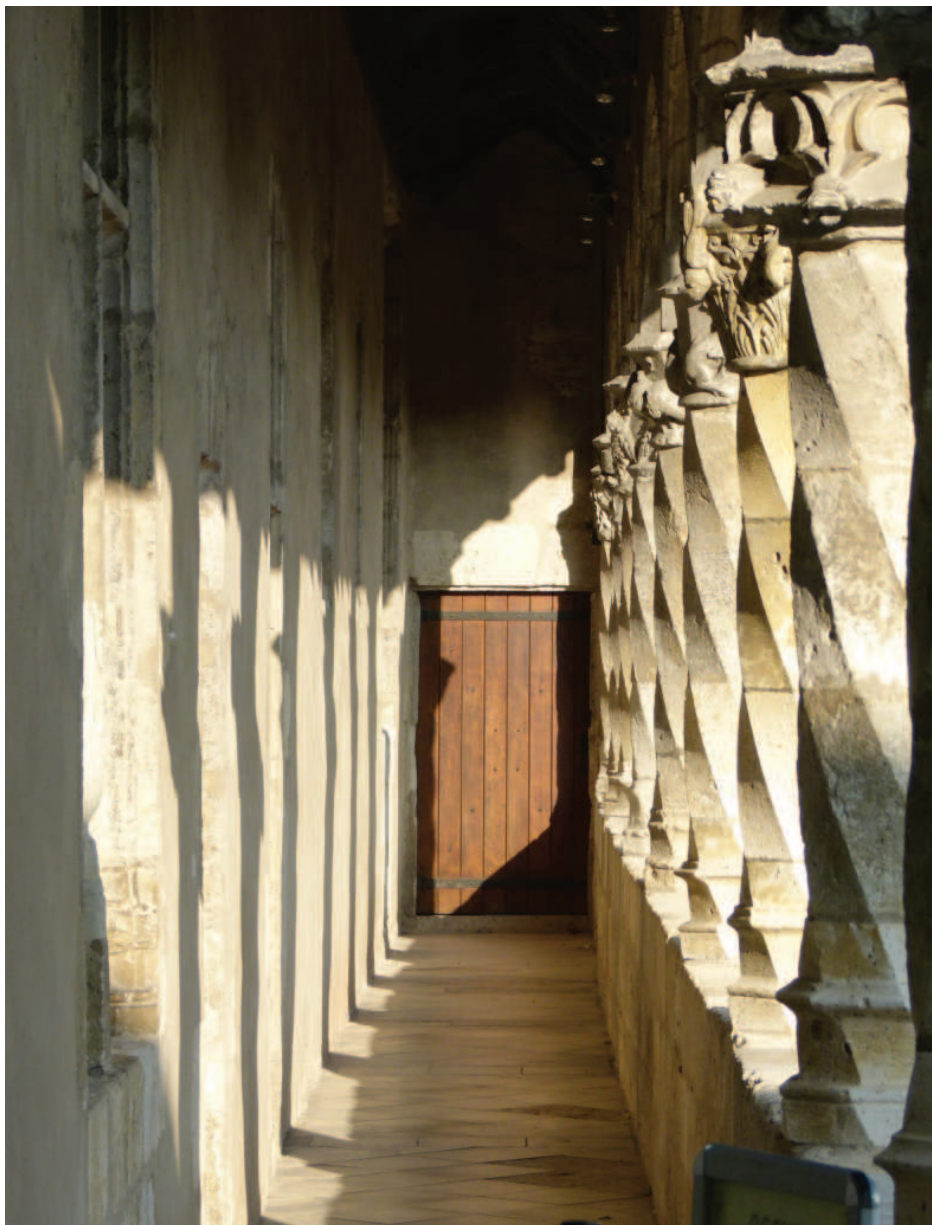


SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE NERAC
Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

OAP



**Orientations d'aménagement et de
programmation du plan de sauvegarde et
de mise en valeur**

Septembre 2014

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

INTRODUCTION :

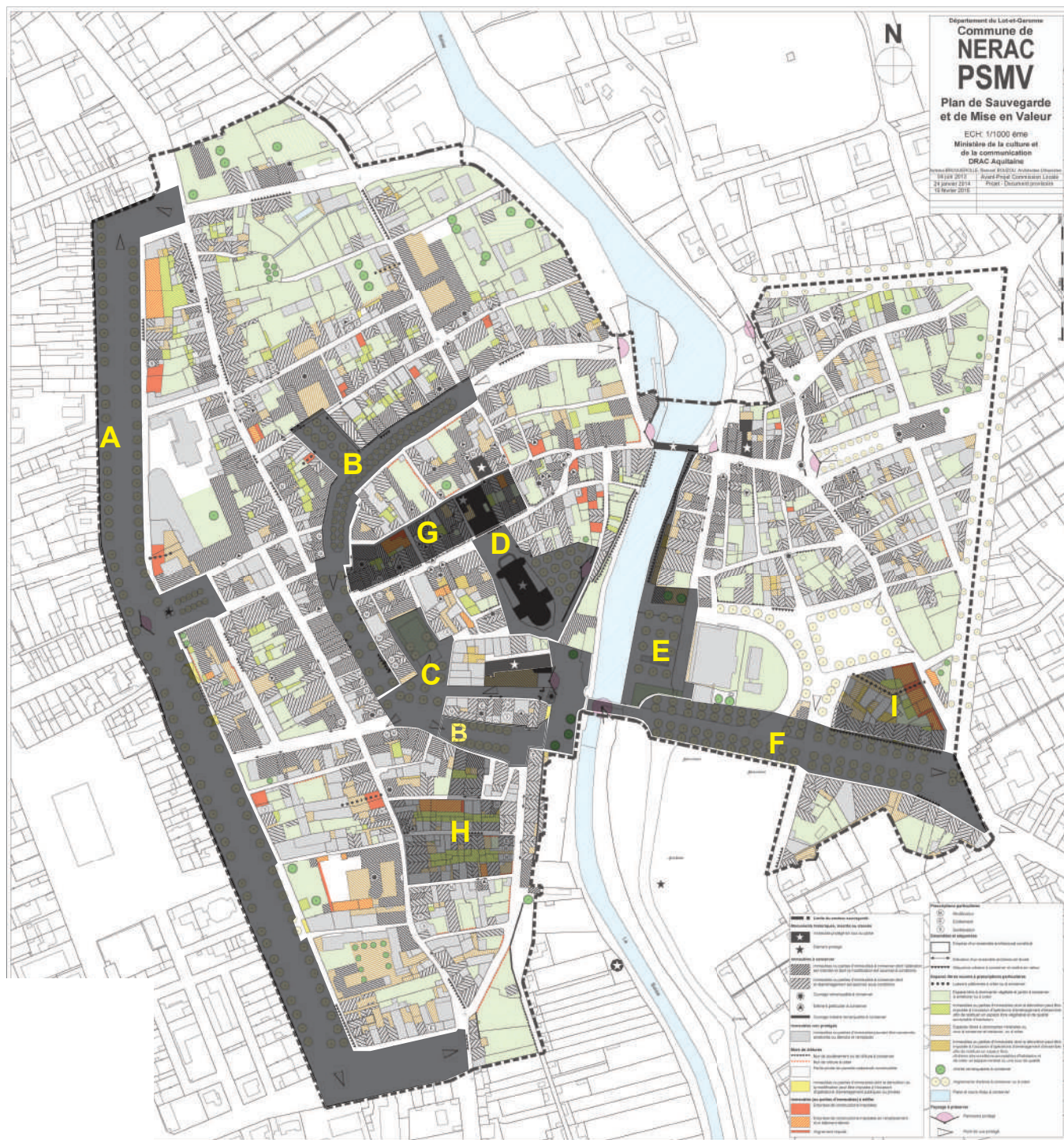
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les principes de mise en oeuvre de nombreux projets d'aménagements réglementés par le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Elles permettent de comprendre les règles du PSMV et la manière selon laquelle elles seront mises en oeuvre par les autorités chargées de les appliquer. Elles sont en cohérence avec les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU).

les orientations suivantes portent sur deux thèmes :

- La requalification des espaces publics altérés
- Les opérations de recompositions urbaines localisées

Ces orientations sont repérés sur le plan intitulé «orientations d'aménagement et de programmation »

Cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Plan de situation des OAP sur le PSMV

Cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Ce cahier d'orientation d'aménagement et de programmation permet de compléter le plan de sauvegarde et de mise en valeur et de préciser sur les secteurs à enjeux de requalification urbaine et architecturale, les principes de composition et de programmation. Ces principes doivent servir de guide à une mise en oeuvre opérationnelle du plan de sauvegarde.

Les orientations des aménagements et de programmation sont présentées dans deux chapitres :

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

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

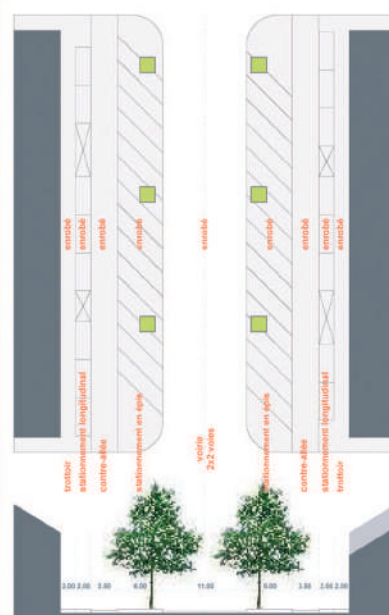
LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS ALTÉRÉS

A : ALLEES D'ALBRET

CARACTÈRE IDENTITAIRE

Ces allées furent conçues, à l'origine, sur le registre du tour de ville mettant en relation les liaisons vers Bordeaux et Condom et assurant le système d'accès au centre ville .

Leur aménagement fit l'objet de projets à la demande du marquis de Tourny, en 1748, souhaitant embellir la ville sur le thème de la promenade plantée. Dans ce parcours assurant la desserte de ville, la place du Général Leclerc, correspondant à l'ancienne porte du Mercadiou, constitue une articulation particulière avec le centre historique.



A : ALLEES D'ALBRET

Plan de Tourny, 1748



Les allées répondent, aujourd'hui, 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.

PROBLÈMES, ENJEUX ET ORIENTATIONS

Deux problèmes majeurs peuvent être identifiés :

- L'impact trop important des fonctions de circulation et de stationnement ont induit un traitement routier «pauvre» (enrobé bitumineux) au détriment de la grande composition urbaine d'origine
- La perte de l'identité d'origine liée, pour la partie Sud des allées, à l'affaiblissement de l'image recherchée par la mise en oeuvre de plantation d'arbres d'alignement. Cette situation renforce l'impact produit par l'aménagement des fonctionnalités automobiles.

Face à cette situation, plusieurs interventions peuvent être envisagées pour restaurer une image cohérente avec le tracé d'origine:

- recalibrer l'emprise circulée,
- organiser, par l'emploi de matériaux compatibles, un traitement des bas-côtés intégrant l'ensemble stationnement, contre-allée et parcours piétons qui permette de diminuer l'impact proprement réservé à la circulation,
- mettre en place un plan de plantation permettant de requalifier l'avenue.



A : ALLEES D'ALBRET



PLAN DE SITUATION SUR LE PSMV



PLAN D'INTERET ARCHITECTURAL

B : COURS ROMAS, ALLEES DU CENTRE, RUE MONDENARD

Héritage des enceintes successives

Les suppressions de la première enceinte au XVI^{ème} siècle, puis de la seconde au XVII^{ème} ont servi d'assise à la création des allées. Celle-ci se sont organisées suivant le système des cours et boulevards développé durant les XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles. Leur emprise et leur aménagement, comblement des fossés accompagné de plantations, en font des lieux d'agrément urbain privilégiés. Chacune d'elles constitue, par ailleurs, le support d'extensions successives de la ville.

Leur position actuelle dans la cité leur confère, aujourd'hui, des usages conservés pour partie dont l'image est souvent perturbée par les contraintes de circulation et de stationnement.

Ensemble Cours Romas - Allées du Centre – Cours Victor Hugo - Rue Mondenard

CARACTÈRE IDENTITAIRE

Au cœur du centre historique, cet enchaînement d'espaces constitue une respiration dans la ville par contraste avec le dimensionnement de la trame viaire. Il offre un parcours très particulier mettant en relation la rivière et le cœur actif de la ville.

Ce parcours est constitué, aujourd'hui, de trois séquences.

• Les Allées du Centre

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 résidentiels :

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

• 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 de Griffond 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} siècle a eu pour conséquence la création d'un espace de grande ampleur. Cette intervention s'est accompagnée de la construction-reconstruction d'immeubles de qualité et de grand gabarit (3 à 4 niveaux en moyenne) dont la quasi totalité des rez-de-chaussée est occupé par des commerces ou des services.

• 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.

B : COURS ROMAS, ALLEES DU CENTRE, RUE MONDENARD



B : COURS ROMAS, ALLEES DU CENTRE, RUE MONDENARD

- **Rue Mondenard**

Elle se situe sur l'emprise des anciennes douves du château . Son aménagement a été réalisé par le préfet Haussmann dans le cadre de la mise en oeuvre d'un nouvel itinéraire constitué des rues Lafayette, Mondenard, Pont Neuf et avenue du maréchal de Lattres de Tassigny.

L'ensemble constitué des allées du Centre et du cours Victor Hugo affirme le caractère résidentiel de ce secteur, par son éloignement des activités du centre ville et la typologie qui les bordent. La conjugaison de cet ensemble offre une vision large sur la ville, la rivière et la campagne n'existant pas sur les autres parcours.

PROBLÈMES, ENJEUX ET ORIENTATIONS

Le problème majeur résulte de la surdensité du stationnement .

Deux espaces sont particulièrement concernés : le cours Romas et les Petites Allées. Sur ce dernier site, la forte pression du stationnement a conduit à développer du stationnement illicite sur l'espace central destiné aux usages piétons. Cette situation contribue à dévaloriser la qualité de cet espace.

Par ailleurs le traitement très différencié de chacune des séquences contribue à perturber l'image de cet ensemble fondé sur un tracé unitaire. Afin d'affiner le système et de le compléter, il est proposé d'intégrer la rue Mondénard dans l'ensemble des cours délimitant le noyau urbain historique. Face à ce constat, indépendamment d'une meilleure régulation du stationnement ,deux types d'interventions peuvent être évoqués.

- La recherche d'aménité par le recalibrage des cours Romas et Victor Hugo susceptible de redimensionner espace circulé et espace piétons
- La mise en oeuvre d'un traitement général des sols, décliné sur la base de matériaux identiques en accord avec la qualité des espaces, voire de plantations d'alignement, constituant des thèmes unificateurs pour l'ensemble des séquences.

B : COURS ROMAS, ALLEES DU CENTRE, RUE MONDENARD



PLAN DE SITUATION SUR LE PSMV



PLAN D'INTERET ARCHITECTURAL

Carte postale - cours Romas



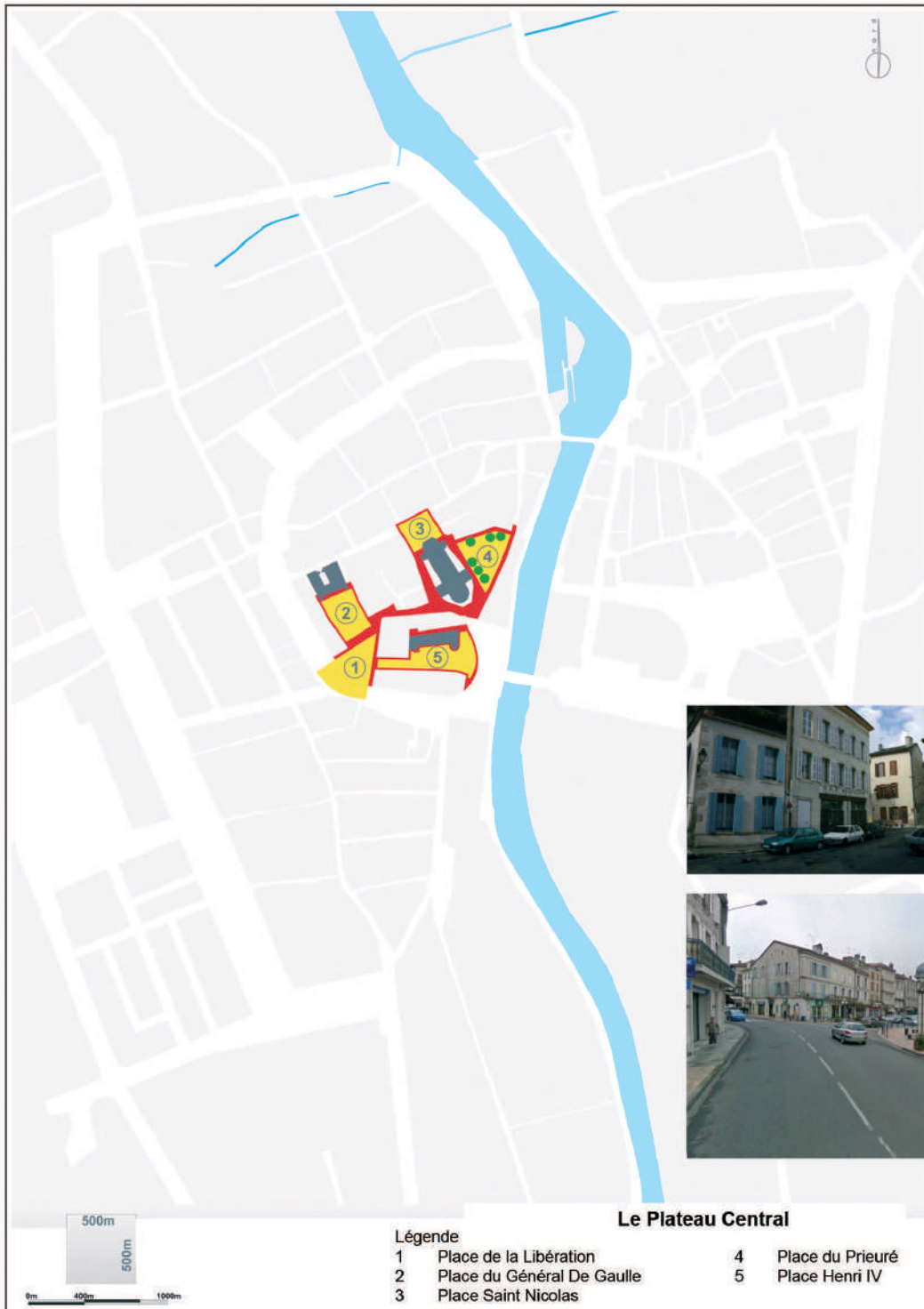
Carte postale - Allées du Centre



C : PLACES du GENERAL de GAULLE et de la LIBERATION, RUE HENRI IV



C : PLACES du GENERAL de GAULLE et de la LIBERATION, RUE HENRI IV



C : PLACES du GENERAL de GAULLE et de la LIBERATION, RUE HENRI IV

CARACTÈRE IDENTITAIRE

Place de la Libération

La place de la Libération est située sur l'emplacement de l'ancienne place du Marché qui se situait en interface du cours Romas et de l'entrée du Château.

Place du Général de Gaulle

Elle occupe l'emplacement de l'ancien jardin d'un hôtel du XVIIème siècle 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.

Rue Henri IV

Située dans l'axe du Pont Neuf, elle traverse l'ancienne cours du château dont ne subsiste que l'aile Nord dégagée des constructions parasites et réhabilitée de 1925 à 1935. Les autres ailes furent détruites 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 portiques 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 complètera de la réalisation d'un escalier monumental dû à Verdier qui permettra d'accéder au Château depuis le Pont Neuf.

(....)

C : PLACES du GENERAL de GAULLE et de la LIBERATION, RUE HENRI IV

PROBLÈMES, ENJEUX ET ORIENTATIONS

L'ensemble de ces espace souffrent d'un déficit identitaire résultant de la banalisation de leur traitement (sols en bitume pour l'essentiel) et de géométries floues dues à l'absence de limites claires . La mise en œuvre de leur requalification doit s'inscrire dans un système de recomposition permettant de redonner à chacun d'eux, dans un projet d'ensemble , un traitement différencié fondé à la fois sur leur histoire et le respect des fonctionnalités contemporaines.

Place du général de Gaulle

Sa composition doit être référencée par rapport au bâtiment au bâtiment de l'hôtel de ville (évocation du thème du jardin associé à l'origine à l'hôtel du XVIIIème)

Cela peut se traduire :

- par une végétalisation plus forte de l'espace
- par l'écriture des limites vis à vis de la place de la Libération (thème de la grille symbolique)

Place de la Libération

Son traitement doit inclure l'aboutissement du cours Romas et celui de la rue Lafayette afin réduire l'impact de la circulation de transit sur l'axe rues Lafayette et Mondenard

Plusieurs thèmes peuvent être retenus :

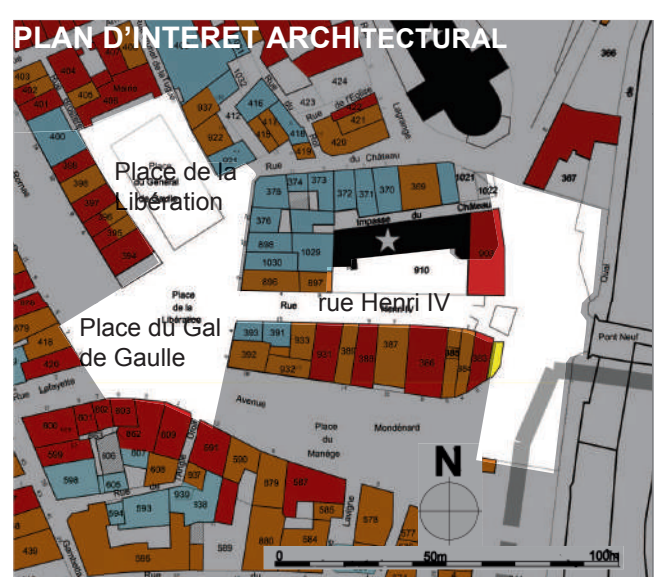
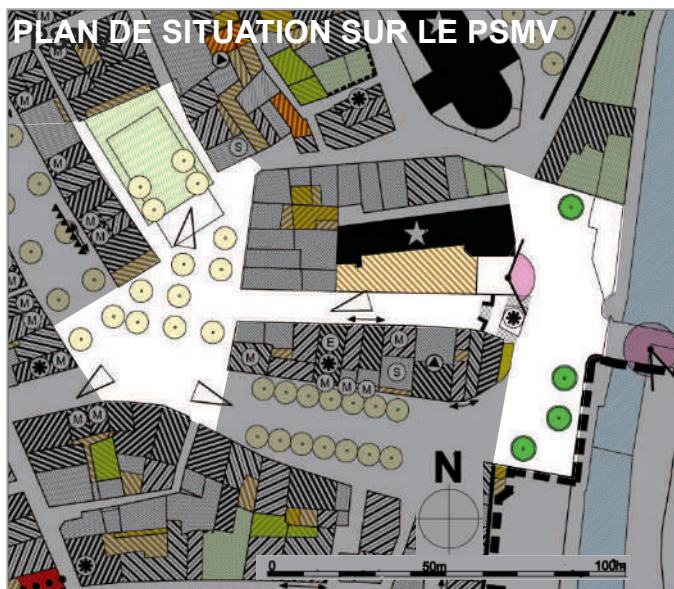
- l'évocation de la géométrie de l'ancienne place du marché associée à l'entrée du château
- un traitement de sol la rattachant au cours Romas
- la mise en place de plantations créant une volumétrie distinguant cet espace du linéaire du cours Romas et du creux du jardin de la mairie

Rue Henri IV

Cet espace constitue un des principaux maillon d'un parcours majeur du centre historique

Son aménagement doit prendre en compte :

- son rôle de lien entre deux parties de la ville et ses éléments les plus emblématiques
- l'exploitation des effets de panorama vers la Baïse et le Petit Nérac
- l'évocation de la traversée du Château et plus particulièrement de sa cours
- aménagement du pied de l'escalier monumental au droit de la tête de pont .



D : PARVIS ET ABORDS DE SAINT NICOLAS



D : PARVIS ET ABORDS DE SAINT NICOLAS**CARACTÈRE IDENTITAIRE****Place Saint Nicolas**

Elle est 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 coeur 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.

Place du Prieuré

Elle s'est établie sur l'emplacement de l'ancien prieuré bénédictin.

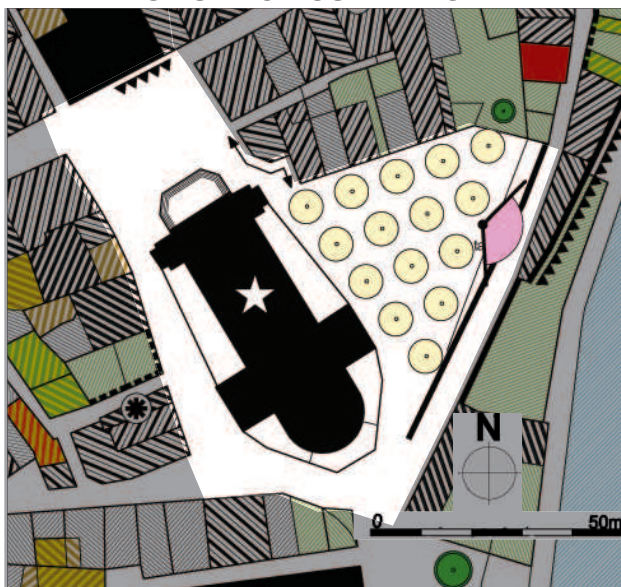
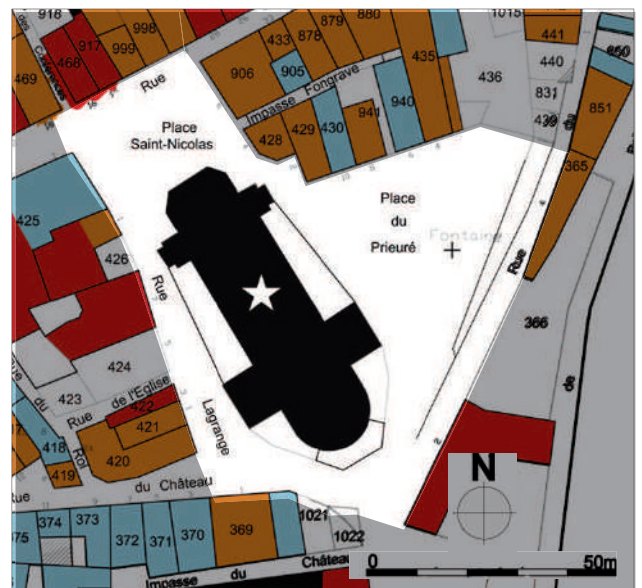
PROBLÈMES, ENJEUX ET ORIENTATIONS**-Place Saint Nicolas**

Les orientations proposées se développent autour de deux thèmes :

- traitement d'un parvis composé avec l'église Saint Nicolas et prenant en compte la rue Fallières
- aménagement du stationnement limité aux fonctions liées à l'église

-Place du Prieuré

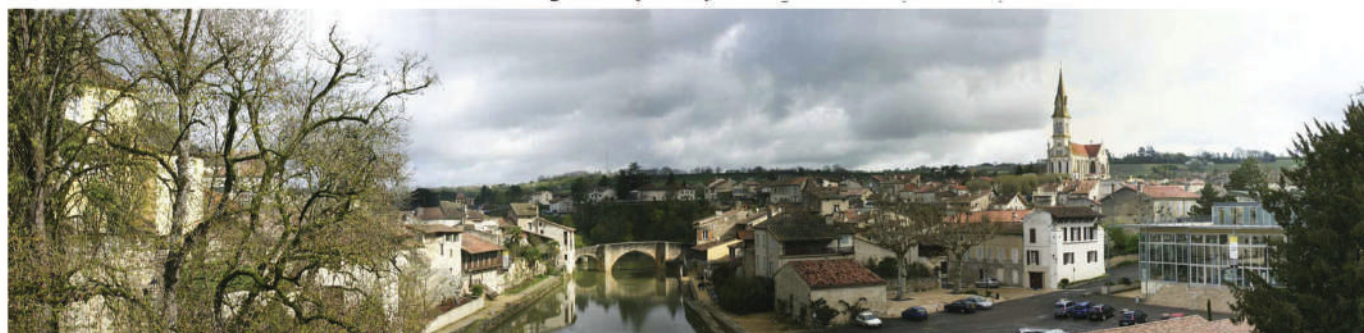
- Exploitation de l'effet de belvédère associé à la vue panoramique sur le Petit Nérac et la ligne des coteaux
- Valorisation du couvert végétal et exploitation du lieu dans un esprit d'espace de calme et détente
- Réorganisation du stationnement

PLAN DE SITUATION SUR LE PSMV**PLAN D'INTERET ARCHITECTURAL**

E : CALE HAUTE ET MEDIATHEQUE



E : CALE HAUTE ET MEDIATHEQUE



E : CALE HAUTE ET MEDIATHEQUE**CARACTÈRE IDENTITAIRE :**

La cale haute est située entre la médiathèque et la Baïse.

Cet espace correspond à un délaissé généré par la création de l'avenue de Lattre de Tassigny dans le parc de la Garenne.

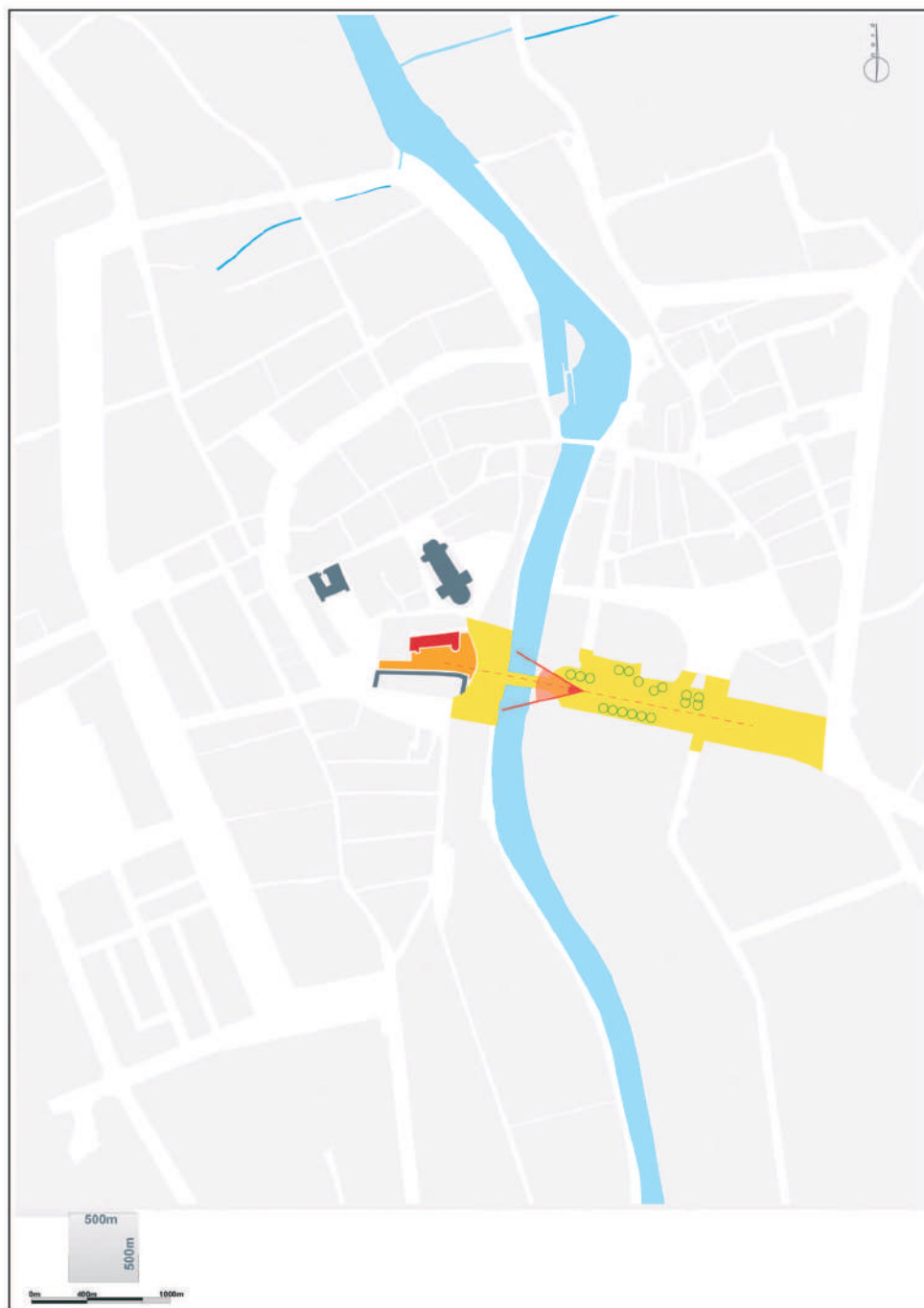
Au cours du 19ème siècle, il a fait l'objet de plusieurs projets d'aménagements liés à l'utilisation de la Baïse comme voie de transport de marchandise. Il constitue un espace majeur dans le panorama, vue depuis la terrasse du château, le vide actuel par sa vacuité altère la composition bâtie du quai en front de la Baïse.

PROBLÈMES. ENJEUX ET ORIENTATIONS :

La requalification de cet espace repose sur le principe de la composition d'un mail planté, régulier, avec des arbres de haute tige permettant d'équilibrer en volume la masse bâtie de la médiathèque, tout en préservant la valeur d'usage du lieu dévolu pour l'essentiel au stationnement.



F : AV du MARECHAL DE LATTRE DE TASSIGNY



F : AV du MARECHAL DE LATTRE DE TASSIGNY



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

F : AV du MARECHAL DE LATTRE DE TASSIGNY**CARACTÈRE IDENTITAIRE**

Cette avenue résulte d'interventions engagées au XIXème siècle par le sous-préfet Haussmann. Elle est due à la création de la route départementale Agen – Eauze.

Son tracé s'inscrit dans un ensemble d'aménagements modifiant la traversée de NERAC :

- le remplacement du vieux pont reliant le Château au Parc de la Garenne,
- le percement de nouvelles rues (Lafayette, Mondenard) reliant les Allées d'Albret au Pont Neuf.

Sa mise en oeuvre traversant le parc s'est accompagnée d'une modification des rapports ville Parc de la Garenne, tant pour le Petit Nérac qu'il jouxtait que pour le Château dont il constituait le vis-à-vis.

Cette percée, traitée à l'origine sur le registre de l'avenue urbaine - voie accompagnée d'une double rangée d'arbres de chaque côté - met en scène, dans un effet de perspective, le Château et le Grand Nérac. Cette mise en scène est, notamment, renforcée par l'escalier monumental assurant l'accès à la cour du Château.

PROBLÈMES ET ENJEUX

La circulation et le stationnement ont largement contribué à modifier le caractère du parcours situé entre l'avenue du 8 Mai 1945 et l'escalier du Château.

La section la plus proche du Pont Neuf représente une double ressource en terme de stationnement, tant par les équipements associés à l'avenue (médiathèque et Parc de la Garenne) que pour la fréquentation du centre ville .

Par ailleurs, l'impact de la circulation a largement modifié :

- le caractère de l'avenue en changeant les rapports et la qualité des espaces entre zone de circulation automobile et trottoirs ,
- la qualité et le confort des promenades piétons, notamment au pied de l'escalier monumental ne disposant d'aucun dégagement.

Afin de mettre en valeur ce parcours majeur, plusieurs thèmes d'intervention peuvent être envisagés.

- Une réflexion sur l'offre et l'organisation du stationnement
- Un recalibrage de l'ensemble de la voirie permettant une requalification prenant en compte :
 - l'amélioration du confort des parcours piétons,
 - la restauration du caractère de l'avenue sur la base d'un plan de plantations appropriées.
- Le traitement du pied de l'escalier afin de lui donner une assise par un traitement de sol, organisé sur une nouvelle géométrie, le mettant en scène, privilégiant les parcours piétons et hiérarchisant les différents circuits automobiles.

F : AV du MARECHAL DE LATTRE DE TASSIGNY



Solution de base



Variante

- Arbres à planter
- Arbres existants

G - ÎLOT ARMAND FALLIÈRES, RUE DE L'ÉCOLE

Îlot inscrit dans une trame médiévale, avec un parcellaire en lanière, correspondant à la fondation de la ville dans la première enceinte au milieu du 12^{ème} siècle.

La surdensification du bâti induit des conditions d'habitat difficile, du fait du manque de lumière et d'aération.

Les rez-de-chaussées entièrement occupés par les commerces et leurs annexes, amènent progressivement à la disparition des portes d'entrées et induit une vacance des logements aux étages.

L'objectif est de rétablir la fonction logement dans le centre historique par création d'espaces libres en cœur d'îlot et la réorganisation des distributions en mutualisant les circulations.



PLAN DE SITUATION SUR LE PSMV



PLAN D'INTERET ARCHITECTURAL

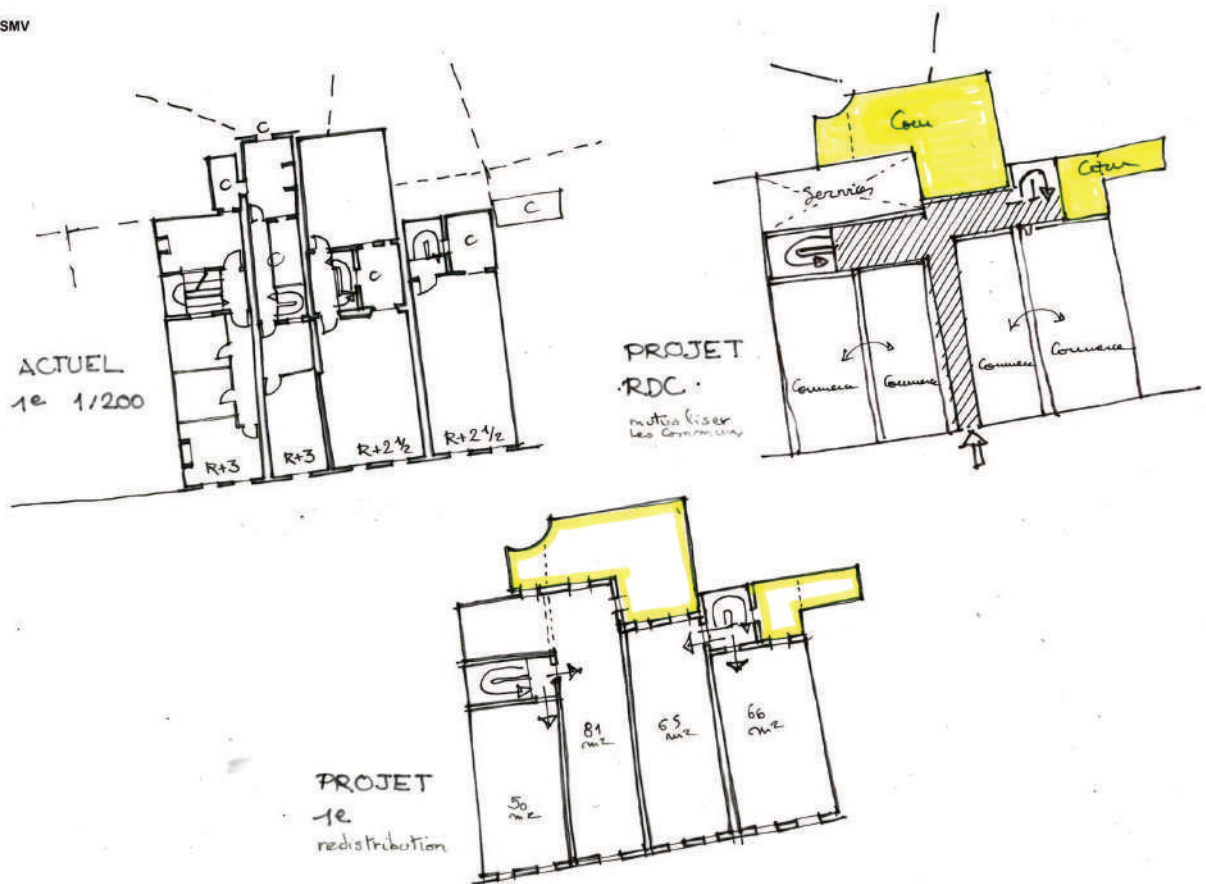
LES OPÉRATIONS DE RECOMPOSITIONS URBAINES LOCALISÉES

G : ILOT ARMAND FALLIERES, RUE DE L'ÉCOLE

Cet exemple illustre de manière ponctuelle la démarche de recomposition urbaine qu'il est possible de promouvoir à travers des opérations groupées de réhabilitation permettant de respecter l'identité architecturale de chaque édifice, tout en offrant de nouveaux types variés de logements répondant aux exigences actuelles de confort d'habitabilité.

La création de cours intérieures et la réorganisation de la desserte des logements permet de mettre en valeur les cages d'escalier les plus intéressantes.

PROPOSITION PSMV



LES GRANDS ENJEUX URBAINS DU PSMV - ILOT AC-19
Grand Nérac _ Ilot surdensifié



Plan de situation

H - ÎLOTS DE RUES MASSARTIC, DU LAURIER ET DU LYS

Dans ce secteur, trois îlots ont été identifiés qui présentent un enjeu urbain et opérationnel particulièrement pertinent, en terme de renouvellement d'une offre de logements diversifiés dans le centre historique.

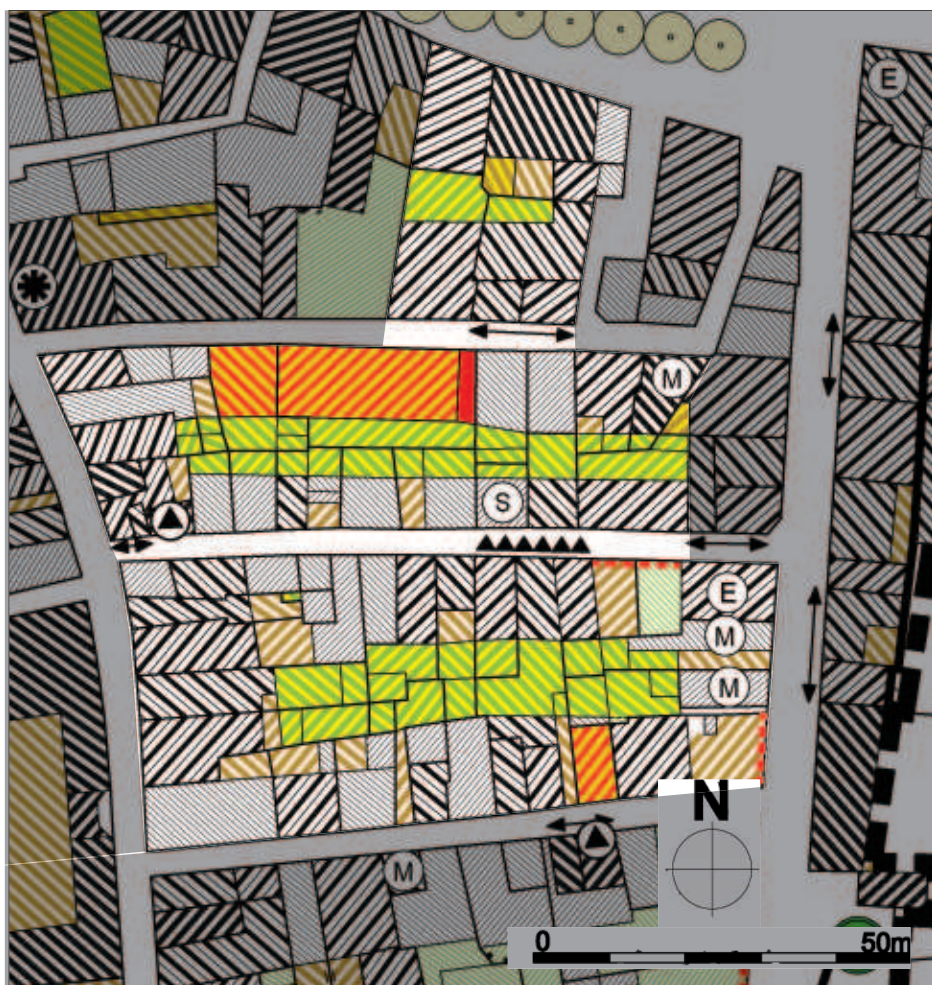
Ce tissu à dominante de maisons de ville s'est densifié dans le temps avec la construction des bâtiments adventices dans les espaces interstitiels et cœur d'îlot, l'objectif est de rétablir la fonction du logement en centre ville par la création d'espaces libres d'agrément privatisés, végétalisés en cœur d'îlot. Cette densification a induit des conditions d'habitat difficile du fait du manque de lumière et d'aération.

Une démarche de requalification urbaine et architecturale est à promouvoir à travers des opérations ponctuelles ou groupées des réhabilitations permettant, tout en respectant le caractère architectural des bâtiments intéressants restaurés, de proposer des restructuration ponctuelles et un aménagement paysager des cœur d'îlot afin de lutter contre la formation « d'îlots de chaleur ».

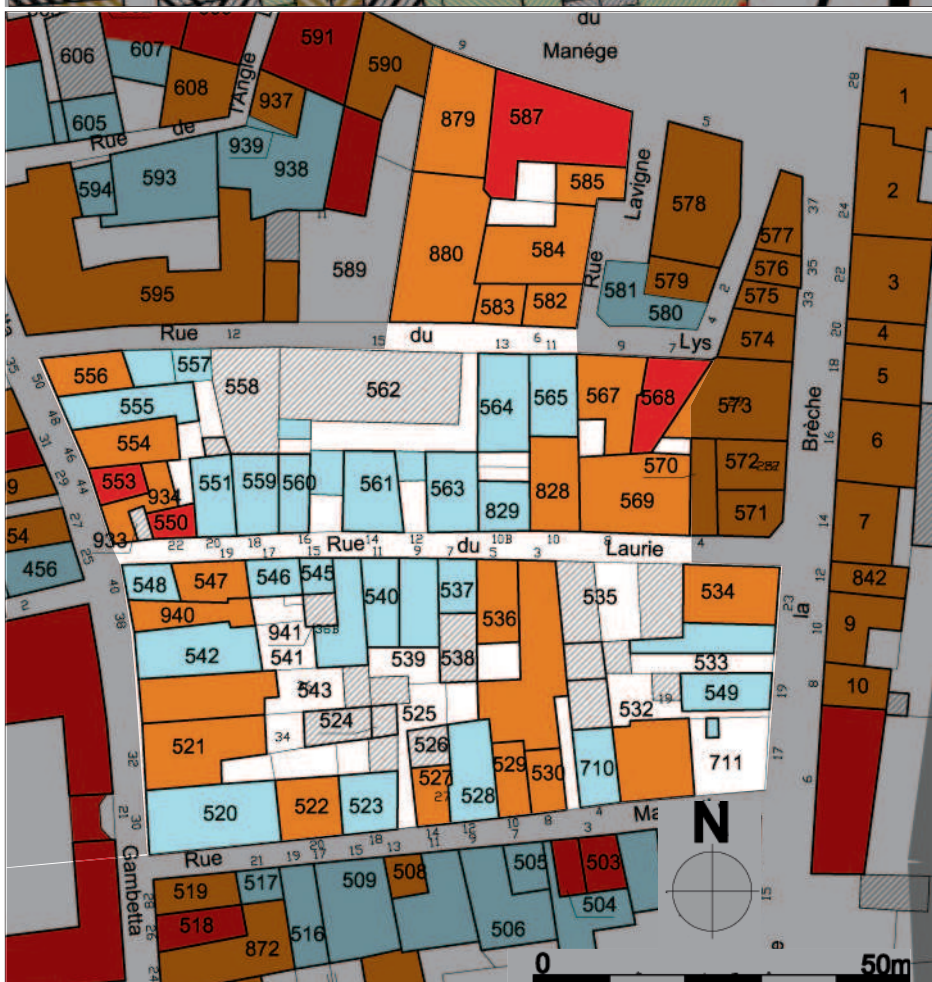
Renouvellement urbain : (démolition et reconstruction) car faible intérêt architectural, état sanitaire médiocre, abandon de l'usage



H : ILOT DES RUES MASSARTIC, DU LAURIER ET DU LYS



PLAN DE SITUATION SUR LE PSMV



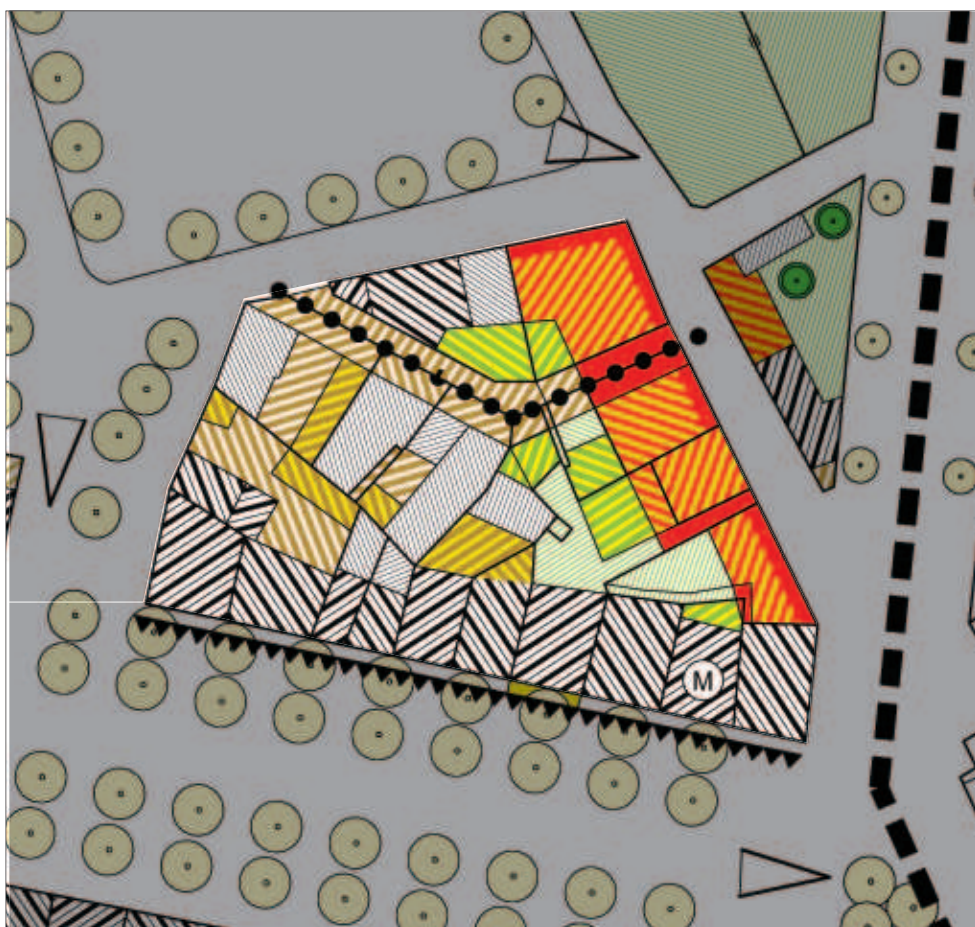
PLAN D'INTERET ARCHITECTURAL

I : ILOTS RUE SAINT GERMAIN

Une opération de renouvellement urbain sur ce secteur occupé par des ateliers et entrepôts paraît envisageable . En effet , la collectivité locale dispose sur ce site d'immeubles permettant une opération pertinente de renouvellement urbain. Cet îlot situé sur une entrée de ville permet d'afficher et reconstituer une façade urbaine le long de la rue saint Germain . Cette intervention est susceptible de renforcer la lisibilité et le caractère de cette voie inscrite dans le cheminement historique vers le grand Nérac à travers le petit Nérac en liaison par le pont médiéval . La mise en œuvre d'un programme d'ensemble de constructions neuves doit permettre avec la proposition d'une offre nouvelle de logements de réaliser une opération pilote tant en terme d'insertion dans le tissu ancien qu'en terme de développement durable et d'économie d'énergie.



I : ILOTS RUE SAINT GERMAIN



PLAN DE SITUATION SUR LE PSMV



PLAN D'INTERET ARCHITECTURAL