

Commune de NERAC **Département du LOT et GARONNE**

SECTEUR SAUVEGARDE

**COMMISSION NATIONALE
DES SECTEURS SAUVEGARDES**

2 avril 2015



Antoine Bruguerolle / Bernard Bouzou - Architectes et Urbanistes
lf.technologies

LE DOSSIER DU SECTEUR SAUVEGARDE

32,83 hectares
1169 parcelles

-RAPPORT DE
PRESENTATION

- REGLEMENT

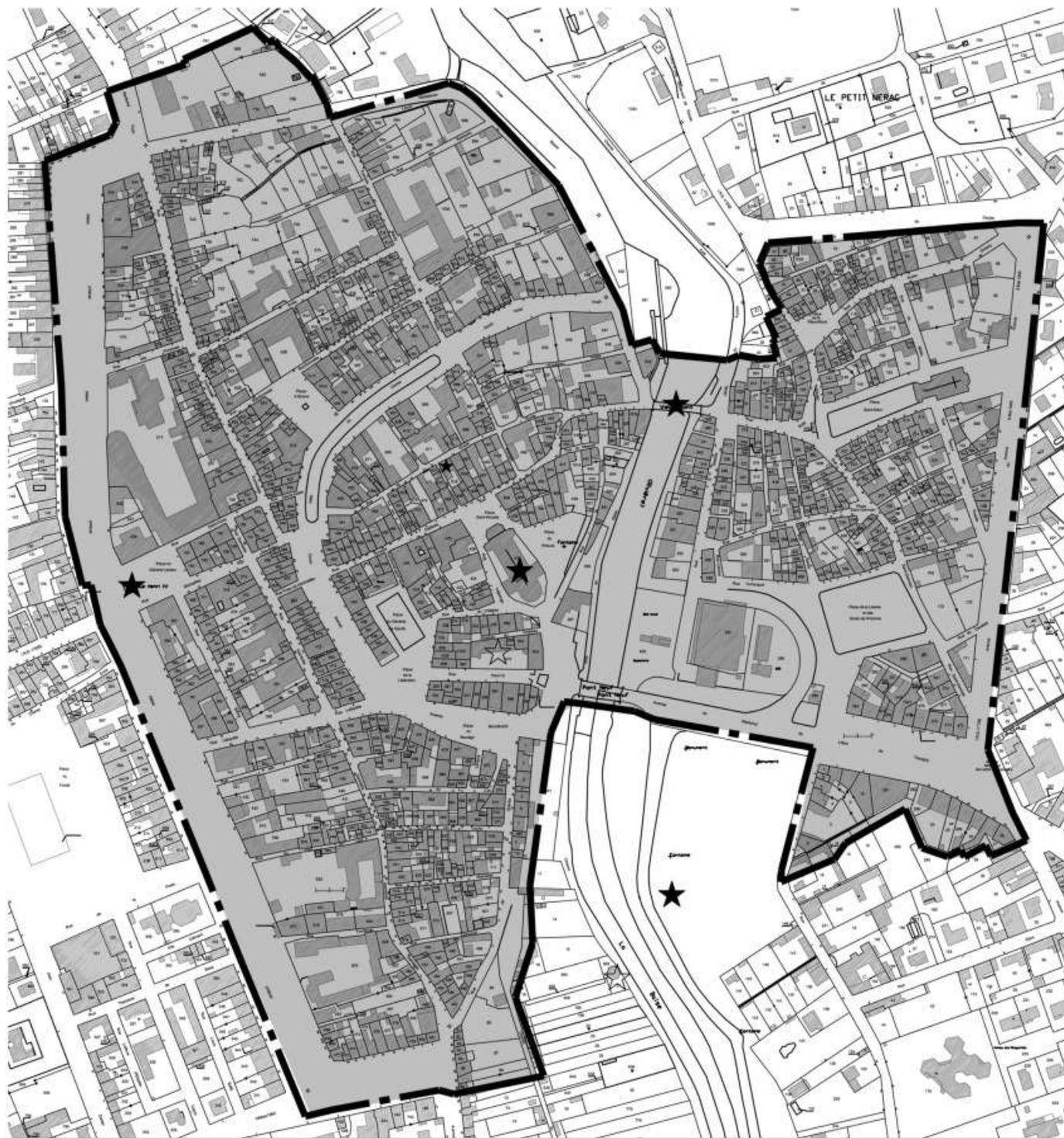
-PLAN DE SAUVEGARDE
ET DE MISE EN VALEUR

- OAP (orientations
d'aménagement et de
programmation)

-ANNEXES
REGLEMENTAIRES

-ANNEXES NON
REGLEMENTAIRES

Plan de délimitation

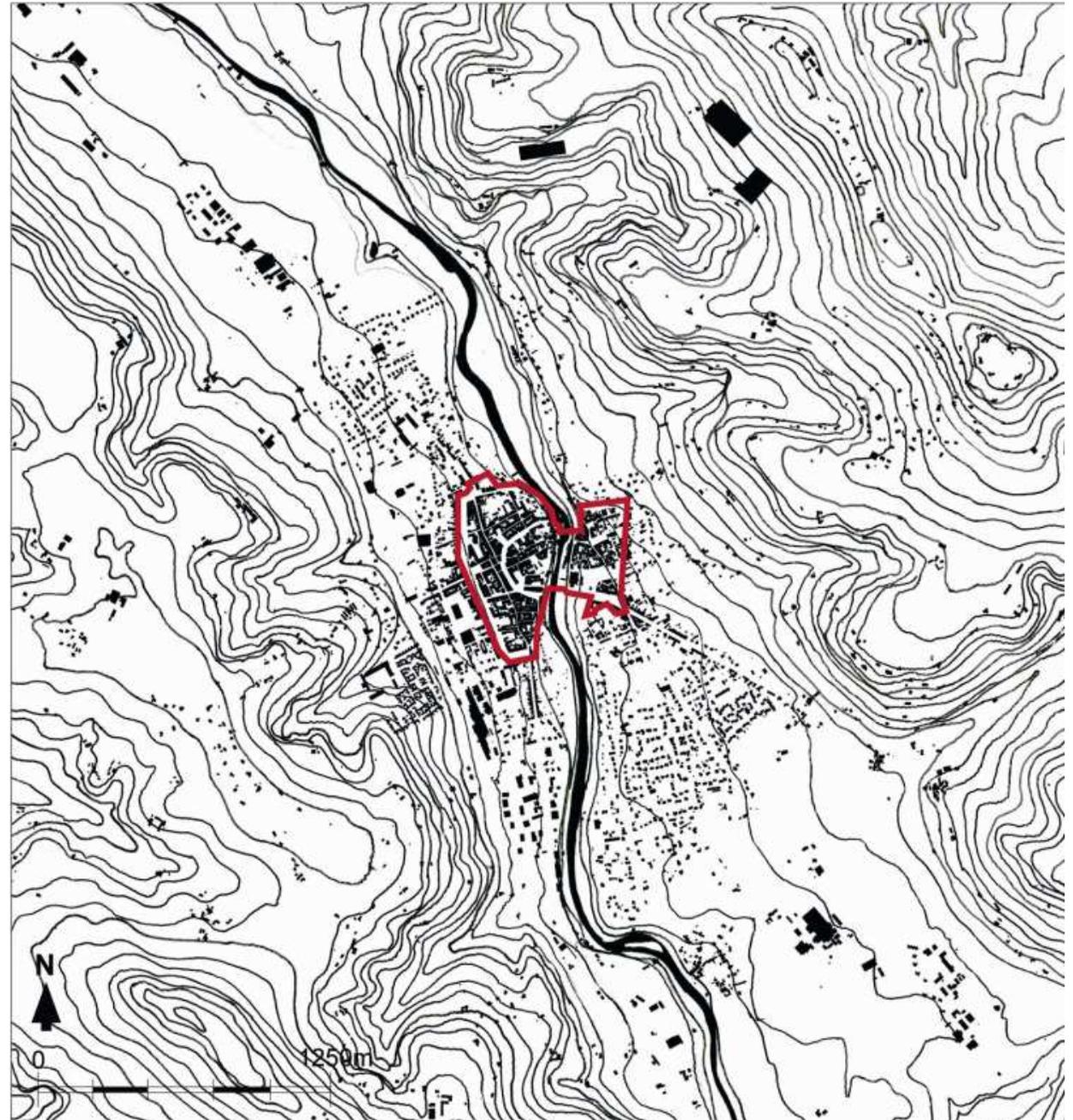


COMPOSANTES DE LA FORME DE LA VILLE

Composantes physiques et naturelles du site



Histoire de l'Albret

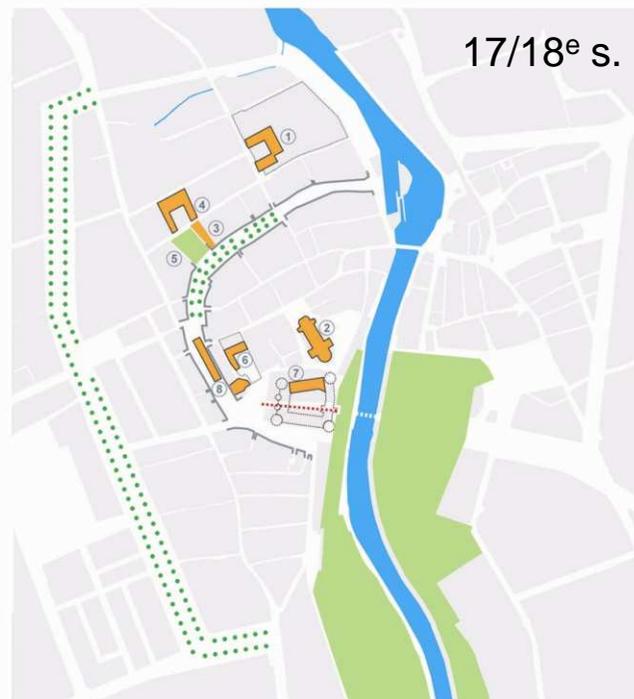
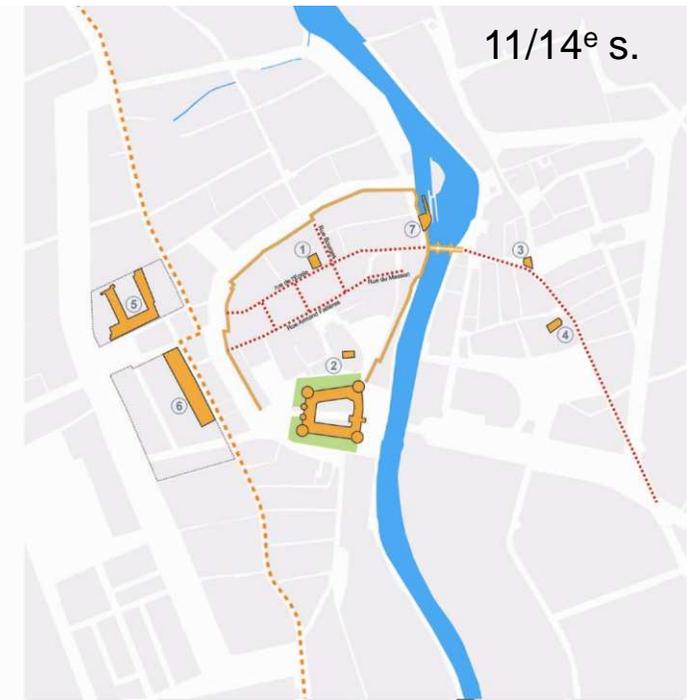
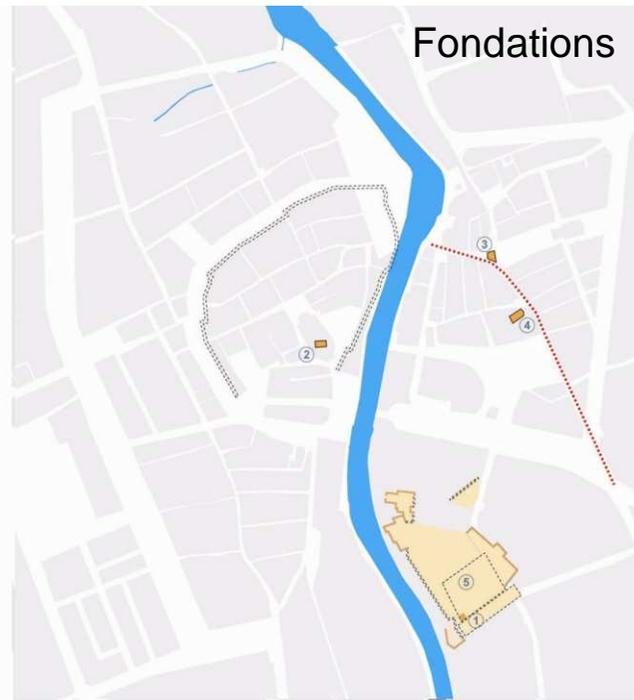


Topographie historique

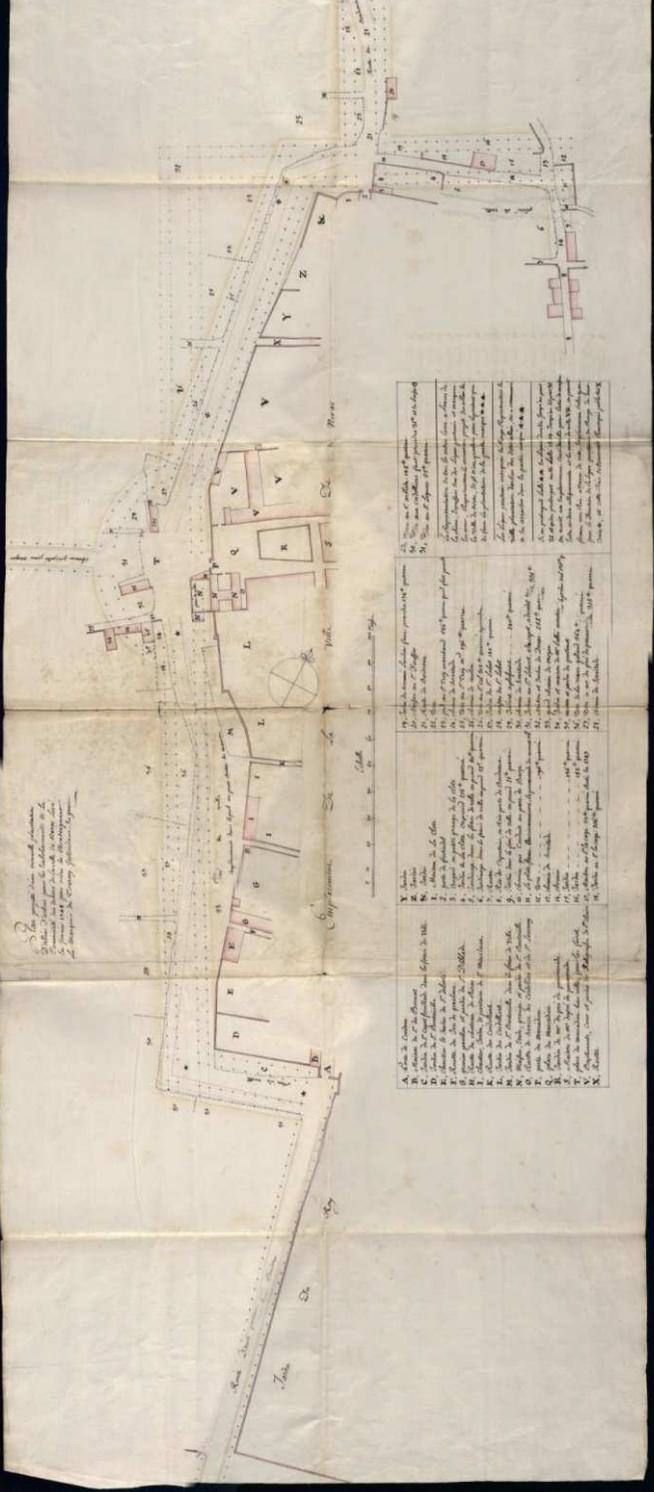
Synthèse de l'évolution urbaine jusqu'au 19ème siècle

Evolution du tissu urbain du centre ville dans le Petit Nérac et le Grand Nérac.

L'évolution de la ville reste incluse dans les limites du centre historique, jusqu'au début du 20ème siècle.



allées d'Albret
plan du Marquis de Tourny 1748



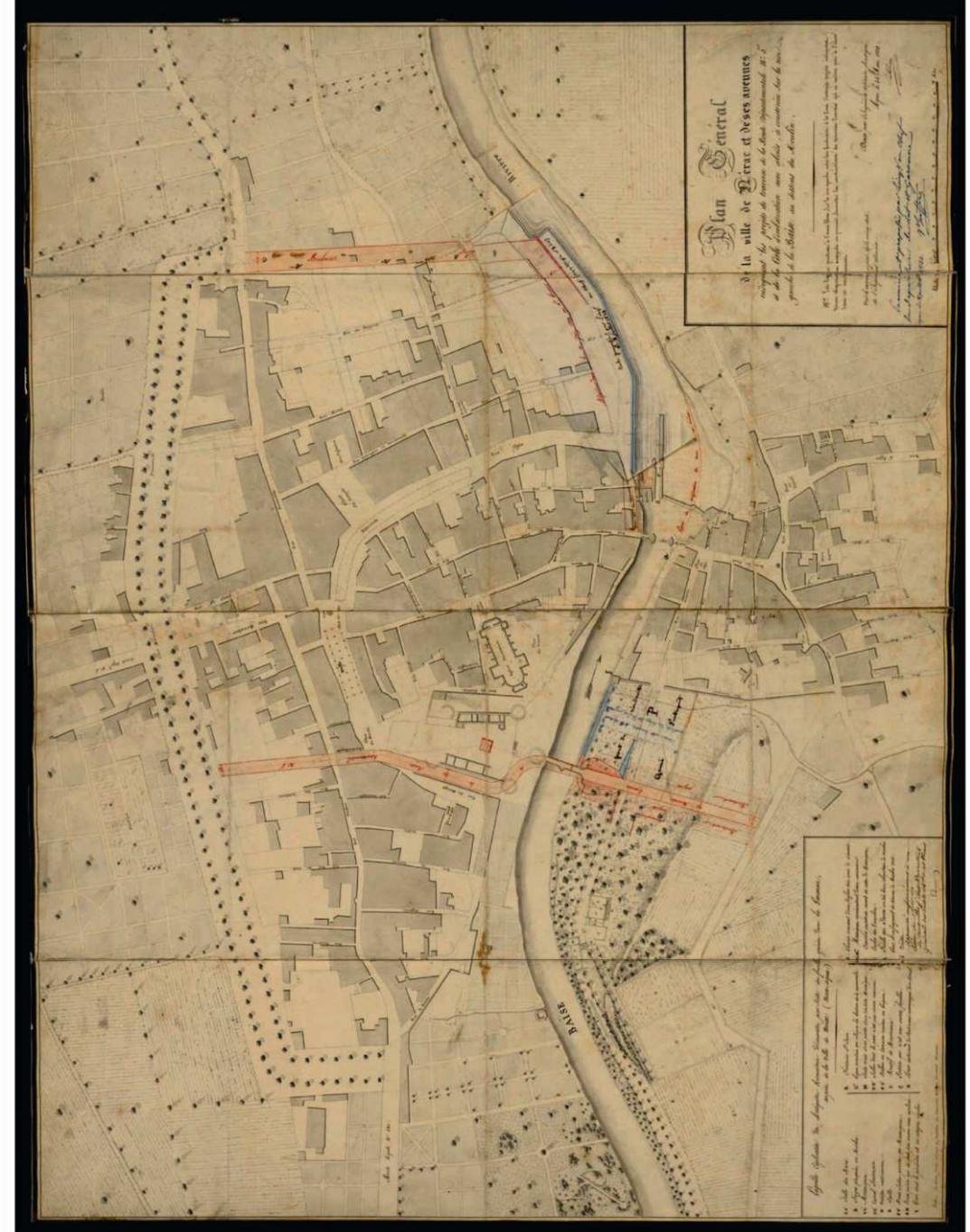
18^e
Plan Tourny
pour les
allées
d'Albret

19^e
La percée
Haussmannienne

2 INTERVENTIONS VOLONTAIRES DE COMPOSITION URBAINE

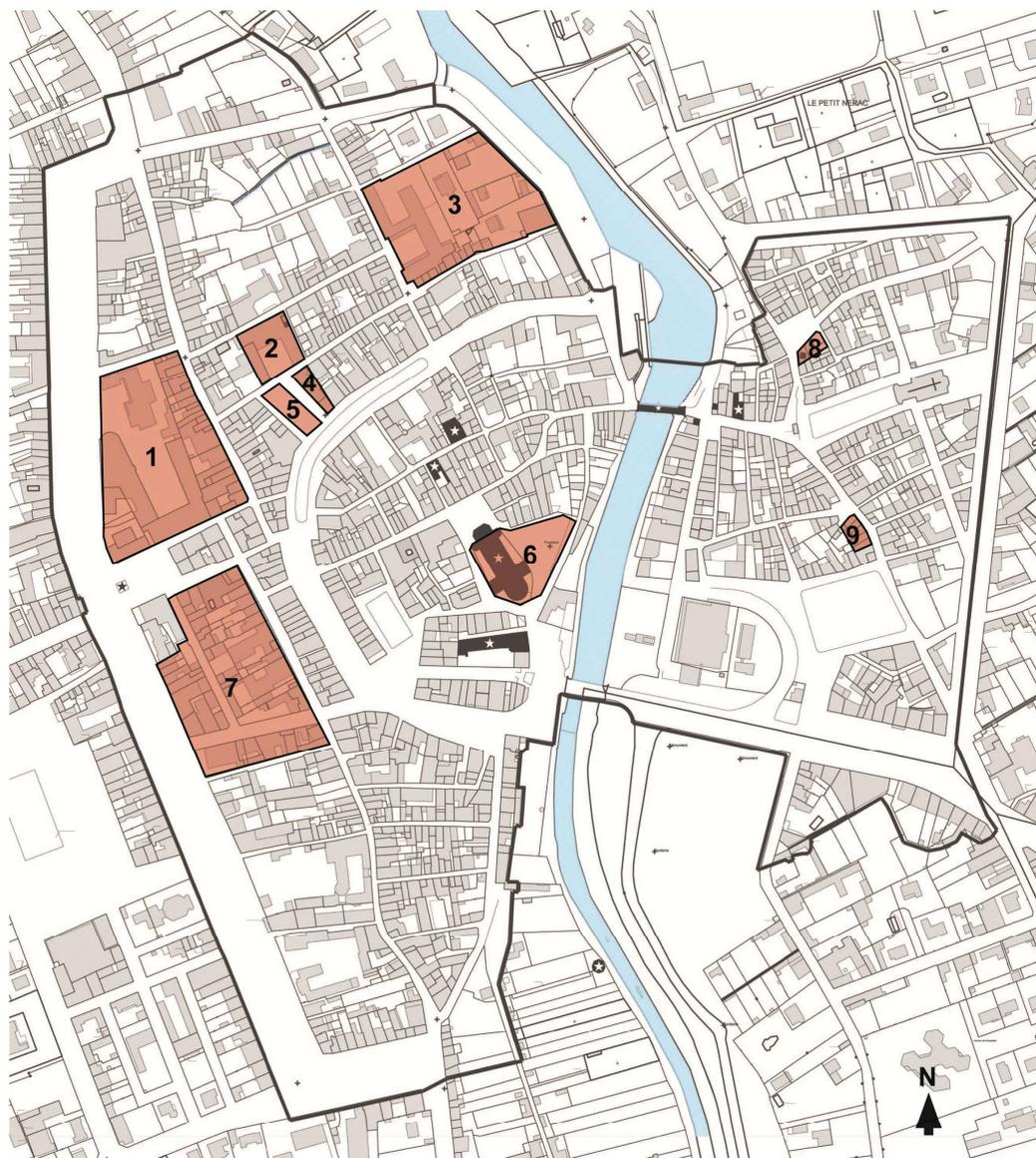
Partie en rouge : Percées 19e S.

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



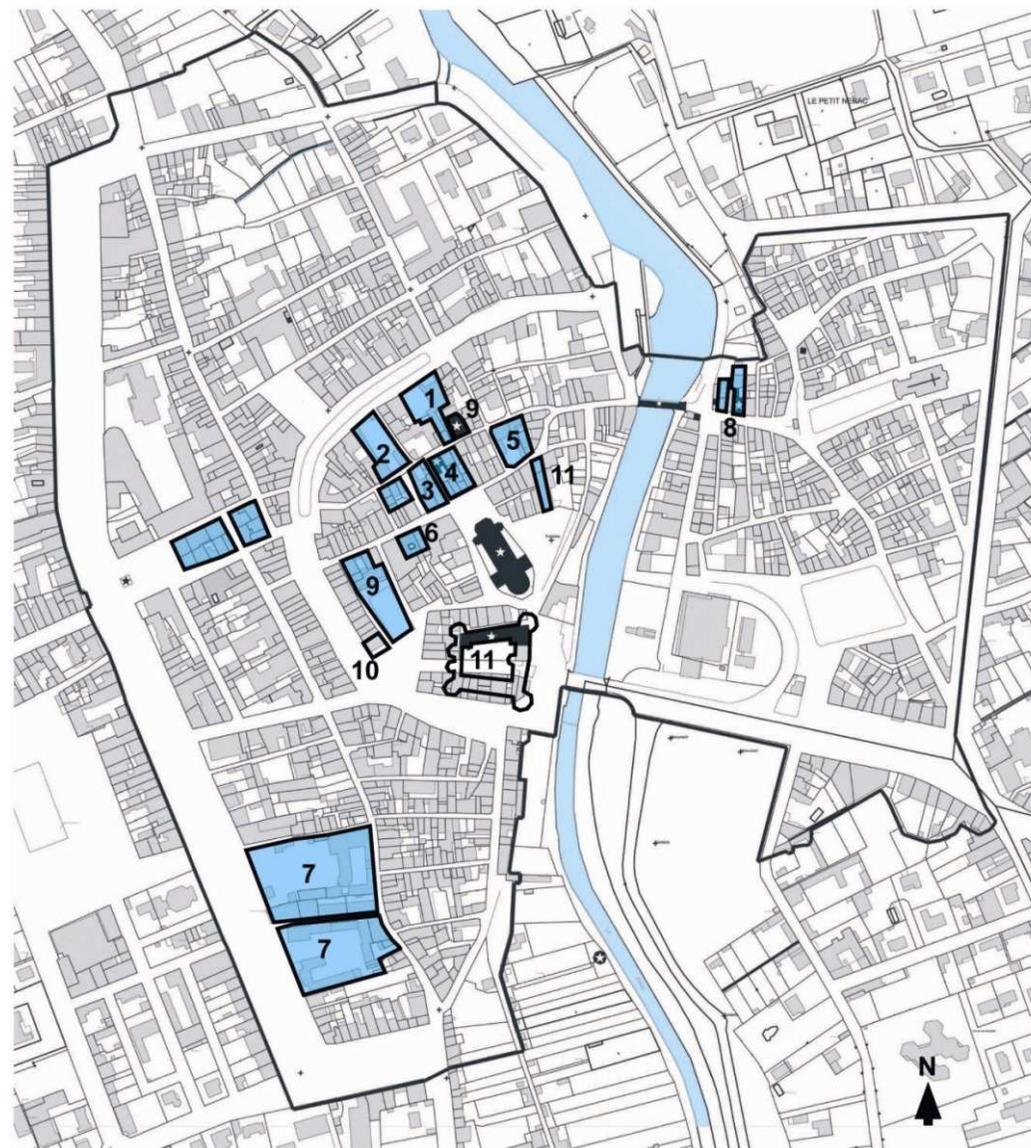
Emprises remarquables

Carte des emprises d'édifices des établissements religieux
16e et 18e s. Inventaire Général



- | | | |
|--------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 - Couvent des Clarisses | 6 - Prieuré Saint Nicolas (détruit) |  emprises des établissements religieux |
| 2 - Collège | 7 - Couvent des frères Mineurs | |
| 3 - Couvent des Capucins | 8 - Maison aux Dîmes de la Commanderie d'Argentens | |
| 4 - Maison des Dames de la Foi | 9 - Eglise paroissiale Saint germain (détruite) | |
| 5 - Temple (détruit) | | |

Carte des emprises d'édifices de pouvoir et hôtels
16e et 18e s. Inventaire Général



- | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|  Hôtels |  Edifices du pouvoir | |
| 1 - Hôtel des Présidents | 3 - Hôtel de Pédesclaux | 7 - Hôtel de Birac ou de Lard |
| 2 - Hôtel (sans nom dans l'inventaire) | 4 - Hôtel des Conférences | 8 - Hôtel dit Maison de Sully |
| | 5 - Hôtel de Brazalem | 9 - Hôtel de Ville |
| | 6 - Hôtel d'Aux | 10 - Ancien Présidial |
| | | 11 - Château des Albrets |

Les données fondant la connaissance architecturale

Le fichier immobilier – Visites intérieures , cours et parties communes

1169 parcelles dont 1104 bâtiments soit **94%** bâties dont :

22% bâtiments remarquables

+ **56%** bâtiments intéressants

= **78%** bâtiments qui qualifient le site

**des bâtiments remarquables :
importance du site
et des ambiances urbaines**



INTERPRETATION DU FICHER

DATATIONS et CARACTERE DOMINANT :

-14/15e siècle : 18.6%

-16/17e siècle : 3.6%

-17e siècle : 4.8%

-caractère 18e siècle : 15%

-caractère 19e siècle : 42.5%

-20e siècle : 15,5%

**42% des bâtiments sont
antérieurs au 18e siècle**

**42.5% des bâtiments sont
de caractère 19e siècle**

**15,5% des bâtiments sont de
caractère 20e siècle**



3- COUVERTURES :

- 1 038 couvertures identifiées sur 1104 soit 94%
dont :
 - 79% tuiles canal**
 - 12% tuiles romanes
 - 5.2% tuiles mécaniques plates
 - 3.8% autres

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

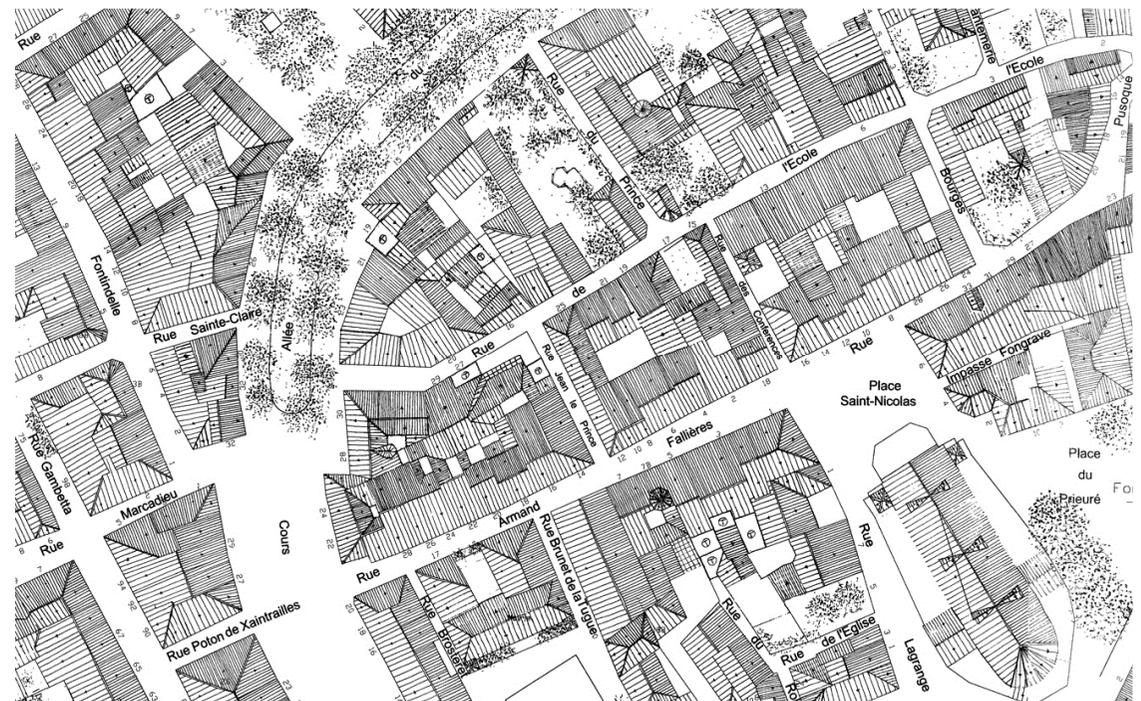
- Peu de tuiles pour l'époque industrielle
- Tendance à remplacer la tuile canal par de la tuile romane à emboîtement, de couleur uniforme et de facture industrielle



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%**



Plan de couvertures

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 (80%)

6- MATERIAU DE FACADE :

- 34% de façades en pierre de taille
- 11% de façades en pan de bois
- 55% de façades en maçonneries

7- TYPOLOGIE :

- **Maisons modestes: 65%**
- Immeubles : 16% (implantés sur les voies principales du Grand Nérac)
- Hôtels particuliers et demeures : 3%

8 - OCCUPATION DES RDC

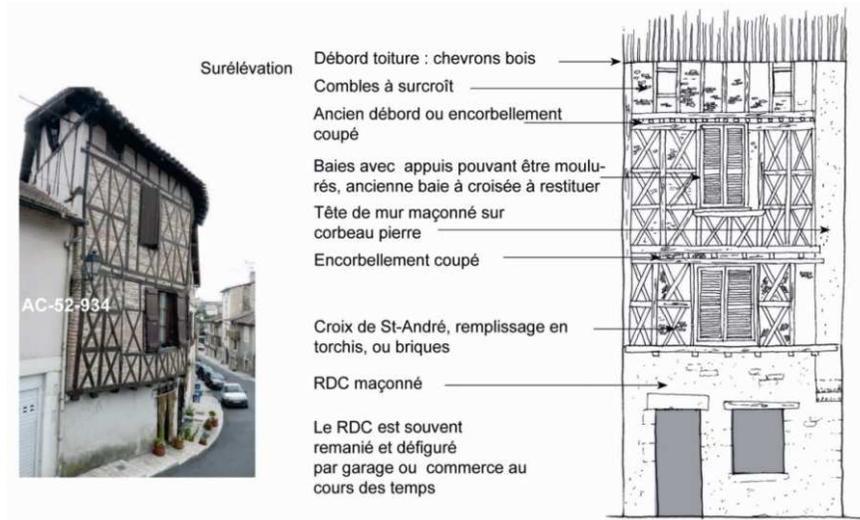
- **Logements : 78%**
- Garages ou remises : 8%
- Commerces : 14%

Présence de caves dans 26% des bâtiments

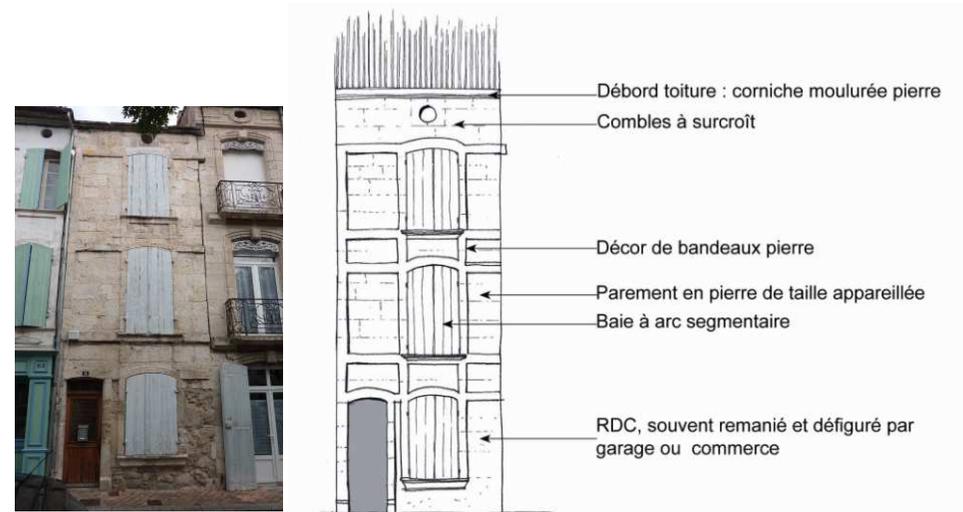


Typologie et analyse du bâti

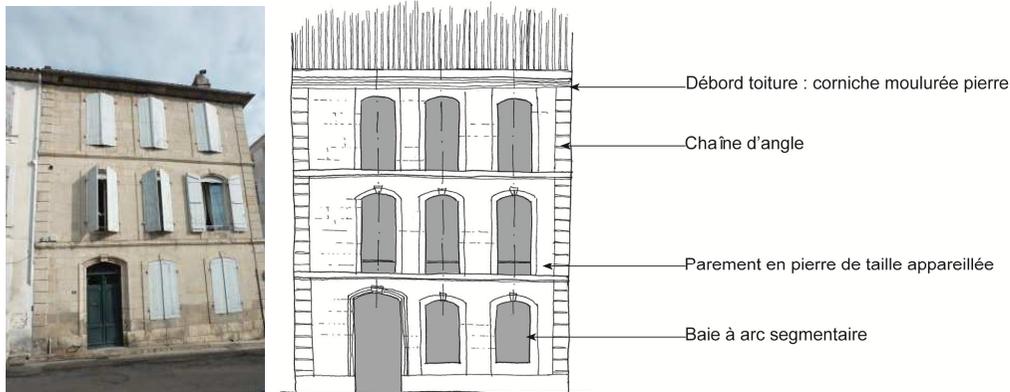
Demeures en pan de bois 16/17e s.



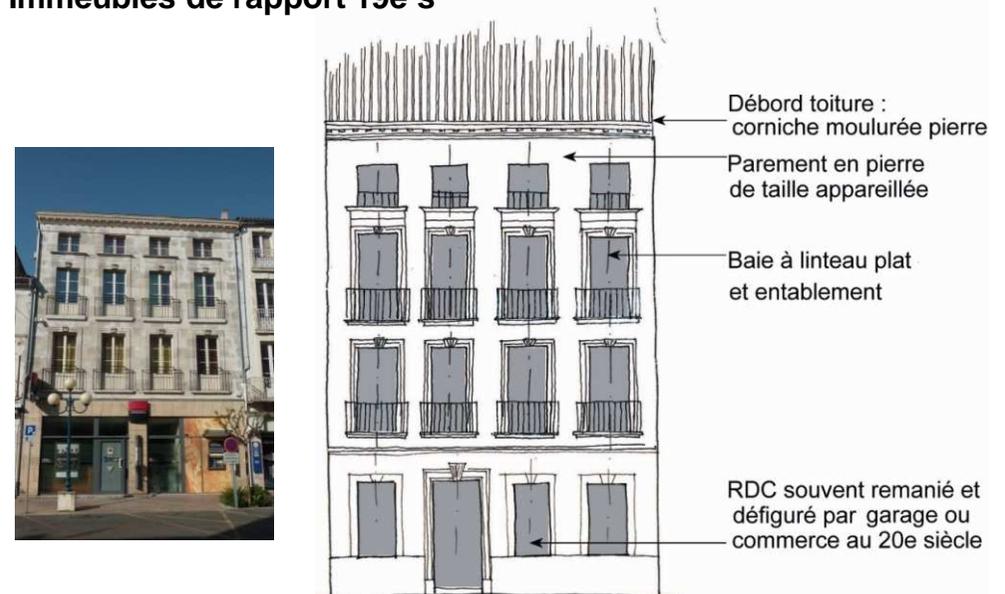
Demeures avec décor de bandeaux 17/18e s.



Demeures 18e s



Immeubles de rapport 19e s



Plan d'intérêt architectural

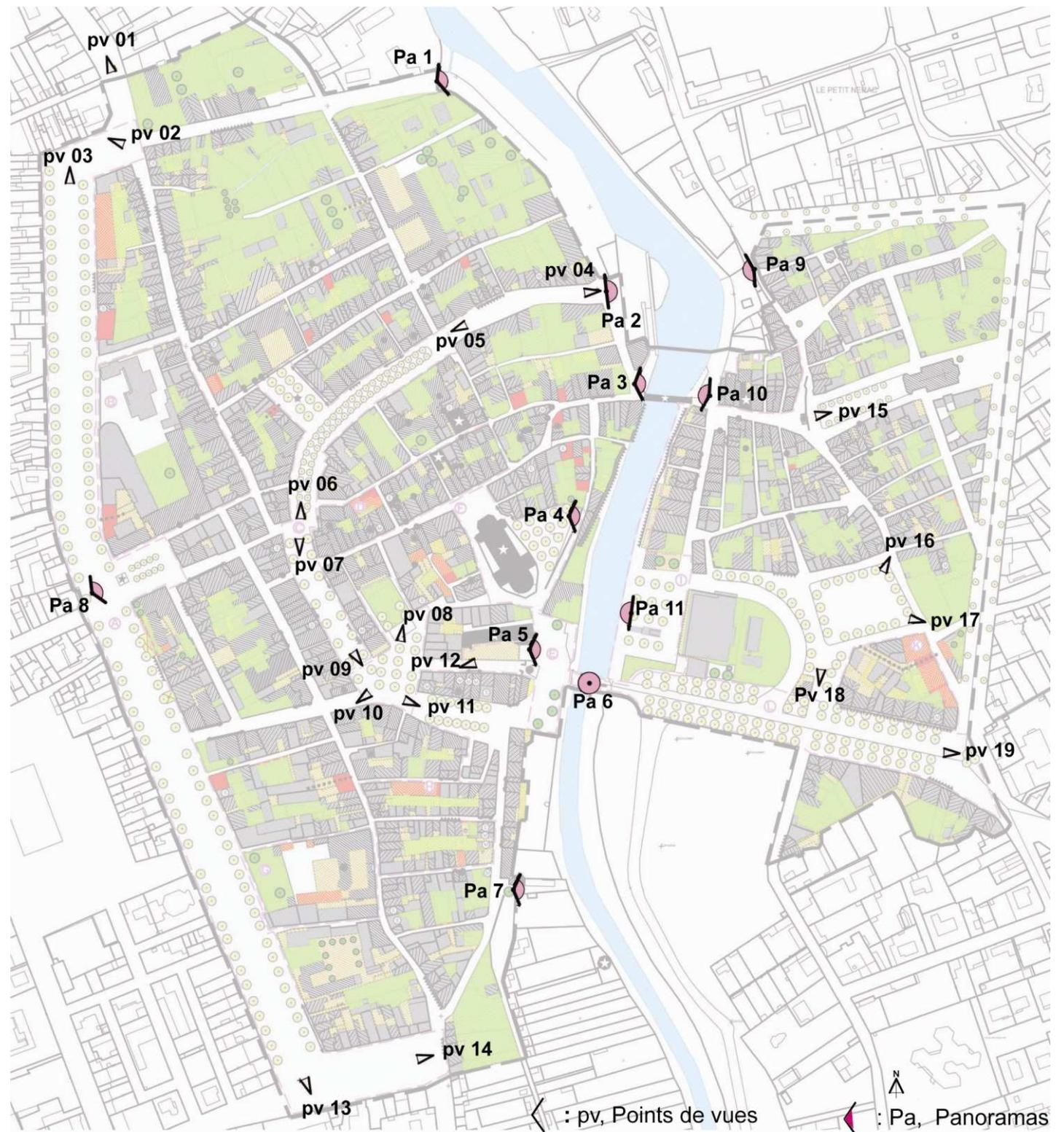
Ce plan qualifie les bâtiments et préfigure le plan de sauvegarde

-  Protégé au titre des MH
-  Immeubles exceptionnels
-  Immeubles remarquables
-  Immeubles intéressants
-  Immeubles non qualifiés



Paysages urbains

**Quartiers et
ambiances urbaines,
une ville dans la
campagne**



Une ville dans la campagne



Une ville traversée par la Baise



Le Grand Nérac vu depuis le Petit Nérac





Nérac Optique

LOTTO CADEAUX

bijouterie Perna

Vois Rôcher

HYGIÈNE CANINE

Le Grand Nérac



Entrée de ville



Le Petit Nérac



Le Petit Nérac



Le Petit Nérac



Le Petit Nérac



Place de la Liberté et des Droits de l'Homme



Les couleurs du paysage

Avec deux palettes distinguant le Grand du Petit Nérac



Nuancier du Petit Nérac

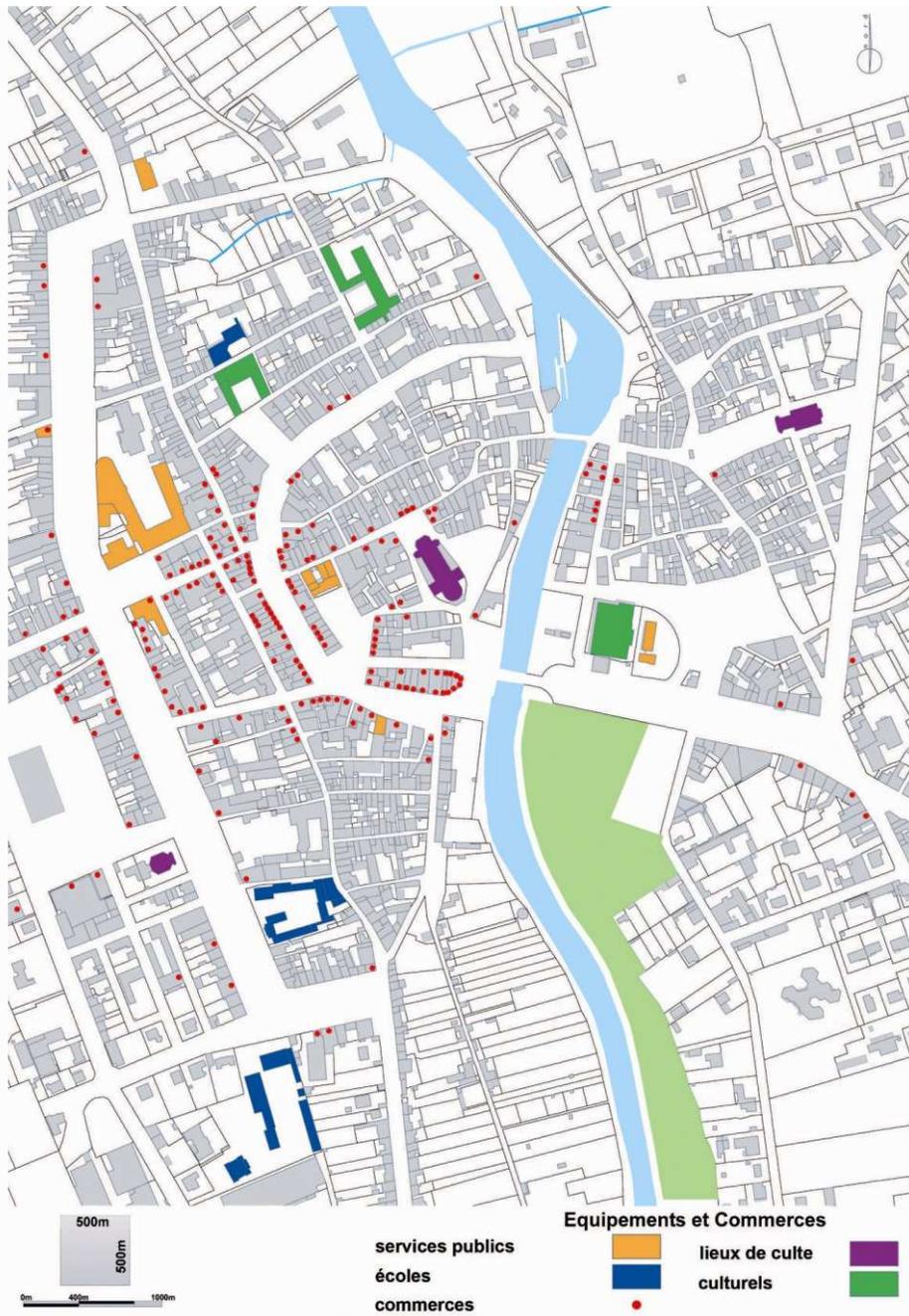
Nuancier du Grand Nérac

Couleurs des ouvrages secondaires



Les principaux problèmes du centre historique

Le maintien des niveaux de services et de commerces

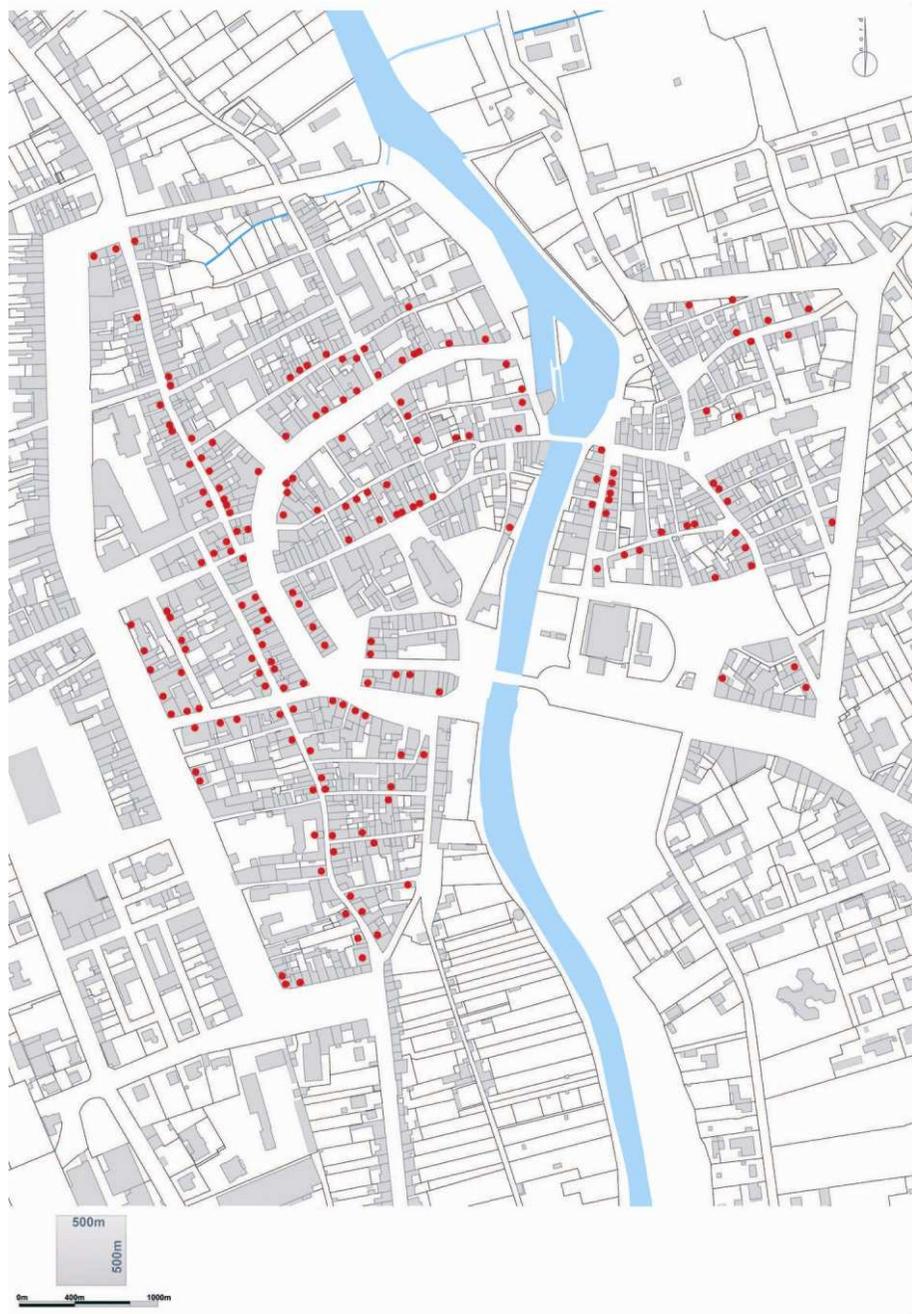


Equipements, commerces et services





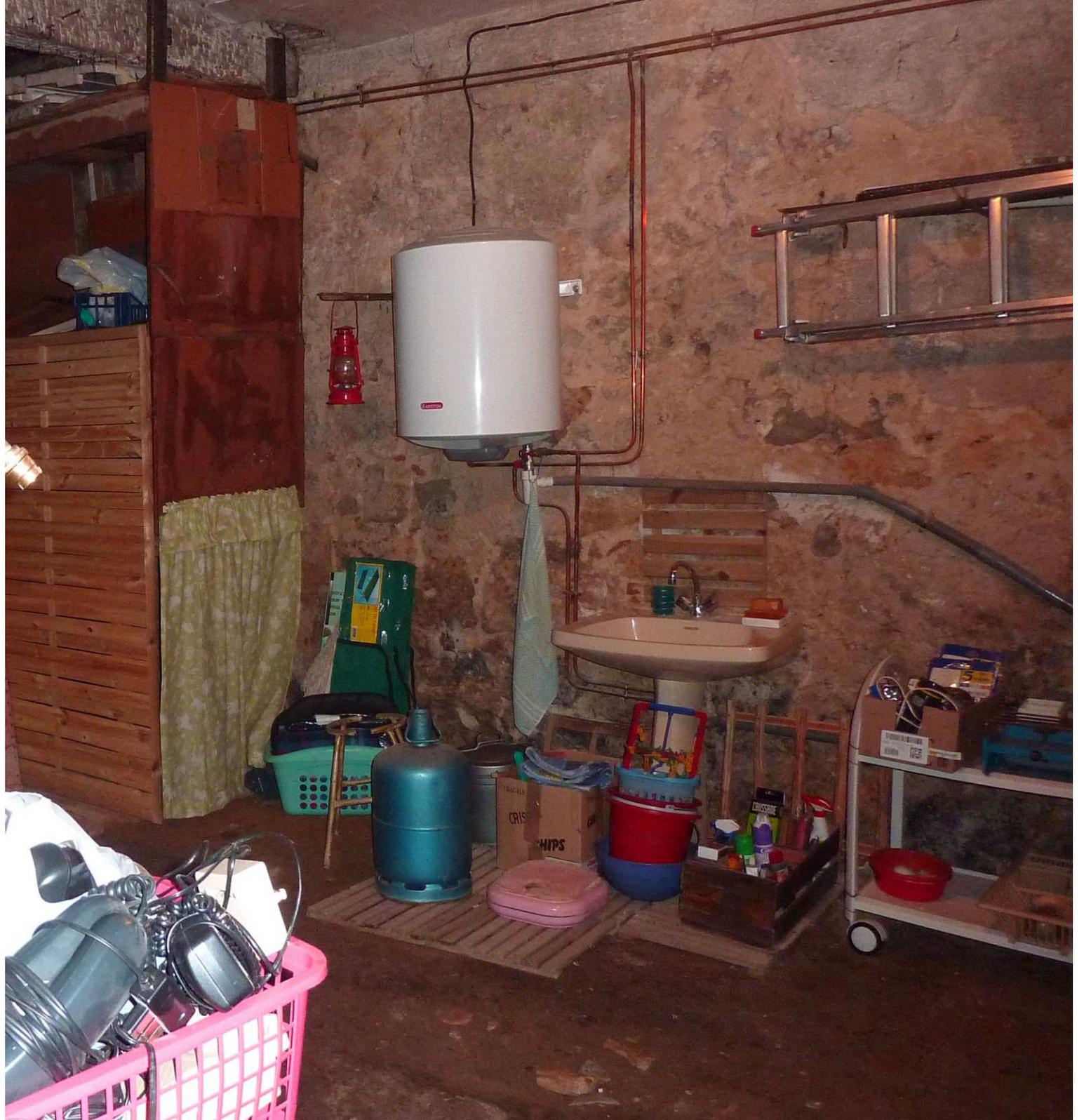
300 logements vacants soit 16% du parc



Immeubles ayant au moins un logement vacant en 2011

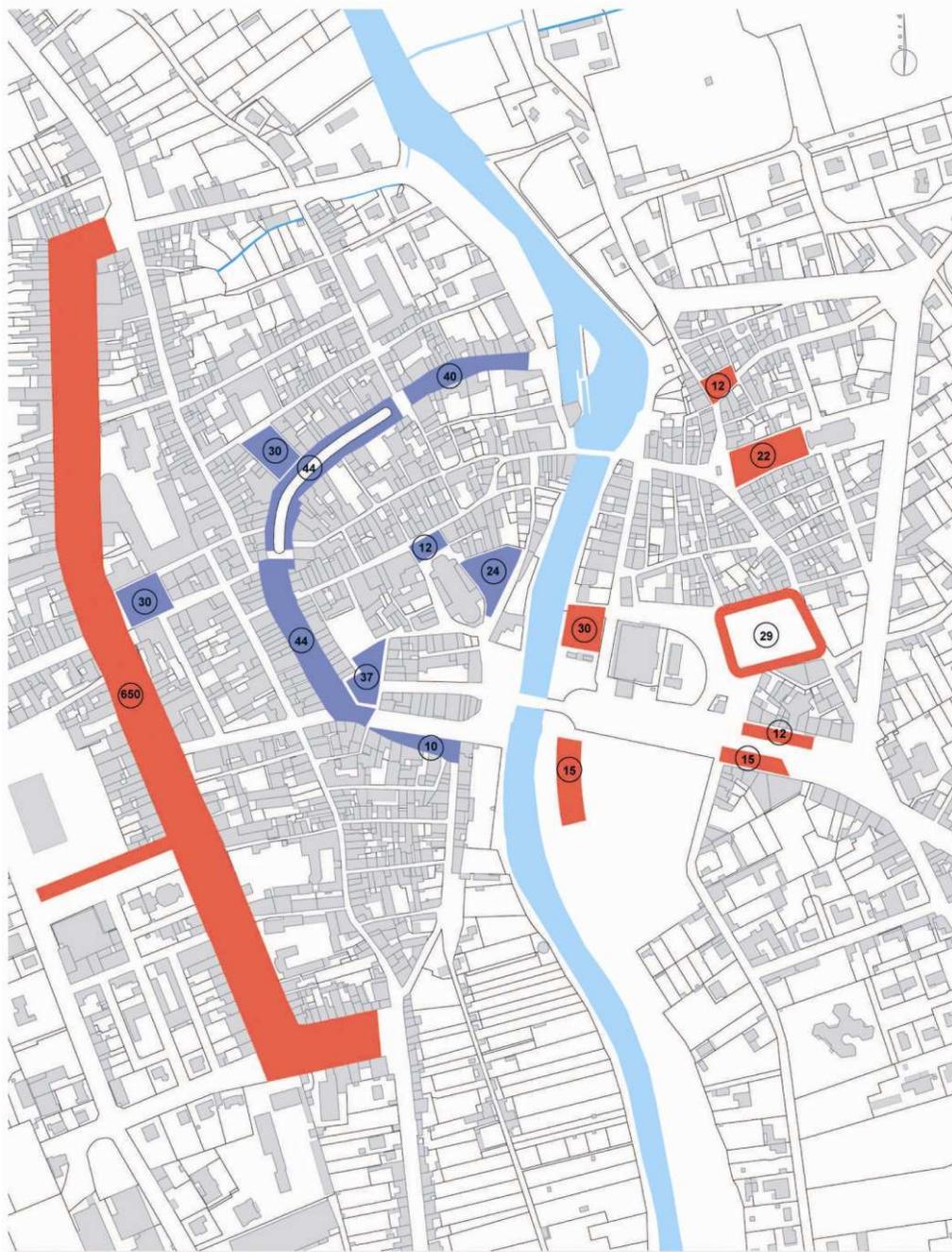


Insalubrité et indignité



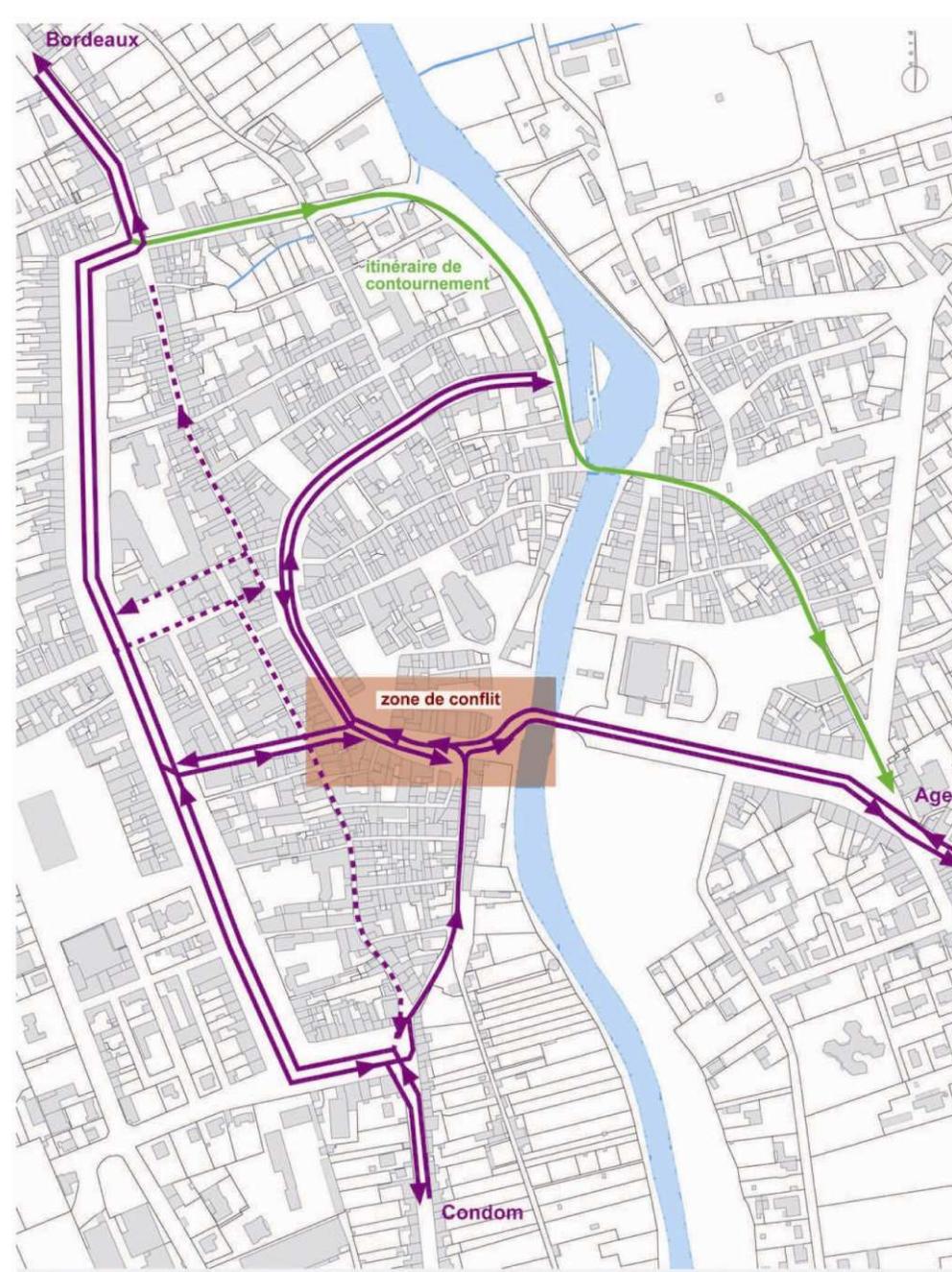
La circulation et le stationnement

Stationnement



Le stationnement, un problème perturbant une offre réduite dans le centre historique

Circulation



Circulation de transit : 6 000 à 7 000 véhicules/jour traversant le centre historique

Enjeux et objectifs du PSMV



Fonder le projet urbain sur la mise en valeur des divers patrimoines

Architectural

Révéler et réhabiliter la diversité du patrimoine architectural du plus prestigieux au plus modeste

Porter une attention privilégiée au site de la Baise

Urbain

Protéger et mettre en valeur les grandes composantes du paysage urbain : silhouette, nappe de couvertures, maîtrise des limites ville-campagne

Paysager

Affirmer la diversité de la configuration urbaine

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 fonctions résidentielles

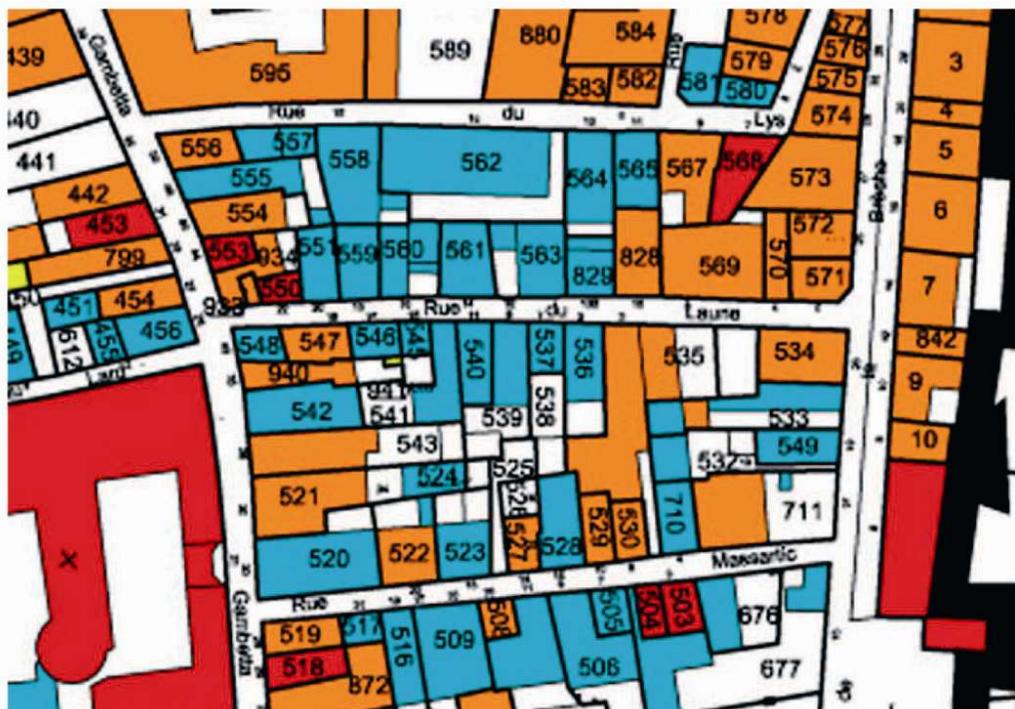
Renforcer l'image et l'agrément du centre ville :

appui à la réhabilitation, valorisation des commerces, promouvoir les marchés
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

Améliorer l'offre de logements



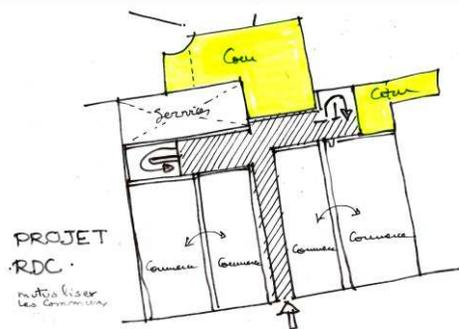
PSMV

PLAN D'INTERET ARCHITECTURAL

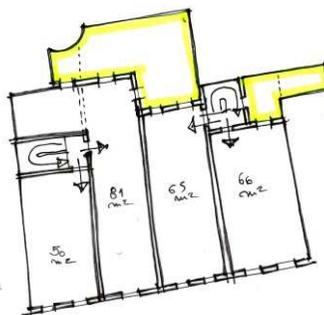
Intégrer l'amélioration du confort notamment thermique dans les opérations d'entretien et de réhabilitation

Adapter les techniques de travaux aux caractéristiques du bâti ancien

Dé-densifier les cœurs d'îlots



PROJET
-RDC-
notifier les communes



PROJET
-1e-
redistribution

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 des types d'opérations par la mise en place d'outils opérationnels

Favoriser la biodiversité et le développement de la nature dans la ville



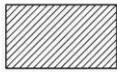
Favoriser les plantations en pleine terre dans les cœurs d'îlots pour lutter contre les îlots de chaleur

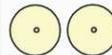
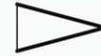
Protéger les parcelles végétalisées

Choisir des plantations adaptées à l'aménagement des espaces publics



LEGENDE 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
	Élévation 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

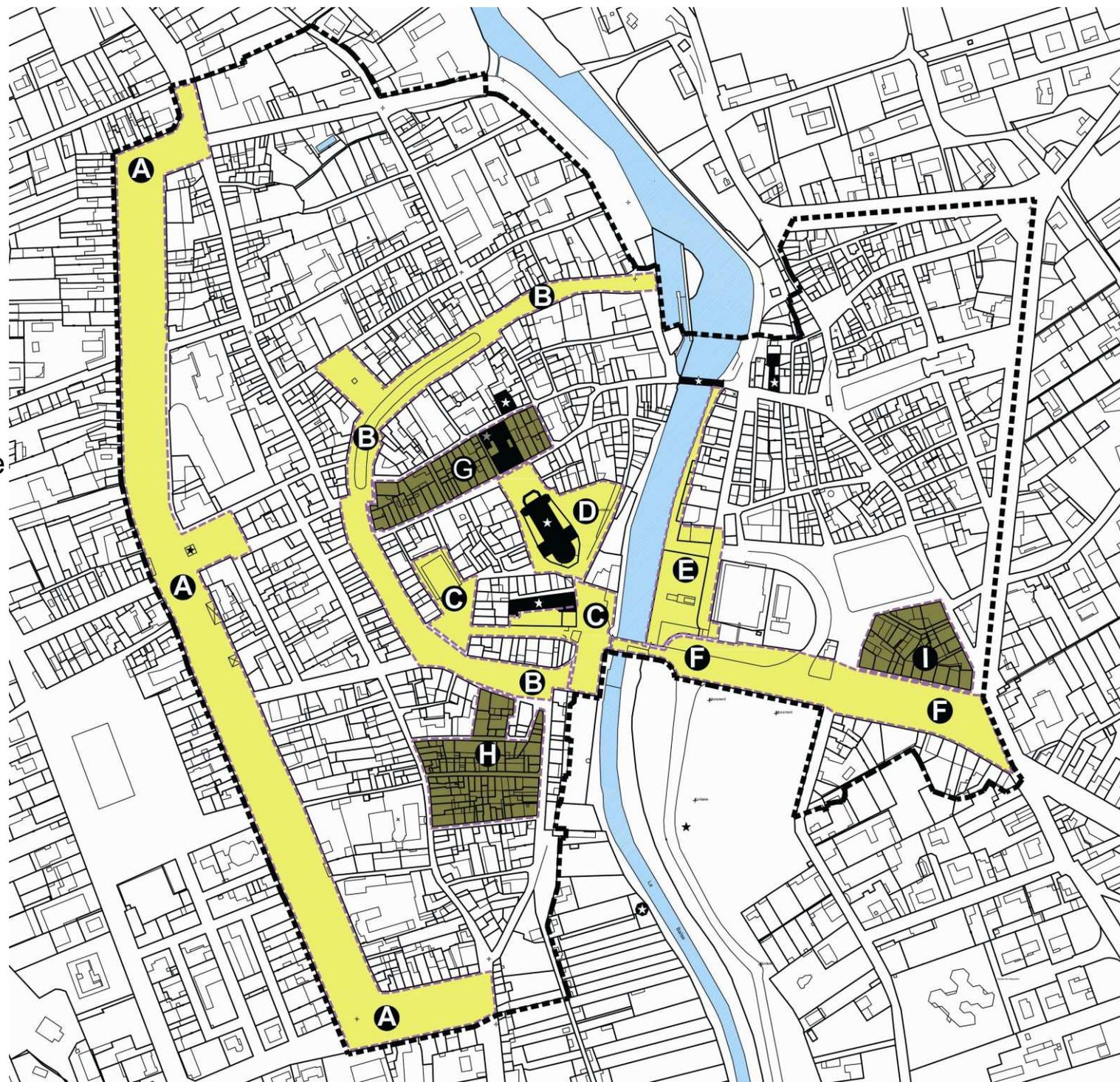
Orientations d'aménagement et de programmation

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 Lattre de Tassigny

Les opérations de recompositions urbaines localisées

- G** : Ilot Armand Fallières
- H** : Ilot des rues Massartic
- I** : Ilot rue Saint Germain



Le territoire couvert par le secteur sauvegardé est constitué par une seule zone USS.

- Les caractéristiques architecturales et urbanistiques du centre ancien le différencient clairement des faubourgs
- L'écriture claire des limites fondées sur l'ensemble constitué par les boulevards et les avenues respectent le caractère unitaire du centre historique
- La multiplicité des types architecturaux qui se retrouvent dans différentes parties du centre historique forment un »collage » d'architectures historiques
- Les questions urbaines identifiées 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.



Les objectifs du règlement du PSMV

- Reconquérir le centre ville
- Requalifier les espaces publics
- Redonner une valeur à l'habitat en centre ville et lutter contre l'insalubrité
- Affirmer et définir les règles de restauration qui permettent de renforcer le caractère propre de chaque quartier, (Petit et Grand Nérac)
- Révéler l'esprit des lieux
- Mettre en valeur le contexte paysager particulier (cours de la Baïse, Grand Nérac, Petit Nérac, l'image d'une ville dans la campagne...)
- Souligner le collage d'architecture historique



LES ANNEXES RÉGLEMENTAIRES

- Annexe 1 :

Liste des immeubles soumis à des prescriptions particulières

- Annexe 2 :

Liste des immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opération d'aménagement public ou privée

- Annexe 3:

Liste des ouvrages et éléments protégés au titre secteur sauvegardé

- Annexe 4 :

Plans et servitudes relatives à la conservation du patrimoine et des sites

- Annexe 5 :

Périmètres archéologiques

- Annexe 6:

Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

- Annexe 7 :

Annexe sanitaire (Plans des réseaux électricité, gaz, assainissement, eau)

- Annexe 8:

Liste des servitudes d'utilité publique



Prescriptions particulières : Modifier RDC , rythmes des travées à retrouver en RDC

Ouvrage remarquable : tour d'escalier polygonale



Élément particulier à restaurer et restituer Appuis et éléments sculptés 15/16eme s.



Démolition partielle : auvent



LES ANNEXES NON RÉGLEMENTAIRES

Annexe A : Plan de repérage des îlots, section et parcelles cadastrales, rue et n° d'immeuble

Annexe B : Fichier Immobilier

Annexe C : Plan de couvertures



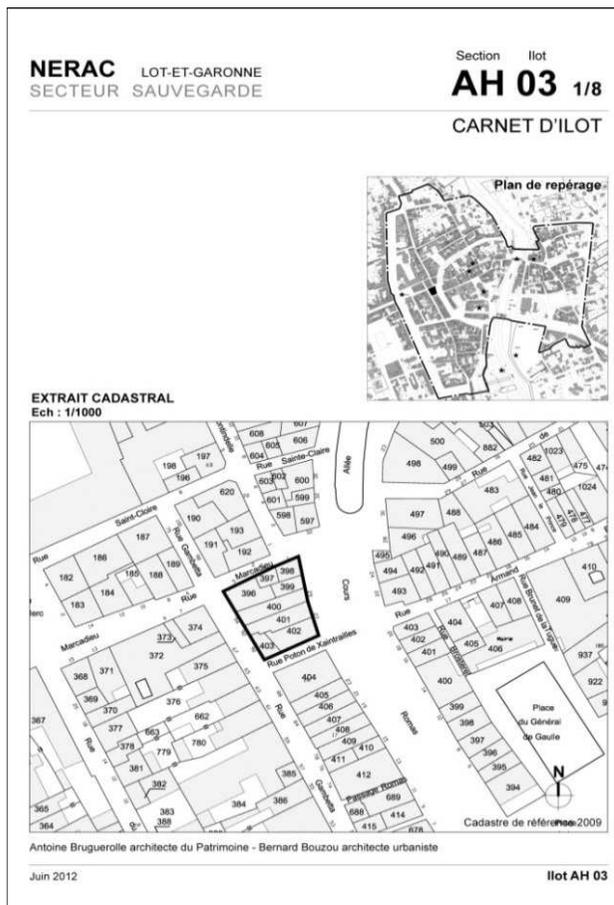
Plan de couvertures

Le fichier immobilier : organisation

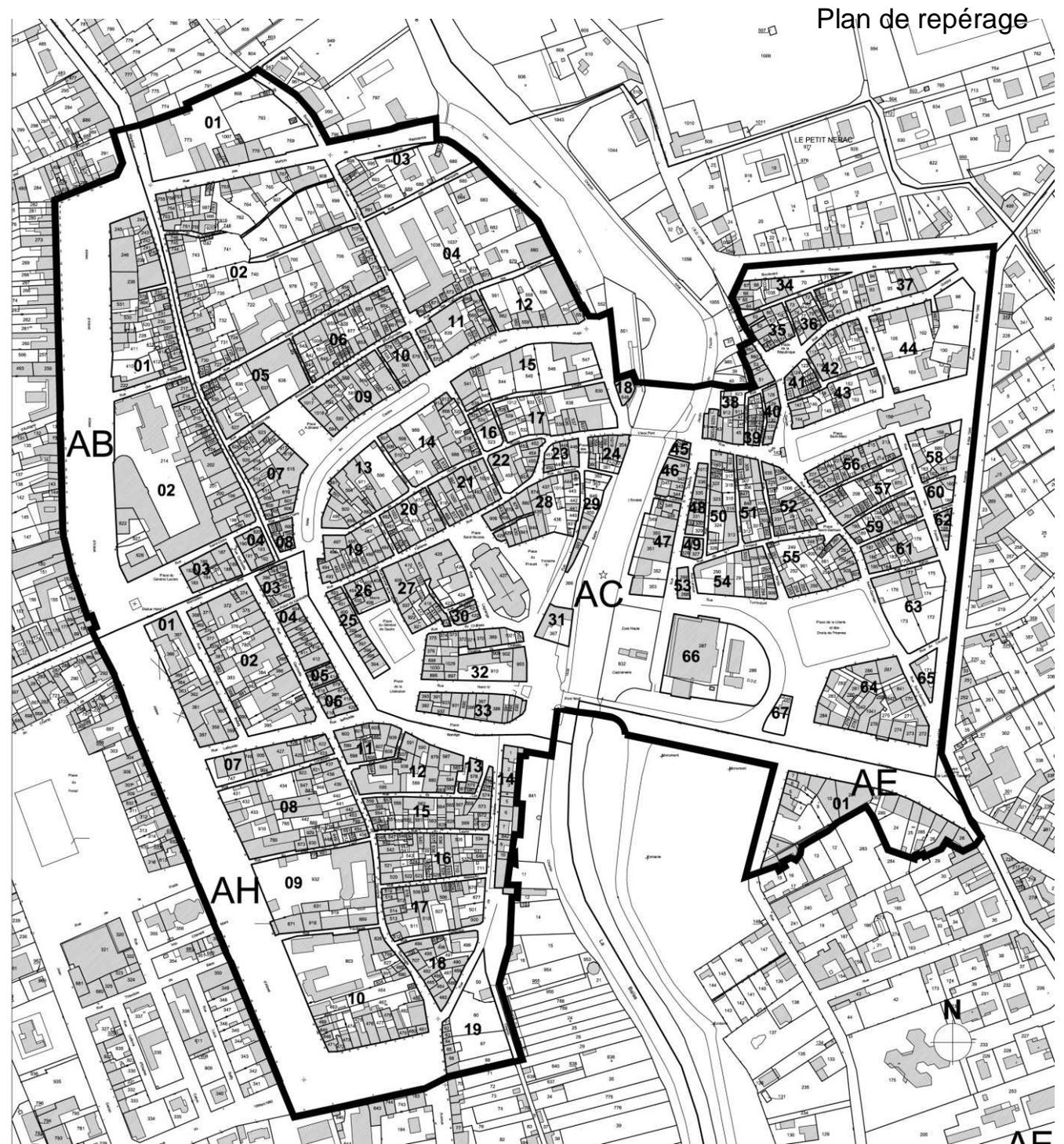
91 ilots avec 1169 parcelles
dont :

- 4 ilots dans le secteur AB
- 67 ilots dans le secteur AC
- 01 ilot dans le secteur AE
- 19 ilots dans le secteur AH

Un carnet par îlot et des fiches d'immeubles en accès informatique avec un classement alphanumérique, par référence cadastrale.

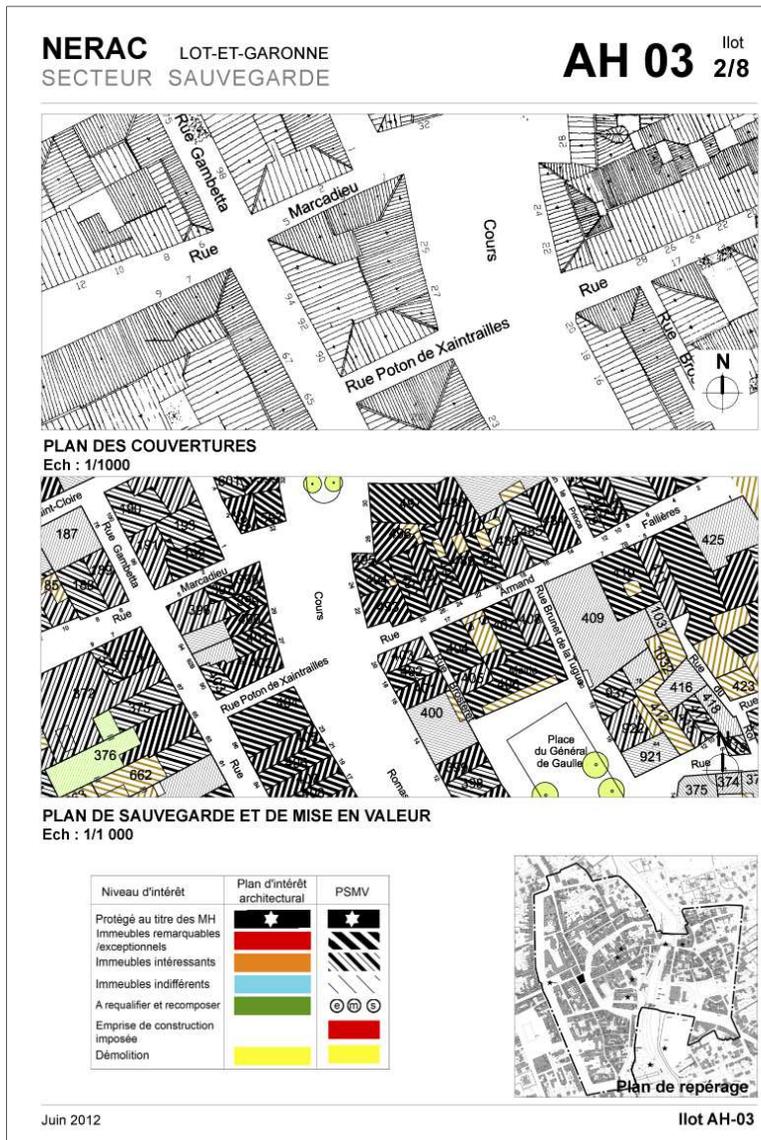


Situation de l'îlot

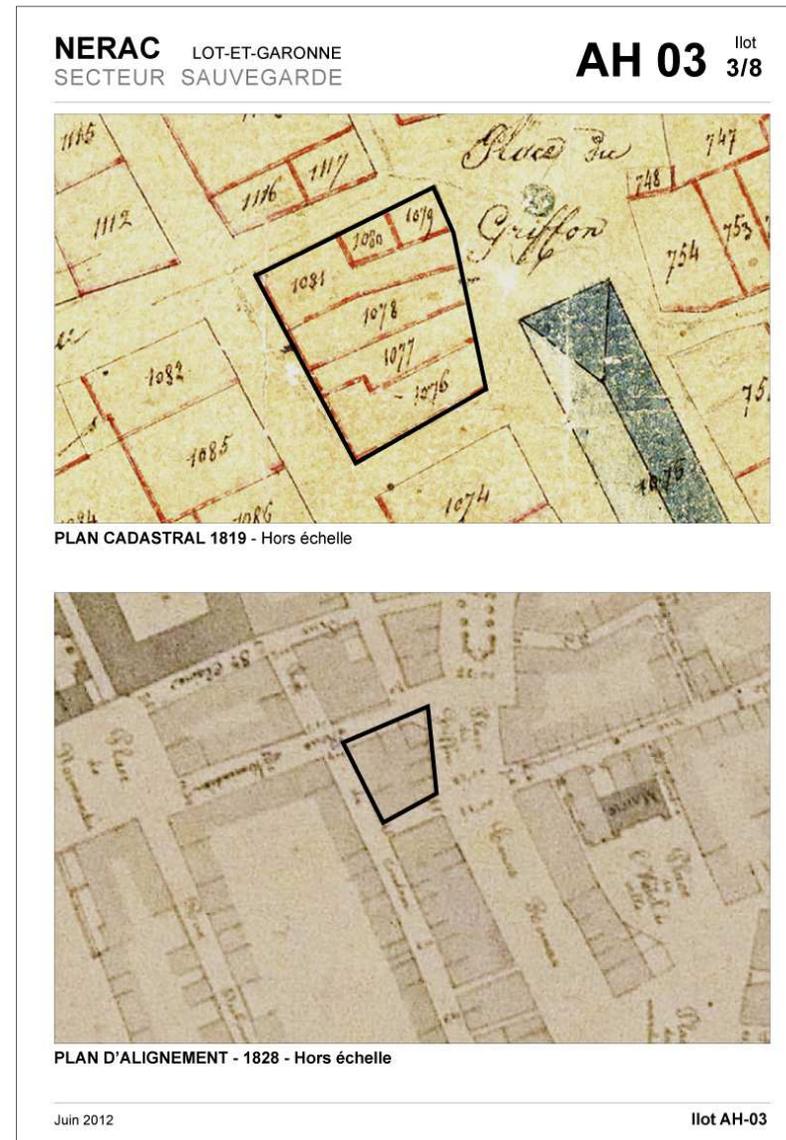


Présentation du carnet de l'ilot

Cartes



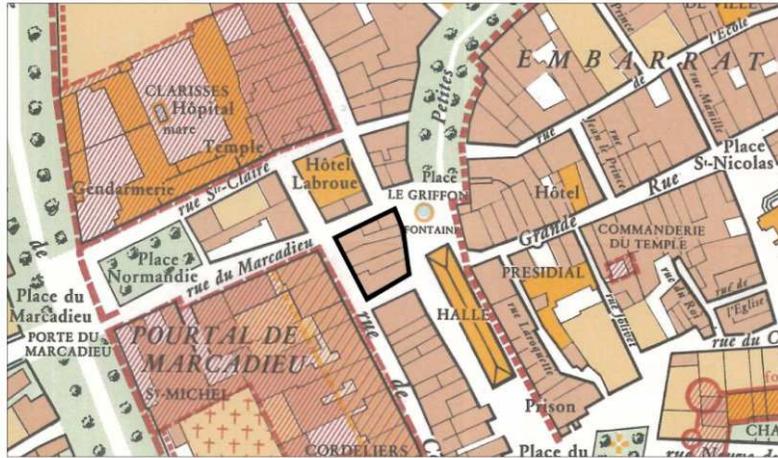
Cartes historiques



Présentation du carnet de l'ilot

Cartes

NERAC LOT-ET-GARONNE
SECTEUR SAUVEGARDE **AH 03** Ilot 4/8



Atlas historique des villes de France - 1985 - hors échelle



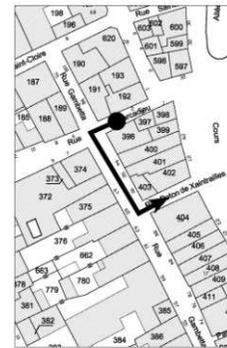
PLAN D'ANALYSE ARCHITECTURALE - Ech : 1/1000

Juin 2012

Ilot AH-03

Vues en déroulé de l'ilot depuis les voies

NERAC LOT-ET-GARONNE
SECTEUR SAUVEGARDE **AH 03** Ilot 5/8
VUES EN DEROULE DE L'ILOT 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

Présentation des parcelles - Fiche immeuble

La parcelle

Numéro de section
Numéro d'îlot
Numéro de parcelle

NERAC LOT-ET-GARONNE
SECTEUR SAUVEGARDE

AH 03 398 Bâti 1/3

PROTECTION PSMV : Remarquable **
SERVITUDE :

Cours Romas (A)
Rue Marcadieu (B)

MOTIF ET SYNTHESE DES ENJEUX :

Intérêt architectural Intérêt archéologique
 Intérêt urbain Intérêt historique
 Intérêt paysager Autres

COMMENTAIRES :

SOURCES :

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

Jun 2012 AH 03 398

Fiche analyse

NERAC Lot-et-Garonne 47
SECTEUR SAUVEGARDE

AH 03 398 Bâti 2/3

Cours Romas (A)
Rue Marcadieu (B)

PROTEGE PSMV : remarquable architectural **
INTERET : architectural
SERVITUDE :

DENOMINATION :
TYPOLOGIE :
ETAT DU BATI :

DATE : 19e 20e
VACANCE :

ENSEMBLE ARCHI DIVISE :
SEQUENCE URBAINE :
SOURCES :

CARACTERISTIQUES DU BATI
ORIENTATIONS DE MISE EN VALEUR
Bel immeuble 19e s. d'angle traité en arrondi, remanié au 20 e s.
RDC défiguré par commerce et R+1 défiguré par ouverture d'une grande baie
3 logements - velux en toiture

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX
RDC : commerce à retraiter
R+1 : restitution des 2 ouvertures disparues (suppression du grand linteau bois) : traitement en porte fenêtre et balcon pierre
Menuiseries PVC et volets roulants à supprimer
Retraitement de toutes les menuiseries en bois
Restauration du parement pierre

TOITURE	Descriptions	Intérêt	Prescriptions
couverture	tôle canal	*	à restaurer
souche	comiche pierre à modillons	**	à restaurer
débord toit	descente et gouttière zinc		
zinguerie			
terrasse			
éléments incompatibles	climatisation - fils - haut parleur		à intégrer
FACADES			
composition	A : 2 travées - R+3 - homogène - ordonnancée	**	
matériaux	pierres de taille		à restaurer
rdc A	sommerce		à recomposer
étages A	gde ouverture avec linteau bois, renfort acier - 20e s. - avec pilastre mouluré de chq côté		à modifier
rdc B	sommerce		à recomposer
étages B	homogène ordonnancée	**	à restaurer
rdc C			
étages C	pignon aveugle		à retraiter
autres façades			
arcades			
décor/sculp/mod	angle arrondi - bandeau mouluré en tête de plancher	*	à restaurer
portes portails	A : bois avec imposte et ferronneries	*	à restaurer
fenêtres	encadrement mouluré avec clef saillante à volute	**	à restaurer
balcons	19e s. sur appui pierre - R+1+2+3	*	à restaurer
volets	A : roulants PVC		incompatible
ferronneries	fonte 19e s	*	à restaurer
menuiseries/vitre	PVC		incompatible
commerces	grille - store - coffret pour enseigne		à retraiter
INTERIEURS			
couvrements			
caves			
escalier	rampe fonte 19e s., en vis, suspendu à jour	*	à restaurer
ESPACES LIBRES (cours et jardins)			
	B : grandes dalles de pierre en trottoir		à conserver.
VESTIGES			

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

date : Novembre 2011 AH 03 398

Annexe photographique

NERAC LOT-ET-GARONNE
SECTEUR SAUVEGARDE

AH 03 398 Bâti 3/3

PROTECTION PSMV : Remarquable **
SERVITUDE :

Cours Romas (A)
Rue Marcadieu (B)

Élévation cours Romas

Élévation rue Marcadieu

Parties communes et escalier en vis, suspendu à jour

Jun 2012 AH 03 398

Réalisation d'un fichier informatique, consultable en ligne, avec tri et analyse des données informatiques