

Communauté d'Agglomération Bergeracoise

Révision de la ZPPAUP et création d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine à Bergerac

(devenant Site Patrimonial Remarquable au jour de sa création,
conformément à l'article 114 de la loi n°2016-925 du 7 Juillet 2016)



1 – Rapport de Présentation

Communauté d'Agglomération Bergeracoise
Ville de Bergerac
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Dordogne

ArchiStudio sarl d'architecture et urbanisme
Métropolis urbanistes sarl
Matthias Bonnin paysagiste dplg
Understüd conception graphique

**Document définitif pour avis du Préfet
et approbation par le conseil communautaire**

Septembre 2017

Envoyé en préfecture le 24/04/2018

Reçu en préfecture le 24/04/2018

Affiché le



ID : 024-200070647-20180418-D2018_093-DE

Communauté d'Agglomération Bergeracoise

Révision de la ZPPAUP et création d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine à Bergerac

(devenant Site Patrimonial Remarquable au jour de sa création,
conformément à l'article 114 de la loi n°2016-925 du 7 Juillet 2016)

Rapport de Présentation

Sommaire

Préambule : l'AVAP, Cadre réglementaire page 5

A – Diagnostic et Analyse page 9

Contexte Général

Bergerac, Porte aquitaine de la Dordogne page 9

A1 – Histoire urbaine : Implantation et développement de la ville

A1.1 - Un Palimpseste : Des tracés et des formes urbaines témoins de l'histoire de Bergerac	page 11
A1.2 - Le site d'implantation de la Ville	page 11
A1.3 - Histoire : Les grandes phases de développement de Bergerac	page 13
A1.4 - Témoignages archéologiques de l'occupation du territoire	page 29
A1.5 - Synthèse des Enjeux de protection et de mise en valeur du patrimoine urbain	page 30

A2 – Patrimoine architectural

A2.1 - Epoques et Typologies	page 31
A2.2 - Architecture de pans de bois, dite à colombage	page 33
A2.3 - L'architecture en maçonnerie	page 39
A2.4 - Typologies particulières	page 49
A2.4.1 - Architectures publiques ou religieuses	page 49
A2.4.2 - Architecture des bâtiments commerciaux et institutionnels	page 53
A2.4.3 - Architecture utilitaire, industrielle et portuaire	page 55
A2.4.4 - Maisons semi-rurales des bords de Dordogne	page 59
A2.4.5 - Maisons dites loi Loucheur	page 60
A2.4.6 - Maisons des berges des de la Dordogne	page 61
A2.4.7 - Les Frères Prêcheurs : Un grand ensemble dans la ville	page 62
A2.4.8 - Un patrimoine moderne : Maison Pic	page 64
A2.4.9 - Un patrimoine post-moderne : La Résidence des Jeunes	page 66
A2.4.10 - Vitrites et devantures commerciales	page 67
A2.5 - Synthèse des Enjeux de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural	page 68

A3 – Paysage : Une ville dans la Vallée de la Dordogne

A3.1 - La vallée de la Dordogne : Porte d'Aquitaine	page 69
A3.2 - La rivière et l'eau dans la ville	page 70
A3.2.1 - Le rapport de la ville avec la Dordogne, Souvenir de l'activité portuaire	page 70
A3.2.2 - Les berges de la Dordogne et du Caudeau, Une coulée verte et bleue à l'échelle de la commune	page 73
A3.2.3 - Les berges de la Dordogne, Un parc urbain ?	page 78
A3.2.4 - L'eau dans la ville	page 79
A3.3 - L'opposition rive droite, rive gauche	page 81
A3.4 - Les paysages urbains	page 82
A3.5 - Les domaines et les hameaux	page 84
A3.5.1 - Domaine de la Mouline et de la Baume	page 84
A3.5.2 - Le château Mounet-Sully	page 86
A3.5.3 - Domaine de Lespinassat	page 88
A3.5.4 - La Graulet	page 90
A3.5.5 - Malaugier et Podestat	page 93
A3.5.6 – Propriétés et domaines des côteaux de Pécharmant	page 94
A3.5.7 - Naillac	page 96
A3.5.8 - Hameaux de Pécharmant, de la Conne et de la Catte	page 97
A3.6 - Synthèse des Enjeux de protection et de mise en valeur du patrimoine paysager	page 100

A4 – Analyse de l'environnement

A4.1 - Analyse des paysages et tissus bâtis : Sensibilité d'un environnement patrimonial et naturel	page 101
A4.2 - Analyse de l'implantation des constructions, modes constructifs existants et matériaux	page 106
A4.3 - Patrimoine bâti ancien et Techniques constructives modernes	page 109
A4.4 - Typologies urbaines : Analyse des tissus bâtis et des espaces	page 112
A4.5 - Analyse des caractéristiques climatiques du territoire et des espaces naturels	page 113
A4.6 - Synthèse environnementale : Exploiter et valoriser les qualités intrinsèques du patrimoine	page 115

B – Objectifs de protection et de mise en valeur page 117

B1 – Objectifs de protection et de mise en valeur

B1.1 – La protection des vestiges et traces de l'histoire de Bergerac	page 118
B1.2 – La ville de Bergerac – Le patrimoine urbain	page 118
B1.3 – Le patrimoine architectural	page 120
B1.3.1 – Qualité architecturale des bâtiments	page 120
B1.3.2 – Architectures à préserver et mettre en valeur	page 122
B1.3.3 – Vitaines et devantures commerciales – les bonnes pratiques	page 127
B1.4 – Le paysage naturel et urbain	page 130
B1.5 – Les domaines et hameaux	page 134

B2 – Principe de Zonage

Principe de Zonage retenu pour l'AVAP de Bergerac	page 135
Zonage : Comparatif ZPPAUP – AVAP	page 136

Annexes

Biographie	page 141
Liste des immeubles classés ou inscrits et des sites protégés	page 142
Cartographie du Service Régional d'Archéologie – Sites archéologiques	page 144
Zones à risques et Périmètres de protection des espaces Naturels (Natura 2000 et ZNIEFF)	page 145
Examen au cas par cas – Décision de non soumission à évaluation environnementale	page 147
Schéma : Elaboration d'une AVAP	page 148

Préambule

AVAP de Bergerac

Cadre réglementaire et Présentation de la démarche

Projet de révision de la ZPPAUP et de création d'une Aire de Mise en Valeur et de Protection du Patrimoine portant sur le territoire de la ville de Bergerac

L'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) remplace les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

Le contenu de ce nouveau document est défini par l'article L.642-1 du code du patrimoine.

L'AVAP est une servitude d'utilité publique.

Elle suspend les effets dans le périmètre de son aire :

- des sites inscrits définis en application de la loi du 31 mai 1930,
- des articles 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913 (communément appelés rayon de 500 m de protection des monuments historiques).

La création d'une AVAP portant sur le territoire de la ville de Bergerac a pour objet de valoriser un site exceptionnel à plus d'un titre :

- un patrimoine naturel, la rivière Dordogne, le Caudeau et les ruisseaux affluents parcourant la ville,
- un patrimoine architectural ancien ou contemporain, urbain et paysager correspondant à la Ville de Bergerac (la ville ancienne et son noyau médiéval, les faubourgs, la ville XIXème, les sites témoins de l'histoire industrielle de la ville, et les opérations d'urbanisme contemporain des années 60/70 et 90),
- un patrimoine architectural et paysager correspondant aux hameaux, domaines et chartreuses.

L'AVAP de Bergerac est caractérisée par un zonage multi-sites. Elle est l'héritage d'une ZPPAUP et d'un contexte local spécifique :

- Un centre historique, des domaines et sites naturels protégés,
- Un entre-deux pavillonnaire hors périmètre de protection.

Composition du document

L'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine est constituée :

- d'un **rapport de présentation** comprenant la synthèse du diagnostic identifiant :
 - > les objectifs à atteindre en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine ainsi que de la qualité de l'architecture et de traitement des espaces.
 - > les conditions locales de prise en compte des objectifs de développement durable en cohérence avec les objectifs précédents.

Il justifie le cas échéant la compatibilité de ces dispositions avec le PADD du Plan Local d'Urbanisme.

- d'un **plan de zonage** déterminant le périmètre de l'Aire, à l'intérieur duquel sont identifiés différents secteurs définis en fonction d'objectifs particuliers de protection ou de mise en valeur.
- d'un **règlement** à partir d'une typologie architecturale établie notamment en fonction de la composition architecturale des bâtiments, de leur époque de construction, de leur style ou de leurs caractéristiques esthétiques, de leur mode constructif et de l'usage des matériaux, définissent les dispositions à respecter en matière :

- > d'implantation et de volumétrie des constructions nouvelles ou de l'extension de l'existant
- > de qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements des constructions existantes et de conservation ou de mise en valeur du patrimoine bâti, des espaces naturels ou urbains.
- > d'intégration architecturale des aménagements ou des dispositifs relatifs aux économies d'énergie et d'insertion paysagère des installations d'exploitation des énergies renouvelables.

Le plan de zonage et le règlement sont opposables aux tiers, une fois l'AVAP créée par arrêté préfectoral. Le règlement sert de cadre à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France et peut être librement consulté préalablement à l'élaboration de tout projet.

Conduite de l'élaboration du document

Ayant pour but de remplacer l'actuelle ZPPAUP et permettre à l'agglomération bergeracoise de continuer à disposer d'un outil de protection et de mise en valeur d'un patrimoine local architectural, urbain, et naturel varié une procédure de révision de la ZPPAUP et de création d'une AVAP a été initiée en 2015 par la Communauté d'Agglomération Bergeracoise (CAB). La Ville de Bergerac est associée à l'élaboration du nouveau document.

Sur délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise, le Président de la CAB conduit l'étude de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

L'autorité compétente exerce la conduite de l'étude en relation avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Par délibération du conseil communautaire du 23 juin 2014, la CAB a décidé :

- la révision de la ZPPAUP et la création d'une AVAP,
- la création de la CLAVAP, ou l'instance consultative prévue à l'article L. 642-5 du code du patrimoine comportant 15 membres.

L'instance consultative prévue à l'article L. 642-5 du code du patrimoine comporte un nombre maximum de 15 membres repartis de la manière suivante :

- Huit élus et personnes qualifiées
- Quatre membres extérieurs dont deux membres qualifiés en matière d'architecture et de patrimoine et deux membres qualifiés en terme d'intérêts commerciaux et économiques
- Trois représentants de l'Etat dont un représentant du Préfet, un de la DRAC et un de la DREAL.

Périmètres de protection de patrimoine actuels

Documents d'urbanisme à caractère patrimonial :

- **ZPPAUP de Bergerac** créée en 2004

Monuments historiques classés ou inscrits :

- **Eglise Notre Dame (rue Ste Catherine)**

Classement en totalité par arrêté du 17 octobre 2002

Ere ou siècle(s) : 19^e siècle

- **Ancien Séminaire (Petite Mission)**

Les façades et les toitures : Inscription par arrêté du 21 décembre 1984

Ere ou siècle(s) : 17^e siècle - 18^e siècle

- **Château Lespinassat**

Façades et toitures du château, y compris celles des deux pavillons d'entrée ; terrasse nord ; fossé entourant l'ensemble, y compris les trois ponts d'accès : Inscription par arrêté du 22 novembre 1989.

Ere ou siècle(s) : 17^e siècle – 2^e quart 18^e siècle – 1^{ère} moitié 19^e siècle

- **Château de Mounet Sully**

Façades et toitures de l'ensemble des bâtiments : inscription par arrêté du 29 octobre 1975.

Ere ou siècle(s) : fin du 19^e siècle

- **Eglise Saint Jacques**

Eglise : Inscription par arrêté du 28 décembre 1984

Ere ou siècle(s) : 16^e siècle – 17^e siècle – 18^e siècle - 19^e siècle

- **Immeuble, Place du Cayla (Ancien cloître des Récollets, place du Cayla)**

La Galerie Renaissance : Inscription par arrêté du 29 novembre 1948

Ere ou siècle(s) : 16^e siècle

- **Maison Peyrarède, dite Château Henri IV (rue des Rois de France)**

Château : Inscription par arrêté du 18 novembre 1947

Ere ou siècle(s) : -

- **Maison Pic**

Inscription par arrêté du 27 mars 2008

Ere ou siècle(s) : XX^eme – Années 1950

- **Maison dite La Vieille Auberge (rue des Fontaines)**

Immeuble : Inscription par arrêté du 24 juin 1948

Ere ou siècle(s) : 14^e siècle - 15^e siècle

Sites inscrits au titre de la loi de 1930 :

- **Site de la Catte**

N° SIN 0000074 site d'intérêt pittoresque : Inscription par arrêté du 10 avril 1979

Ere ou siècle(s) : Gentilhommière construite autour de 1640

- **Quartiers anciens de Bergerac**

N° SIN 0000075 site d'intérêt pittoresque : Inscription par arrêté du 2 août 1975

Ere ou siècle(s) : -

A – Diagnostic et Analyse des qualités du site

Contexte général

Bergerac, Porte aquitaine de la Dordogne

Bergerac, sous-préfecture et seconde ville du département de la Dordogne, est actuellement peuplée de plus de 27 000 habitants.

Elle est le siège d'une activité économique variée : agricole (notamment viticole), administrative, commerciale et industrielle.

Elle est également le seul pôle urbain de la partie sud-ouest du département de la Dordogne.

Les liens entre ville et domaines agricoles et viticoles de la périphérie ont influencé le développement du territoire.

L'activité agricole et viticole aux abords de la ville était liée à celle du port, puis de la gare, permettant la diffusion de la production locale.

Bergerac est la porte aquitaine de la Dordogne.

Sa position à la jonction entre la moyenne et basse vallée de la Dordogne, au croisement de deux axes de communication importants (Bordeaux/Sarlat et Limoges/Marmande et Agen, lui donne la possibilité de développer une activité touristique importante.

Depuis 2013, la Ville de Bergerac a obtenu le label Ville d'Art et d'Histoire.

Ce label, créé en 1985 et octroyé par le ministère de la Culture et de la communication, vise à sensibiliser les habitants à leur cadre de vie et illustre les partenariats que l'État met en place avec les collectivités territoriales désireuses de valoriser leur richesse architecturale, patrimoniale et environnementale.

Le terme de patrimoine y est entendu dans son acception la plus large puisqu'il concerne aussi bien l'ensemble du patrimoine bâti de la ville que les patrimoines naturel, industriel, fluvial, ainsi que la mémoire des habitants... Bref, tous les éléments qui contribuent à l'identité d'une ville ou d'un pays.

Si le label Ville d'Art et d'Histoire n'est pas un document d'urbanisme patrimonial il est un instrument de valorisation du patrimoine par des actions variées et complémentaires.

Le patrimoine bâti et la qualité des espaces naturels situés autour de la ville et bordant la Dordogne sont des atouts de cet axe de développement et de mise en valeur.

Page suivante :

Bergerac – La ville historique et la rivière

(photo : C. Gubala)



A1 – Histoire et forme urbaine Implantation et développement de la ville

A1.1 - Un Palimpseste : Des tracés et des formes urbaines témoins de l'histoire de Bergerac

Le palimpseste est un manuscrit écrit sur un parchemin préalablement utilisé, et dont on a fait disparaître les inscriptions pour y écrire de nouveau...

Le centre ancien de Bergerac, est un palimpseste.

Jusqu'à la période moderne, la ville historique s'est développée et reconstruite sur elle même. Des immeubles ont perduré, d'autres ont été reconstruits sur un parcellaire hérité de la période médiévale, de nouveaux tracés urbains se sont articulés aux tracés anciens.

La ville de Bergerac, sa forme urbaine, est un livre ouvert retraçant l'histoire de la cité.

A1.2 - Le site d'implantation de la ville

Bergerac occupe le fond assez large de la vallée de la Dordogne.

La rive gauche est presque plane et son relief ne s'accroît qu'à plus d'un kilomètre des berges de la rivière pour former les coteaux escarpés de Monbazillac. L'activité viticole marque fortement le paysage au sud de la ville.

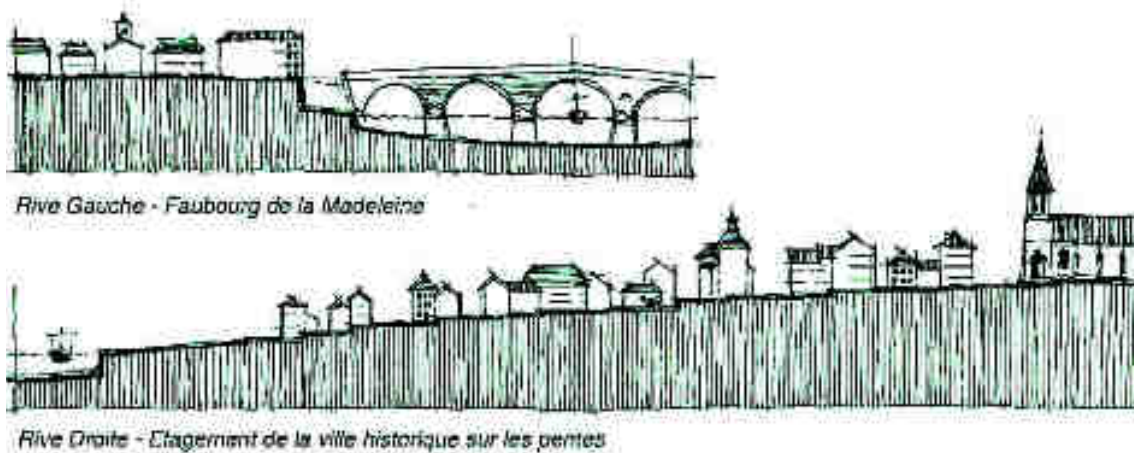
La rive droite est en pente plus accentuée dès les rives de la rivière. Puis le relief s'aplanit aux limites de la ville médiévale. Divers cours d'eau convergeant vers la Dordogne forment au Nord, à quelques kilomètres de la rivière, un paysage vallonné mais ouvert. L'environnement naturel est plus varié qu'au Sud, les secteurs boisés alternant avec des espaces de polyculture et de viticulture. C'est également au Nord de la commune que se trouvent les propriétés agricoles protégées au titre de la ZPPAUP actuelle.

Seuls le château de Lespinassat construit en limite de l'ancien faubourg de la Madeleine et le hameau de la Conne sont implantés sur la rive gauche.

L'opposition de relief entre les deux rives rend très perceptible le vélum de la ville ancienne depuis la rive gauche.

L'étagement des toits et la maîtrise du gabarit général de la silhouette urbaine depuis les rives de la Dordogne sont donc des axes importants de la protection du centre historique de Bergerac.

Coupe



Plan



A1.3 - Histoire :

Les grandes phases de développement de la ville de Bergerac

Située en bord de Dordogne, Bergerac s'est essentiellement développée sur la rive droite, jusqu'à la fin du 19^{ème} siècle, rive à la topographie particulièrement favorable pour l'implantation humaine dès ses origines. La richesse des sous-sols en matière première et paysages composés alternativement de plaines et de coteaux boisés ont été les premières caractéristiques majeures de l'attractivité ancienne du site.

Les origines préhistoriques et antiques

Le repérage des sites archéologiques (voir carte page 29) révèle **jusqu'au moyen âge une occupation diffuse de la plaine et des flans de coteaux de la rive droite** de la Dordogne.

Des fouilles préventives récentes ont révélé sur le secteur des Vaures, à Pombonne un village du Néolithique (entre 3 500 et 3 000 avant notre ère) de quinze à dix-huit maisons. Les nombreux vestiges mobiliers et immobiliers mis au jour sur ce site d'intérêt national mettent ainsi en avant les premiers regroupements de constructions.

A une époque beaucoup plus avancée, **un autre noyau d'habitat a pris forme autour de l'église Saint-Martin au VI^{ème} siècle**, dans la vallée du Caudeau, à 1 km environ au Nord de la Dordogne. Cette implantation restait encore de taille limitée.

Les espaces, propices à la culture de la vigne, connaissent l'implantation de villas gallo-romaines. L'une d'elles fût retrouvée sous la place du Marché Couvert.

L'organisation domaniale du terroir héritée de ces établissements antiques constitua le cadre de développement durant le haut Moyen-Age de l'institution paroissiale qui accompagna la christianisation des campagnes et les créations d'églises rurales. A Bergerac, la fondation de l'église Saint-Martin vers le VII/VIII^e siècle généra une vaste paroisse dont le domaine fut le berceau de la juridiction de la ville au Moyen-Age et duquel découla en 1790 le finage de la commune.

Les origines de la ville médiévale, 11^{ème} et 12^{ème} siècles

Ce n'est qu'au 11^{ème} siècle que se constitue le noyau urbain à l'origine de la ville actuelle au bord de la Dordogne.

Il a pour origine la fondation d'une motte castrale puis d'un véritable château en bord de Dordogne au débouché d'un gué. **Cette motte se situait approximativement sur le port actuel**, face aux Récollets. **Le sous-sol de ce secteur est donc particulièrement sensible archéologiquement.**

Le château occupe une situation favorable au développement économique. Ses limites correspondent à la **Grand'rue, aujourd'hui rue de l'Ancien Pont, et de la rue Salargue, aujourd'hui rue Salvine.**

Un premier groupe d'habitations s'installent à proximité.

Le bourg continue de s'étendre au 12^{ème} siècle vers le Nord, entraînant notamment la construction de l'Eglise **Saint-Jacques** en 1186.

Parallèlement, **plusieurs communautés religieuses s'implantent en périphérie du château** et sont à l'origine de la naissance de petits faubourgs :

- en 1080, les bénédictins fondent le **prieuré Saint Martin**,
- le **prieuré Sainte Catherine** au Nord sera à l'origine du faubourg de Mercadil,
- en 1198 l'ordre de Saint-Esprit créé un **hôpital** pour les lépreux et les étrangers, Bergerac étant **une étape importante sur le chemin de Saint-Jacques de Compostelle.**

Au XII^e siècle, Bergerac, sous la domination des Rudel, connaît économiquement. Une impulsion nouvelle est donnée à l'agriculture, et le Sud de la ville s'urbanise progressivement.

Cette première ville médiévale est encore présente dans la ville actuelle par le tracé des rues et par la topographie. Les vestiges bâtis sont évidemment très rares et enfouis dans le sol. La conservation des vestiges de cette partie de l'histoire de Bergerac réside donc dans le maintien de la topographie du site et du tracé des voies et dans une surveillance archéologique particulière.



Le développement de la ville aux 13^{ème} et 14^{ème} siècles

A partir du début du 13^{ème} siècle,

En plein essor économique, des programmes de constructions publiques et privées sont entrepris :

- la rue Fonbalquine et la rue des Fontaines ainsi que le canal de dérivation des eaux du Caudeau sont créés.

- **un pont de pierre, établi en amont du gué, est mentionné dès 1209, afin de faciliter les échanges commerciaux surtout liés à la viticulture.** La tête du pont sur la rive gauche était protégée par une barbacane. Sur la rive droite cette protection était assurée par un pont levis et par une porte.

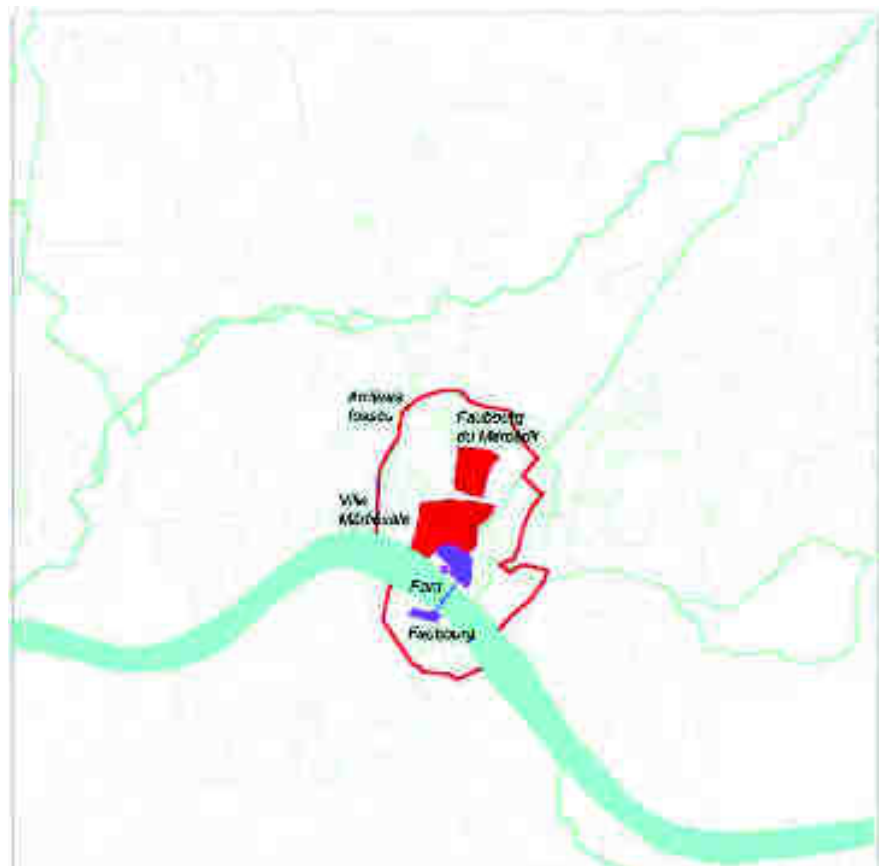
On perçoit encore très bien l'emplacement de ce pont disparu, rive droite par l'aboutissement de la rue du Vieux Pont (ancienne Grande Rue) et rive gauche par les vestiges de la première arche du pont et l'emplacement de la Barbacane (dite place Barbacane).

La préservation du tracé de la voirie, la mise en valeur des vestiges du pont et de la barbacane, la surveillance archéologique du sous-sol sont donc des axes de protection de ce vestige important de l'histoire de Bergerac.

Par ailleurs, la ville est dotée d'une enceinte nouvelle, et de petits faubourgs artisanaux naissent autour des couvents d'ordres mendiants implantés hors des murs. Sur la rive opposée au château, au débouché du pont, un faubourg apparaît dès 1209 autour de l'église Sainte-Madeleine. Au-delà des limites de la ville, des terres céréalières sont mises en culture sur les coteaux où la vigne reste dominante.

Rive droite, l'habitat s'organise essentiellement autour de la Grand' rue (rue du Vieux Pont) et reste relativement hétéroclite en périphérie du bourg castral, en **se groupant autour d'édifices existants ou suivant le relief**.

Le réseau viaire et l'implantation des constructions suivant le relief sont les principaux vestiges de cette période.



A partir de 1255, la tutelle seigneuriale s'affaiblit au profit des institutions municipales permettant à Bergerac de devenir **une place importante d'échanges** avec la création d'un marché et le développement du **commerce du vin**. La richesse de la ville permet la création de **nombreux programmes d'aménagement et de construction, publics ou privés**.

Parmi eux :

- la **construction de nombreuses maisons en briques** avec faîtage parallèle à la voie, se substituant aux maisons en bois,
- **l'aménagement en escalier** de la **chaussée descendant vers la Dordogne** sous l'église Saint-Jacques (rue Pélissière),
- la **dérivation des eaux du Caudeau** et la **création de 3 fontaines**,
- la **réalisation d'une ligne de fortification de plan rectangulaire, formée d'un large fossé, le front bâti des maisons formant l'enceinte**.

Les ordres mendiants s'établissent à l'extérieur de la ville :

- les frères prêcheurs près de la porte Lougadoire en 1260,
- les cordeliers près de la porte Clairat,
- les carmes près de la porte Bourbarraud.

Les vestiges architecturaux en élévation les plus anciens de Bergerac datent de cette époque. Ils proviennent notamment des hôtels nobles caractérisés par la présence de hautes tours : l'Hostal de Saint-Clar près de la porte Clairat, ceux de Malbec et de Fonbalquaine, celui de Cocagne sur une motte artificielle, ... Ces hôtels furent à l'origine de la répartition des quartiers et seront ensuite intégrés dans le tracé de l'enceinte.

Au début du 14^{ème} siècle,

La ville a atteint sa plus grande étendue. Des faubourgs se sont développés autour de la ville close le long des principales voies de circulation. Ils étaient protégés par une ligne d'arrières fossés encore très perceptible dans le paysage

Parmi ces faubourgs, se développe au débouché du nouveau pont sur la rive gauche **un faubourg autour de l'église Sainte-Madeleine**. On y trouvait également une chapelle Saint-Michel au milieu du cimetière et un hôpital.

Les principaux vestiges de l'expansion médiévale de Bergerac sont la trame viaire, la première ligne de fortification encore lisible dans le parcellaire et en élévation dans quelques immeubles, les vestiges archéologiques des portes ainsi que les limites de la ville, matérialisées par les arrières fossés des faubourgs. Ces éléments doivent être protégés et mis en valeur.

En 1322, le roi de France approuve les statuts et coutumes de la Ville et Bergerac qui devient une ville franche, avant de devenir une ville royale en 1340, par l'achat de Philippe VI de Valois.

La récession pendant la Guerre de Cent ans

A partir de 1350,

Bergerac, ville essentiellement commerciale, passe sous domination anglaise, à la suite de la bataille de Bergerac et est reconquise en 1377 par le Duc d'Anjou et Duguesclin pour être de nouveau rattachée à la couronne française. Ses privilèges sont confirmés. Pendant les quatre-vingt-quinze années du conflit, la ville perd plus de la moitié de sa population.

Durant cette période, les ouvrages de fortifications de la ville close, mal entretenus sont peu à peu restaurés et dégagés (mise en eau de fossés, renforcement par des dispositifs en bois de l'enceinte en brique). La ville est divisée en 7 quartiers autonomes, ayant chacun un accès propre vers l'extérieur, défendu par une porte et une tour, isolée entre le mur d'enceinte et le fossé.

L'affaiblissement de sa population et de ses ressources permettent **aux Bénédictins de fonder dans le faubourg du Mercadil, autour de leur église nouvelle Sainte-Catherine, un véritable bourg monastique fortifié et indépendant, concurrent de la ville libre.**

Ils tentent même de maîtriser l'organisation des **foires annuelles** mais en vain. Celles-ci sont établies par la commune entre la porte Clairat et les tours du grand pont, **en bord de Dordogne.**

Les vestiges des ouvrages fortifiés sont donc les principaux témoins de cette période. De cette époque, date l'apparition des deux quartiers à l'identité très distincte de la ville bourgeoise du bord de Dordogne et de celle religieuse de Ste Catherine.

La reconstruction de 1460 à 1550

Grâce à des mesures fiscales favorables et malgré des épidémies successives de peste, la ville de Bergerac prospère dès la fin de la guerre.

Le pouvoir civil est de nouveau à l'initiative de l'expansion de la ville au détriment des religieux. Il crée notamment un hôpital à l'Ouest de Saint-Jacques en 1450, une école en 1476 et il prend le contrôle du moulin en 1481.

A la fin des hostilités, la cité commence à se repeupler grâce à la bourgeoisie du vignoble et à un corps consulaire actif qui veille à régler l'hygiène publique dans les quartiers désertés, afin d'assurer dans de bonnes conditions la densification urbaine. Chaque habitant étant dans l'obligation de **paver et d'entretenir sa portion de rue.**

Bien que le parcellaire ne soit pas modifié, la forme bâtie change sous l'influence de nouveaux courants artistiques. L'influence toulousaine s'estompe.

Les maisons sont construites en pierre et en bois avec pignon sur rue. La pierre blanche du Sud du Bergeracois remplace celle de Couze. Les tuiles plates et l'ardoise apparaissent sur les toits.

C'est de cette période que datent les immeubles les plus anciens conservés de Bergerac.

Au cours de ce siècle, le **quartier situé autour de la rue Saint-Esprit se densifie**, bien qu'il soit d'origine plus ancienne.

L'équilibre retrouvé permet à la ville d'annexer en 1494 à sa vinée le vignoble de Monbazillac et de rattacher définitivement le faubourg de la Madeleine, qui est alors enclos par une palissade.

Les guerres de religion

Bergerac fut dès 1544 et de façon continue jusqu'en 1625, un foyer protestant actif.

Les **symboles catholiques sont démolis** et les **églises** Saint-Michel, Saint-Martin Sainte-Catherine, Saint-Jacques sont détruites comme les **couvents** des Carmes, des Bénédictins et des Jacobins. **L'hôtel de ville et la tour Malbec** sont également ruinés. Les vestiges servent à consolider et à renforcer l'enceinte.

Deux temples sont édifiés, l'un à l'emplacement de l'église du **Mercadil**, l'autre à la **Madeleine**.

Une violente réaction catholique conduite par Montluc en 1568-1569, aboutit à l'incendie du grand pont et au démantèlement d'une partie de l'enceinte urbaine.

L'affaiblissement économique et les dépenses militaires conduisirent à la ruine progressive de la ville, dont les maisons étaient alors très délabrées dans la première moitié du siècle.

En 1577, un traité de paix est signé à Bergerac : « La Paix de Bergerac », confirmée par l'Edit de Poitiers restreignant le droit au culte réformé dans les faubourgs, et dans les lieux occupés par les Huguenots. Surnommée "la Petite Genève", Bergerac est reconnue place de sûreté huguenote par l'Edit de Nantes le 13 avril 1598, et Henri de Navarre à la fin du XVI^e siècle fait de Bergerac une citadelle indépendante, capable de défier le Roi.

A partir de 1577, la ville devint une véritable place forte. Un nouveau système de fortifications fut élaboré, adapté à l'artillerie et les anciennes murailles furent renforcées. L'ensemble de ce système défensif qui modifia tout à fait l'image extérieure de Bergerac est encore très lisible dans la ville soit en élévation soit dans la structure de la voirie.

Protégée par ses remparts, la ville se développa de nouveau. Furent construits une halle à l'emplacement de l'église Saint-Jacques, une haute tour destinée à abriter le poids public, le collège du Mercadil (1564 puis 1577) et on aménagea la **première promenade plantée à l'Ouest du Mercadil "L'Ormière"**. Les bourgeois les plus riches édifient des **hôtels particuliers à la mode de la Renaissance comme M. Peyrarède** en 1604 (actuel musée du tabac).

A la fin du 16^{ème} siècle, Bergerac retrouve une prospérité certaine dont témoignent les bâtiments Renaissance conservés dans le centre de la ville.

Le 17^{ème} siècle et le retour à l'autorité royale sur la ville

A partir de 1621,

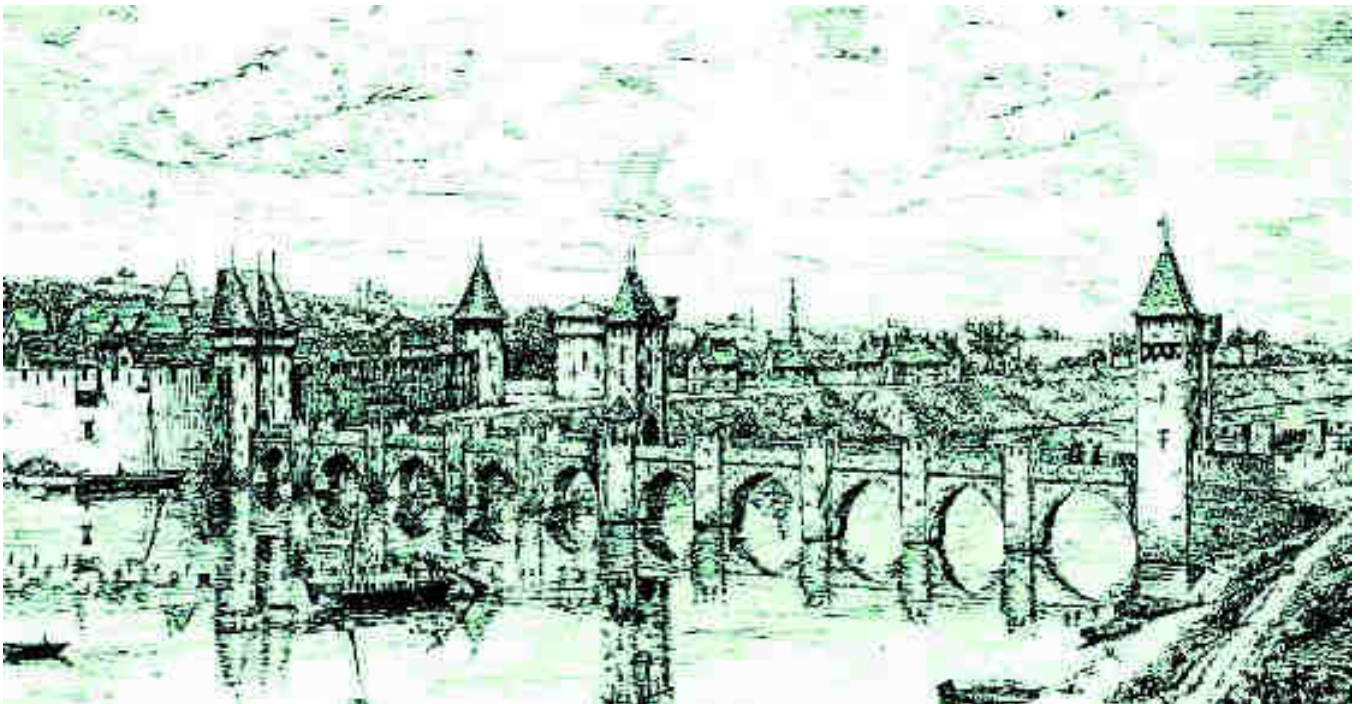
le roi **Louis XIII réinvestit la ville de Bergerac au détriment des protestants. Il démantèle l'enceinte en 1630** après avoir installé à l'Ouest de la ville une **citadelle en 1625** qui a entraîné l'arasement des quartiers de Queyral et Prébostal.

Les **religieux catholiques sont réinstallés en ville** entre 1630 et 1735, les jésuites dans la citadelle, les pères récollets au château, la congrégation des filles de la Foi rue Neuve, celle de la Miséricorde à côté du petit séminaire, celle de Sainte-Marthe rue Saint-Esprit (hôpital de Pédouille).

Le pouvoir protestant est peu à peu anéanti, le nouveau temple construit en 1636 étant démoli en 1682 lorsque la religion réformée fut interdite. La même année, **l'église Saint-Jacques est à nouveau reconstruite**. Un petit séminaire est bâti à côté de l'église Saint-Jacques.

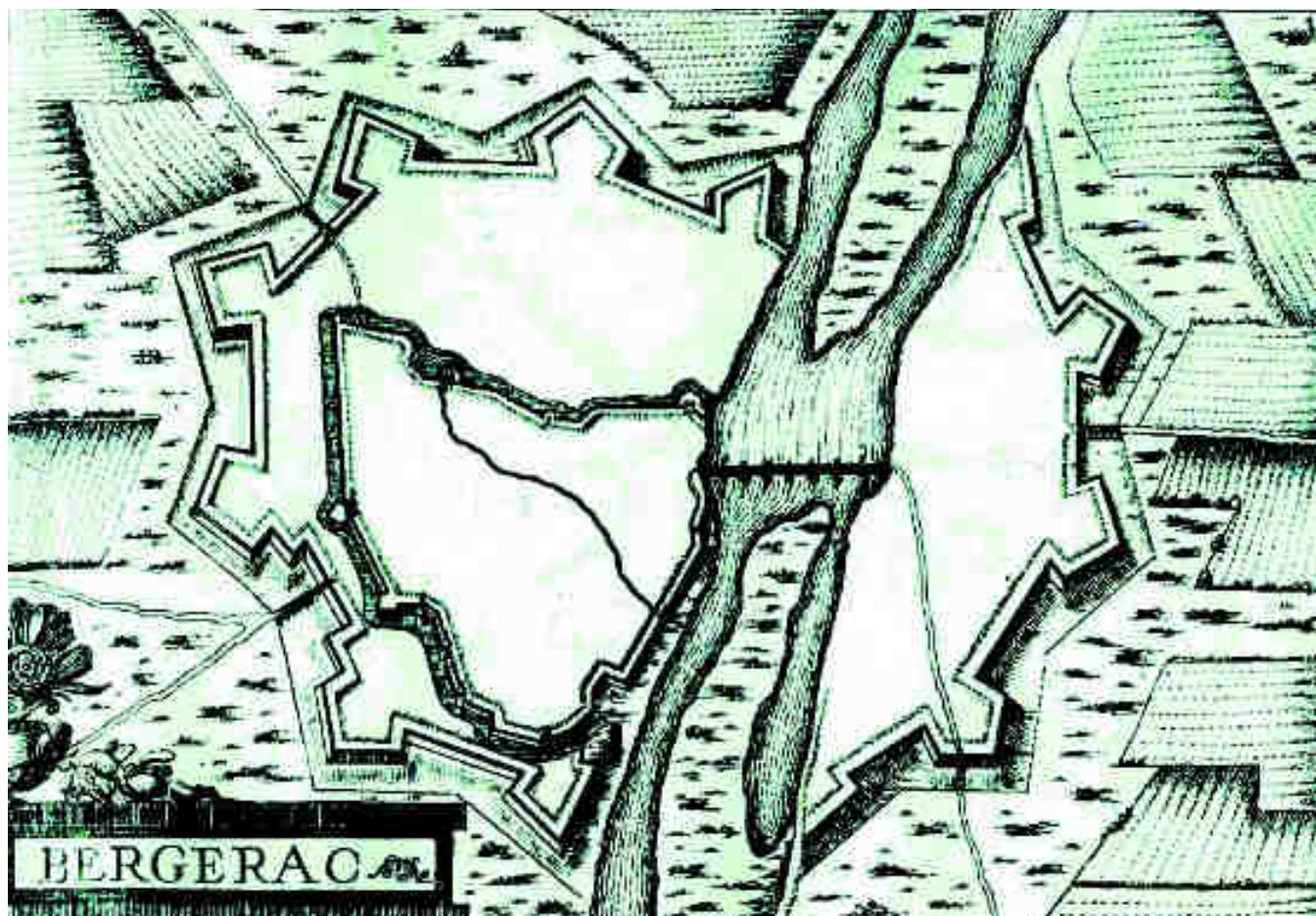
Le 17^{ème} siècle qui marqua la fin du protestantisme à Bergerac a eu pour conséquence encore lisible dans la ville la suppression des fortifications et la réinstallation de congrégations religieuses en ville et hors la ville.

Au début du XVII^{ème} siècle, les Bergeracois vivent confortablement. C'est l'époque de l'apparition de l'imprimerie à Bergerac et de la construction de l'Hôtel des Peyrarède. Cependant, l'économie bergeracoise décline à mesure qu'elle se vide de sa population protestante, majoritairement composée de marchands et de négociants.



Ancien Pont de Bergerac

(Dessin à la plume extrait du dossier Ville d'Art et d'Histoire)



*Ambiances caractéristiques de la ville ancienne :
Rue de l'Ancien pont (Grand'Rue), Rue Gaudra, Rue Salvine
(Photographies : C. Gubala)*



Au 18^{ème} siècle, le renouveau commercial de la ville

Au 18^{ème} siècle,

La ville peine à retrouver son dynamisme passé malgré son rôle de marché régional intermédiaire entre Bordeaux et l'arrière-pays. Sa population reste peu nombreuse (moins de 6 000 habitants).

Bergerac redevient une ville commerciale, profitant de la présence du port sur la Dordogne.

Le commerce s'effectuait vers Bordeaux à destination de la Hollande. Les **marchandises étaient déchargées aux ports de Clairat et de l'Alba** en amont du pont et le **chargement s'effectuait sur le port de la Pardite** que l'on dota de larges quais pavés. Les **trois marchés de la ville** furent également réaménagés: **place Malbec** pour le blé, **promenade de l'Ormière** pour les bestiaux et **place du Mercadil** pour les échanges domestiques.

Trois voies nouvelles sont aménagées à l'emplacement des anciens fossés: **la rue du Marché, la rue Neuve et la rue Saint-Esprit**, qui furent longtemps non carrossables. **Deux rues sont ouvertes d'Est en Ouest** depuis la rue du Bourbaraud, l'une dans le prolongement de la rue de la Mairie (alors située place Malbec), l'autre derrière l'ancien couvent des Carmes, emplacement du tribunal et de la prison. Mais **seules quelques maisons sont reconstruites**.

La chute du pont sur la Dordogne en 1783, affecte moins la ville qu'il n'y pourrait paraître, l'axe principal d'échange étant la rivière. Il ne sera **reconstruit dans l'axe de la rue Neuve d'Argenson qu'en 1825** sur le tracé de la route royale Paris/Barèges, mais sans élargissement des voiries menant au pont.

Le développement du commerce portuaire au 18^{ème} siècle a donné sa forme actuelle au port de Bergerac.

Par contre, des trois marchés d'alors ne subsiste que celui de l'Ormière (place de la sous-préfecture, actuelle Place Gambetta). Malgré l'ouverture de nouvelles voies, on bâtit peu au 18^{ème} siècle et cette époque est peu représentée dans l'architecture des immeubles de la ville.

Place du Mercadil et de l'Ormière vers 1800

(Tableau extrait du dossier Ville d'Art et d'Histoire. Source : Cahier des doléances de la Ville de Bergerac, 1789, édition : Ville de Bergerac 1989)



Bergerac
Deuxième moitié du XVIII^{ème} siècle
Carte de Beleyme



La fin du 18^{ème} siècle et le 19^{ème} siècle : l'amorce d'une activité industrielle et le développement de la ville vers le nord

La **périphérie de la ville ancienne**, peu urbanisée, accueille l'**artisanat, les chais, les granges** et à partir de 1850 **deux faïenceries** installées près de l'ancienne citadelle.

Un quartier comme celui du Foirail conserve aujourd'hui l'aspect peu dense et artisanal qu'avaient au 18^{ème} siècle les espaces périphériques de la ville ancienne.

A la fin du 18^{ème} siècle, **apparaissent deux activités qui marqueront l'histoire économique de la ville jusqu'à nos jours : l'implantation des pépinières Desmartis et Perdoux au Nord** sur la route de Périgueux et celle d'une **manufacture d'armes** dans la vallée du Caudeau.

Le jardin public dit Perdoux, emplacement des anciennes pépinières du même nom et les serres Desmartis situées sur la route de Périgueux sont les témoins encore en place de l'origine de l'activité pépiniériste de Bergerac toujours prospère aujourd'hui.

Après la révolution, la **sous-préfecture** est installée **sur la promenade de l'Ormière**.

En 1825, avec la reconstruction du Pont, Bergerac redevient un axe de circulation majeur, mais la concentration des centres administratifs à Périgueux et l'arrivée tardive du chemin de fer, en 1877, limite l'essor de la ville freinant son entrée dans l'âge industriel. L'amorce du retour à la croissance est perceptible à partir des années 1850 et 1860. Désormais la ville tend à se structurer autour de plusieurs quartiers : « la ville haute » s'étendant en direction de la gare, par opposition à la « ville basse » ou « Vieux Bergerac » situé aux abords de la Dordogne.

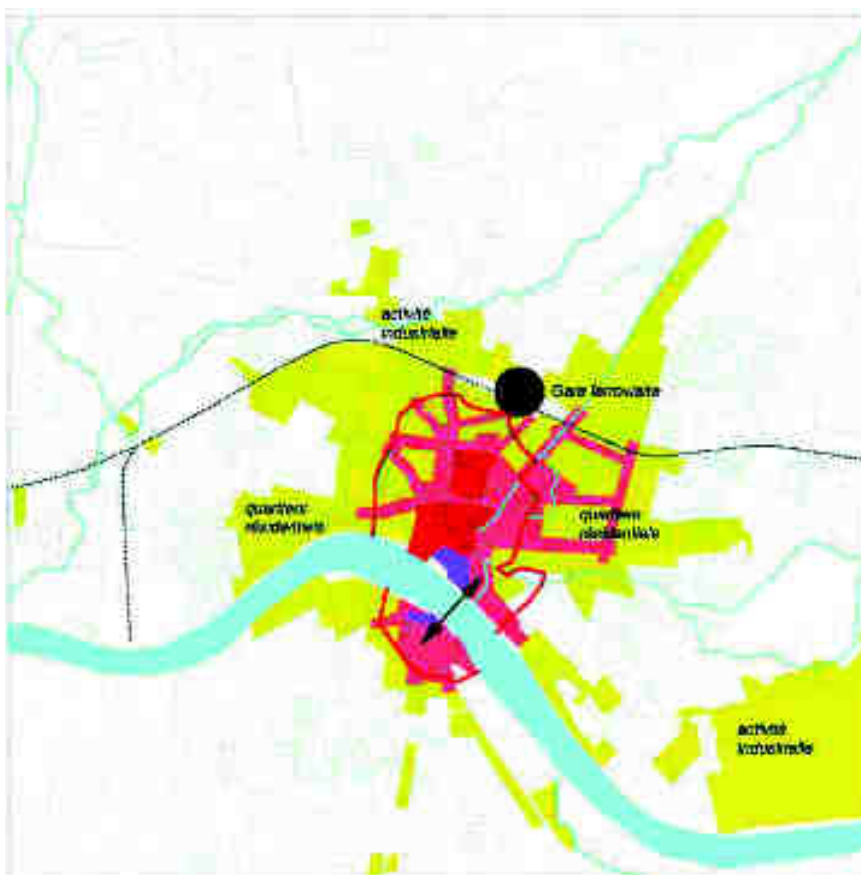
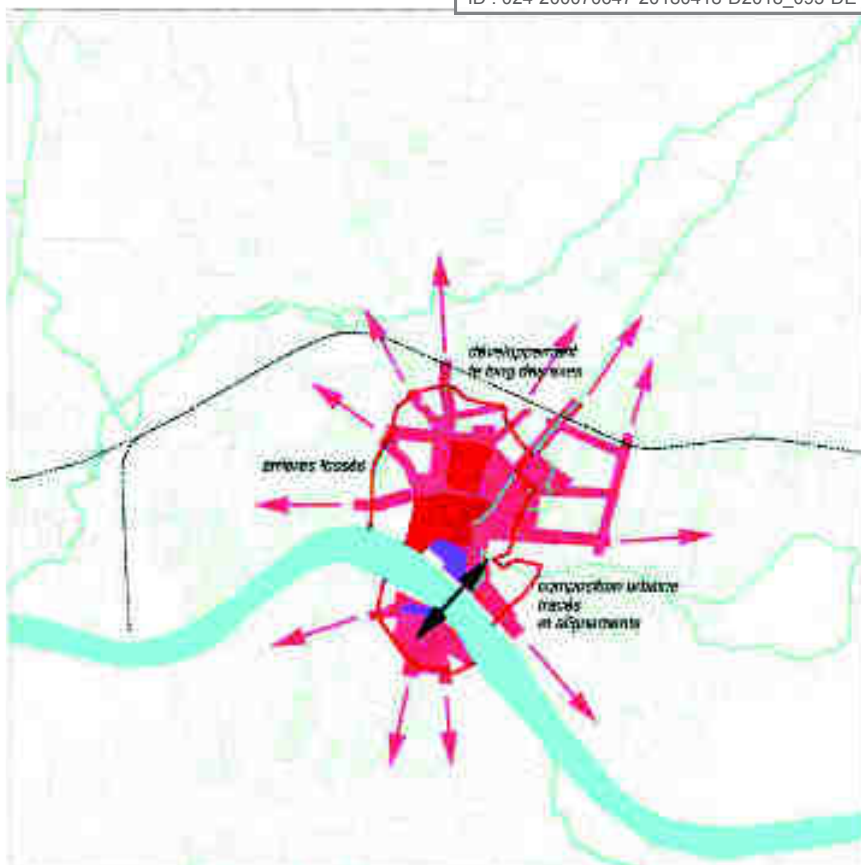
Ainsi l'implantation au Nord des différents marchés de la ville et du quartier administratif, de la gare en 1875 va conduire au délaissement progressif de la ville ancienne au profit de nouveaux quartiers qui se développent autour de ces équipements. Cette **tendance sera renforcée par l'abandon progressif du commerce fluvial** dans la première moitié du 20^{ème} siècle. Cet élan se traduit en premier lieu dans le paysage de la ville par la construction de l'Eglise Notre-Dame, entre 1856 et 1865, par Paul Abadie.

Dans le courant du 19^{ème} siècle,
de nouveaux quartiers se développent au Nord de la ville ancienne. Ils ont donné naissance à des alignements remarquables et très homogènes de maisons de ville, à la fois en terme de gabarit, de trame parcellaire, d'architecture et de décor. Cette architecture était souvent accompagnée d'une végétation exotique, palmier, lagerstroemia,.... témoignant de l'activité des pépiniéristes de Bergerac.

Les années suivantes, la construction du Palais de Justice à l'angle de la rue du Marché et de la rue Neuve d'Argenson, puis la construction du Lycée Henri IV, de la caserne Chanzy, de la première gare et de l'Hôpital Samuel Pozzi achèvent de déplacer l'activité dans la « ville haute » peuplée par les catégories les plus aisées où les propriétaires investissent dans de belles demeures.

L'arrivée du chemin de fer marque également le début de l'architecture de fer avec notamment, le pont des Gilets par Gustave Eiffel et la halle du marché construite en place et lieu de l'ancienne halle aux grains dans le style Baltard.

Malgré les apparences modernes de ce nouveau Bergerac, la structure socioprofessionnelle de la population à la fin du siècle évolue peu.



Port de Bergerac – L'arrivée du chemin de fer marquera le déclin du port
(Carte postale 1900 - extrait du dossier Ville d'Art et d'Histoire)



La ville XIXème : Jardin Public
(Dessin à la plume extrait du dossier Ville d'Art et d'Histoire)



Jusqu'en 1950 : une ville commerciale dynamique

Dans la première moitié du 20^{ème} siècle, les tendances amorcées au siècle précédent se confirment. La ville s'étend au Nord le long des principaux axes de circulation au détriment de la ville portuaire.

Le **centre commercial** se développe **autour des places de marchés**. Témoins de ce dynamisme des échanges, six **banques** et une **chambre de commerce** s'implantent à Bergerac au début du 20^{ème} siècle.

Par contre, **l'activité industrielle reste marginale et la ville accueille moins d'habitants (11000 habitants en 1911) que la campagne voisine n'en perd.**
L'activité de la ville reste essentiellement liée à l'agriculture et à la viticulture.

Apparaît alors une architecture inspirée des modèles parisiens :

- **les façades des immeubles des rues Neuve, Gambetta, Sainte-Catherine, du Marché, dans le style art nouveau,**
- **les halles métalliques place Malbec, inspirées de celles de Baltard,**
- **une copie des grands magasins pour les Galeries Modernes (1889),**
- **les kiosques des jardins publics et des principales rues de la ville,**
- **les établissements financiers (BNP, CCI), le bâtiment de la sécurité sociale à l'architecture art déco.**

Cette architecture très caractéristique d'une période riche de Bergerac doit être conservée au même titre que celle de la ville plus ancienne de la ville médiévale..

En 1904, l'hôtel de ville quitte la place Malbec pour s'installer rue Neuve d'Argenson. Le Petit Séminaire quitte le quartier Saint-Jacques pour s'installer dans de nouveaux bâtiments route de Périgueux.

En 1915, l'implantation dans la plaine de Bergerac d'une importante fabrique de poudre entraîna une forte augmentation de population jusqu'en 1920.

Les lotissements qui furent alors tracés à l'Ouest entre la rue Aristide Briand et la Dordogne, le long du boulevard Beausoleil, à l'Est vers Campréal et Piquecailloux et au Nord vers le pont de la Peyre, ont constitué jusque dans les années 1950 les zones d'extension pavillonnaires de la ville.

Entre les deux guerres, si la ville change peu, elle est modernisée: généralisation de l'électricité, **goudronnage des rues**, mise en service de **15 bornes fontaines d'eau potable**, et enfin aménagement après son acquisition en 1929 par la commune du **jardin public Perdoux**.

Des cafés prospèrent près des sites d'activités culturelles: la place Gambetta, le jardin public (l'ancien jardin des Carmes). **Certaines de ces devantures sont encore en place aujourd'hui et doivent être conservées.**

Durant la seconde guerre mondiale, l'architecture de la ville de Bergerac souffre peu des combats contrairement aux bourgs voisins de Mouleydier et de Pressignac.

Le bouleversement urbain des années d'après guerre

Dès 1945,

de nouveaux types de construction à l'architecture très caractéristiques apparaissent à Bergerac: **les complexes cinématographiques**. On relève le Florida, rue Pozzi, le Tortoni, le Cyrano, l'Odéon, le Club.

Seuls subsistent aujourd'hui le Florida et le Cyrano, fortement modifiés (Cyrano) ou ayant changé de destination (Florida, transformé en salle de concert le Rocksane).

Dès 1952,

un **plan de développement urbain** est mis à l'étude pour permettre à la commune d'absorber la population nouvelle qui s'y implante.

Ce schéma va permettre le **développement pavillonnaire de la ville** mais aussi **l'implantation de près de 800 logements locatifs** rive gauche au lieu dit de Naillac et rive droite au lieu dit la Catte.

De nombreux projets de lotissements modifièrent la **périphérie de Bergerac** qui perdit alors son caractère rural.

En centre ville,

l'opération la plus marquante a été la **restructuration du quartier des Frères Prêcheurs**, qui aboutit **entre 1965 et 1970** à la **construction d'un ensemble de logements collectifs**, véritable opération d'urbanisme moderne formant une entrée dans le centre ville de Bergerac.

La ville aujourd'hui Bergerac dans la dynamique de l'agglomération bergeracoise,

Le développement de la périphérie de Bergerac et l'implantation de multiples activités artisanales et commerciales hors du centre, ont conduit ces 20 dernières années à une désaffectation progressive du centre historique.

De nombreux logements, vétustes, sont vacants d'autant que dans certains cas les accès aux étages ont été supprimés par l'aménagement des locaux commerciaux du rez-de-chaussée.

Ce départ de population conduit également à la désaffectation progressive du commerce de centre ville.

Les nouvelles orientations de la commune tendent à remédier à cet état de fait en ramenant des habitants en centre ville.

Depuis 1999, l'aire urbaine de Bergerac a augmenté spatialement de près de 50%.

Ce processus de dispersion urbaine tient essentiellement à l'élargissement de l'aire d'influence du pôle urbain de Bergerac sur les communes voisines.

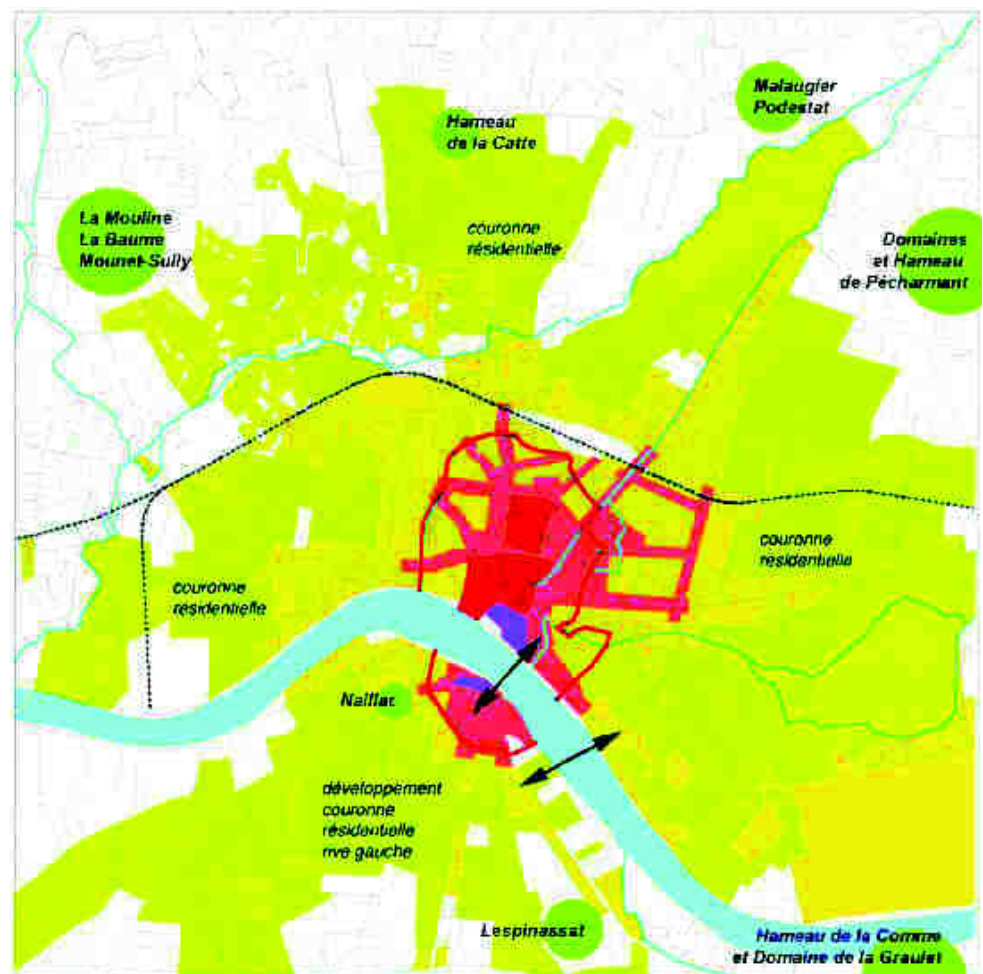
L'aire urbaine de Bergerac représente un bassin de population de près de 73 000 habitants répartis sur 59 communes de la Dordogne et de la Gironde.

Le phénomène de périurbanisation est en voie de stabilisation.

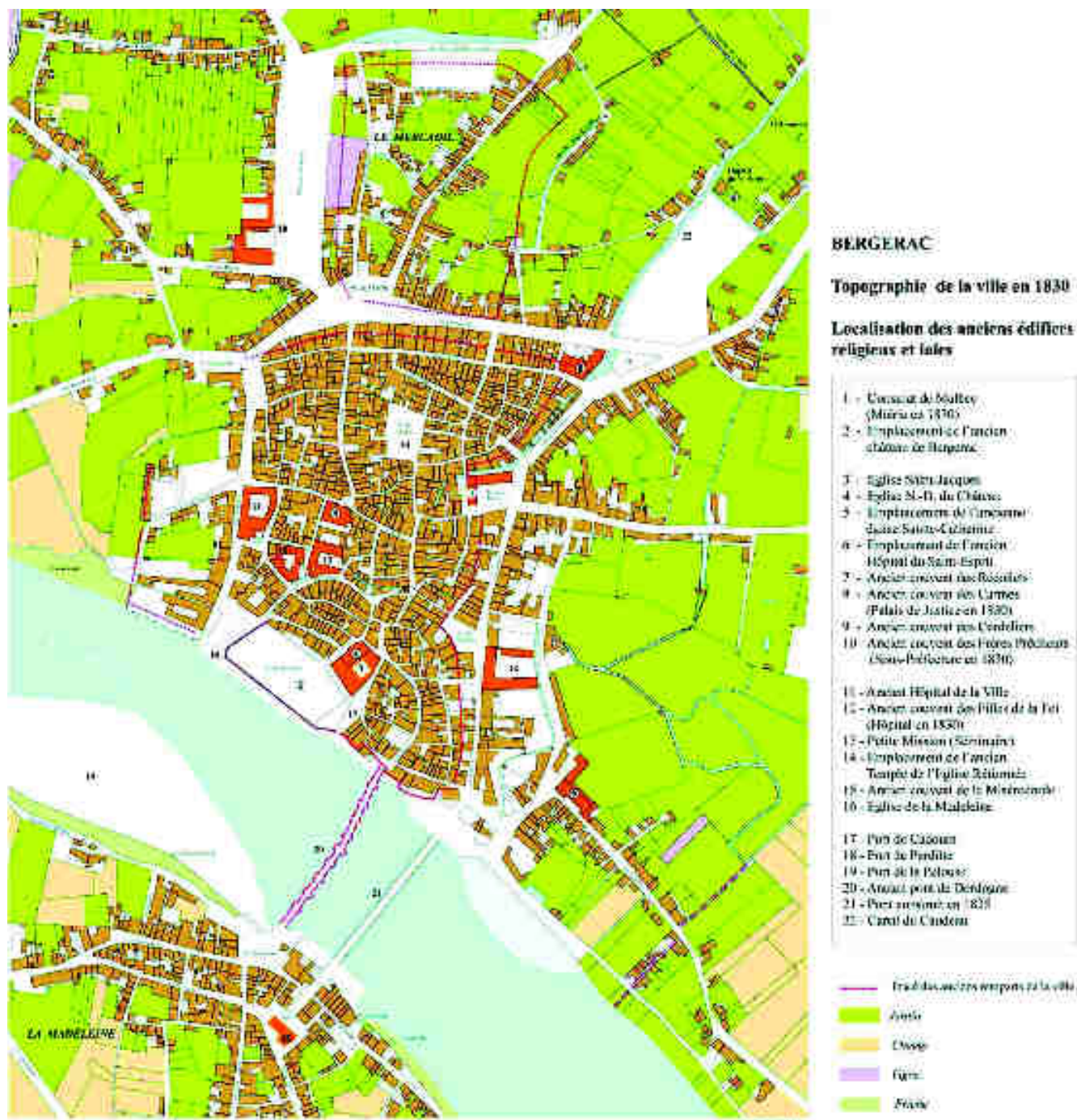
Dans cette nouvelle agglomération, la ville centre et son cœur historique, est plus que jamais destinée à être un cœur de vie, un repère urbain, un pôle administratif, culturel et économique pour le territoire bergeracois.

Les domaines et hameaux situés en périphérie de la ville apparaissent séparés de la ville ancienne par le développement d'une couronne résidentielle sans enjeu patrimonial.

*Bergerac aujourd'hui - Phases de développement de la ville
(Carte : C. Gubala)*



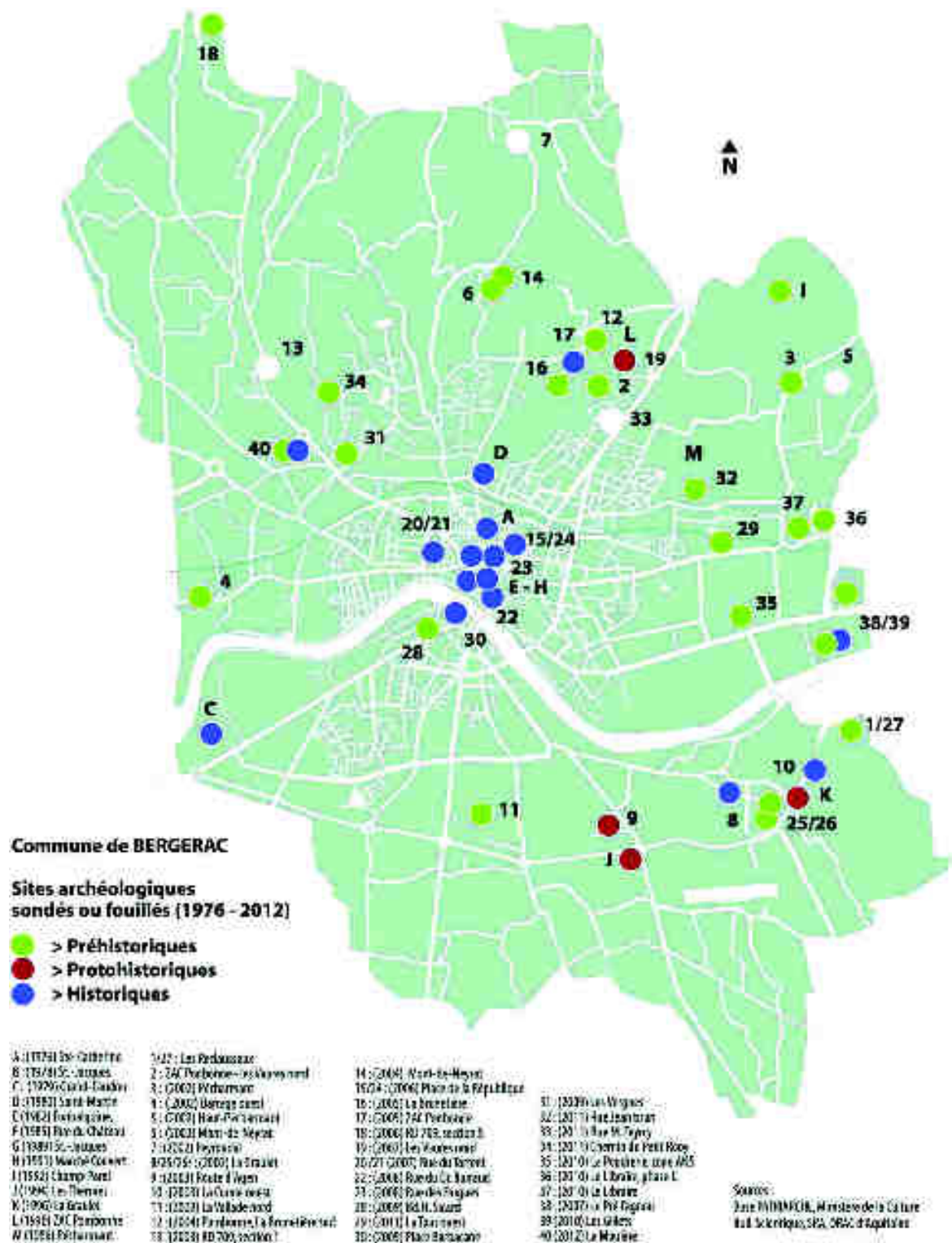
Localisation des anciens édifices religieux et laïcs
(Carte : Yann Laborie. Extrait du dossier Ville d'Art et d'Histoire)



A1.4 - Témoignages archéologiques

Les témoignages archéologiques cartographiés par le service régional d'archéologie témoignent d'un territoire occupé et approvisionné par l'Homme depuis le paléolithique.

Cartographie du Service Régional de l'Archéologie
(Document extrait du dossier Ville d'Art et d'Histoire)



A1.5 - Patrimoine historique et urbain : Une synthèse des enjeux de protection et de mise en valeur

Jusqu'à la période moderne, la ville historique s'est développée et reconstruite sur elle même. La forme urbaine dont Bergerac a hérité est un élément de lisibilité de l'histoire de la ville, des ambiances spécifiques (vestiges archéologiques, tracés, voirie, gabarits bâtis et parcellaire, implantation de la ville dans un site et un relief dont elle a su tirer le meilleur parti).

La forme urbaine est un élément du patrimoine au même titre que l'architecture des bâtiments.

Parmi les thématiques et enjeux de protection et de mise en valeur du patrimoine urbain notons :

Les témoignages archéologiques

L'ambiance médiévale de la Ville intra-muros

Tracés urbains et espaces publics
Densité et formes bâties
Alignements

Le rapport de la Ville avec la Dordogne, les ruisseaux et le Port

Aménagements portuaires et cales
Berges de la Dordogne, berges urbaines, berges naturelles
L'eau dans la ville : les canaux, les moulins, les fontaines et lavoirs.

L'opposition entre la rive droite et la rive gauche

Rive droite : Une ville dense, bourgeoise et commerciale, s'échelonne sur les pentes
Rive gauche : Le faubourg se concentre autour du pont, des berges naturelles

L'ambiance particulière des quartiers de faubourgs et la ville du XIX^{ème} siècle

Les anciens faubourgs médiévaux : Sainte Catherine et Saint Martin
La ville XIX^{ème} qui se développe au nord, vers la Gare avec des tracés urbains réguliers et des alignements homogènes.

L'urbanisme du XX^{ème} siècle

Les quartiers résidentiels construits dans l'entre-deux guerres

L'opération de restructuration du quartier des Frères Prêcheurs

Le devenir des anciens quartiers artisanaux comme celui du Foirail

Le devenir des sites témoins de l'histoire industrielle de la ville : Ancienne manufacture des tabacs, la Poudrerie, l'ESCAT.

A2 – Patrimoine architectural

L'histoire de la ville de Bergerac se traduit par une sédimentation de tracés urbains et d'architectures.

L'architecture du centre ancien de Bergerac n'est donc pas homogène mais trouve sa cohérence par la manière dont les immeubles s'implantent les uns par rapport aux autres, tiennent compte des gabarits et principes d'implantation environnants, établissent un dialogue, se répondent.

Place Pelissière (photographie : C. Gubala)



On y trouve à part égale, une architecture en pans de bois, des immeubles en moellons enduits et des immeubles en pierre de taille.

Les immeubles les plus anciens, correspondent à une architecture de type toulousaine, usant de la brique pour la structure comme pour le décor.
Peu de vestiges sont conservés de cette époque.
Toutefois, en cas de découverte fortuite à l'intérieur des îlots, ces rares témoins devront être conservés et restaurés.

Plusieurs bâtiments ou édifices sont classés ou inscrits au titre des monuments historiques.

D'autres bâtiments ont été identifiés comme remarquables ou participant à la qualité urbaine de la ville.

A2.1 – Typologies et époques

L'ensemble des typologies architecturales identifiées participe du paysage urbain bergeracois, de sa diversité (époques et typologies) et de sa cohérence (principes d'implantation, gabarits, densité) :

- Bâtiments datant d'avant l'époque classique,
- Bâtiments datant de l'époque classique,
- Immeubles datant du XIXème siècle,
- Immeubles du début du XXème siècle.

Deux modes constructifs sont identifiables :

- Immeubles à pans de bois ou colombages.
- Immeubles en maçonnerie.

dont la plupart sont dédiés à l'habitat :

- Maisons et immeubles de ville,
- Maisons bourgeoises,
- Hôtels particuliers,
- Immeubles de rapport

Un classement des typologies particulières permet de définir les constructions à partir de leur destination :

- Architecture publique ou religieuse
- Architecture commerciale et institutionnelle,
- Architecture utilitaire, industrielle ou portuaire.
- Les maisons semi-rurales des bords de la Dordogne
- les maisons pavillons des années 1920 à 1940 dits « Loi Loucheur »
- Les maisons des années 1950 à 1960 sur les bords de la Dordogne
- Les immeubles du boulevard Jean-Moulin : un grand ensemble dans la ville
- La maison Pic : un patrimoine moderne
- L'immeuble Résidence des Etudiants : un patrimoine post-moderne
- Les vitrines commerciales

A2.2 - L'architecture en pans de bois dite à colombage

Avant l'époque classique

Au moyen-âge,

Le pan de bois a remplacé peu à peu l'usage de la brique.

Ces maisons datent pour la plupart des XIV^{ème}, XV^{ème} et XVI^{ème} siècles.

Un grand nombre est conservé dans la partie centrale de la ville et dans une moindre mesure dans les anciens faubourgs de Sainte Catherine et de la Madeleine.

Elles avaient comme caractéristiques d'être composées d'un rez-de-chaussée maçonné (en pierre de taille ou en moellons enduits) surmonté d'un à trois niveaux en pan de bois.

Le rez-de-chaussée était généralement voué à l'activité artisanale ou commerciale.

En découlaient des dispositions particulières: une ou plusieurs très grandes ouvertures de forme variée (arc en plein cintre, arc brisé, arc surbaissé) et deux accès distincts, l'un propre au commerce et l'autre traversant l'immeuble pour rejoindre un escalier à vis extérieur et une galerie distribuant les étages supérieurs voués à l'habitation.

Les murs mitoyens sont édifiés en maçonnerie jusque dans les combles.

Les étages en pans de bois.

Les niveaux bâtis en pan de bois sont le plus souvent édifiés en encorbellement au-dessus du rez-de-chaussée, portés par des solives perpendiculaires à la voie, surmontées par une sablière portant la façade des étages supérieurs.

Le pan de bois médiéval est composé de travées verticales régulières, plus hautes que larges, contreventées de façon dense et régulière dans le plan de la façade.

Ce contreventement réalisé soit à l'aide de croix de Saint-André soit de simples écharpes forme un décor géométrique sur la façade.

Les baies sont également réparties régulièrement sur la façade. Elles occupent l'espace compris entre deux éléments de structure verticale. L'allège est contreventée par une croix de Saint-André et l'appui est traité à l'aide d'une pièce en saillie plus ou moins moulurée suivant la richesse des commanditaires. Les baies sont recoupées de manière à former des travées verticales par un meneau (pièce verticale) et une traverse (pièce horizontale). L'emplacement des traverses et des meneaux, même s'ils ont disparu, est généralement encore lisible dans les éléments de la structure.

Le toit des maisons les plus anciennes était à pignon sur rue, avec une charpente à très forte pente, couverte soit en ardoises, soit en tuiles plates de petit moule.

Rares sont les immeubles ayant conservé ces dispositifs. A partir du XVII^{ème} siècle, les charpentes ont été le plus souvent rebâties de manière à créer des pignons mitoyens. La forme des toits varie : toiture à forte pente couverte en tuiles plates ou en ardoises, toiture à faible pente couverte en tuiles canal, comble brisé avec une partie supérieure couverte en tuiles canal et une partie inférieure couverte en tuiles plates. Toutes les couvertures à forte pente, avec murs gouttereaux sur rue sont dotées en partie basse d'un adoucissement de la pente appelé coyau. La liaison de la façade et de la couverture est traitée soit à l'aide d'un fort débord de toit soit à l'aide d'une génoise. Le pan de bois est rarement sculpté mais le plus souvent au moins les encadrements des baies sont chanfreinés.

Côté cour, la distribution d'origine des étages supérieurs se faisait à l'aide d'un escalier à vis en bois et de galeries courant le long des façades. Les garde-corps anciens sont réalisés à l'aide de balustres en bois tourné. Lors de la modernisation des immeubles à partir du XVII^{ème} siècle, des escaliers ont été aménagés à l'intérieur des immeubles. Plus tard (au XX^{ème} siècle surtout), les accès indépendants aux commerces et aux étages ont été supprimés pour donner la priorité à l'espace commercial. Le pan de bois constituant ces immeubles était à l'origine apparent. Entre les éléments de structure, l'espace était rempli par un torchis enduit et badigeonné ou par un jeu de briquettes très soigneusement disposées. Le pan de bois pouvait également être protégé par un badigeon de chaux, additionné d'ocres.

Rue Saint-Clar : Exemple de maison à colombages.
(photographie : C. Gubala)



Immeuble à l'angle de la Grand'rue et de la rue Bourbarraud
Immeuble rue des Mazeaux, Immeuble de la rue de l'Ancien Pont
Détail d'encorbellement, immeuble à l'angle de la rue des Fontaines et de la rue des Fargues
(photographies : C. Gubala)



Exemples de galeries desservant les étages. Immeubles de la rue des Fontaines.
(photographies : C. Gubala)



Les façades à pans de bois étaient enduites afin de protéger les matériaux formant la structure (bois, remplissage en torchis ou autres matériaux non nobles).
Exemples d'Immeubles de la rue d'Albret et de la rue des Fontaines.
(photographies : C. Gubala)



Le pan de bois à la Renaissance

Varie peu de celui du moyen-âge. En effet, cette époque se distingue surtout de la précédente par l'apparition d'immeubles bâtis entièrement en pierre, avec un décor très spécifique en moyen relief, alors très en vogue. Ces décors sont parfois transposés pour le décor des éléments du pan de bois, dans les immeubles les plus riches. Par contre, les galeries s'ornent de jeux d'arcades jusqu'ici inconnus.

A partir du XVIII^{ème} siècle et surtout du XIX^{ème} siècle,

Les décors des immeubles médiévaux en bois ont été modernisés pour imiter celui des immeubles en pierre bâtis à la même époque. Le pan de bois a été recouvert d'un enduit avec parfois apport d'un décor de stuc en saillie et adjonction d'une corniche ou d'une génoise. Les baies à croisée ont été supprimées au profit de plus grandes ouvertures. Les menuiseries à vitraux avec volets intérieurs ont peu à peu été remplacées par des châssis à petits bois ouvrant à la française. Au XVIII^{ème} siècle, l'usage des carreaux d'une taille voisine de 30 cm de large pour 45 cm de hauteur s'est généralisé pour devenir systématique au XIX^{ème} et au début du XX^{ème} siècle.

Détails

Baies à croisée, caractéristiques des immeubles les plus anciens (la Vielle Auberge)

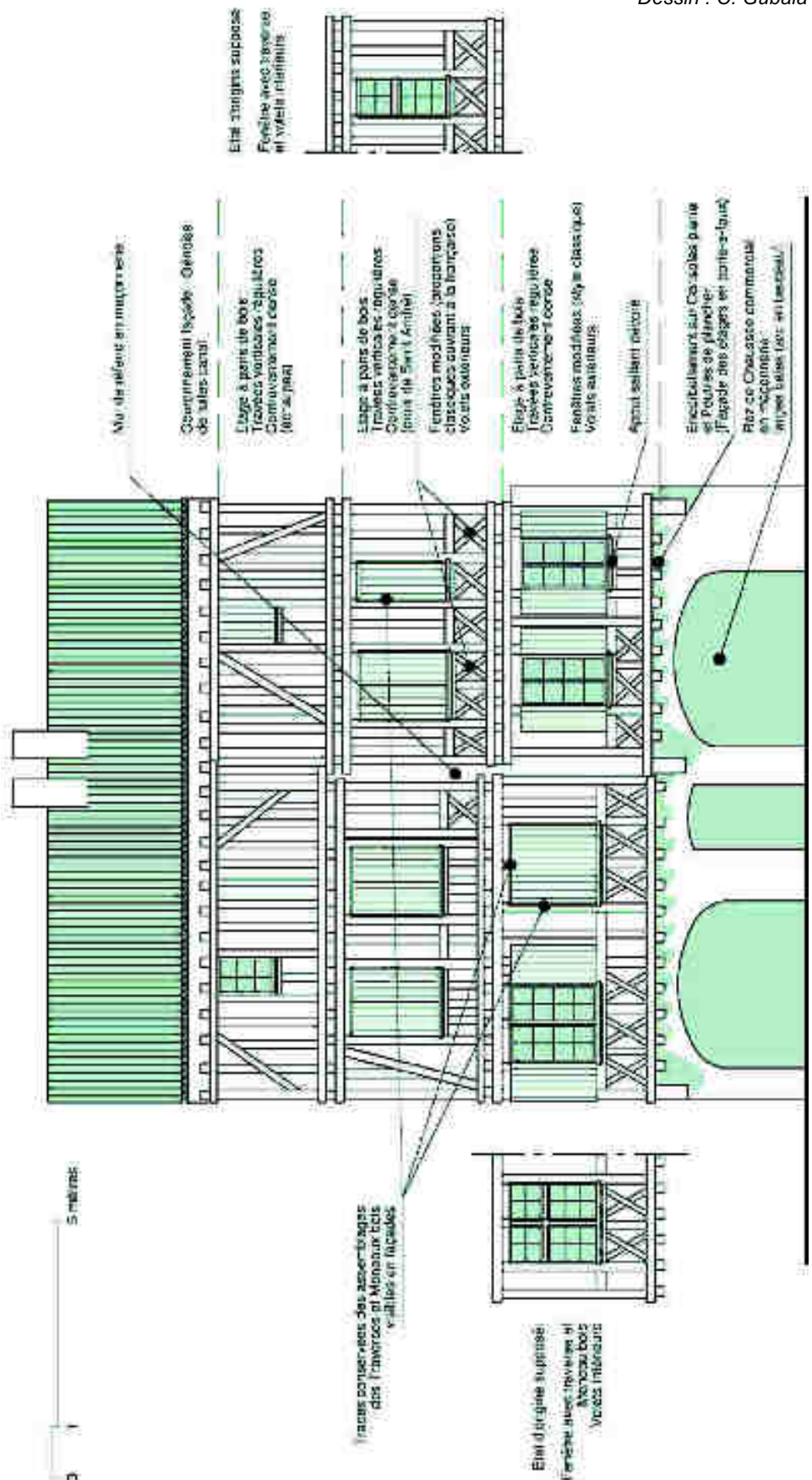
Grandes ouvertures et volets : traces de la modernisation des immeubles (rue des Fontaines)

Exemple de décors sculptés

(photographies : C. Gubala)



Exemple de maisons à colombages datant de la Renaissance.
Immeubles sis rue des Fontaines
 Dessin : C. Gubala



A l'époque classique,

S'il devient plus rare, le pan de bois est encore utilisé dans l'architecture courante. Il diffère de celui du moyen-âge dans le sens où les progrès de la connaissance en matière de contreventement et d'assemblage du bois permettent de limiter les éléments apparents de contreventement.

L'immeuble est toujours constitué d'un rez-de-chaussée maçonné surmonté de plusieurs niveaux bâtis en pan de bois mais sans encorbellement.

Le dessin du pan de bois est très régulier, essentiellement vertical avec peu d'éléments transversaux. Par contre, le contreventement est assuré dans le plan horizontal (dans les planchers) et perpendiculairement à la voie.

Les baies réparties régulièrement dans la façade, sont de proportion nettement verticale, dotées de menuiseries ouvrant à la française avec suivant l'époque des petits carreaux carrés ou des carreaux de format plus allongés. Les volets peuvent être intérieurs comme extérieurs.

Les espaces compris entre les éléments de structure sont comblés en torchis enduit et badigeonné ou en briquettes très soigneusement disposées. Les éléments de structure peuvent être également badigeonnés afin de limiter le contraste entre remplissage et structure.

Au XVIII^{ème} siècle, il devient courant de réaliser des décors en enduit sur la structure en imitant la modénature des immeubles en pierre. Dans ces cas, le décor fait partie intégrante de l'immeuble et il est aberrant de le détruire pour dégager le pan de bois.

La distribution des immeubles change elle aussi. Les escaliers sont inclus dans l'épaisseur de l'immeuble même si le principe de la galerie de distribution ne disparaît pas.

Au XIX^{ème} siècle,

Le pan de bois est encore utilisé mais pour la construction des annexes des exhaussements ou celle de bâtiments très économiques. Il ne correspond alors qu'à une méthode pour bâtir à peu de frais la structure d'un immeuble.

Les bois sont le plus souvent de faible section et de qualité médiocre. Le remplissage est réalisé soit en torchis soit en briques creuses. Dans tous les cas, ce pan de bois ne doit pas être apparent. Un enduit était rapporté en surface simulant le décor des immeubles maçonnés.

Le rez-de-chaussée n'est plus identifié dans le traitement de la façade. Les travées de baies sont disposées régulièrement en façade et les ouvertures de proportions verticales sont soulignées par des encadrements moulurés en bois recouvert de stuc. Elles sont le plus souvent dotées de persiennes extérieures ajourées. Des génoises ou des corniches couronnent les façades.

L'immeuble est distribué par un accès indépendant vers les étages et par un escalier intérieur. Le commerce est en tout point identique à ceux des autres immeubles du XIX^{ème} siècle en maçonnerie. Seule l'épaisseur des ébrasements des baies aux niveaux supérieurs peut trahir la nature de la structure de ces immeubles. Ils doivent dans tous les cas conservés le décor d'enduit qui les orne.

L'usage de la maçonnerie en façade devient courant *au moyen-âge* notamment pour la construction des demeures les plus riches et des bâtiments publics.

Le rez-de-chaussée des immeubles à pan de bois peut être construit soit en moellons, soit en pierre de taille de grand appareil. Le décor sculpté y est rare, par contre les encadrements de baie sont soulignés par des profils souvent chanfreinés.

A2.3 - L'architecture en maçonnerie de pierre

A2.3.1 - La construction d'immeubles complets en maçonnerie de pierre, et surtout des hôtels particuliers, devient courante à partir de la Renaissance.

Avant l'époque classique,

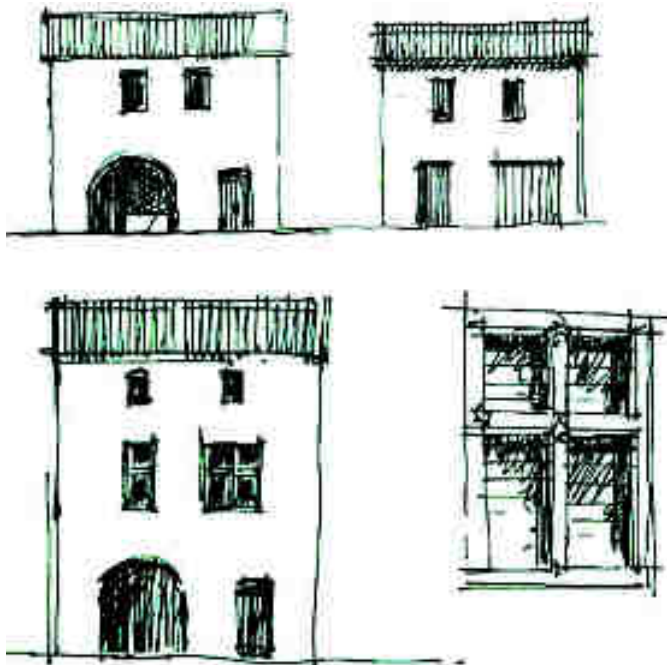
La pierre y est utilisée sous forme taillée en appareil régulier.

Les édifices sont caractérisés par des façades dominées par les parties pleines et des percements de dimensions limitées.

Dans les immeubles les plus anciens, des fenêtres à meneaux peuvent subsister (traces ou fenêtres conservées).

Les maisons de ville abritant une activité d'artisanat ou de commerce disposaient d'une vitrine, l'échoppe, dont les traces sont encore visibles.

A la différence des bâtiments classiques, les façades ne sont pas rythmées par des baies régulièrement percées formant des travées verticales ordonnancées.



A Bergerac, parmi les immeubles représentatifs de cette période nous citerons :

- L'Ostal, vieille bâtisse du XIV^{ème} siècle située rue d'Albret. Elle témoigne de l'architecture bourgeoise qui s'est développée à partir de 1250.

- La Maison dite « La Vieille Auberge », Monument Historique, située rue des Fontaines était la demeure d'un riche marchand.

- La Maison Payrarède, Monument Historique, située rue l'Ancien Pont, construite par Mathurin Payrarède au début du XVII^{ème} siècle est caractéristique du passage de la renaissance au classicisme.

Au XVII^{ème} siècle le rez-de-chaussée abritait des boutiques de drapier et des écuries. L'habitat se situait dans les étages.

Le bâtiment accueille aujourd'hui le Musée du Tabac.

- Le château de Lespinassat, Monument Historique, est une gentilhommière construite pour la plus grande partie au XVII^{ème} siècle.

La Vieille Auberge,



Maison Peyrarède
(photographies : C. Gubala)



Autres exemples d'immeubles en maçonnerie datant d'avant la période classique.

Immeuble de la rue des Fontaines avec arcades témoignant de l'existence d'une échoppe.

Immeuble situé place Louis de la Bardonnie (Marché Couvert).

(photographies : C. Gubala)



Détails :

Baies à croisée caractéristiques des immeubles de la Renaissance

(immeubles rue Saint Jâmes et rue des Fontaines)

Vestige d'une baie gothique (immeuble de la rue des Fontaines)

Arcades témoignant de l'existence d'une échoppe (immeuble de la rue des Fontaines).

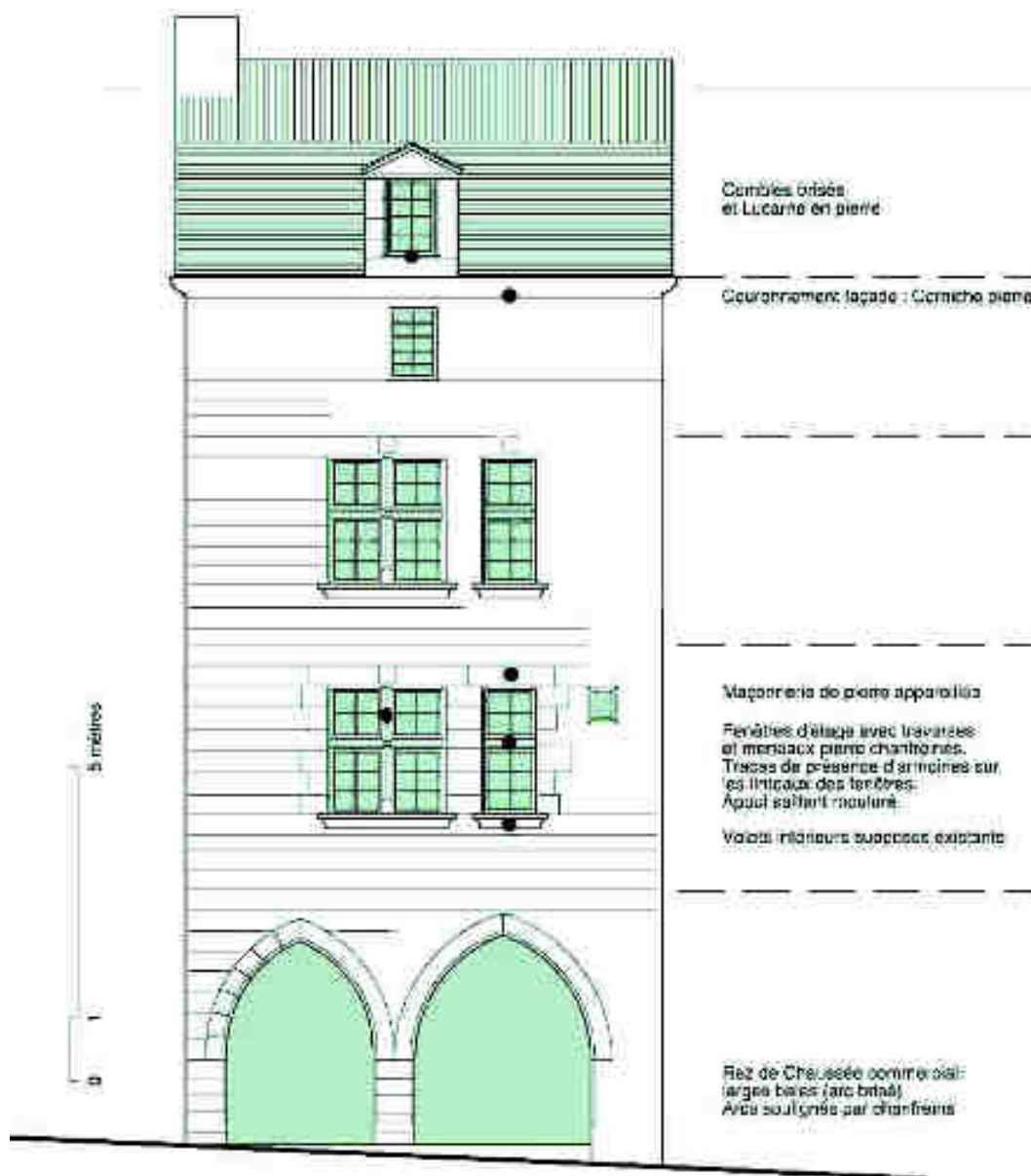
(photographies : C. Gubala)



Exemple de d'immeuble en pierre datant de la période renaissance

Immeuble sis rue Saint Jâmes

Dessin : C. Gubala



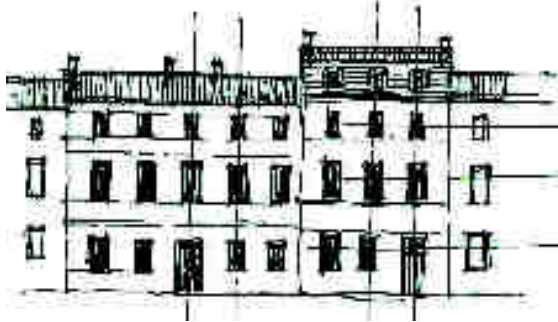
A2.3.2 - De nombreux immeubles en maçonnerie datent du 18^{ème} et du 19^{ème} siècle.

A l'époque classique

Au 18^{ème} siècle, le décor sculpté est peu saillant.

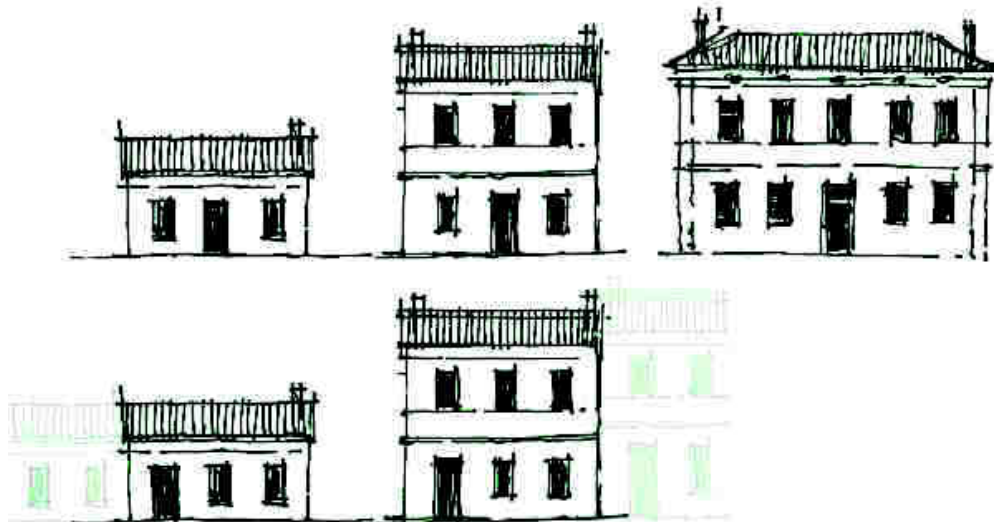
Les encadrements de portes sont les éléments traités avec le plus de relief.

Les façades sont composées de travées verticales d'ouvertures, soulignées par des encadrements en pierre de taille moulurée.



Selon les cas les façades sont pourvues d'éléments ornementaux plus ou moins sophistiqués (traitement de la modénature de la façade, encadrement des portes, portes cochères et fenêtres, traitement des balcons, corniche).

Les immeubles abritant une activité de commerce disposaient d'une vitrine inscrite dans la composition de la façade maçonnée ou disposée en applique et respectant le rythme général de composition de la façade.



Les baies de proportion verticale sont dotées de persiennes ou de volets intérieurs. Elles peuvent être cintrées ou à linteau droit. Les menuiseries à petit bois, ouvrant à la française, participent au dessin de la façade.

Des corniches ou des génoises assurent la liaison entre couverture et façade. Le toit peut être à forte pente, à comble brisé ou à faible pente, mais toujours couvert en tuiles plates ou canal.

Les immeubles les plus riches sont construits en pierre d'appareil, mais le plus souvent ils sont bâtis en moellons enduits. Seuls les éléments moulurés des encadrements de baie, les décors verticaux (chaînes d'angle ou harpes) et les éléments de modénature horizontaux (bandeaux d'étage et corniche) sont réalisés en pierre de taille.

Dans tous les cas, l'enduit de façade sert à mettre en valeur le dessin de l'architecture de l'immeuble et doit être conservé.

Immeubles datant de l'époque classique ou néo-classique

Rue de la Résistance

(photographie : C. Gubala)



Détails :

Immeubles datant de l'époque classique ou néo-classique

Une composition régulière basée sur des travées de fenêtres verticales et régulières.

Ornementation soulignant les fenêtres, portes et éléments constructifs.

(photographies : C. Gubala)



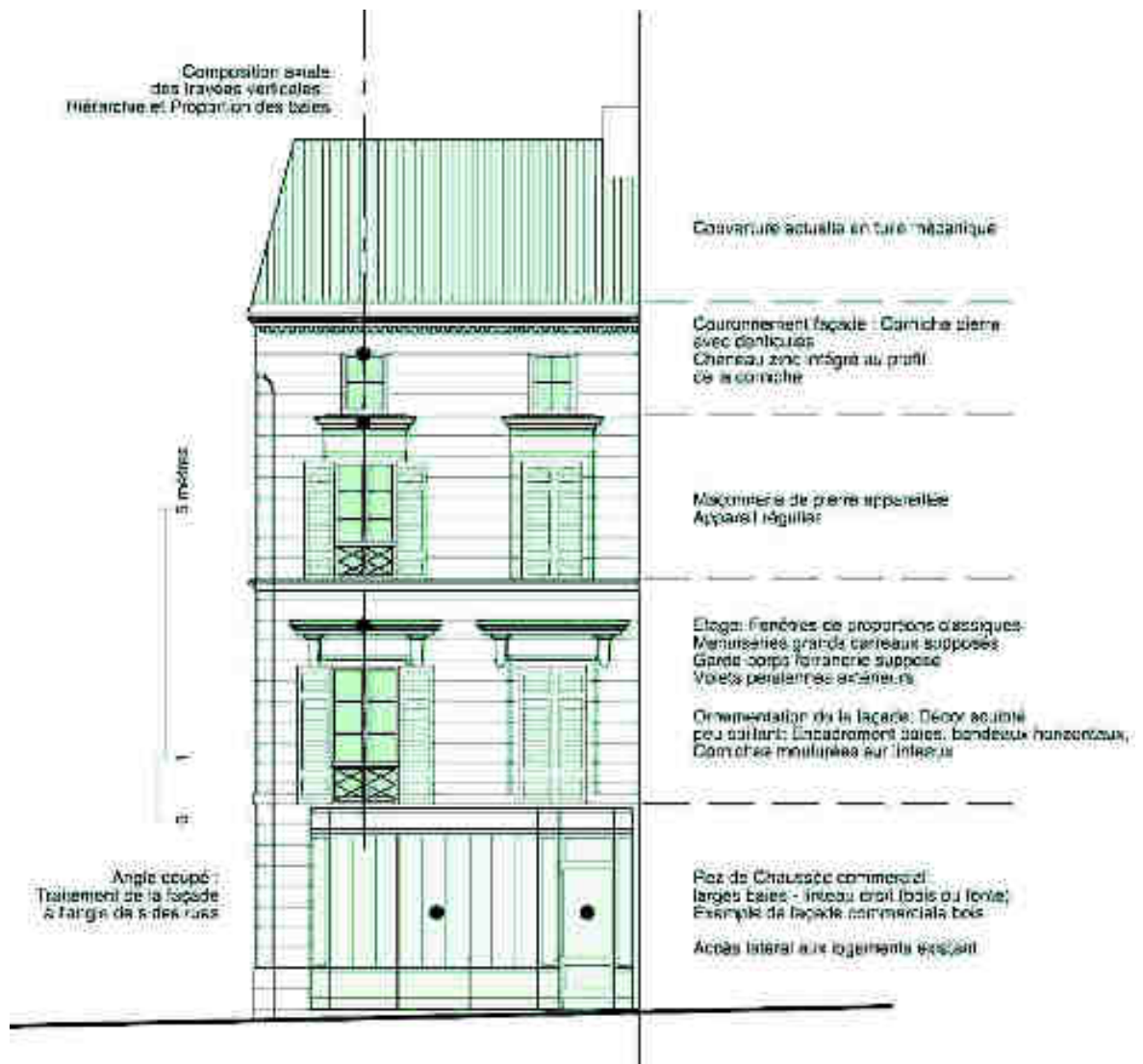
Exemple de d'immeuble en pierre datant de la période classique**Immeuble sis Grand'Rue**

Dessin : C. Gubala

La faible largeur de la construction, correspond au parcellaire médiéval de cette partie de la ville.

L'immeuble a été construit à l'emplacement d'un immeuble plus ancien ou seule la façade a été reconstruite lors de l'alignement de la rue.

La vitrine commerciale est un modèle de vitrine en applique réalisée en bois. Une typologie utilisée couramment au XIXème siècle et au début XXème.



A2.3.3 - Au 19^{ème} siècle, la richesse de Bergerac favorise la construction de quartiers bourgeois de maisons individuelles et de nombreux immeubles de rapport.

Les maisons individuelles sont bâties suivant une typologie homogène, le plus souvent mitoyennes, édifiées sur une même voie soit toutes en recul par rapport à la voie soit toutes à l'alignement.

Elles ont un gabarit ne dépassant pas un rez-de-chaussée surélevé, surmonté d'un étage et d'un niveau de combles habitables.

Le soubassement est marqué ainsi que les niveaux d'étage par une modénature moulurée classique.

Dans les rues les plus riches, les immeubles sont tous bâtis en pierre d'appareil avec des décors sculptés riches et soignés.

Dans les rues plus simples, seuls les éléments de la modénature sont en pierre de taille et sculptés (encadrements de baies, corniche, bandeaux d'étage, lucarnes, chaînes d'angle, ...), le reste de la façade bâti en moellons est enduit.

Les toits sont le plus souvent à faible pente ou à comble brisé. Ils peuvent allier tuiles plates et tuiles canal ou zinc et tuiles plates.

Les façades sont composées de façon régulière, à l'aide de travées de baies de proportion nettement verticale.

Elles ont pour la plupart trois ou cinq travées: celle du centre étant réservée à la porte. Les menuiseries en bois, à deux vantaux ouvrant à la française et à trois carreaux environ par vantail participent au dessin de l'architecture ainsi que les persiennes. Les portes d'entrée souvent très ouvragées sont également des éléments faisant partie intégrante du dessin des façades.

Ces maisons sont parfois précédées d'un petit jardin bordant la rue. Celui-ci est toujours fermé par un muret bas (environ 1m à 1,20 de hauteur), surmonté d'une grille simple allant jusqu'à 2 m à 2,30 m de hauteur. Ces jardinets sont souvent plantés d'essences rares et exotiques (magnolia, palmiers, ...).

Cette typologie a été reprise dans les rues loties à destination d'un habitat plus populaire dans l'ancien faubourg Saint-Martin. Les constructions reprennent à peu près le style des maisons plus bourgeoises mais le décor est réduit. Les maisons sont à simple rez-de-chaussée, ouvrant directement sur la chaussée. Elles n'ont le plus souvent que deux voire trois travées. Elles sont bâties en pierre de taille ou en maçonnerie de moellons enduits. Leur caractère très simple doit être conservé d'autant qu'il s'agit encore d'un habitat populaire.

Façades Maisons XVIII et XIX :
(Photomontages : C. Gubala)

Des bâtiments construits sur la trame urbaine des anciens faubourgs

**Faubourg Sainte-Catherine
Rue Belzunce :**



**Des nouveaux quartiers – la ville XIXème
Un urbanisme et des architectures qualitatifs**

Boulevard Montaigne



Rue Simounet



Rue du Petit Sol



Les immeubles de rapport que l'on édifie essentiellement dans les quartiers de la Sous-Préfecture, de l'église Notre-Dame, de la gare et dans la rue Neuve d'Argenson, ont également une typologie assez homogène même si elle est moins régulière que celle des maisons individuelles.

Comme pour les maisons individuelles, les façades les plus riches sont édifiées en pierre d'appareil et très travaillées. Les immeubles plus simples sont bâtis en moellons enduits, seule la modénature étant traitée en pierre de taille.

La plupart de ces immeubles sont composés de deux à quatre niveaux surmontant un rez-de-chaussée à vocation commerciale et d'un niveau de combles habitables. Le niveau commercial représente dans la façade une hauteur et demie d'un étage courant. Il est parfois composé d'un niveau ouvert sur la voie et d'un entresol.

L'entrée aux étages habités de l'immeuble est séparée de celle des commerces. Elle peut être au centre si elle est cochère ou latérale. Ces entrées privatives permettent d'individualiser chaque immeuble au niveau de la rue et de faire ainsi percevoir au passant le rythme des parcelles.

Les façades sont composées de travées verticales régulières, chaque niveau étant souligné par un bandeau d'étage en saillie. La liaison entre couverture et façade est assurée par une corniche. Le toit est soit à faible pente soit à comble brisé. Il est couvert de tuiles canal ou de tuiles mécaniques, de zinc ou d'ardoises.

Les encadrements des baies, toujours de proportion verticale, sont également moulurés. Le soubassement marqué est traité en légère saillie. Chaque côté de l'immeuble est souligné par des éléments verticaux, bossages, chaînes d'angle ou simple bandeau.

Les portes d'entrée, lorsqu'elles sont conservées, sont réalisées en bois peint et sont assez travaillées. Elles peuvent ou non être assimilées au dessin de la devanture du magasin qu'elles jouxtent.

Les menuiseries des baies des étages sont à deux vantaux, ouvrant à la française avec au moins un petit bois au tiers supérieur de chaque vantail. Dans les immeubles art nouveau ou néo gothique, ces petits bois peuvent avoir des profils courbes qui interviennent dans le dessin de la façade.

Certains immeubles, dont la modénature est peu travaillée sont dotés de persiennes. Par contre, lorsque le décor de la façade est travaillé, les baies ne sont pas dotées de volets extérieurs.

Le décor sculpté n'est pas rare dans ces immeubles: il peut être d'inspiration classique, gothique (notamment pour les immeubles bâtis à la fin du 19^{ème} siècle), art nouveau ou art déco.

A2.4 – Typologies particulières

A2.4.1 - Architectures publiques ou religieuses

Il s'agit de bâtiments urbains institutionnels et emblématiques. Ces architectures monumentales, datant de différentes périodes, constituent des repères urbains. Ils sont considérés comme des immeubles remarquables.

A Bergerac, nous citerons parmi les bâtiments les plus représentatifs :

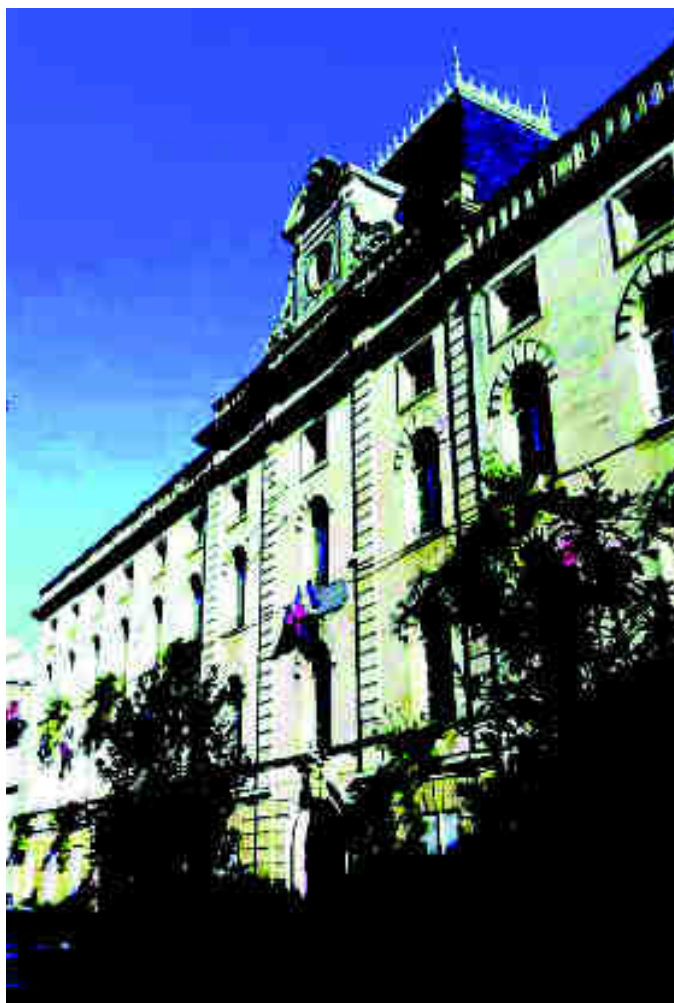
Bâtiments publics néo-classiques

- L'Hôtel de Ville de Bergerac.
- Le palais de Justice.
- Le Collège Henri IV, fondé par Henri IV en 1576, reconstruit au début du XIXème siècle par Paul Abadie.
- Le bâtiment de la Sous-Préfecture.
- Les écoles du centre-ville dites IIIème République

Edifices religieux

- L'église Saint-Jacques, Monument Historique Inscrit, fondée au XIIème siècle par les moines de Saint-Florent de Saumur, installés à Bergerac au prieuré Saint-Martin. L'église Saint-Jacques rappelle le passage par Bergerac d'un des itinéraires de pèlerinage vers Compostelle. L'édifice presque totalement détruit pendant les guerres de religion est reconstruit à partir de 1685 sur les bases romanes
- L'église Notre-Dame, Monument Historique classé, de style néo-gothique a été construite par l'architecte Paul Abadie.
L'église est consacrée en 1865.
- L'Ancien séminaire ou petite mission, Monument Historique Inscrit. La mission de Périgueux annexe en 1672 les bénéfices de l'église Saint-Jacques pour créer dix ans plus tard la Petite Mission pour l'éducation des enfants qui se destinaient à l'état ecclésiastique. Le Petit Séminaire fonctionna jusqu'en 1838. Les bâtiments se répartissent autour d'une cour intérieure prolongeant l'église Saint-Jacques.
- Le cloître des Récollets, édifié en 1630. Sa chapelle Notre-Dame du Château consacrée en 1623, est depuis 1797 un temple protestant. Le clocher a disparu en 1870. Il reste dans la cour une partie du cloître.
- Le temple protestant, édifié à la fin du XVIIIème siècle à l'emplacement de l'ancienne chapelle Notre-Dame du Château.

Exemples de l'architecture publique :
L'hôtel de Ville et le Palais de Justice
(Photographie : C. Gubala)



Eglise Saint-Jacques au cœur de la ville médiévale

Démolie pendant les guerres de religion, elle fut reconstruite sur des bases romanes



Eglise de la Madeleine

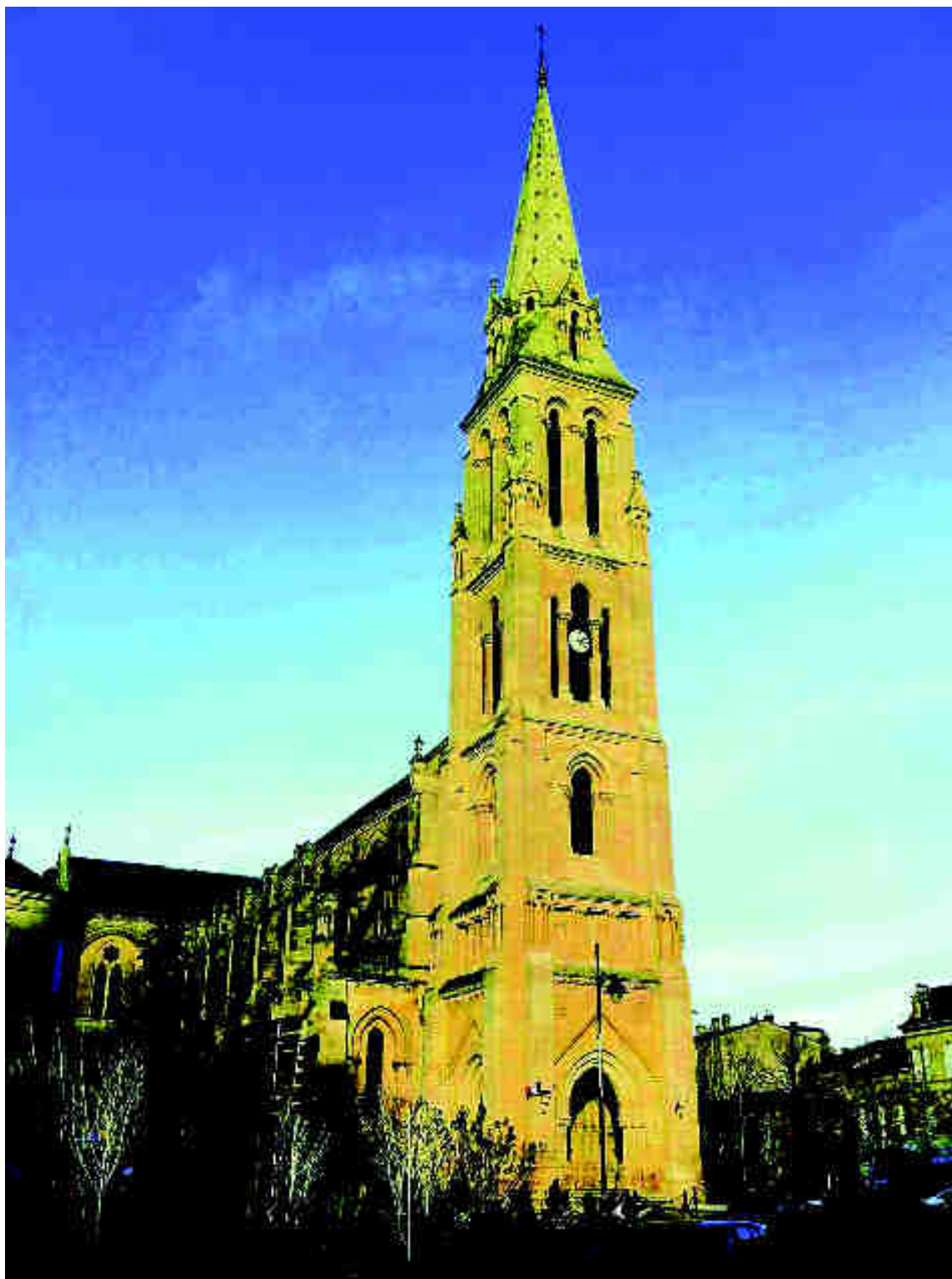


Temple Protestant de la Place Cayla



(Photographie : C. Gubala)

***L'église Notre-Dame consacrée en 1865, de style néo-gothique (architecte Paul Abadie).
Un signal urbain dominant le paysage des toits de Bergerac
(Photographie : C. Gubala)***



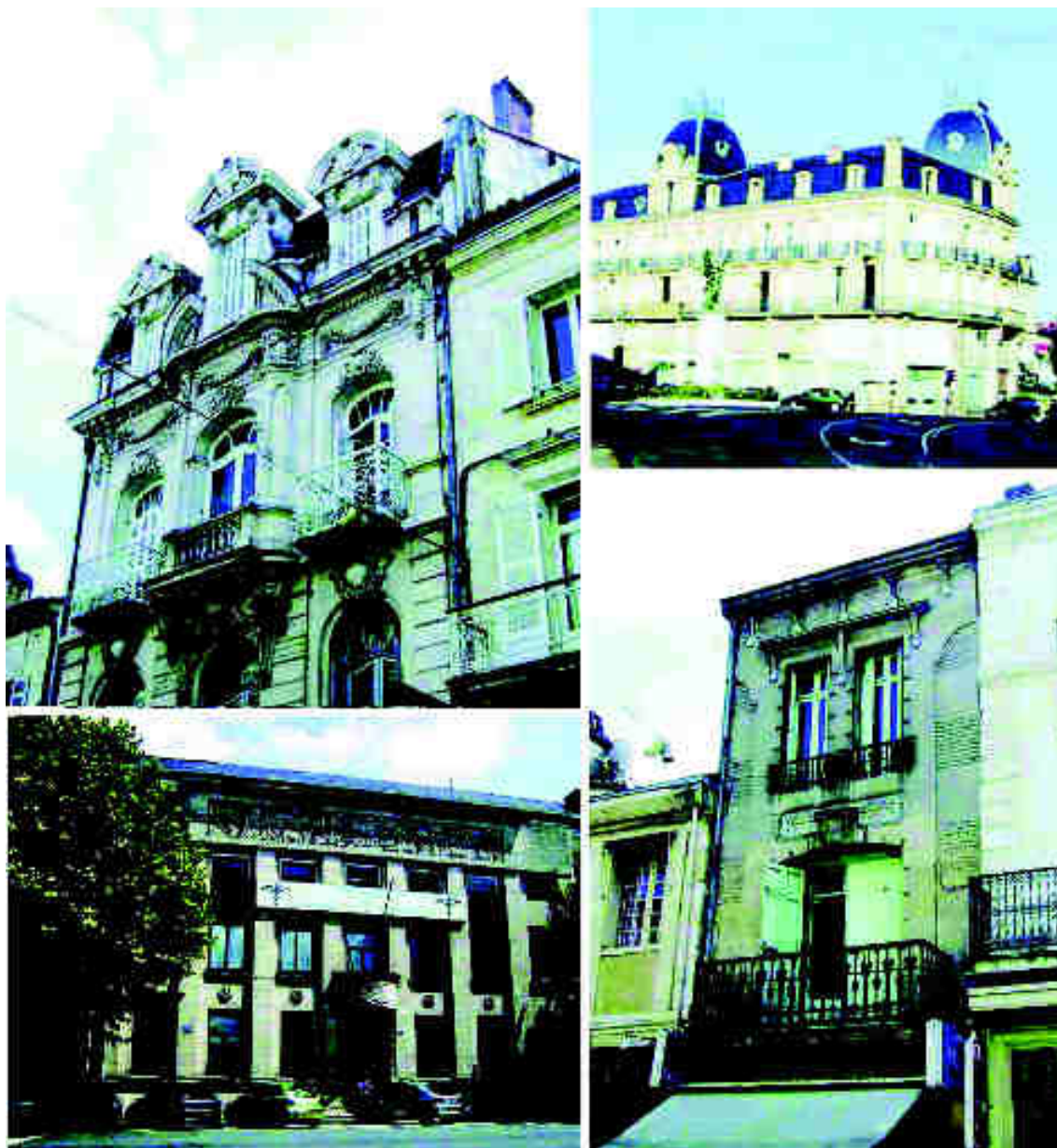
A2.4.2 - Architecture des bâtiments commerciaux ou institutionnels

Il s'agit de bâtiments urbains commerciaux s'inspirant de typologies architecturales à la mode dans les grandes villes :

- architectures éclectiques du XIX^{ème} siècle,
- architecture baroque (immeuble de la rue de la Résistance),
- grands magasins parisiens (anciennes Nouvelles Galeries),
- architecture art déco (maison du département, caisse primaire d'assurance maladie, banque bnp paribas, la poste).
- architecture art nouveau (immeuble de la rue de la Résistance),

Architecture de bâtiments commerciaux ou institutionnels :

(Photographies : C. Gubala)





Un bâtiment commercial emblématique du centre-ville, inspiré de l'architecture parisienne des grands magasins :

L'immeuble des Nouvelles Galeries actuellement en cours de rénovation

(Photographie : C. Gubala)



A2.4.3 - Architectures utilitaires, industrielles ou portuaires

Il s'agit de bâtiments urbains témoins de l'activité industrielle ou commerciale.

Ces architectures datant de différentes périodes, constituent par leur échelle ou par l'usage, des repères urbains :

- Les grands moulins situés quai Salvette,
- La Halle du marché couvert dont l'architecture originelle a été dévalorisée par des interventions contemporaines d'inspiration post-moderniste,
- L'Ancien cinéma le Royal, aujourd'hui à l'abandon,
- Les bâtiments liés à l'activité des pépinières (serres).
- L'ancienne manufacture des tabacs (grands bâtiments-entrepôts près de la gare),
- La Poudrerie de Bergerac (entrée est de la ville marquée par les murs de la poudrerie),
- L'ESCAT (entrée ouest de la ville).

Les grands moulins

Une présence forte dans le paysage urbain du port

(Photographie : C. Gubala)



Les serres et jardins :

Le parc de la propriété Desmartis

Le jardin Perdoux avec les vestiges des serres et l'orangerie.

(Photographies : C. Gubala)



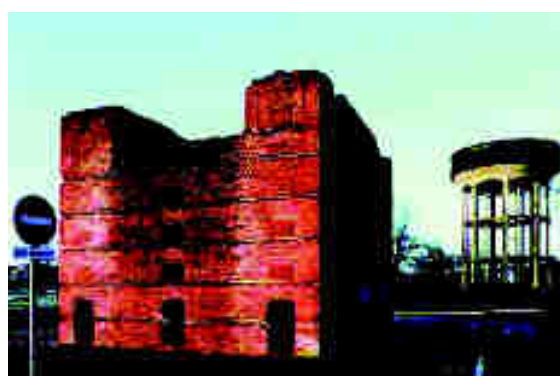
L'Ancienne Manufacture des Tabacs

Un bâtiment repère pour le quartier de la Gare

(Photographies : C. Gubala)



SNPE – L'entrée de ville Est structurée par les murs de la Poudrerie de Bergerac et des bâtiments ou ouvrages témoins de l'histoire industrielle de la ville (Photographies : C. Gubala)



***Le Site de l'ESCAT – A l'entrée Ouest de la ville un site en devenir :
Côté Dordogne, un belvédère sur la rivière
Côté rue des logements et une clôture à l'échelle du paysage urbain***



***A l'intérieur du site, des bâtiments industriels à valoriser (hangars à voûte béton)
(Photographies : C. Gubala)***



A2.4.4 - Les maisons semi-rurales des bords de Dordogne, rive gauche

Les maisons de ces quartiers évoquent l'époque où les bords de la rive gauche de la Dordogne n'étaient pas intégrés à la ville même et où l'activité était essentiellement tournée vers la rivière et la culture maraîchère.

Simple, elles ont une faible emprise au sol, un plan rectangulaire et un simple rez de chaussée. La toiture à deux versants est à forte pente, couverte en tuiles plates. Les ouvertures de proportion verticale sont réparties sans grande régularité dans la façade et ne font l'objet d'aucun décor particulier. Les parties pleines des façades dominent sur les parties vides.

Ces maisons sont souvent accompagnées d'annexes, anciennes dépendances agricoles ou maraîchères, édifiées de manière plus ou moins précaires.

Bâties soit à l'alignement de la rue soit en léger recul, elles forment des alignements très homogènes comme rue Fonsivade. Lorsqu'un jardinet borde la rue, celui est souvent fermé par un muret bas en maçonnerie, couronné en obus.

Rue Fonsivade, un ensemble de maisons semi-rurales



A2.4.5 - Les maisons dites Loi Loucheur des années 1920- 1940

Ces maisons que l'on trouve en proche périphérie du centre ville (quartiers des Frères Prêcheurs, de la Madeleine, du jardin Perdoux) sont les premières à répondre à une typologie d'architecture pavillonnaire, sans évocation de l'architecture traditionnelle locale ni de l'architecture classique. Elles répondent à des modèles de logements diffusés par catalogue, sans grande distinction du nord au sud de la France.

Elles ont pour la plupart un rez-de-chaussée surélevé auquel on accède par un perron dans l'axe de la maison, un niveau et des combles habitables. Le volume des toits est soit à pignon sur rue (permettant un comble habitable confortable) soit complexe avec plusieurs pignons en façade. Les baies sont de grande dimension notamment au rez de chaussée dans les pièces de séjour et souvent cintrées.

Les matériaux utilisés sont un mélange de technique traditionnelle et de matériaux industriels: maçonnerie de moellons enduite ou moellons appareillés, encadrements des baies en pierre de taille, menuiserie en bois mais dont les carreaux ont des proportions plus allongées que celle du 19^{ème} siècle, garde corps en fonte, tuiles mécaniques avec des tuiles en relief en rive et en faitage, avant toit débordant, ...

Ces maisons comme celles construites par la suite sont des volumes finis.

Elles sont difficiles à agrandir dans un style autre que celui de l'époque de leur construction ou sans faire appel à des volumes et à des techniques strictement contemporaines.

Maisons Rue Mergier



Maisons Rue Roland-Garros



A2.4.6 - Les maisons des années 1950 des bords de Dordogne, rive droite

En bord de Dordogne, sur la rive droite en aval du centre historique, ont été bâties avant guerre et juste après 1945, des maisons individuelles très caractéristiques du logement pavillonnaire cosu de cette période. Leur forme ne rappelle en rien l'architecture locale, mais plutôt une certaine forme d'architecture de villégiature avec loggia, grands balcons, bow-windows, Le volume des toits est souvent complexe. La forme des baies n'est pas toujours verticale et répond à un souci de grand éclairage intérieur.

Ces maisons, conçues comme des volumes finis, se prêtent difficilement à des extensions éventuelles.

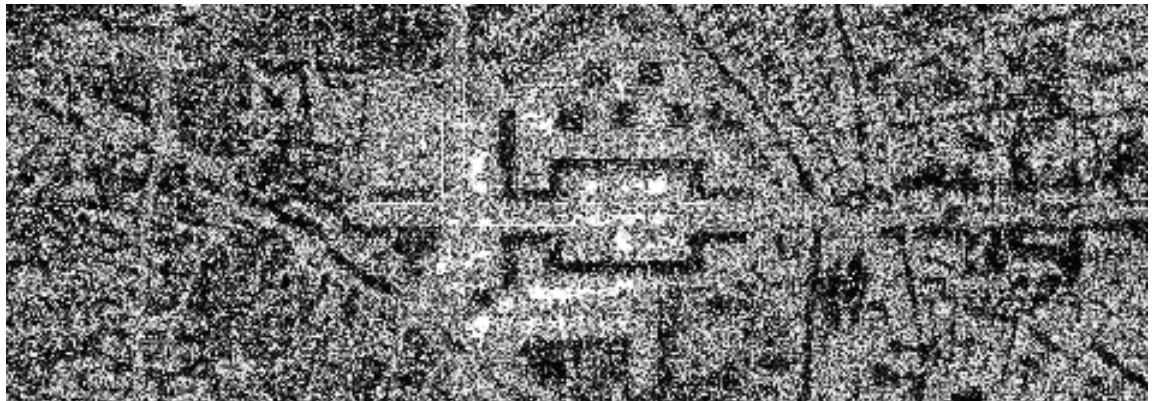
Les matériaux utilisés relèvent d'une pratique industrielle : maçonnerie de moellons enduits à la tyrolienne, encadrements des baies soulignés par de minces saillies en ciment peint, couvertures en tuiles mécaniques, enduits à la tyrolienne, menuiseries en bois ou en métal dont les carreaux ont souvent des proportions horizontales, ferronnerie en tube peint,

Ces matériaux font partie de ces maisons et doivent être conservés. Il serait illogique même si leur conception ne correspond plus au goût actuel de vouloir donner à ces maisons un caractère plus traditionnel que ce soit en les étendant ou en les restaurant.



A2.4.7 - L'opération des Frères Prêcheurs : Un grand ensemble dans la ville

L'opération des Frères Prêcheurs est un ensemble de logements sociaux locatifs, édifiés entre 1965 et 1975 par les architectes Pierre Prunet et Marc Robert. La caractéristique principale de cette opération est d'avoir été bâtie à l'emplacement d'un ancien faubourg, en extension immédiate du quartier de Sainte Catherine et de la Sous Préfecture. Le plan masse très fort répond à une volonté marquée de traiter une véritable entrée de ville. Il est composé de plusieurs immeubles de plan rectangulaire longeant l'avenue Jean Moulin, d'une tour et de plusieurs petits immeubles de plan carré situés en second rang.



Le plan masse a été renforcé par une architecture simple mais de qualité notamment dans le choix des matériaux de façade.

Les rez-de-chaussée étaient traités à l'aide d'une maçonnerie recouverte de céramique soulignant l'effet de soubassement. Les façades alternaient ensuite des parements en pierre sans relief et des bétons de gravillons lavés plus colorés.

Les percements organisés en travées verticales régulières, sont placés soit au nu extérieur soit en recul, créant ainsi une loggia. Ils sont fermés par des persiennes repliables.

La qualité de cet ensemble tient de son homogénéité. Toute modification isolée sur un immeuble ou sur une partie d'immeuble conduira à sa dénaturation.



Plan de Masse et photographie chantier de construction
(Documents SALEM de la Ville de Bergerac - 1967)

Un ensemble moderniste structurant
Une architecture à l'échelle des boulevards, Une entrée de ville
(Photographies C ; Gubala)



A2.4.8 - Un patrimoine moderne : la Maison Pic Le modernisme optimiste des années 1950

Une œuvre d'art totale

D'après le texte de Caroline Mazel publié dans la revue « l'Avenir du Passé »

Si cette maison est entièrement l'émanation de Jean-Paul Pic qui en a la paternité artistique, elle reste le fruit d'un travail d'équipe à la tête duquel a évolué un trio d'amis composé de Georges Lacaze, architecte DPLG, né en 1914, René Fray, diplômé de l'école Boule, né en 1920 et Jean-Paul Pic lui-même, diplômé de l'école des Beaux-Arts de Bordeaux, né en 1915.

Lorsque se profile dans les années 1950 le projet de la maison de l'Alba, le trio d'amis s'impose naturellement. De la même génération, formés dans le même climat idéologique et doctrinal, ils vont parler « la même langue », se comprendre à demi mot.

Seul un trio aussi soudé a pu faire aboutir cette réalisation stylistiquement provocante en cette période d'après-guerre, dans une ville moyenne attachée aux traditions comme Bergerac.

Comme tout créateur, Fray, Lacaze et Pic se sont nourris de savoirs accumulés pendant leurs études puis de l'acculturation engendrée par leurs premières années d'exercice.

René Fray le rappelle, avant de concevoir l'Alba, tous les trois ont visité l'unité d'habitation marseillaise de Le Corbusier et ont consacré une longue journée pour voir les travaux de Royan, ville la plus 50 de France.

Comme Claude Ferret a su le faire dans cette station reconstruite, l'Alba a réussi à domestiquer l'avant-garde des années 20, à assouplir les canons puristes de la modernité.

On y autorise la domesticité, le confort douillet mais aussi l'humour, la gaieté.

La Maison Pic

(Photos : Hervé Bruneau – DRAC Aquitaine)





A2.4.9 - Un patrimoine post-moderne : La Résidence des Jeunes

Un patrimoine architectural bergeracois des années 1990 ?

La résidence des Jeunes conçue et réalisée à la charnière des années 1980 et 1990 est une réalisation exemplaire et représentative du mouvement post-moderne.

Le bâtiment est caractéristique du travail de l'architecte bergeracois Bernard Saillol, dont les constructions sont reconnues comme des œuvres totales à la fois architecturales, plastiques et poétiques.

La résidence des Jeunes

(Carte postale datant du début des années 1990, auteur inconnu)



La perception du bâtiment, depuis le boulevard Chanzy est aujourd'hui difficile.
Des constructions sans qualité architecturale ou urbaine ont réalisées après la construction de la Résidence des Jeunes sans projet d'aménagement d'ensemble.
Par conséquent le bâtiment seul mérite une mise en valeur.

A2.4.10 - Vitrines et Devantures commerciales

- Devantures en feuillure, intégrée dans la façade maçonnée de l'immeuble
- Devantures en applique (à partir du XIXème siècle)

Les vitrines et devantures font partie intégrante des façades.

Elles participent du paysage de la rue et contribuent à l'animer.

Si le propre des vitrines commerciales est de proposer une image attractive du commerce, il est tout aussi important que la vitrine soit intégrée dans la composition générale de la façade du bâtiment, en respectant les principes de composition propres à celle-ci, en fonction du style architectural et de son époque.

Devantures en feuillure, intégrée dans la façade maçonnée de l'immeuble

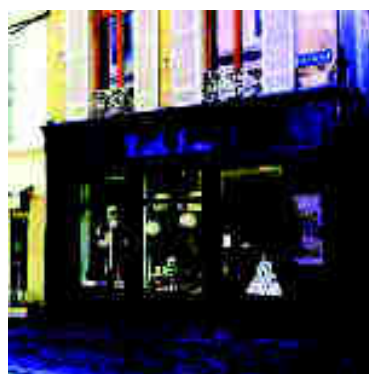
Trace d'une ancienne devanture ou échoppe :



Exemples de devantures dans un immeuble XIX :



devantures en applique (à partir du XIXème siècle) : Exemples



A2.5 - Patrimoine architectural : Une synthèse des enjeux de protection et de mise en valeur

L'analyse de l'architecture présente dans le centre ancien de Bergerac et dans les extensions de la ville, et ce jusqu'au XXème siècle, ont permis d'identifier des enjeux de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural spécifiques aux différentes typologies :

Protection et mise en valeur des immeubles classés ou inscrits, des immeubles remarquables ou des immeubles participant de la qualité urbaine :

Immeubles à pans de bois ou colombages.

Immeubles en maçonnerie des différentes époques

Prise en compte des spécificités propres à chaque typologie identifiée :

Maisons et immeubles de ville,
Maisons bourgeoises,
Hôtels particuliers,
Immeubles de rapport,

Prise en compte des spécificités propres aux typologies particulières :

Architecture publique ou religieuse
Architecture commerciale ou institutionnelle
Architecture utilitaire, industrielle ou portuaire
Les maisons semi-rurales des bords de la Dordogne
Les maisons pavillons des années 1920 à 1940 dits « Loi Loucheur »
Les maisons des années 1950 à 1960 sur les bords de la Dordogne
Les immeubles du boulevard Jean-Moulin : un grand ensemble dans la ville, une greffe urbaine réussie
La maison Pic : le modernisme optimiste des années 1950
L'immeuble Résidence des Jeunes : un patrimoine bergeracois post-moderne des années 1990

Traitement des vitrines commerciales en tenant compte des typologies architecturales.

L'intégration de constructions contemporaines dans le tissu urbain de la ville ancienne pourra être envisagé sous les formes suivantes :

Recours au pastiche architectural

L'apport de l'architecture d'expression contemporaine : une nouvelle strate dans l'histoire de la ville

A3 – Le paysage : Une ville dans la vallée de la Dordogne

A3.1 - Le grand paysage : La vallée de la Dordogne : Porte aquitaine

La Vallée de la Dordogne traverse successivement les pays des monts et des bois d'Auvergne, du Limousin, et l'Aquitaine des vignes, des coteaux et de l'estuaire de la Gironde. Elle est le trait d'union entre ces paysages et terroirs.

Bergerac est la porte aquitaine de la Dordogne par sa position à la jonction entre la moyenne et basse vallée de la Dordogne.

A partir de Bergerac, la vallée s'ouvre et offre de larges plaines alluviales et coteaux propices au développement de la vigne et de l'agriculture de plaine.

Bergerac s'inscrit dans le grand paysage de la vallée de la Dordogne, dans un environnement composé de vignes et de châteaux.



Bergerac dans la vallée de la Dordogne
(photo : C. Gubala)

A3.2 - La rivière et l'eau dans la ville

A3.2.1 - Le rapport de la ville avec la Dordogne : Souvenir de l'activité portuaire

La rivière Dordogne a été jusqu'au XIX^{ème} siècle une voie commerciale support du développement économique de Bergerac.

La ville historique était tournée vers son port et la rivière.

Même si l'activité portuaire a disparu, les dispositions du port aménagé au 18^{ème} siècle sont encore très bien conservées.

Elles montrent notamment le rapport direct que pouvait avoir la ville avec la rivière, rapport qui a disparu dans de nombreuses villes où des quais ont été aménagés.

Le quai Salvette, par ses dimensions et l'absence d'obstacles visuels ou de constructions offre un panorama sur la rivière et la rive gauche.

De même, les vestiges de l'ancien pont, ceux du gué et les différentes cales ou rampes secondaires qui permettaient d'accéder au fleuve, comme celles de l'Alba ou de la Terrasse, sont des témoins très importants de l'histoire de la ville.

Quai Salvette : Le port de Bergerac

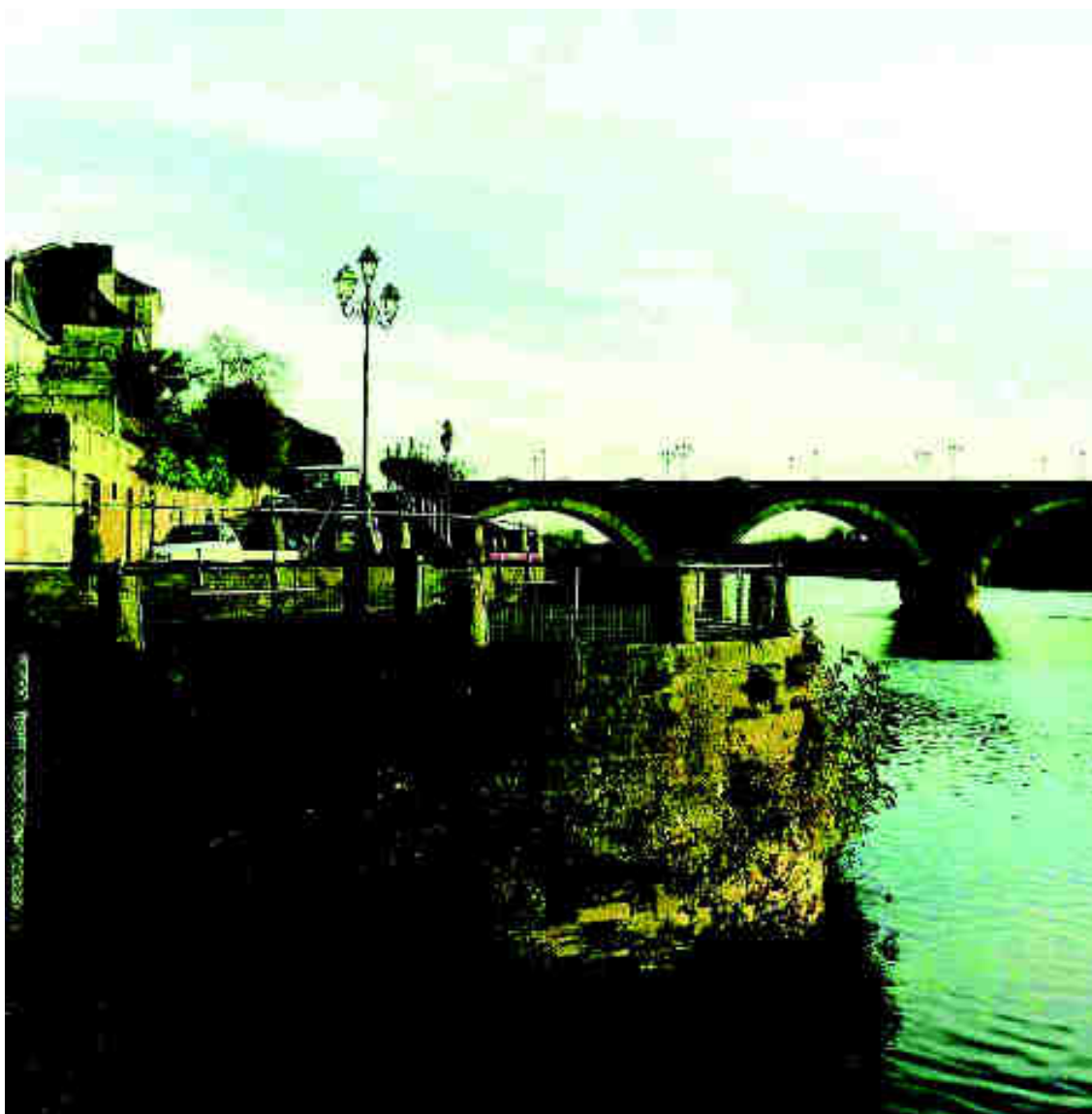
(Photographies : C. Gubala)



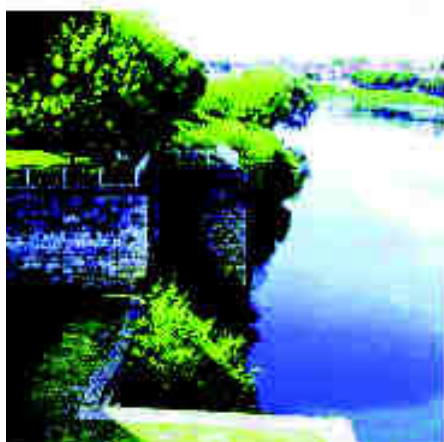
Le quai Salvette partiellement libéré de l'automobile



La rue Hyppolyte Taine



Les quais, les cales et les berges de la Dordogne
(Photographies : C. Gubala)



A3.2.2 - Les berges de la Dordogne et du Caudeau : Une coulée verte et bleue à l'échelle de la commune

Le sillon de la Dordogne et du Caudeau constituent de véritables coulées vertes et bleues dans la ville.

L'urbanisation de Bergerac s'est développée à partir de la rivière, et les berges de la Dordogne demeurent un site résidentiel attractif (quartiers d'habitat bénéficiant de la proximité de la rivière, d'une situation de belvédère sur la ville, de vues) mais aussi un site récréatif plébiscité par les usagers (cheminements, promenades et équipements de loisirs).

L'attractivité des berges de la Dordogne est liée aux aménagements permettant l'accès à la rivière et le cheminement le long de l'eau.

L'aspect naturel des berges a pu être préservé en dehors du centre-ville par l'existence d'un front végétal masquant ou limitant l'impact des constructions résidentielles.

Les berges de la rivière : des espaces naturels attractifs à préserver
(Photographies : C. Gubala)



Promenade Pierre Loti : Un enjeu de valorisation lié aux espaces publics de la promenade



Promenade de l'Alba, à proximité de la cale



***Les berges de la rive gauche : Un enjeu d'accessibilité
Un enjeu de préservation de la végétation masquant les quartiers résidentiels***



Côté Dordogne, les jardins jouent un rôle de filtre visuel entre la rivière et la ville



Côté Ville, les constructions s'implantent en partie haute, ici, le long de la rue J.J. Rousseau



La Caudeau, ruisseau affluent de la Dordogne, a été aménagé au service des activités artisanales et industrielles.

Le Caudeau lui même, mais aussi les nombreux canaux de dérivation parcourant la ville, biefs, moulins et turbines témoignent de l'utilisation de l'eau-énergie par les usines et ateliers.

Le Caudeau est aujourd'hui bordé de quartiers résidentiels.

Les berges sont devenues le support de développement d'une coulée verte qui est l'occasion de révéler le cours d'eau et de mettre en valeur un cours d'eau transformé par l'homme.

Un parc urbain a été aménagé entre ville et campagne, à Pombonne, le long du ruisseau.

Ces deux projets permettent à la fois de valoriser et de préserver des espaces naturels au cœur de la ville subissant une importante pression foncière, de révéler les cours d'eau et de maintenir ou restaurer les corridors biologiques et réservoirs de biodiversité.

Il importe aujourd'hui d'éloigner et limiter l'urbanisation des berges du Caudeau permettra d'éviter la privatisation et la banalisation des paysages tout en évitant les conflits futurs entre urbanisation et préservation des zones humides naturelles.

***Les berges du Caudeau,
Moulins, biefs, canaux et ouvrages hydrauliques
témoins d'un passé artisanal et industriel
(Photographies : C. Gubala)***



Le Caudeau, une coulée verte traversant et reliant les quartiers au nord de Bergerac



A3.2.3 - Les berges de la Dordogne : Un parc urbain ?

En l'absence d'un usage commercial, le port et les berges de la Dordogne sont devenus un atout majeur pour Bergerac, lieu de promenade, support d'animations et d'activités culturelles, bref, un parc urbain linéaire dont la mise en valeur par des aménagements apparaît comme un projet urbain majeur permettant de valoriser et protéger le patrimoine existant en révélant de nouveaux usages et favorisant les usages « doux ».

Dans l'histoire récente, durant la période de l'entre-deux guerres et durant les trente glorieuses, les berges de la Dordogne furent le lieu des loisirs des bergeracois :

- la Pelouse et l'île de la Pelouse, puis plus tard la piscine Neptuna pour la baignade,
- les sports nautiques.

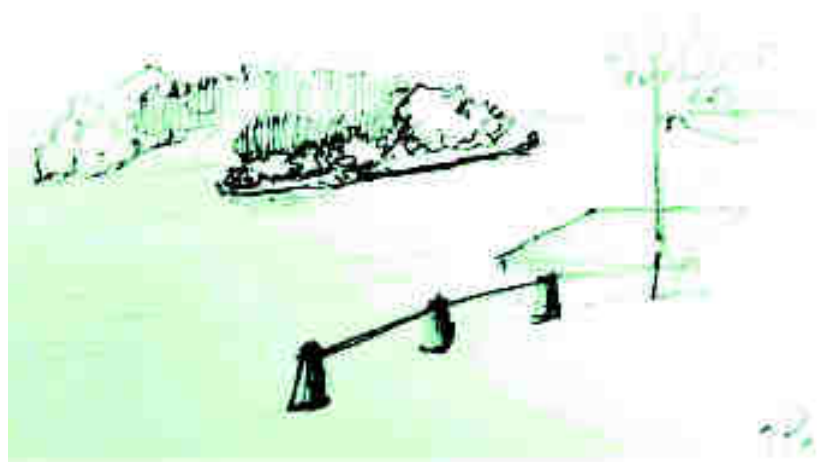
Baignade sur l'île de la Pelouse)

(carte postale ou photographie datant des années 1930 – auteur inconnu)



Par ailleurs, l'île de la Pelouse, est un élément naturel majeur en contre-point au paysage urbain du port.

L'île mérite une mise valeur.



L'île de Bergerac (Île de la Pelouse)

(Croquis : M. Bonnin)

A3.2.4 - L'eau dans la ville

La ville de Bergerac est traversée par de multiples cours d'eau ou canaux canalisés, à ciel ouvert ou souterrains (Le Caudeau et ses canaux de dérivation, le Pissesaume).

L'eau dans la ville a permis le développement d'activités économiques en lien avec l'eau (travail des peaux : Place Pélissière), l'implantation de moulins (Les grands Moulins – Quai Salvette), d'usines électriques (turbine découverte rue des Fontaines).

La présence de l'eau dans la ville est à mettre en valeur, comme élément naturel, mais aussi comme témoin de l'organisation historique de la ville autour des cours d'eau nécessaires à l'activité humaine.

Les fontaines :

Place Pelissière, Rue Fonbalquine, Rue des Fontaines

(Photographies : C. Gubala)



Les Lavoirs : Lavoir de la Rue Fonsivade, rive gauche
Lavoir sur le Canelet, rue Desmartis, un des aménagements donnant à voir le cheminement de
l'eau dans la ville XIXème.



Les vestiges du Moulin du Port
(chantier de fouilles et mise en valeur des ouvrages hydrauliques en cours)



A3.3 - L'opposition entre la rive droite et la rive gauche

L'opposition entre la ville de la rive droite, bourgeoise et commerciale, et celle de la rive gauche, ancien faubourg dont l'emprise varie fortement dans le temps, est encore très perceptible. Les paysages des deux rives de la Dordogne diffèrent et s'opposent. Il convient de préserver ce contraste évoquant l'histoire de la ville.

Rive droite

La ville est dense et les constructions s'échelonnent sur la pente depuis la rivière jusqu'au plateau en créant une façade fluviale caractéristique, où les toits de tuiles plates alternent avec ceux en tuiles canal.



Rive gauche

Le front de rivière est peu dense (à l'exception de la place de la Barbacane) et le gabarit des immeubles est peu élevé (R + 1 au maximum).

La ville n'a pas sur cette rive de rapport direct avec la Dordogne, les voies qui la longent étant très en surplomb.

Aucun dispositif portuaire n'a été aménagé à l'exception d'amorces de quais en amont et en aval du pont.

La rive conserve donc un caractère très naturel.

De plus, la rive gauche a un relief peu accentué, la façade apparaissant sur le fleuve est à l'arrière de la végétation des rives, celle du premier plan bâti.

La reconquête des rives de la Dordogne avec notamment l'aménagement d'espaces publics permettant de nouveaux usages devra conserver le caractère spécifique de chaque rive.



(Photographies : C. Gubala)

A3.4 - Les paysages urbains

Une ville médiévale minérale

L'ancienne ville médiévale fermée de murs a conservé par la forme, le tracé de ses rues et par le gabarit très homogène des immeubles, une ambiance particulière que l'on assimile à celle d'une ville médiévale.

Dans ce paysage urbain dense, le minéral domine.

Les espaces publics de taille généralement modestes sont marqués par de rares alignements (place de la Mirpe, Place du Marché Couvert) ou la présence de sujets monumentaux qui sont de véritables repères urbains au même titre que les bâtiments (Place du Feu, Place du Docteur Cayla).



*Ville médiévale, ville minérale
(Photographies : C. Gubala)*

Places de foire, de marché ou promenades urbaines

Trois grandes places structurent le cœur de ville : la place Gambetta, la place de la République et la place du Foirail.

Aménagées « hors la ville » médiévale, aux portes de la ville fortifiée, elles ont été des lieux d'échanges commerciaux, du commerce ou de foires aux bestiaux (Place du Mercadil, Place du Foirail).

Des espaces plantés et aérés comme la Place Gambetta, Place de la République sont représentatifs de nouveaux espaces urbains marquant l'extension des villes hors les murs (boulevards, promenades).

Aujourd'hui ces vastes espaces monumentaux sont devenus des espaces de stationnement.

La place du Foirail, est sans aucun doute l'espace le moins qualitatif et mérite une mise en valeur.

Alignements

Des alignements d'arbres marquent certaines portions des boulevards de la ville XIXème, comme par exemple le boulevard Maine de Biran et forment une ceinture verte dans le paysage de la ville. L'aménagement et la requalification des boulevards de Bergerac s'attachera à compléter et au besoin à renouveler cette trame verte urbaine.



Parcs publics et privés, traces de l'histoire horticole de Bergerac

Témoins de l'histoire horticole de Bergerac, les sites des anciennes pépinières ont progressivement été absorbés par la ville XIXème.

Aujourd'hui ces espaces riches en variétés et arbres remarquables importés et acclimatés sont devenus des espaces publics majeurs comme le Jardin Perdoux, ou demeurent des respirations urbaines ou séquences paysagères de statut privé, comme le parc de la famille Desmartis, fermé au public mais visible depuis les espaces publics le bordant.

Au même titre que le Jardin Perdoux, on y recense de nombreux arbres remarquables, et notamment un magnifique Gingko biloba.

Ces espaces publics ou privés, souvent pittoresques doivent faire l'objet d'une attention particulière par le biais d'actions, de modalités de gestion et de protections adaptées (identification, classement, gestion différenciée, taille douce,...)



A3.5 - Les domaines et hameaux

Plusieurs domaines de la périphérie de Bergerac, anciennes propriétés agricoles, anciens lieux de villégiature, ou hameaux ruraux méritent que l'on s'attache à préserver non seulement leur caractère architectural mais aussi leur environnement naturel.

En effet, la conservation de ces demeures n'a de sens dans un environnement urbain en développement, que si l'on préserve autour d'elles des espaces libres de surface suffisante, en rapport avec la fonction ancienne des bâtiments qu'il s'agisse de parcs ou d'espaces naturels cultivés.

Historiquement, ces propriétés entretenaient des liens étroits avec la ville centre, lieu d'accès aux modes de transport (port et plus tard chemin de fer).

Aujourd'hui, la plupart des espaces décrits ci-après sont confrontés au développement de la ville contemporaine et ses avatars : pression foncière, infrastructures de transport, rocade, mitage pavillonnaire, mitage de la couronne urbaine par les zones commerciales anarchiques.

Face à ces phénomènes de prédation commerciale et de banalisation des paysages urbains, ces lieux apparaissent comme des lieux de mémoire à préserver et à valoriser car participant, même en tant qu'espaces de statut privé, non accessibles au public, à la qualité des quartiers résidentiels alentour, (repères, poumons verts), et des entrées de ville (route de Mussidan).

A3.5.1 - Le domaine de La Mouline et de la Baume

Comme le château de Lespinassat, la chartreuse de la Mouline est un édifice du 18^{ème} siècle, construit près de la route RD 709, en limite nord ouest de l'agglomération de Bergerac. Elle était le centre d'une exploitation agricole importante.

On y accède par une grande allée d'arbres anciens, qui constitue dans le paysage peu vallonnée de ce secteur, un marquage paysager intéressant et de qualité.

Le domaine de la Baume est moins visible mais forme avec la Mouline une même entité cohérente,

L'allée d'accès au domaine de la Mouline

(Croquis : M. Bonnin)



L'agglomération de Bergerac s'est urbanisée depuis 50 ans vers le nord ouest sous forme pavillonnaire organisée en lotissements ou non. Cette forme d'urbanisation atteint maintenant les limites de l'environnement naturel de la Mouline.

Par ailleurs, l'élargissement de la RD 709 permettant de relier Bergerac à l'échangeur autoroutier de Mussidan ainsi que la réalisation de la rocade Nord de la ville ont eu un impact sur les abords immédiats du domaine, rendant difficile la lecture de l'entrée du domaine.

Le site de la Mouline reste aujourd'hui la dernière entrée de ville permettant une lecture claire entre la ville et la campagne environnante. Cette limite est aujourd'hui renforcée par la rocade de Bergerac, ceinture urbaine contemporaine.

Méritent aujourd'hui une protection forte, les bâtiments formant le domaine, l'allée plantée d'arbres monumentaux marquant l'entrée du domaine, l'écrin paysager donnant tout son sens au site et valorisant la dernière entrée de ville encore préservée à Bergerac.



A3.5.2 - Le château de Mounet Sully

Le Château de Mounet-Sully, Monument Historique Inscrit, conçu par Jean Sully, dit Mounet-Sully, illustre acteur, construit à partir de 1880, est un reflet de la personnalité de son propriétaire.

L'édifice théâtral devient le lieu de rencontre des plus grands personnages du monde du théâtre et des arts. Mélange de styles, pastiche et décor.

Contrairement aux deux domaines précédents, le château dit de Mounet Sully n'est pas, dans sa forme actuelle, le siège d'une exploitation agricole, même s'il fut bâti sur les terres du domaine de Garrigue. C'est avant tout la résidence de campagne d'un personnage bergeracois illustre, Mounet Sully.

Il est inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

Il est comme la chartreuse de la Mouline, bâti au bord de la route Bergerac Mussidan, RD 709, en limite Nord-Ouest de l'agglomération de Bergerac et participe lui aussi au paysage d'entrée de ville à préserver.

Par son programme comme par sa forme, cet édifice bâti à la fin du 19^{ème} siècle rappelle les villas luxueuses du bord de l'Atlantique à Arcachon, Biarritz ou Bayonne.

Le vocabulaire éclectique utilisé pour son architecture est complété par des décors intérieurs peints exécutés par le décorateur de la Comédie Française vers 1900.

Un parc d'agrément, planté d'essences rares, entourait cette demeure, dont une partie n'appartient plus à la propriété du château. S'il est important de conserver autour de Mounet Sully de vastes espaces libres, le rapport au paysage et à l'environnement agricole est bien différent que dans le cas des deux domaines précédents. Il s'agira surtout de permettre la reconstitution d'un parc planté et d'éviter tout rapport visuel direct entre des constructions neuves et le château, à l'est du domaine.

A l'ouest, le château domine la plaine de la Baume et la conservation de cet espace naturel est souhaitable au même titre que les espaces formant l'écrin naturel du domaine de la Mouline.

Le site est aujourd'hui peu visible, masqué par les boisements des talus.

Méritent aujourd'hui une protection forte, le château, le parc, l'écrin paysager donnant tout son sens au site et valorisant lui aussi la dernière entrée de ville encore préservée à Bergerac.

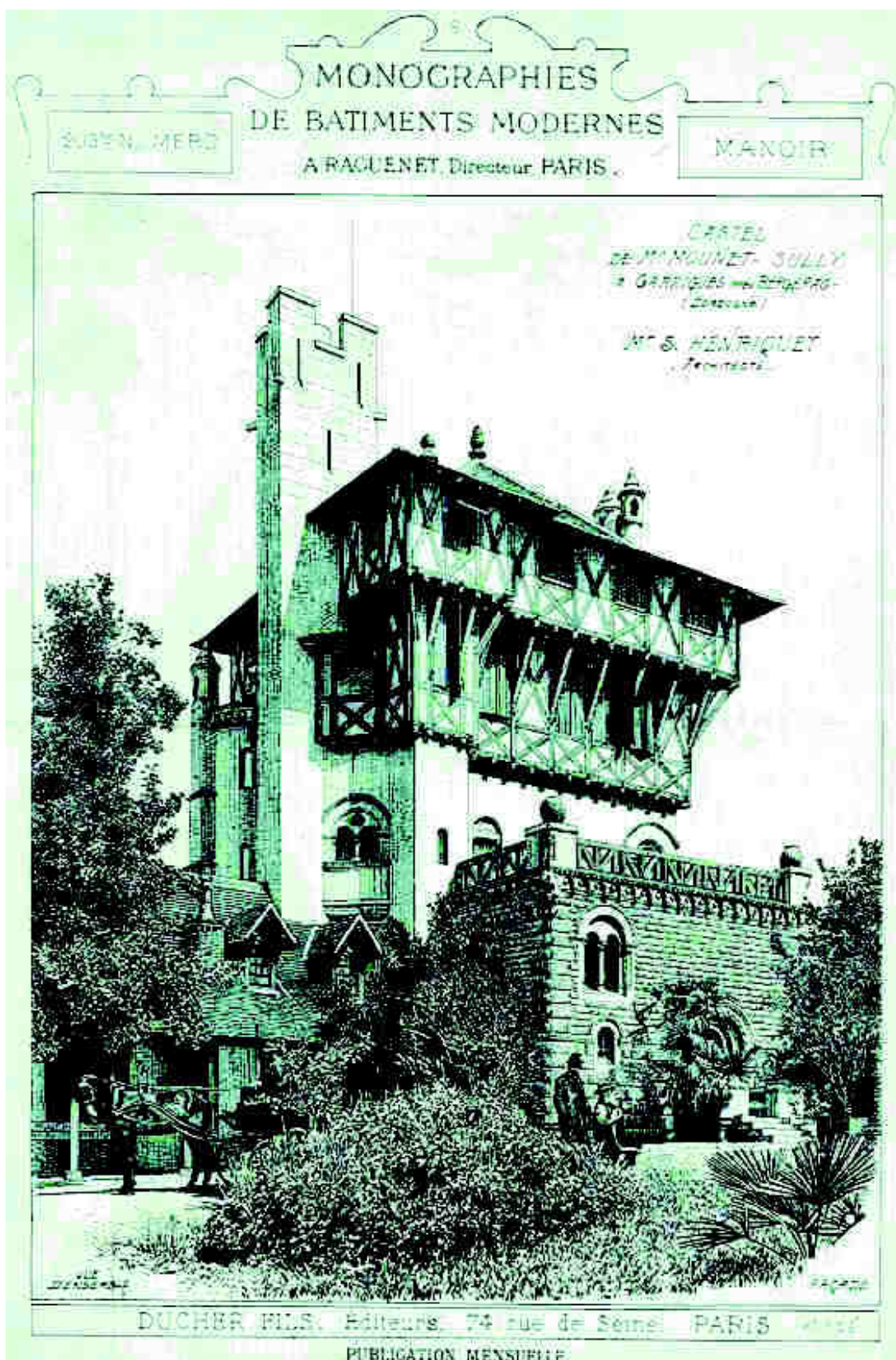
La restauration du parc associée au désenfrichement des talus et abords permettrait de rendre le bâtiment visible.

Le site de Mounet-Sully marque au même titre que la Mouline ou la Baume une entrée de ville permettant une lecture claire entre la ville et la campagne environnante.

Les deux sites forment un ensemble paysager cohérent et indissociable.

Les aménagements routiers de la RD 709 qui passe au pied du domaine à moins de 50m du château ne devront en aucun cas entamer le talus actuel qui forme l'assise du château.

Château Mounet-Sully ou Château de Garrigues
(Image extraite de la revue Monographie des Bâtiments Modernes)



A3.5.3 - Le domaine de Lespinassat

Le petit château de Lespinassat, inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, était au centre d'une vaste propriété agricole et viticole, depuis le 17^{ème} siècle, époque de sa construction.

Les chais et les espaces cultivés périphériques font donc partie de son environnement d'origine et doivent être préservés, même si aujourd'hui la propriété est dissociée et que les anciennes terres viticoles et agricoles sont cultivées par les pépinières Desmartis.

Le château était par ailleurs entouré d'un parc, en partie planté et structuré de grandes allées cavalières et d'un dispositif de douves et de canalisations de l'eau. On y accédait par une grande allée d'arbres depuis la route d'Agen, aujourd'hui plantée de platanes dont la silhouette domine le paysage.

Tous ces éléments forment l'environnement immédiat de ce château classique et participe à la mise en valeur de son architecture. A ce titre ils doivent être conservés.

Le développement de l'urbanisation de Bergerac s'est effectué de telle manière que le long de la route d'Agen, en limite directe de la propriété de Lespinassat, on trouve aujourd'hui une zone artisanale et commerciale et une zone d'habitat pavillonnaire.

Le domaine est aujourd'hui complètement invisible dans le paysage, masqué par des bâtiments industriels et commerciaux.

Méritent aujourd'hui une protection forte, l'allée de platanes marquant l'entrée du domaine, l'écrin paysager demeurant au sud et à l'est grâce à l'activité des pépinières.

***Domaine de Lespinassat,
un monument aujourd'hui caché par les bâtiments commerciaux le long de la route d'Agen
(Photos : C. Gubala)***





Lespinassat,
Des séquences paysagères à préserver le long de la rocade et du giratoire avec la RN21
(Photos : C. Gubala)



A3.5.4 - La Ferme de la Graulet

La ferme de la Graulet (ou La Graulée), datant probablement du XVIIIème siècle, est autre grand domaine agricole de la rive gauche de Bergerac se situe au sud est de Bergerac.

La Graulet, devint au début du XXème siècle la propriété de l'illustre gynécologue bergeracois Samuel Pozzi. Lieu de villégiature et de réceptions mondaines, le professeur Pozzi y reçut Sarah Bernhardt, Paul Verlaine ou le professeur Henri Mondor.

Le ferme s'inscrit dans un paysage rural préservé.

Malgré l'urbanisation pavillonnaire environnante, le lieu a conservé son intégrité.

Un écrin paysager composé de terres cultivées ou prairies, donnant tout son sens à l'ensemble bâti voué à l'agriculture.

Les bâtiments prennent place au cœur d'un parc composé d'arbres centenaires (cèdres, tilleuls, chênes, charmes...).

Une grande allée bordée de platanes longeant le cours d'eau de "La Conne" qui isole la ferme de l'urbanisation résidentielle du village de Conne de Labarde tout proche.

Les aménagements réalisés autour du corps de ferme se composent de différentes scènes de jardin, mélangeant couleurs et plantes taillées.

Méritent aujourd'hui une protection forte, les bâtiments formant le corps de ferme, l'allée de platanes marquant l'entrée du domaine, le parc, l'écrin paysager demeurant autour du site dont une des limites est aujourd'hui le tracé de la rocade de Bergerac.

Plus loin, un vallon boisé et des bâtiments agricoles, pouvant être des dépendances de la ferme, forment un ensemble paysager cohérent avec la Graulet.

La Graulet, au débouché de l'allée menant à la ferme

(Croquis : M. Bonnin)



Page suivante : Les bâtiments formant la Graulet au cœur du parc

(Photographies : C. Gubala)



Boisements formant l'écrin paysager de la Graulet (à droite de la photo) et isolant le site des développements pavillonnaires mitant le paysage



Ferme ou anciennes dépendances



A3.5.5 - Malaugier et Podestat

Les domaines de Malaugier et de Podestat bordent le parc de Pombonne.

Ces sites restés naturels s'inscrivent en continuité avec le parc public, un parc à la campagne.

Les paysages de côteaues ponctués par les domaines et leurs parcs méritent une protection.



A3.5.6 – Propriétés et domaines des côteaux de Pécharmant

Le Pécharmant est un des grands terroirs viticoles de Bergerac.

Des propriétés et domaines, modestes ou nobles, apparaissent comme remarquables par la qualité des ensembles architecturaux inscrits dans des écrans naturels (parcs ou bois) ou viticoles :

- Beauportail,
- Champarel
- Corbiac
- Les Farcies du Pech

Beauportail



Champarel



Corbiac



(Photographies : C. Gubala)

A3.5.7 – Domaine de Naillac

Le domaine de Naillac et les traces de l'organisation du site sont encore lisibles dans la ville d'aujourd'hui et participent à la qualité urbaine du quartier rive gauche.

Le château et son parc sont des éléments emblématiques du lycée Jean-Capelle.

L'allée de platanes, aujourd'hui rue Henri Boyer, est un élément structurant de l'espace public et un repère urbain pour un quartier de Naillac en recomposition.

Le château de Naillac et la Rue Henri Boyer

(Photographies : C. Gubala)



A3.5.8 - Les hameaux de Pécharmant, de la Conne et de la Catte

Ces petits hameaux sont entourés d'un environnement naturel de qualité.

Ils représentent encore préservé ce que pouvait être l'espace rural périphérique de Bergerac.

Le hameau de Pécharmant s'inscrit dans la logique des paysages viticoles décrits ci-avant.

Les hameaux de la Catte et de la Conne font actuellement l'objet d'un site inscrit au titre de la loi du 30 mai 1930.

Le hameau de Pécharmant est un témoin des « bourgs » ponctuant le paysage viticole des côteaux de Pécharmant. Le site est caractérisé par la présence de chartreuses, de leurs parcs et d'un paysage de haies bordant les chemins.

La protection à mettre en place dans ce secteur consiste en la préservation du bâti ancien, des écrans paysagers et l'intégration par la forme et l'implantation des constructions nouvelles aux abords du noyau ancien.

Paysage du hameau de Pécharmant : Chartreuses, haies et parcs

(Photographies : C. Gubala)



Le hameau de la Conne est un témoin des « bourgs » ponctuant le paysage agricole de la vallée. Le site est structuré par les équipements publics et religieux, symboles du village (Mairie-Ecole, Eglise, Cimetière) situés au centre du hameau.

Les habitations rurales agrégées rées autour de ce cœur de village ont préservé leur authenticité et méritent une protection forte pour éviter toute banalisation de l'architecture et de la forme urbaine du hameau (matériaux, typologies architecturales, clôtures, espace public).

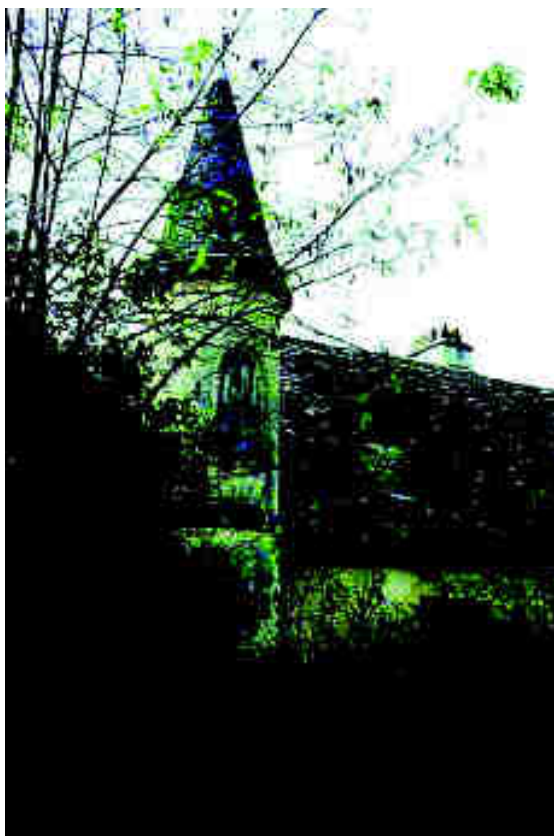


Paysage du hameau de la Conne : Un village
(Photographies : C. Gubala)

Le hameau de la Catte situé, rive droite, en pied de coteau, est aujourd'hui enclavé par l'urbanisation pavillonnaire au nord de Bergerac.

Le hameau de la Catte est composé de trois ensembles composés de maisons et dépendances.

Les espaces naturels, allées plantées de platanes et parcs qui sont l'écrin paysager du site méritent une protection forte pour éviter toute banalisation de l'architecture et du paysage.



La Catte, détail
(Croquis : M. Bonnin)



A3.6 - Patrimoine paysager et naturel : Une synthèse des enjeux de protection et de mise en valeur

L'analyse des paysages urbains et naturels a permis d'identifier des enjeux de protection et de mise en valeur des paysages :

Protection et mise en valeur des paysages naturels de la vallée de la Dordogne.

Le rapport de la ville avec la Dordogne,
Souvenir de l'activité portuaire

Les berges de la Dordogne et du Caudeau, une coulée verte et bleue à l'échelle de la commune

Les berges de la Dordogne, un parc urbain ?

L'eau dans la ville

L'opposition entre la rive droite et la rive gauche

Les paysages urbains

Une ville médiévale minérale

Places de foire, de marché ou promenades urbaines

Alignements

Parcs publics et privés, traces de l'histoire horticole de Bergerac

Les grands domaines de la périphérie de Bergerac

Le domaine de la Mouline et de la Baume

Le château de Mounet-Sully

Le domaine de Lespinassat

La Graulet

Maulaugier – Podestat

Propriétés et domaines des côteaux de Pécharmant

Naillac

La préservation de l'environnement naturel des hameaux

Pécharmant

la Conne

la Catte

A4 - Analyse de l'environnement

A4.1 - Analyse des paysages et tissus bâtis : Sensibilité d'un environnement patrimonial et naturel

Espaces naturels sensibles à protéger :

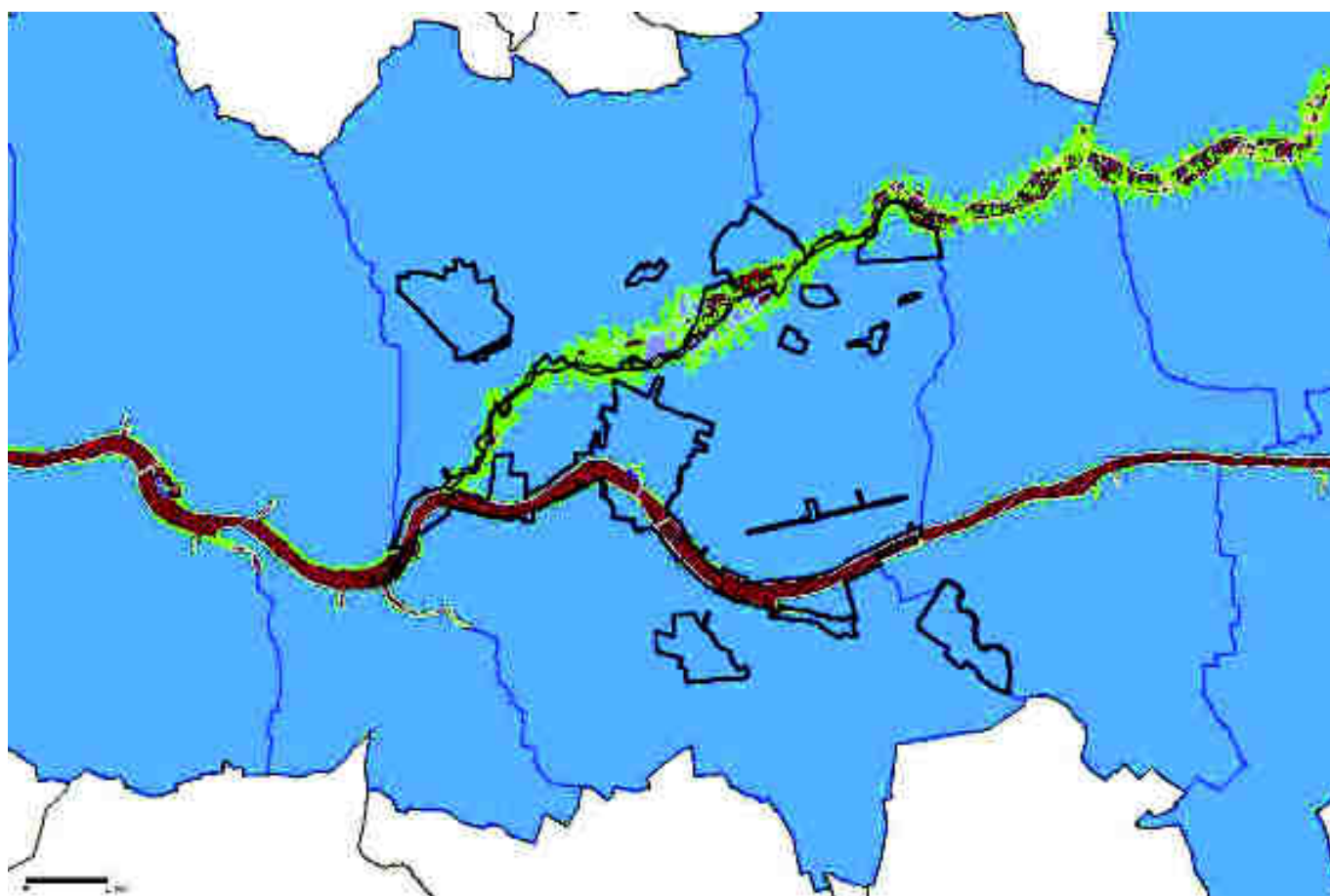
La vallée de la Dordogne

Toute réflexion sur le devenir du territoire et son développement doit prendre en compte les risques inhérents aux espaces naturels de la vallée de la Dordogne, aux zones humides et zones inondables situées le long de la rivière.

Cartographie zones inondables : La Dordogne et le Caudeau

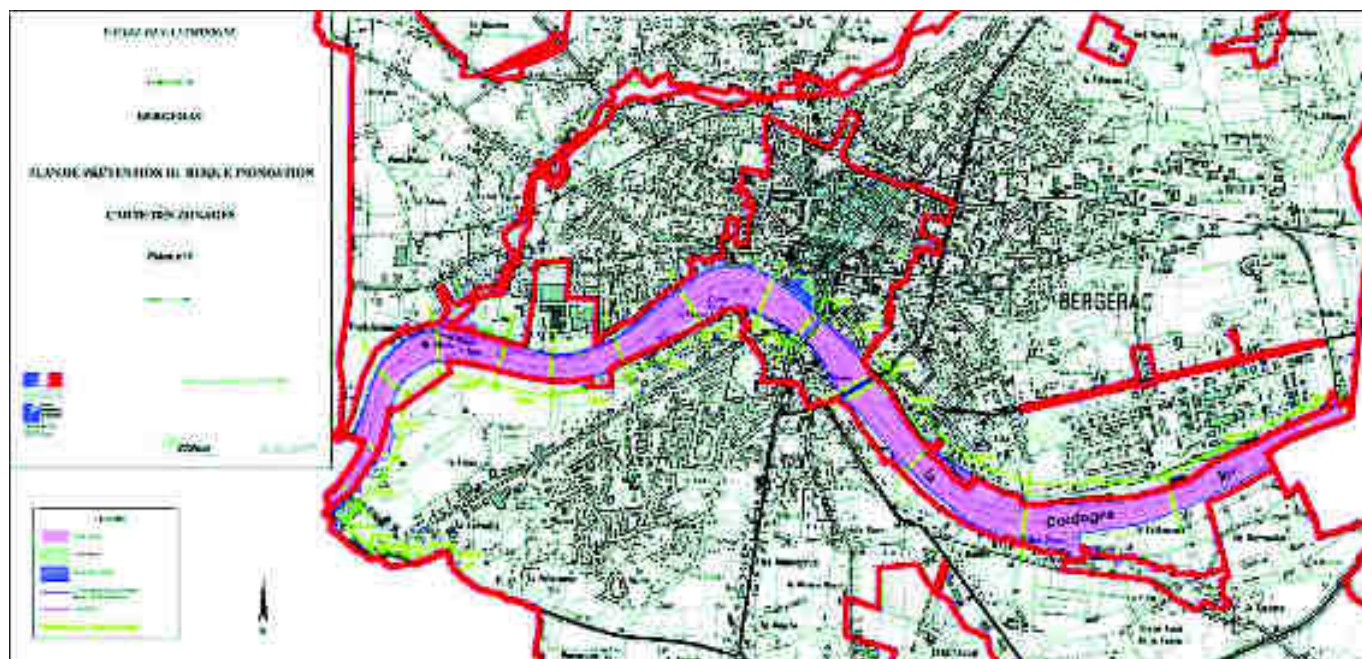
En noir report du périmètre AVAP

(Cartographie DREAL – Report zonage AVAP par équipe chargée d'études)



PPRI de la Rivière Dordogne
En rouge report du périmètre AVAP

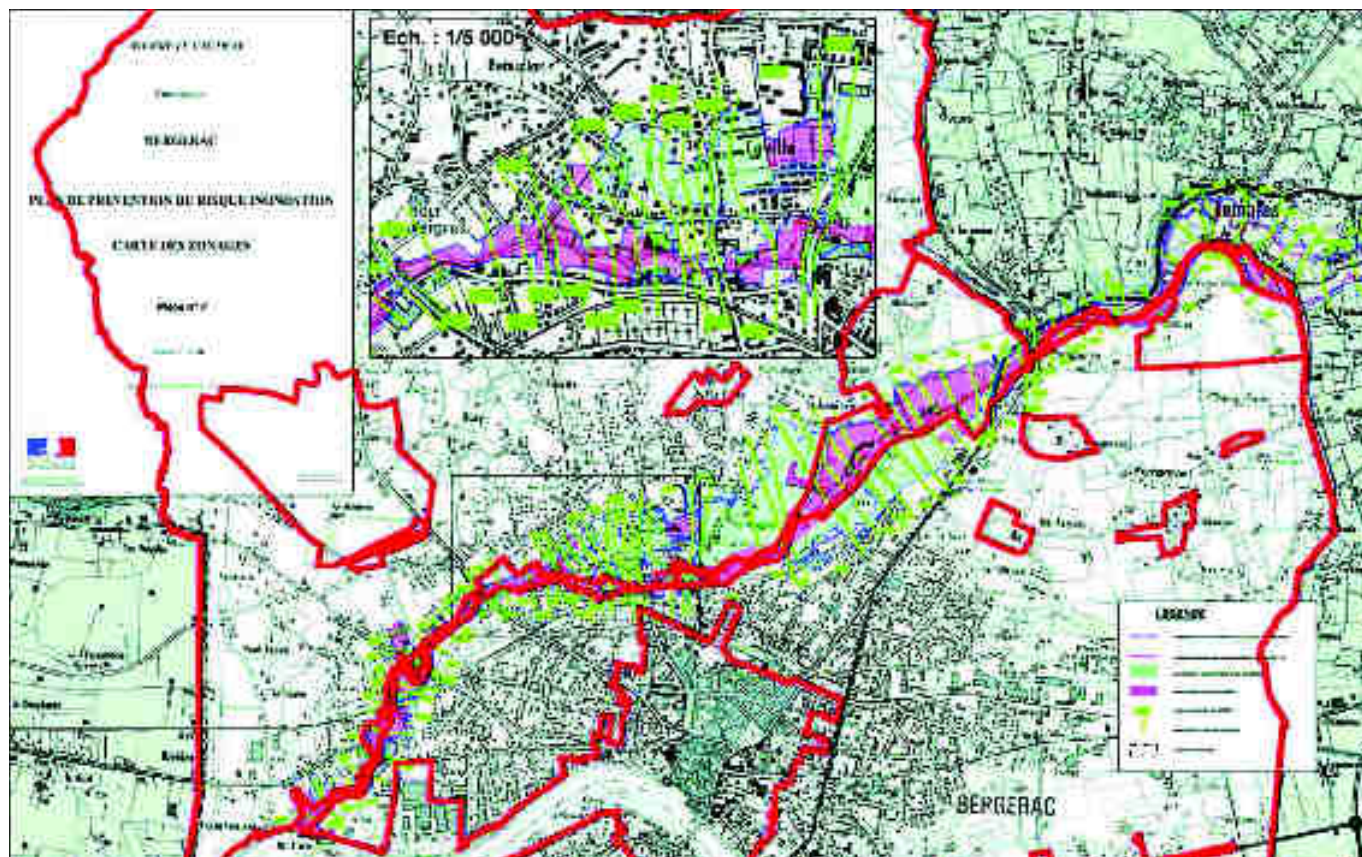
(Cartographie DDT : PPRI + Report zonage AVAP par équipe chargée d'études)



PPRI ruisseau le Caudeau

En rouge report du périmètre AVAP

(Cartographie DDT : PPRI + Report zonage AVAP par équipe chargée d'études)



Natura 2000 - FR7200660

La rivière Dordogne :

L'intérêt environnemental réside dans la qualité de l'environnement naturel constitué par la rivière Dordogne.

La rivière Dordogne est un cours d'eau essentiel pour la conservation des poissons migrateurs et la qualité globale de ses eaux et a fait l'objet d'un classement Natura 2000 – Habitat, Faune, Flore.

Le milieu est jugé vulnérable :

- A la qualité des eaux et pour la conservation des frayères.
- Préservation des couasnes et bras morts. Accès aux affluents pour la diversification des frayères.
- Aménagement des obstacles à l'avalaison comme à la dévalaison.

ZNIEFF de Type 1 – 720020075

ZNIEFF de type 1 modernisation – 720020075

Frayère de Bergerac :

Le site est situé juste en aval du barrage de Bergerac.

L'intérêt environnemental réside dans la qualité patrimoniale (Faune, Poissons) et fonctionnelle (Corridor écologique, Zone particulière liée à la reproduction) du site.

La conservation et la restauration de l'esturgeon européen passent notamment par la préservation intégrale des sites de frai, indispensables à l'accomplissement du cycle biologique de l'espèce.

Le barrage de Bergerac, situé à 211 km de la mer, correspond à la limite amont de montaison de l'esturgeon d'Europe sur la Dordogne. Il comprend une passe à poissons non utilisée par les esturgeons. Le site ne présente pas de véritable fosse mais une légère dépression dont les caractéristiques vitesses de courant / substrat sont très favorables au frai des esturgeons qui atteignent le site et dont la maturation sexuelle arrive à terme.

Le site est lié à la ZNIEFF de type 2 – La Dordogne (N°NAT : 720020014 - N°REG : 27570000)

ZNIEFF de Type 1 – 720014271

Bois de Corbiac :

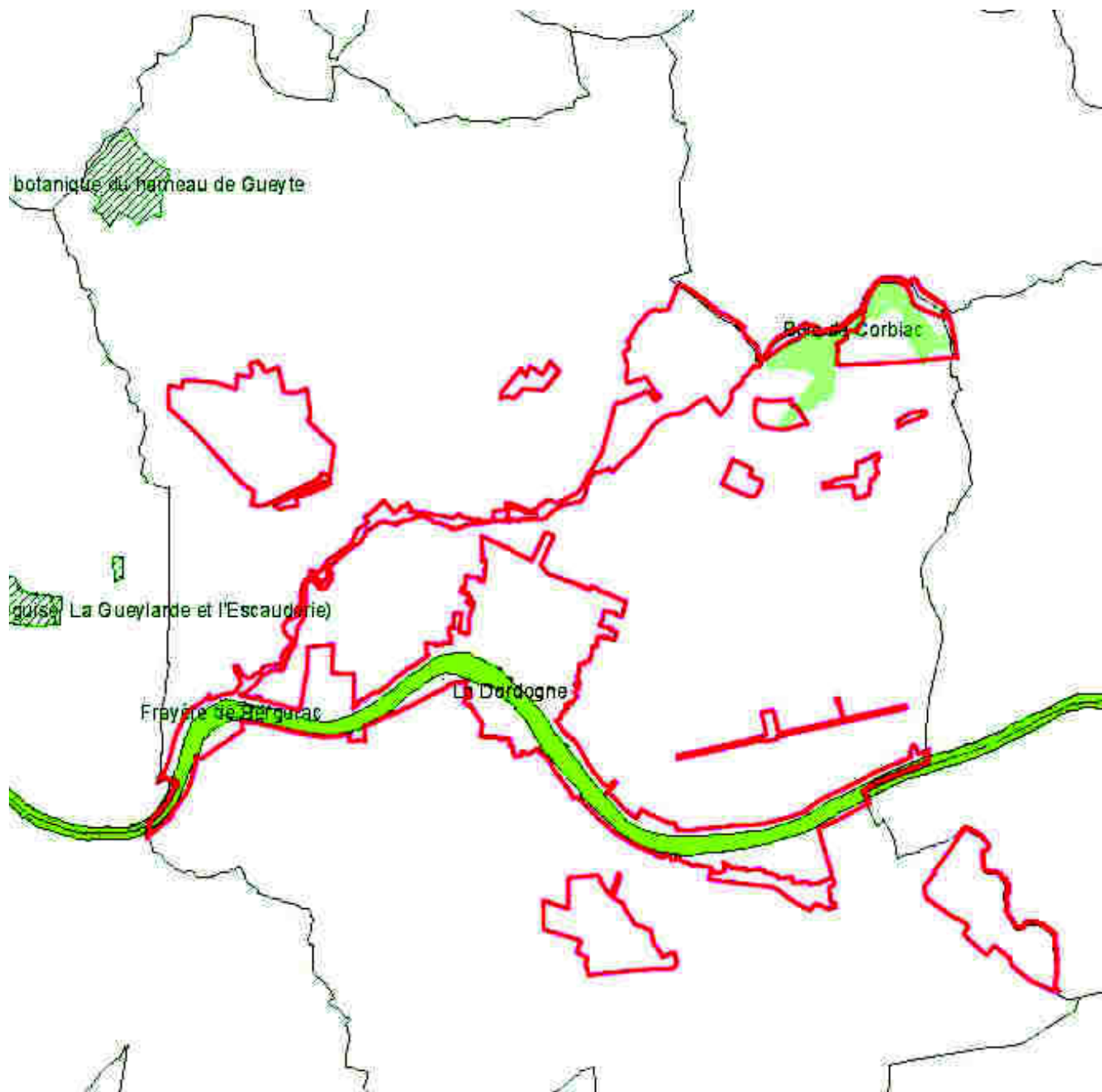
L'intérêt environnemental réside dans la qualité floristique (Boisements et Forêts) et fonctionnelle (Corridor écologique, Zone particulière liée à la reproduction) du site.

Le projet tend à conserver le caractère naturel du site de Corbiac et de Beauportail, notamment des boisements.

Cartographie Natura 2000 et ZNIEFF

En rouge report du périmètre AVAP

(source DREAL – Report zonage AVAP par équipe chargée d'études)



Patrimoine architectural, urbain et paysager à protéger :

Patrimoine bâti ancien :

Ayant traversé parfois plusieurs siècles en conservant sa valeur d'usage et son attractivité, le patrimoine bâti ancien est durable par nature.

Conçu avec des matériaux naturels et respirant, favorisant la régulation et le confort thermique et hygrothermique.

Conçu selon des principes bioclimatiques, le bâti ancien doit être rénové avec des techniques adaptées et souvent différentes des procédés utilisés dans la construction moderne.

Bergerac :

La ville historique de Bergerac est caractérisée par la présence d'un important patrimoine architectural et urbain (bâtiments, trame des rues et espaces publics) datant d'avant 1948.

La ville de Bergerac prend place sur les deux rives de la vallée de la Dordogne, en promontoire. Il en résulte une mise en scène des façades et toitures de la ville à partir des rives, quais, promenades et ponts.

Les espaces situés hors la ville, ou les espaces rattrapés par l'urbanisation contemporaine, correspondent aux domaines, chartreuses et anciens hameaux ou villages.

Ils sont caractérisés par un contexte encore rural, et des paysages écrans homogènes donnant une cohérence à ces ensembles.

Ce sont des espaces à préserver.

L'eau dans la ville :

La ville de Bergerac est traversée par de multiples cours d'eau ou canaux.

L'eau dans la ville a permis le développement d'activités économiques en lien avec l'eau (travail des peaux : Place Pélissière), l'implantation de moulins (Les grands Moulins – Quai Salvette), d'usines électriques (turbine découverte rue des Fontaines).

La ville est traversée par des cours d'eau canalisés, à ciel ouvert ou souterrains.

La présence de l'eau dans la ville est un élément valorisant pour le paysage urbain.

Les risques et contraintes liés à l'eau doivent être prises en compte (inondation, humidité, état des ouvrages, berges et souterrains).

A4.2 - Analyse de l'implantation des constructions, des modes constructifs existants et matériaux utilisés au regard des objectifs d'économie d'énergie

Pistes pour une rénovation énergétique adaptée au bâti ancien.

Le présent chapitre s'inspire des conclusions présentées dans le cadre de l'étude BATAN (BATi ANcien) ayant pour but de présenter des pistes de rénovation thermique adaptées au bâti ancien (bâti datant d'avant 1948) et aux matériaux de construction composant ces bâtiments.

Premier constat : le bâti qualifié d'ancien présente des caractéristiques qui sont inadaptées aux techniques d'isolation et rénovation modernes.

Pour résumer, il est déconseillé d'appliquer aux bâtiments anciens les techniques d'isolation courantes :

- le bâti ancien respire et régule l'hygrométrie
- le bâti contemporain est étanche à l'air et à l'eau

Patrimoine bâti : Durable par nature

Solide et durable

Le patrimoine bâti ancien est durable par nature :

- Il représente ce qui a survécu ou perduré, parfois depuis plusieurs siècles,
- Il représente 1/3 du parc actuel de logements,
- Le bâti ancien demeure attractif par la diversité des formes et la qualité des architectures, qu'il s'agisse de constructions modestes ou nobles.

Local et Bioclimatique

Par nature, le bâti rural ancien est issu de son environnement immédiat (matériaux, prise en compte du contexte).

Il a été conçu en fonction de son environnement (site, relief, géologie, en fonction des éléments naturels comme le soleil, le vent, la pluie).

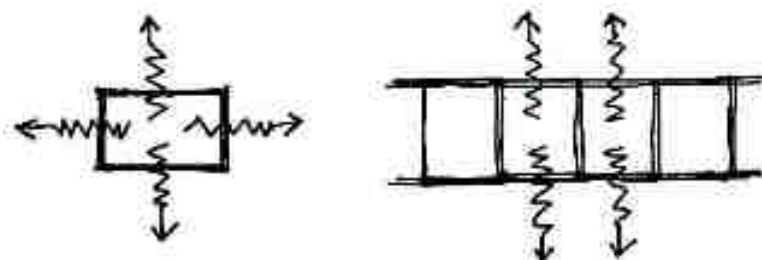
Qu'il s'agisse de bâti rural ou urbain, la conception des bâtiments anciens joue un rôle important dans la confort thermique :

- Mitoyenneté
- Volumes tampon réduisant les façades déperditives,
- Protections solaires intégrées dans la conception du bâti ou générées par la végétation accompagnant le bâti,
- Protection au vent par l'orientation ou des volumes masques.

Illustrations

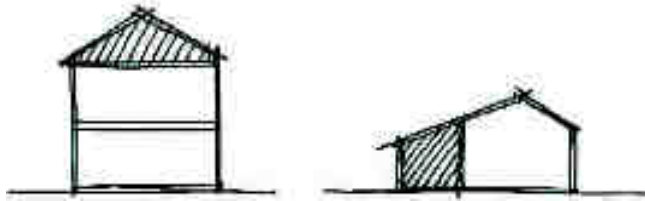
(croquis : C. Gubala)

Mitoyenneté : Réduction des façades déperditives



Volumes tampon : Réduction des déperditions et confort thermique

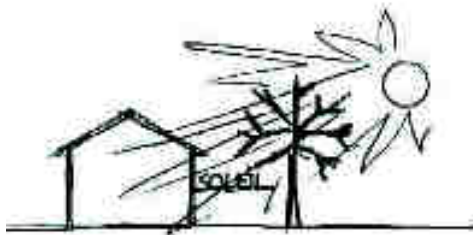
**Exemple des combles et volumes annexes positionnés au nord ou à l'ouest du bâti
(protection contre le froid et les intempéries)**



La végétation : Une climatisation naturelle au service du bâti et des espaces publics

Confort d'Été : Ombre et climatisation naturelle

Confort d'Hiver : Apports solaires gratuits



Modes de construction traditionnels : exemple d'une gestion économe de l'espace

La conception du bâti ancien est basée sur une gestion économe de l'espace.

Les formes d'habitat et d'urbanisation groupées ayant pour but de préserver les terres agricoles et naturelles dont dépendait l'économie locale.

Comprendre les logiques constructives propres au bâti ancien :

Incompatibilités avec les techniques modernes de rénovation.

Risques pour le bâti ancien.

Les techniques constructives traditionnelles faisaient appel à des matériaux caractérisés par leur capacité à « respirer » (murs de maçonnerie ou de torchis revêtus d'enduit de chaux), c'est à dire à réguler les variations d'hygrométrie ou d'humidité en les absorbant ou en les restituant.

Par l'effet de masse, les murs et planchers jouent un rôle dans l'inertie thermique des bâtiments, facteur de confort notamment en été.

Les techniques constructives modernes visant à rendre les constructions étanches ont pour effet de perturber les échanges gazeux et hygrométriques propres aux matériaux traditionnels et peuvent générer des désordres graves.

L'innovation énergétique et la rénovation du bâti ancien doivent être compatibles avec l'objectif de préservation du patrimoine.

Les travaux de rénovation ne doivent pas nuire à la pérennité des ouvrages.

L'étude BATAN fait ressortir que les bâtiments datant d'avant 1948 sont moins énergivores et offrent un confort hygrothermique supérieur à ceux bâtis après la deuxième guerre mondiale dans la période dite des trente glorieuses et avant l'application des premières réglementations thermiques.

Les bâtiments anciens ont été construits avec des matériaux dont les propriétés hygrothermiques particulières présentent souvent des qualités d'isolation :

pierre,
bois,
mortier,
terre crue ou cuite,
végétaux.

Ces matériaux ont été trouvés à proximité et ont été peu transformés. Ils sont économes en énergie grise et durables car ayant traversé plusieurs siècles.
L'emploi d'espaces tampons (combles, mitoyens, caves) ou la forte inertie de l'enveloppe sont des caractéristiques propres au bâti ancien.

Le bâti ancien respire

La chaux protège de la pluie mais laisse passer la vapeur d'eau.

La terre, laine de bois, chanvre, liège... sont des produits respirants.

La sensation d'inconfort due au rayonnement des parois froides peut être corrigée par l'utilisation d'enduits à base de chaux-chanvre par exemple.

Leur inertie thermique et leur hygrométrie contribuent à corriger le confort thermique des locaux.

A contrario, les enduits étanches créent des poches d'humidité et sont donc à éviter à l'instar d'autres produits et techniques imperméables à l'eau (ciments, isolants minces...)

A4.3 - Patrimoine bâti ancien et techniques modernes

Pistes pour la définition des priorités dans une démarche de rénovation du bâti ancien

Favoriser la réduction des besoins énergétiques des bâtiments (chauffage, confort d'été)

La recherche d'isolation thermique et de chauffage est une préoccupation incontournable. Toutefois, certaines solutions techniques sont très difficilement conciliables avec le respect des modes constructifs et l'aspect du bâti ancien :

- doubler un mur,
- isoler une toiture,
- installer des doubles vitrages ou des canalisations dans le sol...

Elles impliquent des transformations en chaîne qui peuvent conduire à une dénaturation profonde :

- de ce qui fait le caractère des espaces,
- des matériaux traditionnels.

Il en va de même de l'installation d'équipements dits d'énergies renouvelables.

Les grands principes à retenir sont :

Respiration des parois

On ne doit pas empêcher les bâtiments de respirer :

- l'isolation par l'extérieur est à déconseiller : les procédés utilisés sont incompatibles avec l'architecture des bâtiments anciens, et forment une barrière au passage de la vapeur d'eau empêchant la respiration des parois. La mise en œuvre génère une surépaisseur en débord sur l'emprise du domaine public.
- L'isolation intérieure doit être réalisée avec des matériaux respirant, en évitant l'emploi de pare-vapeur, de laines minérales, etc...
Toutefois, l'isolation des murs n'est pas toujours nécessaire, celle des toitures et des combles est par contre indispensable (30% des pertes thermiques d'un bâtiment).

Chaleur

Privilégier la chaleur des parois à celle de l'air :

- Privilégier les dispositifs de chauffage par accumulation et rayonnement des parois
Ces modes de chauffage peuvent être couplés à une source d'énergie de type Pompe à Chaleur.
- Privilégier la restauration des menuiseries existantes.
- Améliorer les performances thermiques des menuiseries en veillant à maintenir la capacité de ventilation des châssis.
- Les fenêtres anciennes peuvent être sensiblement améliorées par des mesures appropriées telles que le vitrage feuilleté (thermique et acoustique), double vitrage, la double fenêtre.
- En cas de remplacement des menuiseries, utiliser le matériau bois.
- Améliorer les performances thermiques des combles,

Supprimer les sources d'humidité :

- Suppression des enduits étanches,
- Drainage des pieds des murs,
- Couverture du volume bâti.
- Ventilation adaptée privilégiant une ventilation mécanique répartie.

**Les installations dites d'énergies renouvelables :
Compatibilité avec les caractéristiques du bâti ancien
Pertinence pour un bâti ancien pouvant être rendu performant d'un point de vue
énergétique par des procédés passifs ?**

Panneaux solaires

Ces installations ont un impact significatif sur le paysage et l'architecture des constructions et ne doivent pas dénaturer l'architecture des bâtiments ni des paysages urbains ou naturels protégés et mis en valeur.

En milieu urbain dense, les performances des installations seront dégradées par les ombres portées des cheminées, antennes, et bâtiments voisins.

La mise en place de panneaux solaires est interdite sur les bâtiments anciens ou sur les constructions contemporaines en centre ancien.

Les éoliennes

Les territoires inscrits dans le périmètre de l'AVAP ont été identifiés comme homogènes, préservés et devant être valorisés comme patrimoine architectural, paysager et urbain.

Les installations éoliennes ont un impact paysager fort et apparaissent comme difficilement compatibles avec les paysages préservés et dont les qualités et l'esthétique sont préservés et mis en valeur dans le cadre de l'AVAP.

Les Pompes à chaleur

Les installations équipées de générateurs ou compresseurs ont un impact sur l'environnement :

- Nuisance acoustique vis-à-vis de l'utilisateur du dispositif,
- Nuisance acoustique vis-à-vis des riverains,
- Nuisance acoustique vis-à-vis de l'espace public.

L'impact acoustique sera amplifié dans un tissu urbain dense.

L'impact paysager des installations doit être pris en compte.

Ces installations peuvent avoir un impact significatif sur le paysage et l'architecture des constructions et ne devront pas dénaturer l'architecture des bâtiments ni des paysages urbains ou naturels protégés et mis en valeur.

Pour les deux raisons évoquées, l'intégration de ces ouvrages dans des locaux ou volumes intérieurs est à privilégier.

Pour l'ensemble des équipements techniques nécessitant un entretien périodique, il faut rappeler que les conditions d'accessibilité doivent être assurées en vue de la maintenance des appareils.

A ce titre, les ouvrages d'accessibilité et de maintenance sont à prendre en compte dans l'évaluation d'impact sur le bâti et le paysage, autant que les installations techniques elles-mêmes.

Pour cela l'implantation d'équipements techniques en toiture ou en façade des bâtiments est à proscrire. Les solutions intégrées dans le volume des bâtiments est à privilégier (combles, locaux techniques intégrés dans les bâtiments, caves).

Exemples d'installation de pompes à chaleur sur les toits ou façades d'immeubles anciens :

En toiture ou en façade :

Impact négatif des appareils la façade du bâtiment.

Les équipements techniques sont accrochés la façade.

A noter, le principe de surélévation ne tenant pas compte de la logique de composition des façades XIXème.



A4.4 - Typologies urbaines

Bergerac : un tissu urbain dense

Respect des alignements

Les principes d'alignement à front de rue ou en retrait permettent de composer des paysages urbains homogènes et cohérents.

Ordre continu

L'implantation des bâtiments en ordre continu permet de créer un environnement urbain dense limitant l'étalement urbain.

Orientation en fonction du tracé des rues.

Les constructions s'inscrivent dans un contexte urbain en s'appuyant sur des tracés de voies et rues pouvant résulter de tracés vernaculaires (chemins ruraux devenus rues dont les tracés ne sont pas forcément réguliers mais retracent l'histoire et l'évolution des lieux) ou des tracés régulateurs ou alignements (axes de composition réalisés de manière volontariste ex-nihilo ou par modification de voies existantes).

Quelque soit l'orientation des rues, les bâtiments s'implantent en respectant l'alignement.

Le respect de ce principe reflète l'appartenance à une communauté, la ville ou le village, et participe à la constitution du paysage urbain.

Si l'orientation des rues ne correspond pas à des orientations cardinales permettant d'optimiser les apports énergétiques, ce point est compensé par la densité des constructions.

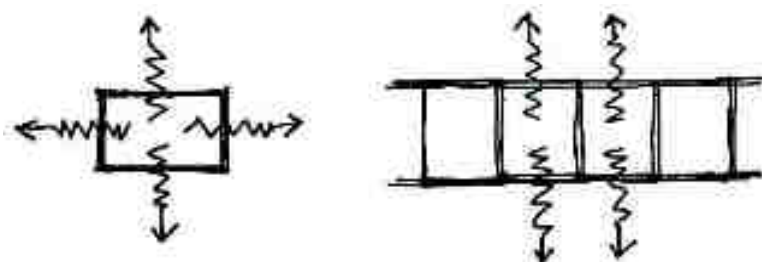
Avantages d'une urbanisation en ordre continu au regard des objectifs d'économie d'énergie.

La densité bâtie du tissu urbain et la construction en ordre continu favorisent les performances énergétiques du bâti par la limitation de façades dites déperditives.

En plus de générer un tissu urbain dense et qualitatif, la configuration des bâtiments « accolés » permet de mutualiser la performance thermique.

Pour exemple :

- Dans le cas d'un bâtiment isolé : 4 façades en contact avec l'ambiance extérieure
- Dans le cas d'un bâtiment construit en ordre continu : seulement 2 façades en contact avec l'ambiance extérieure



En centre-ville ou en centre-bourg, les constructions à l'alignement donnent à la ville traditionnelle sa cohérence et sa qualité.

Ces principes d'urbanité doivent être respectés pour garantir une bonne intégration des constructions nouvelles dans le tissu urbain ancien de Bergerac.

A4.5 - Analyse des caractéristiques climatiques du territoire et des principes d'adaptation de l'architecture et de l'urbanisme vernaculaires au climat, au relief, à l'hydrographie et aux risques naturels du lieu.

En milieu urbain,

Respect des alignements et gabarits

Compacité

Unité de matériaux



En milieu rural ou périurbain (hameaux, domaines, bâtiments isolés)

Se protéger de l'ouest (vents et intempéries) et du nord (froid)

Favoriser l'ordre continu

Rôle du végétal pour le confort d'été (effets de masque)

Voir croquis page 101

La végétation dans la ville

Une climatisation naturelle, mais bien plus encore !

Qu'il s'agisse d'alignements d'arbres, de places arborées, de cours ou de jardins privés plantés d'arbres, la végétation joue un rôle de régulateur d'ambiance, régulateur thermique et hydrique, refuge de la biodiversité, puits de carbone.

La végétation dans la ville favorise le bien être urbain.

En hiver, les essences à feuilles caduques perdent leurs feuilles et laissent passer le soleil en apportant lumière et chaleur.

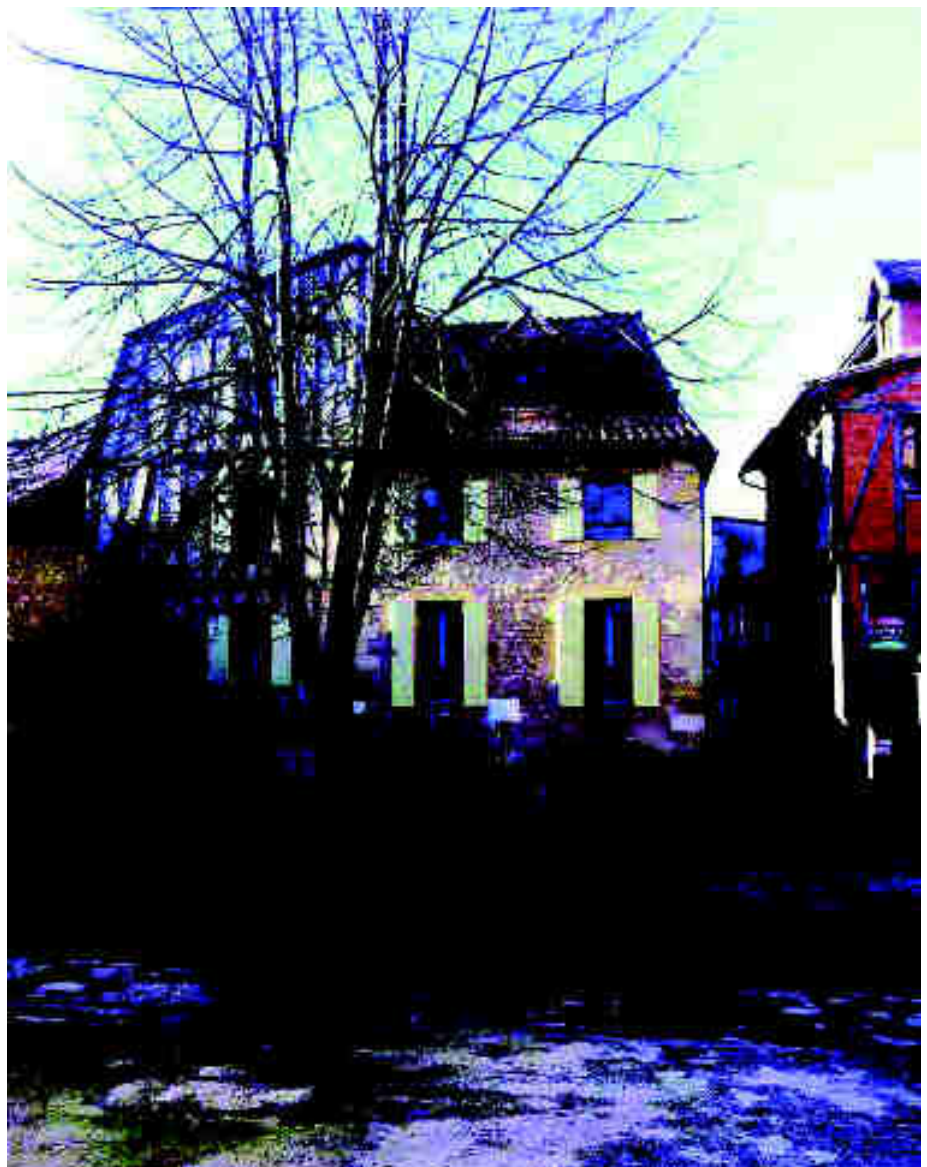
En été, les couronnes des arbres protègent les façades, les cours et les espaces publics des surchauffes et créent une ambiance ombragée et rafraîchie évitant les effets d'**îlot de chaleur**. L'eau dans la ville (la rivière et les cours d'eau traversant la ville, les fontaines), favorise ce **confort d'été**.

La végétation dans la ville participe au bien être urbain.

Confort d'été : des espaces publics ombragés, des façades protégées

En hiver, les arbres ayant perdu leurs feuilles font entrer le soleil

Voir aussi croquis page 101



A4.6 - Synthèse environnementale : Exploiter et valoriser les qualités intrinsèques du patrimoine

Produire ou limiter les besoins ?

Dans une logique de développement durable, la première question que nous proposons de poser lors d'un projet portant sur des bâtiments anciens est :

Quels moyens passifs peuvent être mis en œuvre pour limiter les besoins en énergie (bâti performant, isolation, captation d'apports gratuits) sans avoir faire appel à des moyens techniques palliatifs (photovoltaïque, pompe à chaleur, etc...) ?

Les contraintes liées à l'imbrication du bâti, les co-visibilités avec les monuments et la qualité des paysages urbains rendent complexe, voire peu efficace, la mise en œuvre des installations de production d'énergies renouvelables.

Tout projet de ce type fera l'objet d'une étude approfondie d'intégration des équipements de production d'énergies renouvelables installés sur des bâtiments.

Dans le périmètre des secteurs A1 et A2, ainsi que sur les bâtiments patrimoniaux des secteurs A5 et A6 il sera interdit d'équiper les façades ou les toitures avec des équipements techniques.

Les prairies et champs formant l'écrin des sites inscrits dans les secteurs A5, les des berges de la Dordogne inscrites dans le secteur A6, relèvent de la même logique que celle décrite ci-dessus.

Envoyé en préfecture le 24/04/2018

Reçu en préfecture le 24/04/2018

Affiché le



ID : 024-200070647-20180418-D2018_093-DE

B – Orientations

Synthèse du Diagnostic Enjeux de protection – Les grands thèmes

L'analyse de l'histoire, des formes urbaines, architecturales et des paysages de la ville et du site d'implantation de la ville permet de définir et d'énoncer les enjeux de protection qui serviront à l'élaboration d'un Règlement et d'un Zonage de l'AVAP de Bergerac :

La protection des vestiges et traces de l'histoire de Bergerac

La Ville de Bergerac

L'ambiance médiévale de la Ville intra-muros
Le rapport de la Ville avec la Dordogne et le Port
L'opposition entre la rive droite et la rive gauche
L'ambiance particulière des quartiers de faubourgs et la ville du XIX^{ème} siècle
L'urbanisme du XX^{ème} siècle :
L'opération de restructuration du quartier des Frères Prêcheurs
Témoins de l'histoire industrielle : quartiers artisanaux et sites industriels en mutation ou en activité :
Foirail, ESCAT, l'Ancienne Manufacture des Tabacs, la Poudrerie de Bergerac.

Le patrimoine architectural – Qualité architecturale des bâtiments

L'architecture en pans de bois dite à colombage
Les immeubles en maçonnerie
Les typologies particulières
Les vitrines commerciales

Le paysage naturel et urbain

Protection et mise en valeur des paysages de la vallée de la Dordogne et du Caudeau

Les paysages urbains

Les grands domaines de la périphérie de Bergerac :

Le domaine de la Mouline et de la Baume
Le château de Mounet Sully
Le domaine de Lespinassat
Le domaine de Naillac
La Graulet
Malaugier – Podestat
Domaines et propriétés viticoles de Pécharmant

La préservation de l'environnement naturel des hameaux :

Le Hameau de Pécharmant,
Le Hameau de la Conne
Le Hameau de la Catte

B1 – Objectifs de protection et de mise en valeur

B1.1 - La protection des vestiges et traces de l'histoire de Bergerac

Les témoignages archéologiques témoignent d'un territoire occupé et apprivoisé par l'Homme depuis le paléolithique.

Les traces d'occupation humaine dépassent le territoire de la ville constituée.

Cette histoire a laissé de nombreux vestiges dans le sous-sol et en élévation, souvent invisibles aujourd'hui.

La reconnaissance et la conservation (dans la mesure du possible) des bâtiments et des vestiges présents sur ces sites sont deux des objectifs de la protection du patrimoine de la vallée.

Ceci aura pour conséquence, la consultation préalable de la carte archéologique (Zones de Présomption de Prescription Archéologique ou ZPPA) et une veille en phase de travaux particulièrement pour les sites du Bourg médiéval et de ses abords.

La réglementation en matière d'archéologie préventive s'applique à tous les dossiers dans le périmètre des Zones de Présomption de Prescription Archéologique ou ZPPA.

L'arrêté n° AZ.04.24.3 du 19 octobre 2004 définit les ZPPA de Bergerac.

Les périmètres constituent des zones de saisine pour tous les documents d'urbanisme, y compris ceux n'affectant pas le sol.

En outre, tout projet d'aménagement excédant 3 ha, dans ou hors périmètre ZPPA, doit être transmis pour instruction au service régional d'archéologie.

Voir aussi cartographie de Localisation des anciens édifices religieux et laïcs – Page 28

Voir aussi chapitre Témoignages Archéologiques du Diagnostic - Page 29

Voir aussi cartographie du Service Régional d'Archéologie jointe en annexe du présent document

B1.2 - La Ville de Bergerac – Le patrimoine urbain

Jusqu'à la période moderne, la ville historique s'est développée et reconstruite sur elle même. Des immeubles ont perduré, d'autres ont été reconstruits sur un parcellaire hérité de la période médiévale, de nouveaux tracés urbains se sont articulés aux tracés anciens.

La ville de Bergerac, est un livre ouvert retraçant l'histoire de la cité.

Le règlement de l'AVAP s'attache à encadrer :

- les conditions de protection et de mise en valeur des espaces publics et des éléments de paysage urbain structurants,
- les conditions de restauration, rénovation et restructuration des bâtiments existants dans un objectif de conservation des caractéristiques patrimoniales locales et leur mise en valeur

La conservation de la cohérence des espaces urbains protégés dans le cadre de l'AVAP se décline au travers des principes suivants :

Préservation des qualités urbaines de Bergerac – Enjeux et Objectifs :

L'ambiance médiévale de la Ville intra-muros

- **Implantation des bâtiments par rapport à l'espace public,**
- **Gestion des gabarits,**
- **Rythmes des façades,**
- **Éléments de paysage urbain : Typologie des rues et places.**

Le rapport de la Ville avec la Dordogne et le Port

- Préservation des espaces témoins de l'activité portuaire,
- Préservation des espaces naturels et des paysages des berges

L'ambiance particulière des quartiers de faubourgs et la ville du XIX^{ème} siècle

- Implantation des bâtiments par rapport à l'espace public,
- Gestion des gabarits,
- Rythmes des façades : Ordonnancement, Homogénéité et Effets d'alignement,
- Eléments de paysage urbain : Régularité des tracés, Alignements des bâtiments, Jardins, Plantations, Mails, Parcs et espaces publics spécifiques à la ville XIX^{ème}.

L'urbanisme du XX^{ème} siècle :

L'opération de restructuration du quartier des Frères Prêcheurs

- Gestion des gabarits,
- Préservation du principe de composition des façades : Effet de soubassement, Traitement chromatique, Matériaux de parement.
- Eléments de paysage urbain : Régularité des tracés, Alignement des bâtiments.

Témoins de l'histoire industrielle de Bergerac – Enjeux et Objectifs :

Quartiers artisanaux et sites industriels en mutation ou en activité : Foirail, ESCAT, l'Ancienne Manufacture des Tabacs, la Poudrerie de Bergerac.

Cette thématique correspondant à des sites en activité ou, pour certains, en mutation, amène à mettre en place un zonage et un règlement spécifique avec des outils permettant la gestion et la préservation ou dans le cas de lieux ou quartiers en mutation, permettant d'orienter et accompagner l'évolution et l'intégration dans la ville.

Quartier du Foirail :

- Composition urbaine permettant in fine l'aménagement d'un quartier urbain dense en cohérence avec la ville ancienne.
- Composition autour de la trame viaire et de la place du Foirail à valoriser.
- Mise en valeur du ruisseau Pissesaume traversant le quartier.

ESCAT :

- Définition des principes de gestion du site.
- Dans la perspective d'une mutation, définition des principes permettant l'intégration du site dans la logique urbaine : éléments structurants et bâtiments à préserver, ouvrir le site sur la ville, créer un maillage urbain traversant, mettre en valeur le belvédère urbain sur la Dordogne.
- Eléments de paysage urbain : Façade sur rue, Belvédère sur la Dordogne.

Ancienne Manufacture des Tabacs :

- Définition des principes de gestion du site.
- Dans la perspective d'une mutation, définition des principes permettant l'intégration du site dans la logique urbaine : bâtiments à préserver, intégration dans un maillage urbain,

Poudrerie de Bergerac – Protection limitée aux espaces en contact avec la ville :

- Préservation des murs de clôture, formant le paysage d'entrée de ville Est.
- Préservation des logements situés à l'entrée du site (hors poudrerie actuelle) et des bâtiments formant l'entrée du site (composition axiale).
- Mise en valeur des témoins de l'histoire industrielle (four, station de pompage).

Voir chapitre du Diagnostic :

Histoire urbaine – Implantation et développement de la ville - Page 11

B1.3 - Le patrimoine architectural

B1.3.1 - Qualité architecturale des bâtiments

L'histoire de la ville de Bergerac se traduit par une sédimentation de tracés urbains et d'architectures.

L'architecture du centre ancien de Bergerac n'est donc pas homogène.

On y trouve à part égale, une architecture en pans de bois, des immeubles en moellons enduits et des immeubles en pierre de taille.

Les bâtiments composant les ensembles architecturaux de la Ville de Bergerac, mais aussi les hameaux et domaines identifiés dans le périmètre d'étude de l'AVAP, sont les témoins de l'histoire de la ville et de ses liens avec la campagne environnante, un bassin de vie.

Les qualités architecturales des bâtiments anciens et le rôle de l'architecture dans la composition du paysage urbain ne sont pas toujours reconnus.

Des interventions contemporaines sur le bâti ancien ne respectant pas les typologies architecturales (modifications, extensions, vitrines commerciales, adjonction d'équipements techniques ou réseaux), des bâtiments marqués par l'absence d'entretien (vacance, constructions délaissées), des bâtiments contemporains peu qualitatifs ou non intégrés au paysage urbain ou naturel (médiocrité de l'architecture, non respect des principes d'alignement ou de gabarit, mitage pavillonnaire, prolifération des zones commerciales disqualifiant les paysages urbains et naturels), peuvent disqualifier les ensembles bâtis et paysages.

Dans le cadre du diagnostic, les bâtiments ont été identifiés en fonction des critères suivants :

- **Monuments historiques classés ou inscrits.**
Il s'agit de bâtiments exceptionnels reconnus (monuments, etc...).
- **Immeubles remarquables.**
Il s'agit de bâtiments de grande qualité architecturale à conserver et à restaurer.
(Bâtiments publics remarquables, bâtiments privés remarquables, etc...).
- **Bâtiments d'intérêt patrimonial**
Il s'agit de bâtiments qui participent à la qualité urbaine, en faisant par exemple partie d'ensembles architecturaux homogènes (alignements, ensembles urbains ou ruraux homogènes, etc...).
Il s'agit principalement des noyaux urbains anciens, hameaux et domaines ayant conservé une cohérence.
- **Immeubles contemporains ou bâti ancien transformé de manière significative.**
Il s'agit de bâtiments neufs de faible qualité ou n'ayant pas d'intérêt patrimonial particulier.
Pour les bâtiments anciens, il s'agit de constructions qui ont été transformées de manière significative, voire irréversible. Un retour à l'état initial ne pourra alors passer que par une reconstitution ou une recomposition de façade.
(Cas de certaines façades anciennes ou vitrines commerciales créés dans les immeubles anciens).

Préservation de l'architecture des bâtiments :

L'architecture en pans de bois dite à colombage

Les immeubles en maçonnerie

- **Protection et mise en valeur des bâtiments en respectant les spécificités des périodes et typologies architecturales identifiées.**

Epoques :

- **Bâtiments datant d'avant l'époque classique,**
- **Bâtiments datant de l'époque classique,**
- **Immeubles datant du XIXème siècle,**
- **Immeubles du début du XXème siècle,**

Formes d'habitat :

- **Maisons de ville ou de faubourg,**
- **Maisons bourgeoises,**
- **Hôtels particuliers,**
- **Immeubles de rapport,**

Typologies particulières :

- **Architecture publique ou religieuse**
- **Architecture commerciale et institutionnelle,**
- **Architecture utilitaire, industrielle ou portuaire.**
- **Les maisons semi-rurales des bords de la Dordogne**
- **les maisons pavillons des années 1920 à 1940 dits « Loi Loucheur »**
- **Les maisons des années 1950 à 1960 sur les bords de la Dordogne**
- **Devantures et Vitrines Commerciales.**

Bâtiments spécifiques identifiés :

- **Les immeubles du boulevard Jean-Moulin : un grand ensemble dans la ville**
- **La maison Pic : un patrimoine moderne**
- **L'immeuble Résidence des Etudiants : un patrimoine post-moderne**

Voir chapitres du Diagnostic :

Patrimoine architectural – Typologies - Pages 31, 33 et 39

B3.1.2 - Architectures à préserver et mettre en valeur – Enjeux et Objectifs :

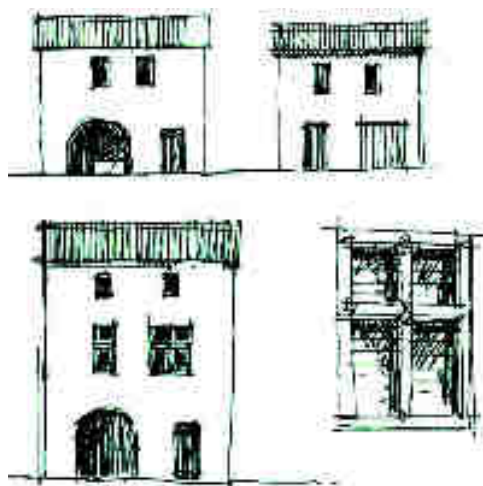
Bâtiments datant d'avant l'époque classique

Les édifices datant d'avant l'époque dite classique (antérieurs au XVIème siècle) sont caractérisés par des façades dominées par les parties pleines et des percements de dimensions limitées.

Dans les immeubles les plus anciens, des fenêtres à meneaux peuvent subsister (traces ou fenêtres conservées).

Les maisons de ville abritant une activité d'artisanat ou de commerce disposaient d'une vitrine, l'échoppe, dont les traces sont encore visibles.

A la différence des bâtiments classiques, les façades ne sont pas rythmées par des baies régulièrement percées formant des travées verticales ordonnancées.



Les travaux et intervention sur ce type de bâtiments devront tenir compte de ces spécificités :

- respect des matériaux et modes constructifs traditionnels,
- respect des proportions des ouvertures,
- mise en valeur des détails architecturaux...

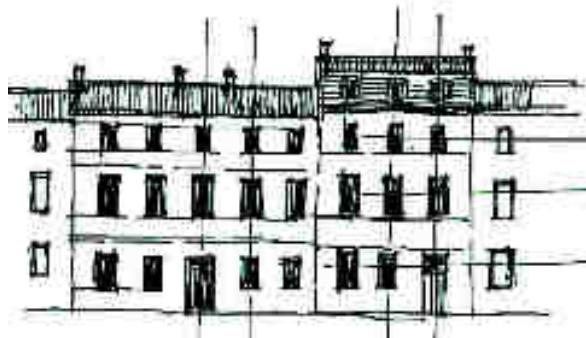
Voir chapitres du Diagnostic :

Patrimoine architectural – Typologies - Pages 31, 33 et 39

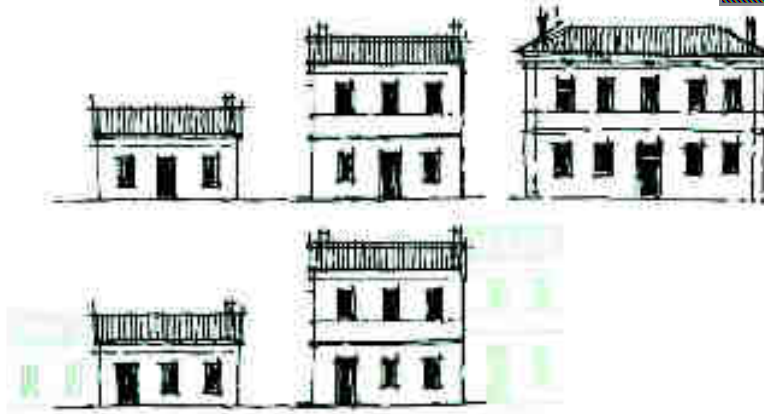
Bâtiments datant de l'époque classique et du XIXème siècle

Les édifices datant de l'époque dite classique (postérieurs au XVIème siècle) ou néo-classiques (XIXème siècle) sont caractérisés par des façades ordonnancées.

Les façades sont rythmées par des baies régulièrement percées formant des travées verticales ordonnancées.



Dans l'architecture classique ou néo-classique, logique de composition, l'équilibre et la régularité de la façade prime :



Selon les cas les façades sont pourvues d'éléments ornementaux plus ou moins sophistiqués (traitement de la modénature de la façade, encadrement des portes, portes cochères et fenêtres, traitement des balcons, corniche).

Les immeubles abritant une activité de commerce disposaient d'une vitrine inscrite dans la composition de la façade maçonnée ou disposée en applique et respectant le rythme général de composition de la façade.

Les travaux et intervention sur ce type de bâtiments devront tenir compte de ces spécificités :

- respect des matériaux et modes constructifs traditionnels,
- respect des proportions des ouvertures et des menuiseries,
- respect des principes de composition des façades (travées, proportions spécifiques à chaque étage,
- mise en valeur des détails architecturaux...

Les immeubles classiques et néoclassiques dominent les paysages urbains de la ville et du bourg et assurent leur cohérence. Ils sont identifiés comme des bâtiments d'intérêt patrimonial.

Des bâtiments plus emblématiques, comme des bâtiments publics ou religieux, des maisons bourgeoises, des hôtels particuliers, sont des repères urbains et architecturaux. Dans certains cas, leurs jardins et parcs sont des respirations dans le paysage urbain à dominante minérale. Ils sont considérés comme des immeubles remarquables.

Voir chapitres du Diagnostic :

Patrimoine architectural – Typologies - Pages 31, 33 et 39

Architectures publiques ou religieuses

- Edifices religieux
- Bâtiments publics néo-classiques
- Bâtiments publics de type IIIème République

Il s'agit de bâtiments urbains institutionnels et emblématiques. Ces architectures monumentales constituent des repères urbains. Ils sont considérés comme des immeubles remarquables.

Voir chapitre du Diagnostic : Page 49

Architecture des bâtiments commerciaux ou institutionnels

- architecture baroque (immeuble de la rue de la Résistance),
- grands magasins parisiens (anciennes Nouvelles Galeries),
- architecture art déco (maison du département, caisse primaire d'assurance maladie, banque bnp paribas, la poste).
- architecture art nouveau (immeuble de la rue de la Résistance),

Il s'agit de bâtiments urbains commerciaux s'inspirant de typologies architecturales à la mode dans les grandes villes.

Ces architectures monumentales constituent des repères urbains.

Les édifices les plus représentatifs sont considérés comme des immeubles remarquables.

Les travaux et intervention sur ce type de bâtiments devront tenir compte de ces spécificités :

- respect des styles architecturaux
- respect des matériaux et modes constructifs,
- respect des proportions des ouvertures,
- mise en valeur des détails architecturaux...

Voir chapitre du Diagnostic : Page 53

Architectures utilitaires, industrielles ou portuaires

Il s'agit de bâtiments urbains témoins de l'activité industrielle ou commerciale.

Ces architectures datant de différentes périodes, constituent par leur échelle ou par l'usage, des repères urbains :

- Les grands moulins situés quai Salvette,
- La Halle du marché couvert dont l'architecte originelle a été dévalorisé par des interventions contemporaines d'inspiration post-moderniste,
- L'Ancien cinéma le Royal, aujourd'hui à l'abandon,
- Les bâtiments liés à l'activité des pépinières (serres).
- L'ancienne manufacture des tabacs (grands bâtiments-entrepôts près de la gare),
- La Poudrerie de Bergerac (murs de la poudrerie),
- L'ESCAT (entrée ouest de la ville).

Les travaux et intervention sur ce type de bâtiments devront tenir compte de ces spécificités :

- respect des styles architecturaux
- respect des matériaux et modes constructifs,
- respect des proportions des ouvertures,
- mise en valeur des détails architecturaux...

Voir chapitre du Diagnostic : Page 55

Les maisons semi-rurales des bords de Dordogne, rive gauche

Les maisons de ces quartiers évoquent l'époque où les bords de la rive gauche de la Dordogne n'étaient pas intégrés à la ville même et où l'activité était essentiellement tournée vers la rivière et la culture maraîchère. Simples, elles ont une faible emprise au sol, un plan rectangulaire et un simple rez de chaussée.

Les travaux et intervention sur ce type de bâtiments devront tenir compte de ces spécificités :

- respect du style architectural
- respect des matériaux et modes constructifs,
- respect des proportions des ouvertures,
- respect du mode d'implantation et de l'alignement,
- conservation des jardins et principes de clôture
- mise en valeur des détails architecturaux...

Voir chapitre du Diagnostic : Page 59

Les maisons dites Loi Loucheur des années 1920- 1940

Ces maisons que l'on trouve en proche périphérie du centre ville (quartiers des Frères Prêcheurs, de la Madeleine, du jardin Perdoux) sont les premières à répondre à une typologie d'architecture pavillonnaire, sans évocation de l'architecture traditionnelle locale ni de l'architecture classique. Elles répondent à des modèles de logements diffusés par catalogue, sans grande distinction du nord au sud de la France.

Ces maisons comme celles construites par la suite sont des volumes finis.

Elles sont difficiles à agrandir.

Une première solution consiste à utiliser le style et les techniques constructives initiales. L'autre solution consiste à appel à des volumes et à des techniques strictement contemporaines instaurant un dialogue entre l'architecture initiale et l'extension contemporaine.

Les travaux et intervention sur ce type de bâtiments devront tenir compte de ces spécificités :

- respect du style architectural ou dialogue respectueux entre les époques initiale ou contemporaine
- respect des matériaux et modes constructifs (tuile mécanique, brique, etc...)
- respect des proportions des ouvertures,
- respect du mode d'implantation et de l'alignement,
- conservation des jardins et principes de clôture
- mise en valeur des détails architecturaux...

Voir chapitre du Diagnostic : Page 60

Les maisons des années 1950 des bords de Dordogne, rive droite

Ces maisons, conçues comme des volumes finis, se prêtent difficilement à des extensions éventuelles.

Les matériaux utilisés relèvent d'une pratique industrielle.

Ces matériaux font partie de ces maisons et doivent être conservés.

Les travaux et intervention sur ce type de bâtiments devront tenir compte de ces spécificités :

- respect du style architectural dialogue respectueux entre les époques initiale ou contemporaine
- respect des matériaux et modes constructifs,
- respect des proportions des ouvertures,
- respect du mode d'implantation et de l'alignement,
- conservation des jardins et principes de clôture
- mise en valeur des détails architecturaux...

Voir chapitre du Diagnostic : Page 61

Bâtiments spécifiques identifiés :

L'opération des Frères Prêcheurs : Un grand ensemble dans la ville

L'opération des Frères Prêcheurs est un ensemble de logements sociaux locatifs, édifiés entre 1965 et 1975.

Le plan masse très fort répond à une volonté marquée de traiter une véritable entrée de ville. Il est composé de plusieurs immeubles de plan rectangulaire longeant l'avenue Jean Moulin, d'une tour et de plusieurs petits immeubles de plan carré situés en second rang.

Le plan masse a été renforcé par une architecture simple mais de qualité notamment dans le choix des matériaux de façade.

La qualité de cet ensemble tient de son homogénéité.

Toute modification isolée sur un immeuble ou sur une partie d'immeuble conduira à sa dénaturation.

Les travaux et intervention sur ce type de bâtiments devront tenir compte de ces spécificités :

- **Préservation du principe de composition des façades : Effet de soubassement, Traitement chromatique, Matériaux de parement.**
- **Éléments de paysage urbain : Régularité des tracés, Alignement des bâtiments.**

L'opération composée d'une partie relevant du statut HLM et de deux parties en copropriété privée, doit être considérée comme un ensemble.

Voir chapitre du Diagnostic : Page 62

Un patrimoine moderne : la Maison Pic Le modernisme optimiste des années 1950

La Maison Pic représentative de l'architecture moderne des années 1950 a été inscrite à l'inventaire des monuments historiques par arrêté du 27 mars 2008.

La maison Pic, conçue comme un volume fini et autonome dans le paysage pavillonnaire environnant.

Conçue comme une œuvre totale (architecture et décor) elle se prête difficilement à une quelconque modification ou extension.

Voir chapitre du Diagnostic : Page 64

Un patrimoine post-moderne : La Résidence des Jeunes

La résidence des Jeunes a été conçue et réalisée à la charnière des années 1980 et 1990 est une réalisation exemplaire et représentative du mouvement post-moderne.

Le bâtiment est caractéristique du travail de l'architecte bergeracois Bernard Saillol, dont les constructions sont reconnues comme des œuvres totales à la fois architecturales, plastiques et poétiques.

La Résidence des Jeunes, est un bâtiment fini et autonome dans le paysage urbain alentour. Elle se prête difficilement à une quelconque modification ou extension.

Les matériaux, couleurs et principes de composition doivent être préservés et remplacés à l'identique.

Voir chapitre du Diagnostic : Page 66

B3.1.3 - Vitrines et Devantures commerciales : Les bonnes pratiques

- Devanture en feuillure, intégrée dans la façade maçonnée de l'immeuble
- Devanture en applique (à partir du XIX ème siècle)

Enjeux et Objectifs

Les vitrines et devantures font partie intégrante des façades.

Elles participent du paysage de la rue et contribuent à l'animer.

Si le propre des vitrines commerciales est de proposer une image attractive du commerce, il est tout aussi important que la vitrine soit intégrée dans la composition générale de la façade du bâtiment, en respectant les principes de composition propres à celle-ci, en fonction du style architectural et de son époque.

Ne pas dénaturer la composition des façades passe par le respect des principes suivants :

- Lignes verticales :

- Respect du principe de descente des charges du bâtiment qui s'exprime en façade (concordance des pleins et des vides).

Dans le cas de vitrines modifiées à l'époque contemporaine et ne respectant pas ce principe, il sera demandé à l'occasion de travaux de reconstituer le principe de descente des charges en façade en reconstituant des parties pleines ou des poteaux.

- Ne pas gommer les lignes de mitoyenneté et conserver la lecture du parcellaire des immeubles.
- Ne pas gommer les détails de traitement d'angle des bâtiments.
- Dans le cas de locaux commerciaux constitués par regroupement de plusieurs pieds d'immeubles, la lisibilité de chaque bâtiment devra être préservée.

- Lignes horizontales :

- Les lignes horizontales des immeubles marquent l'alignement des immeubles anciens à travers les éléments d'ornementation (bandeaux, corniches, etc...), baies, fenêtres, volets de proportions semblables.
- La lisibilité des éléments architecturaux et ornementaux des bâtiments devra être préservé. Des enseignes ayant pour effet de cacher les lignes de force de l'architecture ne seront pas autorisées.
- Dans le cas de vitrines existantes en contradiction avec ce principe, il sera demandé à l'occasion de travaux de modifier ces éléments.
- Les vitrines et devantures seront limitées au niveau rez-de-chaussée et, dans le cas particulier d'immeubles avec entresol, à cet étage intermédiaire participant du soubassement de l'immeuble.

- Accès aux immeubles – maintien ou création de logements :

Portes d'entrée donnant accès aux cages d'escalier et aux logements seront préservées ou recrées.

- Enseignes :

Les enseignes font partie du paysage de la rue.

Elles traduisent la raison sociale du commerce ou renseignent sur les produits vendus.

Afin d'éviter une surenchère signalétique, il est souhaitable de limiter le nombre d'éléments signalétiques :

- Une enseigne à plat sur le mur ou sur la devanture ou vitrine de préférence réalisée avec des lettres découpées fixées individuellement,
- Une enseigne drapeau ou potence de format limité.

- Stores et bannes :

Les stores ou bannes ne doivent pas dénaturer la façade du bâtiment.

Une implantation intégrée dans la baie de la vitrine permet de conserver la lisibilité de la façade et du rythme des percements.

Croquis - Principes de composition à respecter :



Photographies et Détails

Exemples :

Devantures en feuillure, intégrée dans la façade maçonnerée de l'immeuble

Trace d'une ancienne devanture ou échoppe :

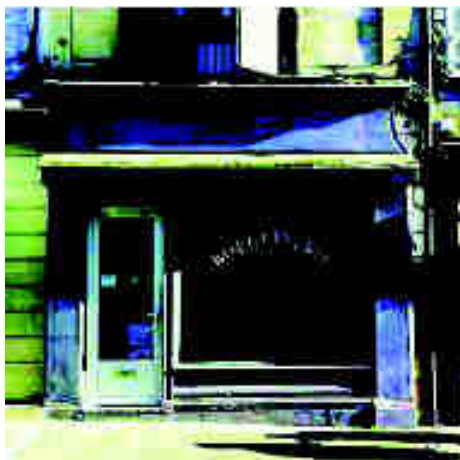


Devanture dans un immeuble XIX :

- Respect du principe de descente de charges entre étages.
- Exemple de positionnement de la signalétique
- Porte d'accès aux logements et autres fonctions de l'immeuble



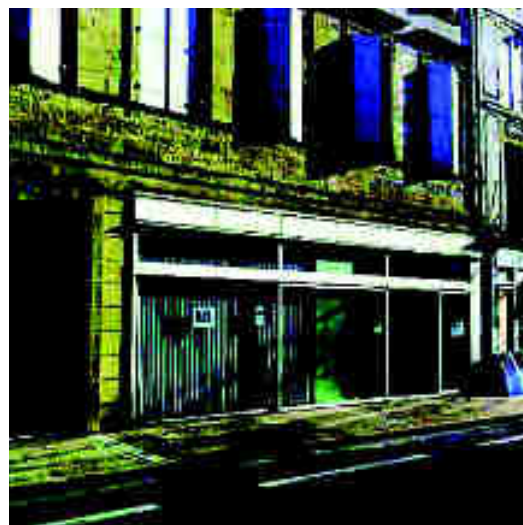
**Exemples :
Devantures en applique (à partir du XIXème siècle)**



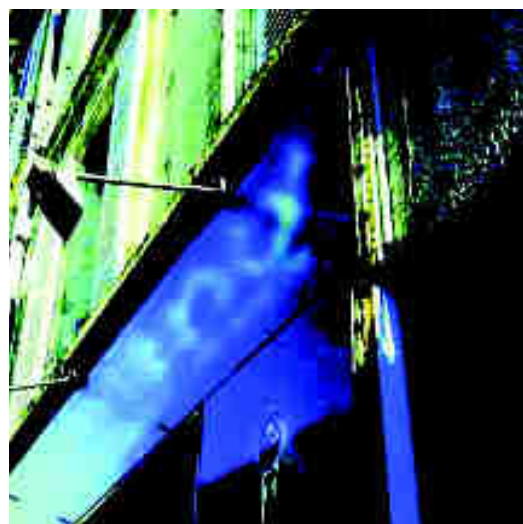
Contre-exemples :

Cas des devantures contemporaines ayant dénaturé les façades des bâtiments

Des travaux de rénovation de l'immeuble ou d'aménagement d'un nouveau commerce seront l'opportunité de requalifier une façade commerciale sans qualité.



Cas des devantures « low cost » : le développement de panneaux imprimés et l'empilement des habillages sur les façades



Contre-exemples :

Cas de devantures modifiées en vue d'aménager des logements dénaturant les façades

La plupart des travaux de ce type, ont été réalisés sans déclaration préalable ou demande de permis de construire



B1.4 – Le paysage naturel et urbain

Protection et mise en valeur des paysages de la vallée de la Dordogne et du Caudeau – Enjeux et Objectifs :

La protection des paysages de la vallée de la Dordogne et du Caudeau, passe par la définition d'aires correspondant aux entités paysagères identifiées lors du diagnostic territorial :

- Les paysages des berges naturelles de la Dordogne : zones humides, ripisylve.
- Les paysages des berges naturelles du Caudeau : berges, zones humides, ripisylve, canaux et ouvrages hydrauliques.
- Dans le cas où le contexte permet une prise en compte plus large du paysage, les espaces naturels, agricoles, parcs urbains.
- Les aménagements portuaires et cales existants.

Le règlement de l'AVAP s'attache à encadrer les conditions d'aménagement des espaces naturels dans un objectif de conservation des caractéristiques patrimoniales locales et leur mise en valeur. A l'intérieur de ces périmètres, il sera appliqué un principe de constructibilité limitée en dehors de structures identifiées comme urbaines.

Les constructions sont interdites lorsque les territoires apparaissent comme sensibles ou exposés à des risques naturels comme l'inondation.

Les paysages urbains – Enjeux et Objectifs :

Le règlement de l'AVAP s'attache à encadrer :

- les conditions de protection et de mise en valeur des espaces publics et des éléments de paysage urbain structurants,
- les conditions de restauration, rénovation et restructuration des bâtiments existants dans un objectif de conservation des caractéristiques patrimoniales locales et leur mise en valeur.

La conservation de la cohérence des espaces urbains protégés dans le cadre de l'AVAP se décline au travers des principes suivants :

Le rapport de la Ville avec la Dordogne et le Port

- Préservation des espaces témoins de l'activité portuaire,
- Préservation des espaces naturels et des paysages des berges
- Valorisation des berges de la Dordogne et du Caudeau comme coulée verte ou parc urbain linéaire.

L'eau dans la ville

- Préservation, mise en valeur ou révélation des cours d'eau, fontaines, lavoirs moulins et ouvrages hydrauliques présents en ville.

L'opposition entre la rive droite et la rive gauche

- Préservation du contraste paysager entre les deux rives
- Préservation de l'aspect paysager ou naturel des berges du Faubourg

Espaces publics

- Eléments de paysage urbain spécifiques à la ville médiévale : Espaces publics à dominante minérale, Arbres remarquables, etc...)
- Eléments de paysage urbain spécifiques à la ville classique : Régularité des tracés, Alignements des bâtiments, Jardins, Plantations sur domaine public, Mails et Boulevards plantés, Parcs et espaces publics spécifiques.
- Préservation des tracés et nature des espaces publics (parcs, places, cours, rues, venelles formant une structure hiérarchisée d'espaces publics urbains).

Voir chapitre du Diagnostic – Paysage : Page 69

B1.5 – Les grands domaines de la périphérie de Bergerac

Le domaine de la Mouline et de la Baume
Le château de Mounet Sully
Le domaine de Lespinassat
Le domaine de Naillac
La Graulet
Malaugier – Podestat
Domaines et propriétés viticoles de Pécharmant

La préservation de l'environnement naturel des hameaux

Le Hameau de Pécharmant,
Le Hameau de la Conne
Le Hameau de la Catte

La conservation de la cohérence de ces paysages et ensembles bâtis se décline au travers des principes suivants :

Paysages - Enjeux et Objectifs :

- **Protection des paysages homogènes et qualitatifs naturels, agricoles, viticoles, des parcs, allées plantées, haies et alignements formant les écrans paysagers des domaines et hameaux situés à la périphérie de Bergerac**
- **Préservation du rôle de seuil ou de limite claire d'urbanisation joué par ces paysages,**

A l'intérieur de ces périmètres, il sera appliqué un principe de constructibilité limitée en dehors de structures identifiées comme urbaines ou comme des formes d'habitat groupé en milieu rural.

La constructibilité, ou l'accueil de nouvelles constructions sont encadrés par un règlement adapté.

Les constructions sont interdites lorsque les territoires apparaissent comme :

- sensibles ou exposés à des risques naturels comme l'inondation.
- correspondant à des cadrages visuels ou perspectives monumentales,
- espaces ou masques végétaux formant une limite d'urbanisation ou une respiration paysagère à préserver.

Bâtiments constituant les domaines et hameaux - Enjeux et Objectifs :

- **Protection des bâtiments remarquables,**
- **Protections des bâtiments jouant un rôle structurant par leur typologie, forme ou alignement,**
- **Respect des matériaux et modes constructifs traditionnels,**
- **Respect des proportions des ouvertures et des menuiseries,**
- **Respect des principes de composition des façades (travées, proportions spécifiques à chaque étage, et des toitures (pentes, matériaux,...)**
- **Mise en valeur des détails architecturaux...**
- **Respect des principes d'implantation et alignement,**
- **Traitement des clôtures et limites.**

Les bâtiments formant les domaines et hameaux sont représentatifs de l'organisation des espaces ruraux proches de Bergerac :

- Lieux de vie modestes et demeures nobles en relation avec les pratiques agricoles : maisons, granges, hangars, chais
- Bâtiments de villégiature situés hors la ville : chartreuses et châteaux.

Voir chapitre du Diagnostic – Grands domaines et Hameaux : Page 84

B2 – Principe de Zonage

Pour répondre aux orientations de protection définies ci-dessus, en s'appuyant sur le principe de zonage de la ZPPAUP, le territoire protégé par l'Aire de Protection et de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine est subdivisé en 6 secteurs (ou aires « A ») :

Secteur A1

La ville ancienne forme le **secteur A1**.

Secteur A2

Les espaces bordant les **voies d'entrées dans le centre historique de Bergerac, la ville XIXème et les anciens faubourgs de la ville**, forment le **secteur A2**.

Secteur A3

Les quartiers artisanaux ou sites industriels en mutation ou en activité, témoins de l'histoire industrielle de la ville, forment le **secteur A3** :

L'espace du Foirail, secteur peu dense et en mutation, permettant à terme la constitution d'une extension directe du centre historique de Bergerac,

Les sites de la **Poudrerie de Bergerac** et de **l'ESCAT** jouent un rôle structurant pour les entrées de ville.

Le site de **l'Ancienne Manufacture des Tabacs** est un ensemble de bâtiments qui par leur échelle forment un repère urbain pour le quartier de la Gare.

Secteur A4

Le patrimoine moderne à Bergerac forme le **secteur A4** :

L'opération de logements collectifs dite des Frères Prêcheurs, à l'architecture très représentative des années 1970.

L'opération de logements collectifs dite Résidence des Jeunes, à l'architecture post-moderne représentative de la charnière des années 1980/90.

Secteur A5

Les espaces naturels et sites urbanisés entourant les domaines de la chartreuse de **la Mouline** et de **la Baume**, des châteaux de **Mounet-Sully** de **Lespinnassat**, de **Nailac** de **la Graulet** de **Malaugier**, de **Beauportail**, **Champarel**, **Corbiac** et les **Farcies du Pech**, ainsi que les ensembles ruraux de **Pécharmant**, de **la Conne** et de **la Catte** forment le **secteur A5**.

Secteur A6

La rivière Dordogne, le Caudeau, et les espaces qui y sont liés, espaces naturels, espaces bâtis ou aménagés le long de l'eau, **forment le secteur A6**.

A chacun de ces 6 secteurs correspond un ensemble de règles définies dans le règlement.

Le périmètre retenu pour l'AVAP s'étend sur des parties du territoire qui n'étaient pas prises en compte dans l'actuelle ZPPAUP.

Il s'agit principalement :

- des sites témoins de l'histoire industrielle et jouant un rôle important dans la structuration des paysages d'entrée de ville (ESCAT et Poudrerie de Bergerac),
- du hameau et des domaines viticoles de Pécharmant,
- des domaines de Podestat, Malaugier et de la Graulet et de Naillac,
- du Caudeau (cours d'eau ; le site de Pombonne et les espaces formant la coulée verte traversant les quartiers nord de Bergerac).

Pour conclure, le projet de création de l'AVAP sur le territoire de Bergerac est une démarche dont l'ambition de poursuivre et développer la protection et la mise en valeur d'un patrimoine local riche et attractif.

Cette ambition se traduit par un périmètre élargi et mis en cohérence avec les stratégies de valorisation du patrimoine bergeracois :

Commune de Bergerac : 5610,00 ha

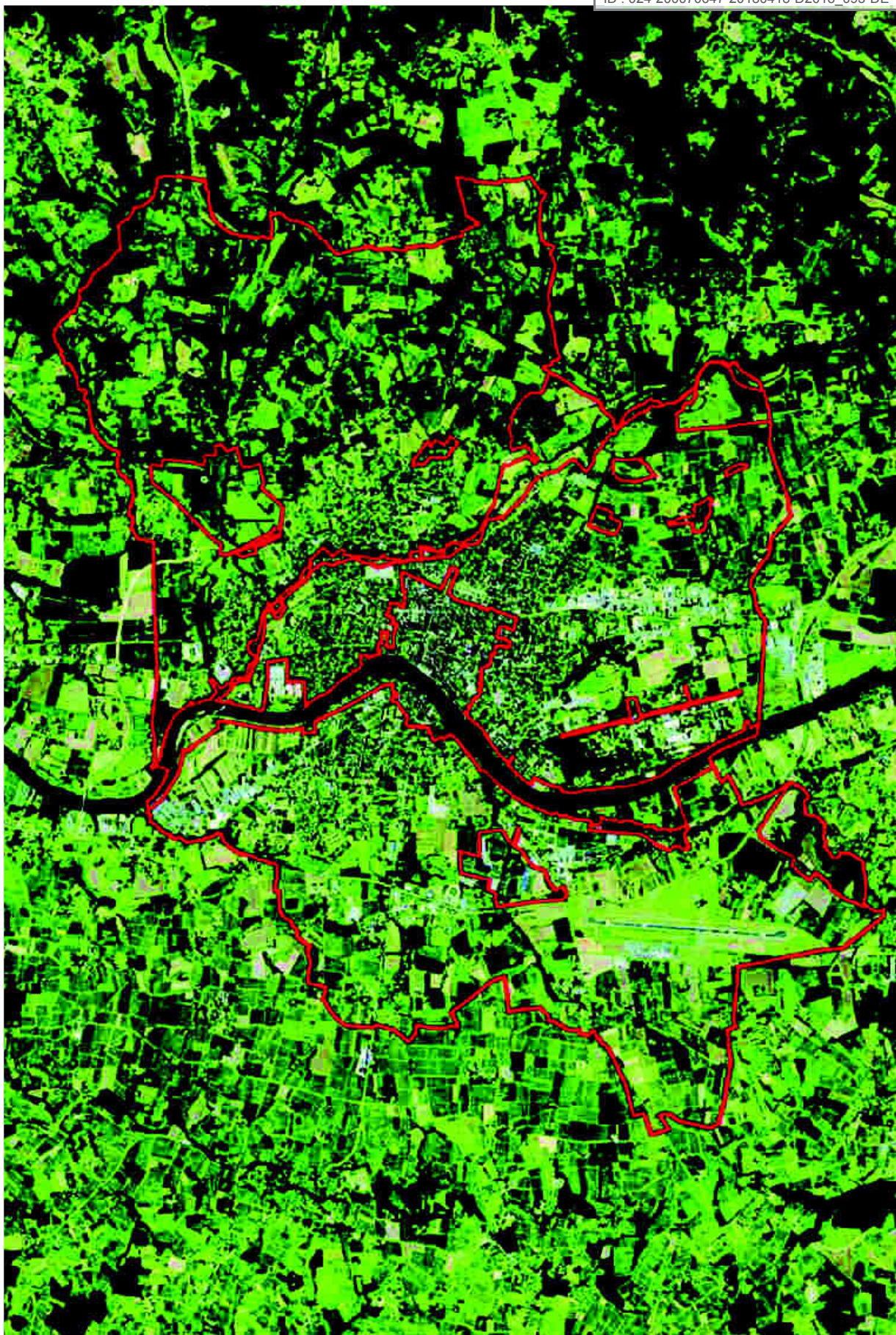
ZPPAUP : 467,36 ha

AVAP : 827,68 ha

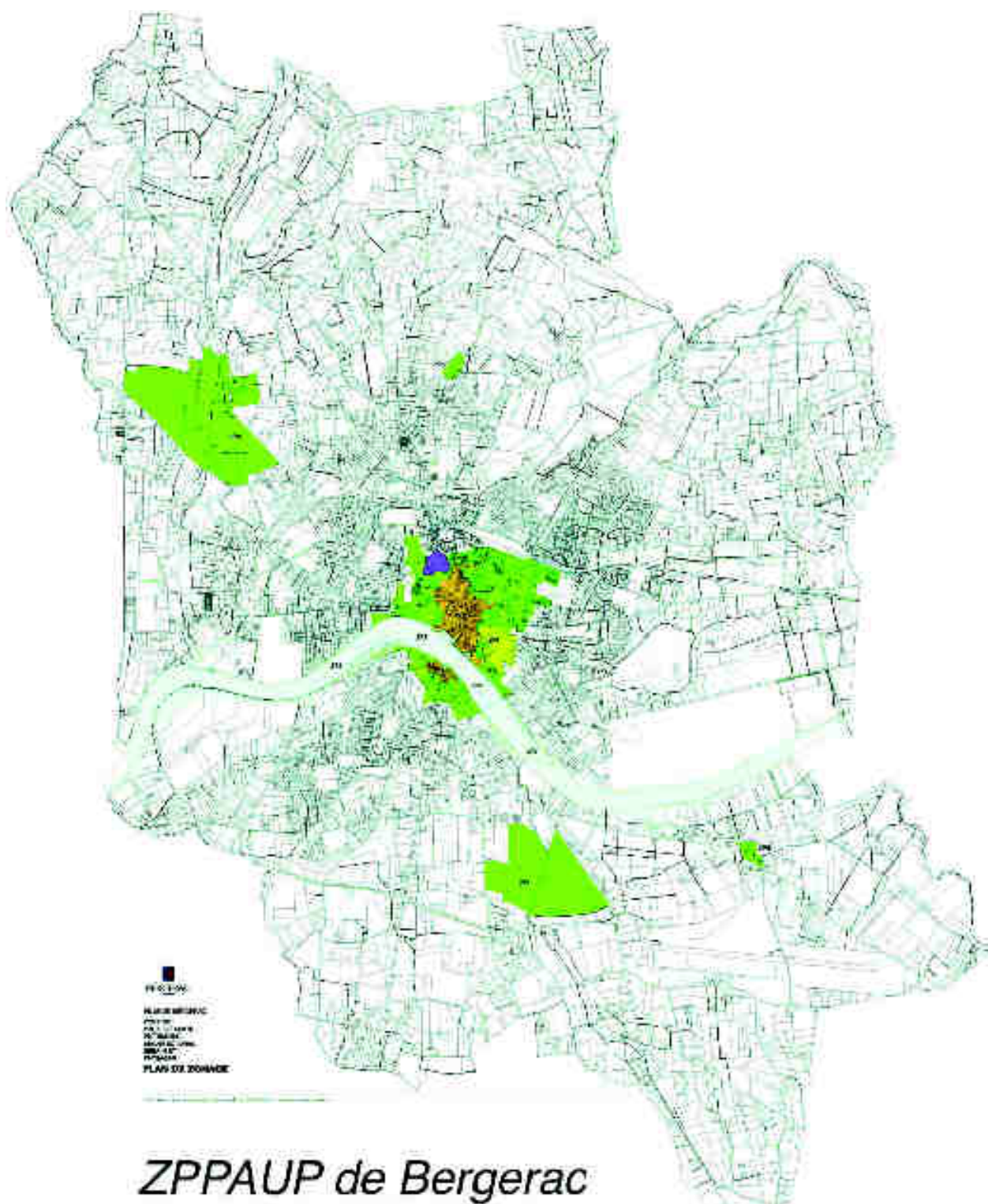
447,86 ha classés dans la ZPPAUP renouvelés dans l'AVAP.

19,50 ha classés dans la ZPPAUP n'ont pas été renouvelés dans l'AVAP.

379,81ha classés dans l'AVAP ne l'étaient pas dans la ZPPAUP.



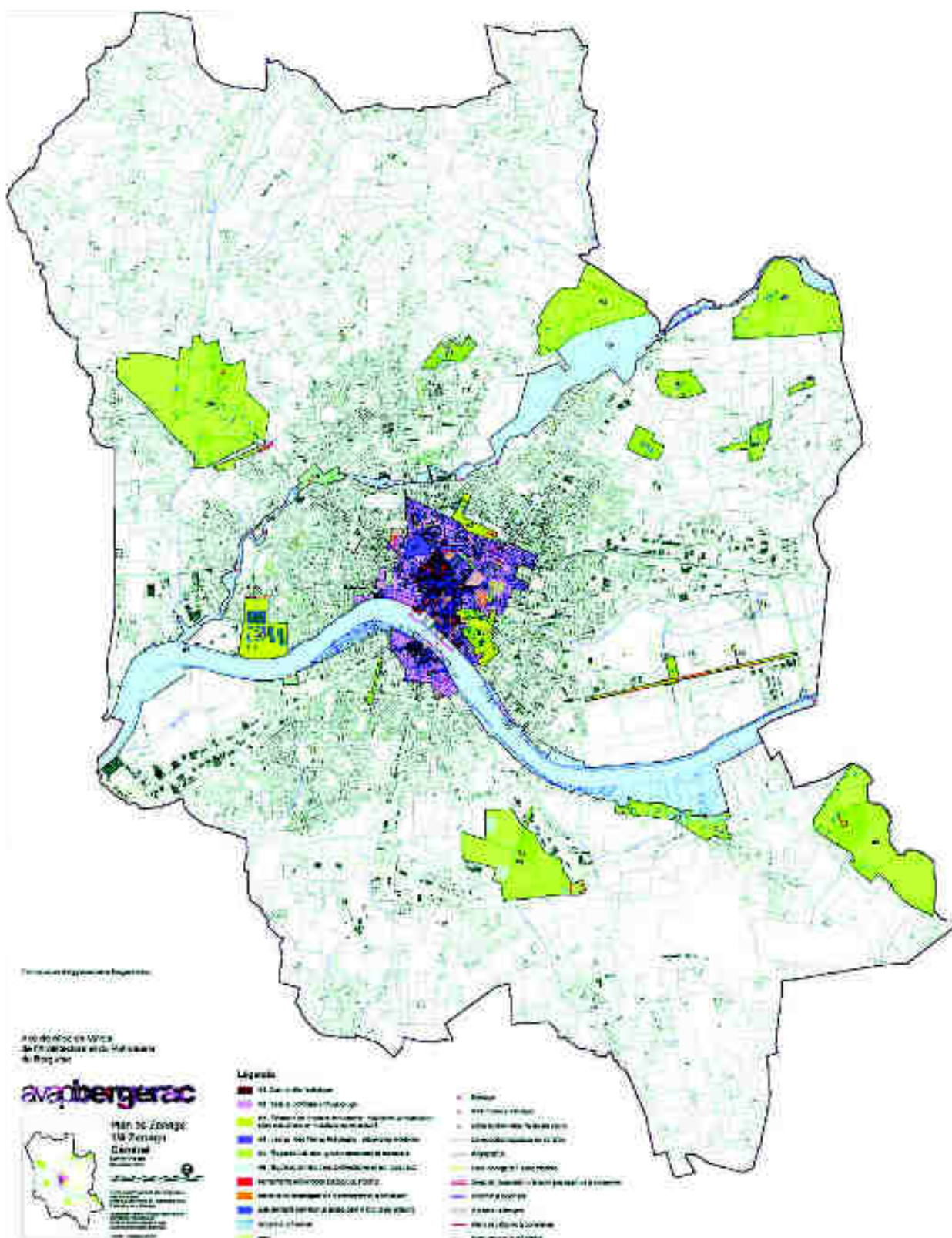
De la ZPPAUP de Bergerac...



ZPPAUP de Bergerac

Zonage polynucléaire intégrant le périmètre du centre ancien, les berges de la Dordogne, les domaines et hameaux en périphérie de la ville

... à l'AVAP de Bergerac



Envoyé en préfecture le 24/04/2018

Reçu en préfecture le 24/04/2018

Affiché le



ID : 024-200070647-20180418-D2018_093-DE

Annexe 1

Bibliographie

L'Atlas historique des Villes de France
plan et notice de Yan Laborie; publication du CNRS, 1984.

Bergerac oublié - 520 cartes postales anciennes
P.Pomarède, édition Fanlac, 1989.

Monographie des places et des rues de Bergerac
Robert Coq - Publication de la Société Historique et Archéologique du Périgord - Bergerac
Imprimerie Prillaud, 1970.

Bergerac Infos
N°21 « 1900 – 2000 le siècle »
Ville de Bergerac, 1990-2000

La Maison Pic de Bergerac, Une œuvre d'art totale
Caroline Mazel
publié dans la revue « l'Avenir du Passé », n°3, non daté

Documents d'urbanisme

Bergerac – Projet de ZPPAU
Rapport de présentation exposant les particularités historiques, géographiques, architecturales et urbaines de la zone
Bernard Kaleski - Ministère de l'Équipement du Logement de l'Aménagement du Territoire et des Transports et Ville de Bergerac, vers 1985.

Bergerac – ZPPAUP
Ville de Bergerac, 2004.

Bergerac, Ville d'Art et d'Histoire
Dossier de Candidature
Ville de Bergerac, 2012.

Photographies et Illustrations

Photos Maison Pic
Hervé Bruneau – DRAC Aquitaine

Autres sources

Communauté d'Agglomération Bergeracoise
Ville de Bergerac
Archives Départementales de la Dordogne
Bibliothèque de Bergerac – Fond Ancien
UDAP 24
IGN
Cadastre DGFIP

Annexe 2**Immeubles et sites protégés**

Commune :	BERGERAC
Appellation :	<i>Eglise Notre Dame (rue Ste Catherine)</i>
Cadastre :	DI 627
Libellé de la protection :	Eglise Notre Dame en totalité : classement par arrêté du 17 octobre 2002
Ere ou siècle(s) :	19 ^e siècle
Propriétaire(s) :	Commune
Appellation :	<i>Ancien Séminaire (Petite Mission)</i>
Cadastre :	DM 16,17
Libellé de la protection :	Les façades et les toitures : Inscription par arrêté du 21 décembre 1984
Ere ou siècle(s) :	17 ^e siècle - 18 ^e siècle
Propriétaire(s) :	Commune
Appellation :	<i>Château Lespinassat</i>
Cadastre :	BV 81 à 83
Libellé de la protection :	Façades et toitures du château, y compris celles des deux pavillons d'entrée ; terrasse nord ; fossé entourant l'ensemble, y compris les trois ponts d'accès : Inscription par arrêté du 22 novembre 1989.
Ere ou siècle(s) :	17 ^e siècle – 2 ^e quart 18 ^e siècle – 1 ^{ère} moitié 19 ^e siècle
Propriétaire(s) :	privé
Appellation :	<i>Château de Mounet Sully</i>
Cadastre :	-
Libellé de la protection :	Façades et toitures de l'ensemble des bâtiments : inscription par arrêté du 29 octobre 1975.
Ere ou siècle(s) :	4 ^e quart du 19 ^e siècle
Propriétaire(s) :	Société
Appellation :	<i>Eglise Saint Jacques</i>
Cadastre :	DM 16
Libellé de la protection :	Eglise : Inscription par arrêté du 28 décembre 1984
Ere ou siècle(s) :	16 ^e siècle – 17 ^e siècle – 18 ^e siècle - 19 ^e siècle
Propriétaire(s) :	Commune
Appellation :	<i>Immeuble, Place du Cayla (Ancien cloître des Récollets, place du Cayla)</i>
Cadastre :	H 1498
Libellé de la protection :	La Galerie Renaissance : Inscription par arrêté du 29 novembre 1948
Ere ou siècle(s) :	16 ^e siècle
Propriétaire(s) :	-
Appellation :	<i>Maison Peyrarède, dite Château Henri IV (rue des Rois de France)</i>
Cadastre :	-
Libellé de la protection :	Château : Inscription par arrêté du 18 novembre 1947
Ere ou siècle(s) :	17 ^e siècle
Propriétaire(s) :	Commune
Appellation :	<i>Maison Pic</i>
Cadastre :	-
Libellé de la protection :	Immeuble : Inscription par arrêté du 27 mars 2008
Ere ou siècle(s) :	20 ^{ème} siècle – années 1950
Propriétaire(s) :	Privé
Appellation :	<i>Maison dite La Vieille Auberge (rue des Fontaines)</i>
Cadastre :	DM 50
Libellé de la protection :	Immeuble : Inscription par arrêté du 24 juin 1948
Ere ou siècle(s) :	14 ^e siècle - 15 ^e siècle
Propriétaire(s) :	Privé

Sites inscrits au titre de la loi de 1930 :

Appellation : **Site de la Catte**

N° SIN 0000074

Libellé de la protection :

Site d'intérêt pittoresque : Inscription par arrêté le 10 avril 1979

Ere ou siècle(s) :

Gentilhommière construite autour de 1640



Appellation :

Quartiers anciens de Bergerac

N° SIN 0000075

Libellé de la protection :

Site d'intérêt pittoresque : Inscription par arrêté le 2 août 1975

Ere ou siècle(s) :

-



Sources :

DRAC – Liste détaillée – Immeubles et Jardins protégés

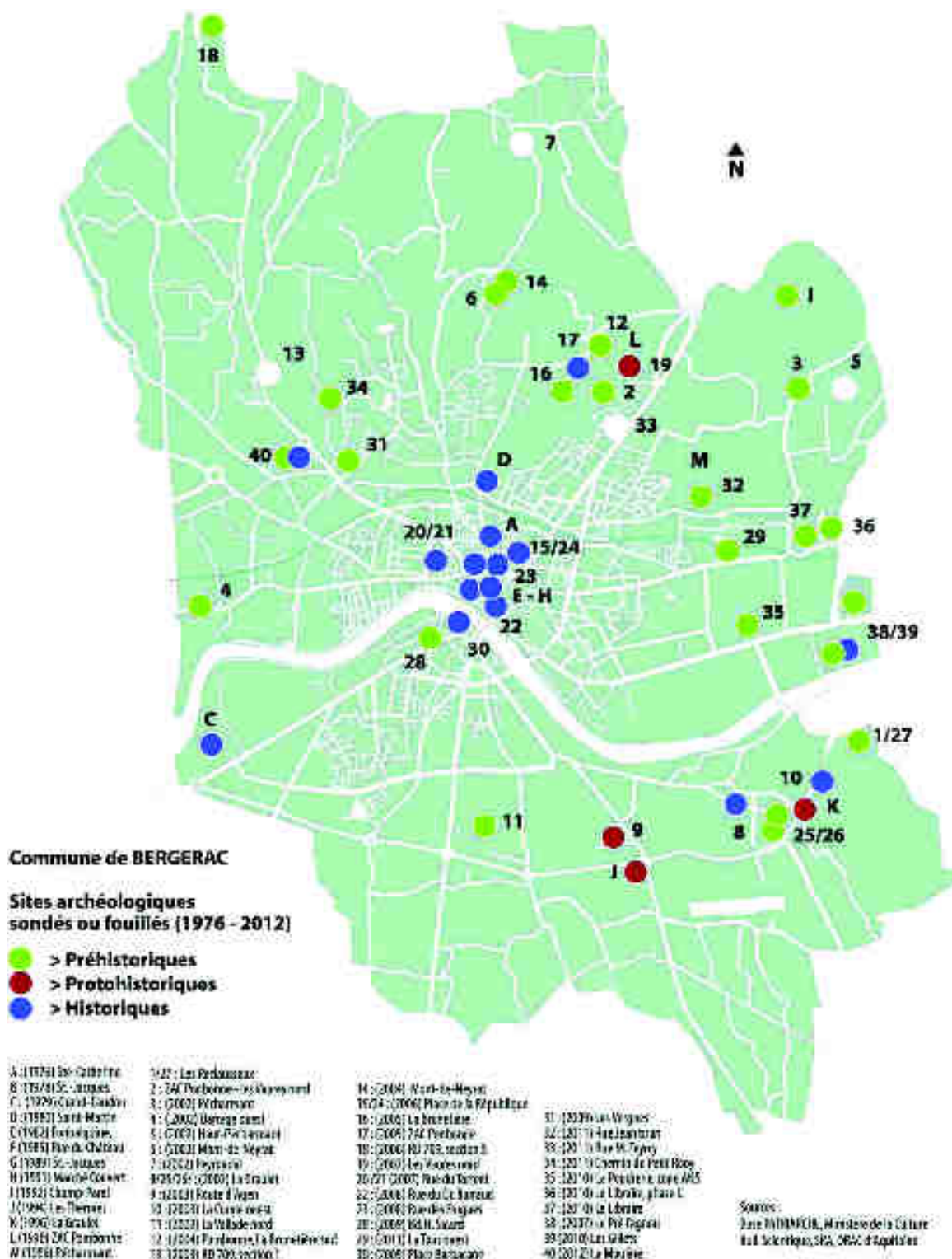
21 Mai 2003 complétée par l'équipe chargée d'études en 2015

DREAL – Cartographie des sites inscrits

Annexe 3

Cartographie des zones archéologiques sensibles Sites sondés ou fouillés

(Document extrait du dossier Ville d'Art et d'Histoire)



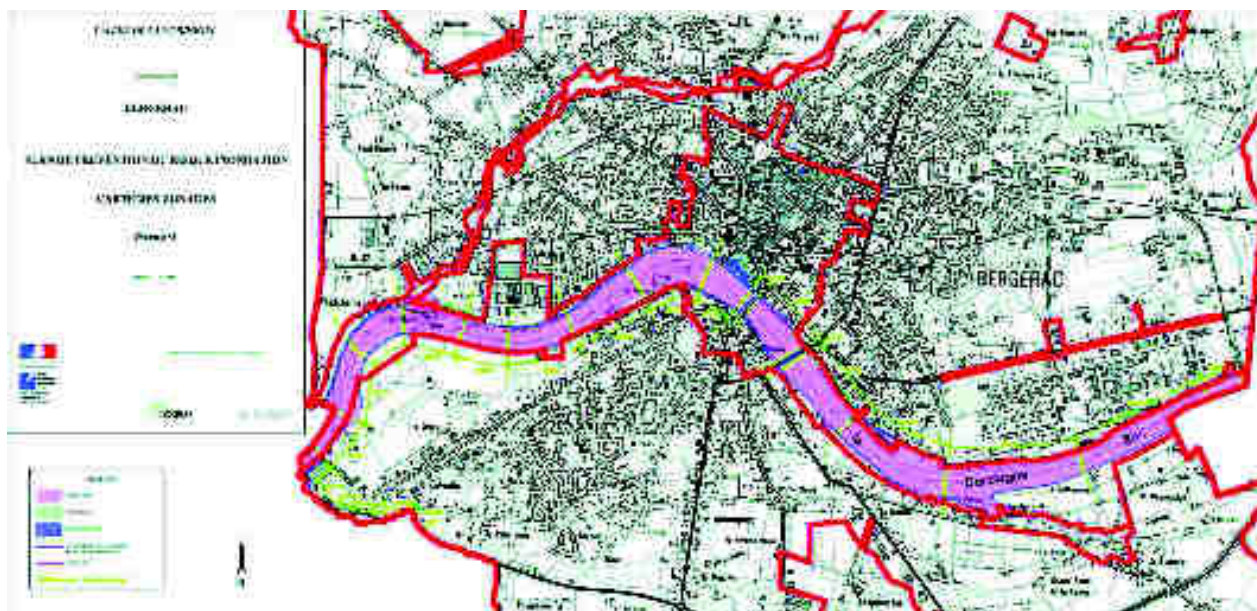
Annexe 4

Zones à risques

Périmètres de protection des espaces naturels / Cartographie

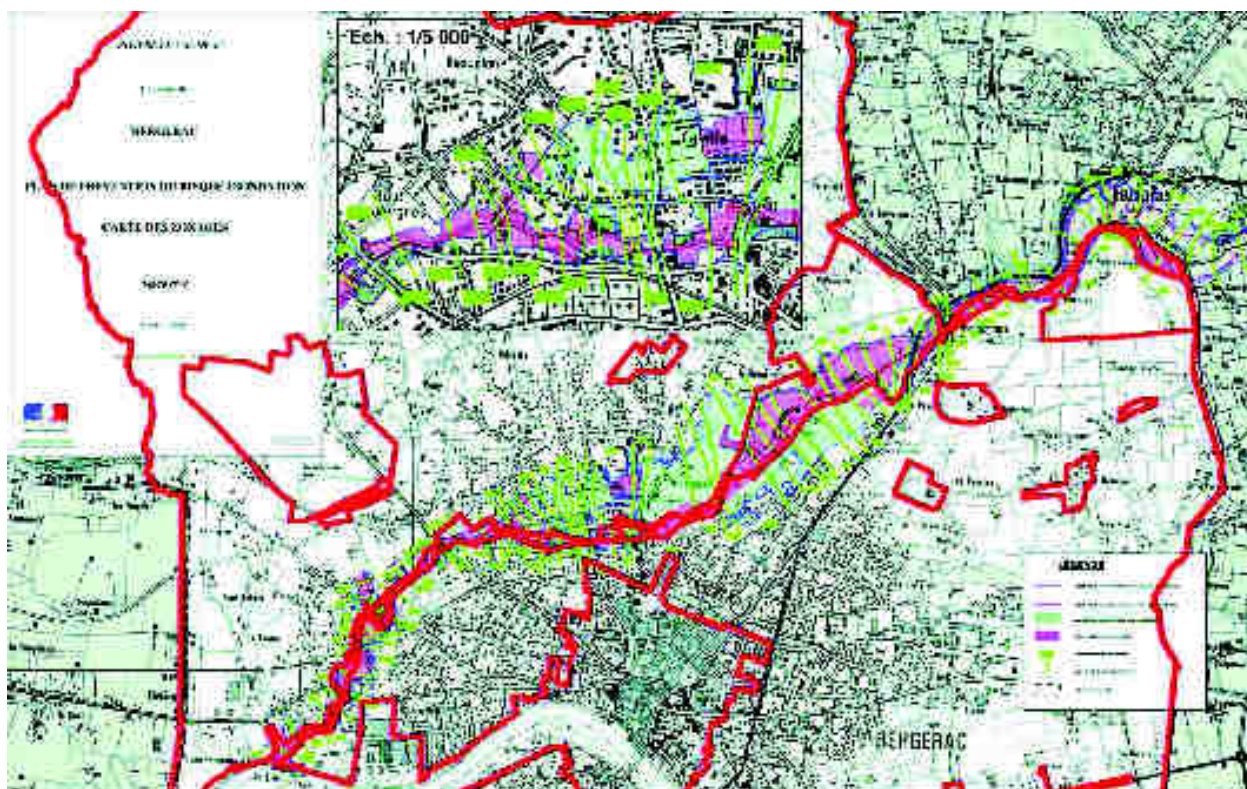
PPRI de la Rivière Dordogne (En rouge report du périmètre AVAP)

(Cartographie DDT : PPRI + Report zonage AVAP par équipe chargée d'études)



PPRI ruisseau le Caudeau (En rouge report du périmètre AVAP)

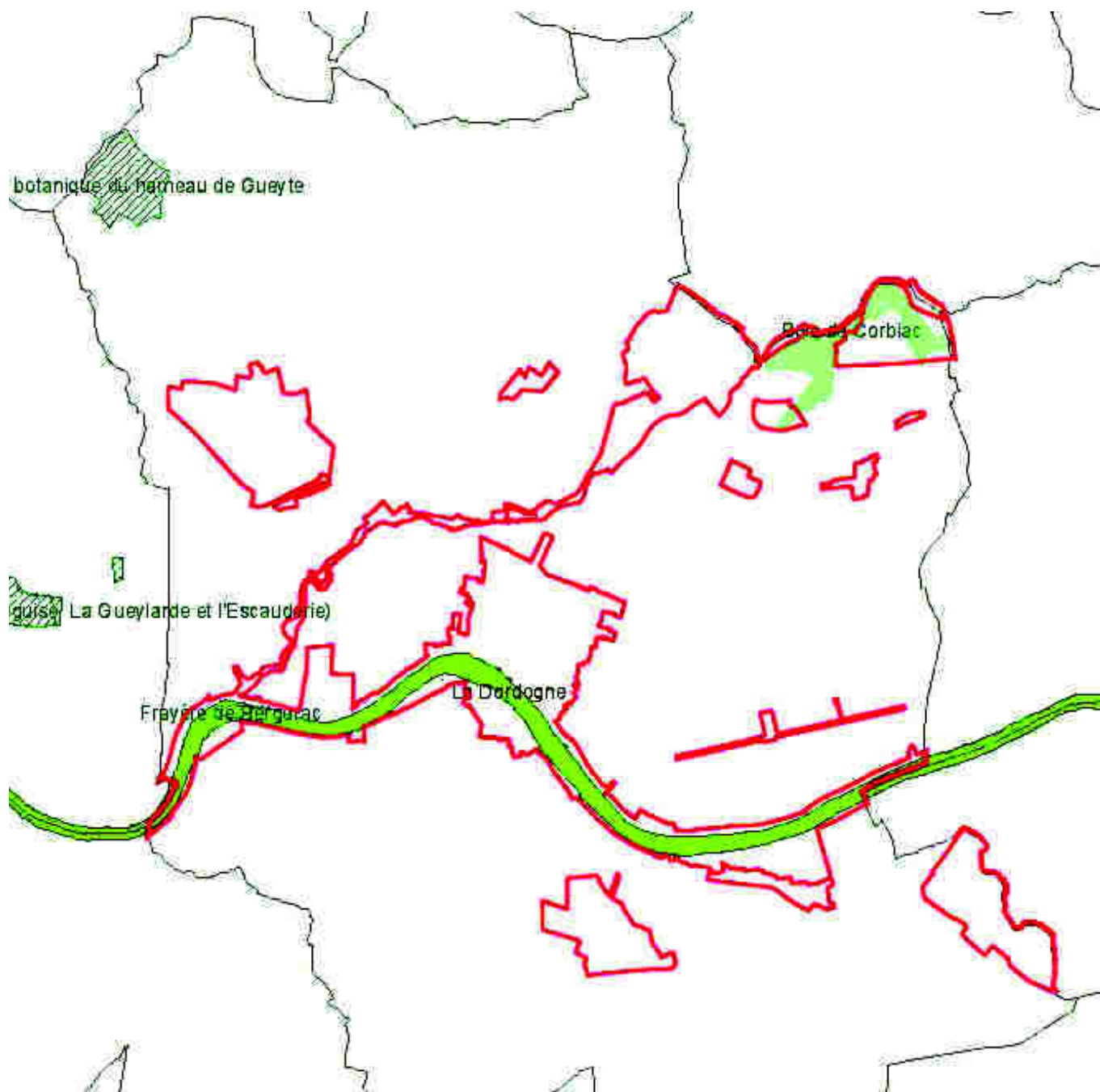
(Cartographie DDT : PPRI + Report zonage AVAP par équipe chargée d'études)



Cartographie des sites Natura 2000 et ZNIEFF

En rouge report du périmètre AVAP

(source DREAL – Report zonage AVAP par équipe chargée d'études)



Annexe 5

Examen au cas par cas Décision de non soumission à évaluation environnementale

ARRÊTÉ DE
 M. LE MAIRE
 C.A. D.



NOTES DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Objet : **Projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes**

Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

La Commission d'évaluation environnementale a été saisie le 14/04/2018.

Après en avoir délibéré, la Commission d'évaluation environnementale a décidé de ne pas soumettre le projet à l'évaluation environnementale.

En conséquence, le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

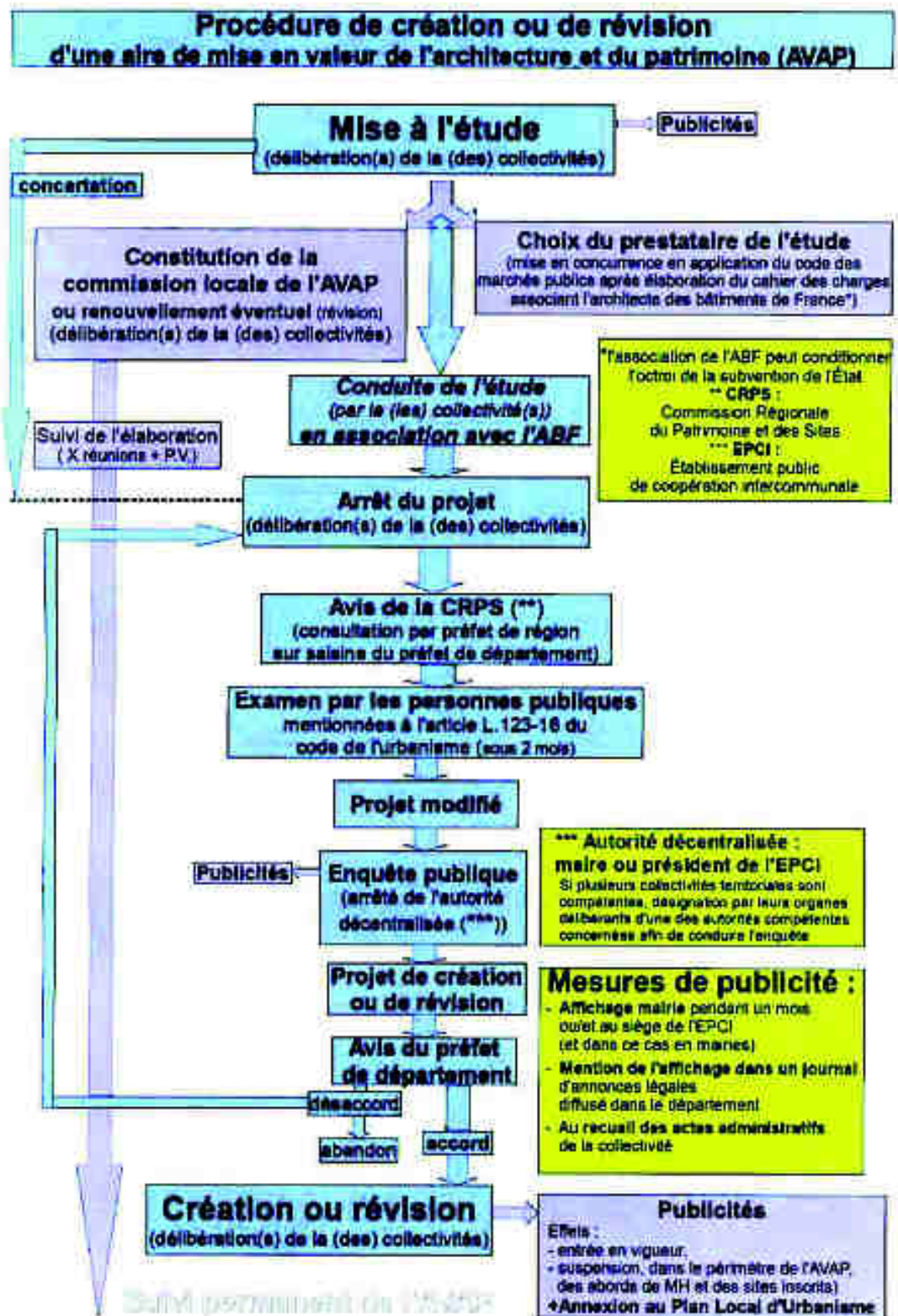
Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

Le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux annexes est soumis à la Commission d'évaluation environnementale.

Annexe 6

Elaboration d'une AVAP Schéma de déroulement des études



(source STAP-DRAC)