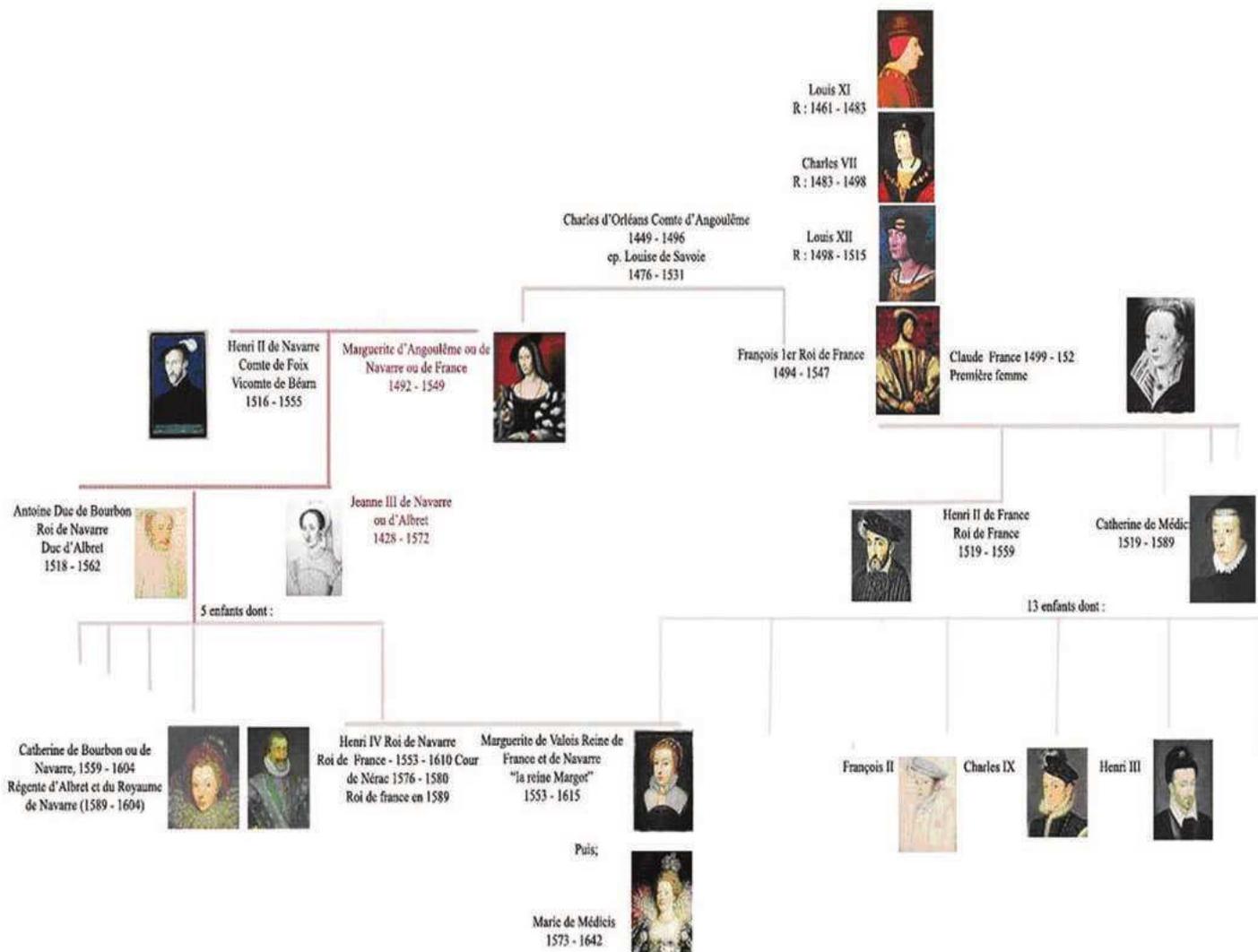
Le duché d'Albret – cinq siècles de conquêtes patrimoniales

- la création de parcs et jardins avec, successivement, le Jardin du Roi créé par Henri 1er d'Albret le long de la Baïse en continuité avec le château et le Parc de la Garenne sur la rive opposée initié par Antoine de Bourbon et développé par Marguerite de Valois
- L'élargissement de l'espace urbain initié par Antoine de Bourbon avec la démolition de la première enceinte et le développement de l'urbanisation jusqu'à la seconde enceinte. C'est aussi dans cette période que s'est développé et clos le Petit Nérac sur la rive droite de la Baïse

Malgré le départ d'Henri d'Albret pour le trône de France, Nérac restera jusqu'à sa capitulation en 1621 une capitale régionale.

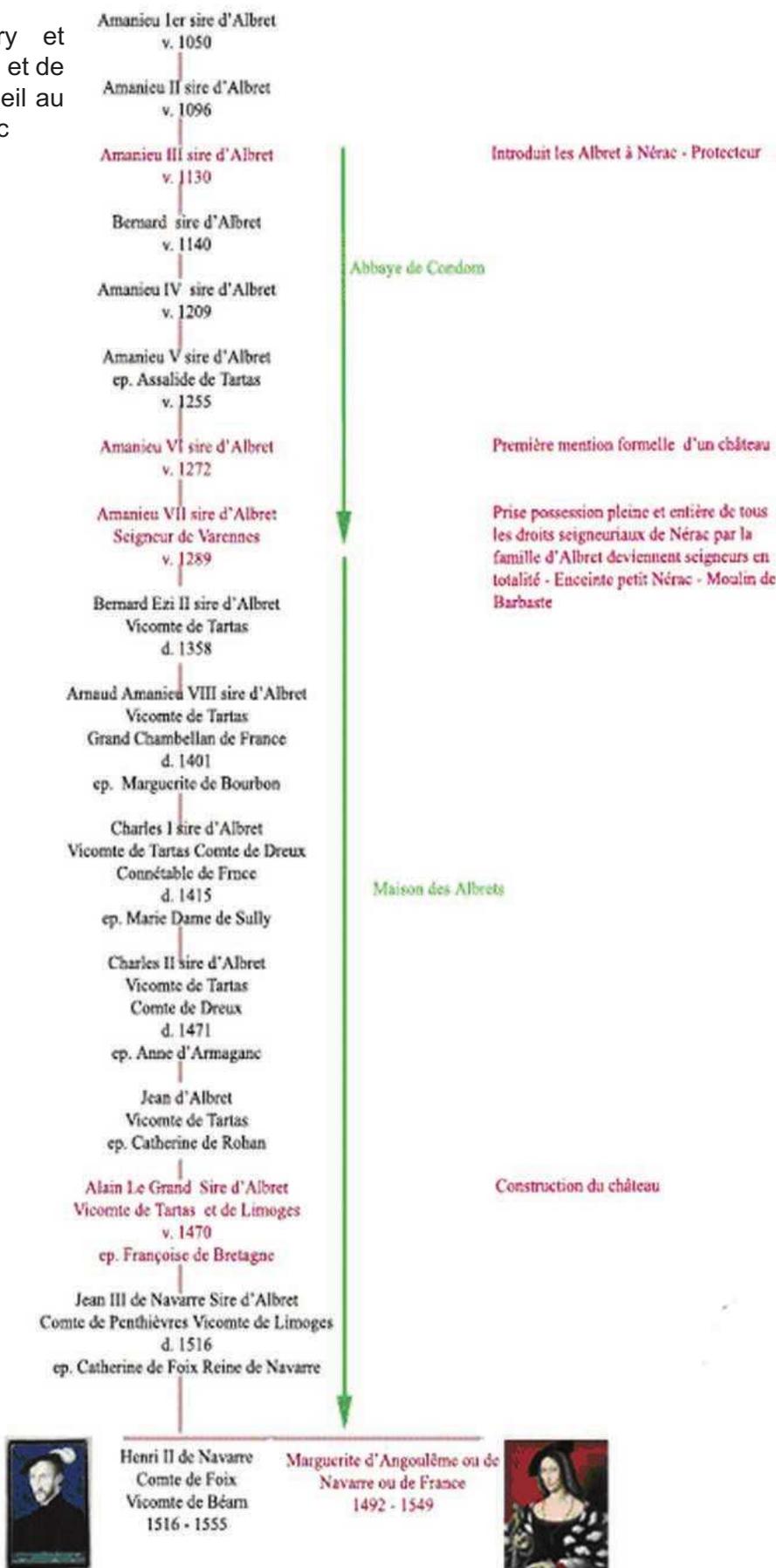
Le duché d'Albret sera, par la suite, transmis en 1651 à Maurice de la Tour d'Auvergne duc de Bouillon en compensation des principautés de Sedan et Raucourt qu'il cèdera au roi Louis XIV après son ralliement à Mazarin à la fin de la Fronde des Princes.

Généalogie des Albret établie par Défi patrimoine (Viviane Aubry et Philippe Dangles)
Mission d'étude et de programmation d'un nouvel accueil au musée château Henri IV de Nérac



Le duché d'Albret – cinq siècles de conquêtes patrimoniales

Généalogie des Albret établie par Défi patrimoine (Viviane Aubry et Philippe Dangles) mission d'étude et de programmation d'un nouvel accueil au musée château Henri IV de Nérac



Chapitre 2

Composantes physiques et naturelles du site

Composantes physiques et naturelles du site

2.1 Photographie aérienne - 2009 IGN

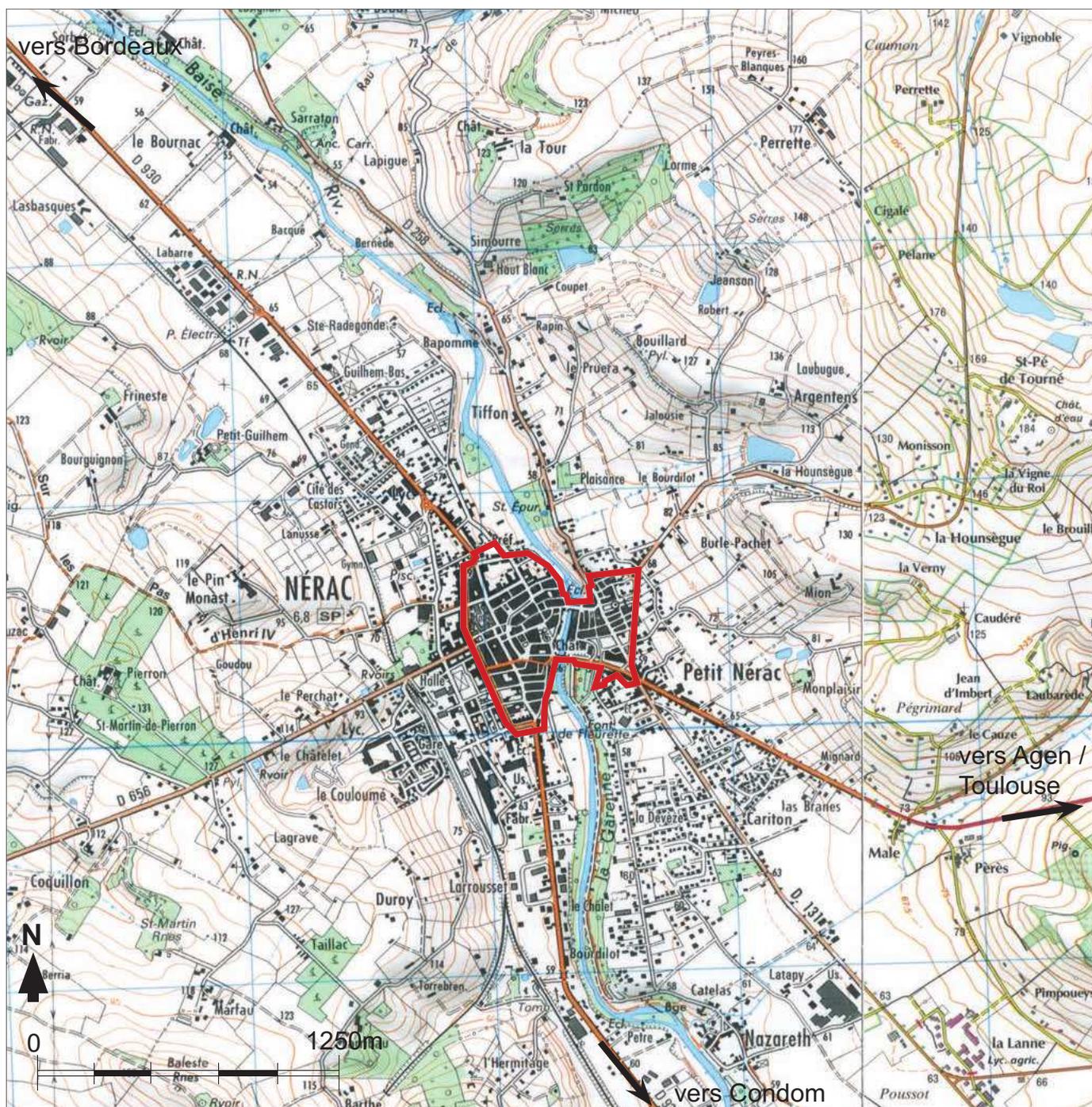


— Limites du Secteur Sauvegardé

Cette photographie aérienne montre l'importance du mitage et la proximité de la campagne. Le bâti se développe près des rives de la Baïse et des axes routiers.

Composantes physiques et naturelles du site

2.2 Carte IGN - 1:25 000



Limites du Secteur Sauvegardé

3 grandes directions desservent Nérac :

- Au nord : vers Bordeaux
- A l'est : vers Agen / Toulouse
- Au sud : vers Condom

Superficie de la commune : 6 268 hectares

Superficie de la zone urbanisée : 516.7 hectares (2011)

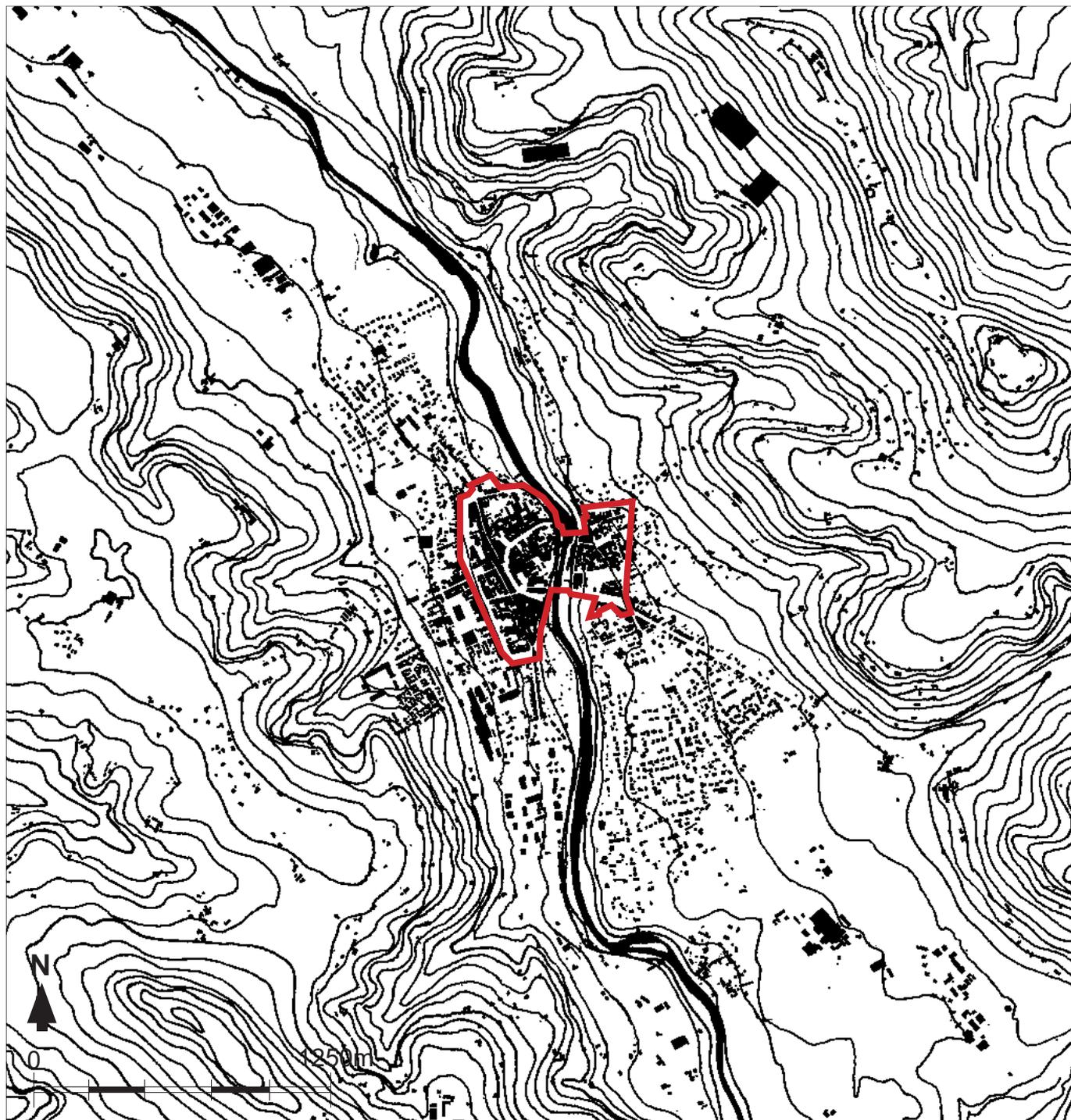
Superficie du Secteur Sauvegardé : 32,83 hectares

le Secteur Sauvegardé représente 0.5% de la superficie de la commune et 7.5% de la superficie de la zone urbanisée.

Composantes physiques et naturelles du site

2.3 Morphologie du site et emprises bâties

Courbes de niveaux : 5M

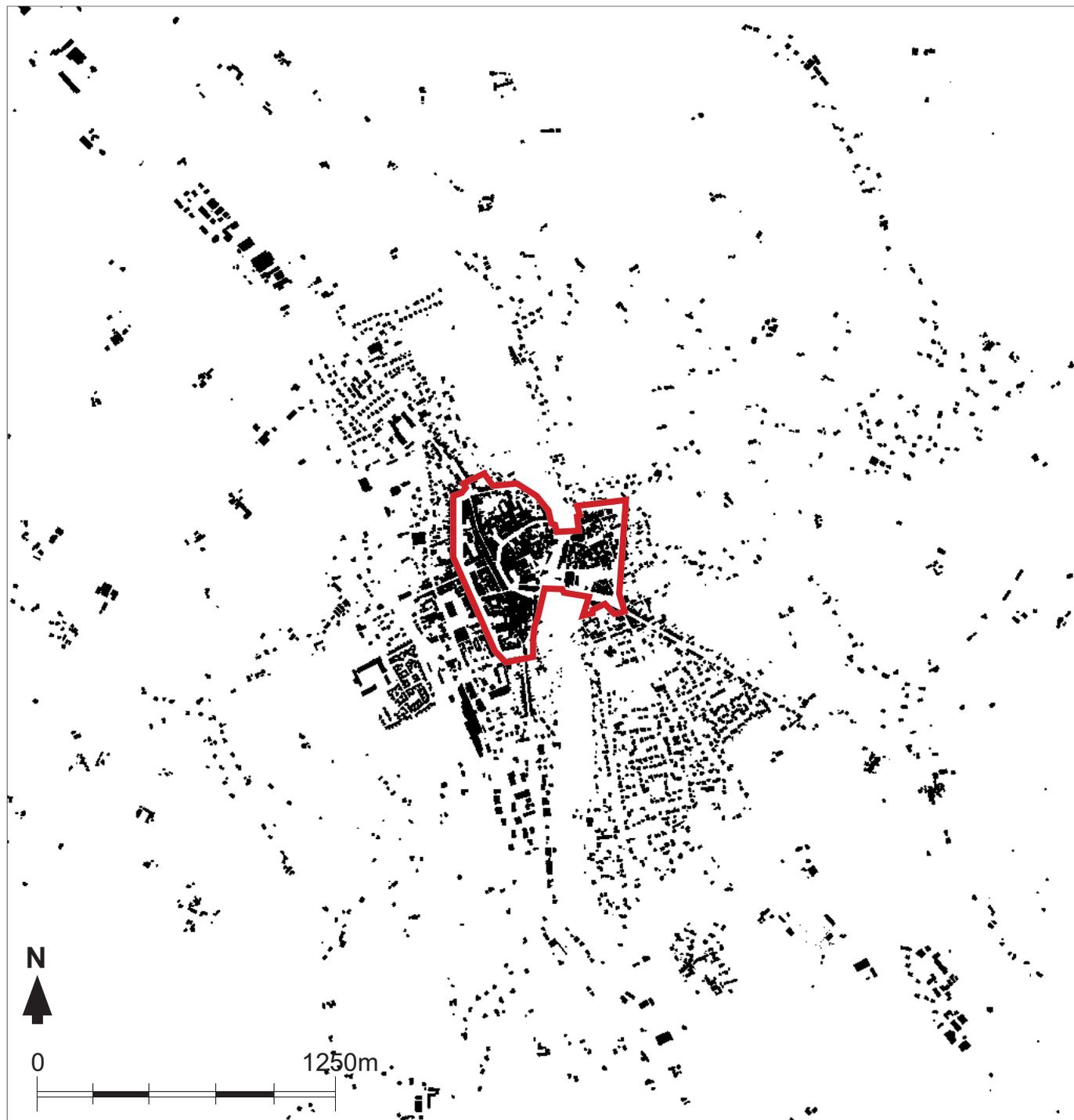


— Limites du Secteur Sauvegardé

La morphologie du territoire induit l'organisation de la forme urbaine autour des fonctions associées à la Baïse et aux points hauts commandant le site.

Composantes physiques et naturelles du site

2.4 Emprises bâties



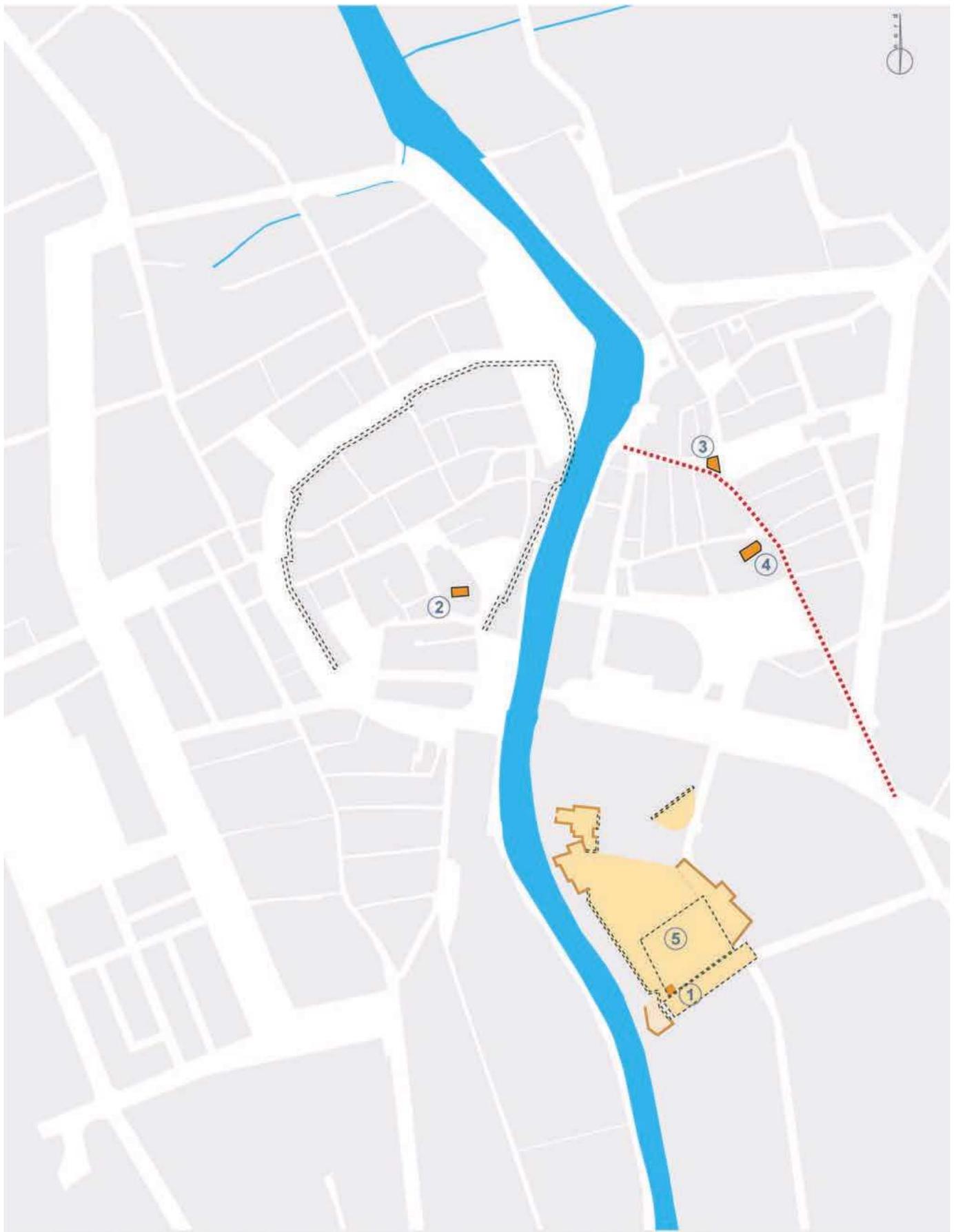
— Limites du Secteur Sauvegardé

De la ville dense à la ville éclatée, étalement des constructions dans la campagne environnante.

Le développement de Nérac au cours de XXème siècle, fait sortir la ville de ses limites historiques par un éclatement et un étalement dans les espaces agricoles périphériques.

Chapitre 3

Topographie historique



1 - Fondation et premiers peuplements - III^e-XI^e siècle

LEGENDE

- | | | | |
|---|---------------|---|---------------------|
| 1 | Saint Jean | 4 | Saint Germain |
| 2 | Saint Nicolas | 5 | Villa Gallo-romaine |
| 3 | Saint Martial | | |



Topographie historique

3.1 Fondation et premiers peuplements - IIIème – XIème siècle

- Présence à l'époque du Bas Empire d'un vaste ensemble de constructions gallo-romaines, de 5000m² comprenant palais et thermes, contrôlant un large territoire.

Cet ensemble de bâtiments présente, selon J.Clemens (Nérac, Atlas Historique des Villes de France) une organisation comparable au pretorium de Cologne et permet de situer ce domaine au IIIème siècle, pour les bâtiments les plus anciens, avec des traces d'occupation jusqu'au VIème siècle.

Cet immense territoire aurait, vraisemblablement, subsisté après la disparition de la villa sous forme d'un grand domaine mérovingien, puis carolingien.

- Création de petites paroisses autour d'églises champêtres sur la rive droite de la Baïse accompagnées de quelques noyaux de peuplement : Saint Martial, Saint Germain et Saint Jean. L'église Saint Jean fut donnée à l'abbaye de Condom par un certain Arnaud.
- Fondation sur la rive gauche de la Baïse de la première agglomération à la fin du XIème siècle.

Arcieu d'Olbion fait don des terres et de la moitié de la seigneurie de NERAC en 1085 à l'abbaye de Condom (notice du Cartulaire de l'abbaye de Condom).

Cette donation s'accompagne de l'établissement d'un marché et de fortifications :

- fondation d'un bourg à partir d'un acte proche d'un paréage entre seigneur laïc et abbaye

- construction de l'église prieurale de Saint Nicolas consacrée par Urbain II en 1096

Cette fondation proche du type des bourgs castraux de la fin du XIème siècle s'associe aux grands itinéraires de la Ténarèze permettant d'aller de Bordeaux en Espagne sans franchir de pont.



2 - Installation des Albret - XII°-XIV°- siècle

LEGENDE

- | | | | |
|---|----------------|---|------------------------|
| 1 | Hôtel de Ville | 5 | Couvent Sainte Claire |
| 2 | Saint Nicolas | 6 | Couvent des Cordeliers |
| 3 | Saint Martial | 7 | Moulin |
| 4 | Saint Germain | | |



Topographie historique

3.2 Installation des Albret - XIIème – XIVème siècle

Reconnaissance du pouvoir des Albret à Nérac exprimé dans le Cartulaire de l'abbaye de Condom.

Amanieu III d'Albret, reconnu protecteur de la terre de Nérac entre 1130 et 1143, hérite les droits réservés à Arcieu d'Olbion.

- Cession au début du XIIème siècle par l'abbaye des droits de hallage, du tiers du marché et d'emplacement pour la construction d'un château proche du prieuré Saint Nicolas
- Cession à Amanieu VII en 1306, par le prieur de Nérac et l'abbé de Condom, de l'exercice de la haute et basse justice sur la ville et du péage sur le pont de Barbaste
Au milieu du XIIème siècle, les fortifications sont attestées. Elles consacrent la première unité urbaine, sur la rive gauche de la Baïse. Cette enceinte dessine un arc de cercle depuis la Baïse en suivant le tracé de la rue Victor Hugo, des Allées du Centre et de l'avenue Mondenard.
A l'intérieur de ce périmètre la cité se structure autour de deux axes orientés est-ouest, la Grand Rue, actuelle rue A. Fallières au sud et la rue de l'Ecole au nord. L'espace compris entre ces deux rues s'organise sur la base d'une trame bâtie définissant des îlots horthogonaux. Le secteur situé au sud de la Grand Rue est principalement occupé par le château et l'église Saint Nicolas.
La rive droite, bien que construite en partie, demeure hors les murs, les paroisses Saint Martial et Saint Germain attestent cette situation en 1326 (comptes des subsides de l'archevêché de Bordeaux).
- Installation, à l'Ouest de la ville, de deux ensembles monastiques hors les murs à la fin du XIIIème et au XIVème siècle :
 - couvent des Cordeliers, avant 1262,
 - couvent des Clarisses, aux alentours de 1358.



3 - Nérac, capitale de l'Albret - XV^e-XVI^e siècle

LEGENDE

- | | | | |
|---|----------------|---|------------------------|
| 1 | Hotel de Ville | 5 | Couvent Sainte Claire |
| 2 | Saint Nicolas | 6 | Couvent des Cordeliers |
| 3 | Hotel de Birac | 7 | Moulin |
| 4 | Collège | | |



0m 400m 1000m

Topographie historique

3.3 Nérac, capitale de l'Albret - XVème – XVIème siècle

Développement de la ville lié à l'ascension de la famille d'Albret hissant la cité au rang de capitale administrative régionale

Plusieurs faits caractériseront l'évolution du rôle de Nérac :

- La création d'une Chambre des Comptes en 1527
- L'Albret érigé en duché en 1556
- La constitution de la Chambre de l'Edit de Guyenne en 1598

A la fin du XVIème siècle, la population est estimée à environ 3000 habitants. Cette évolution s'accompagne de plusieurs événements.

- La seconde enceinte commencée en 1310 s'achève en 1440 . Elle correspond à la construction de l'hôtel de la famille noble de Lard (Hôtel de Birac) et à la réalisation du mur d'enceinte du Petit Nérac .

Le tracé de cette seconde enceinte est déterminé par plusieurs facteurs :

- l'inclusion de deux ensembles monastiques (couvent des Clarisses et des Cordeliers) situés hors les murs
 - l'intégration de la route reliant Bordeaux à Condom
 - la création d'un lieu de refuge pour les populations des villages et domaines des alentours
- Le développement de l'habitat entre la première et la deuxième enceinte sous le règne d'Antoine de Bourbon (1518-1562) époux de Jeanne d'Albret.
Cela se traduira par :
 - la suppression de la première enceinte et le comblement des fossés qui deviendront les Petites Allées,
 - la densification du quartier des Embarras entre la Grand Rue (rue A. Fallières) et les Petites Allées (Allées du Centre),
 - la création de la rue Bourbonnette destinée à reloger les habitants de la rue des Argentiers située dans le secteur Sud du Petit Nérac et détruite pour réaliser le parc de la Garenne,
 - la création de la rue Neuve (rue E. Fréchou)
 - la création du collège en 1578 (place A. Briand) utilisé par les frères de la Doctrine Chrétienne à partir de 1637.
 - La reconstruction quasi totale du château, avec le maintien des fossés, accompagnée de l'aménagement d'un ensemble de jardins et parcs au Sud de la ville :
 - le jardin du Roy sur la rive gauche, directement accessible depuis le château,
 - l'ensemble de la Garenne, rive droite, organisé en deux parcs, le premier associé au Petit Nérac jusqu'à la fontaine Saint Jean et le second de la fontaine jusqu'à Nazareth .
 - L'aménagement de la Baise pour organiser sa navigation
L'importance politique de la ville de Nérac et son rayonnement favorisent l'installation de gentilshommes titulaires de charges et entraîne l'édification de nombreuses constructions, hôtels particuliers et riches demeures, dans l'enceinte du Grand Nérac avec des réalisations plus modestes dans celle du Petit Nérac.
Cette période de gloire sera ternie, durant la deuxième moitié du XVIème siècle, par les guerres de Religion et la destruction totale ou partielle de la plupart des édifices religieux catholiques :
 - église Saint Martial,
 - prieuré Saint Nicolas,
 - couvents de Sainte Claire et des Cordeliers



4 - Nérac, ville d'industrie et de négoce - XVII^e-XVIII^e siècle

LEGENDE

- | | | | |
|---|----------------------|---|-----------------|
| 1 | Couvent des Capucins | 5 | Place du Temple |
| 2 | Saint Nicolas | 6 | Présidial |
| 3 | Dame de la Foi | 7 | Prison |
| 4 | Collège | 8 | Halle |



Topographie historique

3.4 Nérac ville d'industrie et de négoce - XVIIème – XVIIIème siècle

Démantèlement des grandes fonctions administratives, révolution et recomposition urbaine

Le siège de Nérac en 1621 par le duc de Mayenne signe l'amorce d'un changement du statut de la ville par la démolition de son enceinte et le démantèlement de ses grandes fonctions administratives :

- En 1622, la Chambre de l'Edit est transférée à Agen
- En 1623, la Chambre des Comptes est réunie à celle de Pau

Au XVIIIème siècle, Nérac est placée sous la dépendance de la Généralité de Bordeaux. La prospérité de la ville durant cette période va s'appuyer sur la transformation des productions locales et du négoce :

- Production céréalière transformée dans les moulins de la Baïse et de la Gélise, exportée vers l'Amérique via le port de Bordeaux, et création de biscuiteries et d'amidonneries (3 dans le Petit Nérac en 1782 pour écouler les farines) ;
- Création d'une manufacture royale de verrerie en 1752
- Activité des tanneries prenant son essor au milieu du XVIIIème siècle (8 identifiées en 1741)
- Foires mensuelles et annuelles de bestiaux rythmant la vie économique.

En 1764, la population est stable par rapport à la période précédente et compte 2898 habitants.

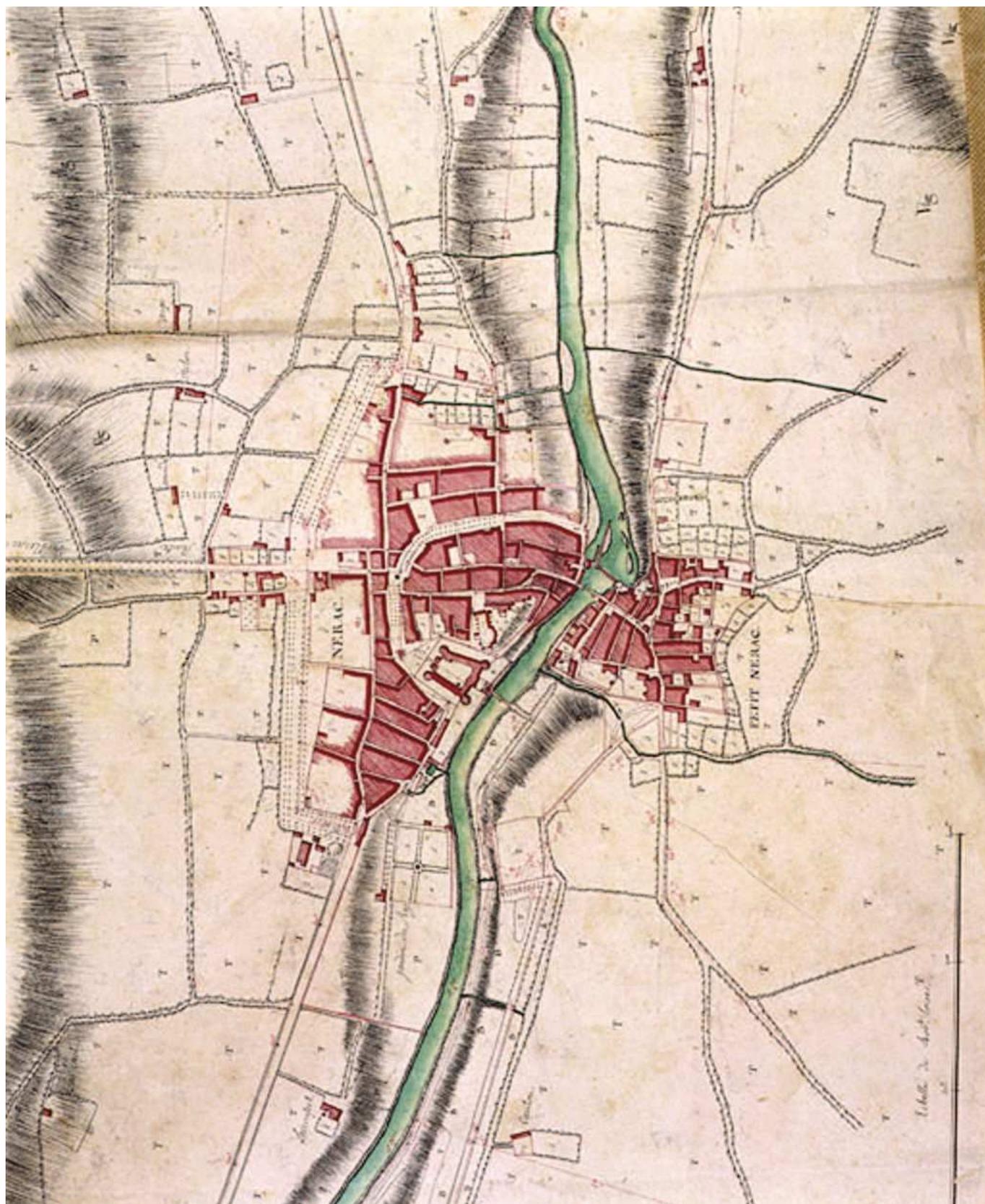
Cette évolution s'accompagne de plusieurs événements amenant, notamment, la Contre Réforme au début du XVIIIème siècle.

- 1620, fondation du couvent des Capucins par le cardinal de Richelieu sur l'emplacement de l'actuelle bibliothèque rue E. Baudy (devenu successivement usine de textile, théâtre, école des Frères de la Doctrine Chrétienne, école publique)
- 1621, démolition de la seconde enceinte
- 1682, démolition du Temple et création d'une place publique (place A. Briand) sur son emplacement
- 1698, création de la maison des Dames de la Foi place A. Briand
- 1759-1787, reconstruction de l'église Saint Nicolas confiée à l'architecte Barreau de Chevdeville, puis, à sa mort, à Oudot de Mac Laurin
- Présence attestée d'une halle cours Romas constituée d'une charpente supportée par trente gros piliers sur trois lignes, considérée comme l'une des plus vastes de France, et destinée, principalement, au commerce de la toile, du chanvre et du lin.

Le développement d'une politique d'espaces publics au XVIIIème siècle par l'intendant de -Guyenne entraîne :

- en 1766, la création des Grandes Allées (allées d'Albret) sur l'emprise de la seconde enceinte ;
- en 1772, l'aménagement des Petites Allées sur l'emprise des fossés de la première enceinte,
- en 1764, la création de la place Saint Nicolas par la démolition de plusieurs maisons.

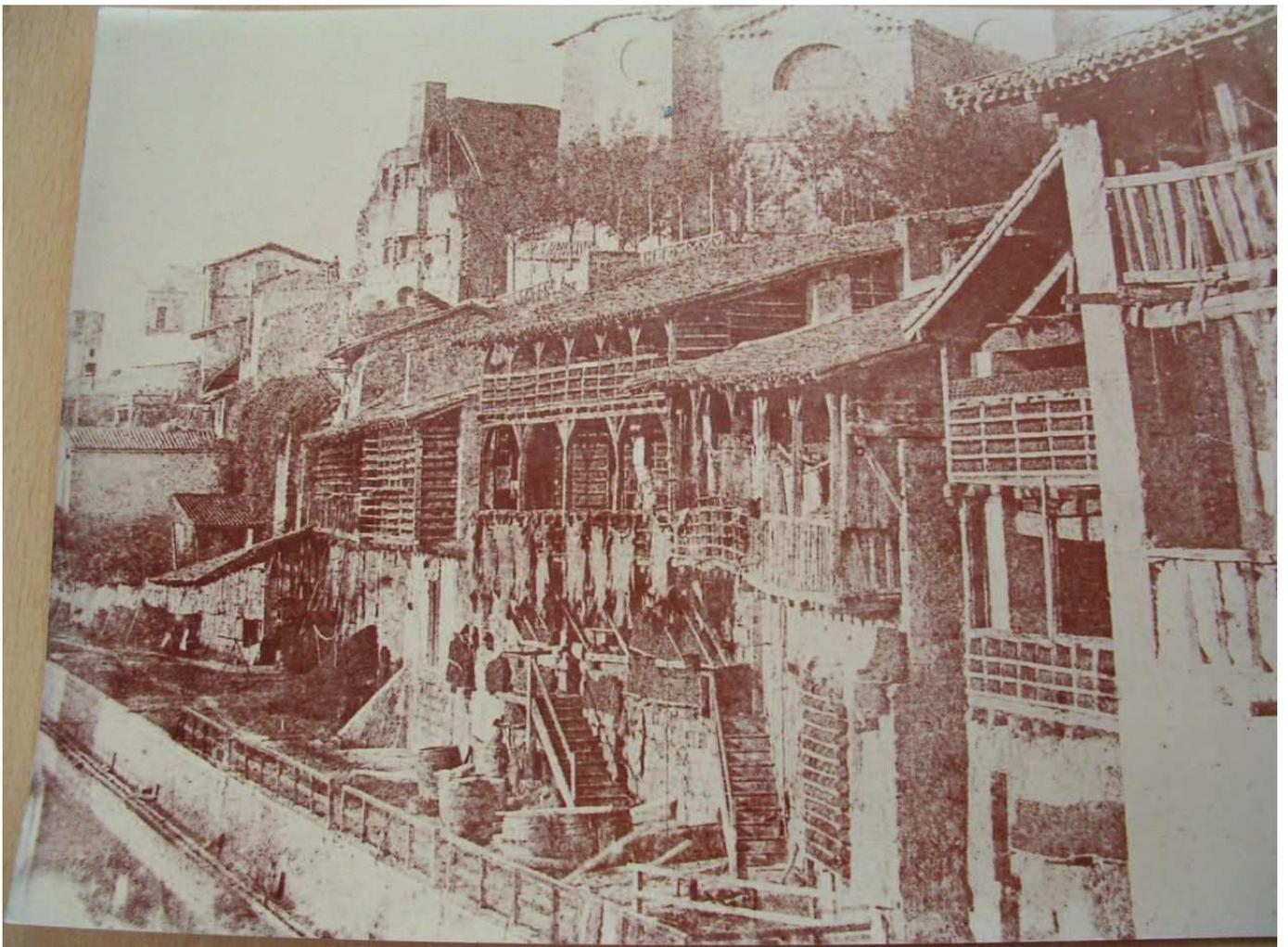
Plan 1777



Topographie historique

Toutefois, le projet envisagé par Boutin d'une place monumentale accompagnant la nouvelle église, avec hôtel de ville, palais de Justice et nouvelles maisons formant un décor, ne fut jamais réalisé.

- A la Révolution, démantèlement de trois ailes du château et réalisation d'un lotissement sur leur emplacement avec la création de la rue Neuve (rue Henri IV)
- En 1795, reconversion du couvent des Clarisses en hospice suivie de l'installation, de 1798 à 1799, de la gendarmerie dans l'aile gauche.



Vue des tanneries, carte postale mediathèque, E28...31



5 - Nérac, sous-préfecture - XIX°-XX° siècle

LEGENDE

- 1 Création et Aménagement
- 2 Perçée nouvelle
- 3 Saint Marc



Topographie historique

3.5 Nérac sous-préfecture - XIXème – XXème siècle

Développement économique – extension urbaine et modernisation de la ville ancienne

Cette période se caractérise par le maintien des activités traditionnelles, notamment le commerce des farines (jusqu'en 1880), auxquelles s'adjoindra l'industrie du chêne-liège pour la fabrication des bouchons au début du XXème siècle. Elle s'accompagnera de la remise en navigation de la Baïse sous l'impulsion de Haussmann nommé sous-préfet en 1832.

Cette action favorisera la concentration de la plupart des activités artisanales et industrielles le long de la rivière source d'énergie et moyen de transport privilégié.

En 1851, la ville compte 7194 habitants.

Durant cette période plusieurs transformations vont remodeler Nérac .

- La ville se développe, durant la deuxième moitié du XIXème siècle et le début du XXème, à partir des Allées d'Albret le long des principaux axes qui y sont associés (route de Mézin , route de Condom).
- Le cours Romas devenu l'épicentre de la vie néracaise voit, durant les années 1840-1850, la construction ou la reconstruction de nombreux immeubles sur chacun de ses côtés.
- Le sous-préfet Haussmann organise la traversée de Nérac par l'ouverture de nouvelles rues (rues Lafayette, Mondenard...) et la reconstruction du pont du château accompagnée de son élargissement à partir de 1832.
- L'établissement d'un plan d'alignement par A. Fallières, maire de la cité en 1871, s'accompagne de l'ouverture de nouvelles rues :
 - rue Neuve des Fossés au Petit Nérac,
 - rue du Bourg dans le Grand Nérac
- Le site du château fera l'objet de plusieurs projets, notamment un projet de reconstruction élaboré par Viollet le Duc , et bénéficiera de la création d'un escalier monumental reliant le château au Pont Neuf réalisé par Verdier en 1871.
- Une halle métallique sera édifée en 1903 (détruite en 1953) devant l'hôtel de ville (place du Général de Gaulle) durant le mandat du maire, E. Fréchou, afin de remplacer la halle du cours Romas détruite au milieu du XIXème siècle.



Carte postale «53 Nérac - la halle,
P. Bonhotal, photo éditeur»
Mediathèque, album 1, planche
7 - 1092RG

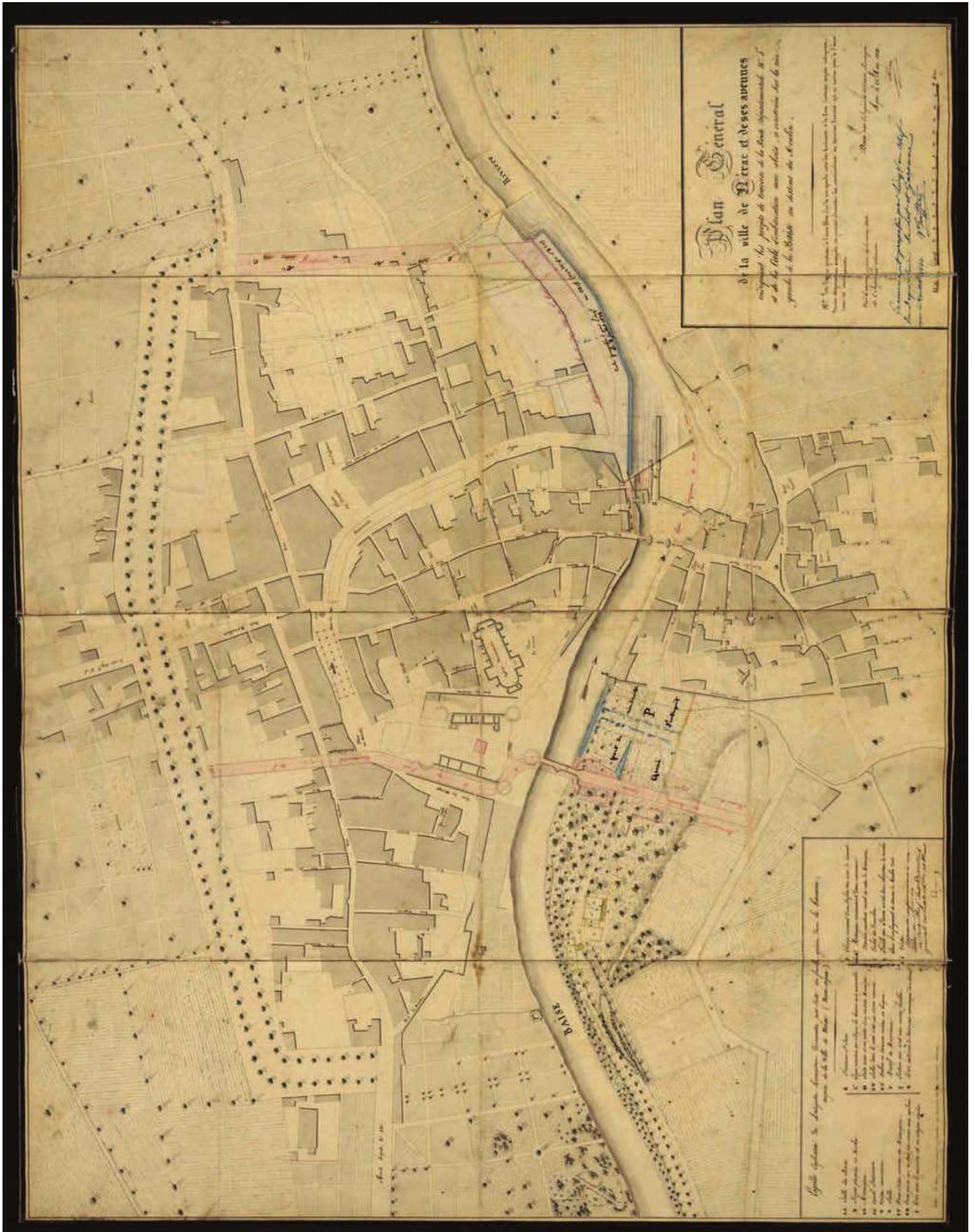
Topographie historique

Plan cadastral 1819



Topographie historique

Plan général de Nérac - 1833



Topographie historique

3.6 Nérac - Synthèse évolution urbaine jusqu'au XIX siècle

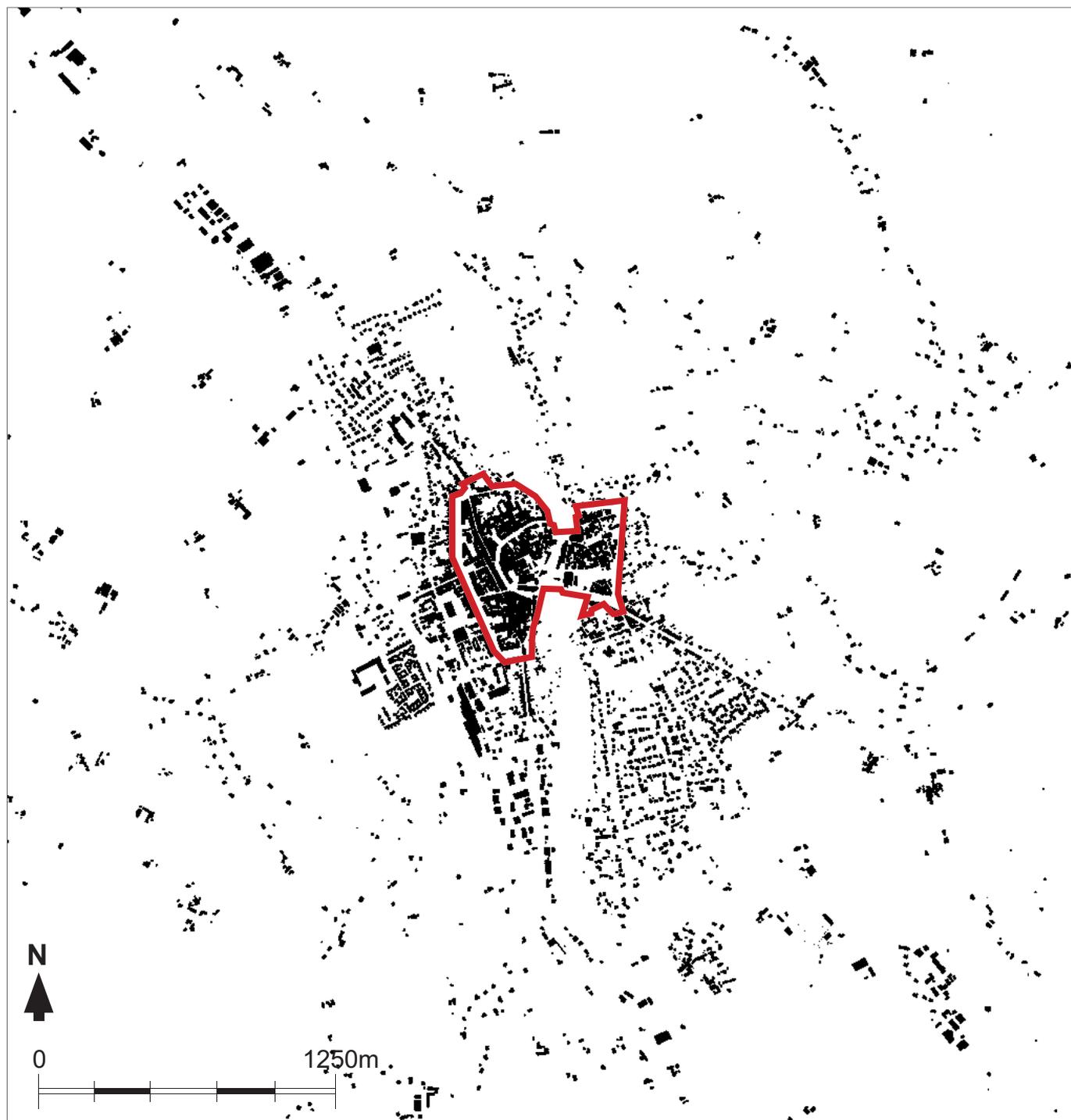


Evolution du tissu urbain du centre ville dans le Petit Nérac et le Grand Nérac. Les limites restent très précises et l'évolution reste incluse dans le centre historique. L'éclatement de l'évolution urbaine n'arrivera que pendant le 20e siècle.

Topographie historique

3.7 Nérac - XXème siècle, la rupture

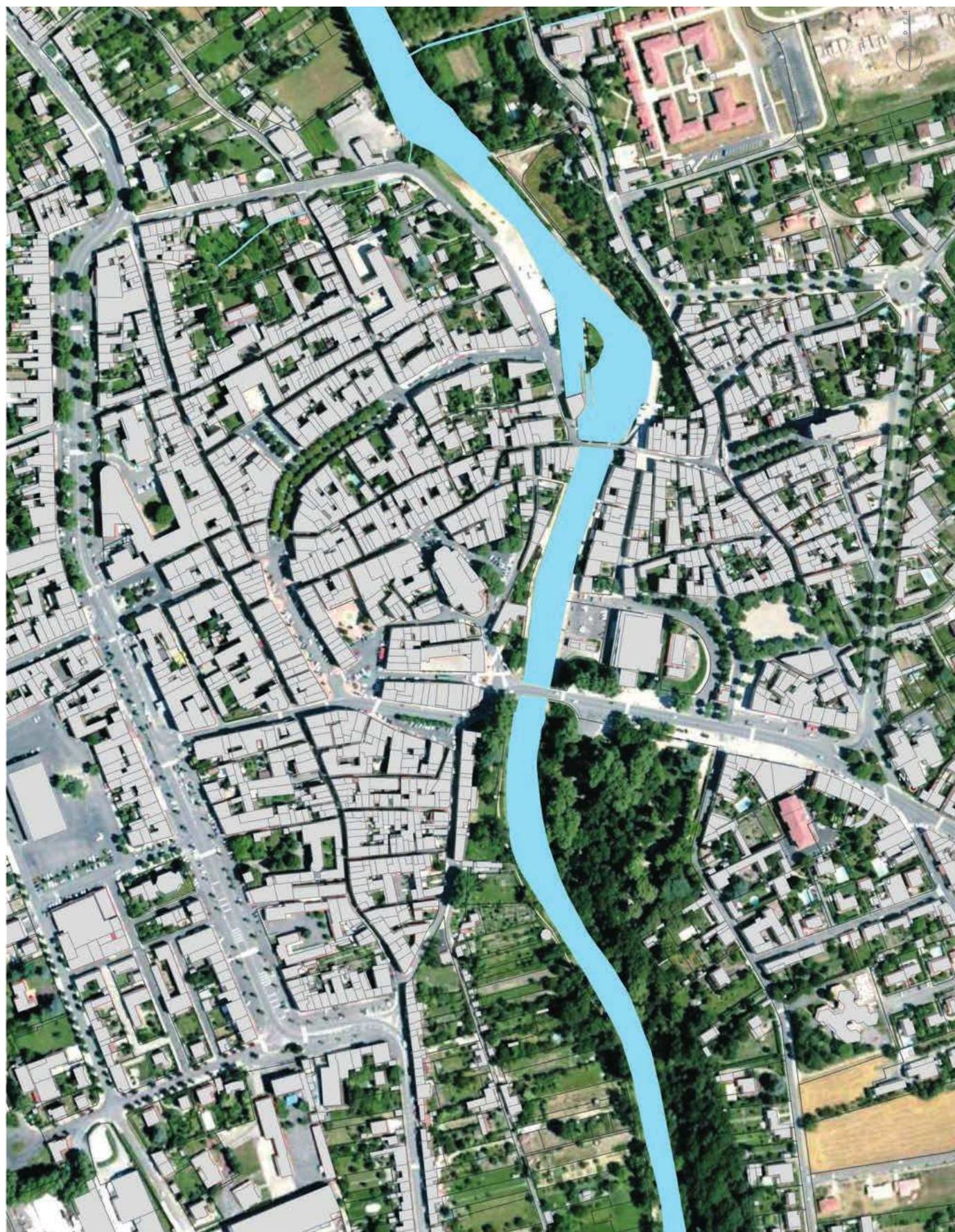
de la ville dense enfermée dans ses limites historiques à la dispersion urbaine
Eclatement des constructions dans la campagne environnante.



— Limites du Secteur Sauvegardé

Chapitre 4

Éléments constitutifs de la forme de la ville



Éléments constitutifs de la forme de la ville

4.1 La composition urbaine

Elle s'organise à partir de l'héritage résultant des différentes périodes de l'histoire de la ville.

Trois éléments majeurs caractérisent la structure de l'espace central de NERAC :

- 1 - la répartition des densités bâties,
- 2 - les voiries et les espaces publics,
- 3 - la nature dans la ville.

4.1.1 Des densités différentes suivant les secteurs

Deux types de densité du bâti apparaissent très clairement. Elles renvoient à des ambiances urbaines, des situations d'habitat et des problématiques de réhabilitation très différenciées.

Une occupation quasi totale du parcellaire correspond, pour l'essentiel, aux périodes d'urbanisation les plus anciennes, telles que :

- pour le Grand Nérac,
 - le quartier des Embarras entre le Château et la rue des Ecoles correspondant au premier noyau urbain,
 - l'enchaînement des rues Fontindelle et Gambetta ;
- pour le Petit Nérac,
 - l'ensemble des îlots organisés de part et d'autre de la rue Saint Germain dans sa section comprise entre le Vieux Pont et la rue Gaujac.

A contrario, sur d'autres secteurs, une densité beaucoup plus lâche, faisant la part belle à des enchaînements de jardins, constitue des cœurs d'îlot relativement aérés.

Ces secteurs correspondant à une urbanisation plus récente résultent d'une ouverture du foncier à l'urbanisation sous une triple logique :

- la mobilisation de terrains disponibles en continuité avec l'espace déjà bâti au Nord,
- la libération d'emprise, telles que le Couvent des Capucins au Nord, le Couvent des Cordelier et le cimetière à l'Ouest,
- l'existence de terrains faiblement occupés dans la période précédente et conservant cette situation jusqu'à nos jours.

Les secteurs relevant de telles situations sont les suivants :

- pour le Grand Nérac,
 - le secteur compris entre la rue Bourbonnette et la rue des Martyrs de la Résistance,
 - le secteur compris entre la rue Gambetta et les allées d'Albret ;
- pour le Petit Nérac,
 - le triangle compris entre la rue du 8 Mai 1945 et l'enchaînement des rues du Milieu, Neuve et des Fossés.

Chaque type de secteur de la ville caractérisé par des formes urbaines très différenciées renvoie à des modalités de vie résidentielle spécifiques, tant :

- par les formes d'habitat induites,

que

- par les rapports entre pratiques de la ville et logements.

A l'occasion des projets de réhabilitation de logements sur le centre historique, il convient d'exploiter ces spécificités dans le cadre de la gestion d'une politique de l'habitat. La logique du parcellaire, la volumétrie des immeubles, la présence d'espaces privatifs non construits, sont autant d'éléments qu'il convient d'apprécier car susceptibles d'organiser une offre différenciée et non standardisée.

Cela doit permettre d'offrir une large gamme de produits-logements allant de la maison de ville inscrite dans un parcellaire étroit à des appartements atypiques par leur organisation, leurs volumes et la surface pour les grands immeubles du XIX^{ème} siècle.

Éléments constitutifs de la forme de la ville La composition urbaine

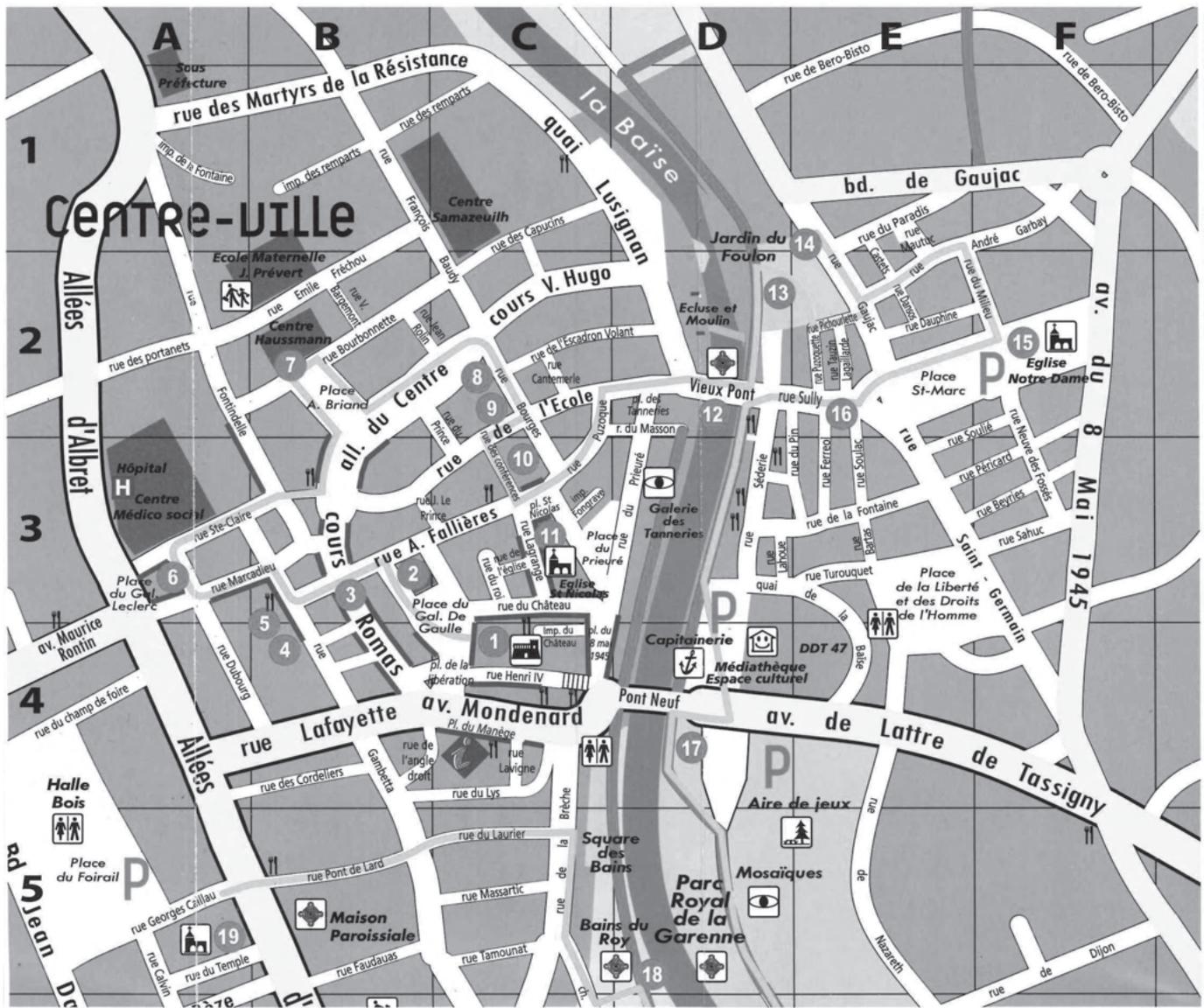
Espaces publics



Éléments constitutifs de la forme de la ville
La composition urbaine

Plan, noms des rues

8 Mai 1945 (av. du) .. F1-F4	Lahoue (rue)	D3	Escadron Volant (rue de l')	C2	Prince (rue du)	C2
8 Mai 1945 (place du) .. C4	Laurier (rue du)	C5	Faudauas (rue)	B5	Prince (rue Jean Le)	B3
Albret (allées d') .. A1-2-3-4	Lattre de Tassigny (av. de)	D-E-F4	Fallières (rue A.)	B-C3	Puzoque (rue)	C2-3
Angle droit (rue de l') .. B4	Liberté et Droits de		Ferreol (rue)	E3	Remparts (imp. et rue des)	B1
Baïse (quai de la) .. D-E-3-4	l'Homme (place)	E3	Foirail (place du)	A5	Roi (rue du)	C3
Bargemont (rue)	Libération (place de la)	C4	Fongrave (imp.)	C3	Rolin (rue Jean)	B2
Villeneuve)	B2		Fontaine (imp. de la)	A1	Romas (cours)	B3-4
Bartas (rue)	E3		Fontaine (rue de la)	D-E3	Rontin (av. Maurice)	A4
Baudy (rue François)	B1-C2		Fontindelle (rue)	A1-2	Sahuc (rue)	F3
Beyries (rue)	F3		Fossés (rue neuve des)	F2-3	Sainte-Claire (rue)	A3
Bourbonnette (rue)	B2		Fréchou (rue Emile)	B2	Saint-Germain (rue)	E-F3-4
Bourges (rue)	C2		Gambetta (rue)	B4-5	Saint-Marc (place)	E2
Brèche (rue de la)	C4-5		Gaujac (Bd.)	E-F1	Séderie (rue)	D3
Briand (Place A.)	B2		Gaujac (rue)	E1-2	Soulac (rue)	E3
Caillau (rue Georges)	A5		Garbay (rue André)	E2-F1	Soulié (rue)	E3-F2
Calvin (rue)	A5		Général De Gaulle (pl. du)		Sully (rue)	E2
Cantemerle (rue)	C2		Masson (rue du)	D2	Tamounat (rue)	C5
Capucins (rue des)	C1		Milieu (rue du)	F2	Tanneries (pl. des)	D2
Castets (rue)	E2		Mondenard (av.)	C4	Temple (rue du)	A5
Centre (allées du)	B2		Nazareth (rue de)	E4-5	Turoquet (rue)	E2
Champ de foire (rue du)	A4		Nicolas (place Saint)	C3	Vieux pont	D2
Château (rue du)	C3		Paradis (rue du)	E1		
Château (imp. du)	C4		Péricard (rue)	E2-3		
Conférences (rue des)	C3		Pichourlet (rue)	E2		
Cordeliers (rue des)	B4		Pin (rue du)	E3		
Dansos (rue)	E2		Pont de Lard (rue)	B5		
Dauphine (rue)	E2		Pont neuf	D4		
Dijon (rue de)	F5		Portanets (rue des)	A2		
Dubourg (rue)	A4		Prieuré (place et rue du)			
Ecole (rue de l')	B3-C-D2		C3			
Eglise (rue de l')	C3					



Éléments constitutifs de la forme de la ville La composition urbaine

4.1.2 Voiries et espaces publics

Il n'existe pas de plans antérieurs au XVIIIème siècle permettant de donner des renseignements sur les caractéristiques des voiries pour les époques précédentes.

Le plan de 1777 constitue la source la plus ancienne rendant compte d'une géographie de l'ensemble des espaces publics des Petit et Grand Nérac.

- Les espaces publics majeurs (cours et places) structurant, encore aujourd'hui, le Grand Nérac y sont représentés :
 - Le système des allées - Petites et Grandes - établi sur l'emprise des deux enceintes successives,
 - Les espaces publics associés aux tracés précédents,
 - la place Marcadieu constituant une entrée majeure à partir des Allées d'Albret,
 - la place du Temple réalisée après sa démolition et l'ancienne place du Marché directement associées à l'accès du Château et desservies par les Petites Allées
 - Les places publiques participant d'un projet de mise en valeur de l'église Saint Nicolas.
- Le Petit Nérac, défini seulement par sa trame viaire et les îlots bâtis, n'avait pas donné lieu jusqu'à cette époque à des interventions de restructuration du tissu urbain, hormis la création du Parc de la Garenne l'ayant amputé, au Sud, de la rue des Argentiers.

Les grandes interventions recadrant ce noyau urbain n'interviendront qu'aux XIXème et XXème siècles.

Plan 1777



Éléments constitutifs de la forme de la ville La composition urbaine

4.1.2.1 La trame des rues

Celle-ci s'est organisée et développée durant deux périodes successives.

- La période médiévale XIIème – XIVème siècle :
Les voiries se structurent à l'intérieur de la première enceinte, dans ce qu'il convient de dénommer le Quartier des Embarats (le quartier enclos) associant le Château, la première église Saint Nicolas, ainsi que les rues Armand Fallières (Grande Rue) et de l'Ecole. Ces deux rues vont définir un ensemble d'îlots qui va constituer la matrice de la ville.
L'accès à cet espace urbain se fera par l'ensemble des voiries constitué des rues Saint Germain et Sully (Grande Rue du Pont) débouchant sur le Pont Vieux permettant de franchir la Baïse.
Ce parcours constitue la voirie structurante du Petit Nérac en desservant de part et d'autre les paroisses de Saint Germain et Saint Martial.
L'évolution architecturale et la modification des façades des immeubles les plus anciens ont vraisemblablement modifié le profil des rues et, notamment, le système d'encorbellement tel qu'il existait à l'époque médiévale.
- L'extension de la ville du XIVème au XVIIIème siècle
La mise en œuvre de la seconde enceinte à partir de 1310 s'accompagne de la démolition de la première. L'espace compris entre ces deux enceintes devient le territoire naturel d'évolution de la ville.
Cet espace se structurera à partir de l'enchaînement des rues Fontindelle, donnée jusqu'au début du XXème siècle comme une des rues les plus animées, et Gambetta orienté Nord-Sud.



Éléments constitutifs de la forme de la ville La composition urbaine

La rue Gambetta associée à deux portes d'accès à la ville, la porte Fontindelle au Nord et la porte de Condom au Sud, s'établit sur l'emprise de l'ancienne route de Condom. Il génèrera un ensemble de voies perpendiculaires structurant les îlots compris entre les deux enceintes. Parmi ces voies se trouve la rue Bourbonnette, réalisée durant le règne d'Antoine de Bourbon, qui va constituer une des premières étapes de cette nouvelle trame.

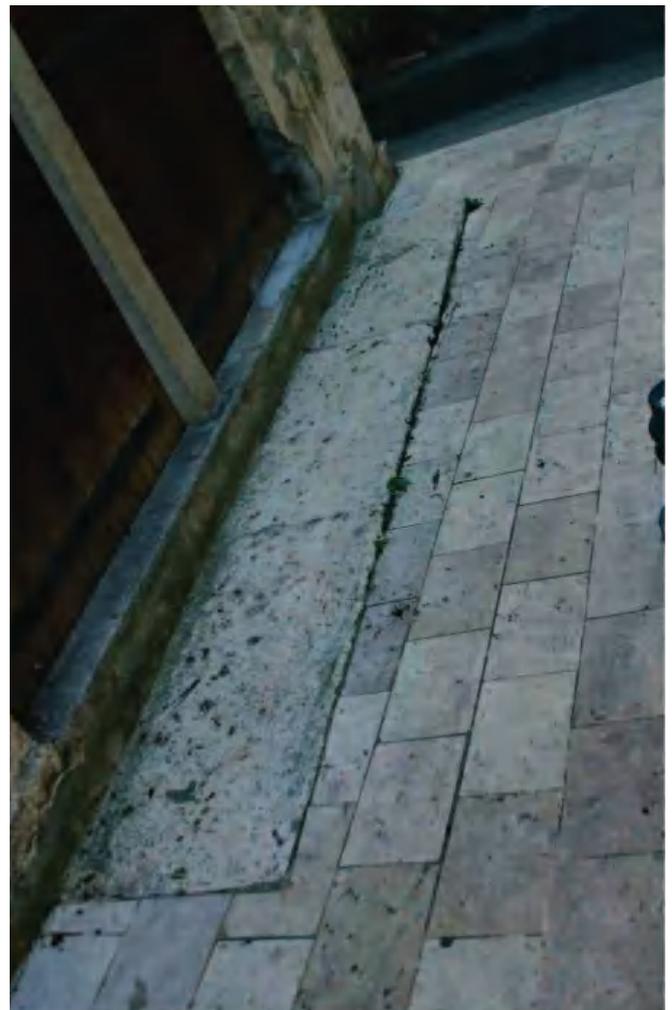
Bien que la ville se soit constituée par strates successives durant plus de cinq siècles, les caractéristiques des voiries n'ont guère variées depuis la constitution du noyau urbain d'origine. La majeure partie des voiries possède une largeur inférieure à 6 mètres et plus de 70% d'entre elles ont une largeur inférieure à 4,50 mètres.

De nombreux éléments hérités des campagnes d'aménagement du XIXème siècle témoignent du soin apporté au traitement des voiries dans le centre historique. Ce sont particulièrement des éléments en pierre calcaire de vienne tels que :

- les bordures de trottoirs à emboîtement,
- le traitement du soubassement des immeubles assurant leur raccordement avec les trottoirs,
- les dalles de grandes dimensions assurant le revêtement de certains trottoirs,
- le traitement des caniveaux et voiries secondaires sur le registre de la callade.

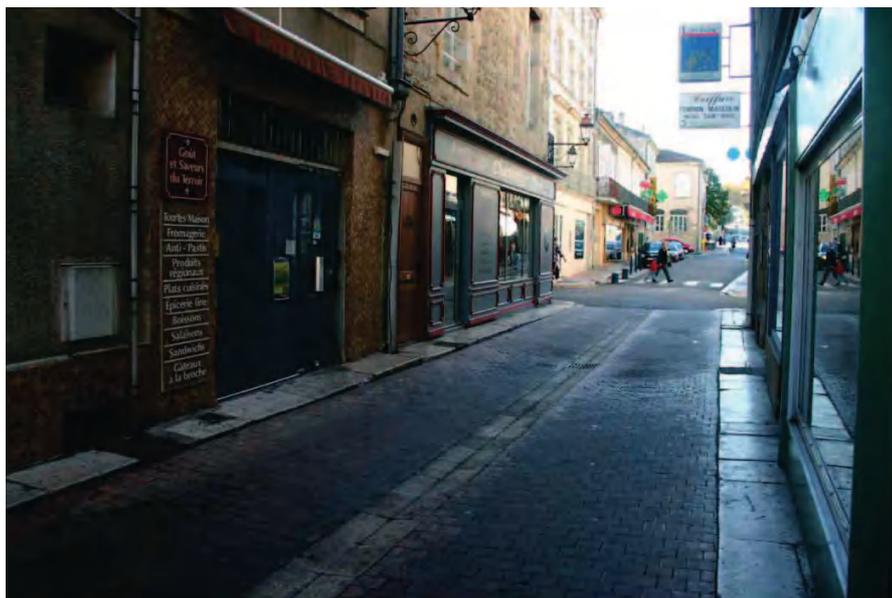


Rue Lafayette

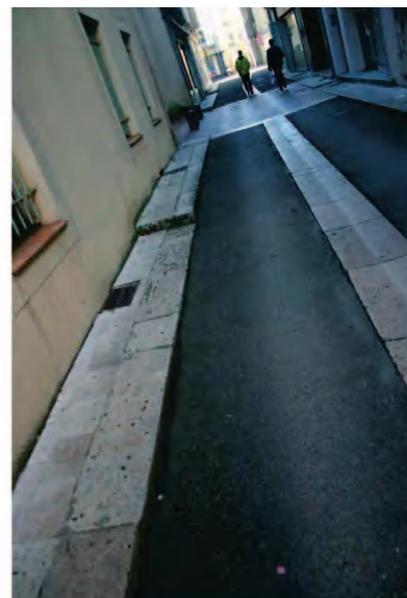


Rue Fallières

Éléments constitutifs de la forme de la ville
La composition urbaine



Rue Marcadieu



Rue Fallières

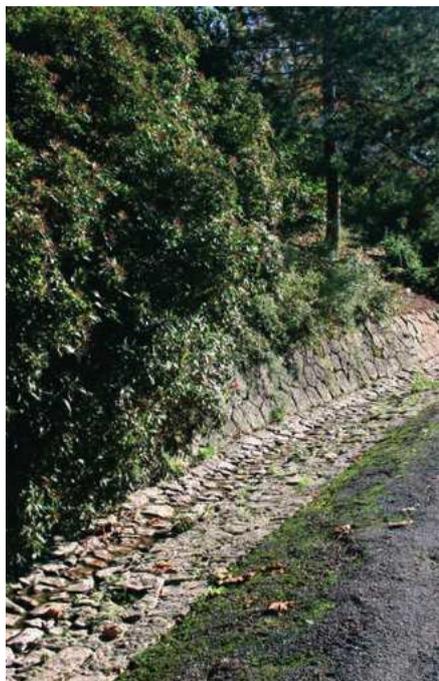


Allées du Centre

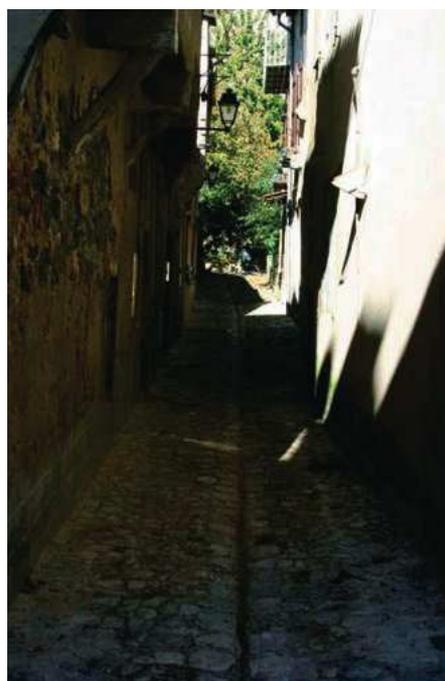


Allées du Centre

Ruelle Petit Nérac



Calade



Pavés en opus

Rue Pusoque



Éléments constitutifs de la forme de la ville La composition urbaine

4.1.2.2 La reconversion de l'emprise des anciennes enceintes

Les suppressions de la première enceinte au XVIème siècle, puis de la seconde au XVIIème ont servi d'assise à la création des allées. Celles-ci se sont organisées suivant le système des cours et boulevards développés durant les XVIIème et XVIIIème siècles.

Leur emprise et leur aménagement – comblement des fossés accompagné de plantations – en font des lieux d'agrément urbain privilégiés. Chacune constitue, par ailleurs, le support des extensions successives de la ville. Leur position actuelle dans la cité leur confère, aujourd'hui, des usages conservés pour partie mais dont l'image est souvent perturbée par des contraintes de circulation et de stationnement.



Éléments constitutifs de la forme de la ville La composition urbaine

• Les Allées du Centre

Elles s'établissent sur l'emprise des premières fortifications à la suite de l'intervention d'Antoine de Bourbon. L'enceinte fut démantelée, les fossés comblés et on y installa une circulation menant de la Baïse (rue Cujon) à l'entrée du Château.

C'est sur la dernière section (actuel cours Romas) que fut édifiée une halle en bois abritant le marché quotidien détruite au milieu du XIX^{ème} siècle et considérée comme l'un des plus vastes bâtiments couverts de l'époque.

C'est en 1722 que l'aménagement de la partie centrale prendra sa forme actuelle..

Ce parcours est constitué aujourd'hui de trois séquences :

• Les Allées du Centre ou Petites Allées

C'est la section qui évoque le plus le thème des cours ombragés caractéristiques des tours de ville et destinés à la promenade. Au-delà des plantations, plusieurs éléments accentuent le caractère et la qualité résidentielles :

- le système de terre-plein central affirmant l'effet promenade,
- l'articulation avec la place Aristide Briand, créée en 1682 sur l'emplacement de l'ancien Temple, et mettant en perspective la cour de l'ancien collège s'enchaînant avec la place publique,
- la qualité architecturale des bâtiments qui bordent cette promenade.

Carte postale, médiathèque, «65 - Nerac -Les petites Allées»



Éléments constitutifs de la forme de la ville La composition urbaine

• Le cours Romas

Il constitue, depuis la suppression de la première enceinte, le cœur marchand de la cité. Toutefois, ses caractéristiques se sont largement modifiées dans le temps. Cet espace se distinguait à l'origine par plusieurs éléments :

- l'écriture de ses limites constituées par la place du Marché située au droit de l'entrée du Château et la fontaine du Griffon faisant l'articulation avec les Petites Allées,
- la présence d'une vaste halle occupant largement le cours et réduisant son emprise circulaire.

La suppression de la halle au XIX^{ème} a eu pour conséquence la création d'un espace de grande ampleur. Cette intervention s'est accompagnée de la construction d'immeubles de qualité et de grand gabarit (3 à 4 niveaux en moyenne) dont la quasi totalité des rez-de-chaussée est occupée par des commerces ou des services.

Carte postale, médiathèque, «Cours Romas, Phot. Combiér Macon, Coll. Despeyroux, Album 1 Planche 25 - 1051 RG»



• Le cours Victor Hugo

Il s'inscrit dans le même gabarit que les deux sections précédentes. Toutefois, sa lecture est marquée par deux éléments :

- sa forte déclivité amplifiant sa courbure,
- l'accès à la Baïse.

La conjugaison de ces deux éléments offre une vision large sur la ville, la rivière et la campagne qui n'existe pas sur les autres parcours.

Éléments constitutifs de la forme de la ville La composition urbaine

• Les Allées d'Albret

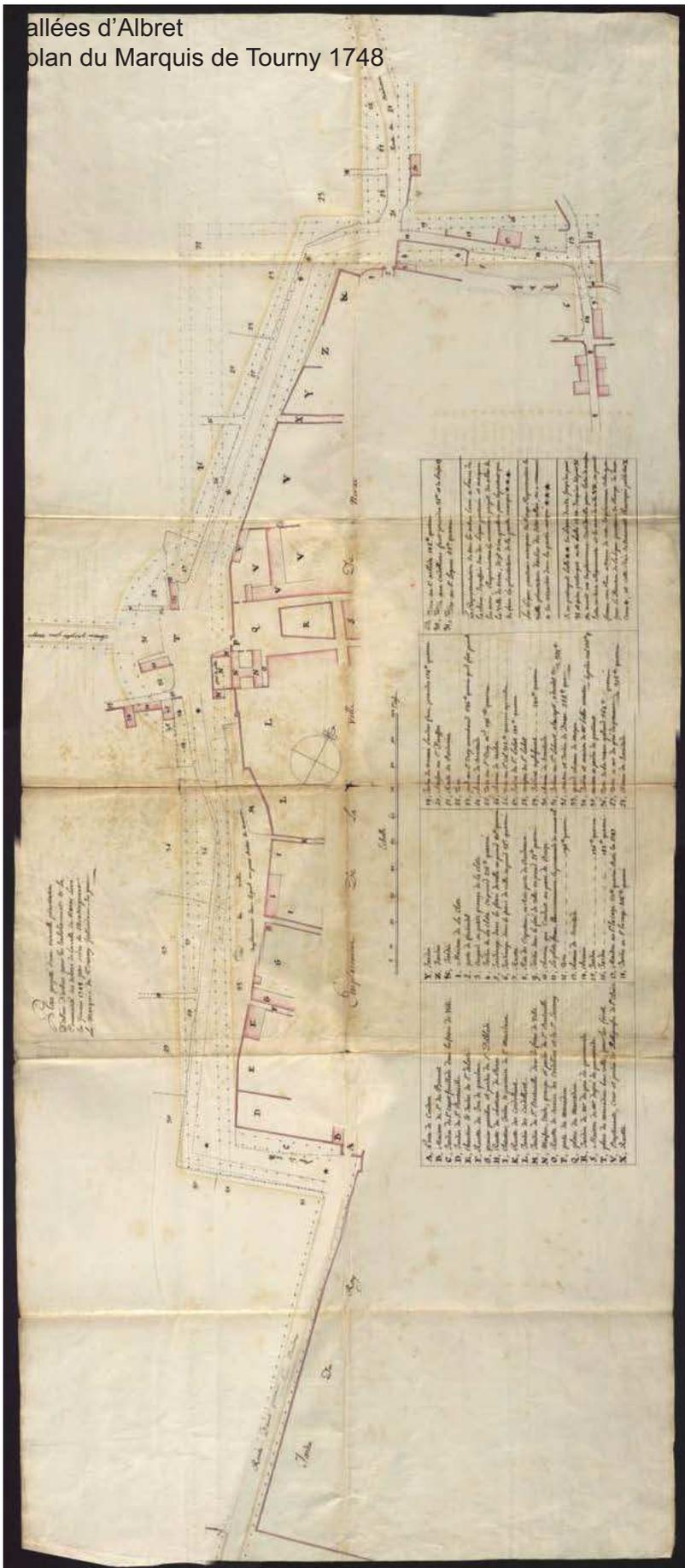
Alors que Nérac est sous la dépendance de la Généralité de Bordeaux, l'intendant Tourny établit en 1748 un plan pour « l'embellissement et les commodités des dehors de la ville de Nérac ». Ce plan réalisé en 1766 aboutit à la création des Allées d'Albret dites Grandes Allées. Celles-ci furent conçues sur le thème de la promenade plantée, d'ormeaux à l'origine, puis de marronniers au XIX^{ème} siècle.

Elles s'organisent sur le registre du tour de ville, mettent en relation les liaisons vers Bordeaux et Condom et assurent le système d'accès au centre ville.



Éléments constitutifs de la forme de la ville La composition urbaine

allées d'Albret
plan du Marquis de Tourny 1748



Dans ce parcours, la place du Général Leclerc, correspondant à l'ancienne porte du Marcadiou, constitue une articulation particulière avec le centre historique.

Les allées ont conservé leur emprise, mais leur caractère s'est largement transformé en donnant la priorité à deux fonctions majeures :

- un itinéraire de contournement privilégié,
- une offre de stationnement conséquente, de l'ordre de 600 places, représentant une ressource importante pour la pratique du centre ville.

Éléments constitutifs de la forme de la ville

La composition urbaine

Carte postale, médiathèque, «Nerac (L et G) -Les allées d'Albret » Cliché CIM - Combiér impr. Macon, album 1 planche 27-1062RG, début 20e S.



Carte postale, médiathèque, «Nerac (L et G) -Les allées d'Albret et le grand café» Cliché CIM - Combiér impr. Macon, album 1 planche 27-1054 RG, début 20e S.



Éléments constitutifs de la forme de la ville La composition urbaine

4. 1.2.3 Les interventions du XIX siècle

Elles figurent sur trois plans :

- le plan général de la ville de Nérac établi en 1833 sous l'autorité du sous-préfet Hausmann,
- le plan du début des aménagements du pont établi la même année et qui complète le précédent,
- le plan général d'alignement établi en 1878.

Ces plans traduisent une vision de la ville fondée sur l'amélioration de la fonctionnalité des déplacements et la recherche d'effets de mise en scène. Ils se concrétiseront par des interventions majeures.

• La poursuite au Nord des Allées d'Albret vers la Baïse

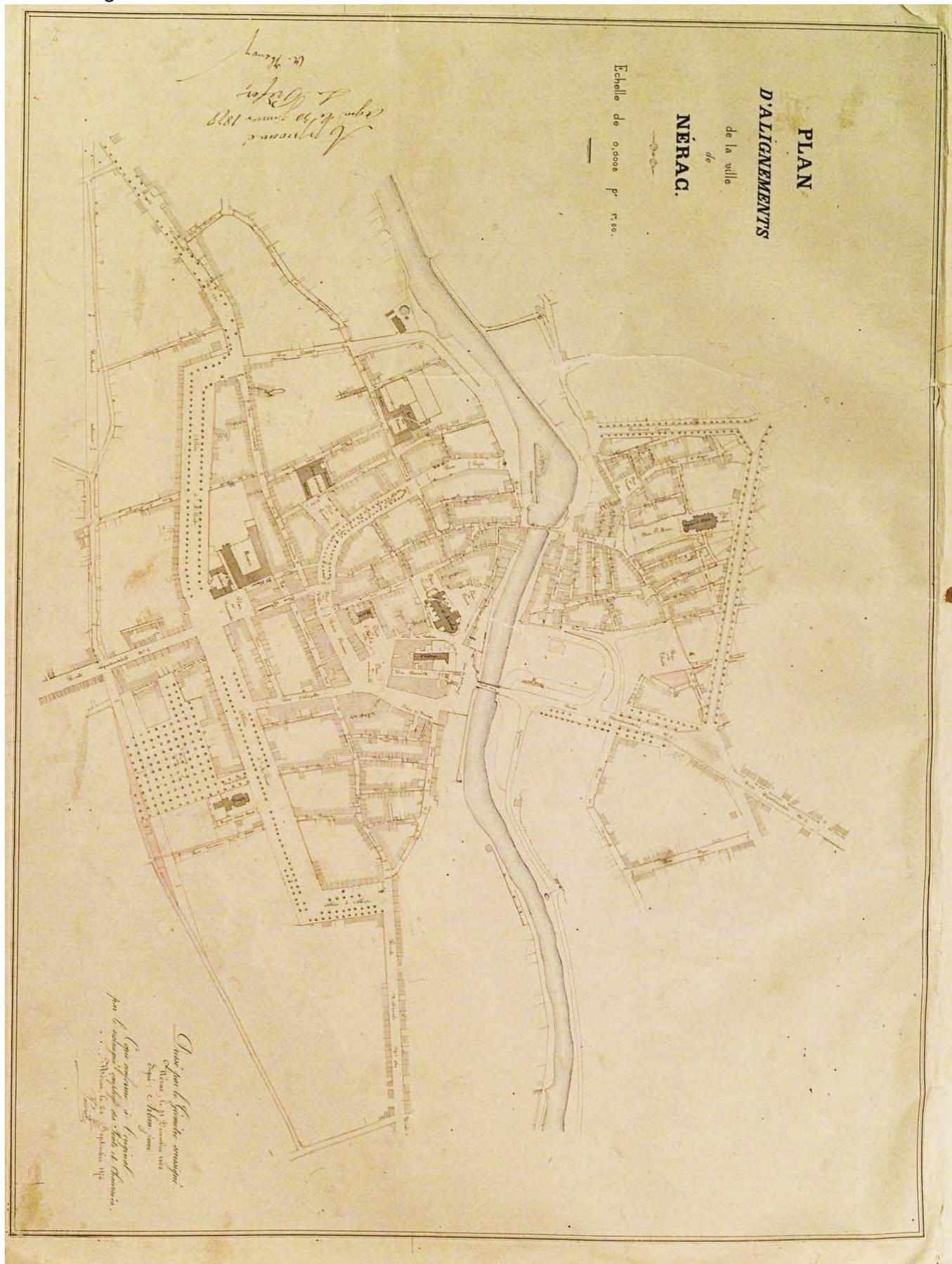
Ce projet aboutira à la création d'une voie nouvelle (la rue des Martyrs de la Résistance) et d'aménagement du quai de Lusignan. Toutefois, cette nouvelle voie n'aura pas l'ampleur des allées et ne se lit plus aujourd'hui comme participant du système. Quant à l'aménagement du quai de Lusignan, il aura deux mérites :

- offrir un accès public à la Baïse pour le Grand Nérac qui en était dépourvu car l'ensemble des bâtiments des tanneries, situé sur la rive de la rivière, en limitait la possibilité,
- établir la mise en relation entre les Grandes et les Petites Allées.



Éléments constitutifs de la forme de la ville
La composition urbaine

Plan d'alignement 1878





Carte postale - vue du Petit Nérac, Archives Départementales du Lot et Garonne

Éléments constitutifs de la forme de la ville La composition urbaine

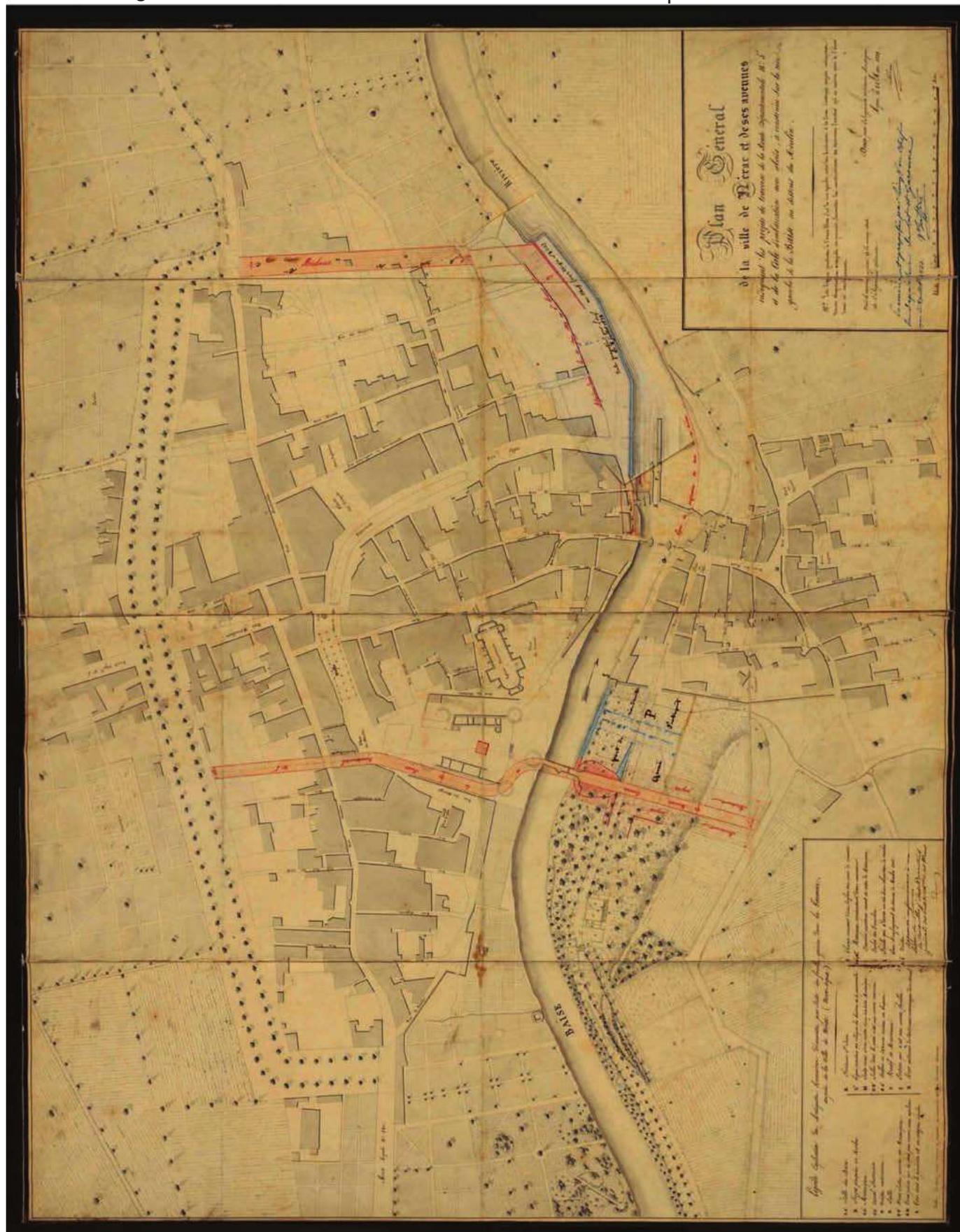
Plan d'alignement, 1878
avenue maréchal de Lattres de Tassigny (feuille 4)



Éléments constitutifs de la forme de la ville La composition urbaine

Partie en rouge : Percées 19e S.

Plan général de la ville de Nérac - 1833
Archives Départementales Lot et Garonne



Éléments constitutifs de la forme de la ville La composition urbaine

• L'établissement d'une traversée du centre historique

Cette opération se concrétisera par deux interventions successives :

- La reconstruction du Pont Neuf en 1832 au droit du Château, à l'emplacement de l'ancien franchissement réalisé initialement pour relier le Château au parc de la Garenne,
- La création d'une voie nouvelle (rue Lafayette, rue Mondenard) reliant les Allées d'Albret au Pont Neuf, parcours qui se réalisera par le percement d'un îlot existant et l'utilisation de l'emprise du fossé Sud.



• La création d'une voie nouvelle : l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny

Celle-ci organisera, à partir du débouché du Pont Neuf, un nouvel itinéraire en direction de la route d'Agen. Cette voie sera conçue sur le principe d'une grande avenue urbaine, de large emprise (40 mètres environ).

Elle s'organise en un espace central dédié à la circulation et de larges trottoirs plantés d'une double rangée d'arbres d'alignement. Cet aménagement a plusieurs conséquences dépassant son simple rôle de liaison fonctionnelle.

- Il constituera une nouvelle entrée de ville mettant en scène le Grand Nérac avec, notamment, une perspective sur l'aile conservée du Château et l'église Saint Nicolas.
- Il redéfinira la limite Nord du Petit Nérac en amputant le Parc de la Garenne et en affectant la partie Nord à des fonctionnalités dévolues à l'aménagement du pont sur la Baïse (quais et entrepôts).

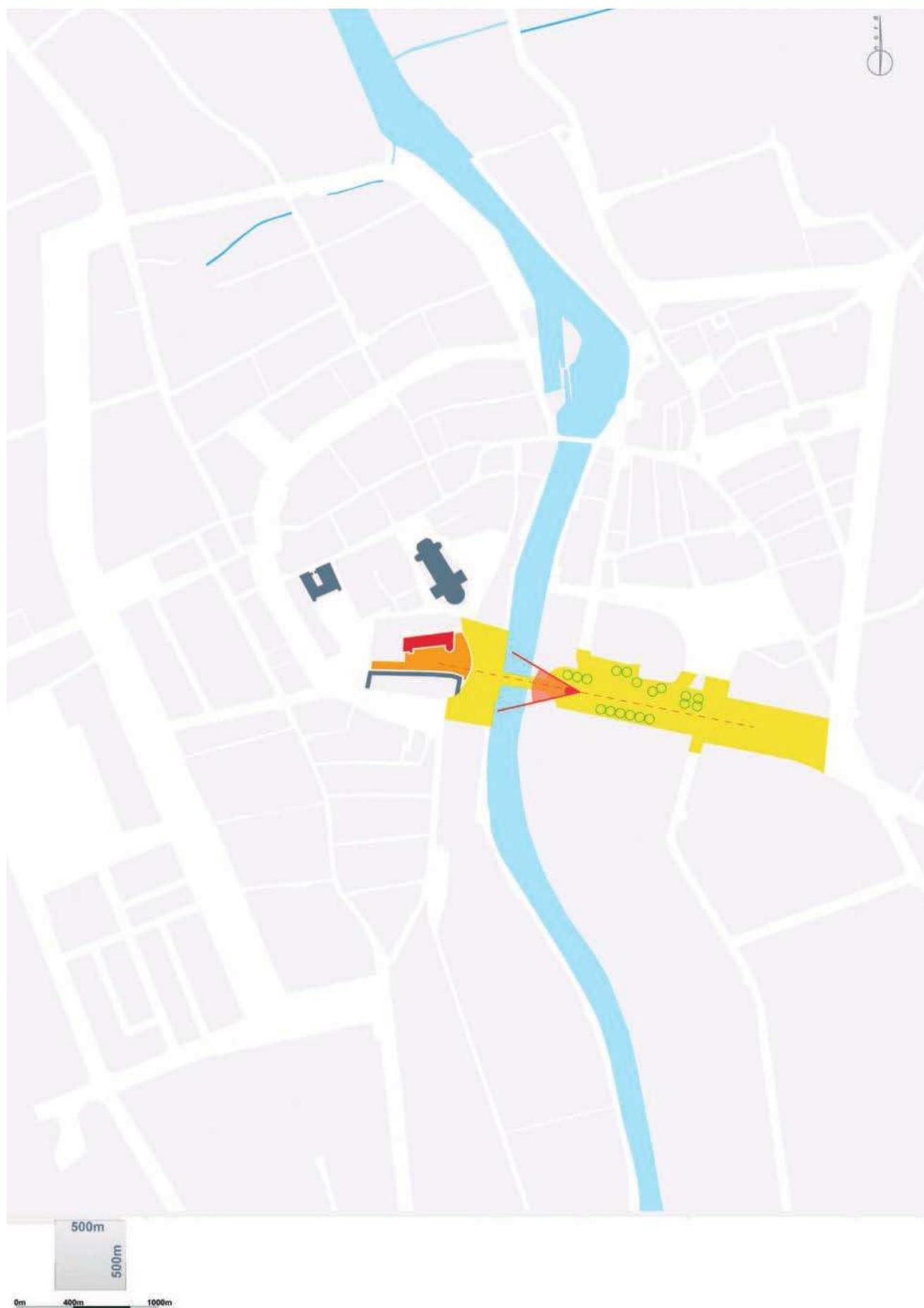
• La préfiguration de travaux de voiries sur le Petit Nérac

Ces interventions constitueront un système de desserte périphérique, à l'identique du Grand Nérac, s'appuyant sur l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

Deux voies seront ainsi aménagées sur le principe de l'avenue plantée :

- l'avenue du 8 Mai 1945,
- le boulevard Gaujac

Éléments constitutifs de la forme de la ville La composition urbaine



Éléments constitutifs de la forme de la ville

La composition urbaine

4.1.2.4 Les places publiques

• La place du Général Leclerc (place du Marcadieu)

Cette place est établie à l'origine au droit de la Porte du Marcadieu. Elle s'appuie sur la rue du Marcadieu constituant une des liaisons principales entre la deuxième enceinte et les Allées du Centre.

A l'origine, cet espace est bordé au Nord par le couvent des Clarisses et au Sud par celui des Cordeliers. Par ailleurs, selon Villeneuve de Bargemon, l'église paroissiale et le cimetière Saint Michel complétaient ses côtés. Il situe la localisation de l'église côté Est, constituant ainsi un front de place.

Il semble, selon J.F. Samazeuilh, que son emprise actuelle se soit réalisée sur une partie de l'emplacement du couvent des Clarisses.

Cette place accueille aujourd'hui la statue d'Henri IV initialement installée devant le Château et déplacée par Armand Fallières en 1872.

Elle joue toujours un rôle important dans le fonctionnement et la structure de la ville par :

- son positionnement sur les Allées d'Albret lui conférant une grande lisibilité,
- son rôle d'accès privilégié vers l'espace commercial du centre ville.

• La place Aristide Briand (place du Temple)

Son ancien nom est lié à l'implantation d'un édifice consacré au culte protestant construit par Antoine de Bourbon et Jeanne d'Albret.

Sa démolition fut entreprise les 6, 7 et 8 mars 1682 sur ordre du marquis d'Embres lieutenant-général du Roi en Guienne. Cette démolition s'accompagnera de l'installation des Dames de la Foi à l'angle de cette place et de la rue Bourbonnette. Elle prendra ses formes définitives en 1722 avec la création des Petites Allées ou Allées du Centre.

La création de cette place a largement transformé l'image de ce secteur :

- en créant une respiration dans le parcours des Allées,
- en mettant en scène l'ancien collège réalisé antérieurement en 1588 et récupéré par les Frères de la Doctrine Chrétienne en 1637.

• Le quartier des Embarrats

Ce quartier constituant le cœur historique de la ville a vu sa structure se transformer à partir d'interventions successives plus ou moins abouties.

Ces interventions réalisées à différentes périodes ne se sont pas inscrites dans un projet de recomposition urbaine. Toutefois, elles se situent sur un périmètre réduit et leur enchaînement relie entre eux les bâtiments les plus emblématiques de la ville : le Château, l'église Saint Nicolas et la Mairie.

Éléments constitutifs de la forme de la ville La composition urbaine



Légende

- | | | | |
|---|----------------------------|---|------------------|
| 1 | Place de la Libération | 4 | Place du Prieuré |
| 2 | Place du Général De Gaulle | 5 | Place Henri IV |
| 3 | Place Saint Nicolas | | |



Éléments constitutifs de la forme de la ville La composition urbaine

• La place de la Libération

Cette place occupe l'emplacement de l'ancienne place du Marché qui se situait en interface du cours Romas et de l'entrée du Château.



• La place du Général de Gaulle

Elle est sur l'emplacement de l'ancien jardin d'un hôtel du XVIIème devenu aujourd'hui l'hôtel de ville qui s'y est installé en 1872. Cette transformation de l'usage de l'édifice s'est accompagnée d'une réorganisation du bâtiment, la façade sur jardin devenant la façade principale.

• La place Saint Nicolas

Elle a été réalisée en 1764 pour accompagner la reconstruction de l'église Saint Nicolas. Cette opération entraînera la démolition de plusieurs maisons. Elle ne constitue qu'une pièce d'un projet monumental envisagé par l'intendant de Guyenne, Charles-Robert Boutin, visant à mettre en scène la nouvelle église au cœur d'une place en y associant hôtel de ville, Palais de Justice et maisons à décors. Ce projet n'aboutira pas, seul n'en subsiste aujourd'hui que le parvis de l'église qui s'accompagnera de la démolition de plusieurs maisons.



Éléments constitutifs de la forme de la ville

La composition urbaine

• La place du Prieuré

Située en contiguïté de l'église Saint Nicolas elle s'est établie sur l'emplacement de l'ancien prieuré bénédictin.



Elévations place du Prieuré

• La rue Henri IV

Située dans l'axe du Pont Neuf, elle traverse l'ancienne cour du Château dont ne subsiste que l'aile Nord dégagée des constructions parasites et réhabilitée de 1925 à 1955. Les autres ailes furent démolies à la Révolution.

Plusieurs projets mettant en valeur les vestiges du Château furent étudiés, mais jamais réalisés :

- projet de place monumentale en 1829,
- projet d'une place régulière accompagnée de maisons à portique en vis-à-vis de la galerie du Château,
- projet de restauration du Château en 1865 par Viollet-le-Duc.

Le secteur correspondant à l'aile Sud fit l'objet d'un morcellement sur la base d'un plan établi en 1809 créant une rue centrale - la rue Henri IV – et 10 lots vendus en séance publique en 1810. Cette opération aboutit à la création de l'îlot longé par l'avenue Mondenard et installé, pour partie, sur les anciens fossés.

Cette évolution se complétera de la réalisation d'un escalier monumental dû à Verdier qui permettra d'accéder au Château depuis le Pont Neuf.

Éléments constitutifs de la forme de la ville
La composition urbaine

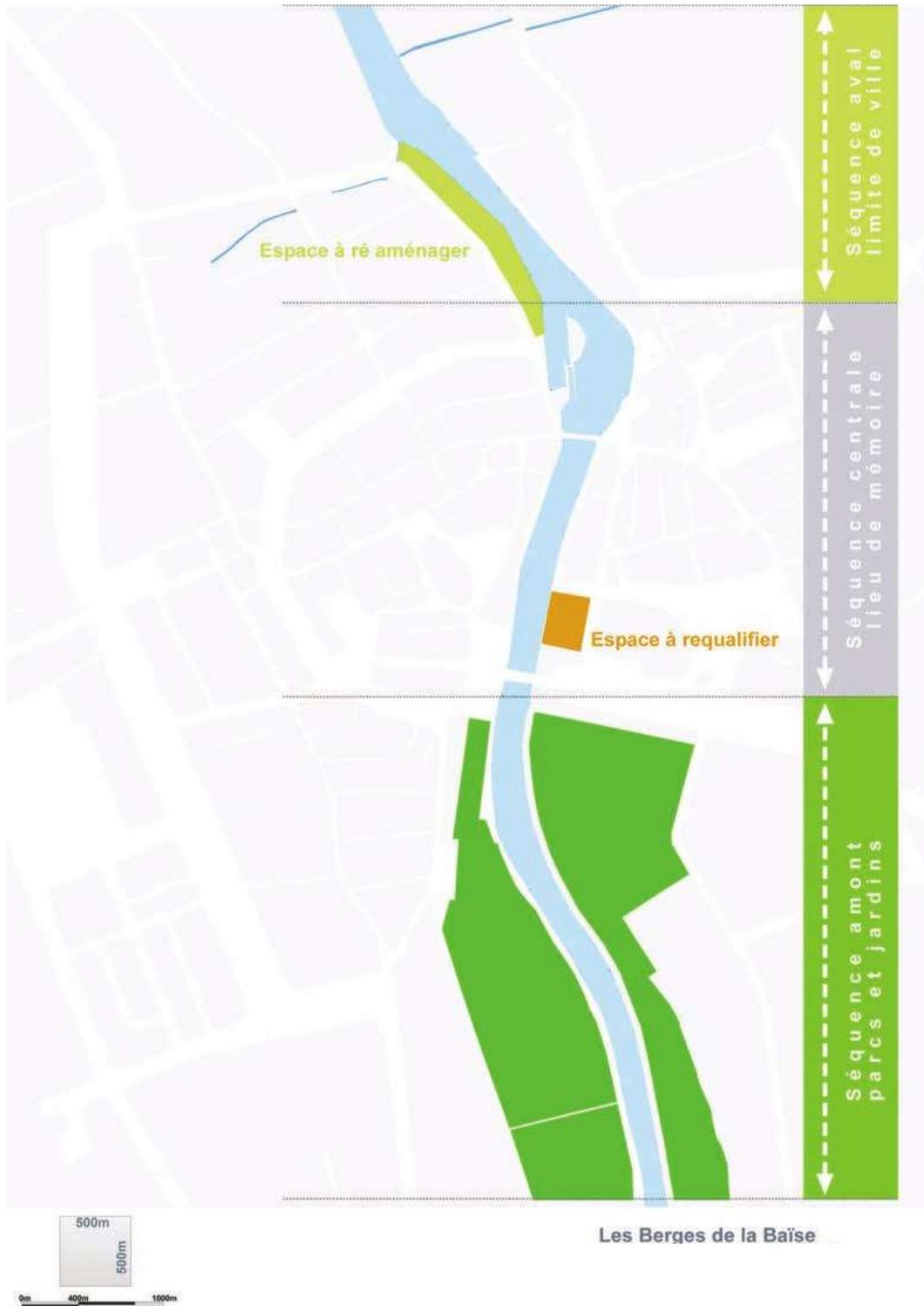


Rue Henri IV



Fontaine, Rue Henri IV

Éléments constitutifs de la forme de la ville La composition urbaine



Éléments constitutifs de la forme de la ville

La composition urbaine

4.1.2.5 Les quais de la Baïse

Ce site a pris sa forme actuelle à partir du milieu du XVIIIème siècle avec la construction, sur les deux rives de la Baïse, d'un ensemble de tanneries..

Sur la rive gauche, côté Grand Nérac, ces tanneries se sont installées en s'appuyant sur le mur d'enceinte, dont certaines traces sont encore visibles, les mettant en situation de surplomb de la rivière dont l'accès demeura limité.

Sur la rive droite, deux séquences rythment les quais :

- Une première séquence, au droit du Pont Vieux, se situe en écho de la rive gauche, mais dans un rapport plus direct à la rivière ;
- Une deuxième séquence, au droit du Pont neuf, résultant de l'aménagement de celui-ci et correspondant à une partie du Parc de la Garenne amputée par la création de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

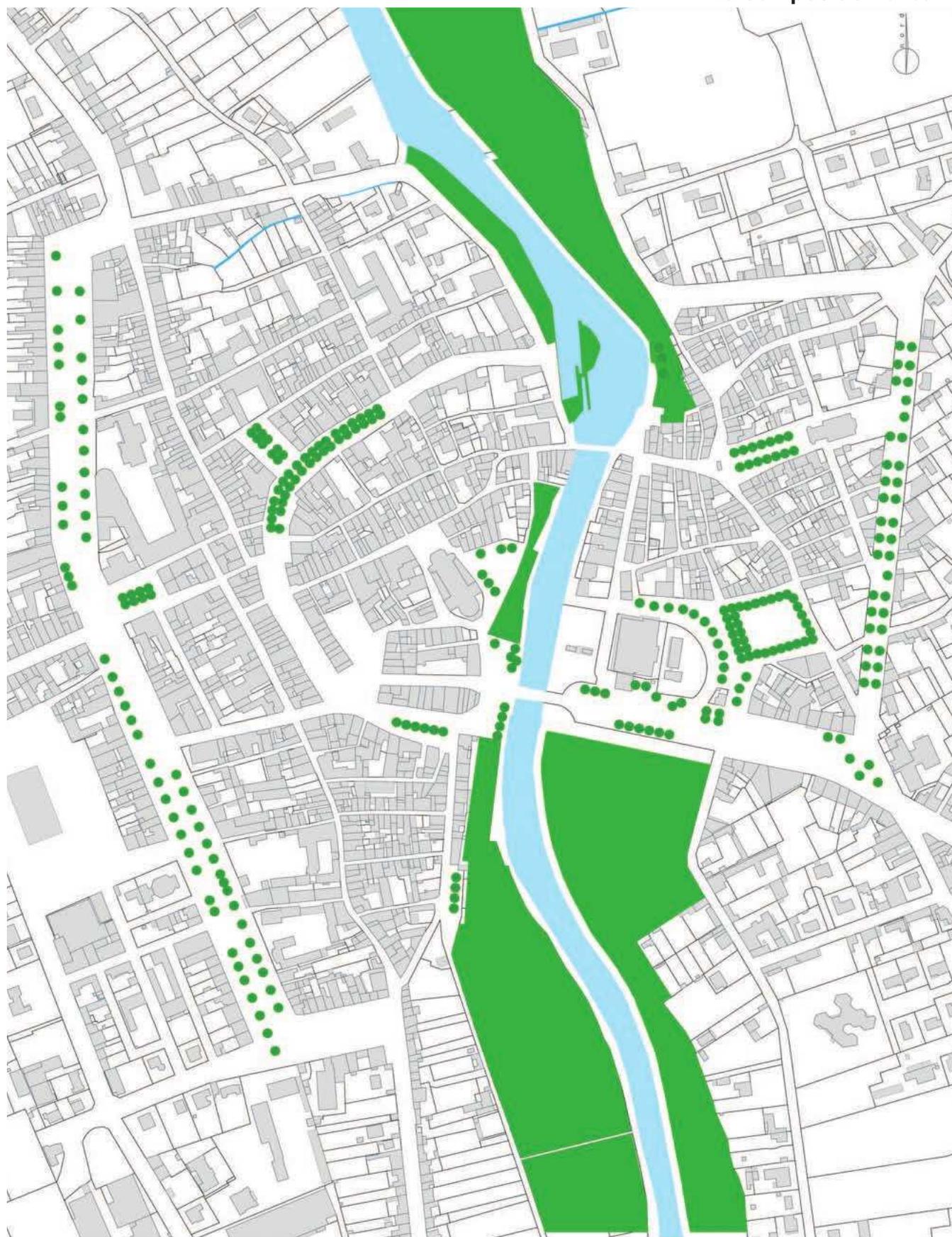
Ce secteur remblayé lors des travaux du pont a donné lieu à la constitution d'un quai lié à l'aménagement de la Baïse de Nérac à Condom en 1840. Destiné à recevoir des entrepôts dans le cadre de la navigation, il accueille aujourd'hui un parking, sans grande qualité, accompagnant l'espace culturel/médiathèque et la capitainerie associée aux promenades sur la rivière.

La singularité de l'architecture des bâtiments, le rapport à la rivière créent un site urbain très pittoresque et très particulier dans l'univers de la ville.

Carte postale, Archives Départementales du Lot et Garonne



Eléments constitutifs de la forme de la ville La composition urbaine



La trame verte et les alignements urbains

Éléments constitutifs de la forme de la ville La composition urbaine

4.1.3 La nature dans la ville

4.1.3.1 Trame verte et urbanisme végétal

La présence de la végétation sous différents agencements et usages – parcs, jardins publics et privés, accompagnement de places et avenues – représente une dimension majeure dans la perception de la ville.

Ainsi se constitue un dialogue permanent dans le spectacle urbain entre ville minérale et espace ou composition végétale.

La topographie, très prégnante sur le centre historique, accentue ces contrastes par la combinaison de ces deux composantes en offrant des effets de surplomb depuis le Grand Nérac et des vues lointaines associant, notamment à l'Est, la limite de la ville et la ligne des coteaux.

Le cours de la Baïse avec, au sud le jardin du Roi et la Garenne, constituent une trame verte accompagnant la coulée bleue de la Baïse. Dans la trame urbaine, les alignements d'arbres de l'époque classique sont introduits pour accompagner l'évolution et le développement de la ville sortant de ses remparts. La composition d'alignement que l'on peut qualifier d'«urbanisme végétal» permet d'affirmer le caractère de la nouvelle ville qui se veut sociale et salubre dans l'esprit des lumières et de cadrer l'échelle des voies tout en hiérarchisant les espaces.

Il convient de noter qu'aujourd'hui les effets de plantation, associés à l'origine aux principales avenues, sont altérés par rapport à l'ambition originelle. De ce fait, la conception de ces espaces reposant sur l'association entre emprise largement dimensionnée et recalibrage par la volumétrie des plantations d'alignement n'apparaît plus totalement respectée et conduit à dénaturer le caractère de ces espaces.

Cette alchimie subtile qu'entretient le centre ville de Nérac constitue un enjeu important. Si la préservation dans le temps du caractère de certains espaces, comme le Jardin du Roi ou le Parc de la Garenne, est aujourd'hui garantie, d'autres nécessitent un ensemble de mesures tel que :

- la préservation des limites claires ville – campagne, notamment au Nord et à l'Est ;
- un travail de restauration – requalification du végétal associé aux espaces publics majeurs.

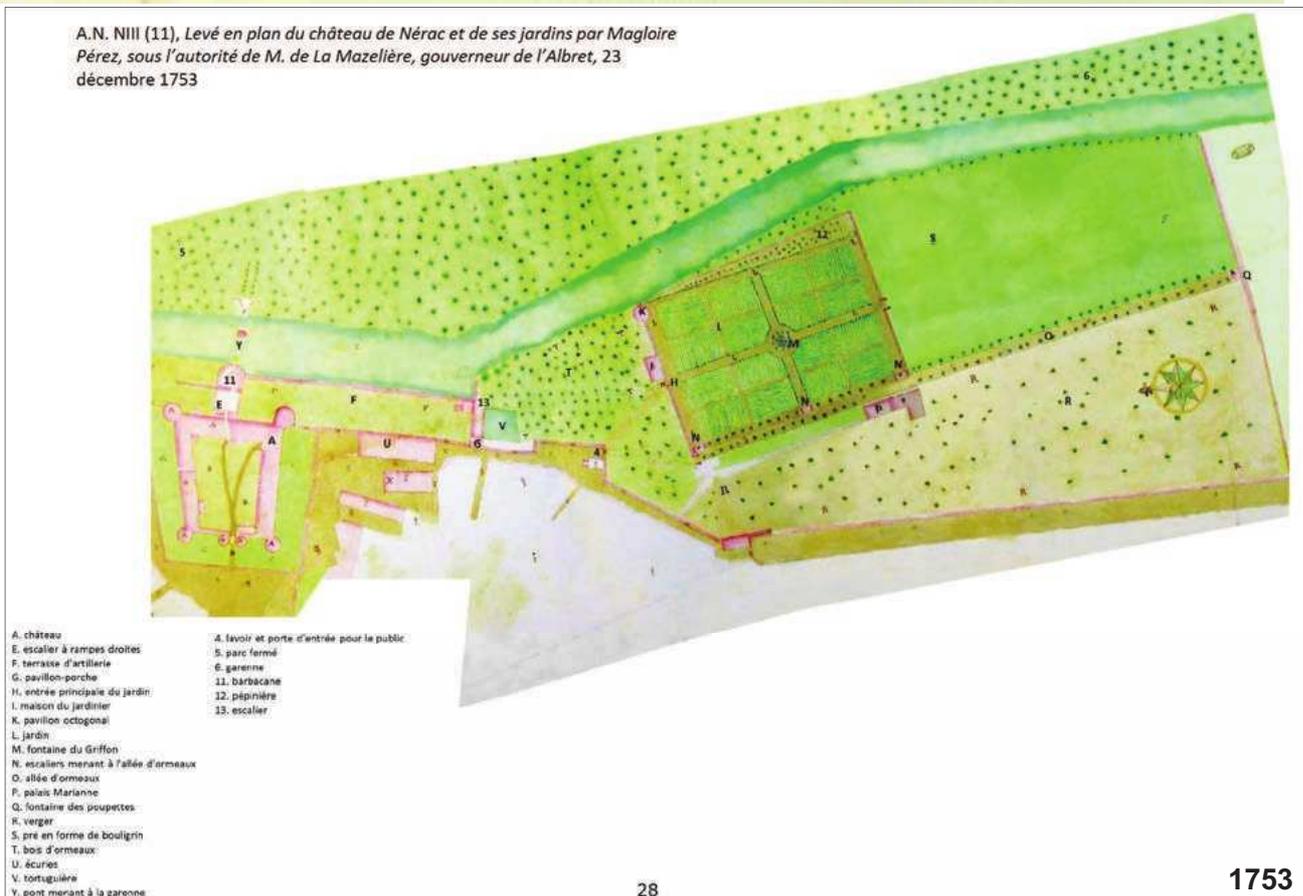


Éléments constitutifs de la forme de la ville
La composition urbaine



Archives Départementales du Lot et Garonne

A.N. NIII (11), *Levé en plan du château de Nérac et de ses jardins par Magloire Pérez, sous l'autorité de M. de La Mazelière, gouverneur de l'Albret, 23 décembre 1753*



Éléments constitutifs de la forme de la ville La composition urbaine

4.1.3.2 Les parcs et jardins

• Le Jardin du Roi

Henri 1er d'Albret achète aux Cordeliers en 1529 un jardin sur la rive gauche de la Baïse au pied des remparts et à proximité du Château. Ce jardin semble avoir été conçu à l'origine pour être destiné à la déambulation.

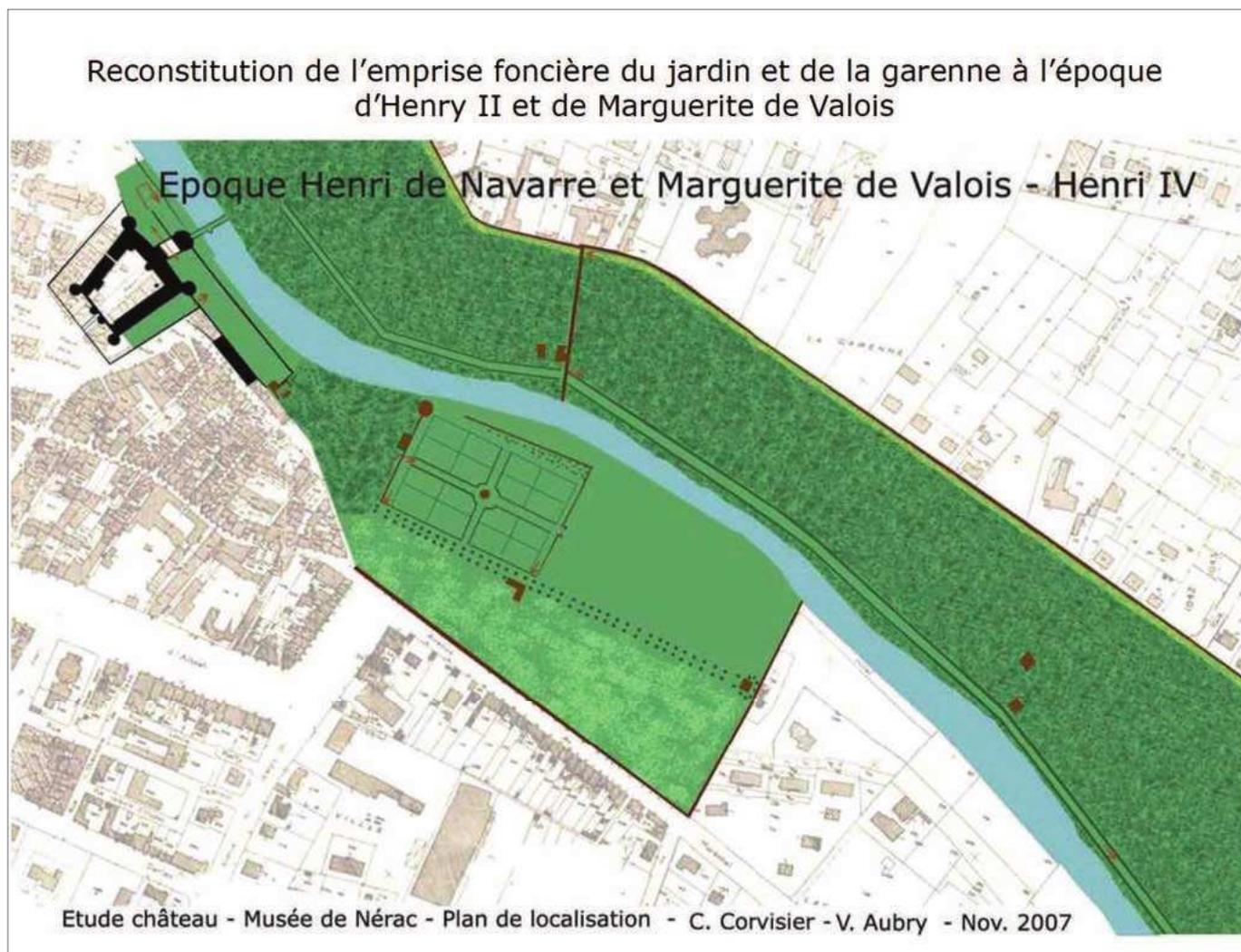
L'accès s'organisait depuis le Château, à partir de son angle Sud-est, débouchant sur une terrasse dominant sur la Baïse. A partir de celle-ci s'organisait une vaste composition paysagère agrémentée de différents édicules dont ne subsiste que les Bains du Roi.

Henri IV y aménagera un accès pour les habitants en faisant percer une ouverture dans le mur longeant la rue de la Brèche.

Ce jardin deviendra espace public en 1753 et sera divisé et vendu en lots en 1807. Il sera alors transformé en jardin potager. C'est dans cette configuration qu'il existe encore aujourd'hui.



Éléments constitutifs de la forme de la ville La composition urbaine



Extrait de : Défi, Patrimoine (V. Aubry et P. Dangles), Mission d'étude de programmation concernant la restructuration d'un nouvel accueil au château Henri IV de Nérac, musée de France et monument historique , nov 2007



Éléments constitutifs de la forme de la ville La composition urbaine

• Le Parc de la Garenne

Un accès depuis le Château vers la campagne existait à partir d'une barbacane associée à un pont-levis permettant d'accéder au pont sur la Baïse. A la fin des années 1510, Henri 1er d'Albret créa la Garenne sur l'emplacement du jardin appartenant aux Hospitaliers en vis-à-vis du Château.

La Garenne est vraisemblablement organisée à l'origine sur la forme d'un parc fermé destiné à la chasse. Elle sera agrandie par Antoine de Bourbon qui détruira la rue des Argentiers qui desservait le Petit Nérac. Il l'étendra vers le Sud jusqu'à la fontaine Saint Jean.

Ce parc s'organisera autour d'une allée centrale reprenant le tracé de la rue des Argentiers et sera clos de murs. Il servira à la fois de lieu de promenade et de terrain de chasse.

En 1579, son extension sera réalisée par Marguerite de Valois qui le prolongera jusqu'au hameau de Nazareth par un deuxième parc. Cet ensemble offrira alors une promenade de deux kilomètres environ.

Une petite chapelle dédiée à Saint Jean sera aménagée à côté de la fontaine et réservée à l'usage de Marguerite de Valois. Entretenu après le départ d'Henri IV de Nérac, cet ensemble déclinera à partir du XVIIIème siècle.

Après la Révolution, le démantèlement du Château et des biens associés (Jardin du Roi et Garenne) sera engagé.

A partir de 1830, de profondes modifications auront lieu sous l'impulsion du sous-préfet G.E. Haussmann :

- remplacement du pont du Château sur la Baïse,
- création d'une nouvelle route vers Agen.

La Garenne sera de ce fait tronquée de sa partie située entre la route d'Agen et le Petit Nérac. Une tête de parc sera redessinée en 1822. Le parc sera, alors, dévolu aux divertissements pour les habitants de la cité.

Son aménagement permettra la découverte d'une villa gallo-romaine et d'un bâtiment de thermes. Il s'agrémentera d'aménagements d'allées promenades et de fontaines.

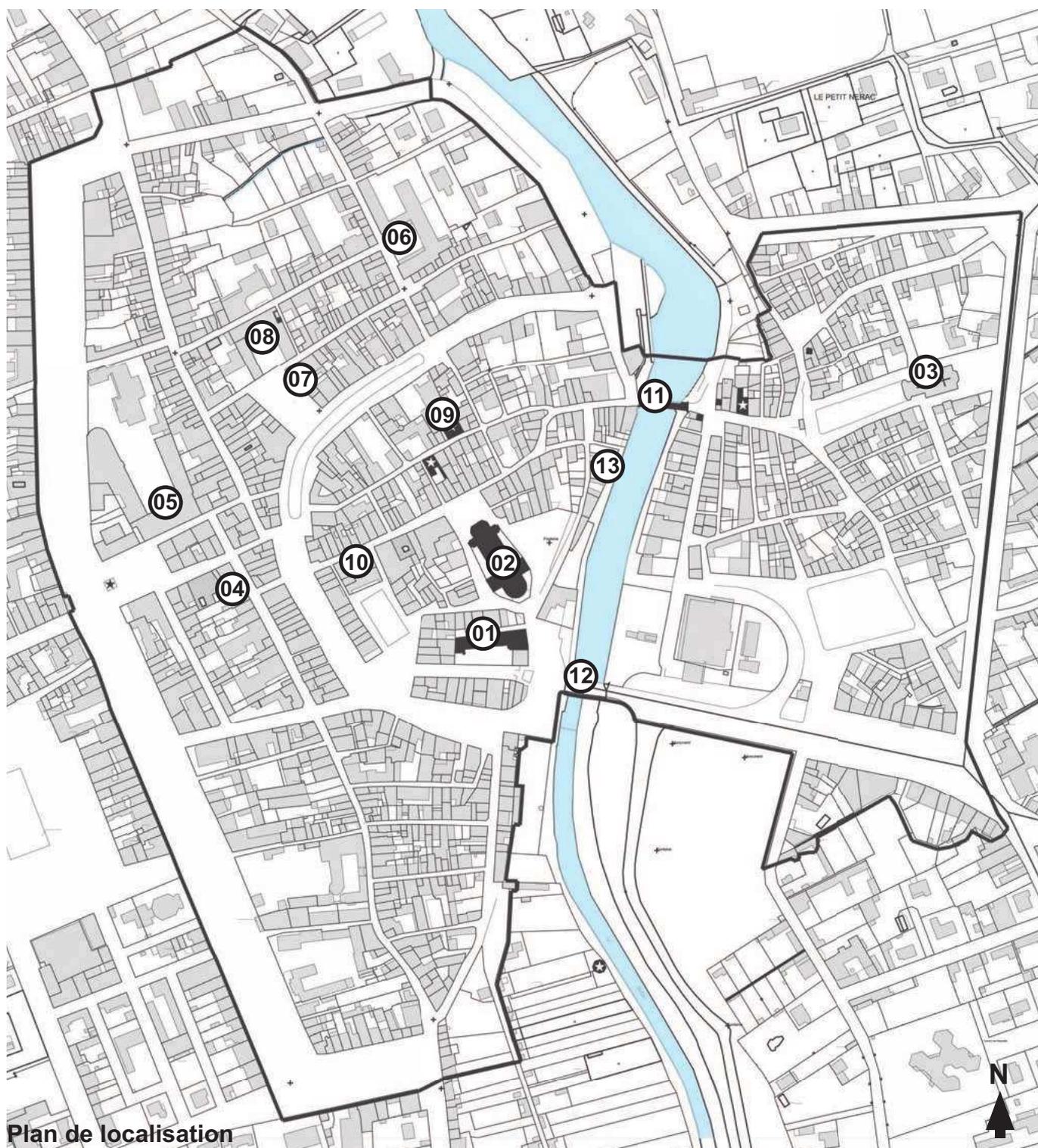
Un projet de chalet destiné à un débit de boisson sera envisagé mais ne verra pas le jour. Par contre, un projet de plus grande ampleur comprenant un kiosque pour la musique et un chalet débit de boisson seront réalisés en 1894.

C'est dans cette configuration que subsiste encore le Parc de la Garenne aujourd'hui

Éléments constitutifs de la forme de la ville

4.2 Les ouvrages et édifices remarquables

4.2.1 - Les édifices majeurs



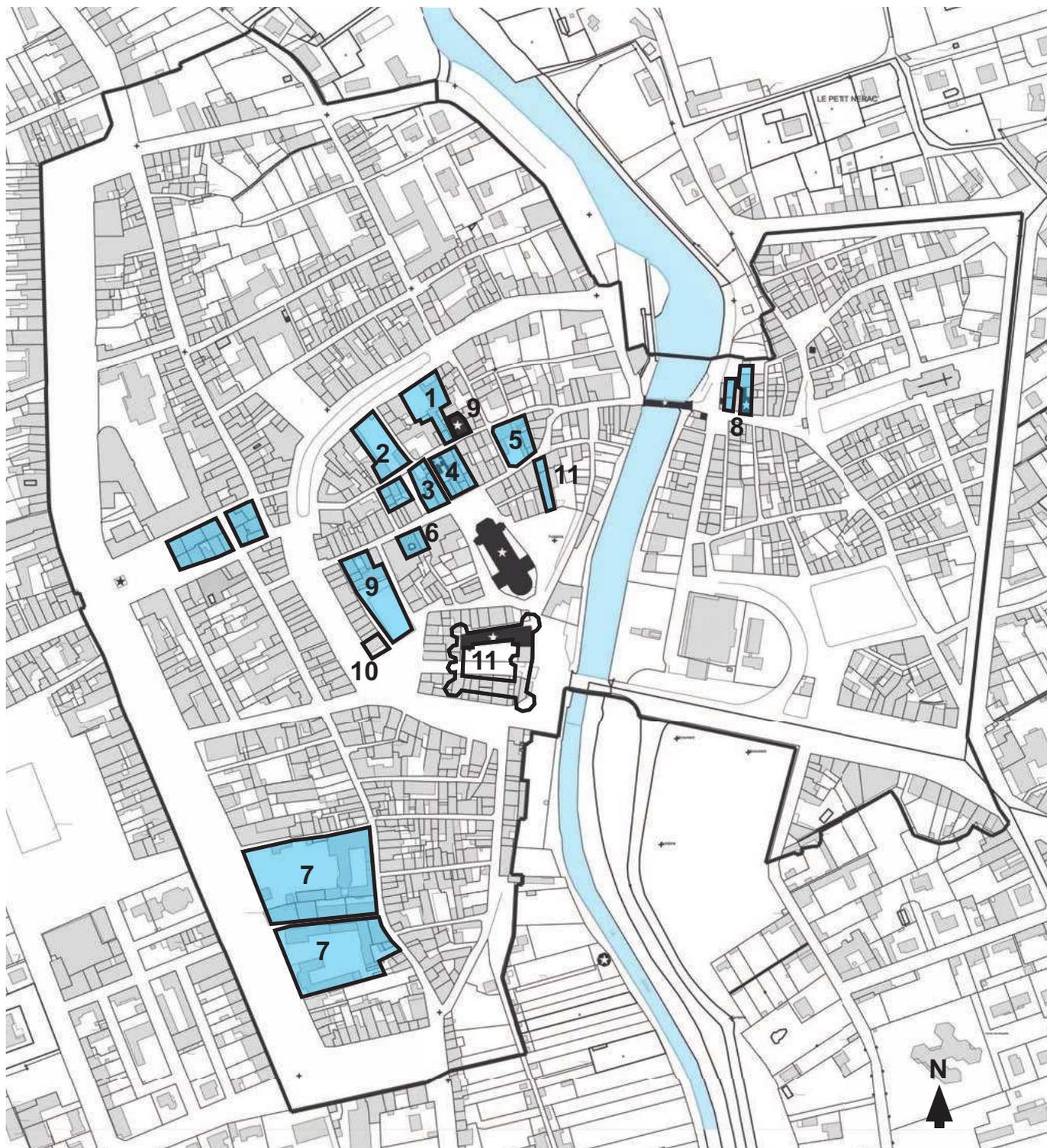
Plan de localisation

Les édifices majeures

- | | |
|--|----------------------------------|
| 01- Château (CI MH) | 07 - Couvent des Dames de la Foi |
| 02 - Eglise Saint Nicolas (CI MH) | 08 - Centre Haussmann |
| 03 - Eglise paroissiale Notre Dame | 09 - Ancienne mairie (IS MH) |
| 04 - Couvent des Frères mineurs dit couvent des Cordeliers (emplacement) | 10 - 2ème hôtel de ville |
| 05 - Couvent des Clarisses | 11- Pont vieux (CI MH) |
| 06 - Couvent des capucins | 12 - Le pont Neuf |
| | 13 - Les quais de la Baïse |

Éléments constitutifs de la forme de la ville

Carte des emprises des édifices de pouvoir et hôtels
16e et 18e s. Inventaire général



 Hôtels  Edifices du pouvoir

1 - Hôtel des Présidents
2 - Hôtel (sans nom dans l'inventaire)

3 - Hôtel de Pédesclaux
4 - Hôtel des Conférences
5 - Hôtel de Brazalem
6 - Hôtel d'Aux

7 - Hôtel de Birac ou de Lard
8 - Hôtel dit Maison de Sully
9 - Hôtel de Ville
10 - Ancien Présidial
11 - Château des Albrets

Éléments constitutifs de la forme de la ville Les ouvrages et édifices remarquables



Cartes postales, Archives Départementales du Lot et Garonne



Éléments constitutifs de la forme de la ville Les ouvrages et édifices remarquables

4.2.1.1 - LE CHATEAU (Classé MH) - 01

Depuis son démantèlement à la Révolution, il ne reste plus aujourd'hui de l'édifice que l'aile Nord. L'implantation de ce bâtiment est relativement ancienne. Une demeure seigneuriale est mentionnée en 1088 et l'attestation de l'existence d'un château appartenant à Amanieu d'Albret est effective en 1259.

Sa localisation, son emprise et sa forme initient la première étape de la ville de Nérac, simple bourg castral à l'origine.

Le château sera vraisemblablement reconstruit au début du XIV^{ème} siècle, sous forme de plan quadrangulaire qui fixera, dans son principe, sa forme définitive. Selon C. Corvisier, cette reconstruction engagée par Amanieu VII se poursuivra tout au long du XV^{ème} siècle, sous Alain d'Albret notamment, pour s'achever à l'orée du XVI^{ème} siècle.

Dans cette configuration, le corps de logis principal (façade Est) se situe au droit de la Baïse. Il est constitué d'un bâtiment comprenant un étage avec comble distribué en son centre par une tour d'escalier à vis. Quatre tours cylindriques flanquent chaque angle. Deux tourelles sont associées à la porte principale côté Ouest ouvrant sur la ville avec la place du Marché.

Trois fossés accompagnent l'ouvrage à l'Ouest, au Sud et au Nord.

La liaison avec son environnement s'organise à partir :

- d'un pont-levis sur la façade ville côté Ouest et d'une poterne piétonne côté Nord assurant la desserte de l'église Saint Nicolas,
- d'un ensemble bâti constitué d'une terrasse et barbacane vers un jardin privatif et la campagne par l'intermédiaire d'un pont-levis sur la Baïse côté Est.

Plusieurs interventions modifieront et conforteront la configuration d'origine.

Première étape (Henri d'Albret 1503-1555)

- Aménagement du jardin du Roi au Sud (jardin d'agrément clos) relié au château par une promenade débouchant sur la barbacane
- Construction du bâtiment des écuries s'appuyant sur la grande terrasse dominant la Baïse
- Aménagement d'un jeu de paume dans le fossé Sud du château

Deuxième étape (Antoine de Bourbon – Jeanne d'Albret 1528-1572)

- Aménagement du parc de la Garenne

Troisième étape (Henri de Navarre 1553-1610– Marguerite de Valois)

- Amélioration et extension des parcs et jardins
- Construction d'une aile Sud en remplacement de l'aile Ouest traitée avec galerie cour-sive en étage.

Le déclin du Château s'engagera à partir de 1621 avec le comblement des fossés ordonné par Louis XIII avec la démolition des murailles de la ville.

Cette première intervention s'accompagnera de nombreuses altérations jusqu'à la Révolution. Absence d'intervention et destinations diverses caractériseront l'abandon du bâtiment. Cette situation culminera avec la décision de démolition prise le 21 novembre 1793 concernant l'ensemble du Château, hormis le corps de logis constitué par l'aile Nord.

Cette décision aboutira à la réalisation de 10 lots mis en vente en 1810 ayant généré la configuration urbaine actuelle. Ultérieurement, deux événements compléteront la transformation des lieux :

Éléments constitutifs de la forme de la ville Les ouvrages et édifices remarquables

- La réalisation d'un escalier monumental au droit de l'ancienne barbacane
- La mise en œuvre, par le sous-préfet Haussmann d'un nouveau pont sur la Baïse en vis-à-vis de l'escalier monumental associé à une nouvelle voirie empruntant l'emprise de l'ancien fossé Sud et traversant le parc de la Garenne dans sa partie Nord.

Les vestiges du Château seront classés Monument historique en 1862 et donneront lieu à un projet de réhabilitation sans suite confié à Viollet-le-Duc et portant sur l'aile Nord conservée.

A partir de 1919, le Conseil Municipal engagera l'acquisition de l'ensemble des parcelles constituant l'aile Nord. Celle-ci fera l'objet de travaux successifs de restauration et accueillera le musée de Nérac à partir de 1935.



Projet Viollet-le-Duc pour le château de Nérac, coupe transversale, musée de Nérac

C. Corvisier - Historien de l'architecture - «Etude architecturale et d'archéologie du bâti, historique, cahier d'illustration nov 2007



FIG. 4 – Le château de Nérac, plan quadrangulaire à tours d'angle et tourelles flanquant la porte, d'après la plan-relief de 1811, Galup, *asymétrie* Musée de Nérac

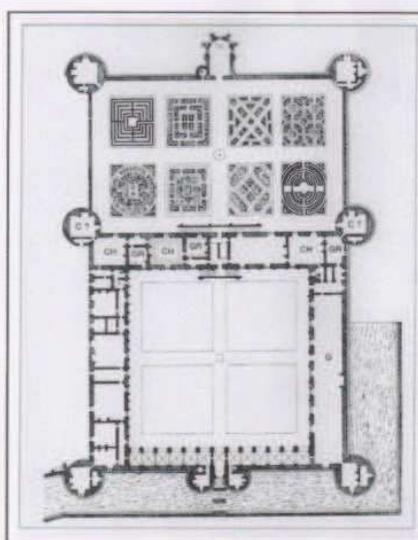
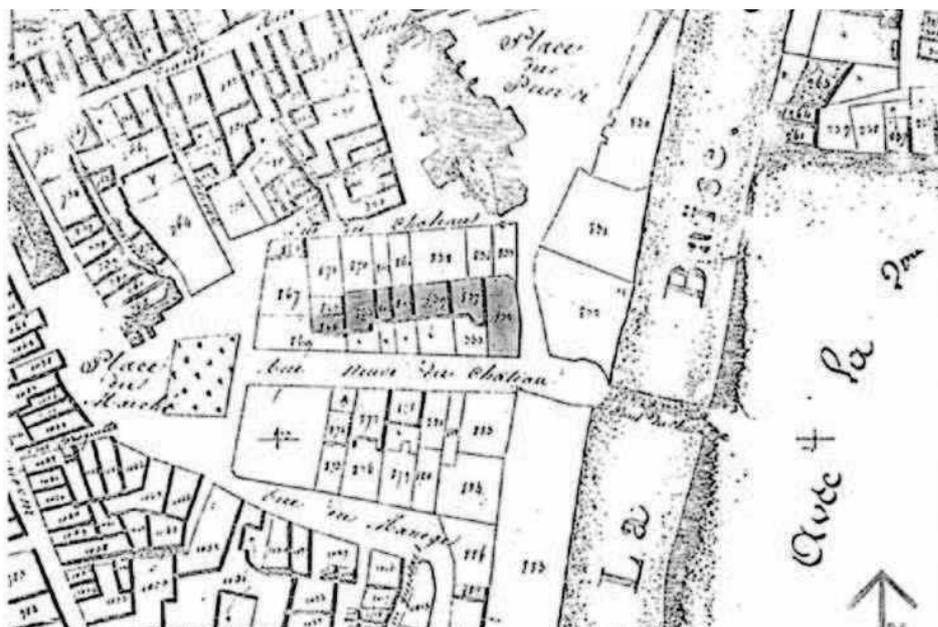


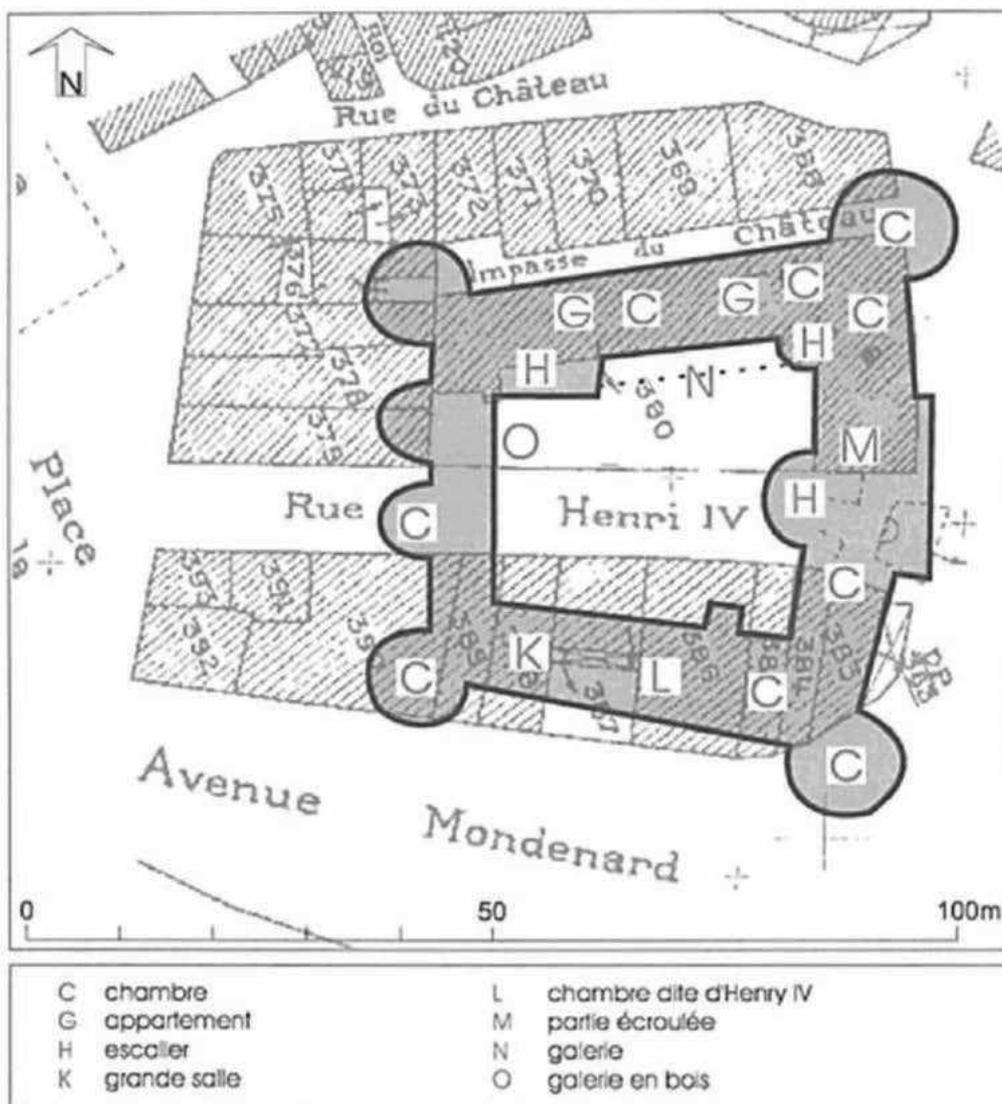
FIG. 5 – Le château de Bury en Blésois, créé intégralement au début du XVIIe siècle sur le même type de plan, relevé de Jacques I Androuet du Cerceau

Éléments constitutifs de la forme de la ville
La composition urbaine

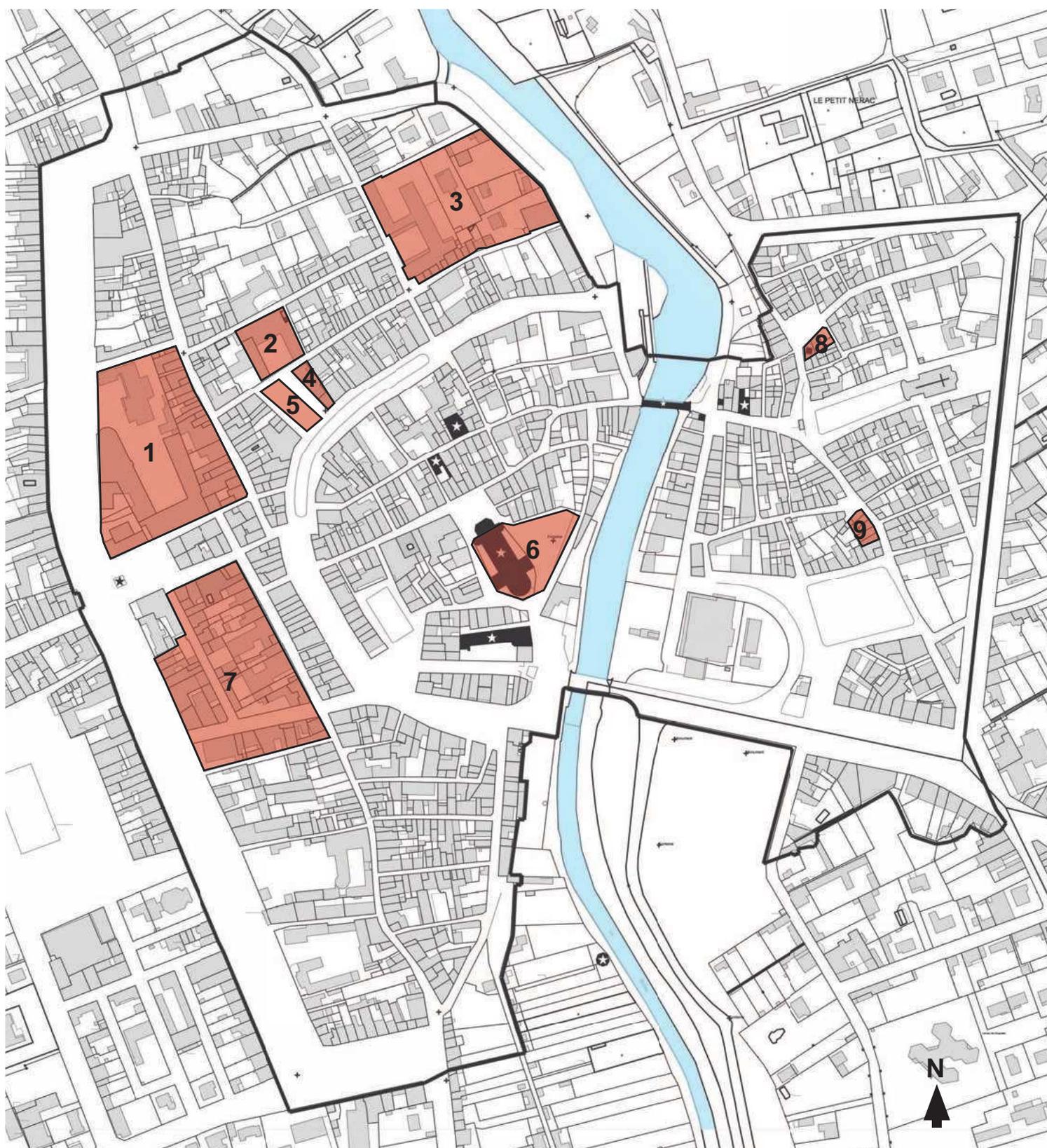
Extrait du plan cadastral de 1813, section U



Plan du château
Origine Inventaire général du patrimoine d'Aquitaine



Carte des emprises des établissements religieux
16e et 18e siècle
Inventaire général



1 - Couvent des Clarisses

2 - Collège

3 - Couvent des Capucins

4 - Maison des Dames de la Foi

5 - Temple (détruit)

6 - Prieuré Saint Nicolas (détruit)

7 - Couvent des frères Mineurs

8 - Maison aux Dîmes de la Commanderie
d'Argentens

9 - Eglise paroissiale Saint germain (détruite)

 emprises des
établissements
religieux

Éléments constitutifs de la forme de la ville Les ouvrages et édifices remarquables

4.2.1.2 LES BÂTIMENTS ET ÉTABLISSEMENTS RELIGIEUX

L'ÉGLISE SAINT-NICOLAS (Classée MH) - 02

Sur le site de l'église actuelle se trouvait, à l'origine, l'église prieurale des Bénédictins de Saint Nicolas qui fut consacrée en 1096.

En 1666, après la vente du prieuré, cette église est devenue une simple église paroissiale. Une légende tenace attribue, vraisemblablement à tort, sa démolition à Jeanne d'Albret. La déshérence de cet édifice relève d'une réalité plus banale, l'absence d'entretien qui aboutit à la chute de l'horloge dans un premier temps pour se poursuivre par celle du clocher en 1698.

Une délibération municipale du 10 janvier 1729 consacre l'état de délabrement de l'église. Cette situation conduira à l'abandon des services religieux à partir de 1749.

En 1757, la décision est prise de rétablir l'église sur son emplacement. Une campagne de fouilles engagée à l'occasion des premiers travaux mettra en évidence des fondations plus grandes que celles de l'ancienne église. Celles-ci correspondent paradoxalement au plan envisagé par l'intendant Tourny.

La première pierre sera posée le 27 juin 1758 sous l'administration de Benjamin de Mazelières maire de Nérac. La direction du chantier est confiée à M. Jourdain, ingénieur à Bordeaux. L'intendant Charles-Robert Boutin successeur de Tourny à la tête de la généralité de Bordeaux demandera de nouveaux plans à l'architecte parisien Barreau de Chefdeville. Il souhaitera inscrire cette reconstruction dans un ambitieux projet d'embellissement de la ville associant à une place monumentale église, hôtel de ville, palais de Justice et constructions d'immeubles neufs faisant décor. A partir de 1762, Jean Sauvageot sera désigné par Barreau de Chefdeville pour assurer la conduite

Carte postale, médiathèque, «Nérac (L et G) 6 -L'église» Cliché CIM, album 1 planche 29-1329 RG



Éléments constitutifs de la forme de la ville Les ouvrages et édifices remarquables

des travaux. Après la mort de Barreau de Chefdeville en 1765, Oudot de Maclaurin, architecte de Saint-Sulpice après la mort de Giovanni Niccolo Servandoni, prendra la suite du projet en 1771 après quatre ans d'interruption. Les travaux s'achèveront en 1787.

Leur exécution subira de nombreuses vicissitudes liées, pour l'essentiel, aux difficultés financières engendrées par leur réalisation. Néanmoins, l'église sera livrée au culte en 1787 sans que le projet ne soit totalement abouti (absence de clocher et simple ébauche des chapiteaux intérieurs).

En 1855, Monsieur de Vivie, curé de Nérac, lancera les travaux nécessaires au parachèvement de l'édifice portant, notamment, sur diverses interventions :

- édification des campaniles en 1855,
- travaux de peinture intérieure en 1856 (fresques de Gustave Lassale – Bordes),
- pose de différentes verrières et vitraux de Joseph Villet de 1856 à 1858.

Les travaux seront réalisés sous la direction de Taillarda fils qui suivra le dossier établi au XVIIIème siècle. La finition des chapiteaux intérieurs sera réalisée par Vincent Saint-Sébastien sculpteur à Bordeaux.

Caractéristiques générales de l'édifice

L'église construite en pierre de taille est édifiée sur la base d'un plan en croix latine. La nef est voutée en berceau fractionné, éclairée par de hautes fenêtres cintrées décorées de pilastres à chapiteaux corinthiens. Deux petites chapelles éclairées par trois petites baies en demi cercle forment les bras du transept.

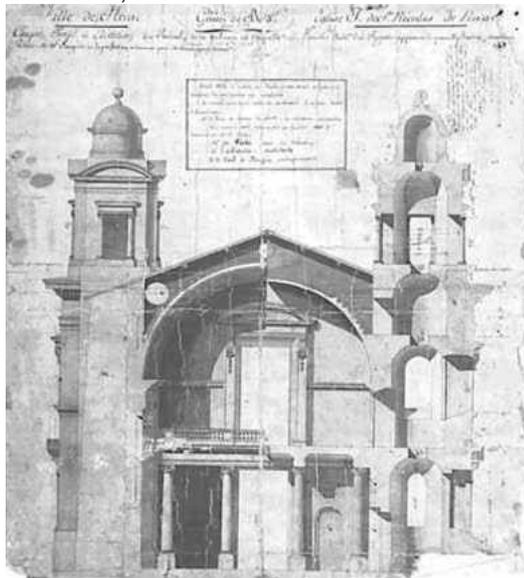
Le chœur arrondi est rythmé par des pilastres à chapiteaux corinthiens.

La façade comprend un avant-corps s'élevant sur deux étages composé de quatre pilastres cannelés d'ordre colossal à chapiteaux ioniques supportant un entablement couronné par un fronton.

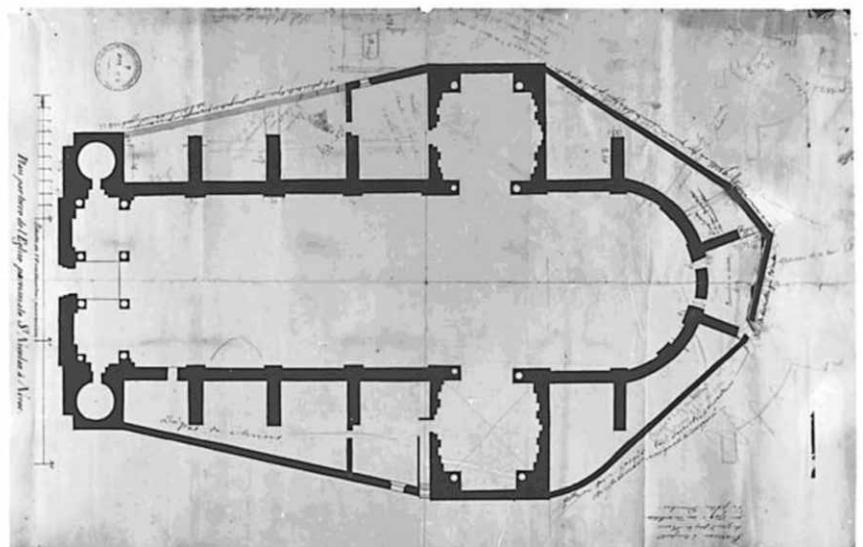
Des baies sont établies sur deux niveaux de chaque côté de l'avant-corps central. Elles sont cintrées et surmontées de frontons triangulaires au premier niveau, droites et couvertes d'une corniche évoquant les entablements antiques au deuxième niveau. A chaque angle se dresse une tour clocher percée sur les quatre faces de baies rectangulaires.

L'aspect général de l'édifice et son écriture architecturale se situent, pour l'essentiel, dans le registre en vogue au XVIIIème siècle.

Coupe, profil et élévation. projet, lavis encre 15 octobre 1761 juin 1771 Projet repris par Taillarda architecte, Juillet 1855 - avril 1856 - Fond Mérimée



Plan - Fond Mérimée



Éléments constitutifs de la forme de la ville Les ouvrages et édifices remarquables

L'ÉGLISE PAROISSIALE NOTRE-DAME - 03

PSMV : immeuble protégé (remarquable)

Il existait, durant la période médiévale, une église dédiée à Saint Martial selon Faugères Dubourg ou à Saint-Marc selon G. Caillau.

Cette église, attestée dans les comptes de subsides en 1326, se situait sur l'emplacement de l'église actuelle dédiée à Notre-Dame. La raison de sa disparition varient selon les auteurs :

- démolition effectuée en 1562 par les Protestants dans le cadre des guerres de religion,
- démolition résultant de sa vétusté qui aurait provoqué son écroulement en 1749.

L'église actuelle a été édifiée en 1868 à l'initiation de M. de Vivie curé de Nérac. Les plans ont été établis par J. Verdier architecte de l'arrondissement de Nérac et inspecteur diocésain. Il intervendra, à Nérac, sur deux autres projets :

- la construction de la prison,
- l'escalier monumental du château.

L'église Notre-Dame est organisée sur le principe d'un plan en croix latine. Elle comprend un vaisseau unique à voûtes d'ogive.

Eglise paroissiale
Notre Dame
Place St Marc
19e s.



Eglise paroissiale
Notre Dame
Cartes postales,
médiathèque



Éléments constitutifs de la forme de la ville Les ouvrages et édifices remarquables

Les établissements conventuels

La ville de Nérac a connu quatre installations religieuses différentes. Elles ont eu des durées de vie et des fortunes très diverses. Néanmoins, pendant une courte période, la deuxième partie du XVIIIème siècle ; elles ont été présentes simultanément.

LE COUVENT DES FRÈRES MINEURS DE SAINT-FRANÇOIS DIT COUVENT DES CORDELIERS - 04

C'est l'établissement le plus ancien. Il fut fondé entre la fin du XIIIème siècle et le début du XIVème siècle. Un testament de la veuve de François d'Albret, établi en 1327, le mentionne expressément. Pontonx de Xaintrailles se fit enterrer dans ce monastère.

Le couvent s'étendait sur un périmètre délimité par les Allées d'Albret à l'Ouest, la rue Gambetta à l'Est, la rue du Marcadieu au Nord et la rue des Cordeliers au Sud.

Ce couvent fut démoli par des incendies à diverses reprises durant les guerres de religion et, notamment, en 1501, 1568 et 1574. Seules paraissent subsister des caves voûtées correspondant à cette période. Il semble que les Cordeliers aient déjà quitté leur couvent dès l'année 1561. Selon J.F. Samazeuilh, Jeanne d'Albret aurait, cette année-là, donné le couvent vide de ses occupants aux ministres de l'Eglise Réformée pour y fonder un collège.

Ce n'est que dans le premier quart du XVIIème siècle que les moines rentrent de nouveau en possession de l'emplacement du couvent. A partir de 1749, l'église du couvent servira d'église paroissiale en remplacement de l'ancienne église Saint Nicolas menaçant ruine et, donc, impropre à la célébration du culte. Quelques vestiges en cœur d'îlot datent de cette seconde installation. Ils sont constitués de quelques éléments de cloître et d'un corps de bâtiment.

Le couvent sera vendu en 17 lots pendant la Révolution. Des maisons et magasins seront réalisés dans une partie de son emprise rue Gambetta.

Le percement de la rue Dubourg traversera son emprise sur une direction Nord – Sud et deux îlots bâtis seront organisés de part et d'autre.

Éléments constitutifs de la forme de la ville Les ouvrages et édifices remarquables

LE COUVENT DES CLARISSES - 05

AB-02-626

PSMV : immeuble protégé (remarquable)

Selon Villeneuve de Bargemont, le couvent des Dames de Sainte-Claire fut fondé par Bernard Aiz V d'Albret (1295-1359). J.F. Samazeuilh signale qu'en 1357 Bernard sire d'Albret de concert avec sa femme Marthe d'Armagnac dote le couvent de Sainte Claire de Nérac d'une rente s'élevant à 500 livres. Bernard Armanieu assignera cette rente sur le domaine de Casteljaloux et Alain d'Albret cédera au monastère un domaine dit de Larroué dans la juridiction de Pey-Fort-Eguille.

Au XVIème siècle, l'emprise du monastère était délimitée par les Allées d'Albret à l'Ouest, la rue Fontindelle à l'Est, la rue des Portanets au Nord et la rue Sainte Claire au Sud.

Au début de la troisième guerre de religion en octobre 1569, les soldats de Montgomery semblent avoir fait de grands ravages à Nérac, notamment dans le monastère de Sainte Claire. Il fut ensuite, de nouveau, endommagé en 1572 et 1621 lors du siège de Nérac. En 1623, un arrêt du parlement de Bordeaux oblige la ville de Nérac à verser 8000 livres pour la reconstruction du couvent. Cette reconstruction se réalisera sur un périmètre plus restreint

Dans la même période, les Cordeliers bénéficiant des largesses de Louis XIII rétablissent leur couvent. La façade donnant sur la rue Sainte Claire a été élevée à cette époque. Mais, compte tenu des ressources limitées, la reconstruction s'y est réalisée, du moins le semble-t-il, plus modeste que dans la période antérieure.

Le monastère fera l'objet de plusieurs installations qui occuperont des parties des bâtiments :

- l'hospice en 1795,
- la gendarmerie à partir de 1799 et reconstruite en 1847,
- le temple en 1808 s'installera dans la chapelle.

A partir de 1822, l'hospice confié aux Sœurs de la Congrégation sera régulièrement agrandi et finira par rentrer en possession de la chapelle en 1845. Ce bâtiment est aujourd'hui utilisé par diverses associations .

Elévations rue Sainte Claire



Éléments constitutifs de la forme de la ville Les ouvrages et édifices remarquables

LE COUVENT DES CAPUCINS - 05

AC-04-1038

PSMV : immeuble protégé (remarquable, clocher 17e s.)

Il fut fondé en 1620 par le Cardinal de Richelieu et complété par une bibliothèque au XVIIIème siècle. Ce couvent s'inscrit dans un espace délimité à l'Ouest par la rue Baudy, à l'Est par le quai de Lusignan, au Nord par la rue des Remparts et au Sud par la rue des Capucins.

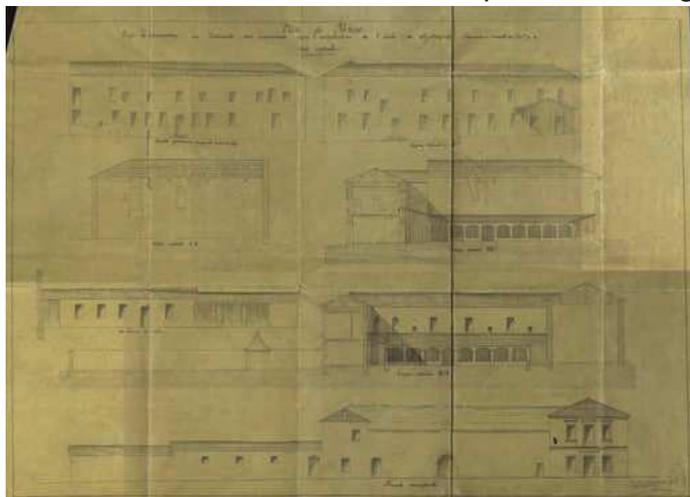
Les bâtiments entourent un cloître et s'appuient sur l'actuelle rue Baudy. Cet ensemble conventuel fut divisé en 6 lots et mis en vente en 1792.

A partir de cette date, les bâtiments connurent de nombreuses évolutions. Au début du XIXème siècle, ils abritent une manufacture de toiles peintes et une école secondaire. La chapelle détruite par un incendie en 1834 fut occupée par un théâtre. Il n'en subsiste aujourd'hui que le clocher.

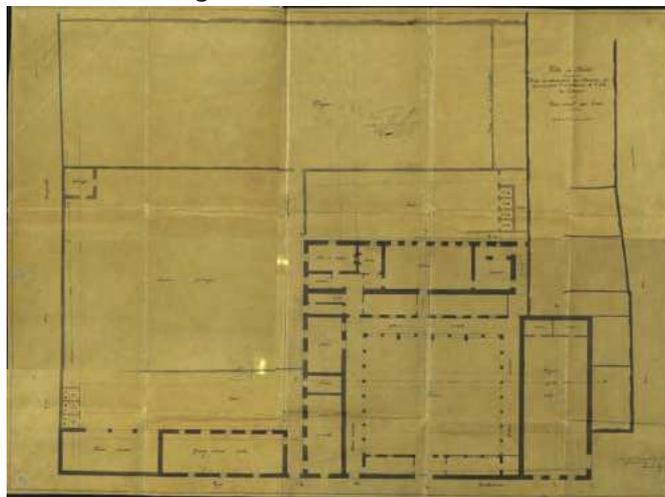
Une partie des bâtiments fut achetée par la municipalité en 1841 pour y installer une école donnée aux frères de la Doctrine Chrétienne en 1851. Puis, des plans successifs furent établis pour y installer une école de garçons en 1882, une école des filles en 1883 et une école primaire supérieure en 1897.

Des interventions successives au XIXème et XXème siècles ont occupé l'espace du jardin et remanié les logements donnant sur la rue Baudy.

Les bâtiments actuels correspondent à la dernière étape d'agrandissement réalisée en 1932. L'architecture d'origine a été largement modifiée par ces diverses interventions. L'emprise du cloître correspond à la cour desservie par la rue Baudy, ainsi que les emprises des bâtiments la bordant au Nord et au Sud correspondant à l'organisation d'origine.



Archives Départementales du Lot et Garonne
Clocher



Elévations rue François Baudy



Éléments constitutifs de la forme de la ville Les ouvrages et édifices remarquables

COUVENT DES NOUVELLES CATHOLIQUES DIT COUVENT DES DAMES DE LA FOI - 07 PSMV : immeuble protégé (intéressant)

La création du couvent est établie en 1698. Il sera destiné, selon la finalité de la « Compagnie » des Dames de la Foi à l'éducation des jeunes filles des nouveaux convertis, c'est-à-dire des anciens protestants.

Etabli dans un premier temps dans l'hôtel Labroue, ancien hôtel de l'écuyer d'Henri de Navarre, l'établissement déménagera place A. Briand en 1753 après construction d'un nouveau bâtiment. Celui-ci constitue une des façades de la place résultant de la destruction du temple en 1682.

A la suite de la Révolution, l'établissement sera divisé en 3 lots pour être vendus en 1807. Le tribunal et la mairie en occuperont une partie avant de s'installer dans l'ancien collège situé à proximité.

Elévations place Aristide Brian



Éléments constitutifs de la forme de la ville Les ouvrages et édifices remarquables

4.2.1.3 LES ÉDIFICES PUBLICS

LE CENTRE HAUSSMANN - 08

AC-05-638

PSMV : immeuble protégé (remarquable, tour d'escalier en demi vis)

Cet édifice est, aujourd'hui, le siège d'un ensemble de fonctions administratives, telles que notamment la caisse d'allocations familiales (CAF), la caisse primaire d'assurance maladie (CPAM), la mission locale, etc.

Depuis la réalisation de la place Aristide Briand, cet immeuble en constitue le front de place. Toutefois, sa réalisation lui est antérieure. Sa fondation en 1578 et son ouverture en 1588 le destinent à être un collège. Ce collège fondé à l'origine par Labroue maître d'hôtel d'Henri d'Albret verra sa fondation confirmée par Henri IV qui en confie l'administration aux Consuls de Nérac.

En 1635, Louis XIII le donne aux Pères de la Doctrine Chrétienne qui s'y installent à partir de 1637 et le garderont jusqu'à la Révolution.

Le corps du bâtiment principal et les deux tours datent de l'époque de la fondation du collège (1588). La tour Nord Est plus tardive fut édifiée en 1778.

Les bâtiments sont devenus propriété publique à la Révolution.

- La chapelle et la sacristie situées dans l'aile Ouest deviendront un théâtre.
- A partir de 1811 et jusqu'en 1872, la mairie qui était alors située rue de l'Ecole dans le quartier des Embarrats s'y transportera et s'installera dans l'aile Ouest reconstruite au milieu du XIX^{ème} siècle.
- La sous-préfecture s'installera dans le bâtiment central
- Le tribunal civil, qui avait été installé à sa création dans la maison des Dames de la Foi, occupera à partir de 1811 l'aile orientale.

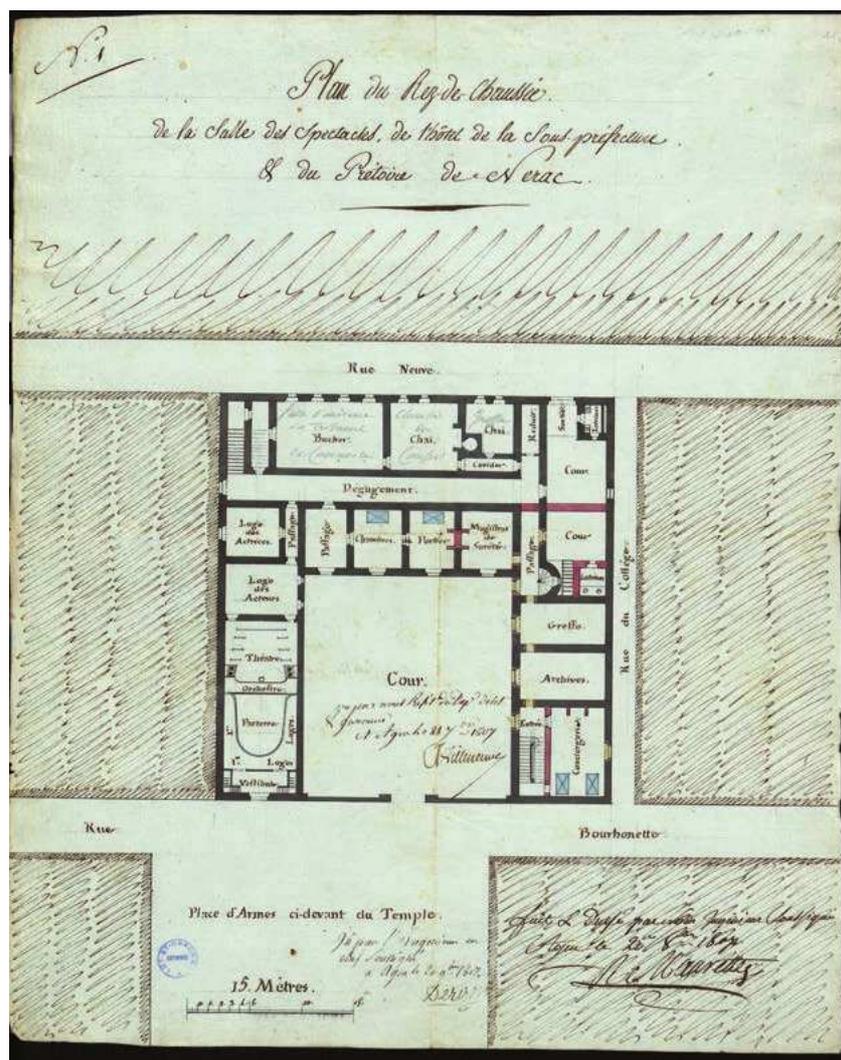
Ces installations se sont accompagnées de nombreuses modifications ayant largement transformé l'édifice d'origine :

- remaniement des ailes Nord et est,
- modifications des ouvertures et des toitures,
- suppression des lucarnes,
- remplacement de l'horloge en 1832.

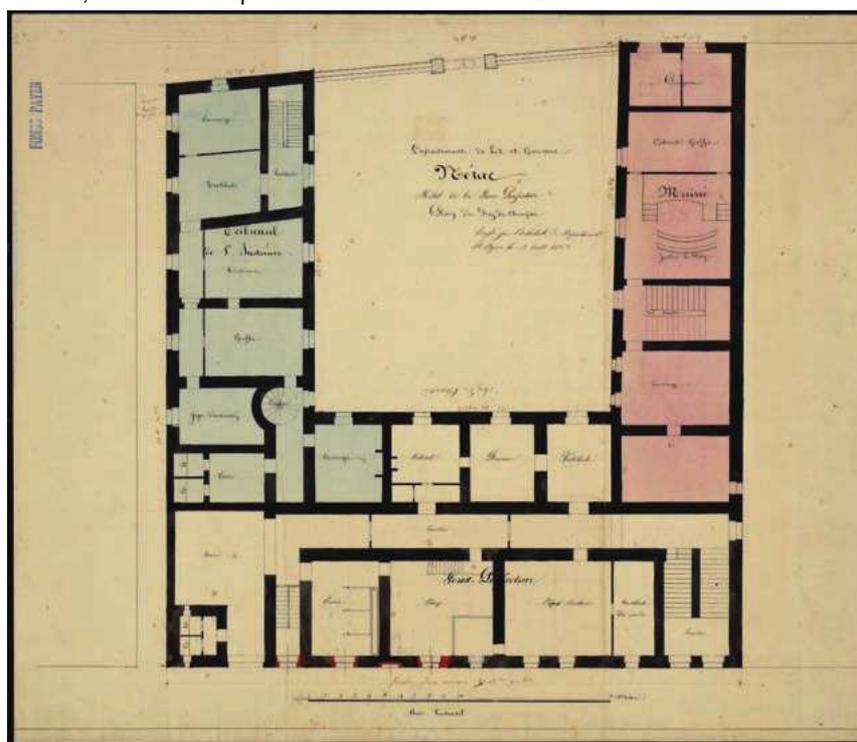
Centre Haussman
10, place A. Brian



Éléments constitutifs de la forme de la ville Les ouvrages et édifices remarquables



Plans , Archives Départementales du Lot et Garonne



Éléments constitutifs de la forme de la ville Les ouvrages et édifices remarquables

Les hôtels de ville

L'ANCIENNE MAIRIE (ISMH) - 09

Les fonctions municipales ont été accueillies dans différents bâtiments selon les époques.

Le premier Hôtel de ville (maison commune) (Inscrit MH) se situe au XII^{ème} siècle rue de l'Ecole dans le quartier des Embarrats organisé à l'intérieur de la première enceinte. Celui-ci sera quasiment détruit en 1611 par un incendie qui ravagea murs et planchers, brûla la plus grande partie des archives et se propagea à plusieurs immeubles voisins. Il fut, néanmoins, reconstruit immédiatement.

La façade actuelle, organisée sur deux niveaux, se caractérise par un portail avec pilastres cannelés et fronton brisé, elle est surmontée par un clocheton.

En 1792, la municipalité de Nérac quitte cet établissement le jugeant « malsain et d'un difficile abord » et s'installe dans le corps principal de l'ancien collège, actuel Centre Haussmann. L'ancien hôtel de ville fut mis en vente en 1804 et servira d'écurie durant le XIX^{ème} siècle.



AC-14-988 rue de l'Ecole -
Ancienne mairie

Éléments constitutifs de la forme de la ville Les ouvrages et édifices remarquables

LE DEUXIÈME HÔTEL DE VILLE - 10

AC-26-406

PSMV : immeuble protégé (remarquable)

En 1872, la municipalité décide d'investir un hôtel du XVIIème situé entre la rue Armand Fallières et la place du Général de Gaulle et organisé entre cour et jardin. C'est la situation qu'elle occupe encore aujourd'hui.

Le bâtiment fut restauré en 1906 par l'architecte Lerou. Ces aménagements ont conduit à faire de la façade sur jardin la façade principale en la mettant en scène avec la création de la place du Général de Gaulle réalisé sur l'emprise du jardin.

Le bâtiment a subi de nombreuses modification. A l'origine il comprenait deux corps de bâtiments :

- un corps central, rez-de-chaussée et étage, desservi côté Nord par un portail rue A. Fallières donnant accès à une cour et s'ouvrant côté Sud sur un jardin ;
- une aile côté Ouest longeant le jardin. Cette aile sera détruite lors du réaménagement du bâtiment et la façade côté place sera remaniée, notamment dans l'angle Sud-ouest.

A partir de 1980, l'ensemble de l'îlot attenant à la mairie sera annexé par celle-ci pour y développer l'installation de différents services.

Carte postale, médiathèque, «Nerac (L et G) - Nouvelle place et mairie» Cliché CIM - album 1 planche 27-1340 RG



Mairie
Place du Général de Gaulle



Éléments constitutifs de la forme de la ville Les ouvrages et édifices remarquables

LES HALLES (aujourd'hui disparues)

Une importante halle fut construite durant le règne d'Antoine de Bourbon, cours Romas, sur l'emplacement des anciens remparts.

Cette halle occupait la majorité de l'emprise du cours. Il s'y tenait le marché quotidien. Constituée de trente gros piliers en bois répartis sur trois lignes, elle était considérée comme une des plus vaste de France. Elle fut démolie en 1870.

En 1903, une nouvelle halle fut édifée, place du Général de Gaulle, selon les plans de l'ingénieur Alexandre Dumez. Cet édifice était réalisé sur la base d'une charpente et ossature métallique avec couverture sous forme de toit en pavillon en verre. Malgré une tentative de reprise des poteaux en sous œuvre en 1950, elle fut démolie en 1953.

Carte postale, médiathèque, «135 - Nerac (L et G) - la halle et le théâtre



Éléments constitutifs de la forme de la ville Les ouvrages et édifices remarquables

4.2.1.4 LES PONTS

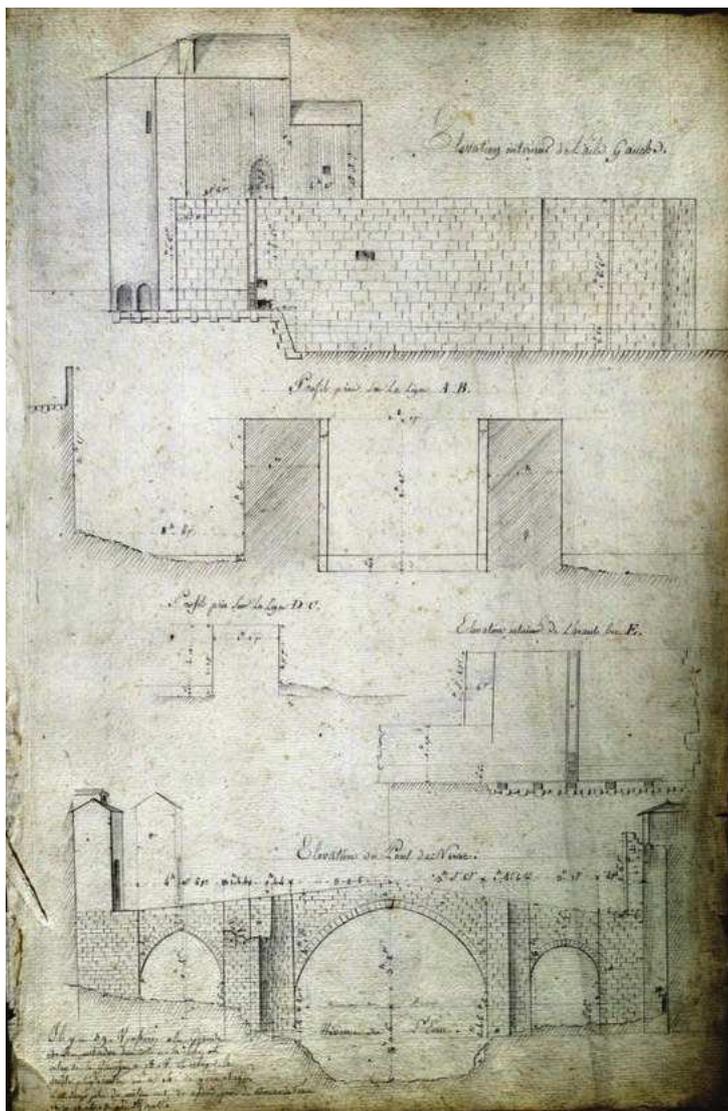
LE PONT VIEUX (Classé MH) - 11

J.F. Samazeuilh fait remonter sa construction à la période médiévale en l'associant quasiment à la fondation de la ville. Ce pont était jusqu'au XIX^{ème} siècle le seul à assurer l'accès au Grand Nérac et organiser sa liaison avec le Petit Nérac. A l'origine, il existait une porte de chaque côté qui commandait les accès. La trace de la porte rive droite qui était accompagnée d'un pavillon servant de magasin à poudre figure encore sur un dessin de 1836.

Ce pont repose sur trois arches et dispose de refuges dans le prolongement des quatre piles à bec. Cet ouvrage préoccupa régulièrement les jurats de la ville comme en témoignent les différentes délibérations :

- réfection liée à l'ouverture d'une grande brèche en 1680,
- intervention d'ingénieur en 1699 et 1702,
- réparation des piliers et arceaux en 1705,
- réfection de l'arche centrale au XIX^{ème} siècle.





Éléments constitutifs de la forme de la ville Les ouvrages et édifices remarquables

Plans du pont, Archives
Départementales du
Lot et Garonne

«Restauration du port de Nérac, dessin aquarellé,
par Laffore, ingénieur en chef des Ponts et
Chaussées, 1833 - Archives Départementales du
Lot et Garonne

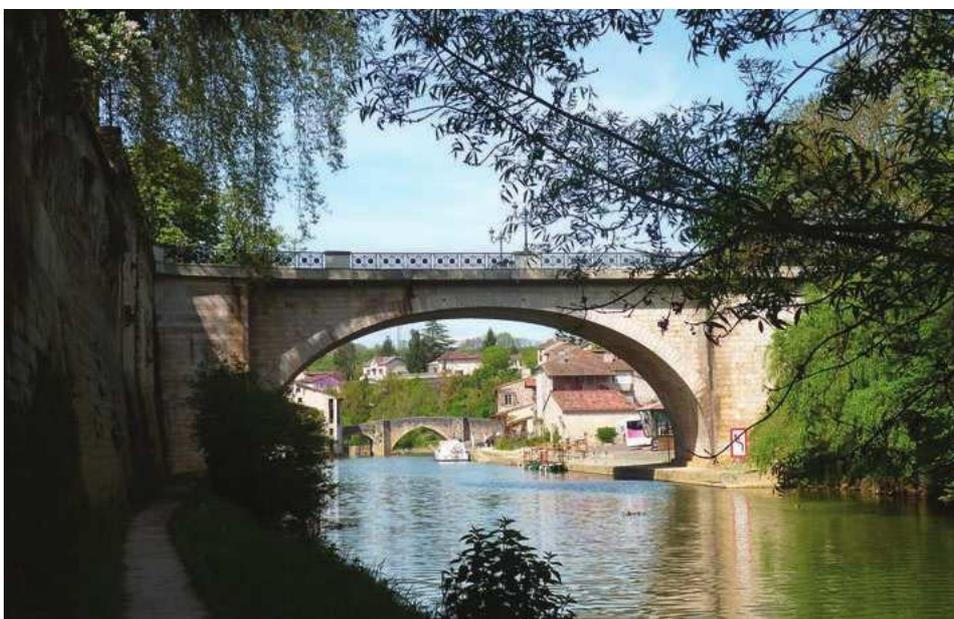


Éléments constitutifs de la forme de la ville Les ouvrages et édifices remarquables

LE PONT NEUF - 12

Il existait, au droit du château, un ancien pont sur la Baïse reliant le Parc de la garenne au Château. En 1832, sous l'administration du sous-préfet Haussmann, fut créée la route départementale reliant Agen à Eauze qui traverse Nérac. Cet aménagement a entraîné le remplacement du vieux pont donnant accès au château. Celui-ci s'inscrira dans un plan d'aménagement dont le projet sera confié en 1833 à Laffore ingénieur des Ponts et Chaussées. La construction sera réalisée par l'ingénieur Taillarda et s'achèvera en 1837.

Ce pont sera constitué d'une seule arche de 27 mètres d'ouverture. La tête de pont sera accompagnée de remblai et réduira le parc de la Garenne sur sa limite Nord jouxtant le Petit Nérac. Le secteur fera l'objet d'aménagement pour y établir un quai associé à des projets d'entrepôts. Cette intervention s'inscrit dans le cadre des travaux sur la Baïse engagé en 1840 pour la rendre navigable jusqu'à Condom.



Éléments constitutifs de la forme de la ville Les ouvrages et édifices remarquables

4.2.1.5 LES QUAIS DE LA BAÏSE - 13

Au-delà de son rôle, dans l'organisation et la forme de la ville, de composante du site naturel et du paysage urbain, la Baïse constitue de plus depuis longtemps un espace économique majeur dans la vie locale..

Dès le XVIème siècle, des travaux furent entrepris pour la rendre navigable jusqu'à sa jonction avec la Garonne. Cet effort se poursuivit en 1840 avec l'aménagement de la section comprise entre Condom et Nérac.

Outre la navigation, la rivière fut exploitée pour d'autres activités économiques telles que la fabrication de la farine et les tanneries. Chacune de ces fonctions, aujourd'hui disparues, a laissé, néanmoins, de nombreux témoignages qui constituent, sur chacune des deux rives, un paysage urbain singulier. Trois entités caractéristiques peuvent être identifiées.

• L'ensemble des tanneries

Il se développe sur la section comprise entre le Pont Vieux et le Pont Neuf sur les deux rives de la Baïse. En 1741, on comptait 8 tanneries, 4 en 1763 et 6 en 1811.

Celles installées rive droite, côté Petit Nérac, utilisaient l'eau de la fontaine Saint Germain reconnue pour ses qualités. Leur soubassement en pierre et leurs galeries en bois en débord, nécessaires au séchage constituent un paysage très pittoresque et très particulier. Cette architecture, bien que passablement altérée dans le cadre des transformations réalisées pour l'accueil de nouvelles fonctions telles que logements et hôtellerie demeure toutefois très présente.

Dans cet ensemble, plusieurs bâtiments sont, notamment, représentatifs de cette architecture réalisée entre la fin du XVIIIème et le début du XIXème siècle. C'est, notamment, le cas sur la rive droite (Petit Nérac) de l'ensemble compris entre la rue Sédrerie et le quai de la Baïse.

De même, sur la rive gauche, c'est le cas de la plupart des bâtiments s'appuyant sur le soubassement d'édifices antérieurs et, vraisemblablement, sur les fondations de l'ancien rempart. Sur ce secteur, il convient de signaler plus particulièrement l'ensemble situé à l'angle de la rue Puzoque et du quai de la Baïse au débouché du Pont Vieux.



Éléments constitutifs de la forme de la ville Les ouvrages et édifices remarquables



• Le quai de Lusignan

Cette section en aval du Pont Vieux, construite simplement sur la rive droite, se caractérise par la présence d'entrepôts commerciaux du XIX^{ème} siècle liés à la navigation. C'est, notamment, le cas du n°3. Les numéros 11 et 13 s'inscrivent dans la même logique. Ils résultent de la vente du couvent des Capucins dont ils occupent les parcelles en rive du quai.



Éléments constitutifs de la forme de la ville Les ouvrages et édifices remarquables

• Le moulin

Il s'associe à l'activité économique initialement liée à la Baïse, la fabrication des farines constituant durant une longue période une ressource financière importante. Cet édifice est attesté en 1262.

Propriété du prieuré de Saint Nicolas, il sera reconstruit en 1320. Partagé en 1682 entre le duc de Bouillon et Pierre de Brissac, il finira par revenir en totalité à ce dernier. Après la Révolution, il restera propriété de cette famille jusqu'en 1840. Il sera géré par ses propriétaires successifs et cessera son activité au début du XX^{ème} siècle.

Ce bâtiment a toujours été destiné à la fabrication des farines depuis la mouture jusqu'aux ateliers d'ensachage où elles étaient conditionnées en barils. L'installation comprenait en outre des bluteries et des magasins de stockage.



Éléments constitutifs de la forme de la ville
Les ouvrages et édifices remarquables



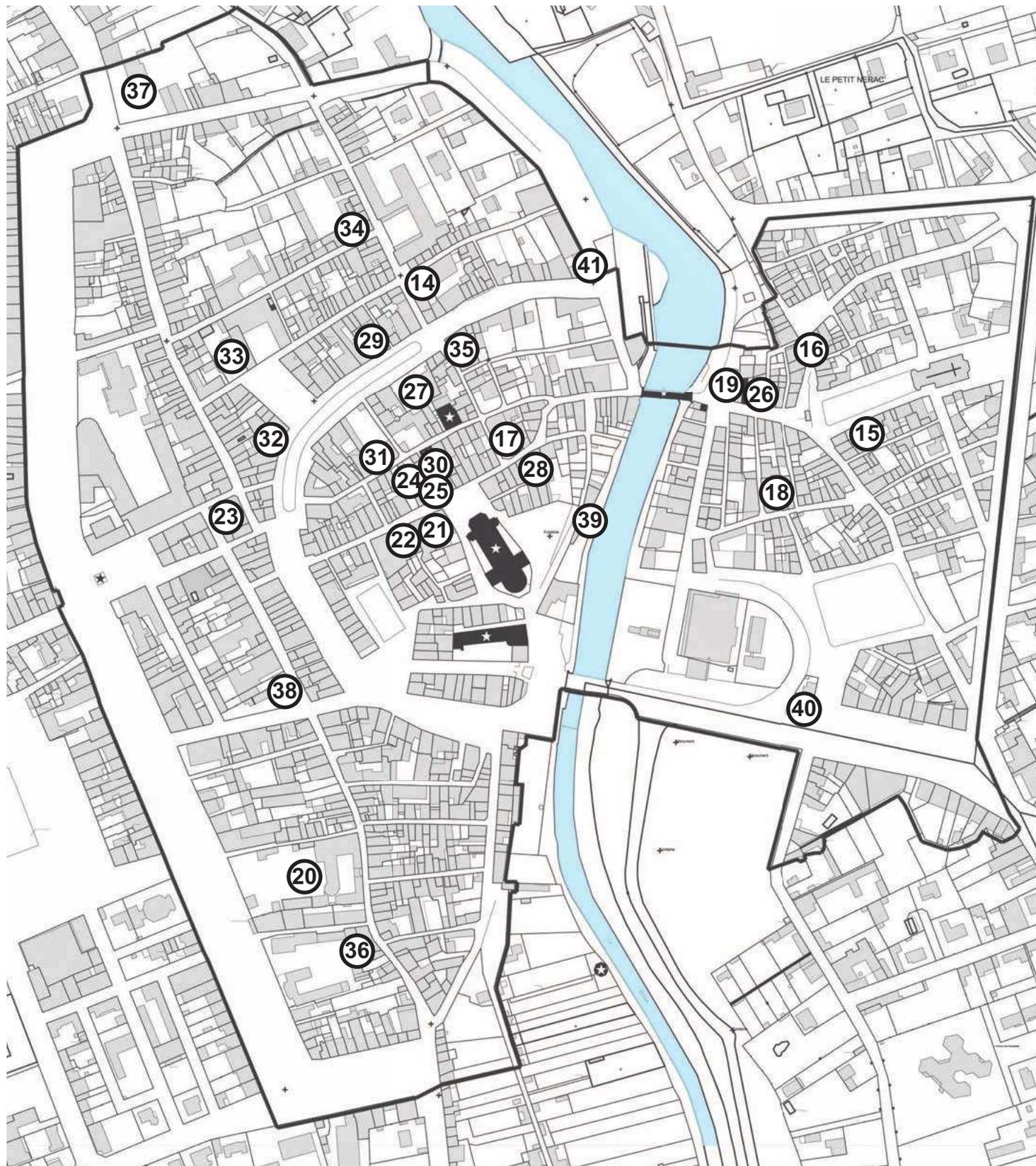
La maison des Eclusiers

**Éléments constitutifs de la forme de la ville
Les ouvrages et édifices remarquables****4.2.2 LES MAISONS ET HOTELS PARTICULIERS**

- 14 - Maison des Portugais, AC-11-575
- 15 - Maison , place St Marc AC-56-221
- 16 - Maison des Dimes AC-41-126
- 17 - Hôtel de Brazalem, AC-22-458
- 18 - Maison rue Soulac AC-51-304
- 19 - Maison, jardin du Foulon AC-28-41
- 20 - Hôtel de Birac, AH-09-932
- 21 - Maison,3 rue Armand Fallières AC-27-425
- 22 - Hôtel d'Aux, AC-27-410
- 23 - Hôtel Labroué, 100 rue Gambetta AB-04-190
- 24 - hôtel particulier, 23 rue de l'Ecole AC-20-1023
- 25 - Maison des Conférences, rue des Conférences AC-21-918
- 26 - Maison de Sully, rue Sully AC-38-44
- 27 - Hôtel des Présidents, 5 allée du Centre AC-14-989
- 28 -Maison, 25 rue Pusoque, AC-28-874
- 29 - Hôtel particulier, allée du Centre, AC-09-582
- 30 - Hôtel de Pedesclaux, rue de l'école AC-20-472
- 31 - Hôtel particulier, rue du Prince, AC-13-506
- 32 - La maison Créon, 22 allée du Centre AC-07-615
- 33 - Hôtel particulier, Place Aristide Brian, AC-05-636
- 34 - Hôtel particulier, rue E. Fréchou, AC-02-706
- 35 - Immeuble, Cours V. Hugo, AC-15-541
- 36 - Maison, 17 rue Gambetta, AH-10-826
- 37 - La sous-préfecture, 2 av. du maréchal Foch AC-01-773
- 38 - Immeuble, 8, rue Lafayette, AH-02-395
- 39 - Les tanneries, 4 rue du Prieuré, AC-29-851/365
- 40 - L'octroi, av. du Mal de Lattres de Tassigny AC-67-285
- 41 - La maison - des Eclusiers, quai de Lusignan AC-12-553

Éléments constitutifs de la forme de la ville
Les ouvrages et édifices remarquables

LES MAISONS ET HOTELS PARTICULIERS
Plan de localisation



Éléments constitutifs de la forme de la ville Les ouvrages et édifices remarquables

Bien que la plupart des immeubles aient été plus ou moins transformés, voire altérés dans le temps, la ville de NÉRAC conserve, néanmoins, un ensemble d'immeubles représentatifs du lustre passé de la cité.

La période concernant les 16^{ème} et 17^{ème} siècles correspond à la période de développement et transformation importante de Nérac :

- l'Albret érigé en Duché dont Nérac est la capitale,
- la phase de la recomposition urbaine et développement d'activités économiques.



14 La Maison des Portugais, 14^{ème} siècle

7, rue des Capucins - AC-11-575

PSMV : immeuble protégé (exceptionnel)

Cet édifice est situé dans l'extension de la ville, entre première et deuxième enceinte, qui a été engagée en 1310 et favorisera l'arrivée de nouvelles constructions. Cet immeuble a largement été remanié aux 19^e et 20^e siècles. Il constitue, néanmoins une trace non négligeable de l'architecture civile médiévale dont il ne reste que peu d'éléments à Nérac.

De forme rectangulaire ramassée (7m x 8,5m), cette maison s'organise sur trois niveaux :

- un rez-de-chaussée, largement dégagé et destiné à une activité, comprenant en son centre un pilier en bois soutenant le solivage du plafond
- deux étages plutôt destinés à l'habitation.

La maçonnerie de certaines parties de l'édifice et des baies du second étage constituent des vestiges permettant de situer l'édifice dans la chronologie de la ville.

Elle est réalisée en appareil régulier de moellons calcaire.

Des vestiges médiévaux , arcade en RDC, porte en arc brisé au sud, fenêtres géminées, etc. sont encore apparents.



15 Maison, 13/14^e S.

6, Place Saint Marc - AC-56-221

PSMV : immeuble protégé en totalité (remarquable, porte en tiers-point)

Édifice à deux niveaux,

le RDC est composé d'une maçonnerie en blocs de calcaire équarri et d'une porte à arc en tiers point datant du 13/14^{ème} siècle.

Ce niveau (atelier ou ouvrier) est surmonté d'un pan de bois en aplomb du RDC, avec une croisée à meneau bois ,éclairant la salle du 1^{er} étage . Le pan de bois est installé au 15/16^{ème} s.

Intérieur non visité

Éléments constitutifs de la forme de la ville Les ouvrages et édifices remarquables

16 Maison des Dîmes, dite le Chai d' Argentens, 14/15e s.

10, rue Gaujac AC-41-126

PSMV : immeuble protégé (exceptionnel)

Le mur pignon de la façade sur rue possède en partie haute, une croisée en pierre surmontée d'un cartouche sur lequel figure une croix de malte, et deux fenêtres à traverses remaniées. Les encadrements sont ornés de moulures croisées et complétés d'appui individuel.



17 Hôtel de Brazalem, 1ère moitié du 16e s

22, rue Puzoque AC-22-458

PSMV : immeuble protégé (remarquable, tour polygonale)

Il ne subsiste de la construction du 16e s. que la tour d'escalier polygonale et des vestiges du cops de logis, présence de fenêtres à croisée moulurée sur les façades.

Les constructions sont organisés autours une cour close.



18 Maison, 15e 16e s.

rue Soulac AC-51-304

PSMV : immeuble protégé (intéressant)

Cet immeuble constitué d'une architecture en pan de bois, est un exemple d'habitation modeste, polyvalente, réunissant le lieu de travail au RDC (commerce ou artisanat) et le logement à l'étage.

Le plan est rectangulaire avec une faible emprise au sol, Le bâtiment est à 2 niveaux plus un niveau de combles.

La façade sur rue est composée d'un RDC maçonné en blocs de calcaire. Le premier étage est composé d'un pan de bois dont l'encorbellement à disparu. La structure bois inclut une 1/2 croisée bois et appui mouluré. L'encorbellement des combles a aussi disparu, le remplissage du pan de bois est en torchis, l'avant toit débordant.



Éléments constitutifs de la forme de la ville

Les ouvrages et édifices remarquables



19 Maison Jardin du Foulon, 15e 16e s.

AC-38-41

PSMV : immeuble protégé (exceptionnel)

Cette maison située en bord de Baïse est représentative de l'architecture en pans de bois caractéristique de cette période à Nérac.

L'encorbellement important est soutenu par une série d'aisseliers sur la façade latérale. La structure en pan de bois de la façade sur rue est composée de potelets verticaux et en écharpes sur encorbellement de solives (croix de St André sur rue Sully). Le remplissage est en torchis.



20 Hôtel de Birac (15-16ème siècle)

21, rue Gambetta - AH-09-932

PSMV : immeuble protégé (remarquable, Charpente et tour 15/16eme S.)

Il a été édifié sur l'emprise d'une maison accompagnée d'un jardin en limite de la seconde enceinte près de la Porte de Condom. J. Clémens fait remonter la construction à une période comprise entre 1320 et 1440, date à laquelle Bernard de Lorel, seigneur de Birac, l'acquiert. La réalisation de l'hôtel se fera fin 15ème début 16ème siècle.

Cet hôtel particulier comprend un bâtiment sur cour fermée rue Gambetta et un ancien espace de jardin sur l'arrière, un corps de logis principal composé d'un bâtiment à étage, couvert par un toit à longs pans, accompagné d'une tour à toit conique, les façades ordonnancées présentent frontons et balcons au niveau des travées centrales. Des bâtiments en retour ferment la cour.



21 Immeuble (15-16ème siècle)

3, rue Armand Fallières - AC-27-425

PSMV : immeuble protégé (remarquable, croisée bois avec appui mouluré sur cage d'escalier)

Il s'organise sur une parcelle étroite (5m de large environ) représentative de la trame parcellaire à l'intérieur de la première enceinte.

Il comprend une partie bâtie de 100m² accompagnée d'une petite cour sur plan carré et est constitué de trois niveaux. Un escalier situé au centre assure la desserte des niveaux supérieurs en divisant chaque étage en deux espaces distincts.

Tant la trame que des éléments de structure bois à l'intérieur de l'immeuble plaident pour une construction datant des 15ème-16ème siècles. Cette hypothèse est confortée par la présence côté Ouest d'un mur gouttereau des 15ème-16ème siècles.

A contrario, la façade sur rue a été élevée au 19ème siècle en pierre de taille sur trois niveaux.

Éléments constitutifs de la forme de la ville

Les ouvrages et édifices remarquables



22 - Hôtel d'Aux, 16e s.

7, rue Fallieres AC-27-410

PSMV : immeuble protégé (remarquable, tourelle d'escalier à vis polygonale)

Présence en partie haute de la façade sur la rue Fallieres de fenêtres à croisée pierre avec appui sculpté.



23 Hôtel Labroué (16-17ème siècle)

100, rue Gambetta AB-04-190

PSMV : immeuble protégé (remarquable)

Cet hôtel occupait, à l'origine, la totalité de l'îlot. Selon J. Clémens, il appartenait à l'écuyer d'Henri de Navarre.

Constitué d'un étage avec combles, cet immeuble a fait l'objet de nombreuses transformations, notamment au 19ème siècle lorsque des maisons furent construites sur une partie de l'îlot. Il subsiste, aujourd'hui, deux façades comportant des baies de la fin du 16ème siècle.



24 Hôtel particulier, 17e s.

23, rue de l'École AC-20-1023

PSMV : immeuble protégé (remarquable)

Il comprend une façade d'un corps de logis sur rue avec deux fenêtres à croisée pierre comprenant encadrement mouluré et entablements saillants.

Son parement en moellons pierre est destiné à être enduit.

Éléments constitutifs de la forme de la ville Les ouvrages et édifices remarquables

25 Hôtel dit Maison des conférences (16-17ème siècle) rue des Conférences et rue de l'Ecole (Classé MH)



Cet hôtel fut construit dans la première moitié du 16ème siècle sur l'emplacement de demeures médiévales. Son appellation se réfère aux rencontres à Nérac entre Henri de Navarre et Catherine de Médicis, bien que ceux-ci n'aient, vraisemblablement, pas eu lieu dans cet édifice.

Le bâtiment principal, constitué de trois niveaux, s'organise sur cour. Il comprend un corps de logis et une aile en retour reliée à celui-ci par un élément composé de trois galeries superposées. Un pavillon abritant un escalier, situé dans la cour intérieure, est accolé au corps de logis principal. Des bâtiments secondaires se déploient sur les parcelles voisines.



Néanmoins, la partie la plus remarquable est l'immeuble Renaissance constituant le corps de logis principal présentant une façade sur cour ornée de trois croisées encadrées de pilastres ornés de motifs géométriques.

26 Hôtel dit Maison de Sully (16-17ème siècle) 7, rue de Sully (Inscrit MH)



Cet hôtel fut réalisé à la moitié du 16ème siècle. Son appellation résulte du fait qu'il servit de logement vers 1590 à Maximilien de Béthune, duc de Sully.

L'immeuble se compose de deux corps de logis, séparés par une cour intérieure, réunis par une galerie en bois et desservis par un escalier à vis logé dans une tourelle polygonale. La façade donnant sur la rue de Sully a fait l'objet d'une rénovation au 17ème siècle.

L'ensemble des bâtiments est composé de deux étages intégrant, chacun, une grande salle d'apparat avec plafond à la française et cheminée monumentale, et recouvert d'un toit à larges pans. Le corps d'immeuble arrière, situé entre cour et jardin, comporte quatre niveaux

Éléments constitutifs de la forme de la ville

Les ouvrages et édifices remarquables



27 Hôtel des Présidents (17/18ème siècle)

5, allées du Centre AC-14-989

PSMV : immeuble protégé (remarquable, fenêtres trilobées, fenêtres à croisées, maçonneries du 13/14e s.)

Cet immeuble aurait été construit dans la première moitié du 17ème pour Pierre le Venier président de la Chambre des comptes de Navarre. Il fut détruit par un incendie et rebâti au 20ème siècle.

Il est composé d'un ensemble de bâtiments compris entre la rue de l'Ecole et les allées du Centre. La façade sur les allées qui en constitue, aujourd'hui, la façade principale était à l'origine la façade sur jardin. L'édifice se compose d'un corps de logis, flanqué de deux pavillons en retour, avec rez-de-chaussée accompagné de deux étages dont le dernier est en surcroît.

Réutilisation et intégration de bâtiments et de vestiges médiévaux (fenêtres géminées dans la cage d'escalier, maçonnerie médiévale..)



28 Maison (17ème siècle, 1620)

25, rue Puzoque AC-28-874

PSMV : immeuble protégé (remarquable)

La réalisation de cette maison datée de 1620, située à l'intérieur de la première enceinte, s'inscrit dans une période de grande transformation de la ville de Nérac. Seule, la façade principale demeure proche de son état initial largement modifié tant sur ses autres façades que sur l'organisation intérieure. Parcelle longue et étroite.

Cette façade «baroque» ordonnancée s'organise sur cinq niveaux, le dernier, correspondant à un comble en surcroît, ne possède qu'une ouverture. Chaque niveau est défini par un bandeau plat horizontal en pierre non moulurée.

La porte d'entrée est ornée d'un arc segmentaire à claveaux (bossages en pointe de diamant) surmonté par un entablement couronné par un fronton triangulaire. Le centre du tympan anciennement sculpté, est buché.

Éléments constitutifs de la forme de la ville Les ouvrages et édifices remarquables



29 Hôtel (17ème siècle)

8-10, allées du Centre AC-09-582

PSMV : immeuble protégé (remarquable, cheminée 17e s.)

Cet immeuble était constitué, à l'origine, d'un ensemble de bâtiments compris entre les allées du Centre et la rue Bourbonnette. Il s'organise sur le principe des hôtels particuliers comprenant un corps de logis central flanqué de deux bâtiments en retour délimitant une cour s'ouvrant sur les allées du Centre.

Cet immeuble a été partiellement reconstruit durant la première moitié du 19ème et largement démembré durant la même période. Il comprend un rez-de-chaussée accompagné de deux étages dont le dernier, sous forme de combles, se trouve en surcroît.



30 Hôtel de Pédeschlaux (17-18-19ème siècle)

17, rue de l'École AC-20-472

PSMV : immeuble protégé (remarquable)

Cet hôtel, réalisé au 17ème, se situait, à l'origine, sur une parcelle comprise entre la rue de l'École et la rue Armand Fallières. Il fut largement remanié et complété au 18ème, puis divisé en plusieurs parcelles au 19ème siècle.

Cet édifice est organisé sur le principe d'un ensemble de bâtiments sur cour, corps de logis actuel et bâtiments en retour, ouvrant par un portail rue de l'École. Chaque bâtiment est composé d'un rez-de-chaussée et de deux étages.



31 Hôtel particulier, 17/18e S.

rue du Prince AC-13-506

PSMV : immeuble protégé (remarquable, croisées pierre à traverse.)

Il s'organise sur le principe de l'hôtel sur jardin.

Il convient de noter la présence de fenêtres à croisées pierre au premier étage (niveau de la salle) sur la façade sur rue.

Éléments constitutifs de la forme de la ville

Les ouvrages et édifices remarquables



32 La maison Créon, 17/19e s.

22 allées du centre AC-07-615

PSMV : immeuble protégé (remarquable)

Elle s'apparente au type de l'hôtel particulier du 17e siècle. Cet édifice fut remanié au 19e siècle pour le transformer en théâtre
Il existe en sous-sol les vestiges d'une habitation du 15e /16e siècle



33 Hôtel (18ème siècle)

12, Place Aristide Briand AC-05-636

PSMV : immeuble protégé (remarquable, ensemble de 3 portails 18e s.)

Il est constitué, à l'origine, d'une ensemble de bâtiments situés entre la place A. Briand et la rue Fréchoux. Il comprenait un corps de bâtiment central, érigé au centre de la parcelle, qui s'accompagnait de deux bâtiments en retour vers la rue Fréchoux. Cet ensemble a été largement remanié vers 1935 en donnant lieu, notamment, à la destruction de l'aile Ouest.

Le logis central comprend un rez-de-chaussée et un étage et s'accompagne d'un jardin ouvert sur la place Aristide Briand. La façade donnant sur cette place est constituée par une élévation ordonnancée.



34 Hôtel particulier, 18e s.

rue E. Frechou AC-02-706

PSMV : immeuble protégé (remarquable)

Hôtel sur jardin

Éléments constitutifs de la forme de la ville

Les ouvrages et édifices remarquables



35 Immeuble (18-19ème siècles)

10, rue Bourges AC-15-541

PSMV : immeuble protégé (remarquable)

Cet immeuble, situé en angle de rue est composé de deux parties accolées. L'une a été réalisée au 18ème siècle et l'autre, constituant la façade principale, a été réalisée au 19ème siècle. L'angle du bâtiment est traité en arrondi.

Il est constitué d'un rez-de-chaussée accompagné d'un étage avec comble à surcroît et d'un soubassement pour la partie 19ème situé sur le cours Victor Hugo.

La façade principale, rue Bourges, réalisée en pierre de taille est ordonnancée. La porte d'entrée se situe dans son axe de symétrie. De part et d'autre de cet axe, les baies inscrites dans des travées bordées de pilastres, sont surmontées d'oculi éclairant le comble. Les ouvertures sont composées de fenêtres en arc segmentaire. Chaque niveau est souligné par des cordons de pierre moulurée. Le couronnement de l'ensemble de la façade est constitué par une corniche saillante.



36 Maison, 2ème moitié 18e

17, rue Gambetta AH-10-826

PSMV : immeuble protégé (remarquable)

Cette maison organisée sur jardin sur le principe de travées régulières avec oculi ronds et corniche en pierre moulurée. Elle comporte un portail d'entrée et des fenêtres du RDC datant du 18e siècle, avec des linteaux surbaissés.

Le parement en moellons pierre destiné à être enduit.



37 - Sous-préfecture, début 19e s

2, av du Mal Foch AC-01-773

PSMV : immeuble protégé (remarquable)

Éléments constitutifs de la forme de la ville Les ouvrages et édifices remarquables



38 Immeuble, 1833

8, rue Lafayette AH-02-395

PSMV : immeuble protégé (remarquable)

Cet immeuble a été construit après la création de la rue Lafayette en 1833.

Il est constitué d'une façade en pierre de taille comportant deux niveaux de fenêtres, encadrée de pilastre et alternant des baies à frontons triangulaires et curvilignes.



39 Les Tanneries, 19e s.

4 rue du Prieuré AC-29-851/365

Immeuble protégé (intéressant)

Ce bâtiment industriel du 19s. est l'héritage des anciennes tanneries qui s'organisent en trois séquences architecturales.

Les vestiges des anciens remparts (1ère enceinte) constituent le soubassement des bâtiments.



40 L'Octroi - milieu 19e s.

avenue du Marechal de Lattres de Tassigny AC-67-285

PSMV : immeuble protégé (remarquable)

Cet édifice du milieu du 19e s. est l'ancien bureau d'octroi . C'est un bâtiment homogène en pierre de taille appareillée, en rez-de-chaussée possédant des décors du 19e s.



41 La maison des Eclusiers - 1835

quai de Lusignan AC-12- 553

PSMV : immeuble protégé en totalité (remarquable)

Ce petit pavillon à avant corps est contemporain de la réalisation de l'écluse sur la Baïse.

Eléments constitutifs de la forme de la ville
Typologie et analyse du bâti

4.3 TYPOLOGIE ET ANALYSE DU BATI

4.3.1- Petites maisons de ville

4.3.1.1- Maisons en pan de bois



Eléments constitutifs de la forme de la ville Typologie et analyse du bâti

4.3.1.1- Maisons en pan de bois

Les petites maisons de Nérac représentent une part importante du patrimoine bâti. Habitat modeste, avec ou sans jardin, sans dépendances reconnues, elles sont de petite taille : 1 à 3 travées, et ne dépassent pas le R+2, modestes mais représentatives de chaque époque, on les retrouve tout au long de l'histoire de Nérac.

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Enduites ou pan de bois apparent, ces maisons sont encore nombreuses à Nérac. Elles représentent souvent un habitat modeste. Leur emprise au sol est réduite, le parcellaire est en lanière (parcellaire long et étroit).

Habitation modeste, polyvalente, réunissant le lieu de travail au RDC (commerce ou artisanat) et le logement à l'étage.

Le RDC est maçonné, occupé par un commerce ou une activité artisanale, souvent remanié suivant les différentes époques d'occupation.

Le logement occupe les étages, ils sont composés de un ou deux niveaux avec un comble à surcroît.

Les encorbellements, ont souvent disparus aujourd'hui, mais quelques exemples d'encorbellement sur aisseliers ou sur solives subsistent.

Dans les étages, la structure en pan de bois est constituée par des croix de Saint André ou par des potelets verticaux, le remplissage est le plus souvent du torchis, parfois de terre sur lattis, il peut être en moellons calcaires noyés dans du mortier ou en briques.

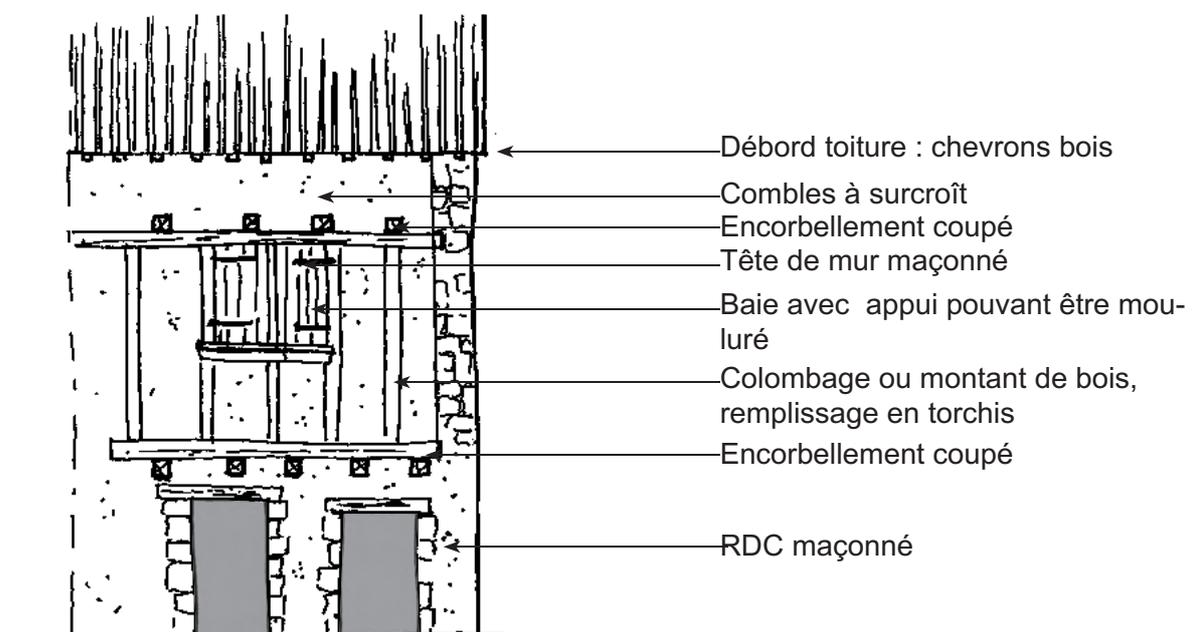
Les baies du logement sont des croisées à meneaux en bois, pouvant avoir des appuis moulurés

Des têtes de murs de refend encadrent la façade, en encorbellement sur des corbeaux pierre moulurés. La sablière peut être sculptée de différents motifs. Le débord de la toiture est important.

Les maisons sont en R+2, avec 1 à 3 travées.

Il convient de noter la présence de maisons jumelles en pan de bois dans le Petit Nérac (rue Saint Germain et rue Mautuc

Dans ces maisons en pans de bois l'existence de baies aussi larges que hautes rappelle la partition en croisée de bois qu'il convient de restituer chaque fois que cela est possible. Les volets ajoutés au 19ème siècle doivent être supprimés. L'existence parfois, d'éléments sculptés sur les colombages montre l'importance des décors du 14 au 16ème siècle.



Éléments constitutifs de la forme de la ville
Typologie et analyse du bâti

4.3.1.2- Maisons maçonnées



Éléments constitutifs de la forme de la ville Typologie et analyse du bâti

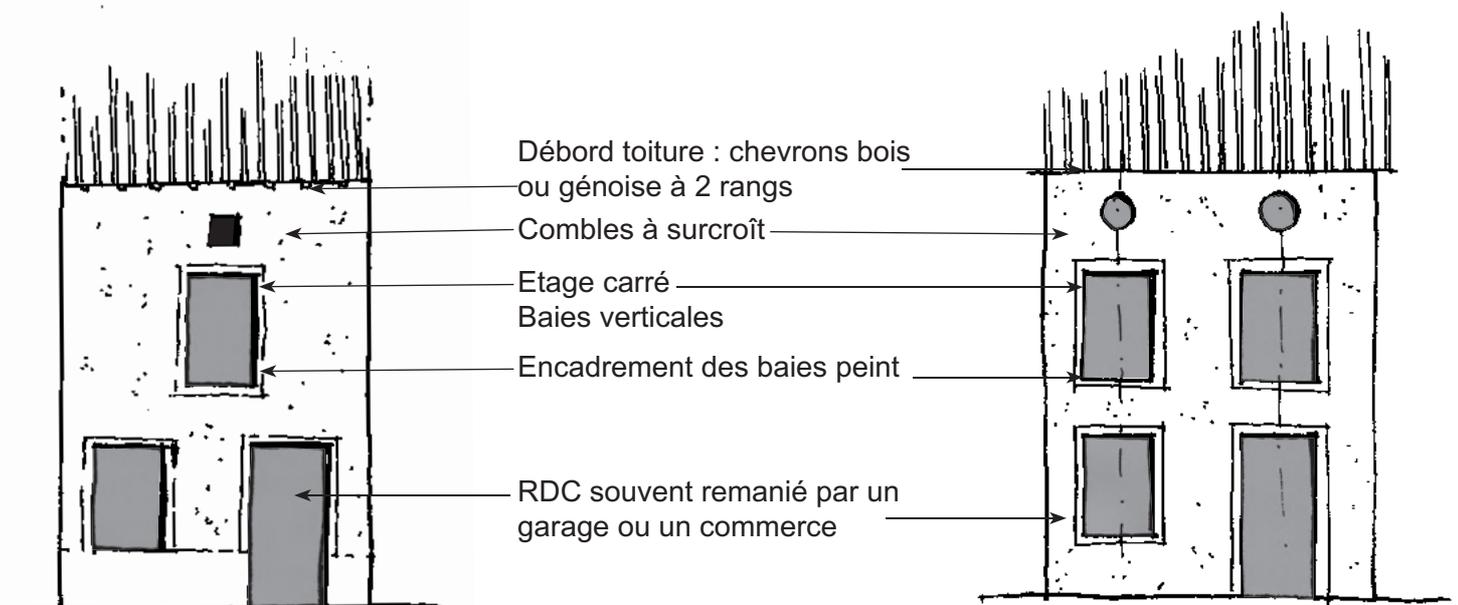
4.3.1.2- Maisons maçonnées

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Réalisées à toutes époques, la petite maison de ville est de taille modeste, la plupart du temps avec un étage et des combles en surcroîts, elle possède une à deux travées.

Elle est souvent enduite, le débord du toit est traité avec une génoise, une corniche simple ou soit des chevrons de bois. Elle n'a pas d'ornementation sculptée mais des bandeaux peints ou des encadrements de fenêtre qui animent la façade.

Ces habitations possèdent généralement une cour ou un petit jardin.



Éléments constitutifs de la forme de la ville Typologie et analyse du bâti

4.3.2- DEMEURES

4.3.2.1 - Grandes maisons en pan de bois - 16/17ème s.



Surélévation

Débord toiture : chevrons bois

Combles à surcroît

Ancien débord ou encorbellement coupé

Baies avec appuis pouvant être moulurés, ancienne baie à croisée à restituer

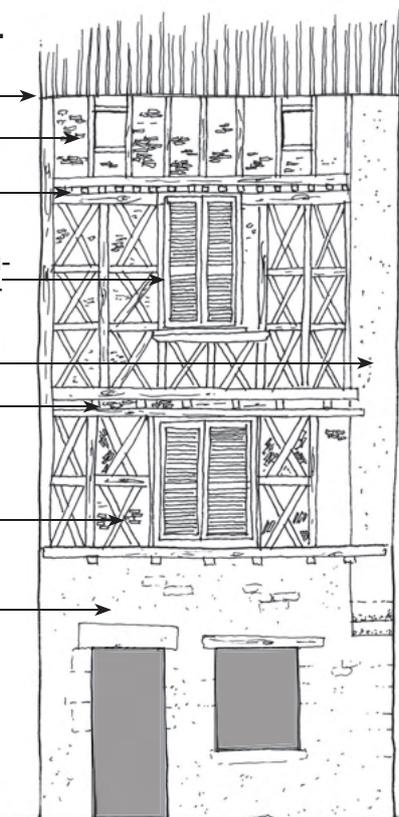
Tête de mur maçonné sur corbeau pierre

Encorbellement coupé

Croix de St-André, remplissage en torchis, ou briques

RDC maçonné

Le RDC sera remanié et défiguré par garage ou commerce au cours des temps



PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Demeures ou grandes maisons en pan de bois datant d'une période pouvant aller du 14 au 17ème siècle. Ces constructions ont souvent été modifiées de différentes manières : d'abord par la suppression des encorbellements et des croisées de bois ensuite par des surélévation.

4.3.2.2 - Demeures maçonnées - 16/17ème S.



PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Les maisons en pierre du 16/17e siècle reconnues aujourd'hui sont presque toutes des riches demeures ou des hôtels particuliers (le 16e S. correspond à la période de reconstruction et de prospérité due aux Albret).

Les fenêtres sont des croisées pierre, l'ornementation est relativement simple, elle se trouve dans la mouluration de l'encadrement des baies, et dans les portes (bandeaux plats saillants, des pointes de diamant, des volutes, et des clefs saillantes et pendantes sont présents dans la décoration). Les croisées s'élargissent

Le parement est soit en moellons de pierre destinés à être enduit soit en pierre appareillée.

Éléments constitutifs de la forme de la ville Typologie et analyse du bâti

4.3.2.3 - Demeures avec décors de bandeaux - 17/18ème s.



Demeure : édifice d'habitation formé d'un logis, souvent accompagné de communs et de dépendances, suivant ses dimensions, sa localisation, la qualité ou l'activité de ses habitants, la demeure peut porter des noms différents: palais, hôtel, château, manoir etc.

la maison désigne une demeure sans qualification secondaire connue...

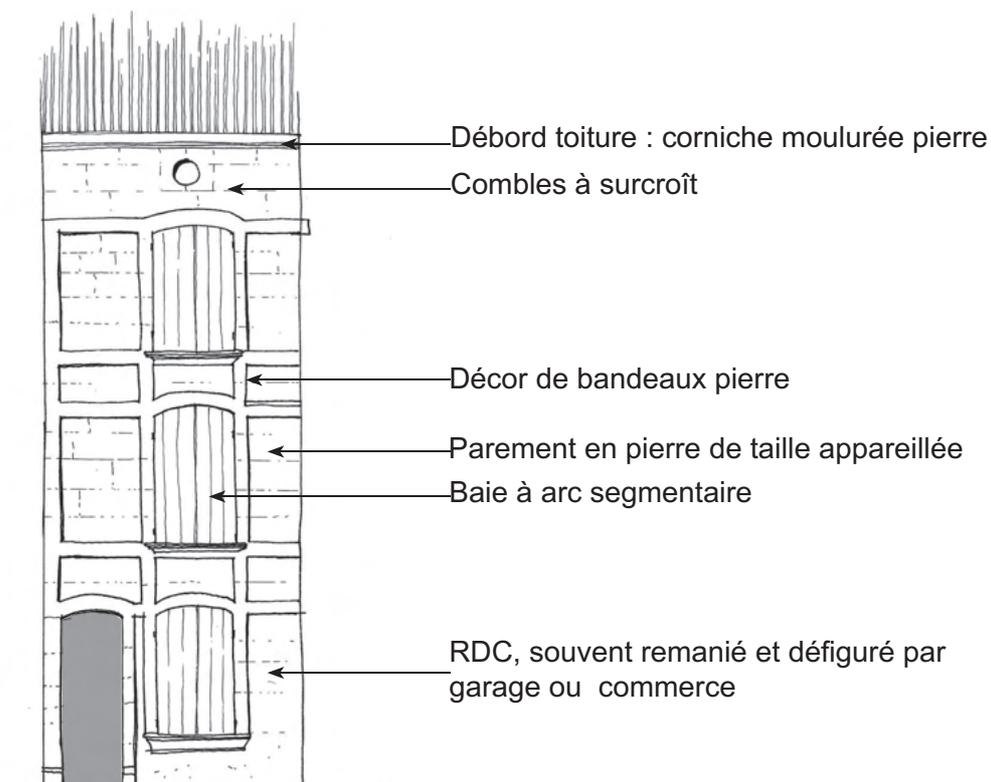
(définition, «Description et vocabulaire méthodique de l'architecture» Inventaire général, J. M Pérouse de Montclos)

Éléments constitutifs de la forme de la ville Typologie et analyse du bâti

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Ces demeures en pierre datent du 17/18e siècle, leur élévation est ornée d'un décor régulier de bandeaux formant des rythmes horizontaux (au droit des planchers et des appuis) et verticaux sur les piédroits de baie.

L'égout de toit est souligné par une corniche moulurée. Cette manière de composer les élévations est caractéristique de Nérac.



4.3.2.4 - Demeures - 18ème S.



Éléments constitutifs de la forme de la ville Typologie et analyse du bâti

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

C'est une phase de construction majeure à Nérac due au négoce avec Bordeaux , de l'installation de minoterie et d'une manufacture royale de verreries. De nombreuses constructions sont réalisées autour des Allées du Centre.(celles ci sont aménagées en 1722)

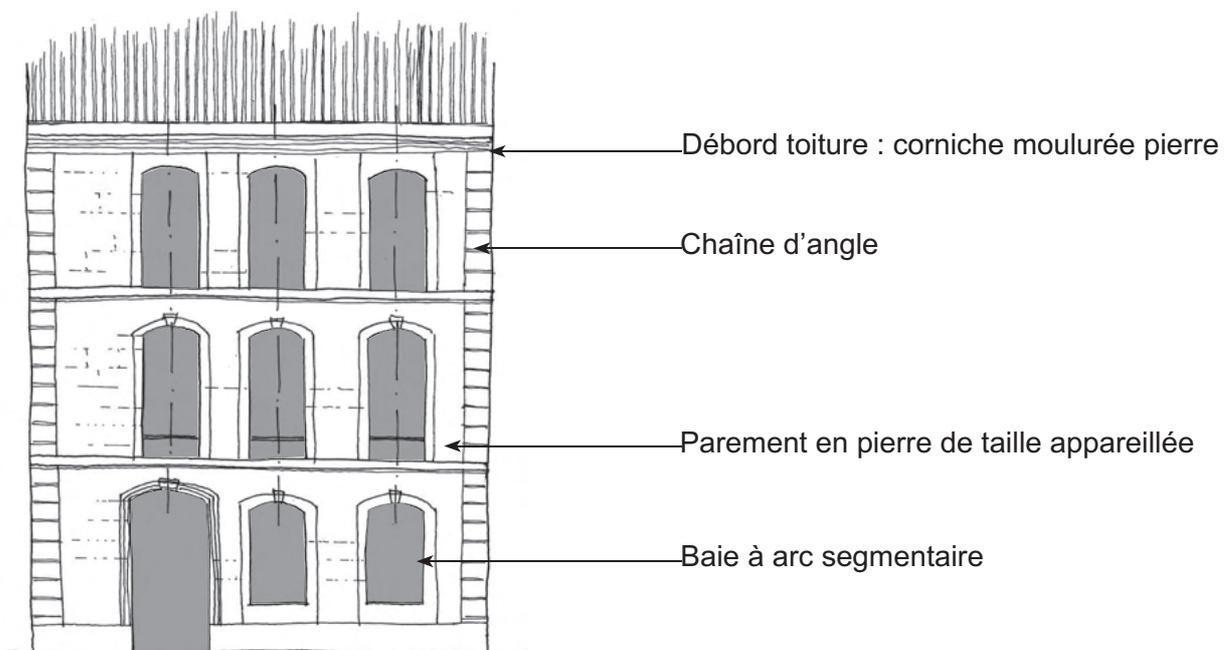
Les demeures 18e s. sont en R+2 avec un nombre de travées importante (pouvant aller jusqu'à 8)

Les façades sont ordonnancées, homogènes et régulières, les avants toits sont traités avec des corniches en pierre moulurée. Le parement est constitué de pierre de taille appareillée, des bandeaux de pierre, plats et saillants, situés en nez des planchers rythment la façade. Celle-ci est encadrée par des chaînes d'angle (arrondis quand il y a un retour)

Des oculi ronds éclairent les combles en surcroît.

Les fenêtres sont couvertes en arc segmentaire, parfois orné d'agrafes ou de clefs sculptées.

Les têtes de mur sont parfois décorés de chaîne d'angle, la façade est en appui sur un soubassement et couronné par une corniche moulurée.



Éléments constitutifs de la forme de la ville
Typologie et analyse du bâti

4.3.2.5 - Demeures - 19ème s.



AC-33-931



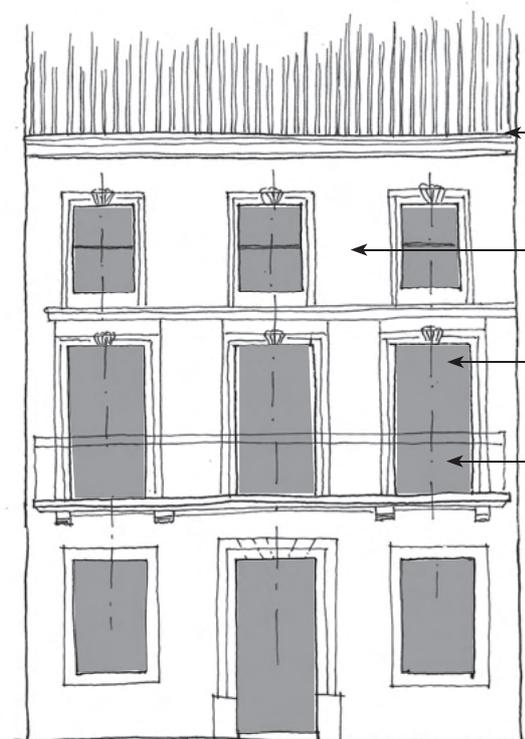
AC-49-328



AH-02-388



AH-07-905



Débord toiture : corniche moulurée pierre

Parement en pierre de taille appareillée

Baie à linteau plat et encadrement mouluré

Balcon pierre avec garde corps en fonte ou en ferronnerie

Le RDC a été fréquemment remanié et défiguré par la création d'un garage ou commerce au cours des temps

Éléments constitutifs de la forme de la ville Typologie et analyse du bâti

4.3.3 - HÔTELS PARTICULIERS

4.3.3.1 - Hôtels particuliers en pan de bois 16/17ème s.



Hôtel répertorié par l'Inventaire des Monuments Historiques. la façade sur la rue Sully est en pan de bois, tandis que la tour et l'élévation postérieure sont en pierre. L'édifice est organisé autour d'une cour centrale.

4.3.3.2 - Hôtels particuliers maçonnés 16/17ème s.



AC-28-874



AC-13-506



AC-20-1023



AC-22-458

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Les hôtels particuliers sont nombreux à Nérac (le 16e S. correspond à la période de reconstruction et de prospérité due aux Albret).

Les hôtels particuliers sont organisés en plusieurs corps de logis situés autour d'une cour.

Des escaliers sont dans des tours hors-oeuvre.

Les fenêtres sont des croisées pierre, l'ornementation est relativement simple, elle se trouve dans la mouluration de l'encadrement des baies, et dans les portes (bandeaux plats saillants, des pointes de diamant, des volutes, et des clefs saillantes et pendantes sont présents dans la décoration). Les croisées s'élargissent

Le parement est soit en moellons de pierre destinés à être enduit soit en pierre appareillée.

**Eléments constitutifs de la forme de la ville
Typologie et analyse du bâti****4.3.3.3 - Hôtels particuliers 17ème s.****4.3.3.4 - Hôtels particuliers 18ème s.****4.3.3.5 - Hôtels particuliers 18/19ème s.**

Eléments constitutifs de la forme de la ville Typologie et analyse du bâti

4.3.4. - IMMEUBLES DE RAPPORT

L'immeuble de rapport est destiné à la location

4.3.4.1 -Immeubles de rapport avec décors de bandeaux 17/18ème s.



4.3.4.2 -Immeubles de rapport 18ème s.



Éléments constitutifs de la forme de la ville
Typologie et analyse du bâti

4.3.4.3 -Immeubles de rapport 19ème s.



Éléments constitutifs de la forme de la ville Typologie et analyse du bâti

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

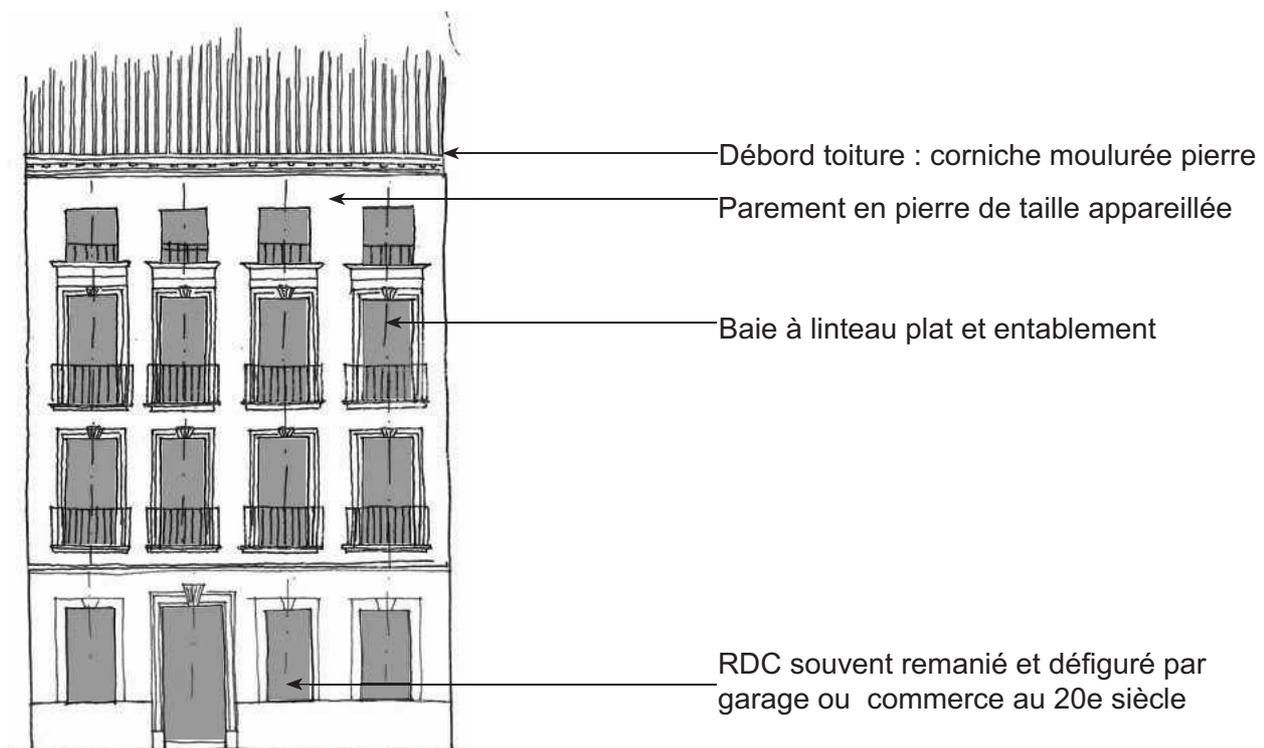
Les immeubles e rapport du 19e s. sont en R+2, ils disposent d' un nombre de travées importantes (pouvant aller jusqu'à 8).

Le parement est en pierre de taille appareillée, ou en moellons enduits.

Les façades sont ordonnancés, homogènes et régulières avec des travées axées et des balcons. Les avants toits sont traités avec des corniches en pierre moulurée sur modillons. L'ornementation est devenue plus riche, elle se retrouve sur les encadrements des baies, (avec parfois des entablements et dans certains cas des frontons pouvant être alternés (triangulaires et segmentaires) .

Les combles en surcroît ont pratiquement disparus.

La travée d'entrée parfois axée est souvent soulignée par un balcon saillant sur console en couronnement



Éléments constitutifs de la forme de la ville

4.4 - PLAN DES COUVERTURES



Les couvertures :

La morphologie du site de Nérac offre de grands panoramas en vue plongeante sur la ville. Depuis ces panoramas la «cinquième façade» constituée par la nappe des couvertures en tuile de terre cuite dans des nuances de terre ocre rouge, est particulièrement présente et importante.

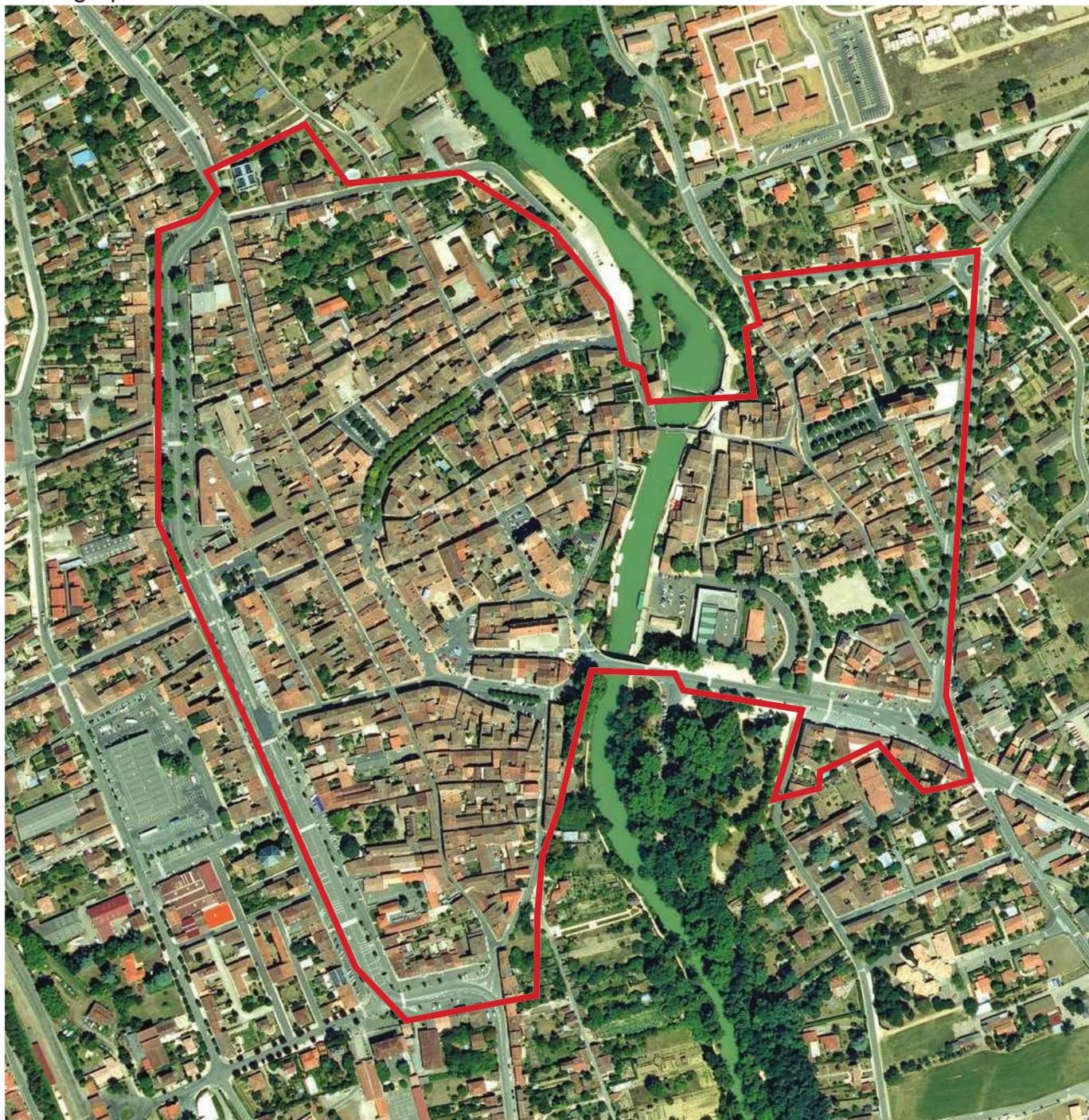
Éléments constitutifs de la forme de la ville Paysage

4.5 - LE PAYSAGE : PANORAMAS ET POINTS DE VUES

La ville de Nérac s'inscrit dans un grand paysage dont les composantes principales sont :

- Le cours de la Baïse avec au Sud-Est le parc de la Garenne,
- Le quartier du petit Nérac avec au Nord une échappée plus ouverte entre les jardins du grand Nérac et le coteau Est
- Le Grand Nérac qui présente un paysage urbain homogène en transition sur ses franges avec la campagne et d'importantes vues lointaines ouvertes sur la campagne agricole.

Photographie aérienne



— Limite du Secteur Sauvegardé

La photographie aérienne permet d'appréhender la densité importante du bâti dans le centre ville historique.

Éléments constitutifs de la forme de la ville

Paysage

4.5.1 - Entrées de ville

Les entrées de villes, avec les grandes allées sur le côté Ouest et l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny à l'Est, elles sont caractérisées par leurs alignements d'arbres.

L'entrée Est, venant d'Agen est particulièrement remarquable car elle offre une série séquentielle de vues intéressantes sur l'avenue plantée, avec en fond la silhouette de Saint Nicolas et les restes du château.

On distingue dans la ville, différents quartiers offrant des paysages « urbains » différenciés :

- Le petit Nérac, avec des constructions basses et des venelles étroites, qui serpentent suivant le relief avec en fond la silhouette forte de Notre Dame avec sa flèche 19^{ème}
- le grand Nérac présente sur sa butte un bâti dense, implanté suivant une trame en lanière. Sa silhouette est soulignée par les masses du château et de St Nicolas.
- les quartiers de faubourgs au Nord et au Sud de la ville, se mêlent aux jardins pour faire une transition toute naturelle avec la campagne



Entrée de ville depuis l'avenue de Lattre de Tassigny



Sortie de ville vers Agen

4.5.1 - Entrées de ville



Entrée de ville depuis Agen la silhouette de Saint Nicolas marque la perspective



Sortie de ville, vue depuis la terrasse du château en se tournant vers la Garenne

Éléments constitutifs de la forme de la ville Paysage

4.5.2 - Ambiances urbaines du Grand Nérac

Grand Nérac, le centre ville présente un paysage urbain caractérisé par des immeubles de rapport en R+2, alignés sur rue avec des rythmes de travée axée, adaptées à la trame parcellaire. Ce quartier exprime le caractère urbain de la ville, sous-préfecture, centre d'activité commerciale et lieu d'échanges.



Point de vue 06



Point de vue 08

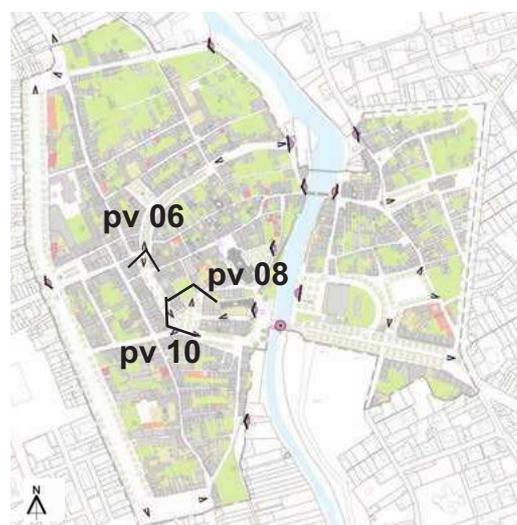


Point de vue 10

Ambiances urbaines dans le Grand Nérac, composition fin 19e s.



Une architecture réglée presque «Hausmannienne», expression du centre ville



Éléments constitutifs de la forme de la ville Paysage

4.5.2 - Ambiances urbaines du Grand Nérac

Panorama 9



Le grand panorama ouvert depuis la terrasse du petit Nérac souligne l'importance de la nappe de couverture et de l'imbrication pittoresque des volumes.

Point de vue 05

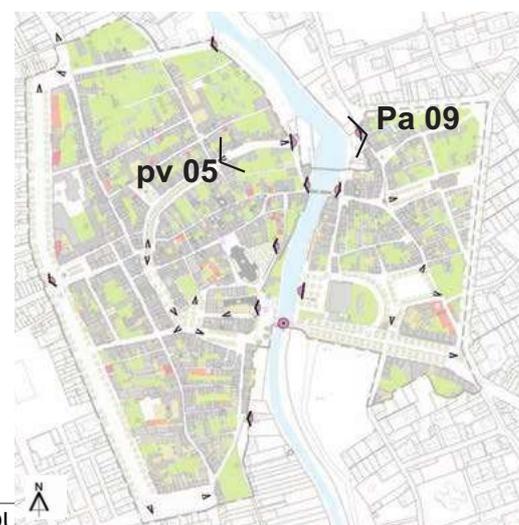


Le Grand Nérac

La descente des petites allées vers la Baïse, vue pittoresque créant un effet de perspective plongeante, avec un retour la vue depuis la table d'orientation du Petit Nérac.



Vue partielle du panorama 9



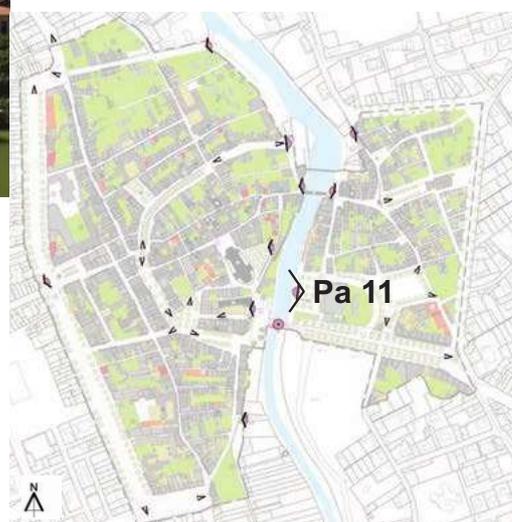
Éléments constitutifs de la forme de la ville Paysage

4.5.3 - La Baïse

La Baïse, coulée verte et bleue traversant la ville, offrant une respiration.



Panorama 11



Points de vue sur le grand Nérac depuis la Baïse, offrant un parcours pittoresque le long de la voie qui passe par le pont médiéval et le moulin.

Éléments constitutifs de la forme de la ville Paysage

4.5.4- Le Petit nérac



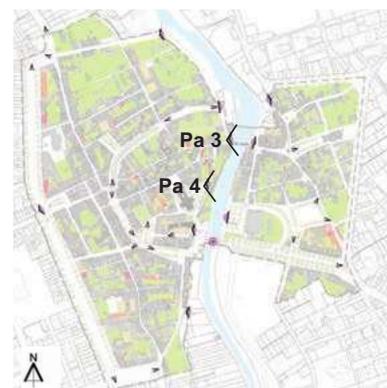
Panorama 3 : Découverte du Petit Nérac depuis le pont médiéval, avec en fond la flèche de l'église Saint Nicolas.



Panorama 4 (vue partielle) : l'importance des vues lointaines ouvertes sur la campagne agricole



Panorama 4 : Découverte du Petit Nérac depuis la terrasse du château et la place du Prieuré.



Éléments constitutifs de la forme de la ville Paysage

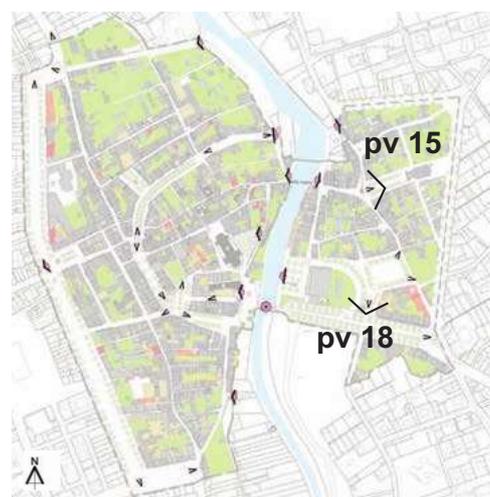
4.5.4- Le Petit nérac



Point de vue 18 : Dans le petit Nérac la place de la Liberté et des Droits de l'Homme permet une pose et un temps de repos avec en arrière plan la flèche de l'église paroissiale Notre Dame.

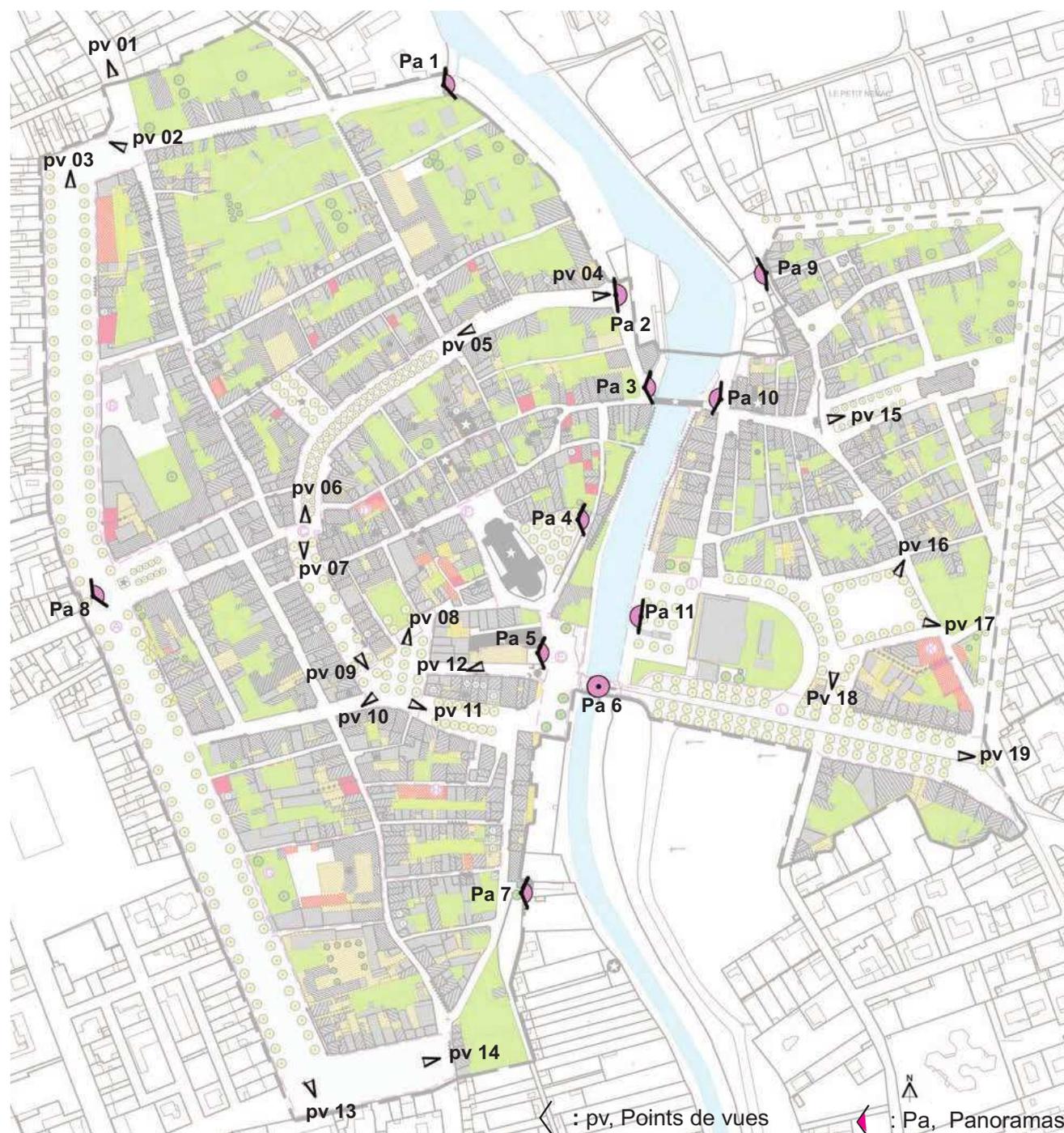


Point de vue 15 : Depuis le Petit Nérac et la place Saint Marc vers Saint Nicolas



Éléments constitutifs de la forme de la ville

4.5.5- Panoramas et points de vues



Principaux panoramas et points de vue devant servir à l'élaboration de projets :

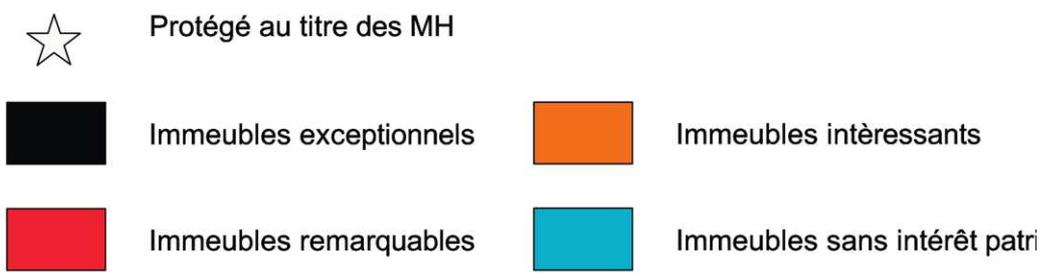
Ces panoramas et points de vue permettent de qualifier le grand paysage, les ambiances et les paysages urbains propres à chaque quartier. Ils sont proposés en référence et permettent de vérifier l'intégration des projets architecturaux au contexte particulier de Nérac.

Dans l'analyse du paysage aux deux échelles du grand paysage et du paysage urbain nous avons identifié des panoramas et des points de vue.

Les panoramas offrent des vues ouvertes panoramiques sur le site.

Les points de vues présentent des vues cadrées (comme des cartes postales) caractéristiques du paysage urbain et des ambiances .

4.6 - LE PLAN D'ANALYSE ARCHITECTURALE



Contenu de l'étude Plan d'Intérêt Architectural

4.6.1 - PLAN D'ANALYSE ARCHITECTURALE

Ce document est élaboré à partir du fichier d'inventaire réalisé dans la phase précédente. Il vise à établir une première hiérarchie entre les différents immeubles situés à l'intérieur du périmètre du secteur sauvegardé.

Ce plan distingue trois catégories d'immeubles repérés, chacun, par une couleur différente :

- En rouge

Les immeubles présentant un caractère exceptionnel ou remarquable du fait de leur valeur patrimoniale

- En vert

Les immeubles présentant un intérêt légitimant la conservation de tout ou partie de l'immeuble à différents titres :

- valeur historique lisible à travers certains éléments
- valeur architecturale résultant de la volumétrie, de proportions d'ensemble, des matériaux...
- valeur en terme de paysage urbain pouvant résulter de la situation particulière dans la ville ou d'ensemble d'immeubles donnant une forte cohérence à tout ou partie d'une rue

Ce document de travail répond à plusieurs objectifs.

- Il constitue une première vision patrimoniale de l'ensemble du centre historique destinée à servir de support à l'établissement du plan graphique de PSMV

Cette situation est susceptible, dans les périodes de travail suivantes d'être amendé ou conforté au fur et à mesure de visites complémentaires.

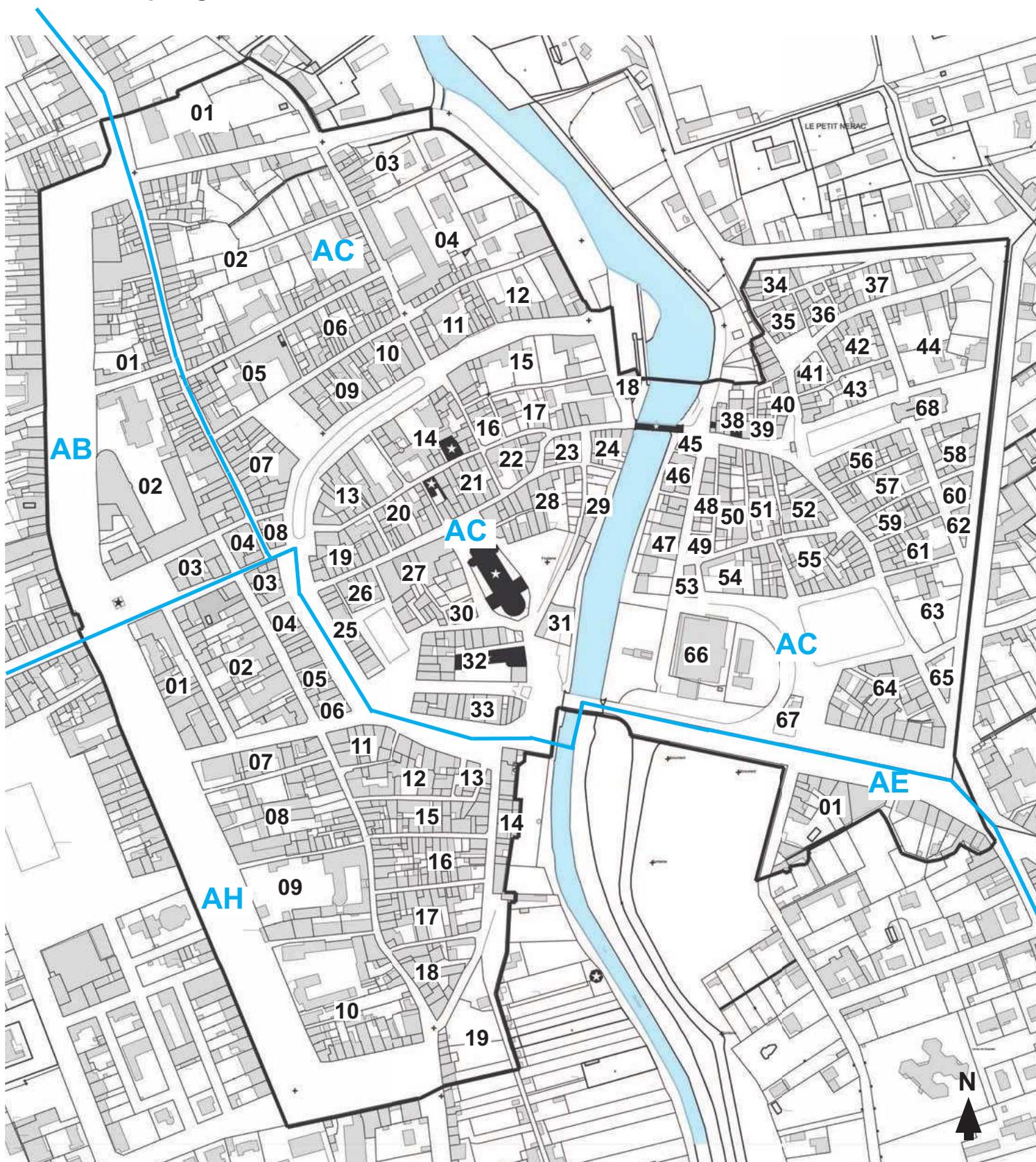
Celles-ci peuvent être réalisées à la demande de propriétaires pour des exécutions de travaux ou des compléments d'information résultant des visites de cœurs d'îlot et d'immeubles.

- Il constitue un document de travail permettant :

- d'organiser des débats avec la ville et les services du SDAP, d'une part, pour faire partager les choix proposés et, éventuellement, procéder à des arbitrages ;
- d'être un support dans le cadre des débats publics accompagnant la procédure du PSMV.

4.7 - LE FICHER IMMOBILIER

Plan de repérage des sections et îlots



texte

**Contenu de l'étude
Le fichier immobilier****4.7.1 Le fichier immobilier**

Le fichier immobilier est établi avec une visite systématique des immeubles.

Le plan cadastral comporte 1169 parcelles, répartis dans 92 îlots, avec 1104 bâtiments. Tous les bâtiments ont été vus et sollicités pour une visite intérieure. L'équipe de terrain chargée de l'inventaire a parfois été mal reçue et seulement 237 parcelles ont pu faire l'objet de visites intérieures de logements.

Le fichier a été enregistré sous un format informatique, qui a permis le tri de certaines données. Bien qu'il soit possible d'en faire une édition papier classée par îlot; sa consultation et sa présentation au public est prévue de manière informatique.

Le fichier immobilier est composé :

- D'une présentation de l'îlot:
Comportant une cartographie et une campagne photographique systématique des édifices depuis l'espace public
- D'une présentation de chaque parcelle
Composée d'un ensemble de plans (plan de situation, plan du PSMV), d'une fiche de renseignement pour les immeubles nus et bâtis et complétée par un relevé photographique des façades et des parties communes ou privatives afin de constituer un fond documentaire exhaustif.

Le but du fichier est de permettre d'identifier toutes les données patrimoniales et de qualifier l'édifice et sa composition architecturale afin de confirmer à la parcelle les conditions de mise en valeur

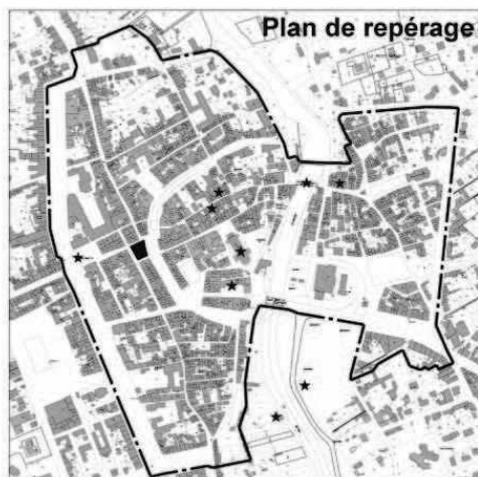
PRESENTATION DE L'ÎLOT:

Page 01 : situation cadastral de l'îlot

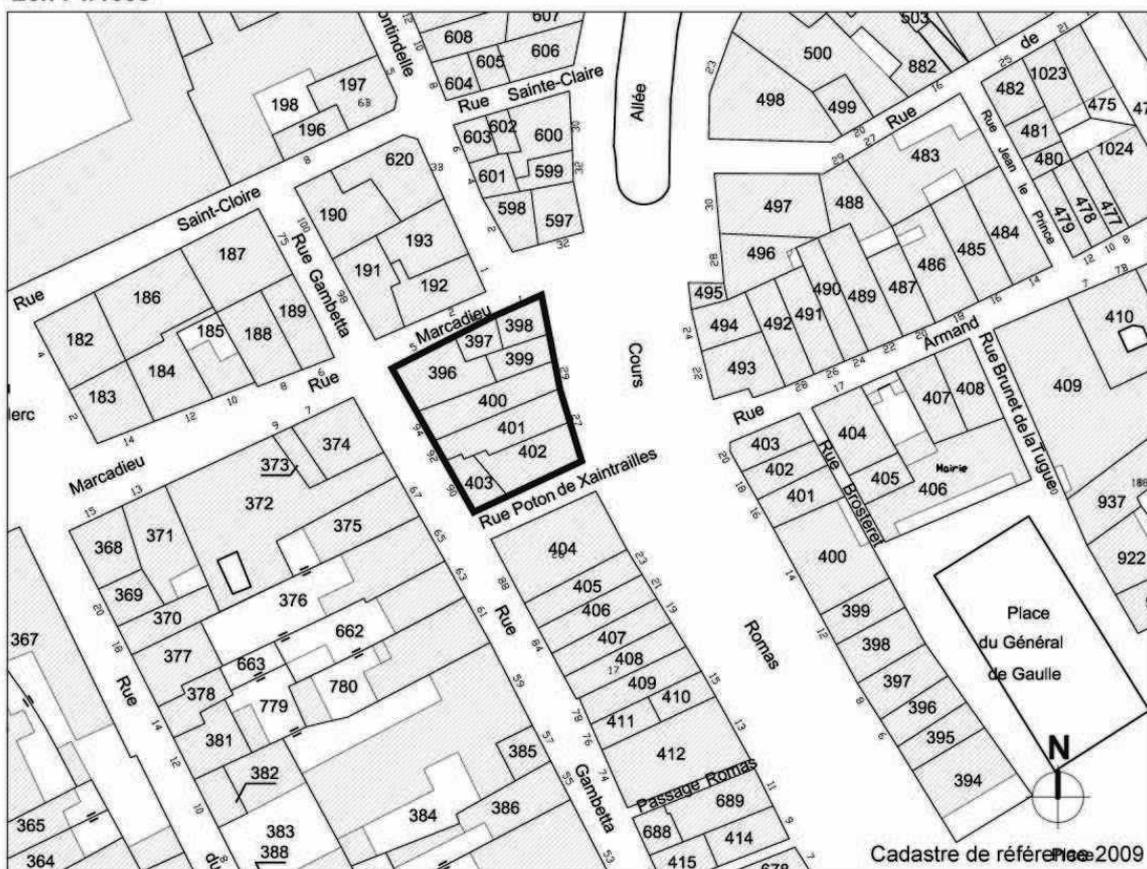
NERAC LOT-ET-GARONNE
SECTEUR SAUVEGARDE

Section Ilot
AH 03 1/8

CARNET D'ÎLOT



EXTRAIT CADASTRAL
Ech : 1/1000



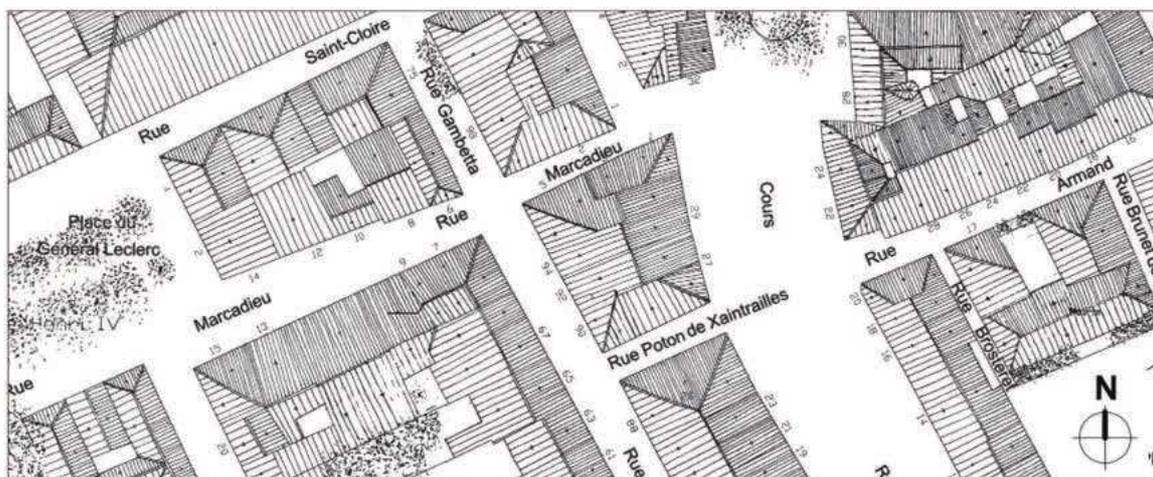
Antoine Bruguerolle architecte du Patrimoine - Bernard Bouzou architecte urbaniste

Juin 2012

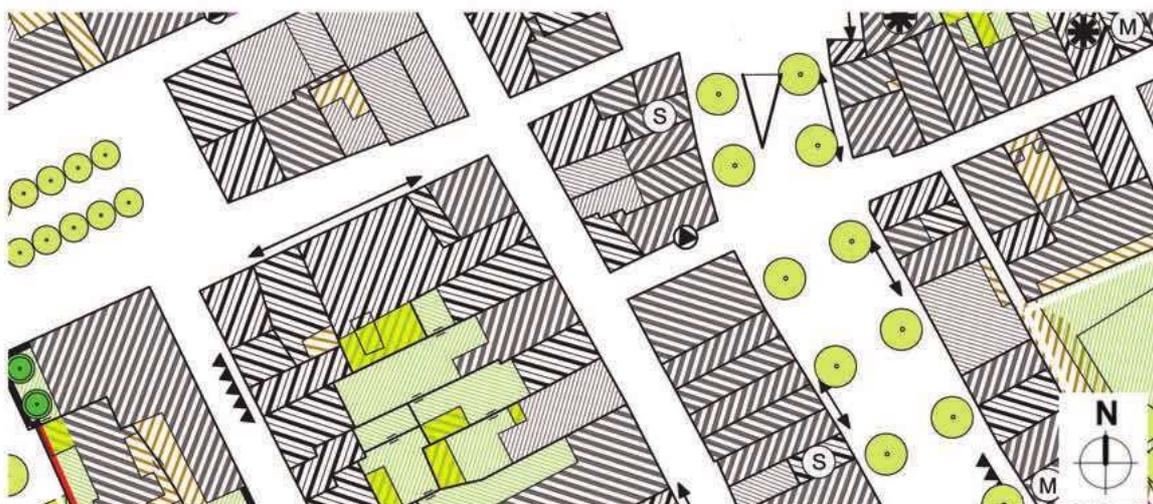
Ilot AH 03

NERAC LOT-ET-GARONNE
SECTEUR SAUVEGARDE

AH 03 Ilot 2/8



PLAN DES COUVERTURES
Ech : 1/1 000



PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR
Ech : 1/1 000

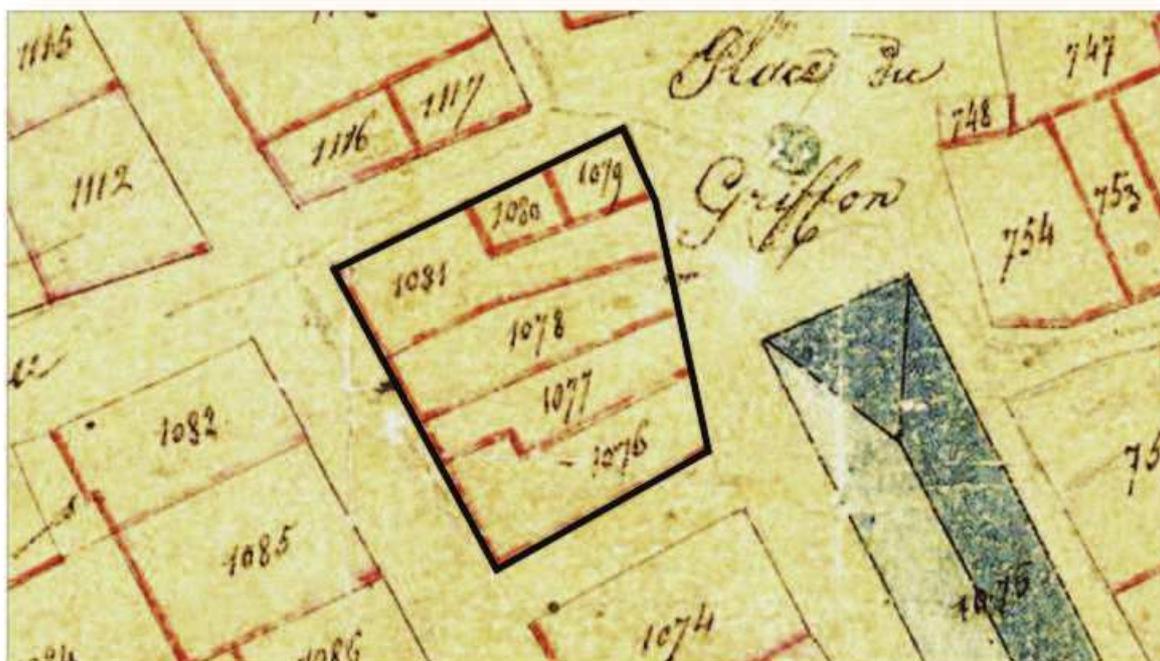
- | | | |
|--|--|--|
| LIMITE DU SECTEUR SAUVEGARDE | EMPRISE DE CONSTRUCTION | ARBRE REMARQUABLE |
| TOTALITE D'IMMEUBLE PROTEGE AU TITRE MH | ZONE DE DEMOLITION ET RECONSTRUCTION | ESPACE DE DEGAGEMENT A DOMINATE VEGETAL ET JARDIN A AMELIORER OU A CREER |
| PARTIE D'IMMEUBLE PROTEGE AU TITRE MH | IMMEUBLE OU PARTIE D'IMMEUBLE DONT LA DEMOLITION POURRA ETRE IMPOSEE | ESPACE MINERAL |
| ELEMENT OU ESPACE PROTEGE AU TITRE MH | IMMEUBLE OU PARTIE D'IMMEUBLE NON RECONSTRUCTIBLE, A REPLANTER | LIAISON PIETONNE A CONSERVER OU A CREER |
| IMMEUBLE A CONSERVER | IMMEUBLE OU PARTIE D'IMMEUBLE NON RECONSTRUCTIBLE, A LAISSER MINERAL | SEQUENCE URBAINE |
| PARTIE D'IMMEUBLE OU ELEMENT A CONSERVER | MODIFICATION, ECRETEMENT, SURELEVATION POUVANT ETRE IMPOSEES | OUVRAGES REMARQUABLES |
| IMMEUBLE POUVANT ETRE CONSERVER, AMELIORER, REMPLACER OU DETRUIT | ALIGNEMENT VEGETAL | ELEMENT PARTICULIER |
| | | PLAN ET COURS D'EAU |
| | | ENSEMBLE CONSTITUE |



Plan de repérage

NERAC LOT-ET-GARONNE
SECTEUR SAUVEGARDE

AH 03 Ilot 318



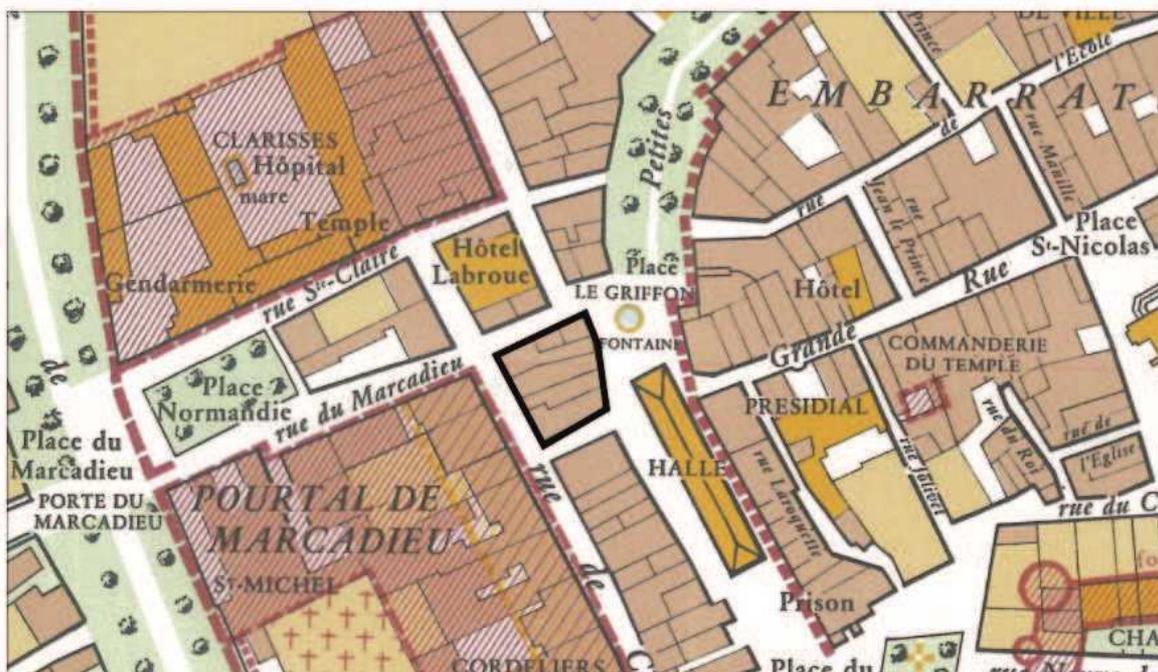
PLAN CADASTRAL 1819 - Hors échelle



PLAN D'ALIGNEMENT - 1828 - Hors échelle

NERAC LOT-ET-GARONNE
SECTEUR SAUVEGARDE

AH 03 Ilot
4/8



Atlas historique des villes de France - 1985 - hors échelle



PLAN D'ANALYSE ARCHITECTURALE - Ech : 1/1000

Juin 2012

Ilot AH-03

Contenu de l'étude
Le fichier immobilier

Page 05 : Présentation photographique de l'îlot

NERAC LOT-ET-GARONNE
SECTEUR SAUVEGARDE

AH 03 Ilot 5/8
VUES EN DEROULE DE L'ÎLOT DEPUIS LES VOIES



AH-03-396
Rue Marcadieu



AH-03-400
Rue Gambetta



AH-03-401



AH-03-403



AH-03-403



AH-03-402



AH-03-402



AH-03-402
Cours Romas

Juin 2012

Ilot AH 03

NERAC LOT-ET-GARONNE
SECTEUR SAUVEGARDE

AH 03 402 Bâti
1/4

PROTECTION PSMV : Remarquable **
SERVITUDE :

3, Rue Poton de Xaintrailles (A)
27, Cours Romas (B)

MOTIF ET SYNTHESE DES ENJEUX :

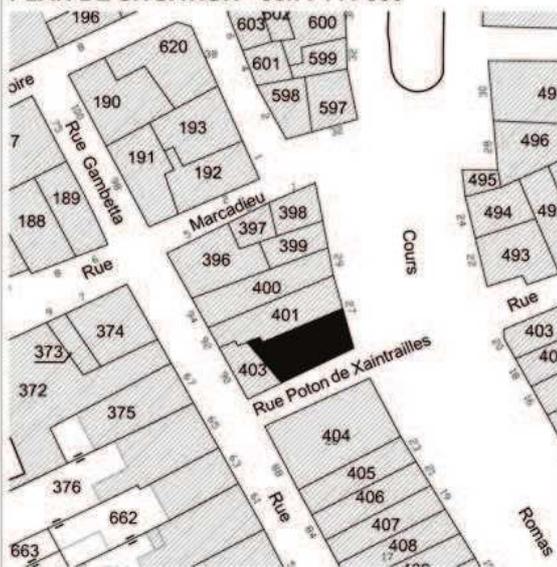
- Intérêt architectural
- Intérêt archéologique
- Intérêt urbain
- Intérêt historique
- Intérêt paysager
- Autres

COMMENTAIRES :

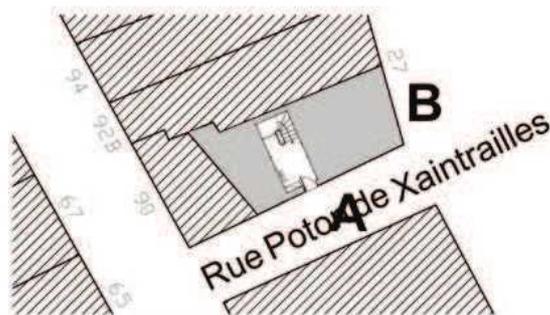
SOURCES :

- Fiche inventaire

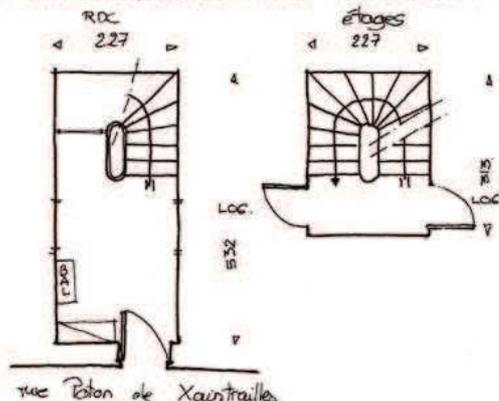
PLAN DE SITUATION - éch : 1 / 1 000



PLAN DE MASSE ET DE COUVERTURES :



Plan des espaces communs - hors échelle



PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR
Ech : 1 / 1 000



**Contenu de l'étude
Le fichier immobilier**

Page 02 : fiche analytique de la parcelle

NERAC Lot-et-Garonne 47
SECTEUR SAUVEGARDE

AH 03 402 Bâti
2/4

PROTEGE PSMV : remarquable
INTERET : architectural
SERVITUDE :

**

3 Rue Poton de Xaintrailles (A)
27 Cours Romas (B)

DENOMINATION :
TYPOLOGIE : immeuble DATATION : 17e
ETAT DU BATI : VACANCE :

ENSEMBLE ARCHI DIVISE :
SEQUENCE URBAINE :
SOURCES : Fiche inventaire

**CARACTERISTIQUES DU BATI
ORIENTATIONS DE MISE EN VALEUR**

Bel immeuble 17e s. à décor de bandeaux verticaux et horizontaux en (B) remanié au 19 et 20s s.
RDC défiguré par commerce
A : croisées 17eme murées , deux séquences architecturales
6 logements
1 logement avec décor de boiseries

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

Etudes historiques et sondages à réaliser avant travaux
A : façade délabrée à restaurer, consolidation à réaliser, décor pierre à restaurer, enduit à retraiter, volets et menuiseries à retraiter, auvent et lambrequins métalliques en R+1 à supprimer
B : croisées 16e s. à restituer, enduit à retraiter, façade à recomposer

TOITURE	Descriptions	Intérêt	Prescriptions
couverture	tuile canal		
souche	oui		
débord toit	A : pas de débords - B : corniche pierre		
zinquerie	descente et gouttière zinc		
terrasse			
élt incompatibles	évacuation EU R+1 - reste de végétaux - sortie d'aération (poêle) R+2 - EDF - ancre de tirant (A) à droite		à supprimer / à retraiter
FACADES			
composition	A : R+2 + combles - 3 travées - B : 2 travées - R+2 + combles	**	
matériaux	enduit - pierre de taille - moellons		
rdc A	enduit ciment - commerce + entrée		à retraiter
étages A	1 ouverture modifiée 20e s., 1 ouv. à meneau horiz. R+2 avec corniche et appui mouluré	**	à restaurer
rdc B	commerce		à retraiter
étages B	homogène ordonnancé porte-fenêtre avec lambrequin tôle - B : jour de comble carré	**	à restaurer
rdc C			
étages C			
autres façades			
arcades			
décor/sculp/mod	B : décor bandeau plat saillant - pilastre à droite - décor avec enduit faux joints	**	à restituer
portes portails	A : porte bois - encadrement bois		à restaurer
fenêtres	A : 2 baies à croisées murées 17e s. , 1 baie 16eme à traverse pierre , linteau bois A R+1 B : encadrement bandeau plat saillant	**	à restaurer
balcons			
volets	bois à battants - R+1 B : bois repliable en tableau		à restaurer /
ferronneries	fer forgé 20e s.		
menuiseries/vitre	PVC plein jour		incompatible
commerces	devanture alu - bandeau béton - ensemble en applique - seuil pierre		à retraiter à conserver
INTERIEURS			
couvrements			
caves	1 soupirail (A)		
escalier			
ESPACES LIBRES (cours et jardins)			
VESTIGES		**	à restaurer

Extérieurs vu partiel non vu Intérieurs vu partiel non vu Parties communes vu partiel non vu

date : Novembre 2011

AH 03 402

NERAC LOT-ET-GARONNE
SECTEUR SAUVEGARDE

AH 03 402 Bâti
3/4

PROTECTION PSMV : Remarquable **
SERVITUDE :

3, Rue Poton de Xaintrailles (A)
27, Cours Romas (B)



A : Elévations rue Poton de Xaintrailles



B : Elévation cours Romas



A : Vestiges de baies à traverses et croisées

NERAC LOT-ET-GARONNE
SECTEUR SAUVEGARDE

AH 03 402 Bâti
4/4

PROTECTION PSMV : Remarquable **
SERVITUDE :

3, Rue Poton de Xaintrailles (A)
27, Cours Romas (B)



Cage d'escalier



4.7.2 Les données quantitatives

4.7.2.1 Les visites :

Le Secteur Sauvegardé comporte 92 îlots avec 1169 parcelles dont 1104 bâtiments.

- Section AB : 4 îlots
- Section AC : 68 îlots
- Section AE : 1 îlot
- Section AH : 19 îlots

237 visites intérieures ont été possibles (soit 21%).

On relève de grandes difficultés d'accès dues aux absences et aux refus formulés d'accès.

Sur 305 édifices identifiés comme prioritaires, seulement 144 ont pu être visités.

Sur ces 305 édifices :

- 144 visites bâtiments remarquables ou intéressants
- 100 bâtiments sans réponse (courrier, appel téléphonique, sonnette)
- 34 bâtiments vacants (problèmes de succession le plus souvent)
- 27 refus formulés de visites

Autres visites intérieure : 93

4.7.2.2 Les données quantitatives

1 - Bâtiments et architecture :

- 1 104 parcelles bâties sur 1169 soit 94% bâties dont :
 - 22% bâtiments remarquables
 - + 56% bâtiments intéressants
 - = 78% bâtiments qui qualifient le site

Ce faible taux de bâtiments remarquables (22%) souligne en fait qu'à Nérac un enjeu important réside dans les paysages urbains et les ambiances de la ville.

2- Datations et caractère dominant :

- 14/15e siècle : 18.6%
- 16/17e siècle : 3.6%
- 17 siècle : 4.8%
- caractère 18e siècle : 15%
- caractère 19e siècle : 42.5%
- 20e siècle : 15%

1/3 seulement des bâtiments sont antérieurs au 18e siècle

42.5% des bâtiments sont de caractère 19e siècle

3- Couvertures :

- 1 038 couvertures identifiées sur 1104 soit 94% dont :
 - 79% tuiles canal
 - 12% tuiles romanes
 - 5.2% tuiles mécaniques plates

**Contenu de l'étude
Le fichier immobilier**

- 3.8% autres

Dominance importante de la tuile canal, dans le paysage, importance de la 5eme façade (matière, couleur, facture)

Peu de tuiles pour l'époque industrielle

Tendance à remplacer la tuile canal par de la tuile romane

4- Egouts de toits :

989 égouts identifiés avec parfois des différences suivant les versants de toits

- 387 génoises : 39%
- 357 chevrons bois : 36%
- 245 corniches pierre ou maçonnées : 25%

5- Hauteurs :

- RDC : 7%
- R+1 : 51%
- R+2 : 37%
- R+3 : 5%

Seule la hauteur la plus importante a été prise en considération

Une dominante de bâtiments en R+1 et R+2 (soit 80% du bâti)

6- Matériau de façade identifié:

- 34% de façades en pierre de taille
- 11% de façades en pan de bois

7- Typologie :

- Maisons modestes: 65%
- Immeubles : 16%
- Hôtels particuliers et demeures : 3%

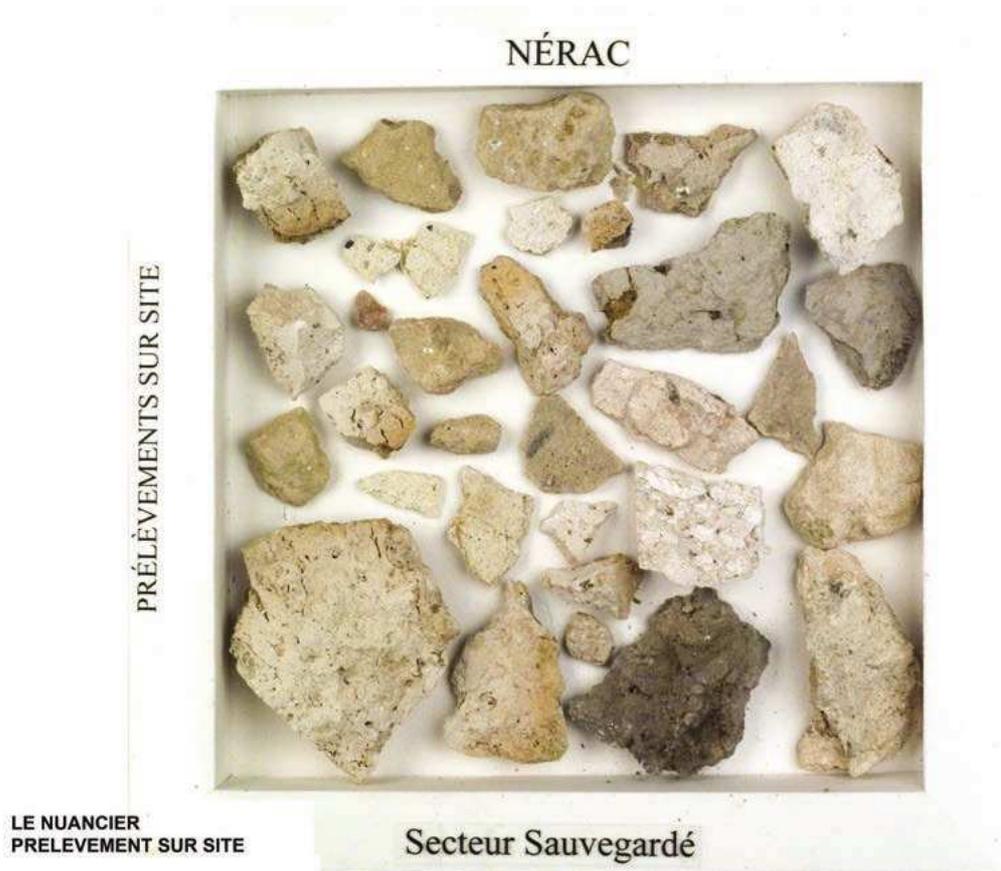
8 - Occupation des rdc :

- Garages ou remises : 8%
- Commerces : 14%

9- Présence de caves : dans 26% des bâtiments

4.8 - ETUDE DES COULEURS

Contenu de l'étude



L'étude du Secteur Sauvegardé a été complétée par une étude de coloration permettant de définir un nuancier de références pour les ouvrages d'architectures.

A partir d'une série de prélèvements de matériaux sur le site (échantillons de pierre, sables locaux, enduits et badigeons anciens, couleurs de menuiseries historiques) il a été défini une palette de références différenciant deux quartiers de caractères distincts :

- le Grand Nérac, dense et urbain avec sa trame, héritée de l'histoire et ses compositions XIXe - XXe siècle
- le Petit Nérac présentant une échelle de bâti plus modeste et une architecture de caractère encore «médiévale».

Pour ces deux quartiers le nuancier est organisé en fonction des ouvrages. Il distingue :

- les façades avec leur parement en enduit ou badigeon et maçonnerie de pierre en tout venant.
- les encadrements et les soubassements soulignés par des ouvrages en pierre ou des bandeaux de mortier ou de badigeon
- les soubassements qui soulignent l'appui au sol des façades

ainsi que les ouvrages secondaires :

- fenêtres, volets et débord de toits
- porte d'entrée
- devantures commerciales
- ferronneries

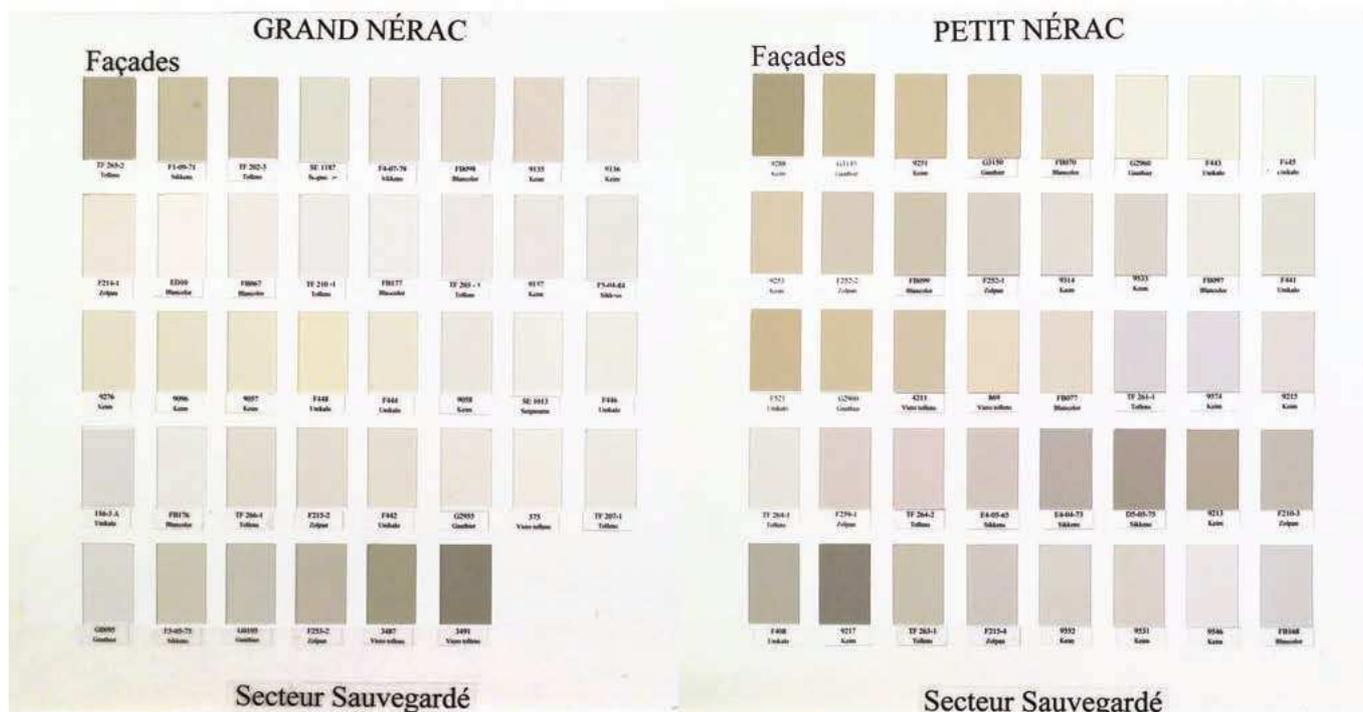
Un premier nuancier très développé a été produit. La commission technique qui a piloté l'étude de plan de Sauvegarde Sauvegardé a souhaité que l'on réduise le choix de coloration afin de faciliter l'instruction des dossiers.

Pour tout édifice à restaurer et mettre en valeur ou construire, il convient d'établir une palette de références en jouant sur l'harmonie des couleurs, définie à partir du nuancier entre les différents ouvrages.

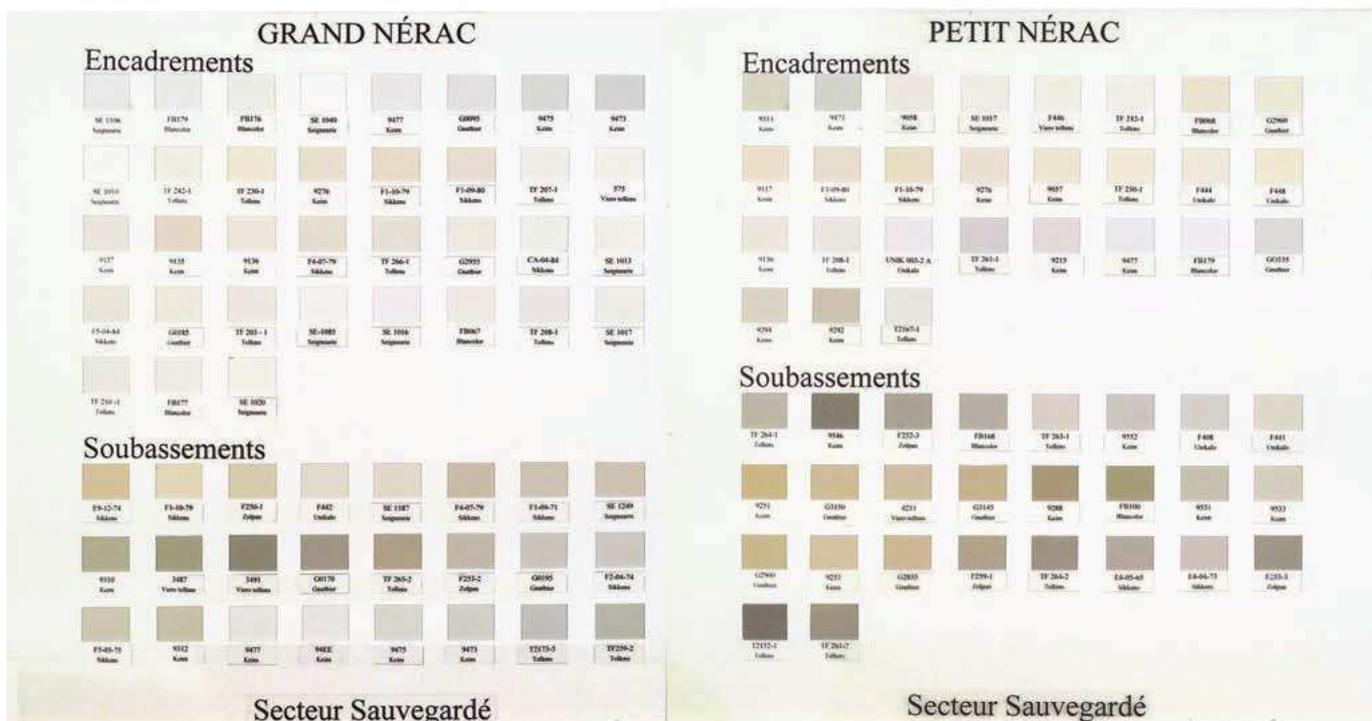
Les édifices s'inscrivant dans un paysage urbain ou dans des séquences architecturales homogènes, la palette retenue doit tenir compte du contexte paysager particulier, définie d'abord par le quartier ensuite par la séquence ou le panorama et points de vue dans lequel ils s'inscrivent.

Contenu de l'étude
Etude de couleurs

LE NUANCIER

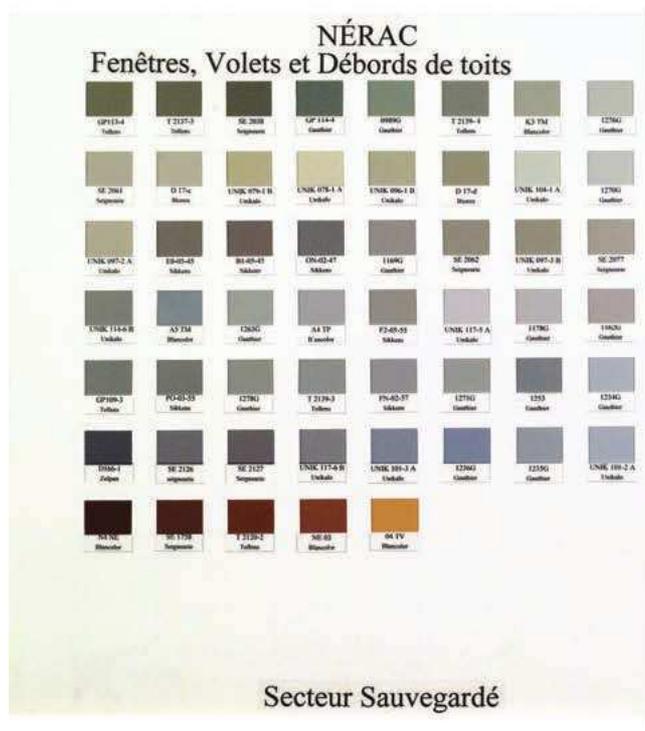


LE NUANCIER
FACADES



LE NUANCIER
ENCADREMENTS, SOUBASSEMENTS

Contenu de l'étude
Etude de couleurs

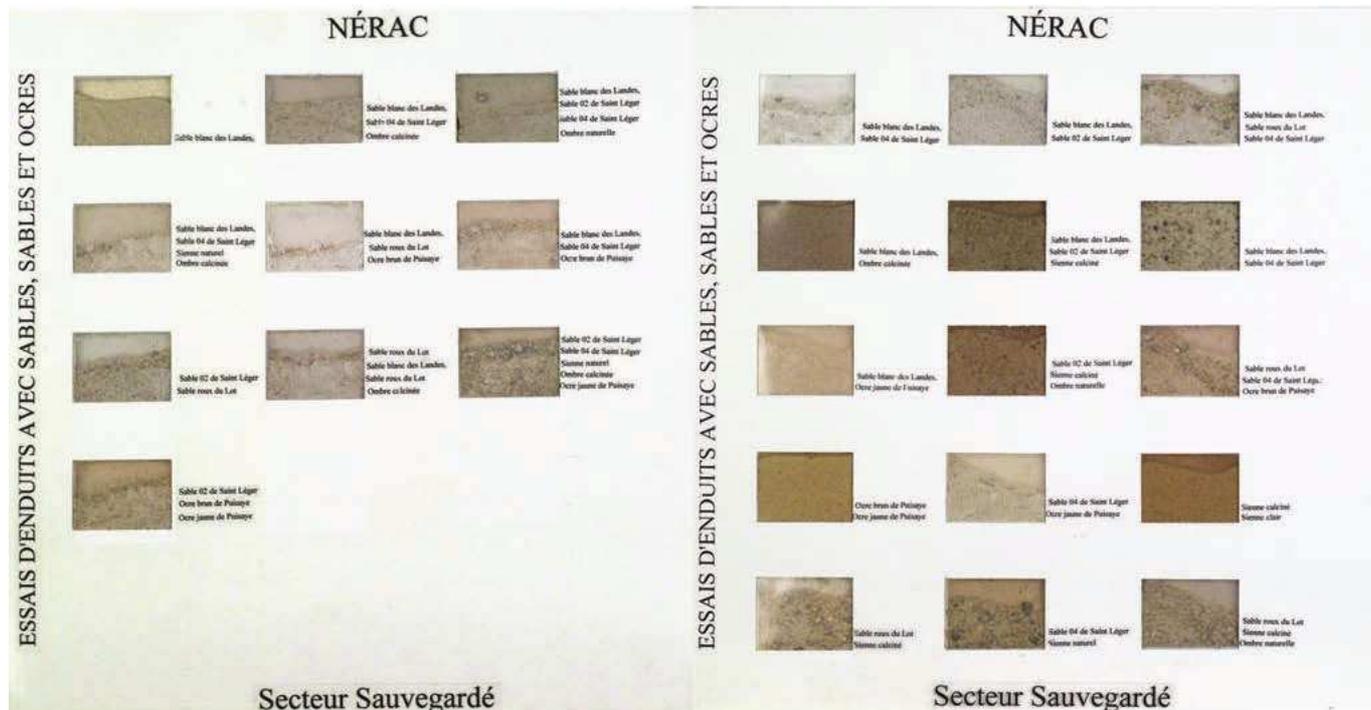


**LE NUANCIER
FENETRES, VOLETS, DEBORDS DE TOITS, PORTES D'ENTREE**

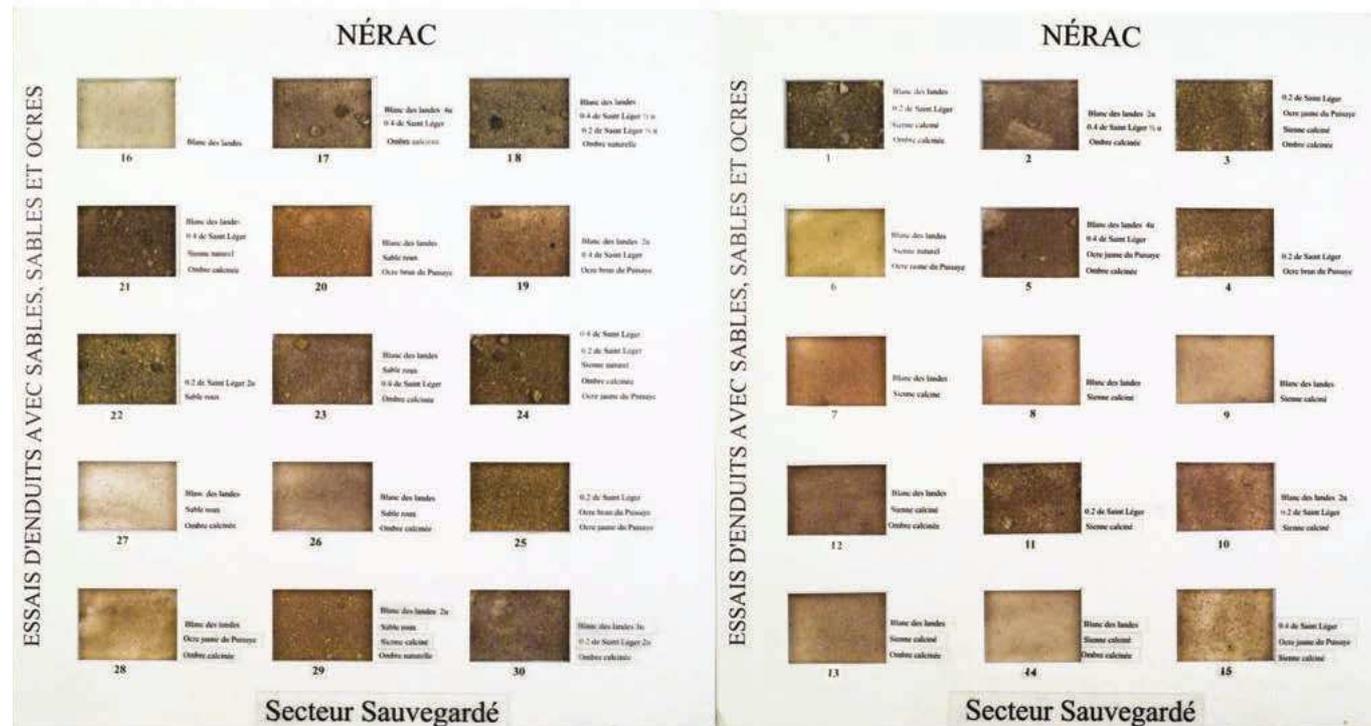


**LE NUANCIER
DEVANTURES COMMERCIALES, FERRONNERIES**

Contenu de l'étude
Etude de couleurs

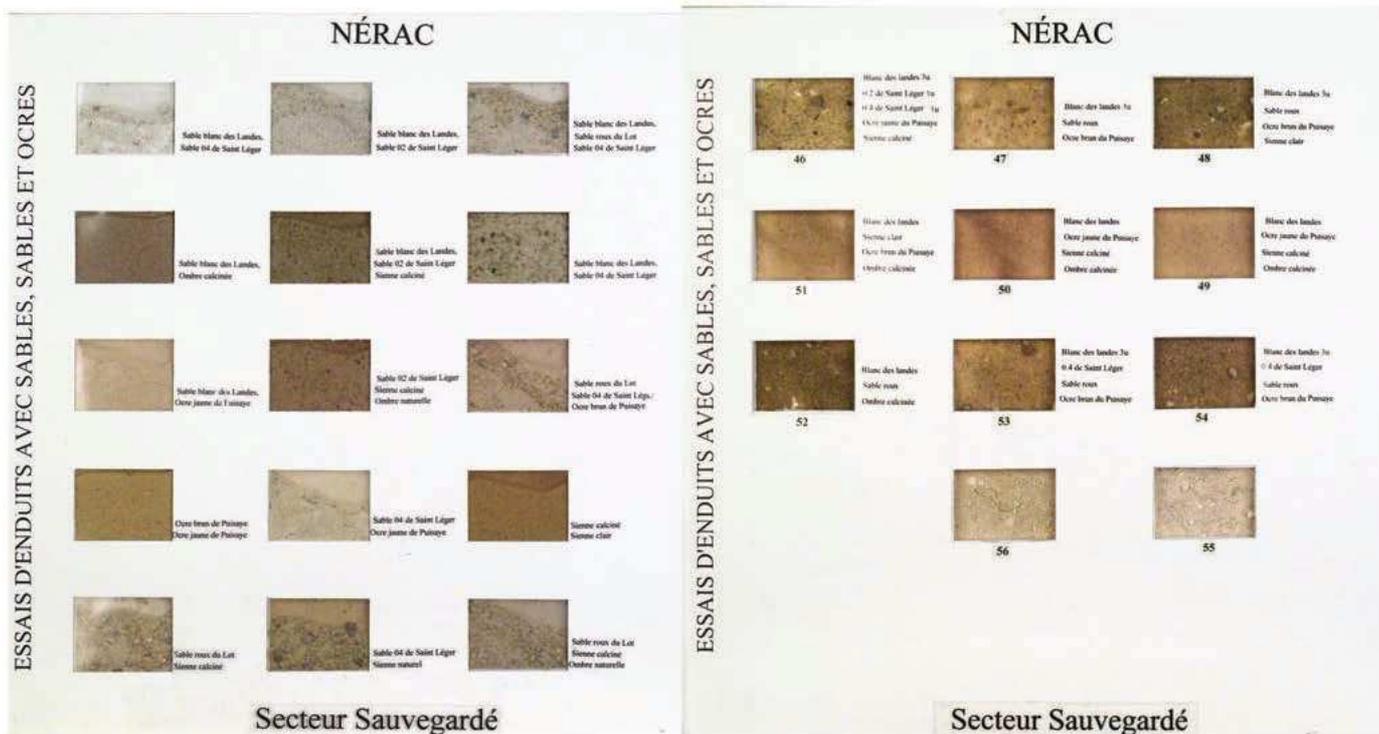


LE NUANCIER
ESSAIS D'ENDUITS AVEC SABLES, SABLES ET OCRES



LE NUANCIER
ESSAIS D'ENDUITS AVEC SABLES, SABLES ET OCRES

Contenu de l'étude
Etude de couleurs



LE NUANCIER
ESSAIS D'ENDUITS AVEC SABLES, SABLES ET OCRES

Chapitre 5

Situation et problématique du centre historique

Situation et problématique du centre historique

5.1 LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE COMMUNAL

Evolution de la population

La ville de NERAC fait preuve d'une très grande stabilité sur les quarante dernières années. En effet, la population néracaise oscille, durant cette période, autour de 7 000 habitants avec des amplitudes de l'ordre de +0,2 à -0,2%.

Cette situation est à rapprocher de la population identifiée en 1851 et estimée à 7 184 habitants. Il convient de noter un très léger redressement amorcé sur la période intercensitaire 1999–2008 correspondant à un accroissement de 1% (100 habitants supplémentaires).

Evolution structurelle sur la période 1999 – 2008

années	Age de la population		
	0 – 19 ans	20 – 65 ans	+ de 65 ans
1999	20%	52%	28%
2008	21%	51%	28%

La stabilité de la population s'accompagne d'une grande stabilité structurelle. En effet, l'évolution de la répartition entre les différentes tranches d'âge est peu significative.

Activités économiques

Le tissu économique est caractérisé par deux facteurs essentiels.

- Une domination très large des activités concernant le commerce, le transport et les services divers représentant 70% des établissements présents sur la commune

Le secteur administratif constitue à un moindre degré le deuxième pôle structurant de l'activité locale avec 14% des établissements présents sur la commune.

- Des tailles d'entreprise largement dominées par les entreprises individuelles (58% des établissements) ou employant entre 1 et 9 salariés (37% des établissements)

Les principaux centres d'emploi se répartissent essentiellement autour de trois pôles.

- Le secteur industriel

Il est largement dominé par l'entreprise BABCOCK & WANSON spécialiste des chaudières industrielles dont l'installation historique à NERAC est liée à la fondation de la société PARENT en 1951 intégrant le groupe WANSON en 1987.

Cette société possédant siège social et usine à NERAC est intégrée dans un groupe industriel de dimension internationale. Bien que ses effectifs aient largement diminué au cours des dernières années, ils sont encore de l'ordre de 200 personnes environ.

- Le secteur lié à l'agriculture

La société SYNGENTA SEEDS, créée en 2002, dont l'activité est centrée sur les services à l'agriculture et la production de semences possède une implantation à NERAC. Celle-ci emploie plus de 100 personnes.

- Le secteur tertiaire

Les deux principaux employeurs sont constitués par le Centre Hospitalier employant 150 personnes environ et les services communaux riches d'un effectif de plus de 100 personnes.

Ce secteur est, par ailleurs, abondé par l'ensemble des emplois liés à l'enseignement, notamment secondaire, comprenant un collège et deux lycées.

Situation et problématique du centre historique

Situation générale de l'emploi sur la commune

En 2008 la commune comptabilisait 3295 emplois

Dans la période intercensitaire 1999-2008, la croissance des emplois a été de l'ordre de 14% représentant 426 emplois supplémentaires sur le territoire communal. Cette croissance s'est accompagnée d'une évolution dans la répartition des activités.

L'ensemble des services publics a constitué le secteur qui a le plus contribué à cette évolution avec une croissance des emplois de 43% sur la période, ce qui représente la création de 382 emplois.

Les variations sur les autres secteurs d'activités s'inscrivent dans des amplitudes plus limitées en valeur absolue :

- industrie : perte de 59 emplois
- construction : création de 56 emplois
- commerces, transports et services : création de 65 emplois.

Le dernier secteur comprenant 1233 emplois en 2007 constitue, avec le secteur public, les deux pôles dominants avec, toutefois, des différenciations importantes sur la structure des emplois, l'un étant dominé par des entreprises individuelles, l'autre constituant l'offre principale d'emplois salariés.

• La population active

Elle ne représente que 2466 emplois en 2008, tous statuts professionnels confondus, soit 35,8% de la population totale. Cette situation est quasi stable depuis 1999 et demeure inférieure en nombre d'emplois présents sur la commune.

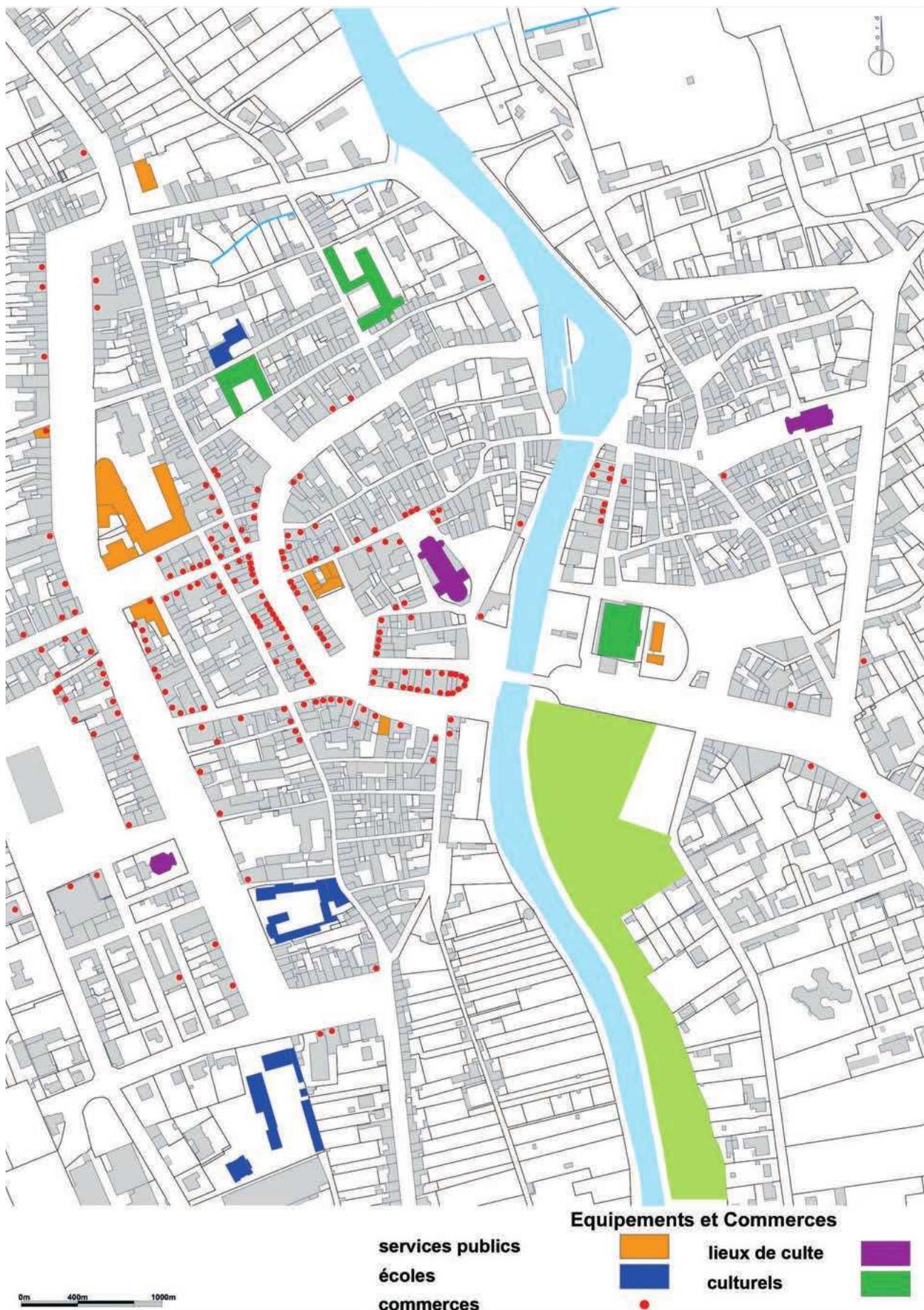
Par ailleurs, la population active se répartit aujourd'hui sur un bassin d'emplois plus large que le territoire communal. Ainsi en 2008, seuls 62,7% de l'ensemble des actifs (1546 personnes) travaillaient dans la commune de résidence et n'occupaient que 45% des emplois offerts.

Cette situation s'est modifiée depuis le recensement de 1999 où 69,2% des actifs trouvaient un emploi sur la commune. De fait, durant la période 1999-2008 une part de population active s'est relocalisée sur d'autres communes du département, vraisemblablement dans la proximité de NERAC.

D'une manière plus large, deux constats peuvent être faits :

- la croissance observée des emplois témoignant d'une certaine dynamique n'a pas bénéficié à la population active locale,
- les mouvements pendulaires entre lieu de résidence et lieu d'emploi se sont accrus et concernaient en 2008 32,4% de la population active.

Situation et problématique du centre historique



Situation et problématique du centre historique

5.2 L'OFFRE DES SERVICES URBAINS

L'ensemble du Grand et du Petit Nérac conserve sa fonction de lieu privilégié en terme de services à la population, tant à l'échelle communale qu'au niveau de l'espace rural associé. Cet espace confirme, encore aujourd'hui, sa fonction historique de centre de ressources à travers l'éventail des services et activités présents dans une grande proximité.

- Services et équipements publics
Mairie, Sous-préfecture, syndicat de Pays, emploi, formation (centre Haussmann), poste
- Equipements scolaires
Maternelle et primaire
Collège de Navarre et lycée G.Sand épaulent le centre ville
- Equipements culturels et associatifs
Espace d'Albret (salle de spectacle, médiathèque)
Centre Samazeuilh (lieu d'activités associatives)
- Activités commerciales

Malgré l'installation de grandes surfaces en périphérie, notamment sur la route de Bordeaux (Lidl, Intermarché,...), le commerce offre une bonne résistance. Sa concentration sur le cours Romas et rues Lafayette, Mondenard et Falguières à proximité de la mairie, définit une configuration privilégiée à l'intérieur du centre ville.

La présence du marché de plein air hebdomadaire (le samedi) sur les allées du Centre en continuité du cours Romas, conforte l'image d'un secteur conservant son pouvoir d'attraction pour la population locale et le monde rural à l'entour.

Situation et problématique du centre historique



Situation et problématique du centre historique

5.3 LA CIRCULATION ET LE STATIONNEMENT

Ce thème recouvre une des contraintes majeures du centre ville. En effet, tant la circulation que le stationnement contribuent à perturber la qualité et l'usage des espaces les plus centraux.

5.3.1 La circulation

Fonction de desserte et d'accès

• Desserte périphérique

Ce sont essentiellement :

- Pour le Grand Nérac, les Allées d'Albret complétées par la rue des Martyrs de la Résistance
- Pour le Petit Nérac, la rue Gaujac et l'avenue du 8 Mai 1945

• Accès

Trois accès majeurs sont associés au système de desserte

- Au Nord, l'avenue du Maréchal Foch (route de Bordeaux)
- Au Sud, l'avenue du 19 Mars 1962 (route de Condom, ancienne route de la Ténarèze)
- A l'Est, l'avenue du maréchal de Lattre de Tassigny (route d'Agen)

• Desserte intra-muros

Elle est constituée, essentiellement, par le système des Petites Allées (cours Victor Hugo, Allées du Centre, cours Romas) inscrit sur l'emprise des premières fortifications et prolongé par la rue Mondenard située sur l'emprise des fossés Sud.

Cet enchaînement de voiries constitue un élément important au niveau de l'identité de la ville par :

- la lisibilité de l'essentiel de son tracé,
- le rôle d'agrément et de respiration dans le tissu urbain résultant, pour l'essentiel, de son dimensionnement et de la qualité patrimoniale des façades qui le bordent,
- la fonction de desserte à mi-chemin entre les Allées d'Albret et la Baïse et la liaison avec l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny assurant une jonction avec le Petit Nérac et, plus largement, avec Agen.

• Articulation entre desserte périphérique et desserte urbaine

Quatre voies assurent une articulation entre les deux systèmes :

- la rue F. Baudry
- la rue F
- la rue du Marcadiou
- la rue La Fayette

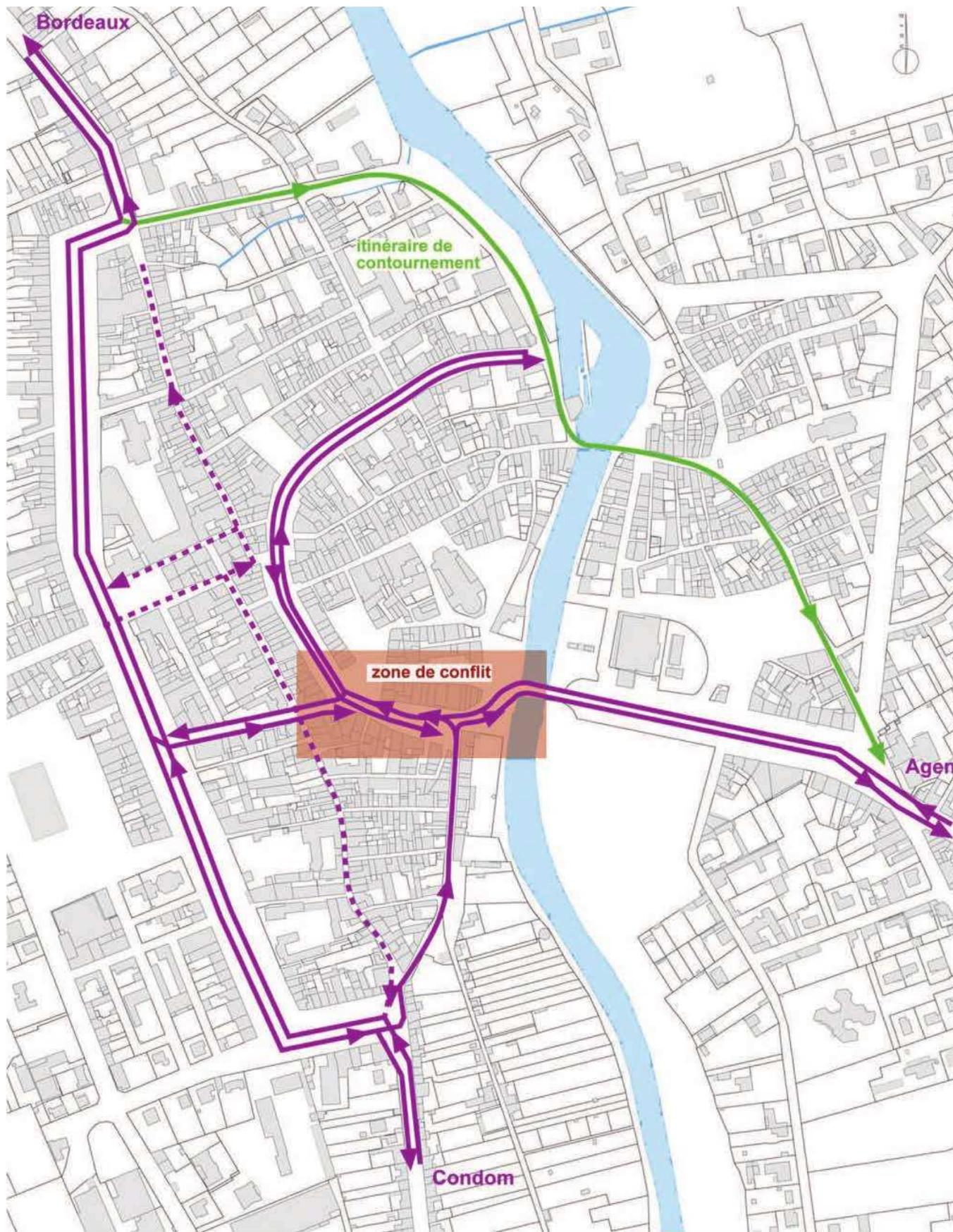
On peut y associer, aussi, à un degré moindre, la rue de la Brèche située dans le prolongement de la route de Condom pour le Grand Nérac et la rue Saint Gervais pour le Petit Nérac

Evaluation du système de voiries majeures

Le système actuel, hérité d'interventions successives du XVIIIème au XXème siècle, offre aujourd'hui pour l'essentiel une très grande lisibilité résultant, notamment, :

- de la clarté du tracé
- de la générosité des emprises contrastant avec l'ensemble de la trame viaire.

Situation et problématique du centre historique



La circulation



Situation et problématique du centre historique

Toutefois, le caractère de ces espaces s'est affaibli sous la pression de deux contraintes :

- la part prioritaire accordée à la circulation automobile dans leur traitement,
- la présence du stationnement.

Par ailleurs, si la percée du XIX^{ème} siècle a permis de réaliser une nouvelle ouverture de la ville sur son environnement, celle-ci pose aujourd'hui un certain nombre de problèmes résultant notamment :

- de l'importance du trafic de transit automobile à travers l'agglomération lié à l'absence de bouclage périphérique entre les deux rives de la Baïse,
- du traitement des voiries supportant le transit en privilégiant les emprises dédiées à la circulation et leur traitement en matière de continuité d'itinéraire automobile entre les Allées d'Albret et la route d'Agen.

L'absence d'itinéraire Est – Ouest proche de la ville et le nombre limité de franchissement de la Baïse induisent un trafic important, notamment en terme de transit, impactant le centre ville. En effet, l'itinéraire entre la route de Bordeaux et celle d'Agen s'inscrit dans un parcours depuis les Allées d'Albret enchaînant les rues Lafayette, Mondenard, Pont Neuf et avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny correspondant aux percées et aménagements de voiries du XIX^{ème} siècle.

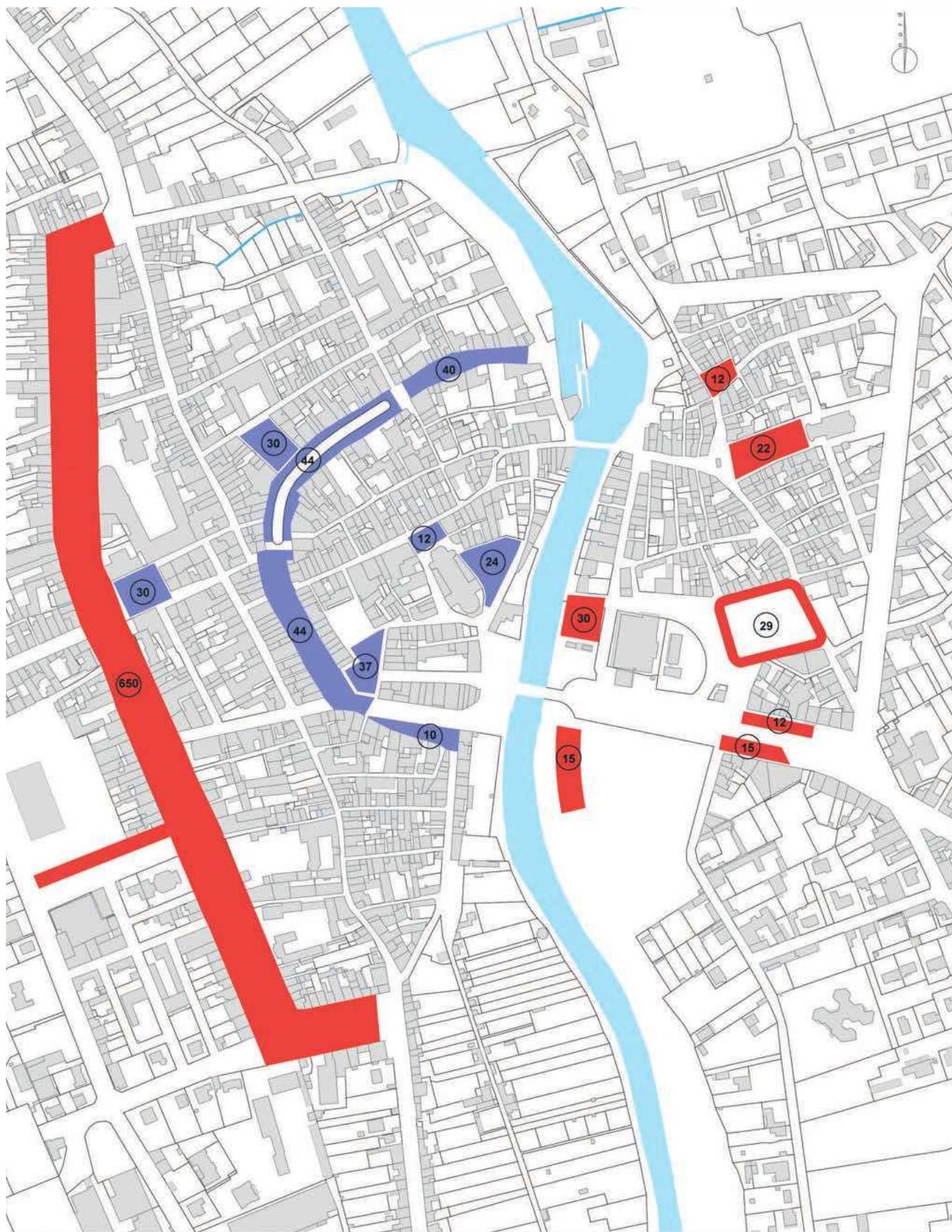
Cette circulation entre en conflit avec des usages reposant sur une pratique de la ville liée à l'activité commerciale, administrative et touristique fondée sur des circulations piétonnes.

Par ailleurs, face à l'importance du trafic, des itinéraires implicites de contournement du centre se sont développés sur le secteur Nord.

Ils s'organisent depuis la route de Bordeaux sur un parcours longeant les rives de la Baïse, la franchissant sur le Pont Vieux et rejoignant la route d'Agen par la traversée du Petit Nérac. Cette circulation, souvent effectuée à vitesse rapide sur un itinéraire inadapté, perturbe largement tous les secteurs traversés et, notamment, la qualité résidentielle du Petit Nérac.

Les problèmes de conflit liés à la traversée de la ville par la circulation automobile ne paraissent pas trouver de solution dans un avenir proche. Les projets de contournement par le Sud associés à un nouveau franchissement de la Baïse permettant de dévier la circulation de transit ne relèvent, aujourd'hui, que d'hypothèses sans amorce de réalisation.

Situation et problématique du centre historique



Principaux sites de stationnement



Situation et problématique du centre historique

5.3.2 Le stationnement

L'offre de stationnement comptabilisée sur le centre se répartit de la manière suivante :

- Grand Nérac entre allées d'Albret et Baïse : 271 places
- Allées d'Albret : 650 places
- Petit Nérac : 135 places

La situation actuelle met en évidence des tensions fortes, notamment sur le Grand Nérac. Le gabarit des rues ne permet pas de répondre de manière satisfaisante aux besoins en stationnement. De ce fait, un report s'effectue pour partie sur les espaces publics majeurs qui apparaissent aujourd'hui très saturés. Le cas le plus symptomatique est représenté par les Allées du Centre où le stationnement illicite permet de doubler l'offre au prix de la destruction de l'image portée par cet espace emblématique.

Dans le même registre, les allées d'Albret, susceptibles de constituer un espace d'accueil pour du stationnement lié à l'usage généré par des fonctions centrales, paraissent aujourd'hui saturées.

Cette pression forte nécessite d'inventorier un certain nombre de pistes d'action susceptibles de « re-civiliser » la pratique du centre historique de NERAC. Dans cet esprit, deux segments de la demande doivent être particulièrement pris en compte :

- la demande liée aux usagers des services du centre ville pour l'accueil des visiteurs,
- la demande liée à la fonction habitat en centre ville correspondant au stationnement résidentiel.

La première nécessite une optimisation des sites contigus à l'espace central, tels que les Allées d'Albret, la place du Foirail, la place de la Liberté et des Droits de l'Homme, permettant de reporter sur la périphérie une partie du stationnement occasionnel.

La seconde est plus complexe à gérer, car le maintien et le développement de l'habitat impliquent une offre de stationnement de proximité pour une large partie des habitants. Cela nécessite par exemple :

- de disposer éventuellement de sites dédiés au stationnement résidentiel ,
- d'organiser des régimes différents entre résidents et autres usagers.

Situation et problématique du centre historique



Stationnement sur voiries
Capacité réelle

Légende
Stationnement sur voiries



Situation et problématique du centre historique

5.4 LA SITUATION DU LOGEMENT DANS LE CENTRE ANCIEN

5.4 1 Bilan de la situation existante

Plusieurs éléments permettent d'apprécier la situation actuelle :

- Les informations issues des derniers recensements INSEE (RP 1999 – IRIS 2007)
- Une enquête réalisée auprès des services EDF faisant état sur le secteur :
- des compteurs inactifs (sans attributaires depuis plus de 6 mois indiquant un engagement du logement dans la vacance),
- des compteurs improductifs (ayant fait l'objet d'une dépose indiquant une vacance engagée depuis longtemps).

Les informations INSEE établies sur un périmètre, sensiblement plus large que celui du secteur sauvegardé, font apparaître plusieurs phénomènes.

- Une perte de population dans le centre ville
- Les logements dans le centre ancien représentent un poids important dans l'ensemble du parc communal de l'ordre de 44% en 2007.

Cette situation correspond sensiblement à une stabilité de l'ensemble des logements dans le centre historique (1553 recensés en 1999 pour 1580 en 2007). Toutefois, ces chiffres masquent une situation plus complexe caractérisée par un double phénomène.

- Une légère réduction des résidences principales dans le centre ville de l'ordre de 68 logements, soit 5% du parc entre 1999 et 2007.
Cet état est compensé par un accroissement des résidences principales dans les quartiers périphériques.
- Un affaiblissement du centre ville en poids de population

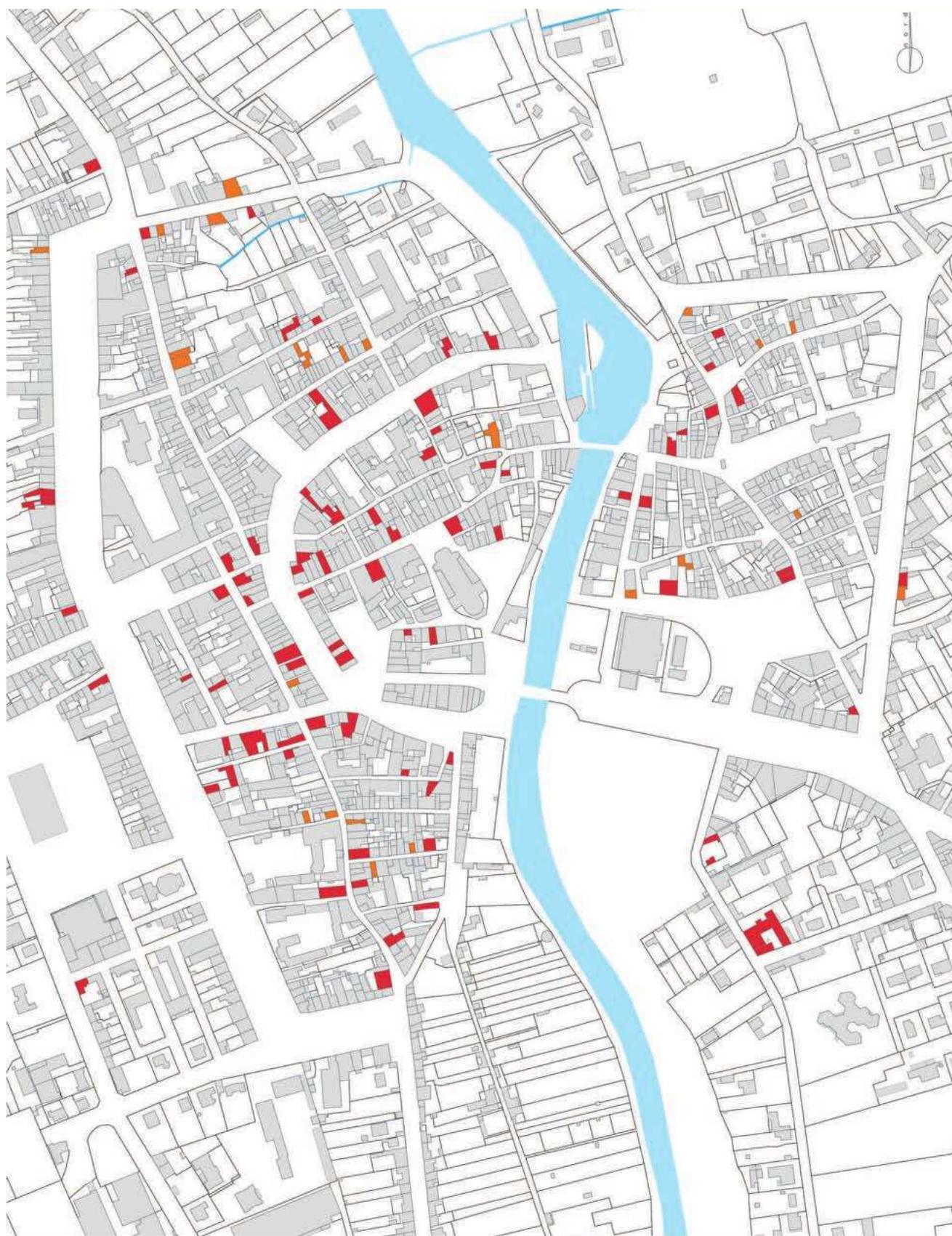
En effet, entre 1999 et 2007 le poids de la population du centre ville, mesuré à la population communale, est passé de 41% à 34%.

Ce phénomène est le résultat de la combinaison de plusieurs paramètres :

- Un report vers la périphérie de certaines familles,
- Le développement de la vacance,
- La modification des structures familiales (décohabitation et familles monoparentales),
- Le vieillissement de la population locale, associé à l'implantation de retraités issus de régions extérieures (Sud de la France et région parisienne notamment), formant des structures familiales plus réduites.

Ce phénomène touche, par ailleurs, l'ensemble de la commune puisque, entre 1999 et 2007, le poids des retraités est passé de 33,70% à 40,10%.

Situation et problématique du centre historique



**Localisation des immeubles réhabilités
OPAH 1985 - 1990**

Légende
propriétaires bailleurs ■
propriétaires occupants ■

0m 400m 1000m

Situation et problématique du centre historique

5.4.2 Une situation préoccupante : l'accroissement de la vacance

Le phénomène de la vacance des logements touche l'ensemble de la commune, mais dans des proportions différentes.

De manière globale, celle-ci s'est accrue de 50% entre 1999 et 2007 à l'échelle communale (144 logements supplémentaires devenus vacants).

Dans ce mouvement, l'évolution de la situation du centre ville est beaucoup plus critique :

- En 1999, les taux de vacance étaient, respectivement, les suivants :
 - centre ville : 12% de l'ensemble des logements
 - quartiers périphériques : 4% de l'ensemble des logements
- En 2007, les taux sont de :
 - centre ville : 16% de l'ensemble des logements
 - quartiers périphériques : 8% de l'ensemble des logements

Par ailleurs, une approche réalisée à partir des compteurs EDF fin 2010 a permis d'évaluer l'évolution du phénomène.

A l'intérieur d'un périmètre proche, voire inférieur à celui retenu dans le cadre des comparaisons intercensitaires précédentes, la vacance est de l'ordre de 330 logements, soit proche de 20% de l'ensemble des logements de ce secteur.

Cette estimation peut être ramenée à 290-300 logements vacants à l'intérieur du périmètre du secteur sauvegardé.

Cette situation inquiétante appelle plusieurs commentaires.

- Les logements vacants sont répartis dans toute la ville. Toutefois, quelques secteurs semblent plus concernés, ce sont :
 - l'enchaînement des rues Fontindelle et Gambetta,
 - les îlots historiques compris entre les rues A. Fallières et de l'Ecole

Sur ces secteurs, les immeubles concernés sont plus particulièrement ceux qui ne disposent ni de cour ni de jardin et occupent l'ensemble de la parcelle.

Cette situation crée des conditions d'éclaircissement délicates pour une partie de l'immeuble nécessitant des interventions de restructuration conséquentes pour se repositionner sur le marché local.

- D'une manière générale, le niveau de confort de nombreux immeubles semble décalé au regard des standards actuels.

L'examen des permis de construire et déclarations de travaux sur 5 années (2005-2009) corrobore cette hypothèse. En effet, sur 134 interventions, seules, 24 concernent des travaux de restructuration et/ou extension d'immeubles, soit 18%.

L'essentiel des interventions se partage sur des travaux concernant :

- l'entretien extérieur pour les immeubles, 39% (ravalement de façade, réfection de toiture, changement de fenêtres)
- l'intervention sur des commerces, 24% (vitrines, mais, essentiellement, signalétique)

Par ailleurs, la première OPAH (1985-1989) avait identifié 190 logements vacants sur un ensemble de 1300 logements, sur un périmètre correspondant aux statistiques précédentes.

Situation et problématique du centre historique



Vacances Logements

Légende

-  immeuble ayant au moins 1 compteur EDF inactif ou improductif

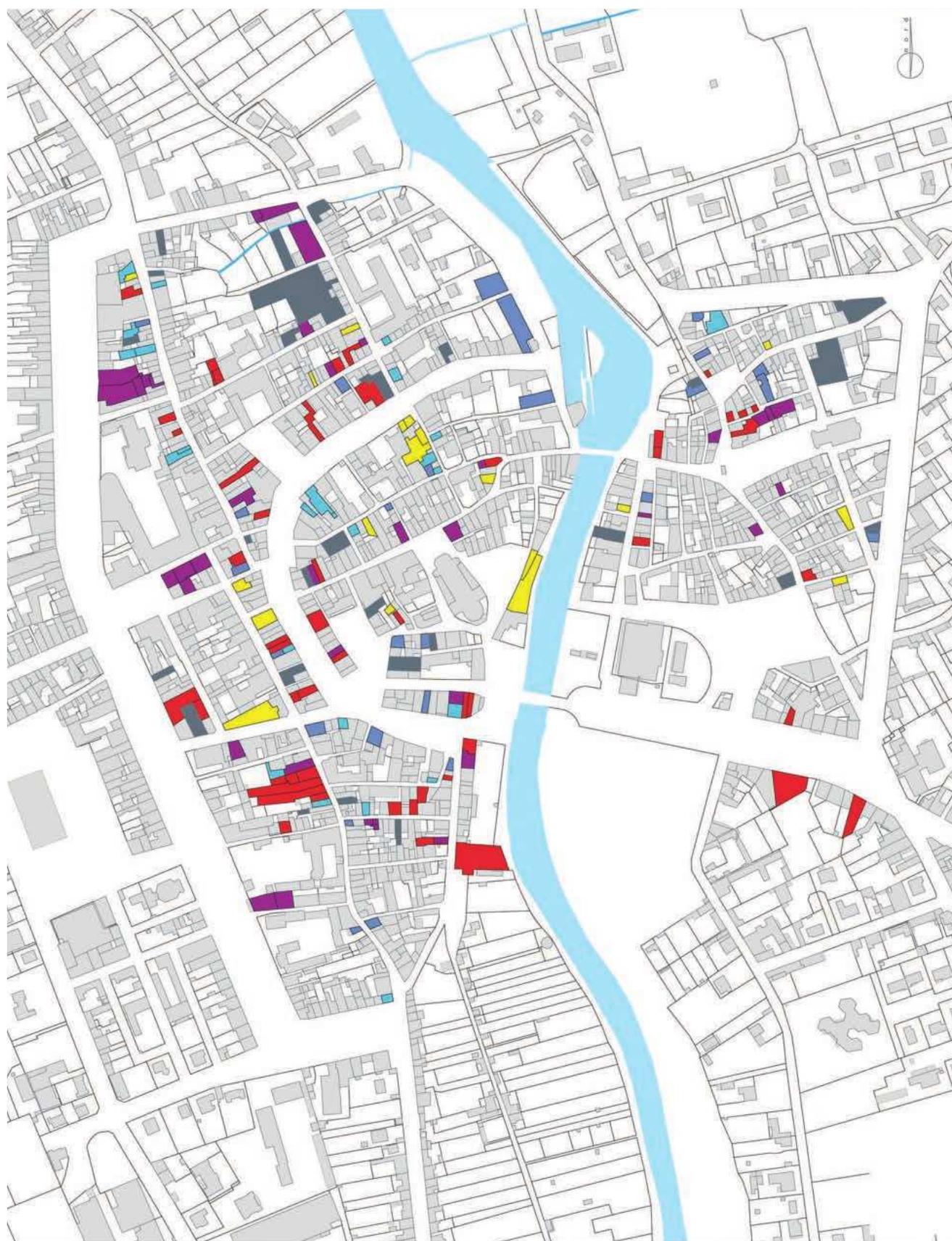
Situation et problématique du centre historique

Dans le cadre de cette intervention, 128 logements appartenant à des propriétaires bailleurs ont fait l'objet de travaux. Toutefois, seuls 110 logements ont été concernés par des travaux de mise aux normes complète, dont 77 visaient à remettre des logements vacants sur le marché locatif soit 41% des logements vacants dans le périmètre d'intervention de l'OPAH

Ces interventions se sont avérées relativement limitées et insuffisantes pour enrayer la vacance.



Situation et problématique du centre historique



Déclarations d'Intentions d'Aliéner

Légende	2005	■	2008	■
	2006	■	2009	■
	2007	■	2010	■

0m 400m 1000m

Situation et problématique du centre historique

5.4.3 le marché local du logement

Sans entrer dans une analyse fine du marché local, quelques points de repère peuvent être établis.

Un marché actif

Le marché immobilier du centre ville apparaît comme un marché relativement actif. En effet, l'exploitation des DIA sur la période 2005-2010 met en évidence le dynamisme du marché à l'intérieur du périmètre du secteur sauvegardé.

Sur 470 ventes concernant l'ensemble de la commune sous cette période, 211, soit 45%, se situent dans le secteur sauvegardé.

Un marché sectorisé

Une différence notable semble apparaître entre le Petit Nérac et le Grand Nérac. Ce dernier constitue un site plus largement apprécié toutes clientèles confondues.

Au-delà des caractéristiques immobilières, le point discriminant est constitué par la présence de services et de commerces de proximité assurant un accompagnement apprécié du logement. Cette qualité recherchée dans la vie quotidienne des acquéreurs privilégie le Grand Nérac. Les deux rives de la Baïse semblent s'inscrire dans un marché atypique lié à l'attrait du site pour une clientèle étrangère à la région.

Des clientèles contrastées recherchant des produits différents

Trois clientèles assurent le marché local de l'accession :

- Des retraités originaires, pour l'essentiel, de l'Île de France et du Sud-est trouvent du charme au Sud-ouest et un marché immobilier encore abordable
Leur préférence se porte sur des produits ne nécessitant pas d'intervention de restructuration lourde. Elle se cible sur des maisons de ville permettant d'organiser séjour et chambres en rez-de-chaussée et possédant une sortie extérieure (cour ou petit jardin).
- Des jeunes couples – primo accédants – bénéficiant de produits restant dans des petits budgets (80 à 150000€) offrant 2/3 chambres et, si possible, une sortie extérieure.
- Des investisseurs locaux effectuant un placement pour s'assurer un revenu complémentaire, notamment en prévision de la retraite.

Dans ce cadre, la demande se porte sur des immeubles ou parties d'immeuble organisés ou transformables en appartements.

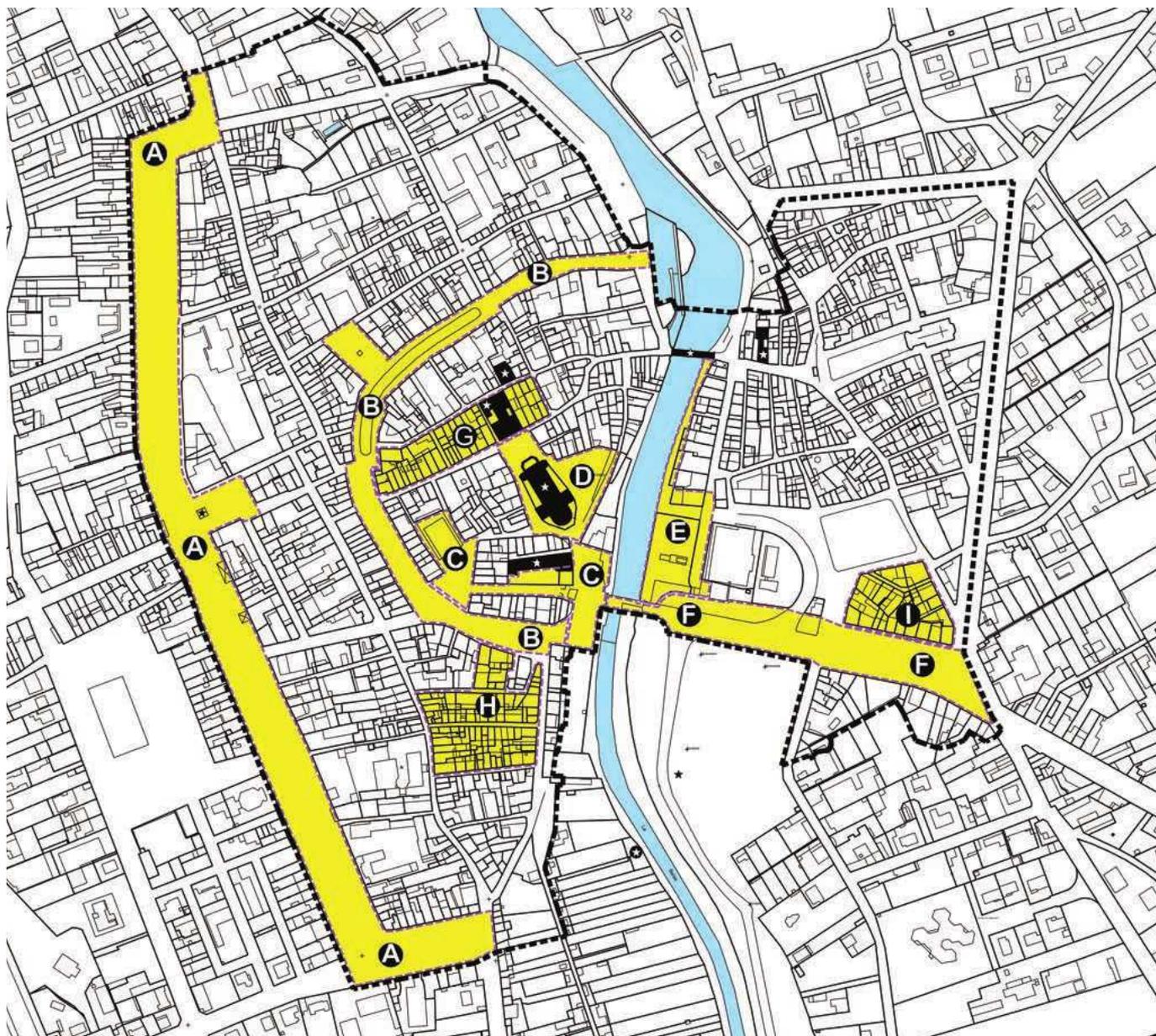
Le marché du locatif

Il est, pour partie, alimenté par des jeunes ménages et des couples présents sur Nérac pour une durée limitée (agents de l'hôpital, fonctionnaires de l'Éducation nationale, etc.).

En centre ville, les produits s'échelonnent du studio au T3. Il semble qu'il n'y ait quasiment pas de demande au-delà du T3.

Situation et problématique du centre historique

5.5 LES SECTEURS D'ENJEUX URBAINS



L'analyse urbaine a permis d'identifier une série de secteurs de ville présentant des enjeux urbains particuliers et justifiant d'une intervention publique afin de promouvoir des actions de requalification, de mise en valeur et de recomposition ou d'aménagement pour différents secteurs:

1- la requalification des espaces publics altérés

- A Les allées d'Albret
- B Les petites allées, cours Romas, allées du centre, rue Victor Hugo et rue Mondenard
- C Places du général de Gaulle et de la libération et rue Henri IV
- D Parvis et abords de Saint Nicolas
- E Cale haute et médiathèque
- F Avenue du maréchal de Lattre de Tassigny

2- les opérations de recompositions urbaines localisées

- G Îlot Armand Fallières, rue de l'école
- H Îlots de rues Massartic, du Laurier et du Lys
- I Îlots rue Saint Germain, avenue du maréchal de Lattre de Tassigny

A partir d'un diagnostic et d'une analyse, des orientations d'aménagement et de programmation sont proposées, elles sont développées dans le document intitulé «OAP».

Chapitre 6

Etat initial de l'environnement

Etat initial de l'environnement



Emprise du Secteur Sauvegardé dans le territoire communal

Etat initial de l'environnement

La ville de Nérac a engagé l'étude du PLU conduite simultanément avec celle du PSMV . Les dispositions réglementaires applicables au dossier de présentation du PLU sont aussi applicables au dossier de présentation du PSMV . Compte tenu de la difficulté d'isoler l'espace réduit du contexte communal l'ensemble des données caractérisant l'état initial de l'environnement sont issues de l'analyse réalisée dans le cadre du PLU.

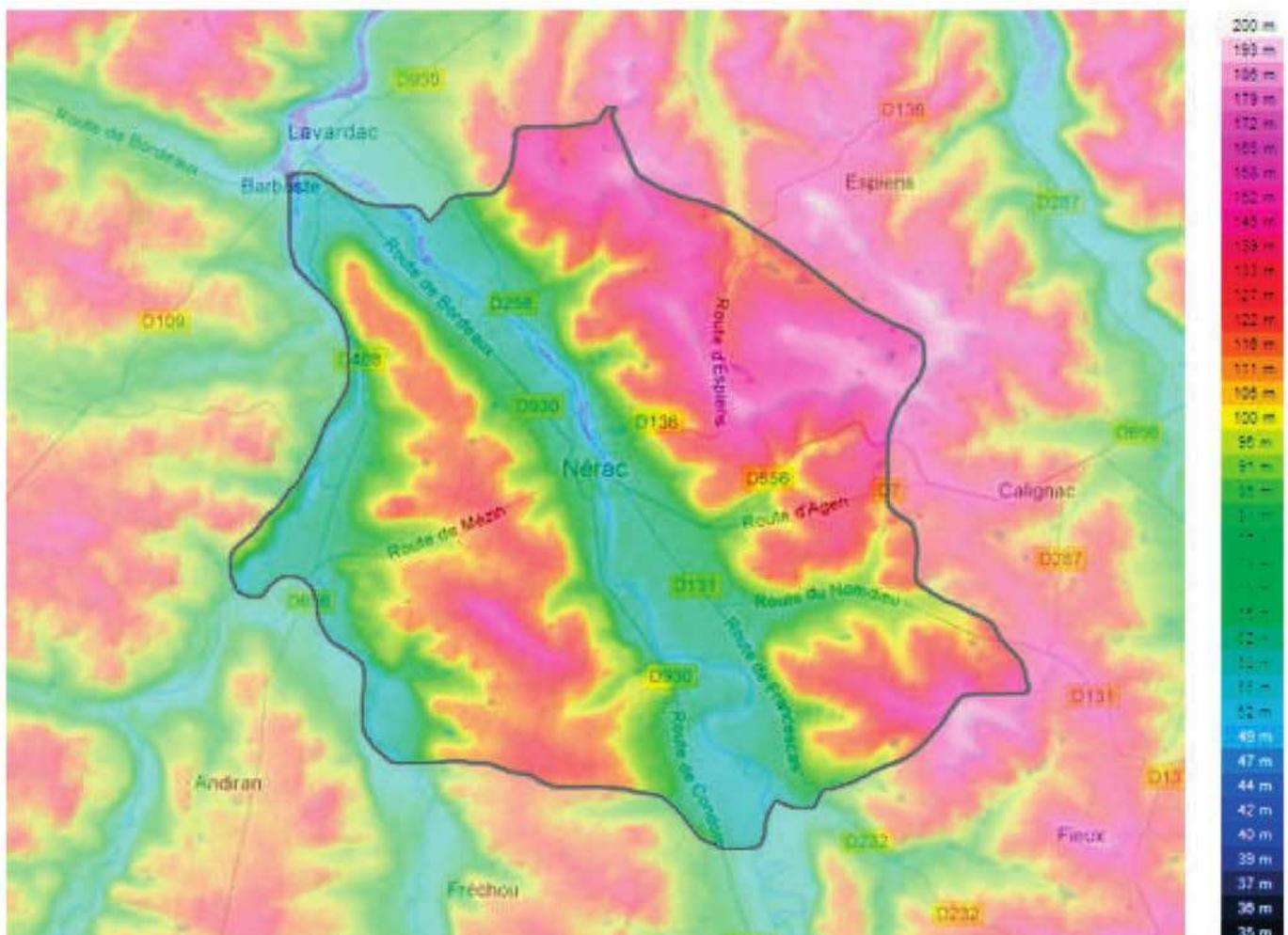
C'est le résultat des travaux menés par le bureau d'étude Urbactis .

6.1 CARACTERISTIQUES GEOMORPHOLOGIQUES

6.1.1 LE RELIEF

La commune de Nérac se caractérise par deux topographies distinctes :

- Les vallées de la Baïse et de la Gélise, avec un relief plane entre 40m et 60m d'altitude
- Les collines culminants à 190m d'altitude au Nord-Est de la Baïse, et à 170m d'altitude entre la Baïse et la Gélise.

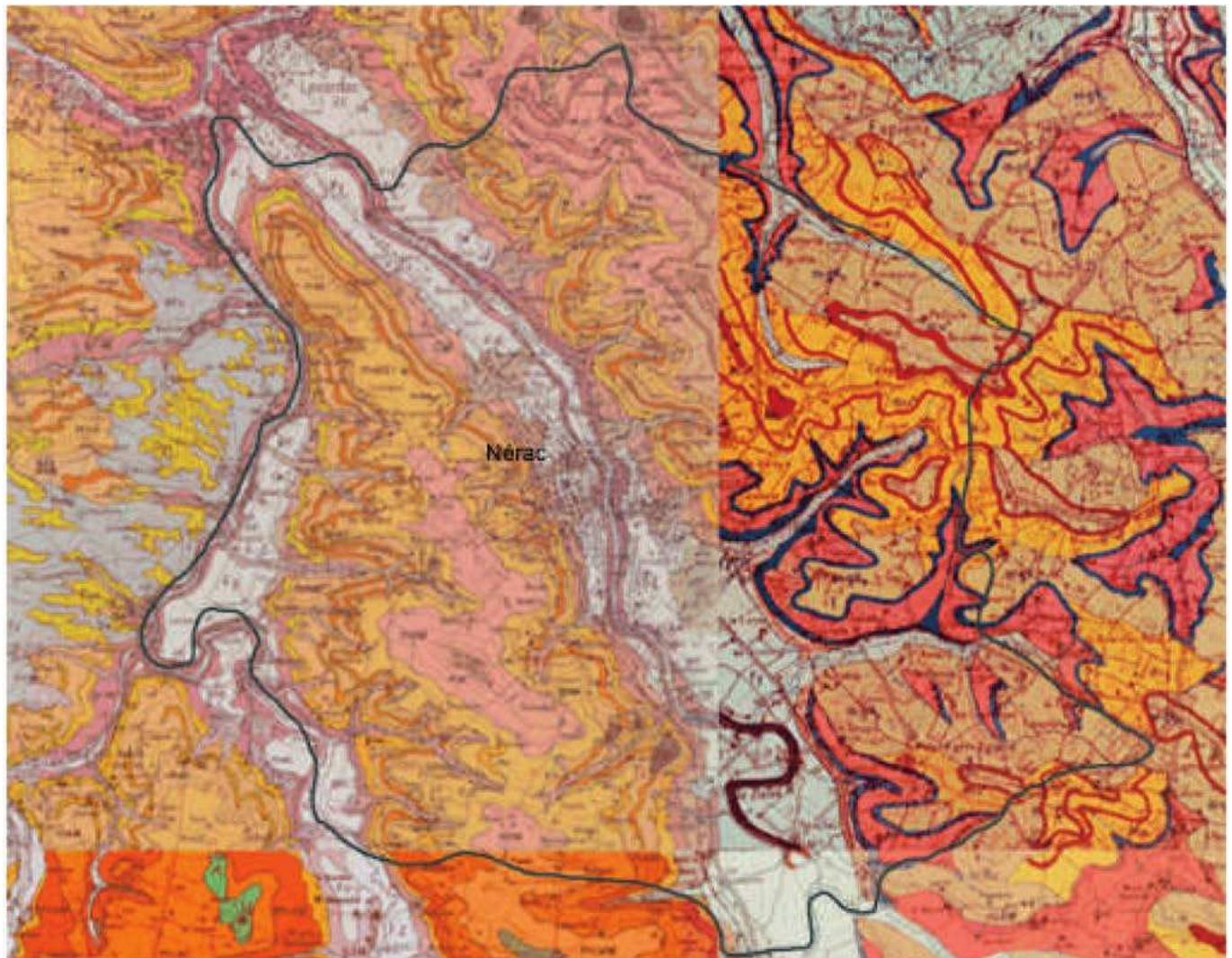


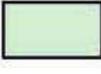
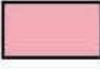
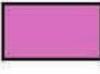
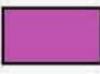
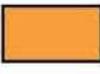
Topographie au droit de la commune de Nérac (source : cartes-topographiques .fr)

Etat initial de l'environnement

6.1.2 GEOLOGIE – PEDOLOGIE

La géologie du site se caractérise pour l'essentiel par la présence d'un substrat mollassique épandu par la Garonne durant le Quaternaire, entrecoupé de niveaux calcaires caractéristiques de l'Agenais. La Baïse et la Gélise forment quant à elles des complexes alluvionnaires de vallées.



	Colluvions sablo-argileuses issues des formations mollassiques (CM)		Molasses argileuses plus ou moins carbonatées, gris-bleu à verdâtres (m2M)
	Alluvions récentes : sables argilo-limoneux et tourbes (Fy)		Molasses argileuses, silteuses à sableuses, blanchâtres à jaunâtres (g3)
	Alluvions et colluvions argilo-sableuses de vallons secs (F-C)		Molasses de l'Agenais, sables et argiles carbonatées, jaunâtres à brunâtres (g2)
	Calcaires gris de l'Agenais (m1cC)		Calcaires de Nérac (g2C)
	Calcaires blancs de l'Agenais (m1aC)		Calcaires lacustres blanchâtres (m1bC)

Carte géologique au droit de la commune de Nérac (source : BRGM)

Etat initial de l'environnement

Les différentes structures géologiques caractérisant plus particulièrement la commune sont les suivantes :

Substrat molassique

- Les dépôts anciens sont représentés par la partie inférieure des molasses de l'Agenais, que l'entaille des vallées a rendu visible ; d'une quinzaine de mètres de profondeur, et composées de sables fins à grossiers, verdâtres à gris, plus ou moins consolidés par une matrice argilocarbonatée.
- Le toit des molasses inférieures de l'Agenais est souvent marqué par la présence d'un calcaire lacustre appelé **Calcaire de Nérac** ; ce niveau est facilement repérable par sa couleur beige rosé à blanchâtre, il est relativement dur, en bancs massifs à stratification ondulée.
- **Le Calcaire blanc de l'Agenais** affleure largement dans les petites vallées, formant une plateforme structurale bien visible dans la morphologie ; c'est un calcaire lacustre blanchâtre à beige clair ou jaunâtre, dur, plus ou moins perforé.
- Les **molasses argileuses** forment une série d'environ 20 à 35m d'argiles plus ou moins carbonatées, silteuses ou sableuses, et recoupées de **calcaires lacustres blanchâtres**.
- **Le calcaire gris de l'Agenais** (de 10 à 20m de profondeur) est bien développé sur la commune de Nérac sous un aspect typique de calcaire plus ou moins argileux, gris foncé, caverneux ; ils constituent de vastes plateaux réguliers et sont facilement repérables sur les replats dominant Nérac.

Complexe alluvionnaire des vallées

- **Les alluvions récentes** (de 2 à 5m de profondeur) sont constituées de sables moyens argileux à limoneux, constituant l'empreinte du cours divagant de la Garonne à la fin de la période atlantique.
- **Les alluvions actuelles** sont composées de dépôts sablo-argileux, souvent organiques, forment de petits replats en bordures de la Baïse, de la Gélise et de l'Osse, ou constituent le fond des ruisseaux actuels (graviers, sables et lentilles argileuses).
- **Les alluvions et colluvions argilo-sableuses** de vallons secs se représentent sous quelques décimètres à localement plusieurs mètres dans les vallons temporairement secs et leurs cônes de déjection associés ; d'aspect jaunâtre, ocre à brunâtre.
- **Les colluvions sablo-argileuses** issues des formations molassiques sont bien développées en rive droite de la Gélise et en bordure des alluvions de la Baïse. Il s'agit de matériaux issus des molasses supérieures déposées par gravité et ruissellement sur les replats alluvionnaires.

6.1.3. HYDROGEOLOGIE

Contexte hydrogéologique local

D'après le « Système d'Information pour la Gestion des Eaux Souterraines » du BRGM, on rencontre dans le sous-sol du secteur :

- **L'aquifère 127a0** « LANDES AQUITAINE OCCIDENTALE / MIO-PLIO-QUATERNAIRE ».

Ce système aquifère a été défini comme la partie libre ou semi-captive du multicouche dont la géologie a été précédemment décrite.

- **L'aquifère 565** « ARMAGNAC ». Il s'agit d'un domaine sans aquifère libre, à aquifère captif bi ou multicouche comportant des couches semi-perméables capacitatives («magasin(s)» captif(s) à réserve mobilisable appréciable) et sans échange significatifs avec la surface. La partie supérieure de la couverture peut être constituée par des formations «impermeables» ou semipermeables non connectées au multicouche.

Etat initial de l'environnement

Selon le Système d'Information sur l'Eau du Bassin Adour Garonne, les terrains de la commune de Nérac sont caractérisés par un complexe de plusieurs masses d'eau :

- La masse d'eau n° FRFG043 « Molasses du bassin de la Garonne et alluvions anciennes de Piémont » ; cette masse d'eau est un système imperméable localement aquifère présentant des écoulements majoritairement libres.
- La masse d'eau n° FRFG047 « Sables plio-quadernaires du bassin de la Garonne région hydro et terrasses anciennes de la Garonne » de type dominante sédimentaire non alluviale à écoulement majoritairement libre.
- La masse d'eau n° FRFG070 « Calcaires et faluns de l'aquitain-burdigalien (miocène) captif » de type dominante sédimentaire non alluviale et à écoulement captif.
- La masse d'eau n° FRFG071 « Sables, graviers, galets et calcaires de l'éocène nord AG » de type dominante sédimentaire non alluviale et à écoulement majoritairement captif.
- La masse d'eau n° FRFG072 « Calcaires du sommet du crétacé supérieur captif nord-aquitain » de type dominante sédimentaire non alluviale et à écoulement majoritairement captif.
- La masse d'eau n° FRFG073 « Calcaires et sables du turonien coniacien captif nord-aquitain » de type dominante sédimentaire non alluviale et à écoulement captif.
- La masse d'eau n° FRFG075 « Calcaires, grés et sables de l'infra-cénomaniens/cénomaniens captif nord-aquitain » de type dominante sédimentaire non alluviale et à écoulement captif.
- La masse d'eau n° FRFG075 « Calcaires, grés et sables de l'infra-cénomaniens/cénomaniens captif nord-aquitain » de type dominante sédimentaire non alluviale et à écoulement captif.
- La masse d'eau n° FRFG080 « Calcaires du jurassique moyen et supérieur captif » de type dominante sédimentaire non alluviale et à écoulement captif.
- La masse d'eau n° FRFG083 « Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne » de type dominante sédimentaire non alluviale et à écoulement majoritairement captif.

Etat initial de l'environnement

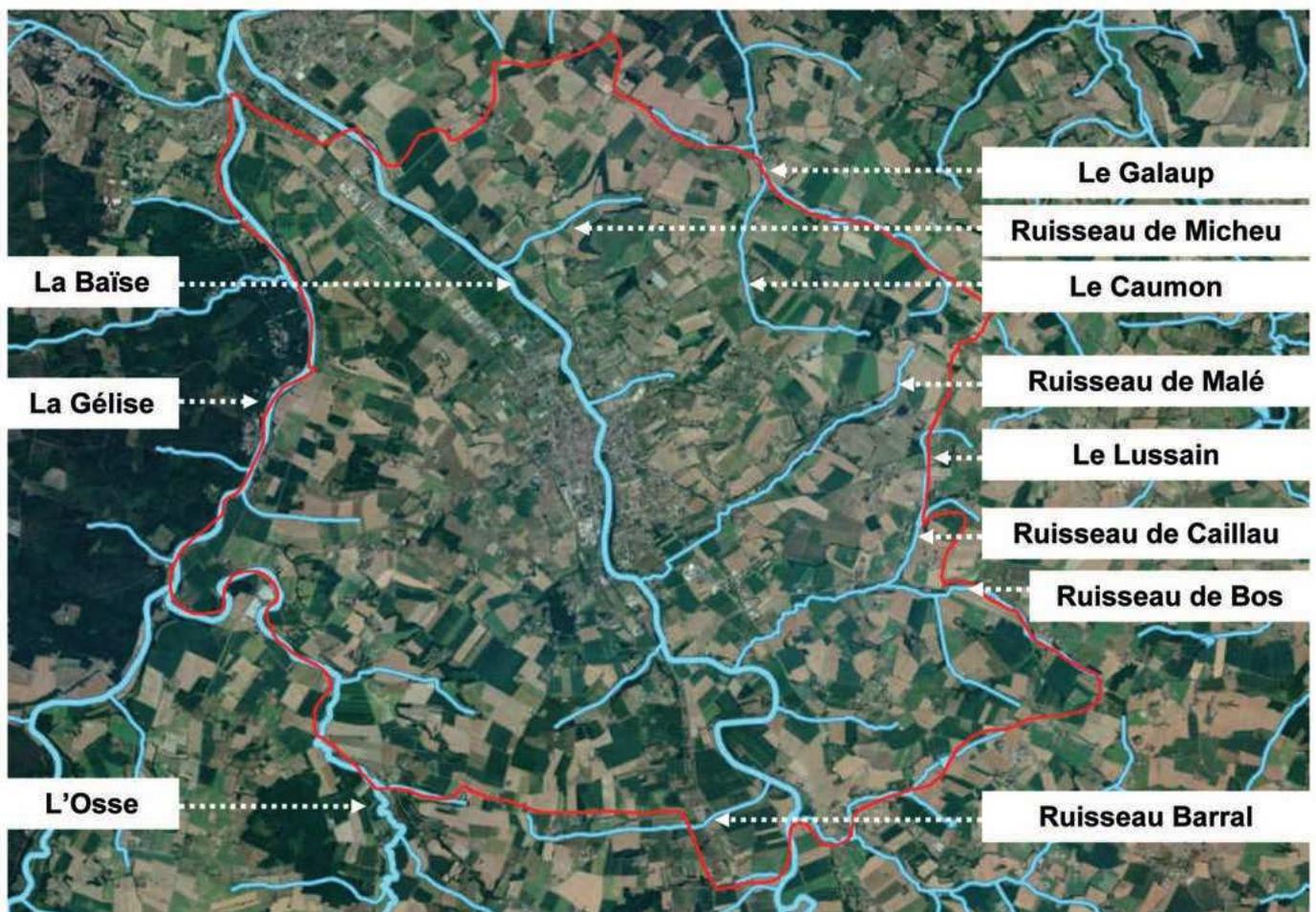
6.2.HYDROLOGIE

6.2.1 CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE

La commune de Nérac appartient au bassin versant de la Garonne, située à environ 10 km au Nord.

Comme le montre la carte suivante, la commune est concernée par un réseau hydrographique superficiel dense. Les principaux cours d'eau sont :

- La **Baïse**, dont la masse d'eau est référencée FRFR223 « La Baïse du confluent l'Auloue au confluent de la Gélise » par l'Agence de l'eau Adour-Garonne.
- La **Gélise**, dont la masse d'eau est référencée FRFR 221 « La Gélise du confluent de l'Osse au confluent de la Baïse »
- L'**Osse**, dont la masse d'eau est référencée FRFR 220 « L'Osse du confluent du Paquet (inclus) au confluent de la Gélise »
- Le Tricoulet ; le Galaup ; ruisseau de Malé ; ruisseau de Micheu ; ruisseau des Arroquets ; ruisseau de Lagahé ; ruisseau Barral ; ruisseau de Caillau ; le Lussain ; ruisseau du Bos ; le Caumon



Réseau hydrographique (source : géoportail)

Etat initial de l'environnement

6.2.2 QUALITE DES EAUX SUPERFICIELLES

La Baïse

Le secteur sauvegardé de Nérac est constitué d'un ensemble urbain traversé par la Baïse

La Baïse dispose d'une station de qualité rivière à Nérac, il s'agit de la station n° 05107000 située à Bapomme.

Les mesures affichées pour l'année 2011 selon les critères DCE définis par l'arrêté du 25 janvier 2010 pour cette station sont reprises dans le tableau présenté ci-après.

Écologie	Moyen	
Physico-chimie	Bon	
Oxygène	Bon	valeurs
Carbone Organique (COD)	Très bon	5mg/l
Demande Biochimique en oxygène en 5 jours (DBO5)	Très bon	2 mg O2/l
Oxygène dissous (O2 Dissous)	Bon	7,24 mg O2/l
Taux de saturation en oxygène (Taux saturation O2)	Bon	75 %
Nutriments	Bon	
Ammonium (NH4+)	Bon	0,14 mg/l
Nitrites (NO2-)	Très bon	0,09 mg/l
Nitrates (NO3-)	Bon	27 mg/l
Phosphore total (Ptot)	Bon	0,1 mg/l
Orthophosphates (PO4(3-))	Bon	0,15 mg/l
Acidification	Très bon	
pH min	Très bon	7,64 U pH
pH max	Très bon	8,2 U pH
Température de l'eau	Très bon	23°C
Biologie	Moyen	
Inde biologique diatomées 2007	Très bon	32/20
Indice Biologique Macrophytique en rivière	Moyen	22,04/20
Chimie (2006/2007)	Bon	

Qualité de l'eau de la Baïse à Nérac (source : Agence de l'eau Adour-Garonne)

La Gélise

La Gélise dispose d'une station de qualité rivière à Nérac, il s'agit de la station n° 05105000 située à Cauderou.

Les mesures affichées pour l'année 2011 selon les critères DCE définis par l'arrêté du 25 janvier 2010 pour cette station sont reprises dans le tableau présenté ci-après.

Etat initial de l'environnement

L'Osse

L'Osse dispose d'une station de qualité rivière à Nérac, il s'agit de la station n° 05105200 située en partie aval de la rivière.

Les mesures affichées pour l'année 2011 selon les critères DCE définis par l'arrêté du 25 janvier 2010 pour cette station sont reprises dans le tableau présenté ci-après.

6.2.3. ETAT QUANTITATIF

La Baïse dispose d'une station hydrométrique à Nérac au niveau de Bapomme. Cette station est référencée n° O6692910 selon la Banque Hydro.

La Gélise dispose d'une station hydrométrique à Mézin (à 13 km au Sud de Nérac). Cette station est référencée n° O6793310 selon la Banque Hydro.

L'Osse dispose d'une station hydrométrique à Nérac au niveau d'Andiran. Cette station est référencée n° O6894610 selon la Banque Hydro.

Les données hydrométriques (hauteur et débit du cours) ne sont pas accessibles sur le site du Système d'Information sur l'Eau du Bassin Adour Garonne¹.

Cependant, il sera important de prendre en considération l'état quantitatif de ces rivières dans l'élaboration du PLU, notamment afin d'anticiper leurs possibles évolutions, et afin de ne pas altérer le bon état écologique de ces sites.

6.2.4 ZONAGE REGLEMENTAIRE – PERIMETRES DE GESTION INTEGREE

Zone vulnérable

Une zone vulnérable est une partie du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates,

menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable. Ces zones concernent les eaux atteintes par la pollution mais aussi les eaux menacées par la pollution.

Dans ces zones, les agriculteurs doivent respecter un programme d'action qui comporte des prescriptions à la gestion de la fertilisation azotée et de l'interculture par zone vulnérable que doivent respecter l'ensemble des agriculteurs de la zone.

La commune est concernée en totalité par ce zonage réglementaire.

Zone sensible

Les articles R. 211-94 et R. 211-95 du code de l'environnement précisent la définition et les conditions de délimitation des zones sensibles : Art. R.211-94.-» Les zones sensibles comprennent les masses d'eau particulièrement sensibles aux pollutions, notamment celles dont il est établi qu'elles sont eutrophes ou pourraient devenir eutrophes à brève échéance si des mesures ne sont pas prises, et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote ou de ces deux substances doivent, s'ils sont cause de ce déséquilibre, être réduits. ...»

En ce qui concerne la commune de Nérac, elle est classée en zone sensible sur 88,22% de sa surface.

Dans les zones sensibles, il y a obligation d'assurer un traitement plus rigoureux des eaux résiduaires urbaines des agglomérations d'assainissement de plus de 10 000 équivalent habitants, sur les paramètres azote et/ou phosphore.

Dans les zones nouvellement désignées suite aux révisions des zones sensibles, la mise en place de ces obligations doit être réalisée dans un délai de 7 ans.

L'arrêté ministériel du 22 juin 2007 relatif à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées des agglomérations d'assainissement ainsi qu'à la surveillance de leur fonctionnement et de leur efficacité, et aux dispositifs d'assainissement non collectif recevant une charge brute de

Etat initial de l'environnement

pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de DBO5 (J.O. du 14 juillet 2007) indique dans l'article 15 et dans l'annexe II, tableaux 3 et 4, les performances de traitement minimales des stations d'épuration en zones sensibles.

Cours d'eau classé

La liste des tronçons de cours d'eau classé au titre de l'article L. 432-6 du Code de l'Environnement a pour vocation de permettre de restaurer la continuité écologique des cours d'eau, en assurant la franchissabilité de ces obstacles, en particulier par les poissons migrateurs.

Les cours d'eau classés résultent de l'application de l'article L 432-6 du code de l'environnement qui précise que :

Seule la Gélise est définie comme un cours d'eau entièrement classé par le Décret 89-415 du 20 Juin 1989.

Cours d'eau réservé

Cours d'eau pour lesquels aucune autorisation ou concession n'est donnée pour entreprises hydrauliques nouvelles.

Les cours d'eau réservés résultent de l'application de l'article 2 de la Loi du 16 octobre 1919 relative à l'utilisation de l'énergie hydraulique modifiée par la loi n° 84-512 du 29 juin 1984 qui précise que :

Seule la Gélise est définie comme cours d'eau entièrement réservé par le décret n°87-635 du 28 Juillet 1987.

6.2.5 USAGES

Captage pour alimentation en eau potable

Le territoire communal compte une station de pompage d'eau potable : point de prélèvement « Station

de pompage Baïse à Nérac » n° C47195003, pour un volume total de 1359821 m³ d'eau prélevée pour l'année 2011.

Usages agricoles

Pour l'année 2011, l'Agence de l'eau Adour Garonne recense de nombreux ouvrages relatifs à l'irrigation au niveau de Nérac pour un volume total de 3393189 m³ d'eau prélevée.

Usages industriels

Pour l'année 2011, l'Agence de l'eau Adour Garonne recense deux industriels rejetant leurs effluents dans le milieu aquatique de la commune ; il s'agit des industries suivantes :

- Usine de Nérac, n° EI47195000
- SYNGENTA Seeds SAS, n° EI47195020

Etat initial de l'environnement

Usages des collectivités

La commune dispose de plusieurs stations d'épuration ; il s'agit des stations d'épuration suivantes :

- **Nérac 2**, n° 0547195V007, dont le milieu récepteur du point de rejet est La Baïse, d'une capacité actuelle de 7500ég/hab, le niveau de traitement de la station d'épuration est de type « Stockage avant traitement, Prétraitements, Boues activées aération p./faible charge » avec centrifugeuse

Cette station assure la desserte du secteur sauvegardé

- **Nérac (hameau de Bréchan)**, n° 0547195V008, d'une capacité actuelle de 100ég/hab, le niveau de traitement de la station d'épuration est de type « Prétraitements, filtres plantés »

- **Nérac (Hameau de Cauderoue)**, n° 0547195V004, dont le milieu récepteur du point de rejet est La Gélise, d'une capacité actuelle de 60 ég/hab, le niveau de traitement de la station d'épuration est de type « Prétraitements, Décantation physique »

- **Nérac (puy fort eguille)**, n° 0547195V005, d'une capacité actuelle de 100 ég/hab, le niveau de traitement de la station d'épuration est de type « Prétraitements, filtres plantés »

- **Nérac (Serbat)**, n° 0547195V006, d'une capacité actuelle de 50 ég/hab, le niveau de traitement de la station d'épuration est de type « Infiltration par filtres à sables ».

Retenues / prises d'eau

Aucune retenue ni prise d'eau ne concerne le réseau hydrographique sur la commune de Nérac.

Loisirs et pêches

La rivière de la Baïse est une voie navigable au niveau de Nérac. On y retrouve donc des activités de transport fluvial de tourisme.

L'AAPPMA Nérac gère également l'activité halieutique sur le réseau hydrographique au niveau de la commune. La catégorie piscicole est classé 2ème catégorie.

6.2.6 DOCUMENTS DE PLANIFICATION LIES AUX MILIEUX AQUATIQUES

La commune n'est pas située dans le périmètre d'un SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux).

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est opposable à l'ensemble des actes administratifs. Les actes règlementaires de l'État, de ses établissements publics et des collectivités doivent être compatibles à ses dispositions. La préservation du réseau hydrographique, de la ressource en eau, de la qualité de l'eau est essentielle, notamment au titre du SDAGE Adour Garonne. Les bénéfices environnementaux générés par l'amélioration de la qualité des milieux aquatiques sont autant de coûts évités de traitement de l'eau. Ils génèrent également des retombées économiques du fait d'une meilleure attractivité des sites récréatifs et de la valeur patrimoniale de ces milieux notamment.

Etat initial de l'environnement

Le SDAGE Adour Garonne 2010-2015 (approuvé le 16/11/2009) fixe les orientations fondamentales d'une gestion cohérente de la ressource en eau sur le bassin Adour Garonne.

Le chapitre 5 présente les orientations et dispositions du SDAGE 2010-2015 Adour Garonne qui sont les règles essentielles de gestion que le SDAGE propose pour atteindre ses objectifs. Ces dispositions sont regroupées en six orientations fondamentales :

OA – Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance

OB – Réduire l'impact des activités humaines sur les milieux aquatique

OC – Gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides

OD – Assurer une eau de qualité pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques

OE – Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique

OF – Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au coeur de l'aménagement du territoire

Les orientations fondamentales du SDAGE seront prises en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU.

6.3. CLIMATOLOGIE

6.3.1 GENERALITES

Le climat de Nérac est de type océanique à tendance continentale. La composante océanique est largement prédominante avec des vents d'Ouest tempérés et humides qui amènent les pluies. La composante continentale, secondaire, se traduit par des écarts thermiques été/hiver marqués et des vents de Sud-Est secs et desséchants.

Les tableaux ci-après reprennent les données climatologiques enregistrées à la station Agen-la Garenne :

Etat initial de l'environnement

Données climatiques	Agen	Moyenne nationale
Insolation	1984 heures / an	1973 heures / an
Précipitations	716 millimètres / an	770 millimètres / an
Brouillard	70,6 jours / an	40 jours / an
Orage	30 jours / an	22 jours / an
Neige	4,8 jours / an	14 jours / an

Mois	jan.	fév.	mar.	avr.	mai	jui.	jui.	aoû.	sep.	oct.	nov.	déc.	année
Température moyenne (°C) minimale	3,1	4,5	5,0	6,7	10,6	13,2	15,4	15,1	13,0	10,6	6,6	4,0	8,2
Température moyenne (°C)	5,1	6,7	8,6	11,3	14,8	18,2	20,8	20,2	18,0	14,0	8,6	5,6	12,6
Température moyenne (°C) maximale	8,5	10,8	13,6	16,4	20,2	23,8	26,9	26,2	24,1	19,0	12,5	8,8	17,6

Source : Données météorologiques en ligne de la station d'Agen-La Garenne sur le site d'Infoclimat

6.3.2 QUALITE DE L'AIR

Depuis la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie de 1996, la qualité de l'air doit être surveillée et les citoyens informés. Deux dispositifs concernent le territoire de Nérac. Il s'agit du plan régional pour la qualité de l'air (PRQA), et du programme de surveillance de la qualité de l'air (PSQA).

Les 5 préfetures de la région Aquitaine ont également signé un arrêté interpréfectoral relatif à la procédure d'information et d'alerte au public concernant la mise en oeuvre progressive de mesures d'urgence en cas de pollution atmosphérique à l'ozone. La mise en application est effective depuis le 5 février suite à l'arrêté du 28 juillet 2006.

Plan Régional de Qualité de l'Air (PRQA)

La réglementation européenne, avec la directive n°96/62/CCE du 27 septembre 1996, prévoit l'évaluation et la gestion de la qualité de l'air ambiant. A l'échelle régionale, l'outil de planification est le Plan Régional de Qualité de l'Air comme précisé dans l'article L.222-1 du

Etat initial de l'environnement

code de l'environnement. Il évalue l'état environnemental et sanitaire régional vis-à-vis de la pollution atmosphérique et fixe des orientations pour respecter les objectifs de qualité. Le PRQA doit dorénavant être intégré au volet air du Schéma Régional Climat, Air, Énergie en cours d'élaboration, conformément à la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 (dite Grenelle II). Ce Schéma vise à harmoniser les orientations de l'Etat sur les thématiques Climat, Air, Énergie afin de coordonner les actions et développer les synergies.

Le PRQA Aquitaine a été arrêté par le Préfet de région le 18 mars 2002. Valable pour cinq ans, il a été révisé pour la période 2010-2015.

Il fixe les orientations à moyen et long terme pour prévenir et réduire la pollution atmosphérique et atteindre les objectifs de qualité fixés dans ce même plan. Les orientations sont les suivantes :

ORIENTATIONS POUR LA CONNAISSANCE DE LA QUALITE DE L'AIR ET DE SES IMPACTS

- Etendre la couverture de la surveillance à l'ensemble de la région Aquitaine pour les polluants réglementés
- Déterminer et surveiller les zones non couvertes à risque sanitaire et environnemental
- Elargir la typologie des polluants surveillés
- Améliorer la connaissance de l'impact de la pollution atmosphérique sur la santé
- Réduire les risques en matière de santé
- Valoriser les bio-indication afin de mieux appréhender les effets de la pollution atmosphérique sur l'environnement et en zone urbaine
- Surveiller les impacts de la pollution atmosphérique sur les zones sensibles
- Mieux gérer les risques pour l'environnement, les écosystèmes et le patrimoine bâti

ORIENTATIONS POUR L'AMELIORATION DE LA QUALITE DE L'AIR

- Réduire les émissions de sources fixes
 - Structurer le développement des agglomérations et maîtriser l'urbanisation périurbaine
 - Favoriser les modes alternatifs à la voiture pour les déplacements de courte distance en centre-ville (bicyclettes, marche à pied...)
 - Inciter les différentes autorités organisatrices des transports à se coordonner pour développer et améliorer l'offre de transport collectif (train, car, autobus urbain, tramway) sur la région
 - Développer les transports collectifs et leurs usages notamment pour les transports liés au centre des agglomérations
 - Faire appliquer les réglementations relatives aux émissions des véhicules, à la circulation et aux stationnements des véhicules
 - Développer le parc des véhicules non polluants
 - Favoriser le report modal de la route vers le fer et le maritime, pour les transports de marchandise à longues distances
 - Optimiser l'organisation des livraisons en centre-ville
 - Prendre en compte le périmètre correspondant à la demande de transport dans l'élaboration des PDU
 - Elaborer des plans de déplacements urbains pour les agglomérations de 50 000 habitants
- Environ

Etat initial de l'environnement

ORIENTATIONS POUR L'INFORMATION DU PUBLIC SUR LA QUALITE DE L'AIR

- Favoriser la formation
- Faciliter l'accès à l'information sur la qualité de l'air et ses impacts

Programme de Surveillance de la Qualité de l'Air (PSQA)

Selon la « Synthèse du rapport d'étude AIRAQ2 », la réglementation impose ou recommande une surveillance de la qualité de l'air pour toutes les villes de plus de 100 000 habitants. Ainsi, sept agglomérations sont surveillées en permanence en Aquitaine.

Afin de compléter ce dispositif, AIRAQ (l'Association Agréée pour la Surveillance de la Qualité de l'Air en Aquitaine) a élargi cette surveillance à d'autres agglomérations de taille inférieure. En effet, AIRAQ effectue régulièrement des campagnes de surveillance par laboratoire mobile sur les zones non couvertes par stations fixes.

Dans ce cadre, une étude de la qualité de l'air de Nérac a été engagée, en partenariat avec la Mairie.

L'intervention d'AIRAQ a permis d'évaluer la qualité de l'air à partir de polluants concernés par la réglementation européenne et d'améliorer la couverture de la surveillance de la qualité de l'air sur le département du Lot-et-Garonne, qui comporte une station urbaine de fond sur l'agglomération agenaise.

Le choix du site de mesures s'est effectué en collaboration avec la municipalité de Nérac. Au final, l'emplacement sélectionné se situe au niveau de la place du Foirail. La campagne de mesures a été réalisée à l'aide d'un laboratoire mobile du 15 février au 16 mars 2012. Le laboratoire mobile a été équipé d'analyseurs permettant la mesure de polluants réglementés, à savoir : l'ozone (O3), les particules en suspension (PM10) et les oxydes d'azote (NO et NO2).

Les mesures réalisées par le laboratoire mobile ont été comparées à celles relevées sur la station urbaine de fond d'Agen, située à proximité du stade d'Agen-Armandie, rue Ferdinand David.

Les résultats des mesures réalisées à Nérac par l'AIRAQ sont les suivantes :

- En ce qui concerne l'ozone, les niveaux enregistrés sur Nérac sont similaires à ceux relevés sur Agen (écart de l'ordre de 2 % sur les concentrations horaires). Les indices de qualité de l'air correspondants sont majoritairement bons (97 %). Des indices moyens sont toutefois relevés 3 % du temps.
- Le comportement des particules en suspension est différent entre Nérac et Agen, avec des niveaux supérieurs sur Nérac. Ceci est probablement dû au comportement très local de ce polluant. Sur la période d'études, une zone de déchargement de sables/graviers se situait à proximité et a pu influencer les mesures. Les indices de qualité de l'air correspondants sont majoritairement « médiocres à mauvais » (62 % du temps).
- Les niveaux mesurés en dioxyde d'azote sur Nérac sont inférieurs de 31 % à ceux d'Agen. Toutes les valeurs horaires sont inférieures à 109 µg/m³, ce qui correspond à des indices de qualité de l'air « très bons à bons » pendant toute la campagne de mesure.
- Au niveau de la répartition des indices, une qualité de l'air « très bonne à bonne » est relevée 21 % du temps sur Nérac, contre 45 % sur Agen sur la même période. 1 jour sur 3, les deux indices sont identiques entre les deux zones, 1 jour sur 2 ils sont plus mauvais et 1 jour sur 6 ils sont meilleurs.

Etat initial de l'environnement**6.3.3 BILAN GAZ A EFFET DE SERRE (BILAN GES)**

L'article 75 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE) crée une nouvelle section au chapitre IX du titre II du livre II du code de l'environnement, intitulée « Bilan des émissions de gaz à effet de serre et plan climat-énergie territorial ».

Le décret n° 2011-829 du 11 juillet 2011 relatif au bilan des émissions de gaz à effet de serre et au plan climat-énergie territorial inscrit dans le code de l'environnement les dispositions réglementaires permettant de définir les modalités d'application du dispositif (articles R229-45 à R229-56).

Le bilan est obligatoire entre autre pour les communes ou communautés de communes de plus de 50 000 habitants ainsi que les autres personnes morales de droit public employant plus de 250 personnes.

La commune de Nérac ne faisant pas partie de cette catégorie, libre à elle de réaliser un Bilan GES de ce son territoire. Un guide méthodologique est à disposition sur le site du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, et a pour but de spécifier certains points méthodologiques propres aux collectivités.

Pour toutes les autres informations concernant les GES, il serait nécessaire de voir les éléments pouvant être récupérés par la commune.

Etat initial de l'environnement

6.4 ETUDE DU MILIEU NATUREL

6.4.1 NATURA 2000

La commune de Nérac compte deux sites remarquables classés Natura 2000 :

- **La Gélise**, référencé FR7200741 dans l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN).
- **Les caves de Nérac**, référencé FR7200800 dans l'INPN.

Ces deux sites sont extérieur au secteur sauvegardé .Toutefois , les caves de Nérac en sont relativement proches .

La carte suivante montre la localisation de ces deux sites Natura 2000 au droit de la commune .



Localisation des sites Natura 2000 (source : Inventaire National du Patrimoine Naturel)

La Gélise

Le site a pour caractéristique principale d'être un cours d'eau en vallée alluvionnaire et réseau hydrographique en systèmes sableux (ouest) ou mollassique (est). Il est référencé comme pouvant abriter des visons d'Europe (*Mustela lutreola*). Le vison d'Europe est l'un des mammifères les plus en danger en Europe et à ce titre jouit aujourd'hui théoriquement d'un statut de protection totale.

Il se rencontre aux abords des berges, berges de forêt-galerie et ripisylves des rivières petites et moyennes, le long desquelles il exploite principalement les zones boisées, mais on peut le trouver dans tous les types de zones humides, voire parfois dans des agrosystèmes très artificialisés (zone de maraichage). Il utilise les cours d'eau forestiers, les boisements inondables, les marais, les prairies humides et les ruisseaux traversant les zones agricoles.

Plusieurs menaces pèsent sur cette espèce, et additionnent leurs effets, expliquant une rapide régression de l'espèce :

Etat initial de l'environnement

- **Destruction des habitats** : La dégradation récente de nombreux milieux naturels (pollution, modification de la végétation...) s'est traduite par une baisse globale de leur capacité d'accueil pour l'espèce. Sa position de prédateur situé au sommet de la pyramide alimentaire l'expose plus que beaucoup d'autres espèces aux polluants bioaccumulés (métaux lourds, PCB, perturbateurs endocriniens ...).
- **Chasse et piégeage** : L'espèce est protégée depuis 1976 mais des animaux sont encore parfois détruits accidentellement par confusion avec le putois, le ragondin ou le vison d'Amérique.
- **Poisons** : Le vison d'Europe peut s'intoxiquer en consommant des rongeurs ou d'autres espèces non ciblées par les campagnes d'empoisonnement mais qui ont consommé des appâts traités aux anticoagulants, et qui constituent des proies potentielles pour lui.
- **Collisions** : De nombreuses infrastructures routières sont également meurtrières. Même si le nombre total de visons d'Europe victimes de collisions routières est difficile à estimer, tout facteur de mortalité s'exerçant sur des populations fragiles et fragmentées peut conduire rapidement à une situation irrémédiable.
- **Fragmentation de l'habitat et des populations** : Le déclin des populations de visons d'Europe dans l'ouest de la France peut également être dû à la fragmentation écologique du milieu, à la dégradation des rivières, et à la présence de pesticides.

Toutes ces menaces sont autant de points à prendre en compte dans l'élaboration du PLU et plus particulièrement dans la partie environnementale de l'aménagement du territoire, afin de ne pas perturber les milieux de vie des visons d'Europe et voire même dans le but de favoriser l'équilibre de cette espèce. Les impacts et activités présentés sur le site de la Gélise sont les suivantes : aquaculture, autres intrusions et perturbations humaines, érosion, modification de la structure des cours d'eau intérieurs, pollution des eaux de surfaces, structures de sports et de loisirs. L'influence et l'intensité de ces activités et de ces impacts n'ont pas encore été référencées par l'INPN, et aucun plan de gestion particulier n'a été mis en place sur ce site toujours selon l'INPN.

Les caves de Nérac

Le site est caractérisé par ses roches intérieures, éboulis rocheux, dunes intérieures formant des caves intérieures propices aux chauves-souris (*Rhinolophus ferrumequinum*, *Rhinolophus euryale* et *Myotis myotis*). Ces trois espèces sont classées comme espèces protégées car vulnérables dans de nombreux pays européens.

Comme toutes les chauves-souris, ces espèces sont adaptées à un environnement nocturne. Elles souffrent d'une pollution lumineuse croissante. Des études ont montré que l'éclairage direct et artificiel des individus (notamment des *Rhinolophus ferrumequinum*) retardait le développement des jeunes de

ces espèces et qu'il pouvait parfois même anéantir toute une colonie.

Tout aménagement proche des « caves de Nérac » devra donc prendre en compte cette donnée de l'éclairage artificiel comme menace potentielle pour ces espèces protégées.

En plus de ne pas perturber l'habitat des chauves-souris, l'élaboration du PLU devra tenir compte de leur milieu de vie au sens large (milieu de chasse, milieu de vie nocturne) en valorisant les corridors écologiques et notamment les zones boisées à proximité des grottes où elles nichent.

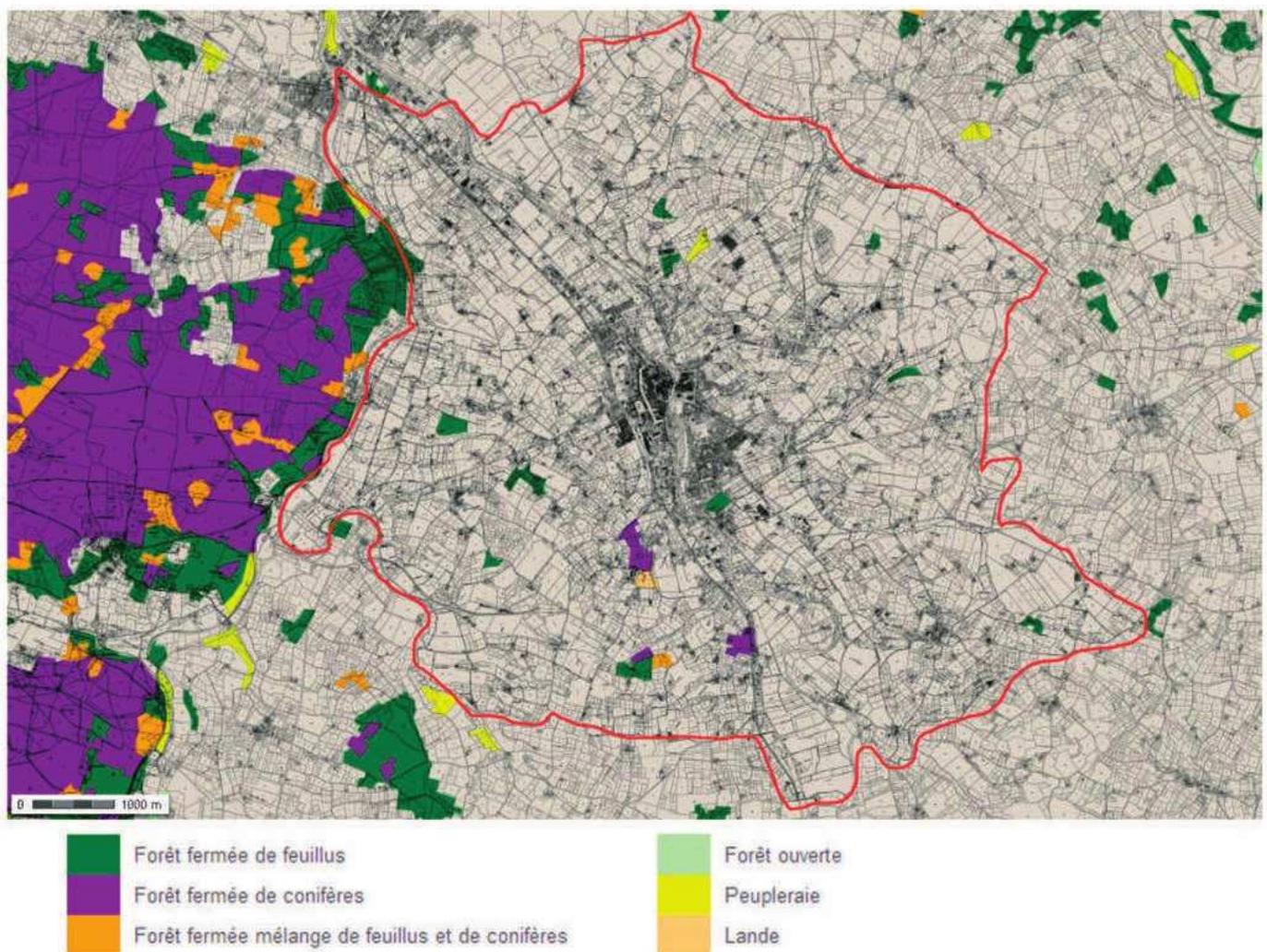
Etat initial de l'environnement

6.4.2 ZNIEFF

D'après l'INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel) il n'est recensé aucun site classé ZNIEFF (Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique) sur le territoire de Nérac.

6.4.3 LE PATRIMOINE FORESTIER

Malgré sa proximité directe avec le massif forestier des Landes, la commune de Nérac ne recense que très peu d'espaces boisés sur son territoire. Seuls quelques îlots boisés sont dispersés sur la commune comme le montre la cartographie de l'IGN suivante :



Carte du patrimoine forestier au niveau de la commune de Nérac (source : IGN)

Malgré leur faible nombre, ces boisements sont très importants pour l'équilibre écologique des milieux.

L'élaboration du PLU devra tenir compte de ces boisements comme des espaces de la biodiversité, tant en milieu rural qu'en zone urbanisée.

Etat initial de l'environnement

6.4.4 TRAME VERTE ET BLEUE : FONCTIONNALITE ET DYNAMIQUE DES ECOSYSTEMES**Définition**

Dans le cadre de l'aménagement du territoire et de la gestion du patrimoine naturel, les politiques de préservation de la biodiversité, longtemps fondées sur l'inventaire et la protection d'espèces et d'espaces remarquables, ont montré leurs limites en créant des « îlots » de nature préservée dans un territoire de plus en plus artificialisé, ne permettant plus de la sorte le fonctionnement en « réseau » de ces espaces. La Trame verte et bleue est une mesure phare du Grenelle Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques.

Sans renier la prise en compte de la nature « remarquable », il apparaît aujourd'hui nécessaire de s'intéresser aussi à la biodiversité ordinaire, de prendre en compte et de préserver les interactions entre espèces et les échanges entre espaces qui sont indispensables au bon fonctionnement des écosystèmes.

La démarche « Trame Verte et Bleue (TVB) » vise à conserver et/ou rétablir, sous la forme d'un réseau d'échanges cohérent à l'échelle du territoire d'étude, les espaces de continuité ou de proximité propices à la circulation des espèces et au bon fonctionnement des milieux naturels. En ce sens, cette « TVB » s'inscrit au-delà de la seule préservation d'espaces naturels isolés ou de la protection d'espèces en danger, et doit être considéré comme un outil d'aménagement durable du territoire.

La Trame verte et bleue, outil d'aménagement du territoire, vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services. Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales. La Trame verte et bleue est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.

Schéma de principe de la trame verte et bleue (source : <http://patrimoine-naturel.aquitaine.fr>)

TVB et PLU

Tout projet de PLU doit intégrer la problématique des continuités écologiques :

- d'après le Code de l'Environnement, le PLU doit prendre en compte le SRCE régional, c'est-à-dire intégrer les enjeux régionaux et les adapter au contexte local ;
- d'après le Code de l'Urbanisme, le projet de PLU doit s'intéresser aux enjeux de continuités propres au territoire concerné.

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de « programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle 1) » a modifié l'article L.110 du code de l'urbanisme pour y intégrer la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques. La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 « portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2) » introduit quant à elle :

- la TVB dans le code de l'environnement (article L. 371-1 et suivants), avec sa définition, ses objectifs, le dispositif de la TVB et le lien avec les SDAGE ;
- les continuités écologiques dans le code de l'urbanisme (articles L. 121-1, L. 122-1, L. 123-1 et suivants), avec des objectifs de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre, l'article L.371-3 du code de l'environnement prévoit que «les collectivités territoriales et leurs groupements compétents en matière d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme prennent en compte les schémas régionaux de cohérence écologique lors de l'élaboration ou de la révision de leurs documents d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme».

Etat initial de l'environnement

Données du SRCE Aquitaine

Au plan régional, la TVB se traduit par un Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), copiloté par l'Etat (Dreal Aquitaine) et la Région Aquitaine, et réalisé dans le cadre d'une gouvernance large.

L'étude régionale Trame verte et bleue Aquitaine (TVBA) a été lancée en 2009. Elle s'appuie sur les préconisations d'un guide méthodologique national et se déroule en étroite collaboration avec les partenaires du territoire : services déconcentrés de l'Etat, collectivités territoriales, organisme socioprofessionnels, établissements publics, gestionnaires d'espaces naturels protégés, associations de protection de l'environnement.

Réunis au sein du Comité technique de la TVBA, l'ensemble de ces acteurs a contribué à l'élaboration d'une cartographie du réseau écologique aquitain³, décomposée en deux grandes parties :

- La cartographie de la Trame bleue et des milieux aquatiques, présentée par des cartes thématiques à l'échelle régionale
- La cartographie de la Trame verte et des milieux humides, présentée par des cartes thématiques à l'échelle régionale et par des cartes de sous-trames à l'échelle départementale au 1/100 000ème.

Les éléments de la trame bleue

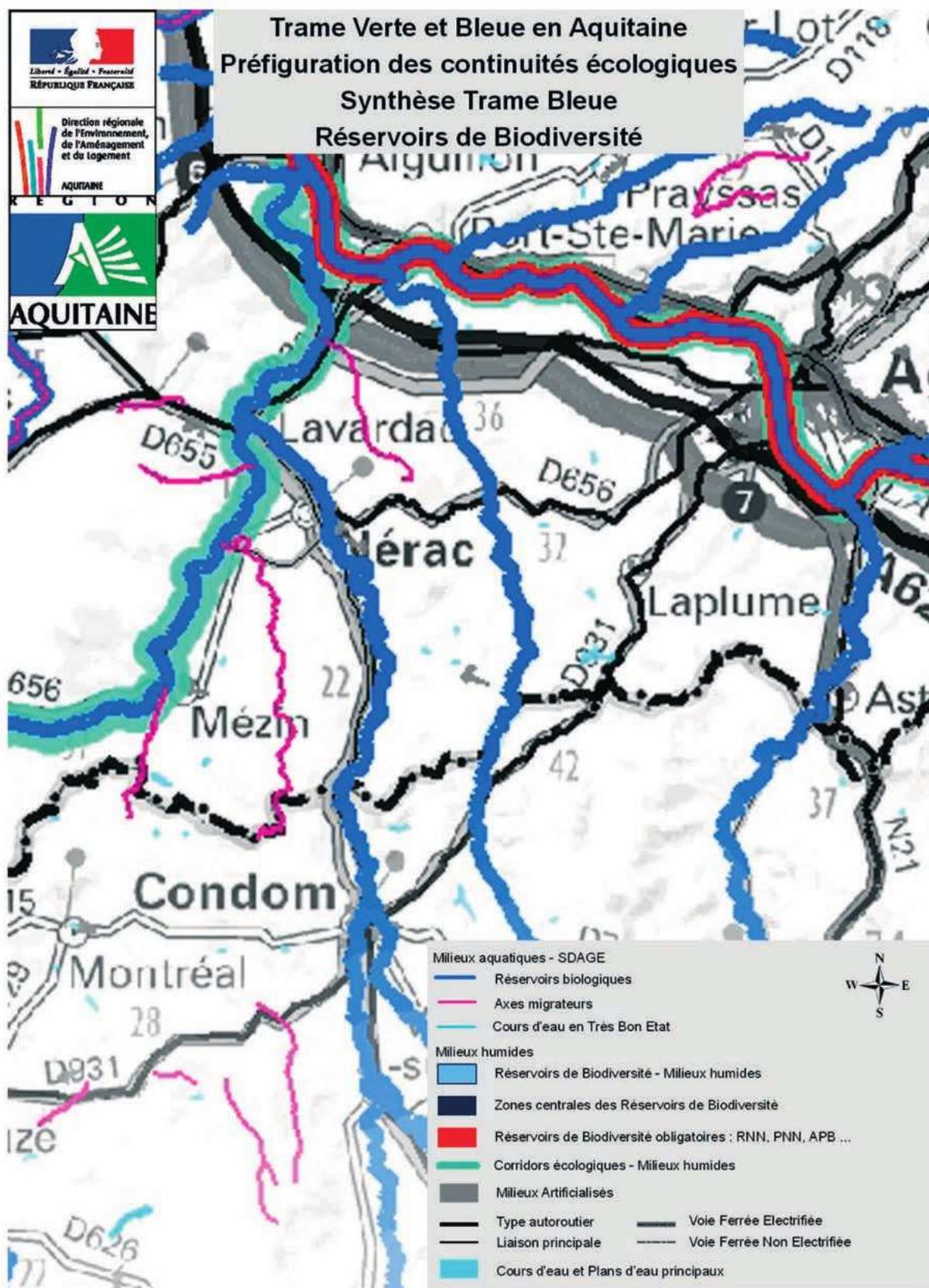
En ce qui concerne la Trame bleue, les données du SRCE ne permettent pas une analyse précise du territoire de Nérac compte tenu de l'échelle régionale des cartes réalisées. Cependant, ces données offrent des renseignements importants d'ordre général.

La carte ci-après (zoomée à l'échelle de Nérac) montre les continuités écologiques et les réserves de biodiversité présentes sur la commune. On constate notamment la prise en compte de la Baïse et de la Gélise comme éléments structurants de la trame bleue. Ces cours d'eau sont considérés comme des réservoirs biologiques :

Les réservoirs biologiques sont définis par la Loi sur l'eau et les milieux Aquatiques (LEMA, art. L214-17 du Code de l'environnement). Le SDAGE 2010-2015 identifie ces cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux nécessaires au maintien ou à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau d'un bassin versant. Ces réservoirs biologiques permettront les classements réglementaires des cours d'eau pour 2014. Le Bassin Adour Garonne reste le seul en Europe à accueillir l'ensemble des 8 espèces patrimoniales de poissons grands migrateurs amphihalins : la grande alose, l'alose feinte, la lamproie marine, la lamproie fluviatile, le saumon atlantique, la truite de mer, l'anguille, et l'esturgeon européen.

Ces espèces symboliques contribuent à la préservation de la biodiversité et constituent des bioindicateurs pertinents et intégrateurs de la qualité des milieux et de leur bon fonctionnement à l'échelle d'un grand bassin.

Etat initial de l'environnement



Le SRCE aborde également les enjeux liés aux milieux aquatiques eux-mêmes, notamment en ce qui concerne les axes à grands migrateurs et les facteurs d'influence des continuités aquatiques.

Etat initial de l'environnement

Les axes à grands migrateurs amphihalins représentent le potentiel de développement de ces espèces migratrices amphihalines dans le Bassin Adour Garonne identifié par le COGEPOMI (Comité de Gestion des Poissons Migrateurs), dans l'état des connaissances actuelles.

La Baïse et la Gélise sont référencées comme des « axes à enjeux pour les migrations d'anguilles », et la Baïse pour « d'autres espèces migratrices ».

Ces deux rivières sont également classées comme « rivières déficitaires » et « cours d'eau réalimentés », ce qui peut nuire aux continuités aquatiques.

La trame bleue de Nérac apparaît comme étant un élément fondamental à prendre en compte dans l'élaboration du PLU. Elle devra être valoriser sur le plan écologique, culturel et patrimonial.

Les éléments de la trame verte

Le réseau écologique identifié sur le territoire de Nérac dans le cadre de l'étude de la TVB Aquitaine s'organise en différentes sous-trames :

- les boisements feuillus et mixtes,
- les systèmes bocagers,
- les milieux humides,
- les milieux ouverts et semi-ouverts.

Chacune d'elle est extérieure au périmètre du Secteur Sauvegardé

D'après ces données du SRCE Aquitaine, chacune de ces sous-trames caractérise un corridor écologique sur la commune de Nérac.

Les cartes laissent apparaître les principales ruptures (artificielles ou naturelles) du réseau écologique qui peuvent nuire au développement de la biodiversité. On peut noter particulièrement les obstacles que constituent la voie ferrée et les routes départementales D930 et D656.

En vue de l'élaboration du PLU, ces obstacles devront être pris en compte, l'objectif étant d'améliorer les continuités écologiques.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, il est important de veiller au maintien, à la valorisation mais aussi à la restauration de ces corridors écologiques et des points de connexion entre la trame verte et bleue.

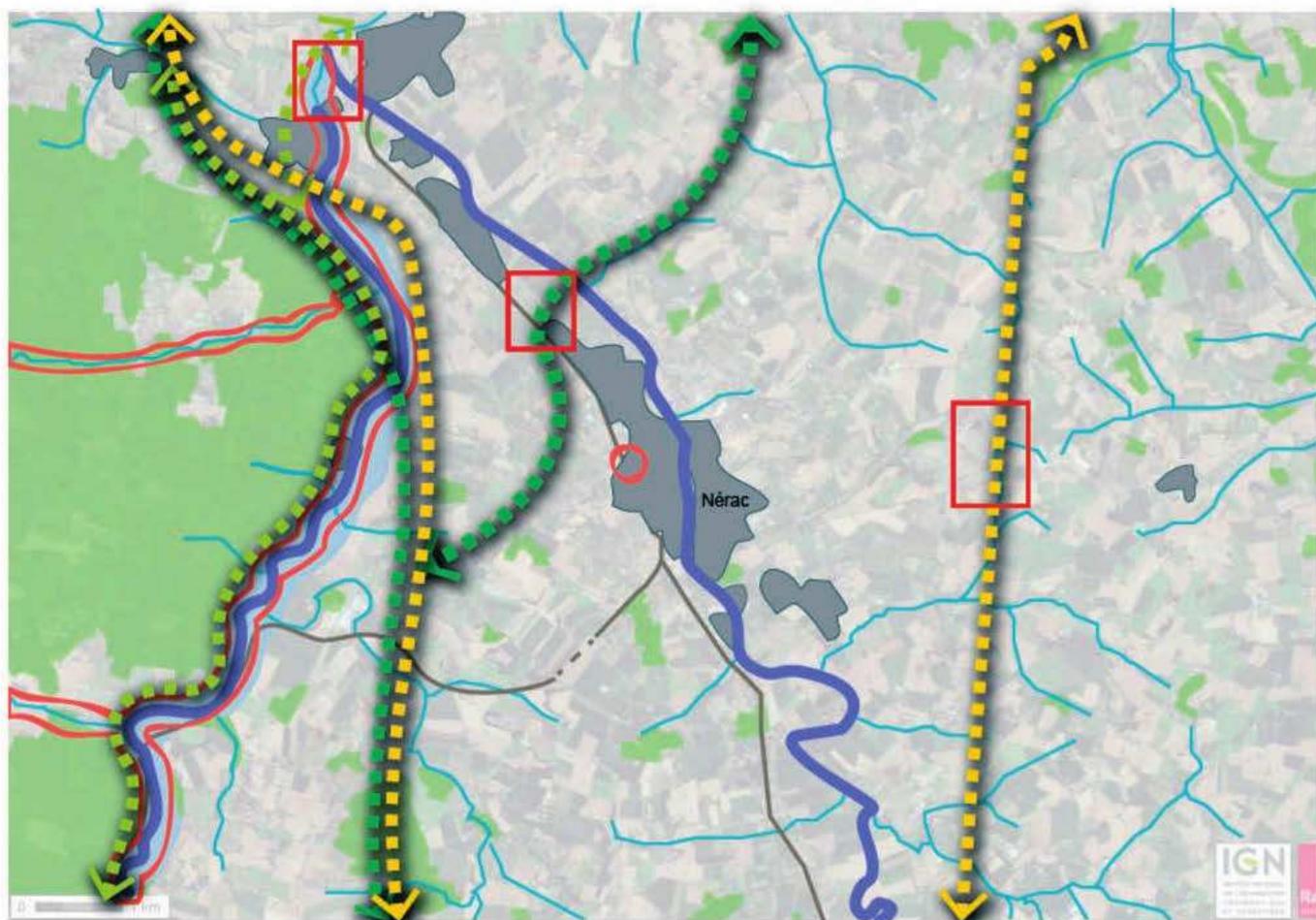
La restauration de la TVB peut se traduire par :

- le maintien et le développement de haies bocagères, d'alignements d'arbres, d'espaces tampon, notamment en zone urbanisée ;
- le maintien des ripisylves ;
- l'impossibilité d'induire des ruptures écologiques ;
- le maintien de fossés présentant des liens directs avec le milieu aquatique.

La carte suivante reprend les grands axes de la TVB présente sur le territoire de Nérac ainsi que les zones à enjeux forts.

Etat initial de l'environnement

Trame verte et bleue sur le territoire de Nérac



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Corridors écologiques de boisements de feuillus et mixtes |  | Zone Natura 2000 |
|  | Corridors écologiques de milieux ouverts et semi-ouverts |  | Principales ruptures du réseau écologique |
|  | Corridors écologiques des systèmes bocagers |  | Zone urbanisée |
|  | Corridors aquatiques | | |
|  | Réseau hydrologique | | |

Etat initial de l'environnement

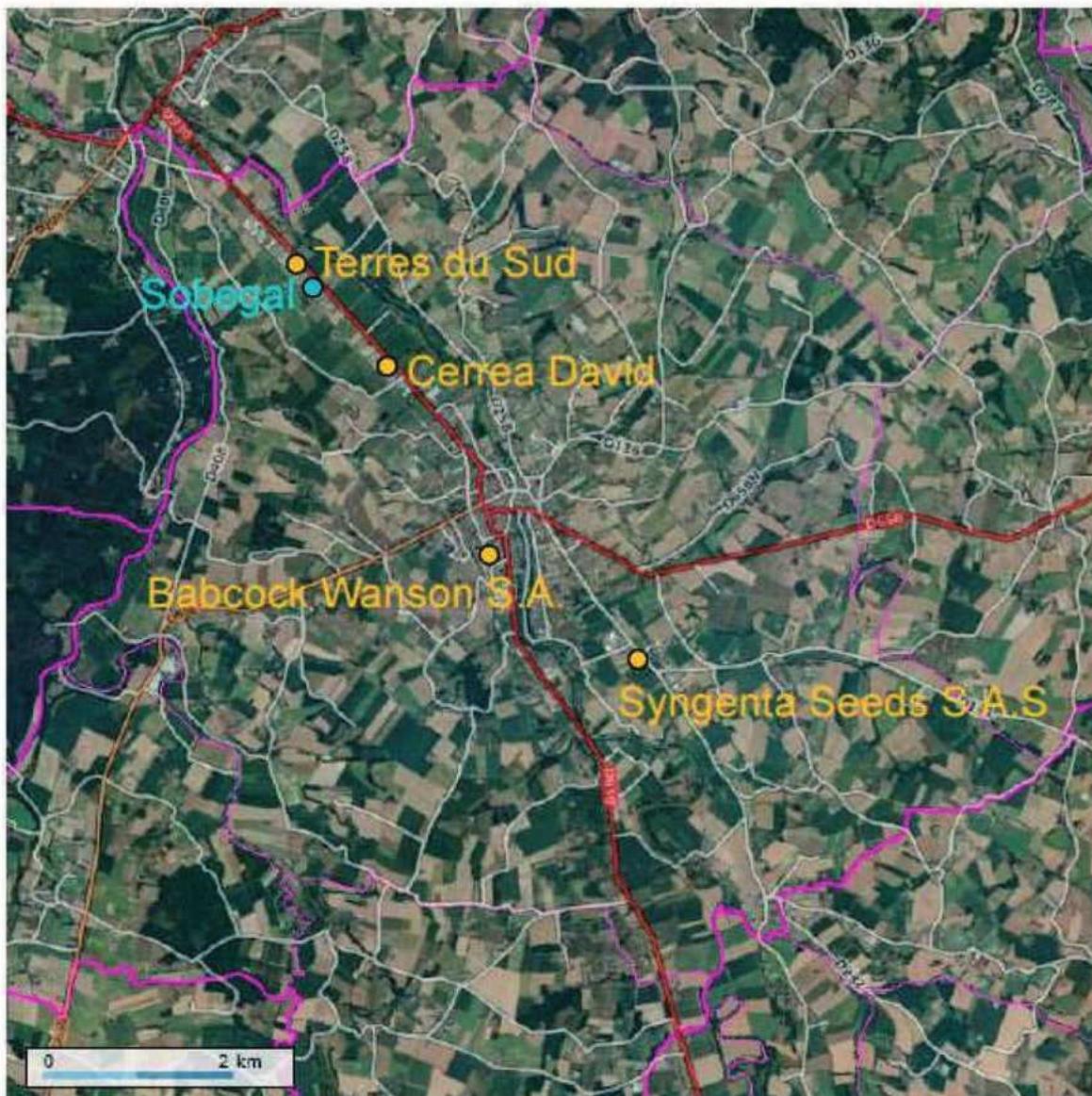
6.5. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

6.5.1 RISQUES TECHNOLOGIQUES

Plusieurs entreprises de la commune sont répertoriées comme Installations Classées soumises à autorisation et gérées par la DREAL Aquitaine :

- Syngenta Seeds S.A.S (semences).
- Terres du Sud (semences).
- Cerrea David (dépôt de ferraille).
- Babcock Wanson S.A. (métallurgie mécanique)
- Sobegal (stockage et conditionnement des gaz et liquéfiés) également classée SEVESO seuil AS (seuil haut).

L'ensemble de ces activités se situent à l'extérieur du périmètre du Secteur Sauvegardé



- Périmètre de 200 mètres autour d'installations classées.
- Périmètre de 200 m autour de site classé SEVESO seuil AS (haut).

Carte des installations classées à Nérac

Etat initial de l'environnement

En ce qui concerne l'entreprise SAS SOBEGAL classée SEVESO, la commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques (PPR) technologiques prescrit le 23 juin 2008 pour « phénomènes dangereux ».

Comme montré sur la fiche ci-après éditée par la DREAL Aquitaine, le PPRt prévoit un périmètre d'étude de 500m autour de la sphère de propane.

6.5.2 SITES ET SOLS POLLUES

La base de données BASOL référence le « site de l'ancienne usine à gaz – Agence d'exploitation d'EDF/GDF » (situé rue des martyrs de la résistance à Nérac) comme site pouvant être pollué. Le site a accueilli à priori une usine fabriquant du gaz à partir de la distillation de la houille.

Gaz de France a classé ce site en classe 3, c'est-à-dire qu'il s'agit d'un site dont la sensibilité de l'homme, des eaux superficielles et souterraines est faible.

6.5.3 PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRI)

Le Conseil Municipal du 09/02/2012 a refusé d'adopter le PPRI tel qu'il était présenté par les services de la Direction départementale des territoires (DDT47). Plusieurs éléments de discordance sont apparus entre les élus et les documents graphiques fournis par la DDT.

Toutefois les quais et les bâtiments situés de part et d'autre de la Baïse dans la traversée du secteur sauvegardé sont régulièrement soumis à des inondations .

Inondation dans les sédiments

L'immense majorité des nappes d'eau sont contenues dans des roches, appelés aquifères. Ceux-ci sont formés le plus souvent de sable et graviers, de grès, de calcaires. L'eau occupe les interstices de ces roches.

Dans certaines conditions une élévation exceptionnelle du niveau de la nappe phréatique, c'est à dire la plus proche du sol, entraîne un type particulier d'inondation : une inondation «par remontée de nappe dans les sédiments».

Les dommages recensés sont liés soit à l'inondation elle-même, soit à la décrue de la nappe qui la suit. Les dégâts le plus souvent causés par ces remontées sont les suivants :

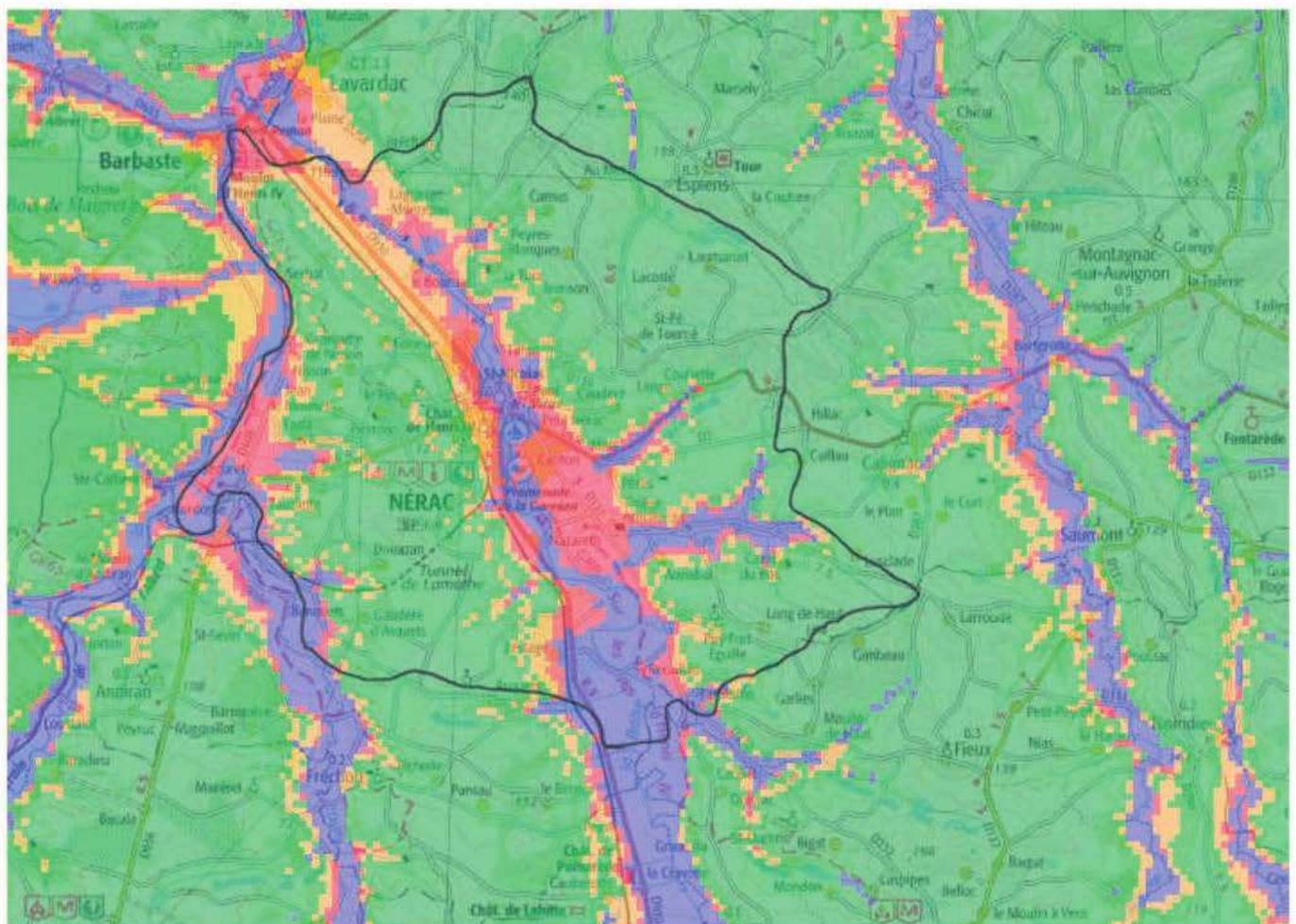
- inondations de sous-sols, de garages semi-enterrés ou de caves.
- fissuration d'immeubles, dommages aux réseaux routier et aux de chemins de fer
- remontées de canalisations enterrées
- pollutions ...

Etat initial de l'environnement

Lorsque les conditions sont réunies pour que le phénomène se produise, celui-ci ne peut être évité. En revanche certaines précautions doivent être prises pour éviter les dégâts les plus importants :

- déconseiller la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles, ou réglementer leur conception (préconiser que le sous-sol soit non étanche, que le circuit électrique soit muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, y réglementer l'installation des chaudières et des cuves de combustible, y réglementer le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants...),
- ne pas prévoir d'aménagements de type collectifs (routes, voies ferrées, trams, édifices publics, etc...) dans ces secteurs,
- mettre en place un système de prévision du phénomène. Dans les zones sensibles à de tels phénomènes, un tel système doit être basé sur l'observation méthodique des niveaux de l'eau des nappes superficielles.

La carte ci-après présente les risques d'inondations dans les sédiments au droit de la commune de Nérac.



	Aléa très faible à inexistant		Aléa moyen
	Aléa très faible		Aléa fort
	Aléa faible		Aléa très élevé, nappe affleurante

Carte des inondations dans les sédiments au niveau de la commune (Source : BRGM)

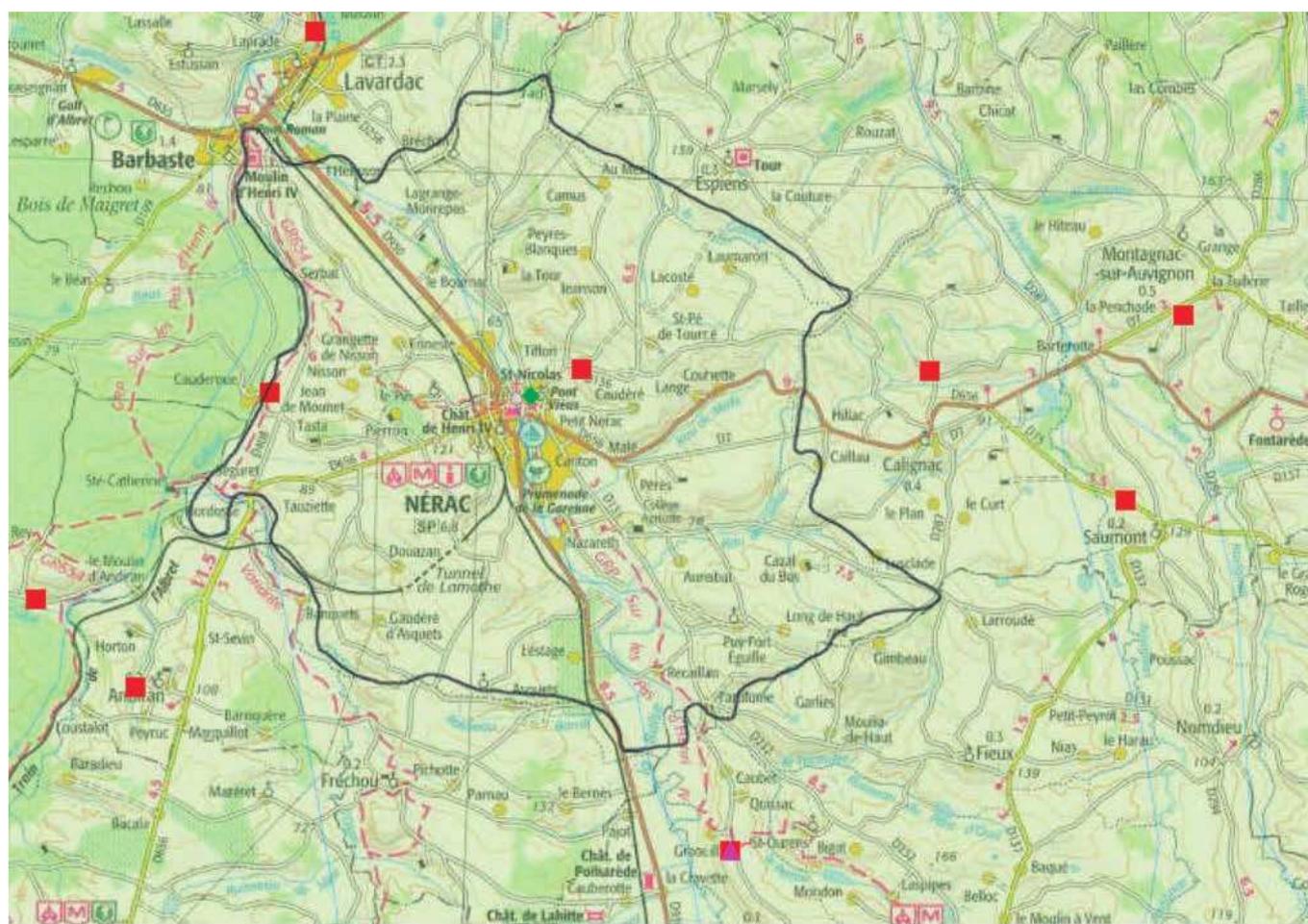
Etat initial de l'environnement

6.5.4 GLISSEMENT DE TERRAIN

La commune est concernée par un PPR naturels « Mouvement de terrain – Tassements différentiels », qui a été approuvé le 21 décembre 2006.

De plus, il a été relevé une pression foncière au bord de la ripisylve de la Gélise (comme illustré sur la carte ci-après au niveau de Cauderouge). Les glissements de terrain au niveau de ces espaces peuvent être causés par la disparition de la végétation qui maintient les sols.

Le PLU doit prendre en compte ces espaces naturels et contenir l'urbanisation trop expansive, afin de limiter les risques de glissements de terrain.



- | | |
|---|--|
| ■ Glissement | ★ Effondrement |
| ◆ Eboulement | ▲ Erosion des berges |
| ▼ Coulée | |

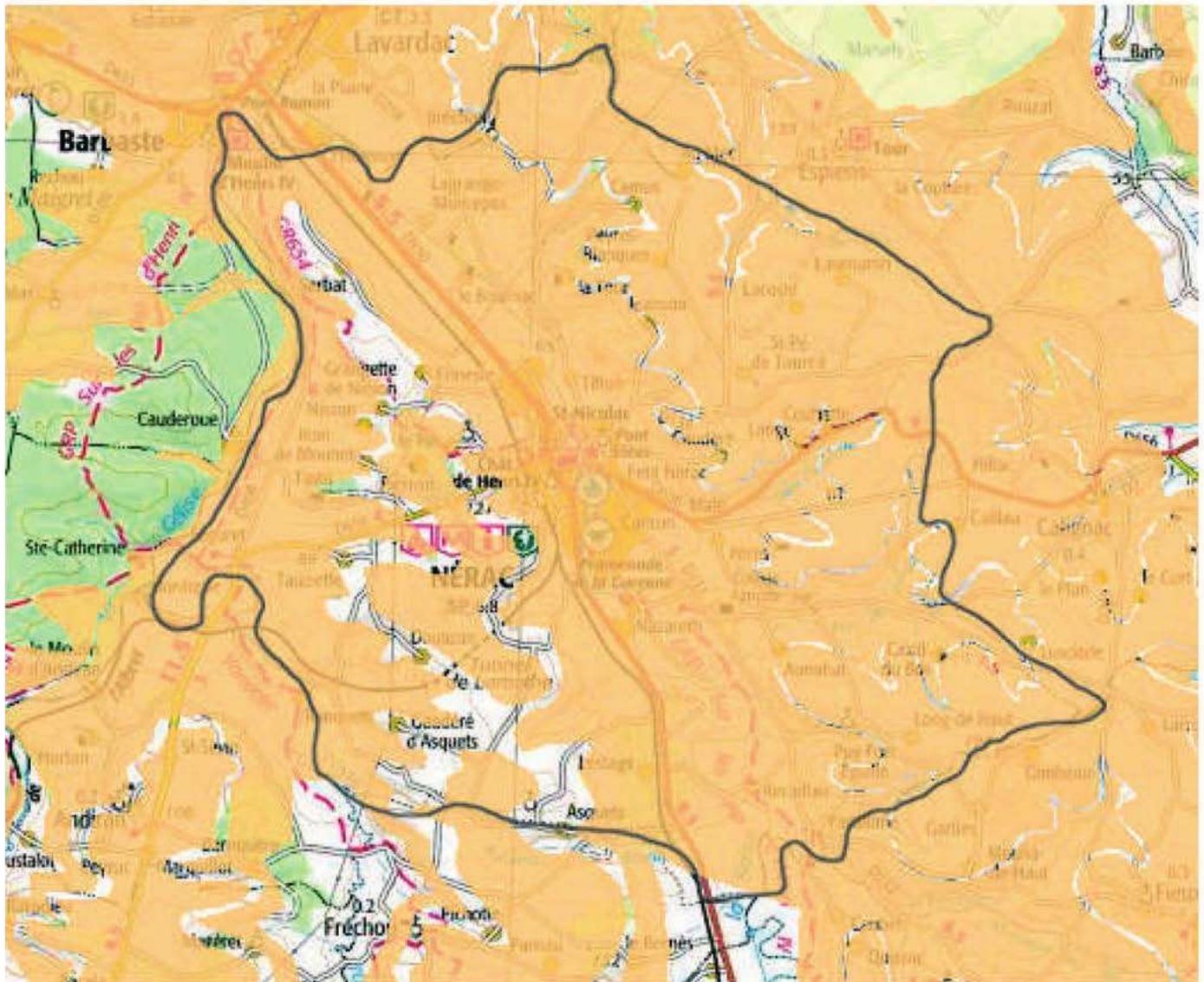
Carte des mouvements de terrain répertoriés (Source : BRGM)

Etat initial de l'environnement

6.5.5 RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le phénomène de retrait-gonflement se manifeste dans les sols argileux et est lié aux variations en eau contenue dans ces sols. Lors des périodes de sécheresse, le manque d'eau entraîne un tassement irrégulier du sol argileux en surface : il y a retrait. À l'inverse, un nouvel apport d'eau dans ces terrains produit un phénomène de gonflement.

Comme le montre la carte suivante, la commune de Nérac est située en quasi totalité sur une zone d'aléa moyen en ce qui concerne le risque de retrait-gonflement d'argiles.



Aléa fort

Aléa faible

Aléa moyen

A priori nul

Carte des zones à risque de gonflement d'argiles au niveau de la commune (Source : BRGM)

Etat initial de l'environnement

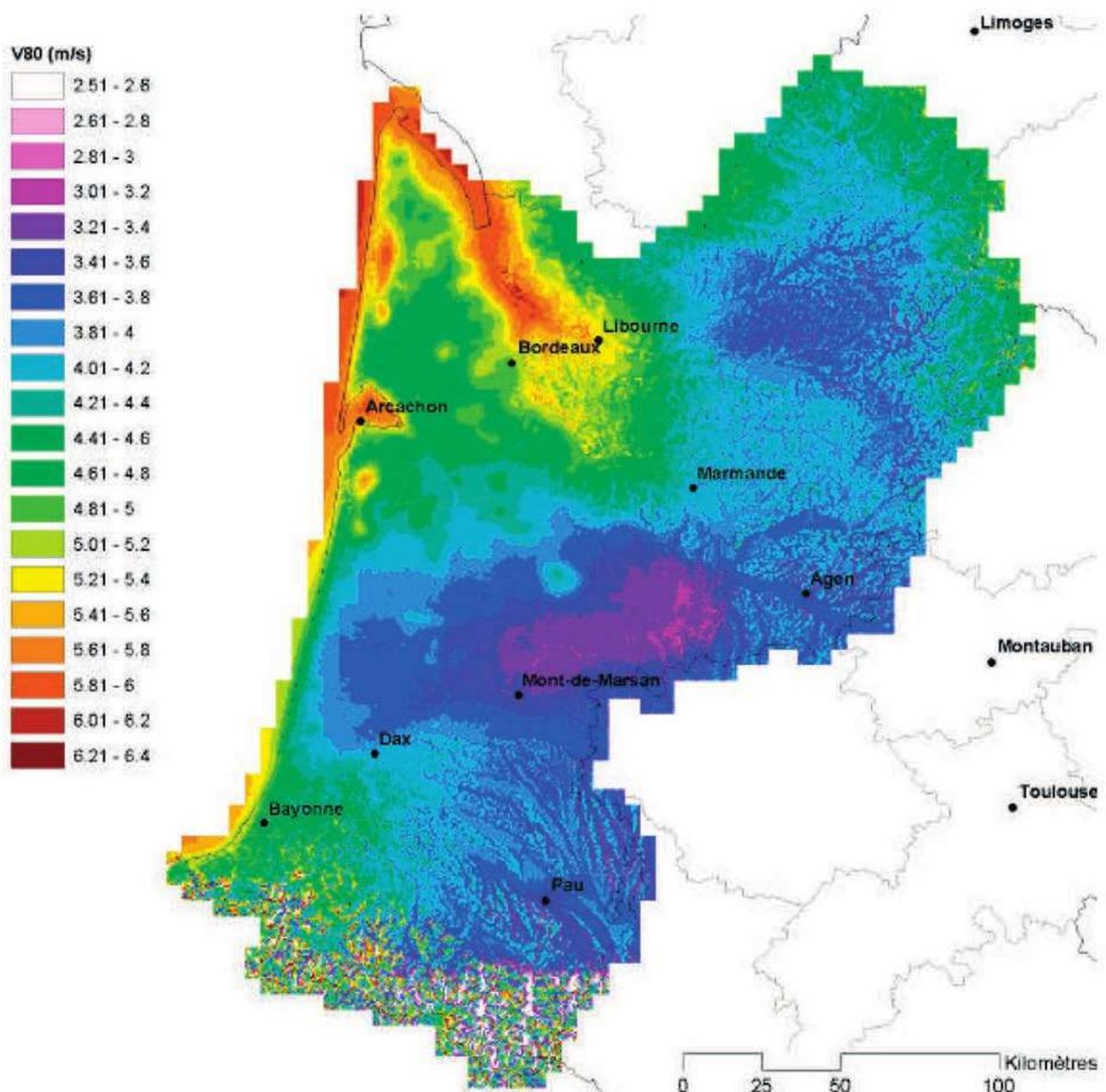
6.5.6 SISMICITE

La commune est située dans une zone sismique très faible (zone 1) au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'Environnement.

6.6. ENERGIE

6.6.1 POTENTIEL EOLIEN

Le potentiel éolien sur la commune de Nérac est moyen comme le montre la carte suivante. De plus, la situation topographique encaissée du territoire de Nérac ne rendrait pas pertinent la mise en place d'éoliennes.



Carte du potentiel éolien en Aquitaine (Source : Ademe et Région Aquitaine, rapport d'études de 2008)

Etat initial de l'environnement

6.6.2 POTENTIEL GEOTHERMIQUE

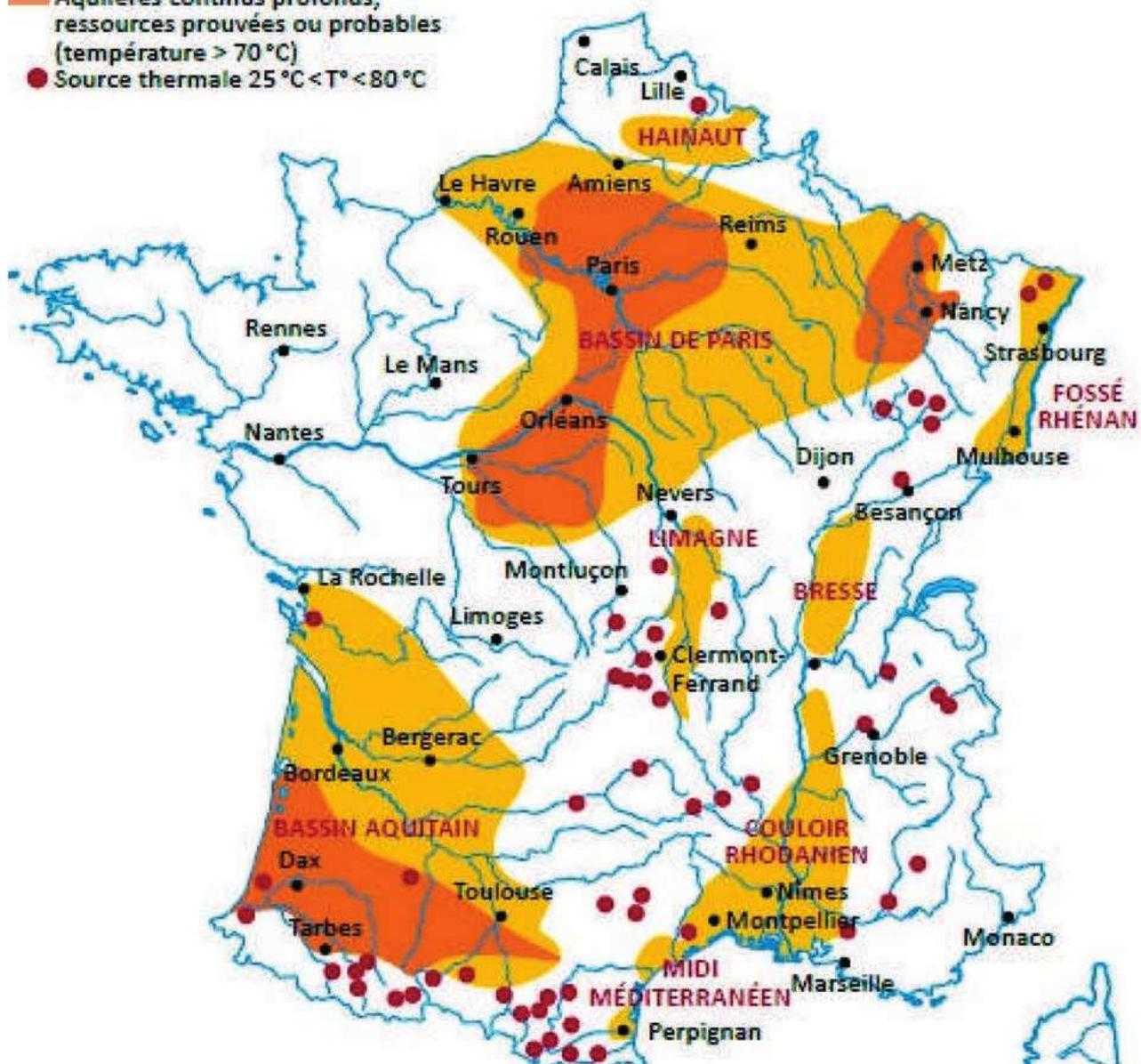
Le potentiel géothermique du sous-sol de Nérac serait intéressant à étudier plus en profondeur, car la commune est située sur un bassin sédimentaire profond présentant des ressources probables.

Cette ressource pourrait être utilisée pour alimenter de nouvelles unités d'habitation, et ainsi économiser les ressources énergétiques classiques (électricité, fioul, gaz...)

Le gisement géothermique français

source : BRGM

- Bassins sédimentaires profonds (aquifères continus)
- Aquifères continus profonds, ressources prouvées ou probables (température > 70 °C)
- Source thermique 25 °C < T° < 80 °C



Carte du potentiel géothermique en France Aquitaine (Source : BRGM)

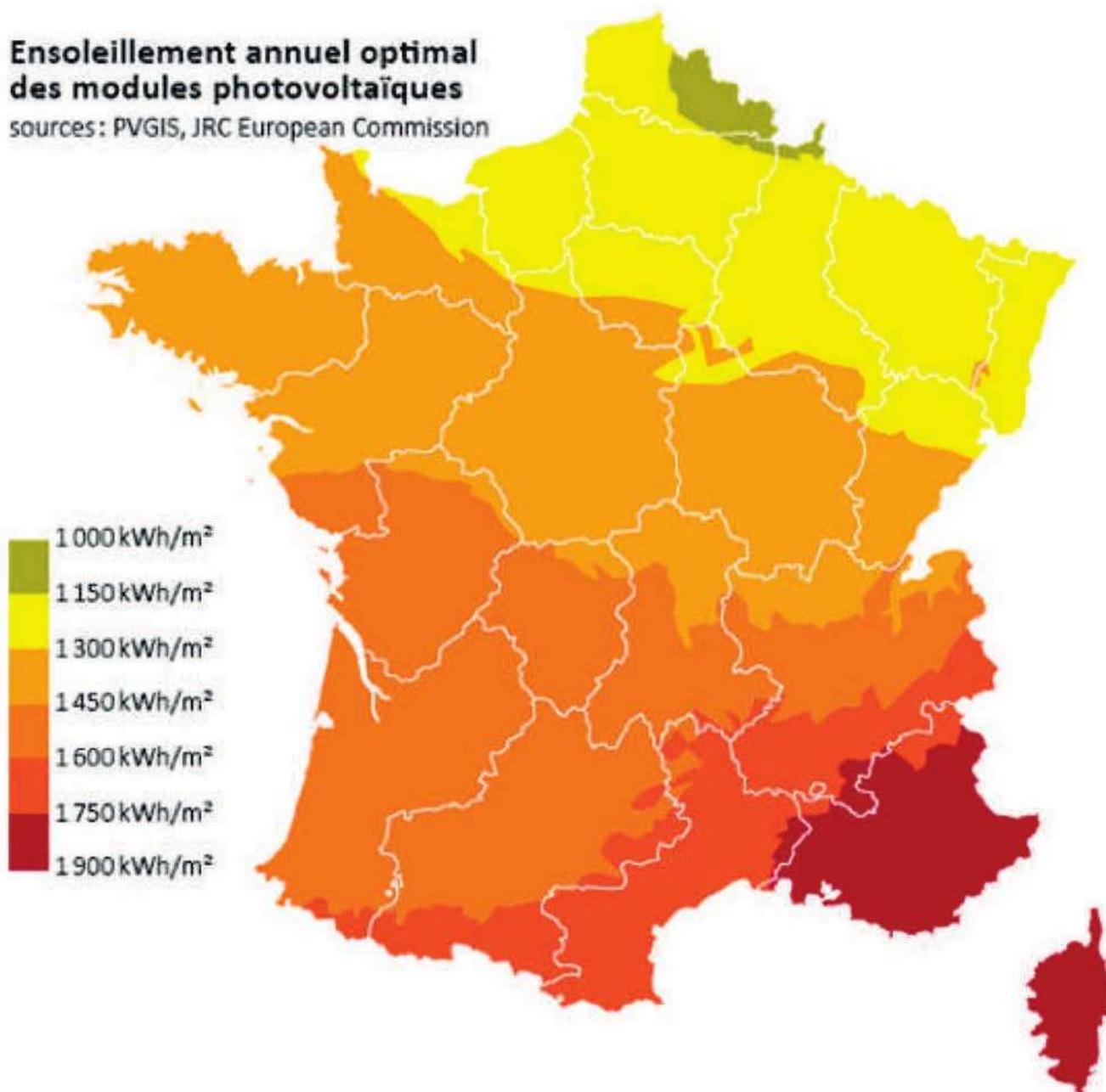
Etat initial de l'environnement

6.6.3 POTENTIEL ENERGETIQUE SOLAIRE

Il est largement envisageable d'utiliser le potentiel énergétique solaire sur la commune, notamment pour la mise de panneaux photovoltaïques. Que ce soit sur les futurs bâtiments, les bâtiments anciens, ou encore sous forme de parcs photovoltaïques, il serait également intéressant à l'avenir d'utiliser et d'optimiser cette ressource renouvelable.

**Ensoleillement annuel optimal
des modules photovoltaïques**

sources : PVGIS, JRC European Commission



Chapitre 7
Enjeux du PSMV
Objectifs et orientations

Enjeux du PSMV Objectifs et orientations

Enjeux du PSMV Objectifs et orientations d'aménagement

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) est un document d'urbanisme destiné, à l'intérieur du périmètre du secteur sauvegardé, à se substituer à tout autre document de planification. A ce titre, à travers les documents graphiques et le règlement, il prescrit un ensemble de règles portant sur la nature et les conditions d'occupation et d'utilisation du sol sur le territoire qu'il couvre.

Toutefois, le caractère particulier du PSMV se fondant sur la protection et la mise en valeur de la structure urbaine et bâtie existante inscrit sa démarche au carrefour de plusieurs préoccupations. La politique de protection doit permettre de définir les conditions dans lesquelles doit s'écrire l'histoire future de la ville en cohérence avec son histoire passée. Cela conduit à mettre en perspective l'ensemble des qualités patrimoniales à sauvegarder dans une stratégie d'adaptation raisonnée prenant en compte les ambitions affichées par la ville en terme d'évolution et de transformation urbaine.

La réponse à cet enjeu implique, notamment, que soient explicités :

- Les objectifs sur lesquels se fondent la conservation et la mise en valeur du patrimoine
- Les conditions susceptibles de conforter et renforcer l'attractivité du centre historique dans toutes ses dimensions, tant fonctionnelles que culturelles, telles que :
 - sa fonction de centralité à l'échelle de son environnement tant urbain que rural,
 - sa fonction résidentielle et les évolutions de l'offre susceptible de participer au repeuplement du centre,
 - la fonction touristique :
- L'articulation entre les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU et le PSMV, notamment sur les thèmes du développement durable et de la biodiversité

7.1 LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

C'est par essence l'enjeu majeur du PSMV. Toutefois, la situation de NÉRAC est assez particulière. En effet, hormis quelques immeubles d'importance majeure; vestiges du château, hôtels particuliers..., l'essentiel de la valeur patrimoniale qu'il convient de protéger et mettre en valeur repose sur la combinaison de plusieurs éléments.

7.1.1 Un ensemble d'immeubles témoignant d'une architecture domestique plutôt modeste

Sur 1169 immeubles, seuls 235 (20%) peuvent être considérés comme remarquables et 621 (53%) comme intéressants. Ces derniers relèvent de ce qu'il convient d'appeler une architecture d'accompagnement.

Le patrimoine est caractérisé par sa diversité liée, pour l'essentiel aux différentes époques de réalisation :

- immeubles sur trame étroite (3 à 5 mètres) à forte densité pour les immeubles lo-

Enjeux du PSMV Objectifs et orientations

- calisés sur les îlots les plus anciens – rue Armand Fallières, rue de l'Ecole pour le Grand Nérac ou rue du Pin, rue Ferres pour le Petit Nérac,
- maisons de ville avec cour ou jardin réalisées à partir du XIXème siècle dans les extensions entre les deux enceintes successives,
- immeubles de rapport du XIXème siècle en cohérence, en terme de volumétrie, avec les aménagements réalisés sur l'emprise des anciennes enceintes.

Cette diversité architecturale qu'il convient de valoriser a subi de nombreuses altérations que l'on devra corriger au fur et à mesure des interventions :

- enduits de façade en ciment masquant l'architecture de pans de bois ou de pierre de taille,
- modification des percements,
- traitements inadaptés des menuiseries extérieures (matériaux, profils ...)
- etc.

La modestie architecturale de la plupart des immeubles fragilise d'autant plus leur conservation qu'elle n'apparaît pas comme un enjeu majeur.

7.1.2 Le rapport de la ville avec son site

La rivière - la Baise – et la topographie sont les deux composantes naturelles à partir desquelles s'est structurée la ville. Le paysage urbain qui en résulte renforce la dichotomie Petit Nérac en point bas, Grand Nérac en situation dominante.

Cette situation se traduit par trois caractéristiques majeures :

- La perception forte de l'ensemble des toitures dans un système de co-visibilité ,
 - soit par un effet de surplomb du Grand Nérac sur le Petit Nérac,
 - soit par la vision des strates du Grand Nérac depuis les deux ponts ou vision plus éloignée depuis le Petit Nérac

La qualité et la fragilité de cette image repose sur le matériau dominant - la tuile canal pour 75% des toits - et le jeu volumétrique des toitures résultant de la topographie

- La mise en perspective de la silhouette du Grand Nérac depuis l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny . Celle-ci est dominée par les volumétries du Château et de l'église Saint Nicolas créant des repères caractéristiques
Cette mise en perspective est renforcée par les plantations d'alignement accompagnant l'avenue et établissant un cadrage sur ces deux monuments
- La lecture claire des limites entre la ville et l'espace naturel, plus particulièrement côté Est où la limite est constituée par la crêtes des coteaux dominant le Petit Nérac.
Elle s'affirme, aussi, au Sud par la présence du Parc de la Garenne et du Jardin du Roi et au Nord par la présence d'espaces naturels préservés en accompagnement de la rivière.
Si le Parc de la Garenne et le Jardin du Roi garantissent une pérennité végétal compte tenu de leur statut (espace classé), les deux autres composantes se situant en dehors du secteur sauvegardé présentent une plus grande fragilité. Il convient de la lever en pérennisant la situation dans le cadre du PLU

7.1.3 La diversité des configurations urbaines

Les différents parcours dans le centre historique de Nérac se caractérisent par des ambiances urbaines très diverses et souvent contrastées. Cette dimension constitue une des caractéristiques qu'il convient de préserver.

Enjeux du PSMV Objectifs et orientations

Plusieurs caractéristiques peuvent ainsi être évoquées :

- Les échappées visuelles sur des jardins, notamment dans le quadrant Nord-ouest
- Des particularités résidentielles caractérisées au niveau de certaines rues par la continuité de maisons de ville modestes du XIX^{ème} siècle notamment dans le développement urbain réalisé entre les deux enceintes.

7.1.4 L'architecture singulière accompagnant la Baïse dans sa traversée urbaine

Ceci résulte des anciennes installations de tanneries fonctionnellement et historiquement liées à la rivière. Le vocabulaire architectural de ces bâtiments découle de leur usage et leur volumétrie crée, en association avec la Baïse, un site très particulier dans le paysage urbain de Nérac.

La vue depuis les rives, mais surtout en vue de surplomb depuis les deux ponts assurant le franchissement de la rivière, offre une lecture globale du site lui conférant une vue pittoresque forte.

Le réemploi de ces bâtiments, à travers des usages tant d'habitation que de restauration ou d'hôtellerie, fragilise cet ensemble en raison des différents travaux entrepris pour les adapter à de nouvelles fonctions. Cette situation introduit un questionnement sur deux dimensions fondamentales :

- la gestion du rapport des bâtiments à la rivière,
- les conditions d'évolution de l'architecture, telle que la transformation des galeries extérieures réintégrées dans des volumes clos.

7.1.5 Les espaces publics

Construction et démantèlement des enceintes, création des percées et des places publiques ont sans cesse fondé et refondé la ville. Peut-être plus qu'ailleurs, le rôle des espaces publics est, à terme, un des éléments majeurs dans la composition urbaine de la ville.

Deux dimensions caractérisent l'ensemble des voies et places publiques de Nérac :

- leur histoire leur conférant une dimension de palimpseste urbain,
- leurs tracés et leurs caractéristiques géométrique et dimensionnelle établissant une hiérarchie claire dans le réseau des espaces publics.

La période contemporaine a largement modifié leur caractère d'origine en privilégiant les fonctionnalités liées à l'usage de l'automobile. Cela constitue, vraisemblablement, une des dimensions incontournable dans le cadre de la mise en valeur patrimoniale de Nérac.

Il est nécessaire de rechercher un équilibre acceptable entre la mise en valeur fondée sur la restauration de leur image d'origine et la gestion des fonctionnalités contemporaines.

Enjeux du PSMV Objectifs et orientations



Promenade en bateau sur la Baïse



Marché devant la mairie

7.2 LE RENFORCEMENT DE L'ATTRACTIVITÉ DU CENTRE HISTORIQUE

La notion d'attractivité du centre historique de Nérac repose sur la conjugaison de deux fonctions principales.

- Le rôle de centralité que remplit la ville vis-à-vis de son hinterland rural
L'offre de commerces et services présents dans le centre continue de jouer ce rôle. Les effets de concurrence exercés par les moyennes et grandes surfaces localisées en périphérie semblent avoir surtout concerné le commerce d'alimentation traditionnel.
Néanmoins, la structure commerciale reste encore très présente sur le commerce de bouche de qualité et l'ensemble du commerce anomal. La présence du marché hebdomadaire du samedi matin n'est vraisemblablement pas étrangère à cette situation.

Enjeux du PSMV Objectifs et orientations

- La fonction touristique

Cette fonction saisonnière a un impact non négligeable sur la vie locale. Elle intéresse plus particulièrement certains sites :

- les quais de la Baïse dans le cas des promenades fluviales, tant en location de bateaux que le parcours de groupes
- le Parc de la Garenne plutôt dédié aux promenades et activités ludiques, ressource tant pour la population locale que pour une population extérieure dans le cadre des séjours de vacances
- le Château et le musée qui lui est associé représentant le lieu emblématique de Nérac

Au-delà de ces trois sites, il existe un essaimage sur le centre historique à travers différents circuits et utilisations des ressources locales (commerces et restauration). Toutefois, il convient de noter que l'offre limitée en terme d'accueil hôtelier condamne la ville au tourisme de journée.

Il convient de maintenir et renforcer les fonctions économiques du centre ville. La réponse à cet objectif s'inscrit, néanmoins, dans la prise en compte de plusieurs préoccupations.

7.2.1 Le respect des équilibres entre fonction économique et fonction résidentielle

A ce titre, la neutralisation des accès aux étages de certains immeubles par l'utilisation totale des rez-de-chaussée par des commerces constitue un réel handicap pour le développement de l'offre de logement et, par delà, le maintien de la qualité des immeubles.

Cette situation est d'autant plus prégnante sur les îlots les plus anciens, où les immeubles s'inscrivent dans une trame très étroite inférieure à 5 mètres.

7.2.2 L'image et l'agrément du centre ville

Cette ambition doit amener à privilégier des actions susceptibles d'accompagner le processus de réhabilitation des immeubles dans le périmètre du secteur sauvegardé. Ces actions sont de trois natures.

- Une action d'accompagnement et de conseil sur la valorisation des commerces dans le cadre de travaux portant sur l'aménagement des dessertes commerciales
- Une action d'accompagnement et de conseil sur le choix des couleurs à l'occasion de travaux de réhabilitation ou d'entretien sur la base d'un ensemble de teintes établi dans le cadre de l'élaboration du plan de sauvegarde et permettant d'assurer une cohérence chromatique
- Un traitement de la qualité des espaces publics en terme d'agrément, de confort des circulations douces.

7.2.3 La circulation et le stationnement

Le système de circulation actuel est directement issu de la hiérarchisation des voies héritées de l'histoire de la ville.

Le système offre une assez bonne lisibilité dans les déplacements urbains. Il est néanmoins confronté à trois problèmes.

- Un dimensionnement de voirie privilégiant la circulation des véhicules automobiles au détriment des circulations douces
Cette situation est, notamment, conflictuelle sur les trajets traversant l'hyper centre
- L'impact de la circulation de transit
Le flux le plus important concerne le parcours reliant les Allées d'Albret et l'avenue de Lattre de Tassigny (direction Bordeaux-Agen et Condom-Agen) représentant plus de

Enjeux du PSMV Objectifs et orientations

6000 véhicules/jour en moyenne, tous sens confondus.

Un deuxième itinéraire constitue une solution d'évitement au précédent par la traversée du Petit Nérac permettant d'assurer la liaison Nord - Est. Cet itinéraire lié à des mouvements pendulaires, surtout emprunté en milieu de journée et en fin de journée, est fortement perturbant pour les secteurs traversés.

- La pression du stationnement

Celle-ci est plus particulièrement forte sur le secteur central ; L'ensemble des espaces publics associé aux activités de service et de commerce est le plus souvent en situation de « sur occupation ». Cette situation se trouve en contradiction avec des objectifs d'aménagement visant à valoriser certains espaces publics emblématiques, les allées du centre notamment..

Indépendamment de la nécessité de conduire une réflexion spécifique sur ce thème, plusieurs orientations peuvent être évoquées.

7.2.3.1 Le traitement différencié s'appuyant sur la hiérarchie des voiries

Cet objectif vise à trouver un équilibre entre la mise en valeur des espaces en fonction de leur caractère issu de leur histoire, de leur dimensionnement et des fonctionnalités qu'elle supporte.

Dans cet esprit, quatre niveaux de traitement peuvent être évoqués :

- Le système de desserte périphérique associé aux grands accès relevant du thème de l'avenue urbaine
- Le système de desserte interne privilégiant le thème de l'accompagnement des équipements du centre (commerces, services), de l'agrément et de la promenade
- Les principales liaisons entre les deux systèmes prenant en compte la nature résidentielle des espaces riverains
- L'ensemble des autres rues assurant l'accompagnement résidentiel sur le thème de l'espace partagé

Cette mesure devrait s'accompagner d'une limitation de vitesse à 30km/h à l'intérieur du secteur sauvegardé afin d'y affirmer la primauté des circulations douces

7.2.3.2 Le recalibrage de certaines voiries surdimensionnées

L'objectif est de repositionner le rôle de la voiture dans la ville. Dans cet esprit, la réduction des emprises destinées à la circulation automobile favorise :

- la réduction des vitesses de circulation,
- le dégagement d'espace destiné à des circulations douces et, plus particulièrement, l'amélioration du confort des piétons.

Trois voies sont principalement concernées :

- l'ensemble des allées d'Albret,
- l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny,
- le quai de Lusignan.

7.2.3.3 La réorganisation des voiries concentrant l'essentiel de la circulation de transit

Ce problème concerne l'enchaînement des rues Lafayette et Mondenard.

Leur gabarit et l'emprise destinée à la circulation automobile les organisent dans une continuité fonctionnelle forte. Cette situation entre, pour partie, en conflit avec le déplacement piéton associé au centre historique, tant au niveau des parcours quotidiens que touristiques.

Enjeux du PSMV
Objectifs et orientations



Principe d'aménagement des voiries principales

Enjeux du PSMV Objectifs et orientations

Deux interventions peuvent permettre de réduire la fonctionnalité de cet itinéraire en le resituant dans son environnement urbain :

- le recalibrage de la rue Lafayette,
- le rattachement de la rue Mondenard accompagne le tracé de la première limite de la ville.

Ce choix permet de reposer la notion de continuité fonctionnelle par des traitements différenciés.

7.2.3.4 La question du stationnement

L'offre limitée de stationnement dans le centre historique crée un ensemble de contraintes générant des contradictions avec certains objectifs d'aménagement. Cela nécessite de retrouver des équilibres en mettant en perspective le re-calibrage du stationnement face :

- à la mise en valeur des espaces publics,
- au niveau minimum de desserte nécessaire au maintien de l'offre de commerces et de service,
- à la volonté de résorber la vacance des logements.

Face à cette problématique, plusieurs thèmes peuvent être investigués :

- La redéfinition du stationnement contrôlé (zone bleue) en distinguant stationnement résidentiel et stationnement visiteurs par un statut privilégié du premier
- L'optimisation de sites périphériques au centre historique tels que
 - le foirail,
 - les Allées d'Albret,
 - l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny,
 - le parking de la Capitainerie au bord de la Baïse.

Cette solution nécessite d'offrir une bonne lisibilité dans l'indication des sites et un rattachement à des parcours piétons de qualité.

7.2.4 La mise en valeur des espaces publics

Cet objectif se décline à travers un ensemble d'interventions prenant en compte les différentes caractéristiques des espaces publics résultant tant de leur histoire et de leur image que de leur fonctionnalité.

Les modalités d'intervention reposent sur des enjeux majeurs dans le cadre de la mise en valeur de l'attractivité de la ville. Ce sont :

- l'aménagement des voiries,
- l'aménagement des places publiques.

7.2.4.1 Principes d'aménagement des voiries

Le principe général de requalification repose sur la mise en place de traitements affirmant la hiérarchie des voiries et développant le registre d'intervention propre à chaque type d'espace.

Toutefois, les orientations envisagées peuvent constituer un système de préconisations susceptible de guider les aménagements en fonction de l'image souhaitable à terme. Ce système se propose, notamment, d'assurer continuité et cohérence dans les différentes interventions réalisées au fur et à mesure des travaux et opportunités échelonnés dans le temps.

**Enjeux du PSMV
Objectifs et orientations**



Enjeux du PSMV Objectifs et orientations

Espaces majeurs

• Principes généraux

Leur requalification doit se ressourcer le plus possible aux caractères d'origine afin de guider l'aménagement. Cela se traduit, notamment, par :

- Une nouvelle partition entre espace réservé à la circulation automobile et le reste de l'espace dans l'emprise de la voirie afin de minorer l'impact de la circulation automobile. Cette orientation concernant principalement les Allées d'Albret et l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny vise à restaurer le caractère urbain de ces parcours.
- La restauration du système de plantations d'alignement sur les bas-côtés afin de rétablir par le végétal une volumétrie plus en accord avec le caractère recherché et permettant d'affirmer la distinction entre les voies majeures et le reste du réseau
- L'amélioration du confort et de l'aménité des circuits piétons
- La recherche d'une gestion plus urbaine du stationnement (dé-densification, stationnement de préférence longitudinal, thème de la contre-allée)

• Caractère spécifique du système des cours (cours V. Hugo, Allées du Centre, cours Romas, rue Mondenard)

Cette motivation s'exprime par l'affirmation de la continuité du système des cours allant de la Baïse au Pont Neuf en incluant la rue Mondenard dans le parachèvement du système et en la sortant d'une logique de voie de transit. Dans cette perspective, des thèmes préférentiels doivent en guider l'aménagement afin d'affirmer l'unité du parcours :

- la mise en œuvre d'une logique de plantation d'arbres d'alignement de même essence, réalisée en continu sur l'ensemble des voiries,
- un système de traitement uniforme des sols fondé sur un seul matériau pour les espaces dévolus aux piétons, et d'un autre pour les espaces circulés lorsqu'ils sont distincts.
- Le traitement fondé sur l'expression de séquences distinctes prenant en compte : l'héritage de l'Histoire marquant l'organisation des Allées du Centre, le caractère dominant des fonctions commerciales du cours Romas, la géométrie et la topographie pour les deux séquences externes (cours Victor Hugo et rue Mondenard).

Trame viaire

Principes généraux

Ils reposent sur deux idées forces

- Rechercher aménité, confort et sécurité dans l'aménagement en privilégiant parcours piétons et circulations douces par :
 - le traitement de l'ensemble du centre historique – Petit et Grand Nérac – en zone 30,
 - l'aménagement de l'ensemble des voiries sous le registre de l'espace partagé (modalités de l'espace de rencontre) sans distinction de fonctionnalités affirmées.
- Affirmer l'unité de l'espace du centre historique par le choix d'un matériau unique (le calcaire) susceptible d'être réalisé sous différents formats (pavés, dalles, calades...) et sous différentes finitions.

Enjeux du PSMV Objectifs et orientations

7.2.4.2 Principe d'aménagement des principales places publiques

Quatre sites constituent des secteurs majeurs. Ils sont regroupés, pour l'essentiel, dans le premier noyau urbain.

• L'ensemble des espaces associés à l'église Saint-Nicolas : parvis de l'église et place du Prieuré

La place Saint-Nicolas et celle du Prieuré sont le résultat d'interventions reposant sur des logiques différentes. Elles constituent, toutes les deux, des respirations importantes dans le premier noyau urbain et contribuent à dégager le monument. Toutefois, elles ne s'inscrivent pas dans la même logique.

- La place Saint-Nicolas s'articule avec la trame viaire d'origine, aujourd'hui dévolue aux fonctions commerciales, dont elle constitue une respiration qu'il convient de valoriser
- La place du Prieuré à l'écart des principaux parcours, répond à deux fonctions qu'il convient de conforter :
 - le dégagement de la silhouette de l'église en vue lointaine
 - un lieu de calme en surplomb du Petit Nérac

• L'enchaînement des espaces de la place de la Libération à l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny

Ce parcours constitue un parcours majeur dans le centre historique

- Il se construit sur l'enchaînement et la découverte des éléments les plus emblématiques de la ville (vestiges du Château, Parc de la Garenne, Baïse...)
- Il organise des cadrages visuels tant vers le Petit Nérac que vers le Grand Nérac rendant compte des éléments clés du paysage urbain (silhouette, velum et surplomb des toitures, lecture des limites ville – campagne).
- Il met en relation les principaux équipements, tels que l'espace commercial, la Mairie, l'Espace d'Albret (Médiathèque, cinéma, spectacles...)

Dans l'aménagement de ce parcours, trois points impliquent nécessairement un traitement spécifique :

- La traversée des vestiges de la cour du Château
- L'ensemble constitué par le débouché de l'escalier monumental et la tête du Pont

Cet espace situé sur l'emprise de l'ancienne barbacane permet d'assurer une relation entre Château et Parc de la Garenne . Sa complexité actuelle résulte :

- du conflit entre circulation automobile et parcours piétons sur un espace restreint
- de sa géométrie (emprise limitée mais non clairement dessinée),
- de son statut indéfini.

Le traitement de ce point particulier doit permettre de privilégier le parcours piétons allant de la cour du Château à l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny en réduisant l'importance de la circulation automobile et en traitant l'espace entre pont et escalier comme l'assise de l'escalier monumental.

- L'articulation entre la tête de pont et l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny

Ce point constitue un nœud important :

- passage entre deux types d'espace et deux secteurs de ville,
- organisation directionnelle entre plusieurs espaces
- entrée du Parc de la Garenne
- escalier donnant accès aux quais de la Baïse et au Petit Nérac par la Calle Haute

Enjeux du PSMV Objectifs et orientations

• Place du Général de Gaule – Place de la Libération

Les grandes transformations de ce secteur, démolition du château et réalisation de l'Hôtel de ville, ont largement contribué à déstructurer l'ensemble des espaces publics par la modification de leurs limites et de leurs statuts. La mise en valeur des espaces publics nécessite de redéfinir le rôle de chacun d'entre eux par une écriture et un traitement leur redonnant une lisibilité.

Cette place a, aujourd'hui, perdu les éléments fondamentaux qui bornaient son territoire, même si sa fonction de place du Marché perdure, d'une certaine manière, chaque samedi matin. En effet, cet espace était autrefois délimité par :

- la clôture du jardin de l'hôtel accueillant maintenant la Mairie,
- la halle installée cours Romas à l'Ouest,
- la façade du Château à l'Est.

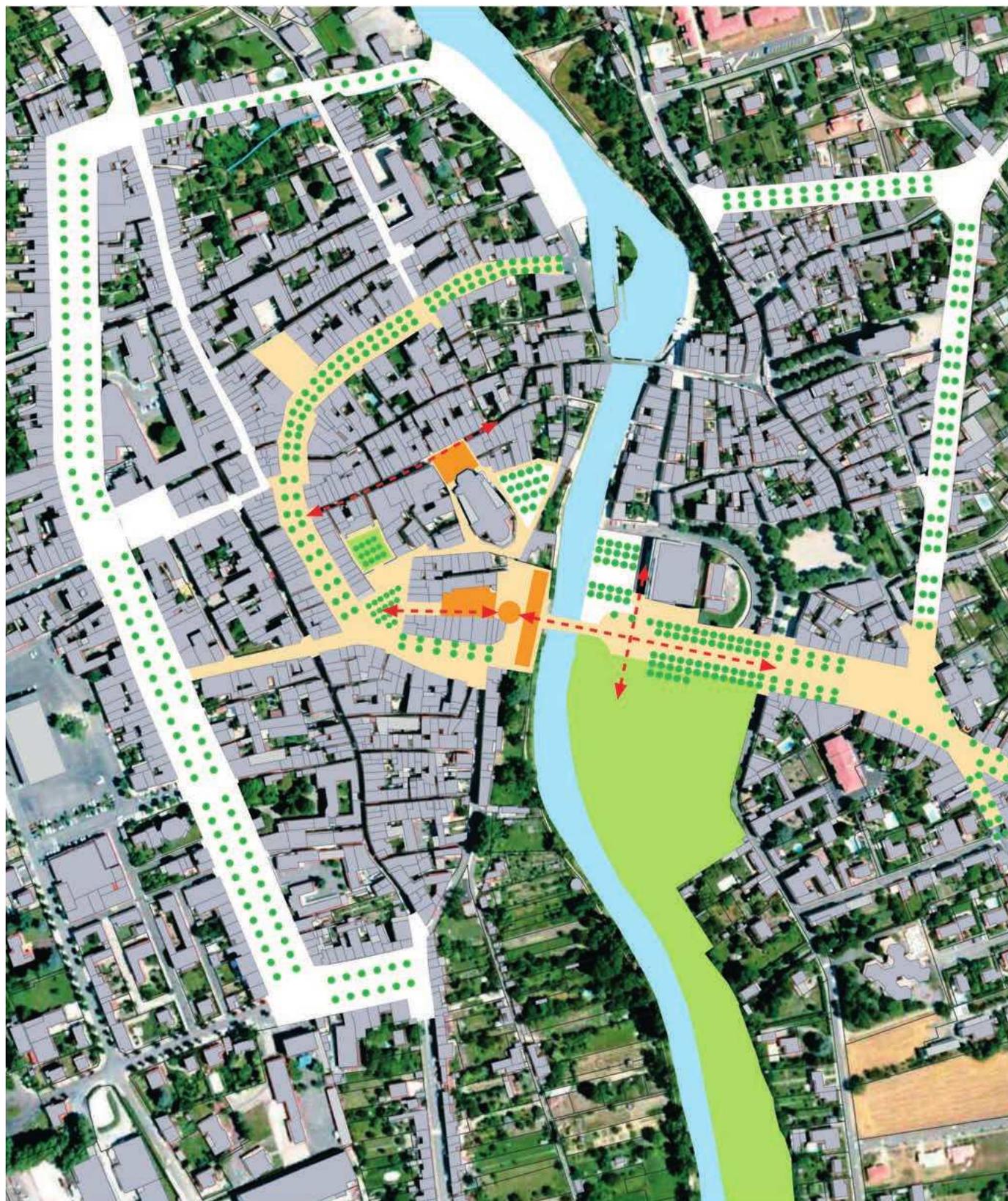
La perte de ses limites et son occupation par le stationnement automobile contribuent à la perte de caractère de ce lieu, perte d'identité se répercutant sur la place de la Mairie.

Toutefois, la place de la Libération représente un point stratégique situé au carrefour des principaux parcours :

- liaison hôtel de ville,
- rattachement au système des cours et à l'espace commercial,
- point de départ du parcours associant le Château, les quais de la Baïse et le Parc de la Garenne.

Les orientations d'aménagement proposées visent à rétablir clairement les distinctions et l'identité de chaque espace en lui attribuant un caractère propre :

- Rattachement de la place de la Libération au cours Romas et au grand parcours l'associant à l'avenue de Lattre de Tassigny
- Rattachement clair de la place du Général de Gaulle au système de l'Hôtel de ville



**Principe d'aménagement
Site central**

Enjeux du PSMV Objectifs et orientations

7.3 L'AMELIORATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

Dans le cadre de la mise en valeur du secteur sauvegardé de Nérac, la reconquête du logement dans le centre constitue un des grands enjeux urbains. La désaffection du centre ville se manifeste, notamment, par la qualité de l'habitat dans le centre dont la vétusté et le faible niveau de confort sont mis en parallèle avec l'offre de logement neuf en périphérie immédiate.

Ce phénomène se traduit par une vacance élevée, de l'ordre de 20%, du parc de logement dans le périmètre du secteur sauvegardé (300 logements environ). Il se caractérise aussi par une croissance de la production de logements sur le territoire communal, de l'ordre de 233 logements sur la période 1999-2008, constituée pour plus de 80% de résidences principales alors que la population demeure quasi stable (100 personnes supplémentaires sur la même période).

Ce décalage semble s'inscrire dans un phénomène de longues périodes, les interventions sur le bâti ancien demeurant limitées. Il résulte pour partie de la situation sociale relativement modeste des habitants dans le centre historique, qu'il s'agisse de propriétaires occupants ou de locataires. Il est mis en évidence par le caractère quasi inexistant des interventions de modernisation du parc de logements anciens.

Dans ce contexte, la qualité patrimoniale et la priorité des services ne compensent pas le décalage. Toutefois, la situation apparaît très différenciée suivant les secteurs de la ville et les types de logements.

Le marché montre qu'il existe une demande pour des logements de qualité en locatif dans la zone de l'hyper centre pour des clientèles s'installant durant des périodes limitées ou pour de l'accession de maison de ville avec jardin .

La diversité des configurations urbaines conduit à développer une stratégie qui s'appuie sur divers niveaux d'intervention permettant d'élargir une offre qui se fonde sur les qualités patrimoniales propres à l'habitat ancien et qui ne se situe pas en concurrence avec l'offre d'habitat neuf développée sur des quartiers périphériques.

En réponse à cette problématique, le centre historique de Nérac possède un large panel de logements susceptibles de s'inscrire dans une offre diversifiée et originale. Cette situation est la combinaison de plusieurs éléments tels que la localisation, le caractère résidentiel, la typologie et l'organisation des immeubles, les volumes internes, etc.

La mise en valeur de cette offre potentielle doit s'inscrire dans une politique d'adaptation de l'habitat aux exigences contemporaines, sans pour autant trahir le caractère du patrimoine fondé sur la volumétrie des bâtiments, l'expression architecturale et la situation du bâti.

Dans cette perspective, quatre thèmes peuvent être évoqués.

Enjeux du PSMV Objectifs et orientations

7.3.1 L'amélioration du confort thermique

Cet objectif concerne plusieurs types d'intervention.

- 3.1.1 L'isolation des combles
- 3.1.2 L'isolation des planchers
- 3.1.3 L'isolation des murs
- 3.1.4 La restauration ou le remplacement des menuiseries

7.3.2 La dédensification des cœurs d'îlot

Deux types de configuration sont confrontés à cette problématique :

- Les îlots les plus anciens liés à la fondation de la ville (rues Armand Fallières et des Ecoles) qui présentent une très forte densité ayant contribué à limiter de manière pernicieuse, dès l'origine, les espaces libres en cœur d'îlots
- Les îlots plus récents réalisés entre les deux enceintes et constitués, pour l'essentiel, de maisons de ville dont le cœur a été, au fil du temps, colmaté par des extensions ou constructions annexes jusqu'à occuper la totalité de la parcelle dans certains cas.

Face à ces situations, la solution proposée consiste à démolir pour renouveler une offre d'habitat de qualité. Cette option répond à deux exigences :

- retrouver les conditions d'éclairage pour l'ensemble des pièces habitables pour les secteurs les plus denses,
- offrir un espace de dégagement extérieur pour les maisons de ville constituant un agrément important et recherché pour cette forme d'habitat.

7.3.3 La neutralisation des accès aux logements

Dans les îlots dont la trame urbaine est très étroite (4 à 5 mètres), l'accès aux étages se trouve se trouve compromis lorsque le rez-de-chaussée est occupé par un commerce.

Cette situation conduisant à neutraliser les étages supérieurs contribue à la dégradation de la qualité patrimoniale et urbaine.

Face à cela, il convient de favoriser des interventions groupées portant sur plusieurs immeubles contigus afin d'aménager des accès aux étages par un « immeuble servant » permettant d'assurer la desserte d'un ou deux immeubles riverains.

7.3.4 Le renouvellement urbain

La politique de protection constitue l'enjeu majeur du secteur sauvegardé. Toutefois, cette attitude n'exclue pas la nécessité de préserver la ville en associant protection du patrimoine et renouvellement du bâti par de nouvelles constructions.

En effet, 20% environ des immeubles peuvent être considérés sans intérêt patrimonial et ne font pas l'objet d'une protection particulière. La question du renouvellement urbain implique la définition des conditions dans lesquelles il doit s'organiser.

Ce thème concerne plus particulièrement trois niveaux d'intervention.

- Les opérations concernant un ensemble d'immeubles en vue de restaurer tout ou partie d'un îlot par un procédé de démolition – reconstruction.
Cette configuration est, notamment, celle qui concerne l'îlot associé à la rue Saint Germain et l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny. L'opération vise à démolir un ensemble

Enjeux du PSMV Objectifs et orientations

d'entrepôts longeant la rue Saint Germain afin de reconstruire plusieurs immeubles constituant une forme urbaine.

Cette opération permet de répondre à un double objectif :

- requalifier la traversée historique du Petit Nérac à partir de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny,
- développer préférentiellement un programme résidentiel susceptible d'élargir l'offre de logements dans le centre historique.

- Les opérations de transformation ou reconstruction d'un immeuble existant sur son parcelaire d'origine

Cela concerne des interventions isolées relevant d'initiatives privées envisageables dans le cadre de la reconstruction de bâtiments, compte tenu de :

- leur faible intérêt architectural,
- leur état sanitaire,
- l'abandon de leur usage.

Une opération de ce type figure dans le plan de sauvegarde au niveau d'une parcelle constituant l'angle d'un îlot bordé par les rues Armand Fallières et Jean le Prieur.

Une telle intervention envisageable à l'occasion d'une mutation ou d'un changement d'activité vise à redonner à l'îlot une cohérence volumétrique sur une partie ayant un fort impact visuel dans le cadre d'une construction neuve se « calant » sur les hauteurs des bâtiments riverains.

- Les opérations concernant l'extension de bâtiments existants

Elles peuvent être de trois natures :

- soit en terme de surélévation,
- soit en terme d'épaississement du bâtiment,
- soit en terme de constructions annexes sur la parcelle.

Ces interventions nécessitent de prendre en compte :

- Les hauteurs des immeubles voisins afin de s'inscrire dans une cohérence volumétrique
- La transformation des conditions d'habitabilité dans le cas d'épaississement de bâtiment
- La conséquence d'une densification de cœur d'îlot en terme de qualité générale de l'habitat

Enjeux du PSMV
Objectifs et orientations d'aménagement

7.4 SYNTHÈSE DES ENJEUX ET OBJECTIFS DU SECTEUR SAUVEGARDE

1. Fonder le projet urbain sur la mise en valeur des diverses formes du patrimoine

- architectural
- urbain
- paysager

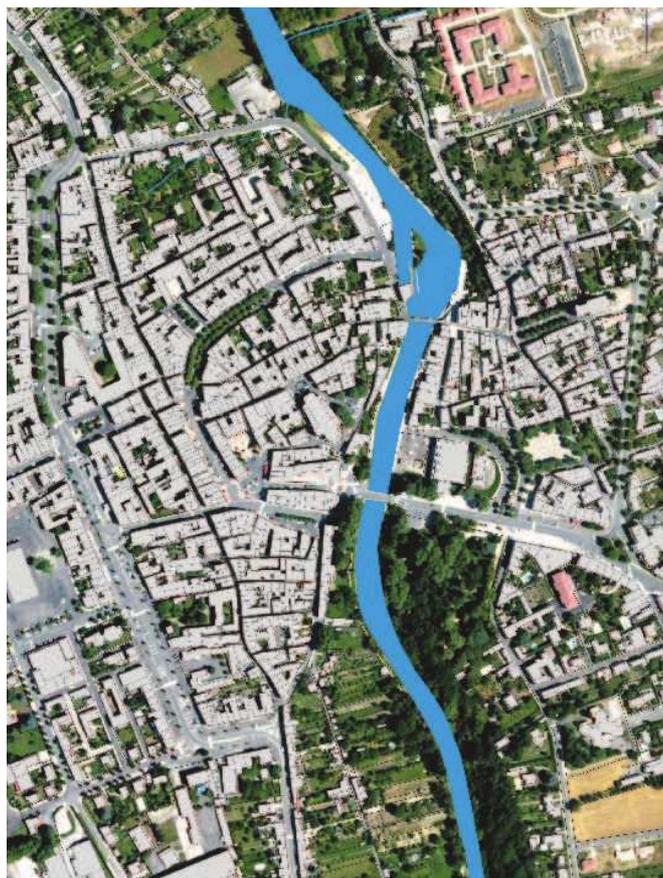
- ◆ Révéler et réhabiliter la diversité du patrimoine architectural du plus prestigieux au plus modeste
- ◆ Protéger et mettre en valeur les grandes composantes du paysage urbain : silhouette - nappe de couvertures - maîtrise des limites ville-campagne
- ◆ Affirmer la diversité de la configuration urbaine
- ◆ Porter une attention privilégiée au site de la Baïse
- ◆ Affirmer et protéger le tracé des espaces publics majeurs



Synthèse des enjeux et objectifs du PSMV

2. Renforcer l'attractivité du centre historique dans ses grandes fonctions

- ◆ Veiller au respect des équilibres entre fonctions commerciales et fonction résidentielle
- ◆ Renforcer l'image et l'agrément du centre ville : appui à la réhabilitation, valorisation des commerces, palette de couleurs, traitement des parcours les plus emblématiques
- ◆ Adapter la circulation et le stationnement à la spécificité du centre historique
- ◆ Mettre en place une stratégie cohérente de requalification des espaces publics sur la base d'un schéma directeur



Synthèse des enjeux et objectifs du PSMV

3. Améliorer l'offre de logements

- ◆ Intégrer l'amélioration du confort notamment thermique dans les opérations d'entretien et de réhabilitation
- ◆ Dé-densifier les cœurs d'îlots
- ◆ Veiller au maintien des accès aux étages, particulièrement pour les immeubles sur trame étroite
- ◆ Offrir des solutions ciblées de renouvellement urbain pour certains secteurs de ville ou certains types d'opérations par la mise en place d'outils opérationnels



PLAN D'INTERET ARCHITECTURAL



Report de l'emprise d'OAP sur le PSMV

Synthèse des enjeux et objectifs du PSMV

4. Favoriser la biodiversité et le développement de la nature dans la ville

- ◆ Définir une gamme de plantations adaptée à l'aménagement des différents espaces publics
- ◆ Protéger les parcelles végétalisées
- ◆ Favoriser les plantations en pleine terre dans les cœurs d'îlots pour lutter contre les îlots de chaleur



Chapitre 8
Rapport du PSMV avec le PADD du PLU

Rapport du PSMV avec les autres documents d'urbanisme

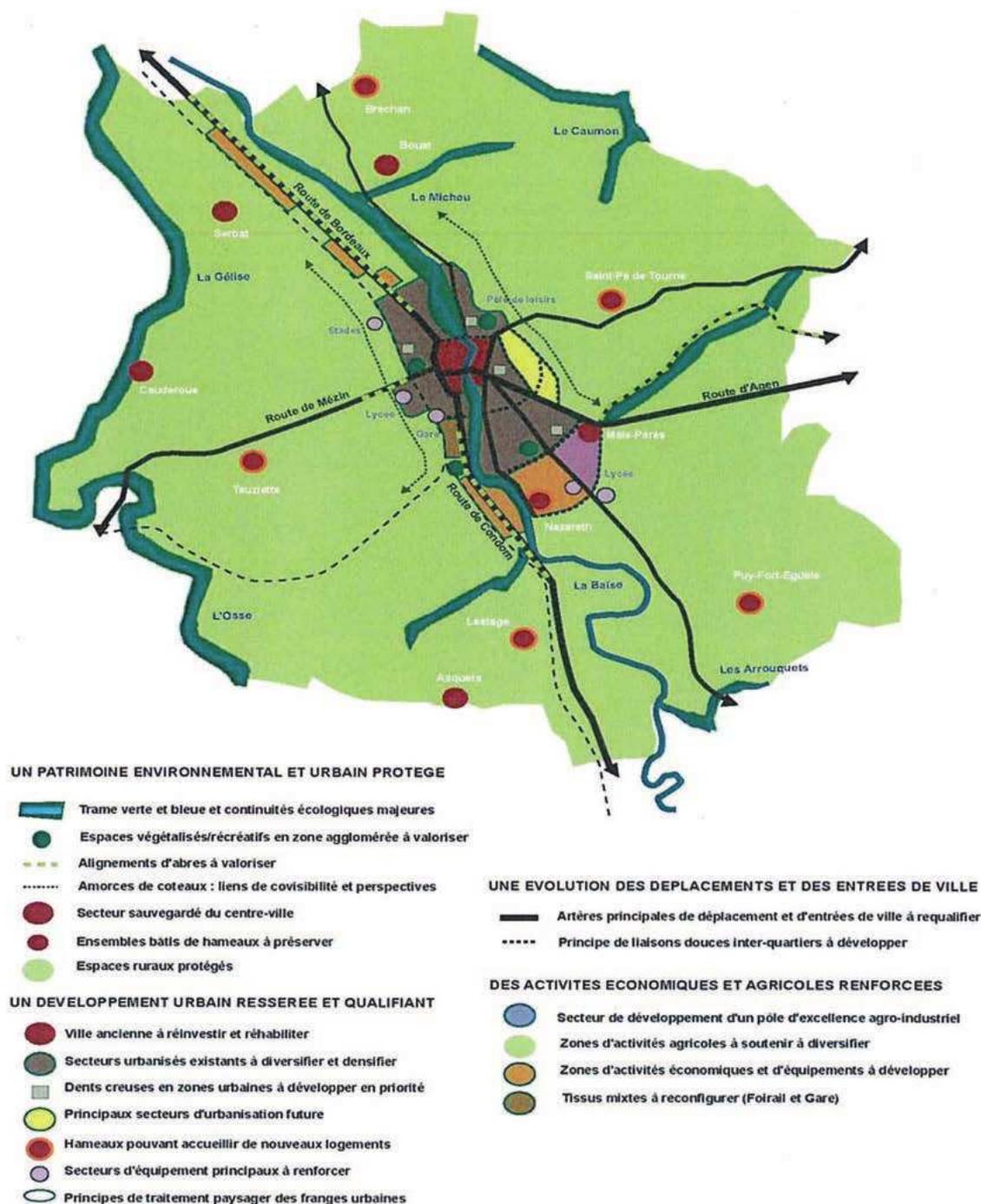
8.1 LES ORIENTATIONS DU PADD

Le secteur sauvegardé dont l'emprise correspond au centre urbain de Nérac entretient par ses orientations une cohérence forte avec celles exprimées par le PADD.

Rappel des orientations du PADD :

- Renforcement du positionnement intercommunal et territorial
 - Renforcer les liens intercommunaux
 - Renforcer l'attractivité du territoire
 - Proposer une offre urbaine diversifiée digne d'un pôle de centralité
 - Soutenir le rôle polarisant pour des activités ou équipements d'envergure
 - Développer les communications numérique
- Valorisation du patrimoine en tant que facteur d'attractivité touristique et de qualité urbaine
 - Allier mise en valeur et renouvellement du secteur sauvegardé et de ses abords
 - Protéger la trame verte et bleue et limiter les pollutions des activités humaines
 - Préserver et valoriser les grands espaces patrimoniaux de la commune
 - Valoriser le patrimoine rural et encourager la restauration du bâti vernaculaire
- Optimisation de l'organisation urbaine et préservation des espaces ruraux
 - Encourager la diversification fonctionnelle des secteurs résidentiels
 - Réhabiliter, densifier et renouveler les secteurs urbains existants
 - Mener une politique volontariste de maîtrise foncière et d'aménagement urbain
 - Limiter fortement le mitage et l'urbanisation dans les espaces agricoles
 - Améliorer les franges urbaines et les entrées de ville
 - Préserver les perspectives paysagères et les liens de co-visibilité
- Promotion de l'écologie urbaine et de la nature de la ville
 - Identifier les trames vertes et bleues et la topographie comme armatures urbaines
 - Encourager la nature en ville et la mise en réseau des espaces végétalisés.
 - Encourager le développement de typologies et d'infrastructures urbaines innovantes
 - Orienter la réhabilitation du bâti existant en faveur des économies d'énergie
 - Permettre un accès à des réseaux publics performants
 - Prendre en compte tous les risques potentiels ou identifiés de la commune
- Evolution des espaces publics, des déplacements et des mobilités
 - Définir un plan de déplacement limitant le transit dans le centre
 - Développer les circulations douces alternatives à l'automobile
 - Mettre en réseau, requalifier et développer les espaces publics.
 - Faire émerger une politique de stationnement et de co-voiturage ambitieuse
- Développement d'une offre d'habitat diversifiée, resserrée et de qualité
 - Permettre l'accueil d'environ 1200 habitants supplémentaires à l'horizon 2025
 - Favoriser une répartition équilibrée de l'offre nouvelle d'habitats sur la commune
 - Soutenir des objectifs de densité pour une consommation foncière modérée
 - Offrir des alternatives aux développements de type pavillonnaire
 - Développer des logements pour toutes les situations sociales et tous les âges

- Renforcement de la dynamique économique et agricole autour du pôle d'excellence « @GRINOVE »
 - Développer un pôle d'excellence agro-industriel « @grinove»
 - Renouveler les espaces existants et prévoir de nouveaux terrains d'activités
 - Développer l'économie de proximité dans toutes les zones urbaines
 - Accroître l'emprise des surfaces agricoles par le resserrement de l'urbanisation
 - Favoriser les synergies entre les activités agricoles, touristiques et économiques
 - Favoriser une diversification des pratiques agricoles et les circuits-courts



Rapport du PSMV avec les autres documents d'urbanisme

8.2 LES ORIENTATIONS DU PSMV

Le PSMV est établi sur une partie limitée et très caractéristique du territoire communal, de ce fait il privilégie un certain nombre d'objectifs articulant la protection et la mise en valeur du patrimoine avec plusieurs préoccupations.

- Une vision large du patrimoine caractérisée par la diversité et fondant la protection et la mise en valeur tant sur les immeubles les plus prestigieux que les plus modestes
- La protection des éléments clefs du paysage urbain caractérisé, notamment, par les rapports entretenus par la ville avec son site
- La préservation de la diversité des ambiances urbaines
- Le rapport particulier entre la ville et la Baïse
- L'importance des principaux tracés fondant les grands espaces publics
- Le renforcement de l'attractivité du centre historique par la revalorisation des fonctions économiques traditionnelles reposant sur l'offre commerciale et de service et l'attractivité touristique

Ces objectifs se déclinent à partir de plusieurs thèmes énoncés pour partie dans les orientations du PADD et complétées ici :

- La valorisation de l'image et de l'agrément du centre ville par une action sur le traitement des façades commerciales, notamment, et la mise en valeur des principaux espaces publics et des parcours majeurs
- L'amélioration de la biodiversité
 - par la restauration et le renforcement des plantations d'alignement sur les tracés majeurs
 - par la conservation végétalisée des cœurs d'îlot non bâtis ou leur végétalisation à l'occasion des opérations de dé-densification
- La redéfinition des modalités de circulation dans les centres historiques susceptibles de se traduire par des traitements différenciés des voiries et la réorganisation de l'offre du stationnement en optimisant l'offre des sites périphériques
- Le maintien des équilibres entre les grandes fonctions urbaines - activités et habitat – par :
 - une amélioration de l'offre existante en terme d'habitabilité
 - des actions de requalification entre les grandes fonctions urbaines susceptibles d'engager une résorption de la vacance
 - la dédensification de certains cœurs d'îlot afin de redonner des conditions d'habitabilité satisfaisantes
 - l'ouverture à des interventions de renouvellement urbain dans le cadre de transformation du bâti existant ou d'opérations de démolition/reconstruction

Chapitre 9

Le cadre réglementaire

Le cadre réglementaire

9.1 La division du territoire en zones et sous secteurs

Le territoire couvert par le secteur sauvegardé est constitué par une seule zone USS. Plusieurs considérations justifient la création d'une zone unique.

- Les caractéristiques architecturales et urbanistiques du centre ancien qui le différencient clairement des faubourgs
- L'écriture claire des limites fondées sur l'ensemble constitué par des boulevards et des avenues respectant le caractère unitaire du centre historique
- La multiplicité des types architecturaux qui se retrouvent dans différentes parties du centre historique sans constituer pour autant des ensembles organisés en continuité compte tenu de leur dispersion spatiale
- Les questions urbaines identifiées dans le secteur sauvegardé et les problématiques qu'elles génèrent (circulation, stationnement, vacance des logements, qualité des espaces publics...) se retrouvent de manière récurrente sur l'ensemble du territoire couvert par le secteur sauvegardé.

9.2 Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)

C'est un plan polychrome qui constitue avec le règlement le document central du PSMV. Il définit les règles qui s'appliquent à chaque construction et espace libre.

Sa lecture s'articule en étroite liaison avec la règle écrite. Il permet de traduire les objectifs assignés au secteur sauvegardé en identifiant plus particulièrement :

- les immeubles soumis à la législation des monuments historiques : 6 immeubles concernés,
- les différents types de protection pour chaque bâtiment en mettant en évidence ceux qui participent de la qualité patrimoniale du secteur sauvegardé et présentent un intérêt (78% des bâtiments dont 22 considérés comme remarquables) :
 - pour l'extérieur (volumétrie, structure, façades, éléments décoratifs, couvertures...)
 - pour les éléments intérieurs tels que les structures porteuses (planchers, murs de refend, charpente, cave) et les parties communes (distribution, escalier, décoration...)
- l'évolution possible de certaines parties de la ville en offrant des possibilités de transformation importantes :
 - pour les immeubles qui ne présentent pas de valeur patrimoniale et peuvent être largement transformés, voire démolis,
 - en favorisant la démolition de bâtiments sur certaines parcelles, tant pour des conditions de valorisation patrimoniale que pour l'amélioration du confort résidentiel.
- La protection et la requalification des espaces libres par les modalités de traitement des espaces privatifs en privilégiant leur végétalisation et le caractère recherché pour les espaces publics en protégeant les plantations existantes voire en les confortant.

Le cadre réglementaire

Légende du plan de sauvegarde et de mise en valeur

■ ■ Limite du secteur sauvegardé

Monuments historiques, inscrits ou classés

 Immeuble protégé en totalité ou partie

 Élément protégé

Immeubles à conserver

 Immeubles ou parties d'immeubles à conserver dont l'altération est interdite et dont la modification est soumise à conditions

 Immeubles ou parties d'immeubles à conserver dont le réaménagement est autorisé sous conditions

 Ouvrage remarquable à conserver

 Élément particulier à conserver

 Ouvrage linéaire remarquable à conserver

Immeubles non protégés

 Immeubles ou parties d'immeubles pouvant être conservés, améliorés ou démolis et remplacés

Murs de clôtures

 Mur de soutènement ou de clôture à conserver

 Mur de clôture à créer

 Partie privée de parcelle cadastrale constructible

 Immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées

Immeubles (ou parties d'immeubles) à édifier

 Emprises de constructions imposées

 Emprises de constructions imposées en remplacement d'un bâtiment démoli

 Alignement imposé

Prescriptions particulières

 Modification

 Ecrêtement

 Surélévation

Ensembles et séquences

 Emprise d'un ensemble architectural constitué

 Elévation d'un ensemble architectural divisé

 Séquence urbaine à conserver et mettre en valeur

Espaces libres soumis à prescriptions particulières

 Liaisons piétonnes à créer ou à conserver

 Espace libre à dominante végétale et jardin à conserver, à améliorer ou à créer

 Immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement d'ensemble, afin de restituer un espace libre végétalisé et de qualité acceptable d'habitation

 Espaces libres à dominantes minérales ou cour à conserver et restaurer, ou à créer

 Immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement d'ensemble afin de restituer un espace libre, d'obtenir des conditions acceptables d'habitation et de créer un espace minéral ou une cour de qualité

 Arbres remarquables à conserver

 Alignements d'arbres à conserver ou à créer

 Plans et cours d'eau à conserver

Paysage à préserver

 Panorama protégé

 Point de vue protégé

Le cadre réglementaire

9.3 Les dispositions du règlement

- **Articles USS1 et USS2**

Ils définissent des types d'occupation et d'utilisation du sol interdits ou soumis à des conditions particulières. Le secteur couvert par le secteur sauvegardé est destiné à accueillir, pour l'essentiel, l'habitat, les activités économiques et les services liés tant à l'habitat qu'aux fonctions de centre ville pour le territoire qu'il irrigue. Cet objectif nécessite que soient respectés :

- le maintien d'un équilibre entre les différentes fonctions et l'usage des différents espaces tant privés que publics,
- la compatibilité de toutes nouvelles fonctions avec celles qui constituent, aujourd'hui, les caractéristiques recherchées sur le secteur sauvegardé.

- **Articles USS3 et USS4**

Ils définissent les conditions de desserte en voirie et en réseaux (eau, assainissement, électricité, télécommunications...) auxquelles doit répondre chaque parcelle pour être utilisée soit dans le cadre de constructions existantes, soit dans le cadre de constructions neuves.

- **Article USS5**

Il concerne la surface minimale pour qu'un terrain soit constructible. Afin de favoriser la diversification du centre historique et son renouvellement, il n'est pas donné de règles à cet article.

Les caractéristiques d'organisation de bâtiments neufs sur une parcelle se définissent par la combinaison des règles contenues dans les articles 6 à 10. La combinaison de ces articles définit les objectifs concernant la morphologie urbaine qu'il convient de protéger, parce qu'elle caractérise la forme existante de la ville, et qui doit être poursuivie dans le cadre d'extension de bâtiments existants ou de constructions neuves.

- **Articles USS6, USS7, et USS8**

Ces articles définissent les différentes règles d'implantation des constructions neuves par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives et sur une même propriété.

Afin de préserver la cohérence de l'organisation urbaine existant, les articles USS6 et USS7 reposent en règles générales l'alignement du bâti sur espaces publics et la règle de construction en continu entre deux limites séparatives latérales avec une profondeur maximale de 15 mètres. Cette dernière règle vise, pour les extensions de constructions existantes et les constructions neuves, à éviter la création excessive d'épaisseur de bâtiment susceptible de favoriser l'insalubrité en limitant l'apport d'air et de lumière notamment par la création de pièces en second jour. Les règles de retrait concernant les limites de séparation arrière, combinées avec l'article USS9 (emprise au sol) visent à maintenir ou recréer des espaces végétalisés en cœur d'îlot pour favoriser les apports de lumière, la biodiversité et lutter contre la création d'îlots de chaleur.

L'article USS8 vise à garantir, pour les constructions neuves situées au-delà de la bande de 15 mètres, des conditions satisfaisantes d'habitabilité et de sécurité en créant une distance avec le corps principal de bâtiment.

Le cadre réglementaire

- **Article USS9**

Il définit la limitation d'emprise constructible lorsque celle-ci ne figure pas sur le plan . Cette règle se combine avec celle de l'article 7 concernant les reculs en fond de parcelle . L'objectif recherché est d'établir au niveau de la parcelle un équilibre entre espace bâti et espace libre permettant d'offrir de bonnes conditions d'habitabilité .

- **Article USS10**

Il règle l'ensemble des hauteurs du bâti pour les constructions neuves ou pour la surélévation de constructions existantes lorsque cela est possible par référence aux gabarits existants.

Cette règle vise à renforcer la cohérence urbaine en jouant tant sur la volumétrie des bâtiments que sur la volumétrie des espaces publics par le rapport que les façades entretiennent avec lui

- **Article USS11**

- Pour les immeubles existants

Cet article définit de manière détaillée les conditions concernant l'entretien, la restauration et les modifications des immeubles à conserver. Cela concerne en priorité l'ensemble des immeubles protégés pour leur valeur patrimoniale au titre du plan de sauvegarde. Ces interventions se fondent en référence aux types architecturaux auxquels ils appartiennent tels qu'inventoriés dans le dossier de présentation.

Les prescriptions visent à préserver ou rétablir l'architecture d'origine. Elles concernent, de manière détaillée, :

- le traitement des façades (matériaux, enduits et badigeon, traitement des modénatures, percements, etc.),
- le traitement des couvertures (matériaux, couronnement, ouvrages annexes...),
- le traitement des espaces intérieurs, tant dans leur aménagement (respect des dispositions et des structures d'origine pour les immeubles les plus remarquables) que dans le traitement de certains ouvrages (sol, plafonds, etc.)

- Pour les constructions à édifier (immeubles neufs ou parties d'immeuble)

L'ensemble des règles relativement limitées est fondé sur le respect d'une cohérence avec les caractéristiques fondamentales du bâti protégé. Elles portent, notamment, sur :

- le respect du rythme parcellaire environnant une construction,
- les modalités de percements et les menuiseries associées,
- la volumétrie et le traitement des toitures (thème particulièrement sensible dans le paysage urbain compte tenu du relief et de la de co-visibilité qui en découle)

Pour les immeubles existants et les immeubles neufs un ensemble de règles concerne le traitement des façades commerciales.

Leur expression et leur traitement constituent un enjeu important au regard du rôle stratégique qu'elles jouent dans la pratique de la ville :

- par l'accompagnement de la mise en valeur patrimoniale,
- par l'attractivité que génère cette fonction,
- par le rapport qu'elles entretiennent avec les espaces publics (traitement des limites et décor).

Le cadre réglementaire

- **Article USS12**

Il recense le stationnement des véhicules. L'objectif est de privilégier le développement des circulations douces dans le centre historique. Par ailleurs ; les caractéristiques dimensionnelles de la trame urbaine et la volonté de réhabiliter les espaces publics conduisent à réduire l'offre potentielle sur voirie et à organiser une offre périphérique.

Afin de ne pas favoriser la déstructuration du bâti existant, dans le cadre d'opérations de réhabilitation, il n'est imposé de règles que pour les constructions neuves.

- **Article USS13**

Il concerne le traitement des espaces libres

- **Espaces publics**

La règle consiste à limiter les matériaux utilisés afin d'établir une image cohérente et une continuité de l'espace public. Le calcaire décliné sous différents registres de forme et de texture en constitue le fil conducteur principal.

Les plantations s'inscrivent dans des logiques d'ordonnancement renforçant la lisibilité des espaces (mail, alignement...) Leurs réalisation doit permettre de renforcer l'unité de chaque espace public et développer une volumétrie cohérente avec l'échelle du bâti en jouant sur l'unité des essences, le gabarit et la volumétrie des plantations.

- **Espaces privés**

Les règles visent à répondre à deux objectifs :

- accompagner le bâti existant en offrant des valeurs d'usage pour les espaces extérieurs (terrasses, jardins...)
- favoriser les plantations afin de favoriser la réalisation des cœurs d'îlot végétalisés par l'assemblage des fonds de parcelles.

9.4 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation répondent aux dispositions de l'article L 123-1-4 du code de l'urbanisme issu de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art 19 (V).

Ces orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes de mise en œuvre de nombreux projets réglementés par le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

Elles permettent de comprendre les règles du PSMV et la manière selon laquelle elles seront mises en œuvre. Elles sont en cohérence avec les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable du PLU.

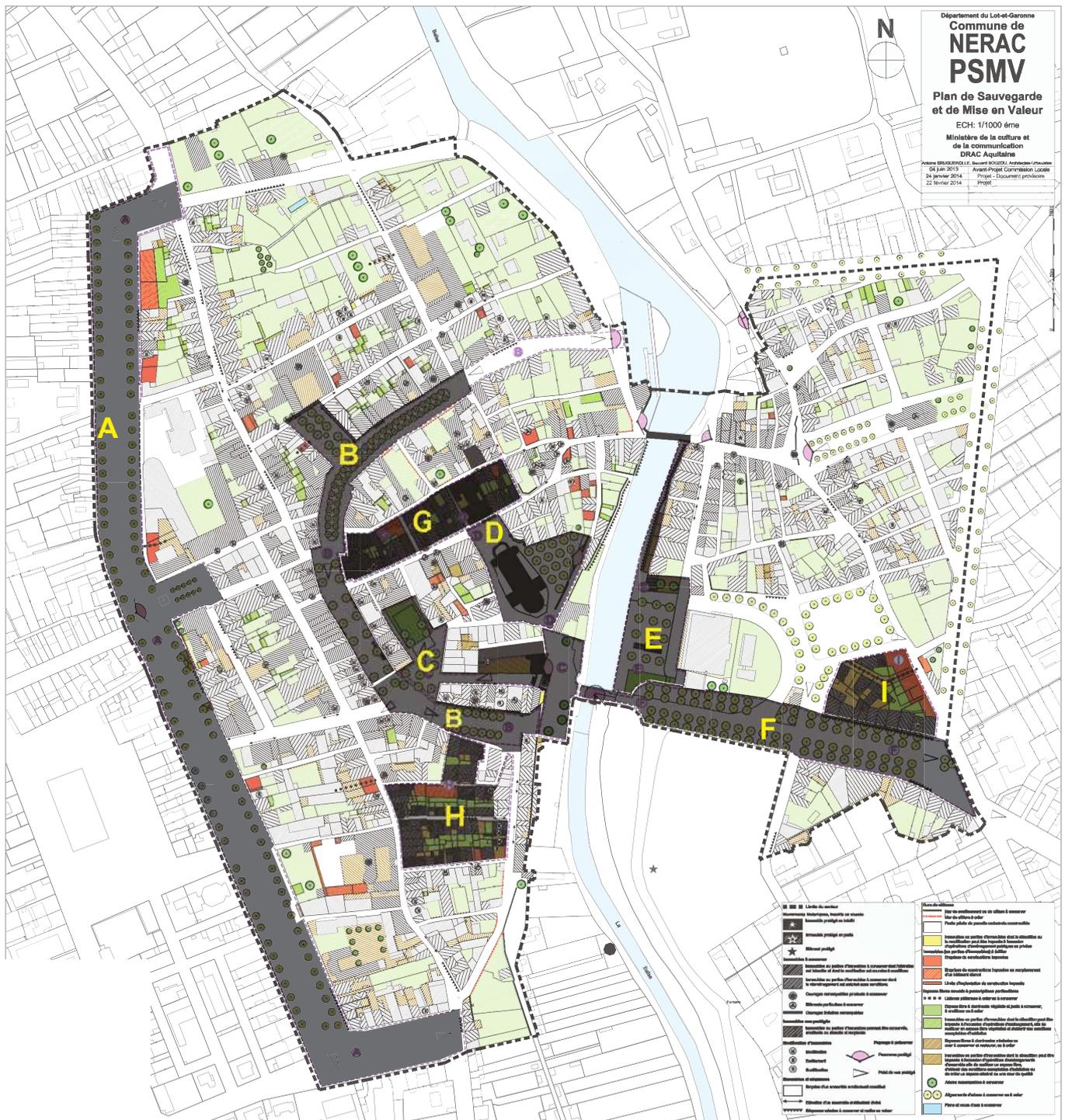
Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions de mise en œuvre des règles de PSMV dans le cadre de projet précis. Elles portent sur deux thématiques :

- La requalification des espaces publics majeurs (allées, cours, espace central emblématique)
Elle vise, par leur traitement à rendre plus lisible la structure de la ville, améliorer leur valeur d'usage et accompagner la valorisation patrimoniale.
- La requalification d'îlots urbains

Le deuxième thème s'applique à trois secteurs :

- deux sont concernés par le réaménagement des cœurs d'îlot et la recomposition du bâti afin de restaurer de bonnes conditions d'habitabilité (rue Armand Falguières et le secteur compris entre la rue Gambetta et la rue de la Brèche),
- le troisième secteur (rue Saint Germain, avenue De Lattre de Tassigny) s'inscrit dans une logique de recomposition urbaine associée à l'entrée de ville.

Le cadre réglementaire



Plan de situation des OAP sur le PSMV

La requalification des espaces publics altérés

- A : Les Allées d'Albret
- B : Les petites Allées,
- C : places du Gal de Gaulle
- D : Parvis et abords de Saint Nicolas
- E : Cale haute et médiathèque
- F : Av. du Mal de Lattres de Tassigny

Les opérations de recompositions urbaines localisées

- G : Ilot Armand Fallieres
- H : Ilot des rues Massartic
- I : Ilot rue Saint Germain

Chapitre 10

Incidence du plan sur l'environnement

L'évaluation environnementale dans le cadre du PSMV de NERAC a fait l'objet d'une proposition d'examen au cas par cas auprès de la DREAL Aquitaine . Celle dernière a donné un avis favorable en date du 22 janvier 2014.

Arrêté préfectorale du 22 janvier 2014



PRÉFET DE LOT-ET-GARONNE

Direction régionale de l'Environnement
de l'Aménagement et du Logement
d'Aquitaine

Agen, le 22 JAN. 2014

Mission Connaissance et Évaluation
Dossier : KPP-2013-065

**Arrêté portant décision d'examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement**

Le Préfet de Lot-et-Garonne
Chevalier de l'ordre national du mérite

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-4, R.122-17 et R. 122-18 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.313-1 à L.313-2-1 et R.313-1 et suivants ;

Vu la demande présentée par le maire de Nérac par courrier en date du 26 novembre 2013, reçu le 2 décembre 2013, demandant à l'autorité environnementale de se prononcer sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet d'élaboration d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) sur sa commune ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé en date du 21 janvier 2014 ;

Considérant que le centre historique de la commune de Nérac, défini sur une surface de 32,83 hectares, a été classé en secteur sauvegardé par arrêté préfectoral en date du 23 décembre 2008,

Considérant que la commune a engagé l'élaboration d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) afin de déterminer les règles d'aménagement et de construction qui s'appliquent dans le périmètre de ce secteur sauvegardé ;

- que les objectifs poursuivis dans le cadre de cette démarche consistent à fonder le projet urbain sur la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager, renforcer l'attractivité du centre-ville, y améliorer l'offre de logements et favoriser la biodiversité et le développement de la nature en ville,

Considérant que les principes d'élaboration du PSMV s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nérac,

- ne se traduisent par aucune ouverture de nouvelle zone à l'urbanisation,

- et visent à préserver les zones naturelles et les paysages existants ;

Considérant que conformément à l'article R313-3 du code de l'urbanisme, la démarche d'élaboration d'un PSMV comprend une analyse de l'état initial de l'environnement et intègre une évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;

Considérant ainsi que l'élaboration du PSMV n'est pas de nature à porter atteinte aux zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier

- concernant les 2 sites Natura 2000 présents sur la commune, hors périmètre du PSMV et à 700 m au minimum,

- et concernant le site classé du « parc du château des rois de Navarre dénommé la Garenne » et le site inscrit du « Val de Baïse », intersectés par le périmètre du PSMV ;

Horaires d'ouverture : 08h30-12h30 / 13h30-17h00
Tél : 33 (0) 5 56 24 88 22 – fax : 33 (0) 5 56 24 47 24
Cité administrative – BP 55 - rue Jules Ferry
33090 Bordeaux cedex

Arrête :**Article 1^{er} :**

En application de la section deuxième du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet d'élaboration du PSMV de la commune de Nérac n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-18 du code de l'environnement, devra être jointe au dossier d'enquête publique.

Article 3 :

Le présent arrêté sera publié sur les sites Internet de la préfecture de Lot-et-Garonne et de la Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Aquitaine.

Le Préfet,



Denis CONUS

Voies et délais de recours

1- décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale

Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux :
à adresser à Monsieur le Préfet de département
(Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun, ci-après.

2- décision dispensant le projet d'évaluation environnementale

Recours gracieux :
à adresser à Monsieur le Préfet de département.
(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Recours hiérarchique :
Monsieur le ministre de l'écologie, du développement durable, et de l'énergie
(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Recours contentieux :
à adresser au Tribunal administratif dans le ressort duquel se situe la Préfecture ayant pris la présente décision.
(Délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique).

Chapitre 11
Annexes

11.1 - Etude d'examen au cas par cas

Préambule et rappel de la réglementation

Les Secteurs Sauvegardés PSMV ont été institués par la loi Malraux du 4 Août 1962.

La loi n° 2010-788 du 12 Juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, institue l'évaluation de certains plans et documents ayant une incidence sur l'environnement et introduit la procédure de demande d'examen au cas par cas.

Dans le cadre du décret n° 2011-2019 du 19 Décembre 2011 portant réforme des études d'impact, pris en application de ladite loi, les Secteurs Sauvegardés prévus par l'article L 641-1 du Code du patrimoine sont soumis à un examen au cas par cas, en vue de déterminer s'ils doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Dans ce contexte, la Ville de Nérac a l'honneur de solliciter de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, l'examen de sa demande.

NERAC

Située dans le département du Lot et Garonne, la commune de Nérac est implantée entre Agen et Mont de Marsan, entre Marmande et Auch. Marmande au Nord et Auch au Sud sont situées respectivement à 52 et 64 km, alors que Agen à l'Est et Mont de Marsan à l'Ouest, villes de plus de 30 000 habitants sont à 22 et 83 km de distance de Nérac.

Traversée par la Baïse et bordée à l'Ouest par la Gélise, qui se jettent toutes deux dans la Garonne à une dizaine de kilomètres au Nord, elle s'étend sur un territoire de 6 268 Ha. La zone urbaine occupe le centre de la commune.

Chef-lieu d'arrondissement, Nérac fait partie des 14 communes qui composent la Communauté de Communes du Val d'Albret. La communauté de communes compte 18 289 habitants et s'étend de Montesquieu à Pompiey d'Est en Ouest et de Buzet sur Baïse au Nord à Nérac au Sud.

Nérac comptait exactement 7 125 habitants au recensement de 2010.

En 2008, elle comptabilisait 3 295 emplois. Les activités concernant le commerce, le transport et les services divers dominent largement le tissu économique. C'est le secteur des services publics (centre hospitalier, un collège et deux lycées, entre autres) qui a le plus contribué à la croissance des emplois, ces dernières années.

Contenu de l'étude Etude d'examen au cas par cas



 Emprise du Secteur Sauvegardé dans le territoire communal

Le centre-ville : l'ensemble du Grand et Petit Nérac constitue un lieu privilégié en terme de services à la population. Et les commerces déployés sur le cours Romas et les rues Lafayette, Mondenard et Falguières à proximité de la Mairie définissent une configuration privilégiée au sein du centre-ville. Plusieurs grandes surfaces se trouvent à la périphérie de la ville sur l'axe principal, en direction de Bordeaux, également localisation de deux zones d'activités économiques (ZA de Séguinot et ZA de Labarre II).

**Contenu de l'étude
Etude d'examen au cas par cas**

11.1.1 - CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLAN - PSMV

HISTORIQUE ET ECHEANCIER

Considérant l'importance du patrimoine historique et culturel existant sur la commune, le Conseil municipal de Nérac a souhaité mettre à l'étude un Secteur Sauvegardé.

Par arrêté préfectoral du 23 Décembre 2008, le centre-ville de Nérac a été classé Secteur Sauvegardé -le 100ème secteur sauvegardé de France - dans la volonté de protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et historique de la ville.

L'objet étant de définir un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, permettant d'inscrire le projet urbain dans une démarche raisonnée de développement fondée sur la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager.

L'intérêt étant de sensibiliser les habitants à la préservation et à la mise en valeur de ce patrimoine afin d'en faire un atout de développement culturel, historique et économique de la commune.

Aujourd'hui, en application du décret n° 2019-2011 du 23 Décembre 2011, la ville de Nérac doit se soumettre à l'examen au cas par cas dans le but de savoir si l'étude du Secteur Sauvegardé sera ou non soumise à une évaluation environnementale.

CONTEXTE DU SECTEUR SAUVEGARDE ET PSMV

Le développement de l'urbanisation de Nérac s'est fait prioritairement sur le Nord-Ouest de la commune.

Ce développement doit, plus que jamais, aujourd'hui, s'accompagner, dans le cadre du projet urbain global de la commune d'une véritable politique de mise en valeur et de reconquête d'un patrimoine urbain et paysager qui à Nérac est de très grande qualité.

C'est ainsi que les élus néracois ont souhaité valoriser l'image de la ville, valorisation qui s'est déjà concrétisée par la mise en œuvre d'une OPAH ou d'une politique culturelle affirmée et qui est accompagnée aujourd'hui, par la mise en œuvre d'un Agenda 21 ainsi que par l'élaboration du PLU.

En application de la loi dite de Grenelle II, l'étude relative à la création du Secteur Sauvegardé s'est attachée à répondre aux trois objectifs de développement durable :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, l'utilisation économique des espaces naturels et la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable,
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale,
- l'écologie et la qualité environnementale.

OBJECTIFS DU SECTEUR SAUVEGARDE

Le Secteur Sauvegardé doit permettre d'amorcer un nouveau regard collectif et de nouvelles attitudes vis-à-vis de ce riche patrimoine encore trop souvent négligé parce que mal connu.

Son champ d'intérêt porte sur le patrimoine culturel, architectural, urbain, naturel et paysager, historique et archéologique.

Contenu de l'étude Etude d'examen au cas par cas

Le Secteur Sauvegardé a pour principaux enjeux et objectifs qui s'y attachent :

- Fonder le projet urbain sur la mise en valeur des diverses formes du patrimoine - architectural, urbain et paysager
 - Révéler et réhabiliter la diversité du patrimoine architectural du plus prestigieux au plus modeste
 - Protéger et mettre en valeur les grandes composantes du paysage urbain : silhouette - nappe de couvertures - maîtrise des limites ville-campagne
 - Affirmer la diversité de la configuration urbaine
 - Porter une attention privilégiée au site de la Baïse
 - Affirmer et protéger le tracé des espaces publics majeurs
- Renforcer l'attractivité du centre historique dans ses grandes fonctions
 - Veiller au respect des équilibres entre fonctions commerciales et fonction résidentielle
 - Renforcer l'image et l'agrément du centre-ville : appui à la réhabilitation, valorisation des commerces, palette de couleurs, traitement des parcours les plus emblématiques
 - Adapter la circulation et le stationnement à la spécificité du centre historique, réduire l'emprise de l'automobile
 - Mettre en place une stratégie cohérente de requalification des espaces publics sur la base d'un schéma directeur
- Améliorer l'offre de logements
 - Intégrer l'amélioration du confort notamment thermique dans les opérations d'entretien et de réhabilitation
 - Dé-densifier les cœurs d'îlots
 - Veiller au maintien des étages, particulièrement pour les immeubles sur trame étroite
 - Offrir des solutions ciblées de renouvellement urbain pour certains secteurs de ville ou certains types d'opérations par la mise en place d'outils opérationnels
- Favoriser la biodiversité et le développement de la nature en ville
 - Définir une gamme de plantations adaptée à l'aménagement des différents espaces publics
 - Protéger les parcelles végétalisées
 - Favoriser les plantations en pleine terre dans les cœurs d'îlots pour lutter contre les îlots de chaleur

Le Secteur Sauvegardé poursuit et contribue à rendre cohérentes les politiques patrimoniales déjà engagées (OPAH, PLU).

Il permet de faire partager les qualités patrimoniales originales de Nérac (typologies architecturales et typologie paysagère) aux habitants permanents et aux visiteurs,

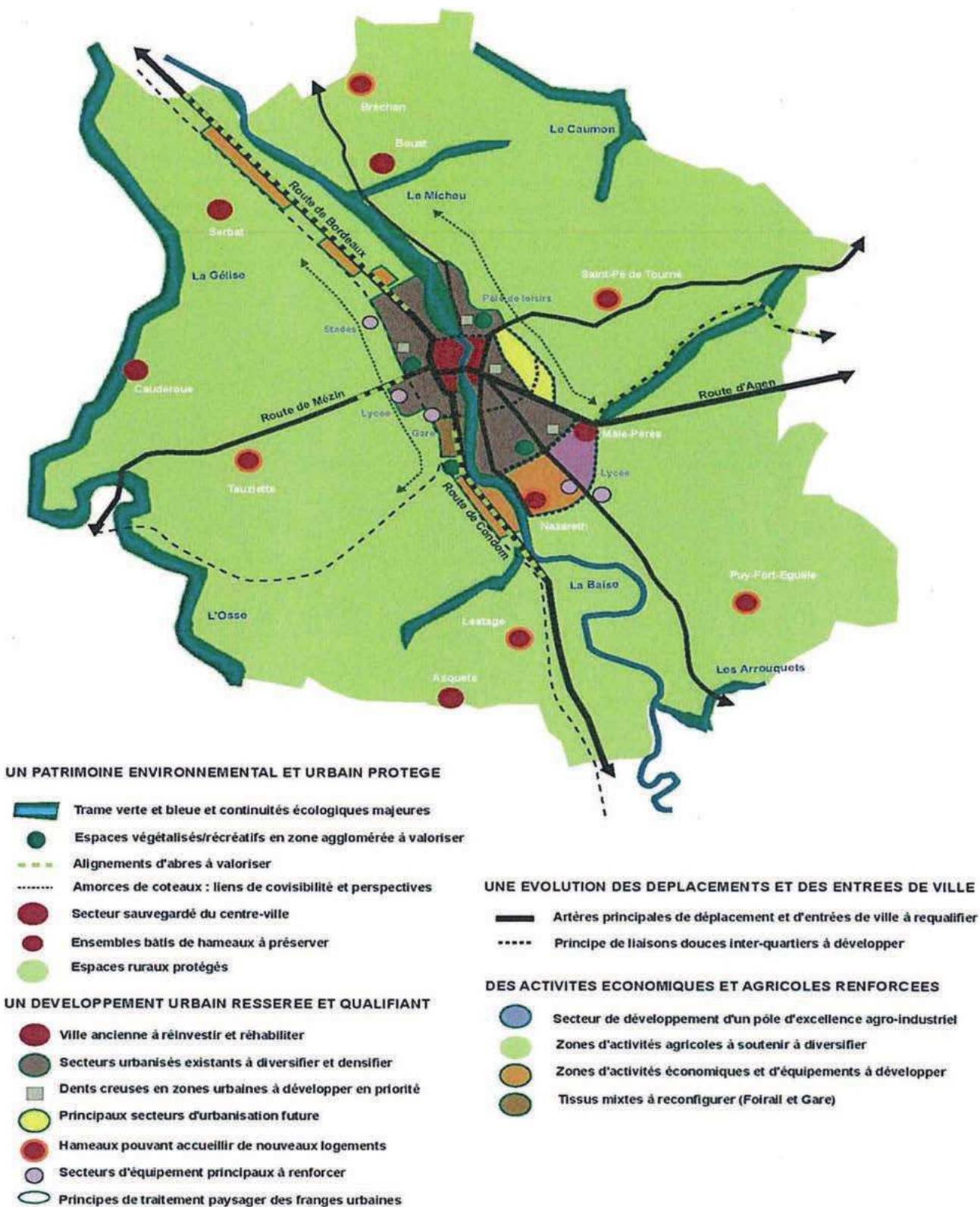
Il définit l'application des principes liés au développement durable, en fonction de la spécificité des lieux, en particulier pour atteindre les objectifs environnementaux, dans l'utilisation des énergies renouvelables et la réalisation d'économies d'énergies.

Adoptant les préoccupations du PADD, le Secteur Sauvegardé suit, à l'échelle du centre-ville les orientations retenues :

- Valoriser le patrimoine, facteur d'attractivité et de qualité urbaine,
- Promouvoir l'écologie urbaine et la nature en ville,
- Optimiser l'organisation urbaine et préserver les espaces ruraux.

Contenu de l'étude
Etude d'examen au cas par cas

Carte des orientations principales du PADD



Contenu de l'étude Etude d'examen au cas par cas

11.1.2 - PERIMETRE DU SECTEUR SAUVEGARDE

Le Secteur Sauvegardé est mis en place pour révéler, protéger et accompagner le développement harmonieux des quartiers et secteurs de Nérac dont l'enjeu patrimonial a été identifié dans le diagnostic.

Le territoire du Secteur Sauvegardé est couvert en totalité par une seule zone réglementaire :
- la zone USS .

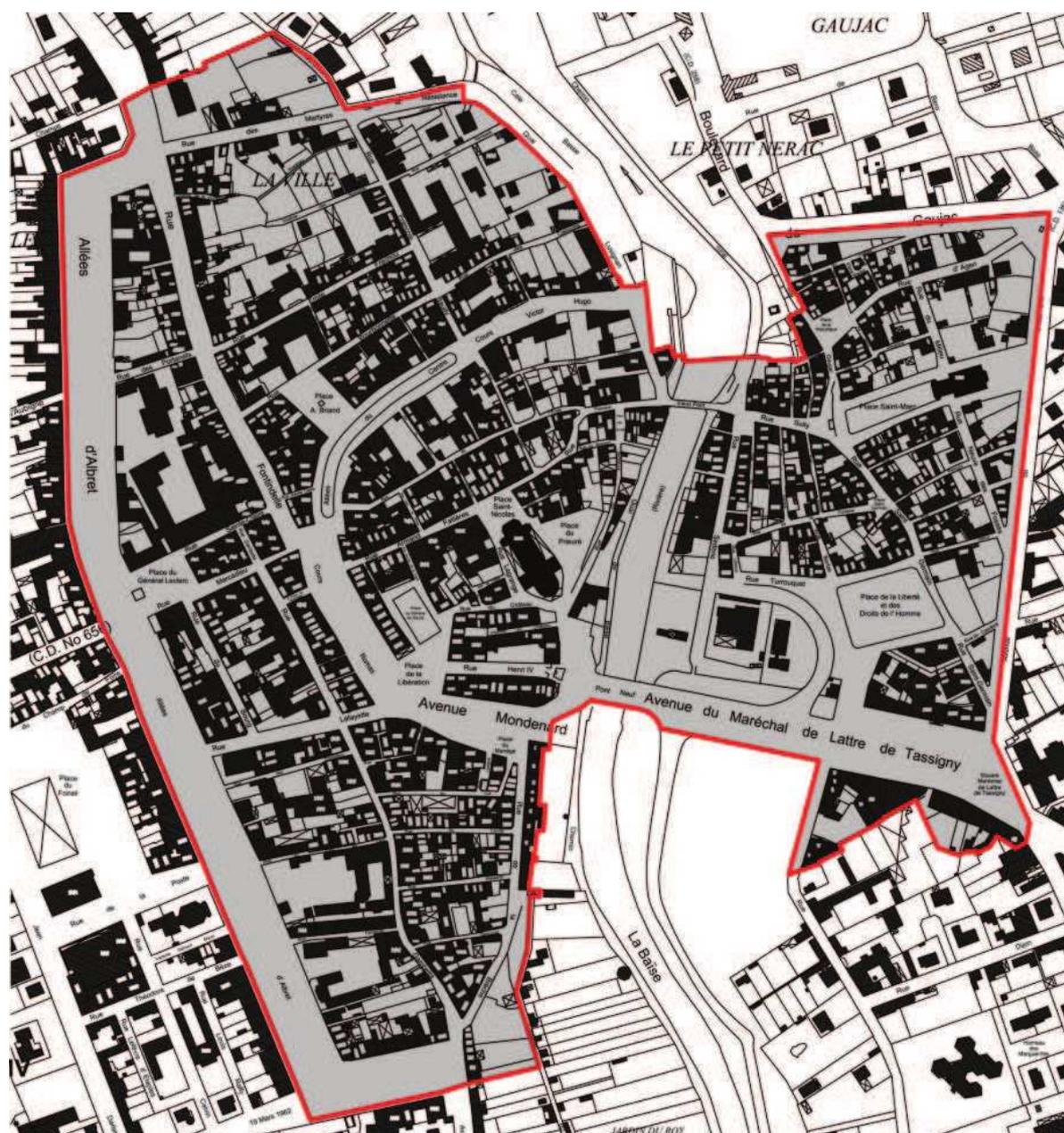
Superficie de la Commune : 6 268 Ha

Superficie Zone Urbanisée : 516,7 Ha (2011)

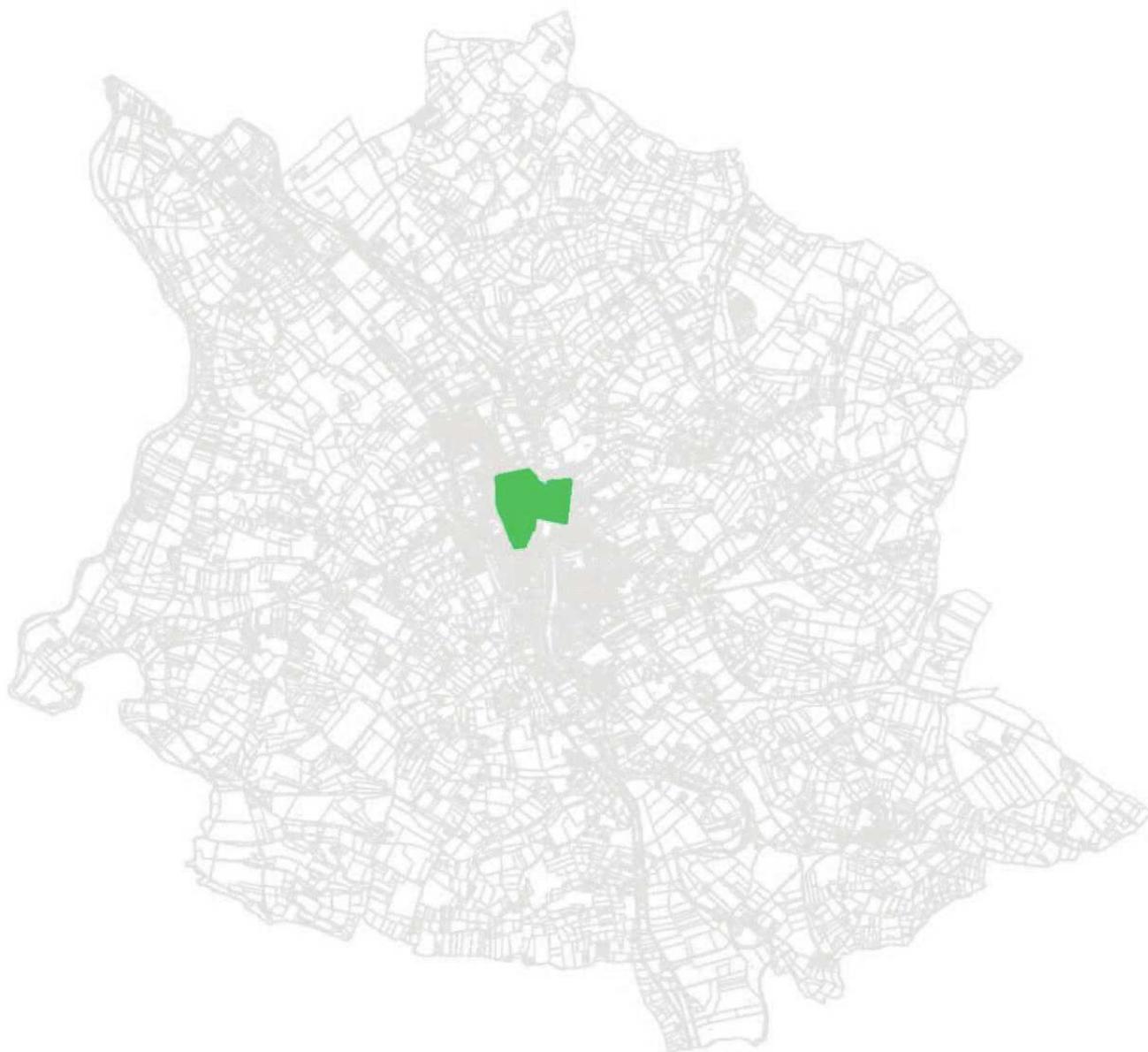
Superficie du Secteur Sauvegardé : 32,83 Ha

Soit 0,5% de la superficie de la commune

Soit 7,5% de la superficie de la zone urbanisée



Contenu de l'étude
Etude d'examen au cas par cas



 Secteur Sauvegardé

Contenu de l'étude Etude d'examen au cas par cas

11.1.3 - CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DE LA ZONE

Sur la commune de Nérac, plusieurs zones ou sites ont été répertoriés et réglementairement protégés.

1. Zones NATURA 2000

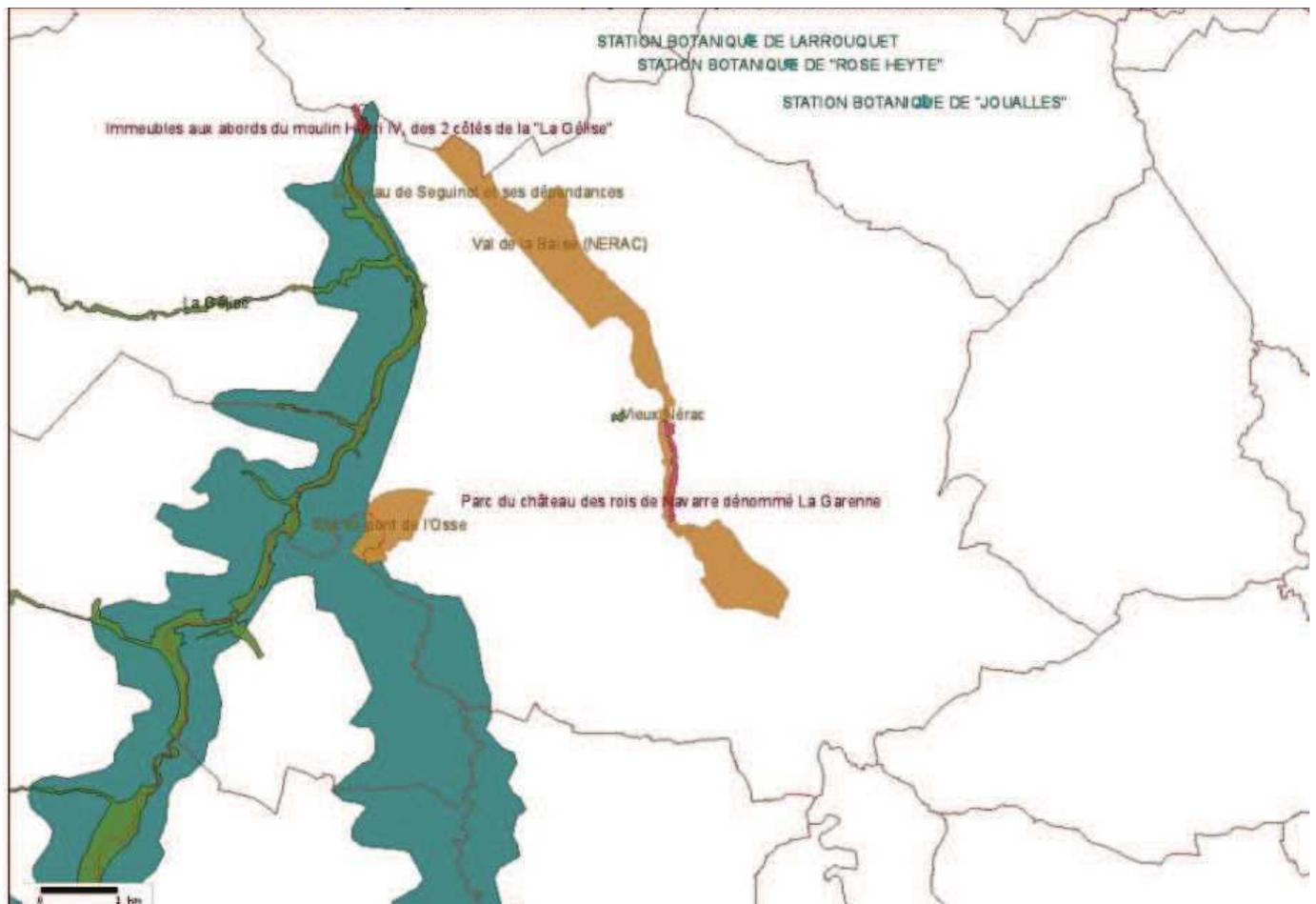
Deux sites NATURA 2000 concernent la commune :

- le Site d'Intérêt Communautaire SIG n° FR7200800 : Les caves de Nérac avec une superficie de 1,9 ha
- le Site d'Intérêt Communautaire SIG n° FR7200741 : La Gélise

Ces deux sites se placent sous la Directive Habitat (chauve-souris pour les Caves de Nérac / visons d'Europe, toxostomes, bouvières et écrevisses pour la Gélise)

Cette carte montre :

- les deux zones NATURA 2000
- la ZNIEFF
- les deux sites classés
- les deux sites inscrits



Contenu de l'étude Etude d'examen au cas par cas

2. ZNIEFF

Le milieu naturel de la commune de Nérac résulte de l'interaction de facteurs divers : climat, géologie, hydrologie, action humaine. Cette dernière a été prépondérante puisque le territoire présente une physionomie essentiellement urbaine et agricole.

Les formations naturelles se retrouvent dans la vallée de la Gélise. L'intérêt écologique de cette entité est souligné par son recensement en ZNIEFF et des protections variées qui les recouvrent. Les zones naturelles d'intérêts écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) sont des inventaires qui ont pour objectifs d'identifier et de décrire les secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

L'existence d'une zone naturelle d'intérêts écologique, faunistique et floristique n'entraîne pas de protection réglementaire, mais constitue une information privilégiée sur les milieux naturels possédant une grande richesse écologique, elle doit attirer l'attention sur leur nécessaire préservation.

Il existe deux types de ZNIEFF. D'une part, la ZNIEFF de type I est un secteur de grand intérêt biologique ou écologique, alors que la ZNIEFF de type II constitue un grand ensemble naturel, riche et peu modifié, offrant des possibilités biologiques.

Une ZNIEFF de type 2 est définie par les : Vallées de l'Osse et de la Gélise n° FR72000977

Cette zone s'étendant sur 12 communes, a une superficie de 6 892 ha.

3 Présence d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles

Il n'y a pas de PPRI adopté sur la commune.

Un PPRn Mouvement de terrain - Tassements différentiels - a été approuvé le 21/12/2006

4. Sites et sols pollués

Aucune règle instituée dans le Secteur Sauvegardé ne vient augmenter les risques sur le territoire communal.

5. Sites classés et inscrits

Nérac possède deux sites classés :

- le Pont de l'Osse - pont roman
- le Parc du château des rois de Navarre dénommé La Garenne

La commune possède également deux sites inscrits :

- le Château de Séguinot et ses dépendances
- le Val de Baïse

Contenu de l'étude Etude d'examen au cas par cas

6. Monuments historiques

La commune de Nérac recense de nombreux édifices, monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Monuments classés:

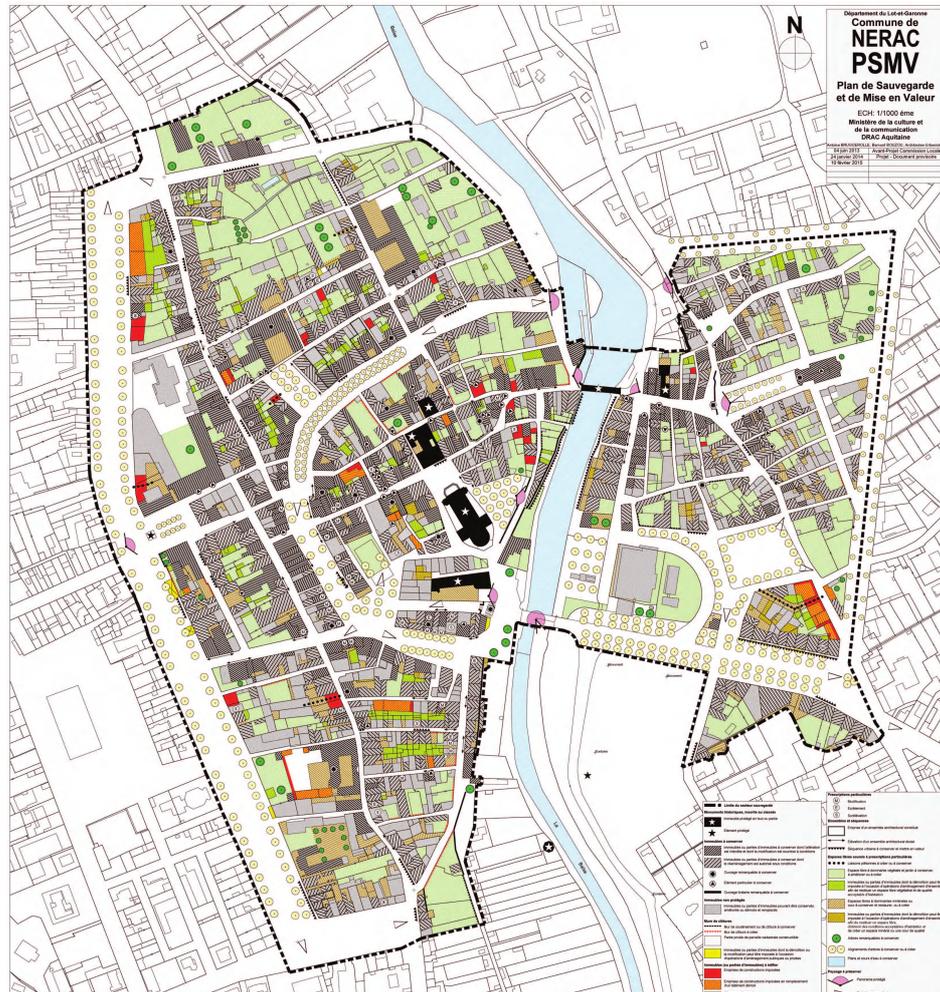
- Château Henri IV
- Pavillons des Bains du Roy
- Maison dite des « Conférences »
- Eglise Saint Nicolas
- Vieux pont sur la Baïse

Monuments inscrits:

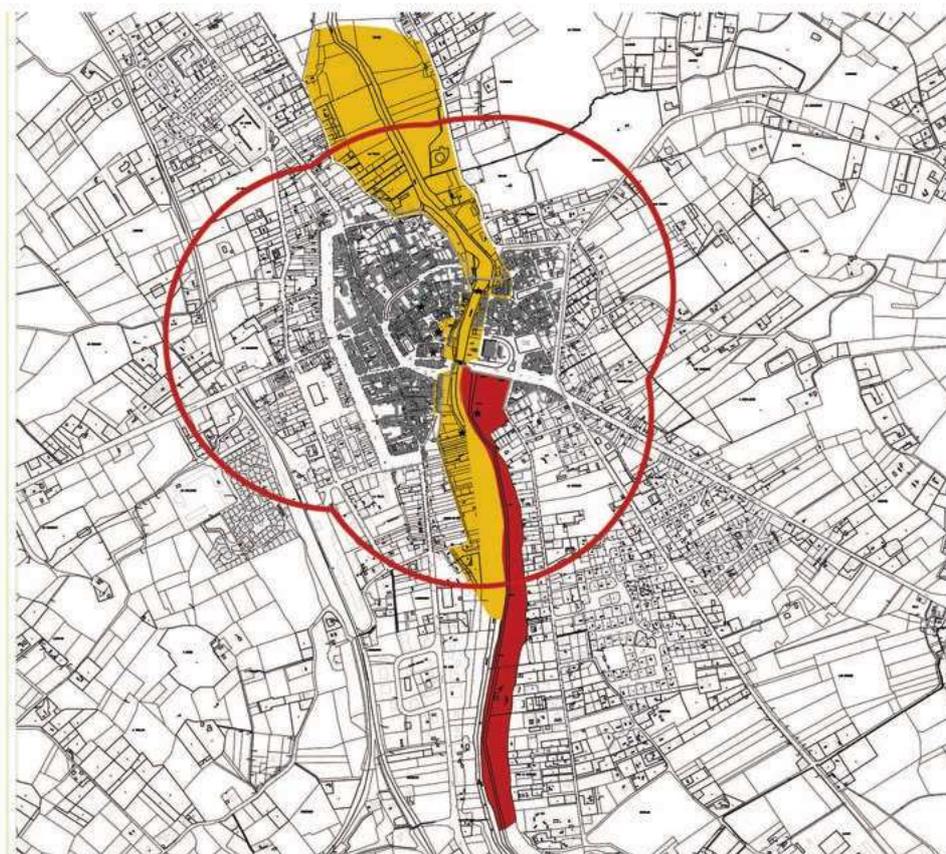
- Maison de Sully
- Statue d'Henri IV

Le règlement du Secteur Sauvegardé est établi en collaboration avec les services de la DRAC et de l'Architecte des Bâtiments de France ; il respecte les exigences relatives à la présence des Monuments Historiques de la commune et propose une démarche intégrée de mise en valeur de leurs abords. Il définit un plan d'urbanisme inscrit dans une analyse raisonnée de développement historique et de mise en valeur des patrimoines architectural, urbanistique et paysager.

Plan réglementaire
du
Secteur Sauvegardé



Contenu de l'étude Etude d'examen au cas par cas

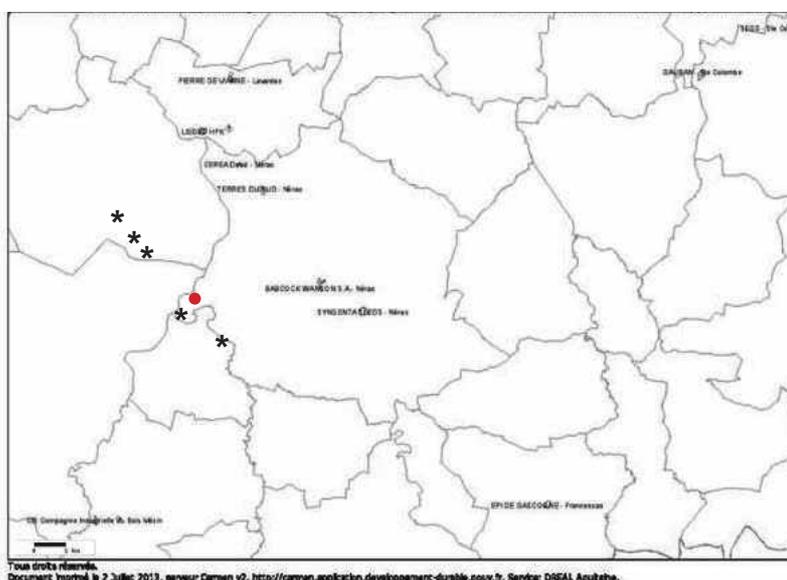


7. Plan de prévention des risques technologiques

Plusieurs entreprises de la commune sont répertoriées comme Installations Classées soumises à autorisation et gérées par la DREAL Aquitaine :

- Syngenta Seeds S.A.S. (semences)
- Terres du Sud (semences)
- Cerea David (dépôt de ferraille)
- Babcock Wanson S.A. (métallurgie mécanique)
- Sobegal (stockage et conditionnement des gaz et liquéfiés) installation également classée SEVESO seuil AS (seuil haut)

Cette carte montre les zones à risques technologiques



Tous droits réservés.
Document imprimé le 2 Juillet 2013, serveur Camen v2, <http://camen.application.developpement-durable.gouv.fr>, Service: DREAL Aquitaine.

Contenu de l'étude Etude d'examen au cas par cas

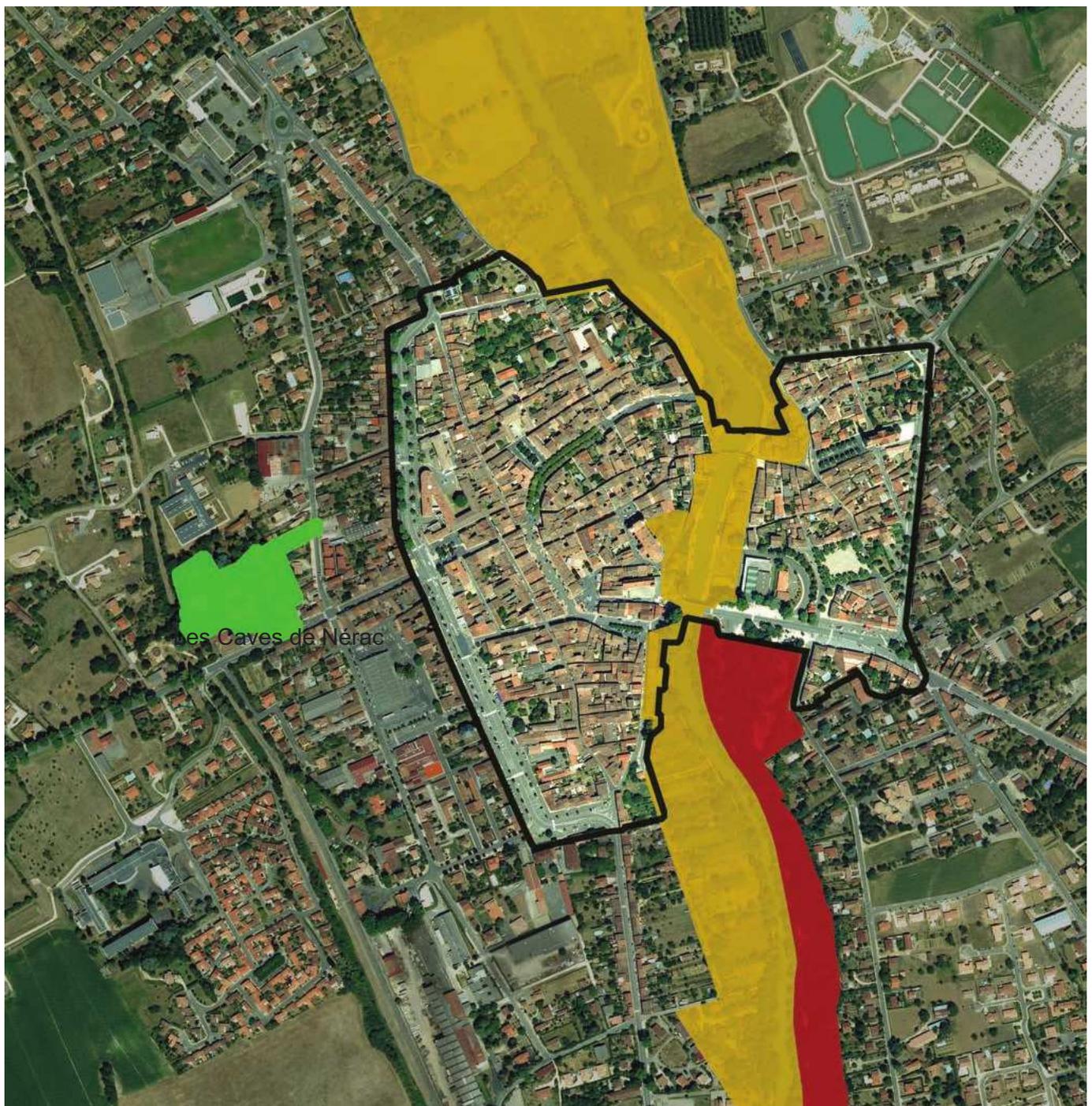
11.1.4 - PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

Selon l'article R.122-18-I du Code de l'Environnement, la demande d'examen au cas par cas doit comporter « une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou document de planification ».

Les incidences du PSMV sont étudiées tout d'abord au regard de l'aspect réglementaire, ensuite seront listés les apports bénéfiques supplémentaires.

1. Zones NATURA 2000

La localisation du Secteur Sauvegardé ne rencontre pas les zones Natura 2000 et seules «les Caves de Nérac » sont à proximité (700 m) du Secteur Sauvegardé.



Contenu de l'étude Etude d'examen au cas par cas

L'étude et le projet de PSMV ont été conduits de manière à ne pas avoir d'effet aggravant sur la population de chiroptères mais, au contraire, à améliorer leur environnement.

La situation des caves, à l'ouest du périmètre entre campagne et ville permet à cette population de conserver une aire naturelle de développement sur tout le côté ouest. A l'est, le centre-ville urbanisé, occupé par des constructions denses à vocation de logement, offre peu d'opportunité de gîte.

◆ Développement des plantations au centre-ville

Une attention toute particulière a donc été accordée au traitement des espaces et à l'environnement.

Le projet prévoit le dégagement des îlots et leur traitement végétalisé afin de lutter contre les îlots de chaleur ainsi que la requalification des espaces publics avec la plantation d'alignements urbains, ce qui permet le développement de la population d'insectes - source d'alimentation des chiroptères.

◆ Choix de couleurs adapté au site

La palette de couleurs et de matériaux proposée est parfaitement adaptée, basée sur l'étude des matériaux de référence (sables, pierres, terres naturelles, terre cuite) et s'appuie sur un choix de couleurs défini à partir de la palette naturelle du site en fonction des secteurs (Petit Nérac, Grand Nérac, jardins et espaces de transition) ce qui permet d'éviter tout effet visuel agressif.

◆ Suppression et intégration des réseaux aériens

Le projet de Secteur Sauvegardé propose de mettre en place un programme de mise en discrétion des réseaux aériens afin de supprimer à moyen terme les supports techniques (poteaux et consoles) ainsi que la filerie aérienne.

◆ Réduction de l'éclairage urbain

Le projet de Secteur Sauvegardé propose, dans un souci de développement durable et de maîtrise de l'énergie, d'étudier le traitement de l'éclairage public afin de réduire la puissance lumineuse et la consommation électrique et de requalifier les sources lumineuses afin d'optimiser leur effet et de mieux maîtriser la température de couleur pour se rapprocher de la lumière naturelle.

◆ Réduction des ouvrages annexes parasites

Le projet de Secteur Sauvegardé envisage la suppression de certains ouvrages annexes parasites tels que les antennes hertziennes en toiture et le retraitement de certains mobiliers urbains tels la signalétique, afin de réduire leur nombre et de maîtriser leur intégration.

◆ Choix de matériaux écologiques

Les travaux de restauration doivent être réalisés de manière à respecter la typologie architecturale ainsi que les détails constructifs caractéristiques de chaque époque (grands débords de toit en bois, génoises, etc.) et de choisir des matériaux naturels pour les travaux avec les techniques d'isolation ou de traitement de surface (chaux, chanvre, peintures naturelles en phase aqueuse) respectant la régulation hygrothermique des constructions et évitant les produits polluants atmosphériques (résines et produits chimiques).

◆ Réduction des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique

L'étude du Secteur Sauvegardé intègre l'analyse des déplacements urbains et la réorganisation des circulations et du stationnement. Elle propose une réduction des flux (en quantité et en vitesse) à long terme, par la création d'une zone d'échange en centre-ville et le déclassement de la voie principale coupant la ville en deux avec la création d'une voie de détournement.

Aucune règle instituée dans le Secteur Sauvegardé ne vient augmenter le risque de disparition des espèces repérées.

Contenu de l'étude Etude d'examen au cas par cas

2. ZNIEFF

La localisation du Secteur Sauvegardé ne rencontre pas la ZNIEFF et aucune règle instituée dans le Secteur Sauvegardé ne vient augmenter le risque de disparition des espèces repérées.

3. Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Aucune règle instituée dans le Secteur Sauvegardé ne vient augmenter le risque d'inondation sur le territoire communal - au contraire, le maintien de la perméabilité des sols - voir les « retombées bénéfiques sur l'environnement » ; ou encore, les risques de glissement de terrain.

4. Sites et sols pollués

Aucune règle instituée dans le Secteur Sauvegardé ne vient augmenter les risques naturels sur le territoire communal.

5. Sites classés et inscrits

Le règlement du Secteur Sauvegardé est établie en collaboration avec les services de la DRAC et de l'Architecte de Bâtiments de France ; il respecte les exigences relatives à la présence des sites classés et inscrits et ne porte pas atteinte à leur conservation.

6. Monuments historiques

Le PSMV est établi en collaboration avec les services de la DRAC et de l'Architecte des Bâtiments de France et respecte les exigences relatives à la présence de monuments historiques de la commune.

7. Plan de prévention des risques technologiques

Aucune règle instituée dans le Secteur Sauvegardé ne vient augmenter les risques technologiques sur le territoire communal.

8. Modification des activités humaines

Le Secteur Sauvegardé protège les zones boisées et encadre les pratiques d'élagage et d'abattage. Le Secteur Sauvegardé n'ouvre pas de nouvelles zones à l'urbanisation et préserve les zones naturelles et les paysages existants.

9. Absences

Le Secteur Sauvegardé ne se situe :

- ni en zone de montagne
- ni sur le territoire d'une commune littorale,
- ni dans un parc national
- ni dans un parc naturel marin,
- ni dans une réserve naturelle,
- ni dans un parc naturel régional,
- ni sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit,
- ni dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation,
- ni dans une commune couverte par un plan de prévention de risques technologiques,
- ni dans une zone de répartition des eaux,
- ni dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine (aucun des trois forages de la commune ne bénéficie pour l'instant d'un périmètre de protection réglementaire)
- ni dans un site classé.

Contenu de l'étude Etude d'examen au cas par cas

Analyse d'incidences sur l'environnement et la santé humaine :

- le Secteur Sauvegardé n'engendre pas de prélèvements d'eau,
- le Secteur Sauvegardé n'implique pas des drainages ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines,
- le Secteur Sauvegardé n'est ni excédentaire ni déficitaire en matériaux,
- le Secteur Sauvegardé n'est pas susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante,
- le Secteur Sauvegardé n'engendre pas la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers et maritimes,
- le Secteur Sauvegardé n'est pas concerné par les risques technologiques,
- le Secteur Sauvegardé n'est pas source de bruit,
- le Secteur Sauvegardé n'engendre pas d'odeurs,
- le Secteur Sauvegardé n'engendre pas de vibrations,
- le Secteur Sauvegardé n'engendre pas d'émissions lumineuses,
- le Secteur Sauvegardé n'engendre pas des rejets polluants dans l'air,
- le Secteur Sauvegardé n'engendre pas de rejets hydrauliques,
- le Secteur Sauvegardé n'engendre pas la production d'effluents ou de déchets,
- le Secteur Sauvegardé n'est pas susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager.

A. RETOMBÉES BÉNÉFIQUES SUR L'ENVIRONNEMENT

- **Maintien de la perméabilité des sols**

Le PSMV a pour objectif la conservation des surfaces de pleine terre existantes et prévoit des exigences de pleine terre dans le cadre de projet sur les parcelles. Il contribue ainsi pleinement à la perméabilité des sols aux précipitations et à la rétention des eaux pluviales sur les terrains.

- **Biodiversité et respect des corridors écologiques**

Les règles du PSMV visent à maintenir la contiguïté des jardins existants sur les différentes parcelles et à créer en cœur d'îlot des surfaces plantées, afin de maintenir les milieux vivants existants et de favoriser les déplacements des espèces et les fécondations des végétaux d'un terrain à l'autre.

La protection des bâtiments et espaces libres végétaux existants, afin que la conservation, voire l'augmentation de la pleine terre, favorisent le maintien des espèces vivantes existantes, végétales ou animales.

- **Respect des plantations existantes et qualité des plantations nouvelles - Maintien de la trame verte**

Les plantations existantes seront majoritairement protégées. Les nouvelles plantations devront être réalisées en fonction du cadre bâti et de la configuration des espaces libres, de leur vocation et de l'écologie du milieu.

Les arbres à planter devront respecter des conditions leur permettant de se développer convenablement.

- **Maintien du rôle de la trame bleue**

Les fonctions de la Baïse sont préservées et les aménagements prévus en bordure pourront être dédiés à la promenade. La possibilité de créer des zones humides dans les jardins du secteur,

Contenu de l'étude Etude d'examen au cas par cas

contribue à la continuité de la trame bleue et à la réduction de l'îlot de chaleur urbain.

- Dé-densification des cœurs d'îlots

Le PSMV prévoit la dé-densification des cœurs d'îlots, mesure favorable à la fois à l'installation de la biodiversité et à la réduction des îlots de chaleur.

- Performances thermiques des bâtiments

Les performances seront recherchées dans le respect des caractéristiques constructives du bâti ancien et de ses qualités intrinsèques. L'inertie thermique et la régulation hygrothermique devront être un questionnement récurrent des prescripteurs à la fois pour la construction et la restauration. Les propositions de dispositifs destinés à économiser l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions seront examinées selon les règles respectueuses du patrimoine existant et pourront s'insérer harmonieusement dans le paysage, en cohérence avec les caractéristiques architecturales propres aux bâtiments.

B. RETOMBÉES BÉNÉFIQUES SUR LA SANTÉ HUMAINE

Le PSMV n'a pas d'incidence directe sur la santé humaine et la qualité de vie des habitants. Néanmoins, des incidences indirectes liées à la préservation de la qualité de l'environnement lui sont attachées.

- Contribution à l'amélioration de la qualité de l'air

Amélioration due à la végétalisation et à la réduction de la place de la voiture.

- Limitation du bruit

Limitation due à la réduction de la place de la voiture.

- Amélioration de la qualité de vie des habitants

Le PSMV contribue à l'amélioration de la qualité des logements existants et des logements neufs en imposant des normes d'habitabilité satisfaisantes.

- Amélioration de la vie de quartier

La vie de quartier sera également requalifiée par l'amélioration de la qualité des logements, la résorption de la vacance et une offre de logements plus largement ouverte à tous.

CONCLUSION

La question de l'assujettissement ou non du Secteur Sauvegardé de Nérac à une évaluation environnementale vient en fin de cours parcours de son élaboration.

Cette question, compte tenu de la parution des textes, n'a pu être réalisée tout au long de la procédure d'élaboration, qui arrive à son terme.

Néanmoins et au vu des incidences décrites ci-avant, la ville de Nérac a l'honneur de solliciter de l'autorité environnementale de l'Etat compétente en matière d'environnement, l'examen de sa demande.

Le Secteur Sauvegardé projeté privilégie la restauration et l'entretien du bâti existant, en insistant notamment sur le patrimoine naturel.

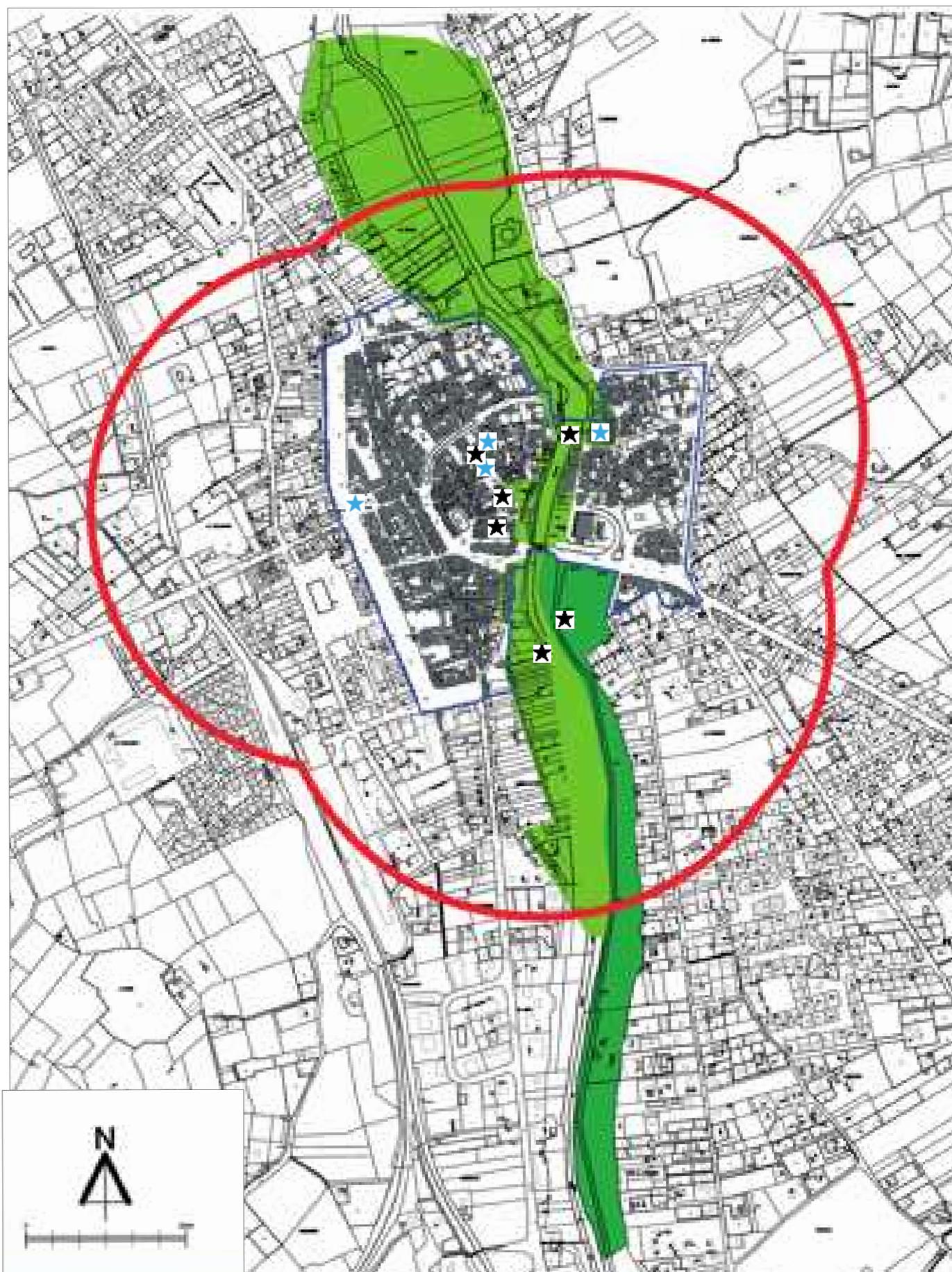
Le Secteur Sauvegardé projeté ne vient aucunement perturber les équilibres du territoire.

Au mieux, le Secteur Sauvegardé contraint ; au pire, il interdit les interventions sur le patrimoine existant de la commune, qu'il soit naturel ou bâti et ce, dans le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Contenu de l'étude
Les monuments historiques et les sites

11.2 EDIFICES PROTEGES MH

11.2.1 - CARTE PROTECTION MH ET SITES, RAYONS DE PROTECTION



Contenu de l'étude Les monuments historiques et les sites

LEGENDE

	<p><u>Immeubles classés MH :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Château Henri IV : classé en 1862, en totalité parcelles cadastrales : AC 902, 903, 909, 914 - Pavillon des Bains du Roy : classé en totalité en 1931 - Maison dite des "Conférences" : classée partiellement (façades, toitures, salle des Conférences) en 1968 - Eglise Saint Nicolas : classée en totalité en 1968 - Vieux Pont sur la Baïse : classé en 1968 - Mosaïques et ruines romaines : classées en totalité en 1940
	<p><u>Immeubles inscrits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maison dite des "Conférences" : inscrite en totalité, bâtiments et sols en 1996, (parcelles AC-997/998/999/1000/406/408/917, lot 21) - Maison dite de Sully : inscrite en 1999 partiellement (façades et toitures et cheminées du 1er et 2ème étage) (parcelle AC- 44/912, lot 2/38 - Ancien hôtel de ville : inscription en totalité en 2008 - Statue d'Henri IV : inscrite en 1960, y compris clôture, grilles, soubassement
	<p><u>Site classé</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Jardins de la Garenne (1909)
	<p><u>Sites inscrits</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Val de la Baïse (1963) - Vieux Nérac (1946)
	<p>Rayons de protections de 500m autour des édices protégés, le restant applicables au delà du PSMV</p>
	<p>Limites du Secteur Sauvegardé</p>

Contenu de l'étude
Les monuments historiques et les sites

PLAN DE LOCALISATION DES MONUMENTS ET SITES DANS LE SECTEUR SAUVEGARDE



Contenu de l'étude Les monuments historiques et les sites

LEGENDE

- ★ Immeubles classés MH :
- Château Henri IV : classé en 1862, en totalité parcelles cadastrales : AC 902, 903, 909, 910
 - Pavillon des Bains du Roy : classé en totalité en 1931
 - Maison dite des "Conférences" : classée partiellement (façades, toitures, salle des Conférences) en 1988
 - Eglise Saint Nicolas : classée en totalité en 1988
 - Vieux Pont sur la Baïse : classé en 1988
 - Mosaïques et ruines romaines : classées en totalité en 1840

- ★ Immeubles inscrits :
- Maison dite des "Conférences" : inscrite en totalité, bâtiments et sols en 1996, (parcelles AC-997/998/999/1000/466/468/917, îlot 21)
 - Maison dite de Sully : inscrite en 1990 partiellement (façades et toitures et cheminées du 1er et 2eme étage) (parcelles AC- 44/912, îlot 28)
 - Ancien hôtel de ville : inscription en totalité en 2008
 - Statue d'Henri IV : inscrite en 1990, y compris clôture, grilles, soubassement

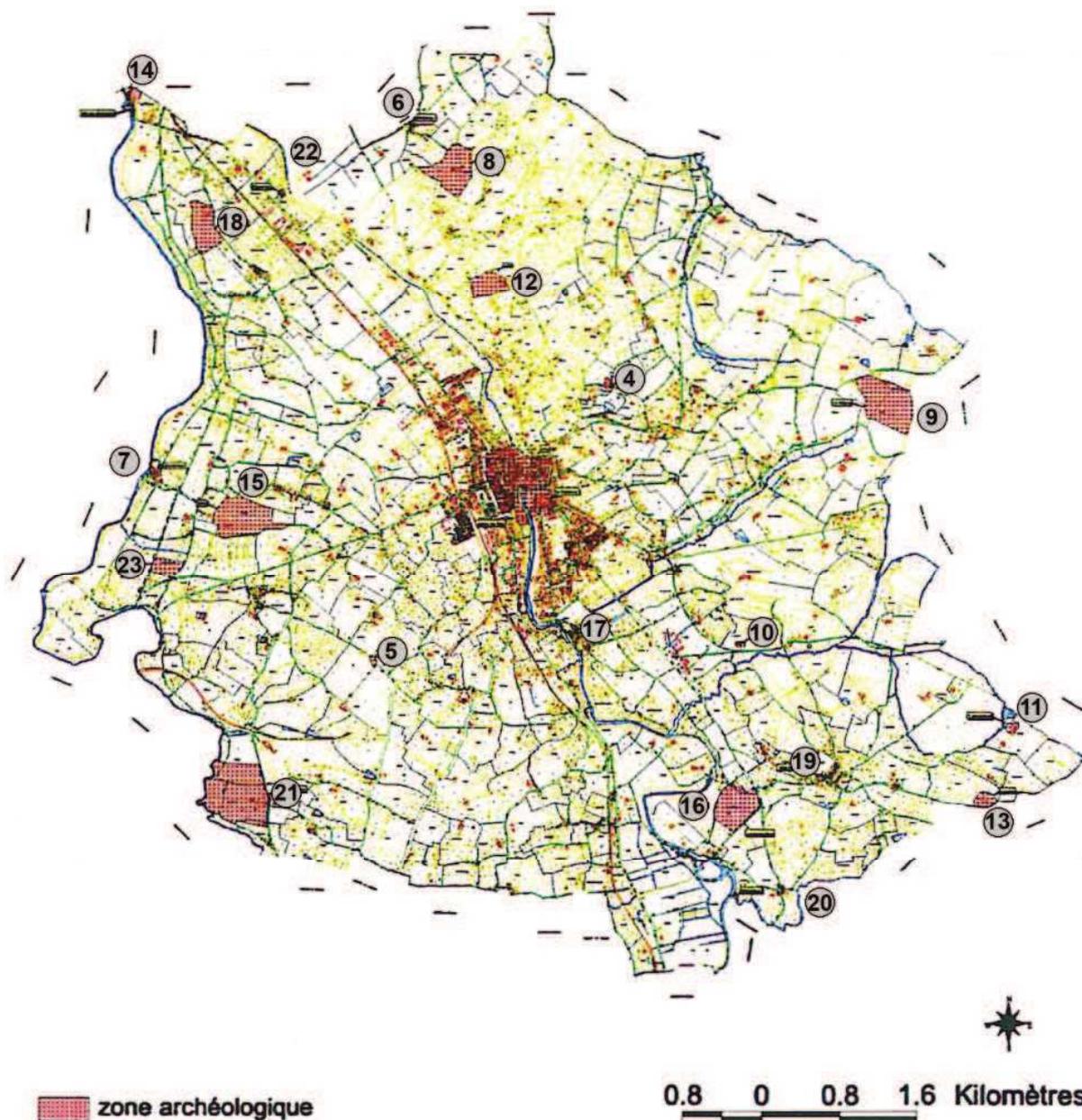
- Site classé MH
- Jardins de la Garenne (1909)

- Sites inscrits
- Val de la Baïse (1983)
 - Vieux Nérac (1946)

Contenu de l'étude
Sites archéologiques

11.2.2 - CARTE DES SITES ARCHEOLOGIQUES

Décret 2004-490



CARTE ARCHEOLOGIQUE DE NERAC

1- Ville de Nérac, bourg médiéval et renaissance :

La ville intra-muros, entre la rue des Martyrs de la Résistance, les Allées d'Albret, la rue de la Brèche, l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, l'avenue du 8 mai 1945, l'avenue de Gaujac.

2- La garene, villa antique

AD 1 à 17, 19, 21, 23 à 40, 42, 43, 44, 135 à 144, 148, 154, 158, 163, 165, 166 à 168, 173, 174, 240, 241

3- Jardin du Roy (Renaissance)

AH 13 à 29, 34 à 48, 363 à 640, 775, 776, 788, 789

4- Argentens, commanderie de templiers, puis d'hospitaliers

D2 173, 174

5- Baleste, motte castrale

O1 945, 946

6- Bréchan, bourg castral et église médiévale

A1 281, 292 à 303, 305

7- Cauderoue, église et maison forte médiévales

R1 220 à 224, 228 à 230, 434, 435, 591, 592

8- Caussour, villa antique et cimetière du Haut Moyen Age

A1 383, 390, 395, 396, 398, 399, 406, 407, 703, 705

9- La Gouardère-Le-Nègre, occupation antique

G 129 à 131, 136 à 146

10- La Tourette, maison-forte médiévale

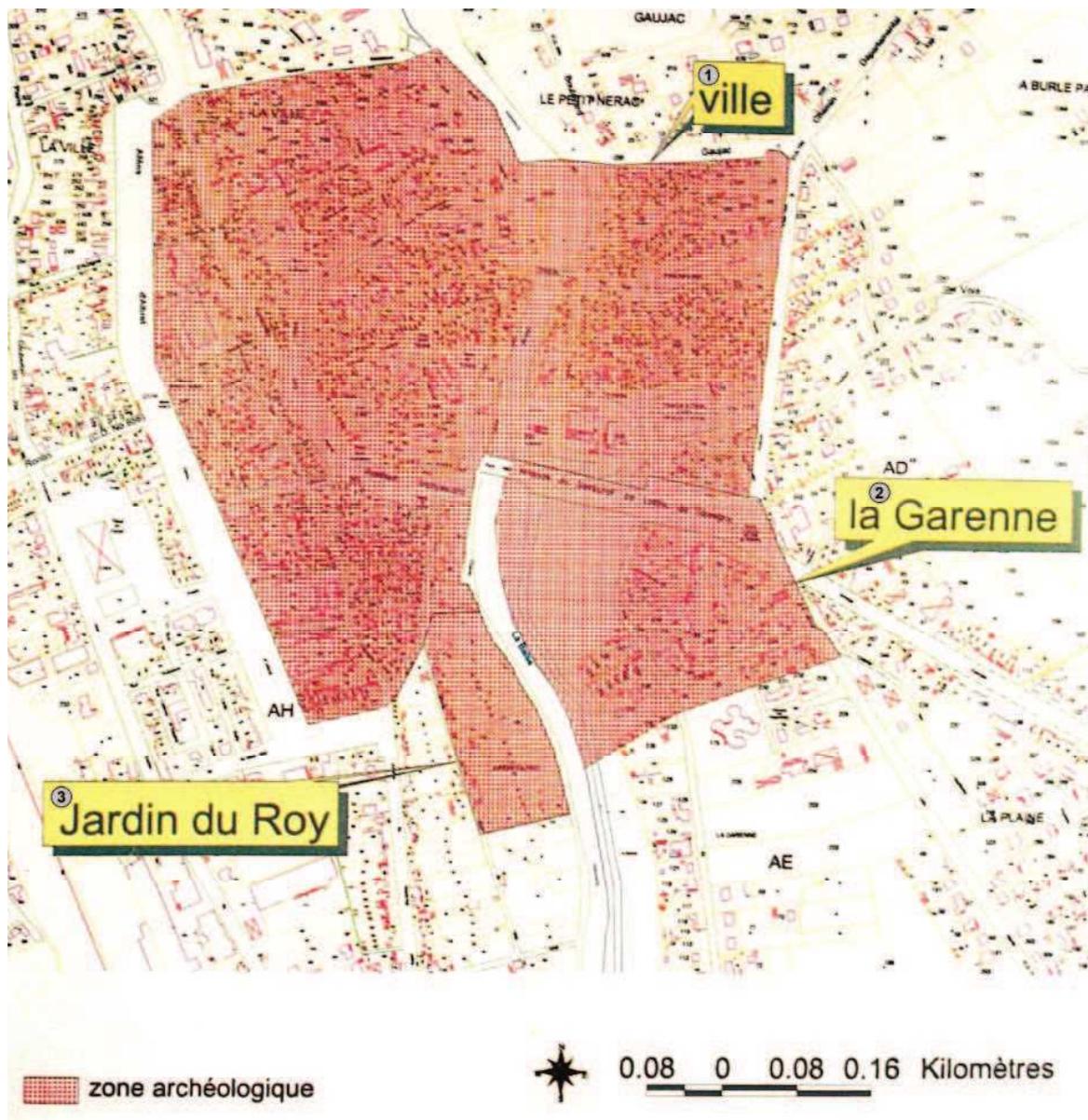
K1 175

11- Lamolère-le Tuco, motte castrale

X3 455 à 457

12- Lapigue et La Tour, occupation gallo-romaine et site castral

B2 381, 383 partie, 384, 388 à 391, 403

Contenu de l'étude
Sites archéologiques

- 13- Lamothe, motte castrale médiévale
X3 520 partie, 521 à 523, 524 partie
- 14- Le Moulin de Barbaste, moulin fortifié médiéval
S2 544, 698 partie, 734, 735
- 15- Le Tasta, nécropole du Haut Moyen Age, château médiéval
Q1 172 à 183, 187 à 190
- 16- long de bas, occupation antique
X1 16, 20, 21
- 17- Nazareth, château médiéval
K2 399, 400, 401, 460
- 18- Pouy-le-Haut, occupation préhistorique, habitat médiéval, ateliers de terre cuite
S1 372, 374 à 379, 391

- 19- Puy-Fort-Eguille, commanderie de templiers, puis d'hospitaliers
V 161, 163, 165, 166, 420, 421
- 20- Récailleau-Tartifume, motte castrale
X1 67, 68
- 21- Saint-Crabary, villa antique et cimetière du Haut Moyen Age
O2 173 à 176, 285 à 290, 292, 296, 300, 401, 403
- 22- Séguinot, château médiéval et renaissance
S1 52 à 57
- 23- Séguret, motte castrale
Q2 376,

texte

**Bibliographie
et sources**

**BIBLIOGRAPHIE ET
SOURCES****Histoire de l'Albret et des Albret**

- J.B. MARQUETTE
« Les Albret – L'ascension d'un lignage gascon (XIème siècle - 1360) »
Ausonius Editions – Bordeaux 2010
- Père ANSELME
« Histoire généalogique et chronologique de la Maison Royale de France,
des Pairs et des Grands Officiers de la Couronne »
Du Fourny – Paris 1674
Bibliothèque Nationale de France

Histoire de la ville de Nérac

- Les Amis du vieux Nérac
« Dictionnaire historique des rues de Nérac »
Bulletin de la Société des Amis du
vieux Nérac n°47 2010-2011
- G. CAILLAU
« Nérac en Albret »
Couderc – Nérac 1966
- J. CLEMENS
« Nérac »
Atlas historique des villes de
France
Editions du CNRS 1987
- LEBÈGUE
« Les églises et les couvents de Nérac à travers les âges »
Revue de l'Agenais 1932
- J.P. SAMAZEUILH
« Dictionnaire géographique et archéologique de l'arrondissement
de Nérac »
Agen 1807
- CH de VILLENEUVE de BARGEMON
« Notice historique de la ville de Nérac »
Agen 1807

Le château

- C. COURVOISIER
« Etude architecturale et d'archéologie du bâti »
2007

La Garenne et les Jardins du Roy

- Agence CASALS - S. PASCALIS -
Biotope Sud-Ouest - Atelier de l'Arbre
- Etude historique et paysagère du Parc de la Garenne
et des Jardins du Roy Ville de Nérac 2010

Inventaire patrimonial

- Service Régional de l'Inventaire d'Aquitaine
« Enquêtes » 1994

Planification urbaine

- URBACTIS
« Plan d'aménagement et de développement durable »
Décembre 2012

Données sociales et économiques

- INSEE
« Diagnostic arrondissement de Nérac » 2009
« Chiffres clés » 2011
« Recensements îlot RP 99 – Quartiers IRIS RP 2007 »

