

COURRIER SIGNALE - FICHE DE SUIVI -

PREFET DE LOT-ET-GARONNE DIMM/BCM

ORIGINE DU COURRIER : Min culture et communication		
OBJET DU COURRIER : Procès-verbal concernant le secteur sauvegardé de Nérac, pour suite à donner		
	Date	Observations
Réception du courrier	18/05/15	
Visa de M. le préfet	U d l	<i>qui fait son d'avis ? 18/05/15</i>
Visa de M. le secrétaire général	H	
Visa de Mme la directrice de cabinet	W	
Enregistrement au BCI	22 MAI 2015	

SERVICE DESTINATAIRE	Pour attribution	Pour information	Pour éléments de réponse	Pour projet de réponse	Autre
DDT		X			
DDCSPP					
DASEN					
DDFIP					
UT DIRECCTE					
UT DREAL					
STAP	X				
DT ARS					
DRLP					
DDL	X				
DIMM					
Cabinet					
S/Préfecture		S P N			
Communication					
Délégué du préfet					

Réception par service		
Réponse par service		
Enregistrement réponse BCI		
Retour service après signature		

**Procès-Verbal de la Commission nationale des secteurs sauvegardés
Séance du 2 avril 2015**

**Projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de Nérac
(Lot-et-Garonne)**

Étaient présents :

Président de la Commission nationale des secteurs sauvegardés :

Monsieur Jean-Pierre LELEUX, Sénateur des Alpes-Maritimes

Membres de droit

Madame Isabelle MARÉCHAL, représentant le ministre chargé du patrimoine
Monsieur Jean-Michel LOYER-HASCOËT, représentant le ministre chargé du patrimoine
Monsieur Rémy CONSTANTINO, représentant le ministre chargé de l'habitat
Monsieur Frédéric AUCLAIR, représentant le ministre chargé de l'urbanisme
Madame Élisabeth BASSET, représentant le ministère chargé des sites
Monsieur Alain BERTIN DE LA HAUTIERE, représentant de l'ANAH

Membres élus

Madame Mary BOURGADE, adjointe au maire de Nîmes
Madame Claire LAPEYRONIE, adjointe au maire de Pont-Saint-Esprit
Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX, adjointe au maire de La Rochelle
Monsieur Didier HERBILLON, maire de Sedan

Membres désignés (personnes qualifiées)

Madame Nancy BOUCHÉ, inspectrice générale honoraire de l'Équipement
Monsieur Alain DE LA BRETESCHE, secrétaire général de la Fédération Patrimoine Environnement
Madame Sibylle MADELAIN-BEAU, architecte
Madame Mireille GRUBERT, directrice de l'école de Chaillot à la cité de l'architecture et du patrimoine
Monsieur Michel BRODOVITCH, inspecteur général honoraire de l'équipement
Monsieur Christian NICOL, président de la fédération nationale habitat et développement

Étaient excusés :

Madame Isabelle BALSAMO, chef du service de l'inspection des patrimoines
Monsieur Serge MORVAN, représentant le ministre chargé des collectivités territoriales
Monsieur Luc ROUSSEAU, représentant le ministre chargé du commerce
Madame Jacques AUGUSTIN, représentant le ministre chargé du tourisme
Monsieur Jean-René ETCHEGARAY, vice-président de l'association nationale des villes et pays d'art et d'histoire et des villes à secteurs sauvegardés et protégés
Monsieur Daniel DUCHÉ, architecte

Chargés de l'étude préalable du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) :

Monsieur Antoine BRUGUEROLLE, architecte, et Monsieur Bernard BOUZOU, architecte urbaniste

Rapporteur du dossier : Monsieur Philippe CIEREN, inspecteur général des patrimoines

Monsieur Jean-Pierre LELEUX accueille la ville de Nérac pour examiner une proposition de plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé. Il accueille Monsieur Patrice DUFAU (premier adjoint en charge des commissions Travaux et Urbanisme représentant le maire) accompagné de Madame Martine PALAZE (adjointe au maire en charge des affaires sociales) et de Monsieur Sébastien CARION, chargé de mission de la ville de Nérac. Le maire de Nérac, nouvellement élu en tant que conseiller départemental, n'a pas pu être présent du fait de l'installation du conseil départemental ce jour.

Monsieur Jean-Pierre LELEUX accueille enfin les élèves de l'école de Chaillot et de l'école des Chartes.

Monsieur Jean-Pierre LELEUX laisse la parole à monsieur Patrice DUFAU pour une présentation générale.

Monsieur Patrice DUFAU : Nérac est une ville de 7 700 habitants, chef-lieu de canton et une des trois sous-préfectures de Lot-et-Garonne. Le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) initié par la précédente équipe municipale, a été repris en 2008 par l'actuel maire et fait l'objet d'un engagement fort : 450 000 euros d'étude, recrutement d'un chargé de mission, élaboration d'autres documents d'urbanisme complémentaires au PSMV (plan local d'urbanisme, règlement local de publicité, schéma directeur d'assainissement) qui seront mis à l'enquête publique de façon concomitante dans quelques semaines. À cela, s'adjoint l'élaboration d'un agenda 21 actuellement en procédure de labellisation.

Afin que la population de Nérac puisse s'approprier le projet de PSMV, la commune a lancé une très large concertation avec plus de cinquante réunions de quartiers sous le dernier mandat. La commune s'est également dotée de moyens d'application et d'accompagnement nécessaires pour faire vivre le PSMV :

- programme de restauration du château Henri IV et d'autres monuments historiques,
- renforcement de l'attractivité du centre historique par un projet de végétalisation récompensé par l'obtention de la troisième fleur remise par le Conseil national des villes et villages fleuris,
- mise en place de mesures de régulation des pigeons,
- amélioration et renforcement des services de proximité pour les habitants du centre ancien (collecte des déchets ménagers, tri sélectif hippomobile).

Pour le soutien au logement dans le centre historique :

- soutien au logement par l'adoption d'une taxe de logement minorée dans le périmètre du secteur sauvegardé,
- lutte contre les logements indécents voire insalubres avec les services compétents notamment l'agence régionale de santé (ARS) d'Aquitaine,
- aide à la réalisation de travaux en secteur sauvegardé par le biais de subventions communales (environ 2 000 euros par projet),
- mise en accessibilité progressive du domaine public et des bâtiments communaux,
- mission de conseil pour les porteurs de projet en secteur sauvegardé en lien avec le conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement de Lot-et-Garonne,
- structuration et renforcement du service urbanisme (recrutement d'un architecte et urbaniste),
- événements et manifestations organisés tout au long de l'année dans le centre ancien.

Le Président demande aux chargés d'étude de présenter le projet. Cette présentation se fera à deux voix.

Monsieur Antoine BRUGUEROLLE : le périmètre du secteur sauvegardé de la commune de Nérac, environ 33 hectares et plus de 1 200 parcelles, est rappelé en préambule. Le secteur sauvegardé concerne principalement 2 quartiers : le grand Nérac et le petit Nérac séparés par la rivière, la Baïze, particulièrement pittoresque. Les limites du secteur sauvegardé sont relevés, notamment par le mitage qui s'est développé à la fin du XIXème et au début XXème siècle en périphérie de la commune.

Monsieur Antoine BRUGUEROLLE laisse la parole à Monsieur Bernard BOUZOU pour évoquer la topographie historique de Nérac.

Monsieur Bernard BOUZOU : la synthèse de l'évolution urbaine de Nérac, constituée notamment à partir de l'Atlas historique des villes de France, est présentée sous la forme de différentes planches, de la fondation (villa gallo-romaine) jusqu'au début du XXème siècle :

- édification d'une villa gallo-romaine qui a perduré jusqu'à l'époque mérovingienne,
- développement d'églises de campagne autour de la Baïze,
- création de la première enceinte au XIIème siècle,
- création d'une deuxième enceinte au XIVème siècle,
- développement de Nérac par Jeanne d'Albret et Antoine de Bourbon, parents d'Henri IV, au XVIème siècle,
- démolition en partie des enceintes et réemplois aux XVIIème et XVIIIème siècles (espaces de promenades),
- modernisation de la ville au XIXème siècle par le baron Haussmann, sous-préfet de Nérac, par le développement du système des voiries.

Monsieur Antoine BRUGUEROLLE présente différents extraits de l'étude, notamment le fichier « immeubles » constitué à partir de visites systématiques des extérieurs et de visites partielles des intérieurs. On peut relever les points suivants tout en ne limitant pas, bien entendu, le fichier à ces éléments comptables :

- 94 % de parcelles bâties dont 40 % de bâtiments datant jusqu'au XVIIIème siècle, 42 % du XIXème siècle et 18 % du XXème siècle,
- 94 % de couvertures ont été identifiés (80 % en tuiles),
- 80 % des bâtiments en R+1 ou R+2,
- 80 % de façades maçonnées entre la pierre et le moellon dont 65 % d'architecture « modeste » constituant un conservatoire de l'architecture civile avec toutes les époques déclinées,
- 78 % des rez-de-chaussées sont des logements permettant de profiter de l'aspect végétalisé de la commune.

À noter l'environnement paysager de Nérac c'est-à-dire qu'il s'agit d'une ville sur la campagne (terres agricoles inscrites dans le PLU en périphérie de la commune) et dans la campagne (le cours de la Baïze, les anciennes tanneries, le vieux pont).

Monsieur Antoine BRUGUEROLLE laisse la parole à Monsieur Bernard BOUZOU sur les thématiques des équipements, des services et commerces dans le centre historique de Nérac.

Nérac remplit une fonction de services et de commerces pour l'arrière-pays rural. Le PSMV s'est efforcé de préserver cette fonction. Un problème relativement important est celui du logement.

44 % du parc de logements se trouve dans le centre ancien avec un taux de vacance important. La vacance résulte d'une situation de non-entretien des immeubles (très peu d'interventions sur le parc de logements ces dernières années).

Le problème de la circulation et du stationnement est également à noter : l'offre de stationnement est très limitée dans le centre ancien, et la circulation, notamment de poids-lourds, Nérac étant un des axes privilégiés pour se rendre à Agen, pose un problème de trafic qu'il conviendrait de résorber.

Ces problèmes ont été pris en compte dans l'élaboration du PSMV.

Monsieur Antoine BRUGEROLLE récapitule les enjeux et objectifs du PSMV qui sont le patrimoine, notamment modeste de Nérac, la typologie des bâtiments, le projet urbain avec la question de la ville dans la campagne (nombreux jardins), la prise en compte des deux identités des petit et grand Nérac, et enfin le renforcement de l'attractivité du centre historique.

Une série d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) a été développée selon 2 thèmes différents, les espaces publics et les zones de projet c'est-à-dire des opérations de recomposition urbaine localisées. Ces OAP font l'objet d'un cahier spécifique en annexe du PSMV.

À souligner que le fichier « immeubles » a été constitué de manière accessible, à savoir pédagogique pour le demandeur et le futur instructeur des demandes d'autorisation de travaux avec pour chaque fiche d'analyse à la parcelle, une partie qui qualifie et une autre partie qui prescrit.

Monsieur LELEUX remercie les chargés d'étude et laisse la parole à Philippe CIEREN (rapporteur), inspecteur général des patrimoines.

Monsieur Philippe CIEREN : la présentation qui vient d'être faite est tout à fait claire. On peut toutefois souligner l'articulation des PSMV et PLU qui vont être soumis à enquête publique de manière concomitante, les 2 documents se complétant. On peut également indiquer que le secteur sauvegardé représente une partie minime de la commune de Nérac : le patrimoine est ici un patrimoine modeste mais qui a le mérite de présenter une grande cohérence et une bonne conservation de la trame urbaine. On a donc un PSMV d'une complexité relative mais tout à fait adapté à la situation de Nérac.

Une remarque est cependant à noter et concerne le plan de prévention du risque inondation (PPRI) qui n'a pas été adopté par la mairie de Nérac alors que la rivière la Baïze présente de fréquents débordements. Certaines imprécisions ou défauts de légende sont enfin à modifier à la marge. Pour ces 2 derniers points, Philippe CIEREN propose de les accrocher au procès-verbal et de les produire à l'enquête publique. Il propose donc un avis favorable à ce projet de PSMV.

Monsieur Philippe GONZALES, architecte des Bâtiments de France de Lot-et-Garonne précise que la complexité du PSMV étant limitée, il devrait être facilement applicable et accessible pour les habitants de Nérac. Les outils financiers devront également suivre (dispositif Malraux) pour permettre la pleine application du PSMV.

Monsieur Roland EYMARD, adjoint au conservateur régional des monuments historiques de la DRAC de Midi-Pyrénées, indique que le dossier de PSMV de Nérac est relativement ancien mais que la commune a eu la volonté de faire aboutir ce projet. La DRAC souhaite vivement que le PSMV puisse être approuvé.

Monsieur Jean-Pierre LELEUX laisse la parole à **Monsieur Patrice DUFAU** qui précise plusieurs points. Depuis 2008, la municipalité a fait des efforts conséquents, notamment en matière

de concertation avec la population, sur le projet urbain de la commune dont le PSMV fait partie. Un programme d'acquisition par la commune de commerces actuellement fermés est en cours. Ce programme a pour objectif l'achat de ces commerces pour une location à prix modéré sous forme de pépinière. Également en projet, la construction d'un autre pont pour fluidifier la circulation dans Nérac.

Madame Martine PALAZE, adjointe au maire aux affaires sociales, précise que, s'agissant des logements insalubres du centre ancien, il existe un programme d'accompagnement des propriétaires afin de trouver les moyens et leviers pour améliorer l'habitabilité de ces logements (mise en place de logement temporaire pour les locataires de ces logements durant les travaux).

Le débat est ouvert par Monsieur Jean-Pierre LELEUX qui donne la parole à Monsieur Alain BERTIN DE LA HAUTIERE, représentant de l'ANAH.

Monsieur Alain BERTIN DE LA HAUTIERE félicite les chargés d'étude pour la qualité de leur travail, notamment en termes d'identification de l'habitat et des logements insalubres. Au regard des données récoltées par les services de l'ANAH, il souhaite compléter quelques points :

- le parc potentiellement indigne de la commune de Nérac est d'environ 7,6 % dont 46 % de logements occupés par des personnes de plus de 60 ans,
- environ 21 % des ménages sont en dessous du seuil de pauvreté, ce pourcentage est de 29 % sur les nouveaux arrivants,
- on peut également noter une rotation de moins d'un an dans la vacance, ce qui semble indiquer que les logements ne sont peut-être pas adaptés,
- deux tiers des habitants sont des propriétaires, un tiers est locataire.

Il conviendrait également de compléter l'analyse sur l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) en cours et sur les actions de l'ARS. À noter que l'ANAH peut soutenir ces opérations par différents outils, notamment par le biais de subventions ou d'une aide au relogement.

Madame Élisabeth BASSET, représentant le ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE), souhaite évoquer les autres protections présentes sur la commune de Nérac : un site inscrit qui traverse la ville de Nérac, les effets juridiques du site inscrit seront suspendus dans le périmètre du secteur sauvegardé, et surtout un site classé qui fait actuellement l'objet d'une étude d'extension. Il est d'ailleurs prévu une articulation entre le site classé et le périmètre du secteur sauvegardé. Un rapport de l'inspection générale du MEDDE évoque l'ajustement nécessaire entre le site classé et le secteur sauvegardé.

Monsieur Antoine BRUGUEROLLE précise que Monsieur Bernard BOUZOU et lui-même ont rencontré l'inspecteur des sites et la DREAL pour évoquer la limite du site classé et son articulation avec le périmètre du secteur sauvegardé, la limite du site classé ayant été confortée.

Monsieur Alain de la BRETESCHE indique que la superposition entre site classé et secteur sauvegardé ne lui semble pas préjudiciable. Il souhaite avoir des précisions sur ce sujet.

Monsieur Philippe CIEREN intervient sur ce sujet et rappelle que la création du secteur sauvegardé date de 2008 et que le périmètre du secteur sauvegardé n'a pas à être modifié en fonction du projet d'extension du site classé. Les deux protections s'articulant par ailleurs, aucun problème n'est à relever.

Monsieur Jean-Pierre LELEUX fait remarquer que le projet est ici le PSMV et non le périmètre du secteur sauvegardé arrêté depuis plusieurs années maintenant. Monsieur LELEUX laisse la parole à Madame Claire LAPEYRONIE, maire-adjointe de la commune de Pont-Saint-Espirit.

Madame Claire LAPEYRONIE félicite les chargés d'étude et les élus locaux pour leur dynamisme et l'engagement montré. Elle souhaite connaître où se situe l'OPAH de Renouveau urbain (OPAH-RU) sur la commune de Nérac.

Monsieur Stéphane CARION, chargé de mission de la commune de Nérac, informe que l'OPAH-RU est piloté par le syndicat mixte du Pays de l'Albret, c'est donc tout le territoire de l'Albret et par conséquent la commune de Nérac dans son entier, qui est concernée par cette opération.

Madame Nancy BOUCHÉ, inspectrice générale honoraire de l'Équipement, souhaite saluer la qualité du diagnostic et du travail mais regrette que, d'un point de vue historique, le passé royal de la commune de Nérac, notamment Jeanne d'Albret et Marie de Médicis, n'ait pas été plus évoqué. La question de la place de Nérac dans le programme d'appel d'offre de l'ANAH « centre Bourgs » est posée.

Monsieur Patrice DUFAU précise que, dans le secteur sauvegardé, la commune a mis en place un programme d'aide à la restauration permettant de subventionner une partie des travaux projetés par des propriétaires (environ 2000 euros par projet) mais Nérac ne fait pas partie du programme « centre bourgs » élaboré par l'ANAH.

Monsieur Michel BRODOVITCH, inspecteur général honoraire de l'Équipement, complimente les chargés d'étude pour leur travail et tient à souligner l'engagement des élus dans ce projet. Il revient cependant sur les modifications évoquées par Monsieur Philippe CIEREN (rapporteur) qui sont à apporter, certes à la marge, au règlement du PSMV. Monsieur Michel BRODOVITCH souhaite que ce point soit précisé.

Monsieur Jean-Pierre LELEUX intervient pour demander également que ce dernier point soit explicité, ainsi que le PPRI qui n'a pas été approuvé.

Concernant les modifications à apporter au règlement du PSMV, **Monsieur Philippe CIEREN** précise qu'il s'agit de quelques ajustements qui relèvent plus de la forme que du fond et qui n'ont pas d'impact sur l'ordonnance générale du PSMV. Philippe CIEREN propose de se charger de ces précisions à apporter à la légende et à certains articles, notamment en termes de rédaction afin de rendre le règlement plus « solide ».

Pour la question du PPRI, **Monsieur Patrice DUFAU** précise qu'en cas d'inondation, une seule rue de Nérac est concernée. Les habitants de cette rue, située dans le petit Nérac, au fait de cette situation, se sont organisés en conséquence.

Monsieur Dominique MASSON, inspecteur général des patrimoines, revient sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) évoquées par les chargés d'étude et demande à ce qu'elles soient explicitées a minima par les chargés d'études.

Monsieur Antoine BRUGUEROLLE précise que les OAP, qui font l'objet d'un cahier à part en annexe du PSMV, concernent deux thématiques principales, l'habitat et plus précisément la

requalification des tissus urbains densifiés, et l'espace public. Chaque sujet est traité dans un chapitre contenant des recommandations spécifiques. En matière d'habitat, par exemple, sont cités : les conditions d'éclairage, les épaisseurs de trame bâti, l'aération et la végétalisation des cœurs d'îlots, etc.

Madame Sibylle MADELAIN-BEAU, architecte, demande aux élus si l'aération des cœurs d'îlots préconisée dans le cadre des OAP a été comprise par les propriétaires.

Monsieur Patrice DUFAU indique qu'il n'est pas aisé d'expliquer aux propriétaires ce type d'aménagement mais que les concertations répétées qui ont été menées par la mairie ont permis de faire comprendre aux habitants que ces aménagements relèvent de l'amélioration de leur cadre de vie. Bien entendu, il s'agit d'un travail de longue haleine qu'il conviendra de faire perdurer.

Monsieur Bernard BOUZOU prend la parole pour compléter la question des OAP. En matière de problème d'habitabilité, trois sites ont été identifiés dans le secteur sauvegardé et font l'objet de préconisations :

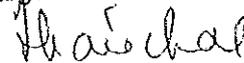
- la trame médiévale constituée d'immeubles de l'ordre de 5 mètres avec des commerces en rez-de-chaussée dont les étages sont « neutralisés » c'est-à-dire que les commerces ont pris le système d'entrée aux logements situés dans les étages,
- les cœurs d'îlots,
- l'îlot en entrée de ville.

Monsieur Dominique MASSON se pose la question de la pertinence de l'OAP qui, de par sa fonction d'orientation, ne peut être selon lui opérationnelle en tant que telle. La réflexion de l'usage de l'OAP en PSMV doit être engagée, notamment en termes de programmation.

Madame Nancy BOUCHÉ tient à préciser que l'OAP n'est pas prescriptive mais peut fortement orienter les projets opérationnels et constituer un guide.

Monsieur Jean-Pierre LELEUX met au vote la proposition présentée et demande si, parmi les membres votants, il y a des objections concernant le plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de Nérac. Avis favorable de la Commission à l'unanimité sur ce projet.

Le Chef de Service,
Chargée du Patrimoine



Isabelle MARÉCHAL