



GUIDE

DU SITE PATRIMONIAL
REMARQUABLE

VILLE D'AGEN

Faire la ville c'est poursuivre une histoire.

La ville n'est pas un empilement de pierres percé de rues. Elle est vivante, ouverte aux activités humaines, foyer permanent et complexe de forces créatives. Dans notre société, devenue essentiellement urbaine, tout se joue dans les villes.

Les problématiques urbaines se sont élargies. Elles ne se limitent plus à l'agencement entre le bâti et l'espace public. Elles doivent prendre en compte la réalité des quartiers, dans leur globalité : architecture, déplacement, environnement, développement durable, questions sociales... et avoir pour objectif la qualité de vie de nos concitoyens.

Le projet urbain global que nous vous présentons dans les premières pages de cette plaquette et l'outil SPR Secteur Patrimonial Remarquable, participe à cette démarche.

Après des mois de préparation, d'études, de contacts avec les partenaires publics et privés, les outils pour mettre en oeuvre le projet urbain existent désormais. La synergie des différentes procédures disponibles permettra d'avoir un impact plus fort sur la ville.

Et c'est l'ensemble du territoire communal qui est concerné par ce projet. L'avenir de notre cité passe à la fois par la requalification de son centre ancien, riche de son patrimoine mais aussi par la rénovation urbaine de sa périphérie : approche globale et transversale.

Ensemble réunissons nos forces pour cette étape nouvelle de notre histoire, pour rendre notre ville plus accueillante à celles et ceux qui y vivent et pour celles et ceux qui la découvrent.

Jean DIONIS DU SÉJOUR
Maire d'Agen

Jean PINASSEAU
Adjoint au Maire d'Agen
en charge de l'urbanisme,
de l'habitat et du logement

La réalisation de travaux de rénovation, de modification de façade ou d'extension sur votre bien sont des démarches importantes. Cependant, des précautions s'imposent avant de se lancer dans cette aventure. Quelles sont les formalités à effectuer ? A qui s'adresser ? Ce livret vous permettra de connaître les différentes démarches à effectuer et les principales règles concernant le secteur patrimonial remarquable de la ville d'Agen.

SOMMAIRE

- 1 UN PROJET URBAIN GLOBAL
- 2 DE LA ZPPAUP AU SPR
- 3 LE CADRE D'ETUDE DU SPR
- 4 LE SPR ET SON CONTENU
- 5 TERRITOIRE ET PAYSAGE
- 9 EVOLUTION URBAINE
- 13 TYPOLOGIE ARCHITECTURALE
- 25 TERRITOIRES D'ENJEUX
- 29 PERIMETRE DE SPR
- 31 REGLEMENT DE SPR

UN PROJET URBAIN GLOBAL



La création du Secteur Patrimonial Remarquable s'inscrit dans un projet urbain global de développement de la ville d'Agen. Plusieurs objectifs communs orientent cette démarche :

CONFORTER LE RÔLE DE PÔLE URBAIN RÉGIONAL D'AGEN

en affirmant et dynamisant ses capacités d'attraction. Il s'agit pour la ville de renforcer sa vocation économique et universitaire, reconquérir et consolider son centre-ville, son tissu urbain et valoriser son patrimoine architectural, urbain et paysager.

FAVORISER LA MOBILITÉ ET L'ACCESSIBILITÉ

en développant l'attractivité de la ville pour les visiteurs et offrir une meilleure qualité de vie pour les habitants, au centre comme dans les quartiers.

Cette dimension impose une réflexion transversale sur la qualité globale des espaces publics, les modes de déplacements comme l'offre de stationnement.

MODERNISER L'HABITAT ET VALORISER LE PATRIMOINE

en offrant de meilleures conditions de vie aux habitants présents et disposer des conditions à même d'en attirer de nouveaux.

Cette démarche passe par une ambitieuse politique d'aménagement des espaces publics et du logement, associant résorption de l'habitat insalubre, soutien à la réhabilitation du patrimoine bâti et opérations de constructions nouvelles.

L'enjeu global consiste ainsi à formaliser un cadre de vie valorisé à forte qualité architecturale, urbaine et paysagère comme support d'attractivité et de développement.

DE LA ZPPAUP AU SPR

EVOLUTION DES OUTILS DE GESTION QUALITATIVE DU PATRIMOINE

La ville d'Agen, soucieuse de la protection et de la valorisation de la richesse de son patrimoine s'est dotée d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) réalisée et rendue opposable en 2004.

Depuis, le dispositif des Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), introduit par les articles L.642-1 à L.642-10 du code du patrimoine et par l'article 28 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement (loi ENE dite « Loi Grenelle II ») se substitue désormais à celui des ZPPAUP. La LOI n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine intègre les ZPPAUP, AVAP et secteurs sauvegardés au sein d'un nouveau dispositif identifié sous le nom de secteurs patrimoniaux remarquables (SPR).

L'article L. 621-42 du code du patrimoine énonce que : « Sont classés au titre des sites patrimoniaux remarquables les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. Peuvent être classés, au même titre, les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur [...] ».

LE SPR

Ce nouveau classement se substitue à un certain nombre de dispositifs existants comme les secteurs sauvegardés, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) créés avant le 8 juillet 2016 qui deviennent de plein droit des sites patrimoniaux remarquables (SPR).

Le SPR régi par une AVAP est une servitude d'utilité publique annexée au PLU, qui comprend au sein d'un périmètre délimité, un règlement, contenant des prescriptions, visant la mise en valeur du bâti et des paysages en y intégrant les objectifs du développement durable.

Dans le cadre de sa politique d'aménagement et de redynamisation, l'Agglomération d'Agen a souhaité mettre en oeuvre un projet de rénovation et de mise en valeur du centre-ville d'Agen. L'Agglomération d'Agen a donc décidé de réfléchir en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France à la possibilité de la transformation de la ZPPAUP d'Agen en SPR.



LE CADRE D'ETUDE DU SPR

Plusieurs éléments fondamentaux ont présidés à la décision d'engager l'élaboration d'un SPR sur ce territoire :

LA POSITION GÉOGRAPHIQUE DE LA VILLE HISTORIQUE

en contre-bas et les multiples points de vue directs sur les riches ensembles patrimoniaux de la ville d'Agen.

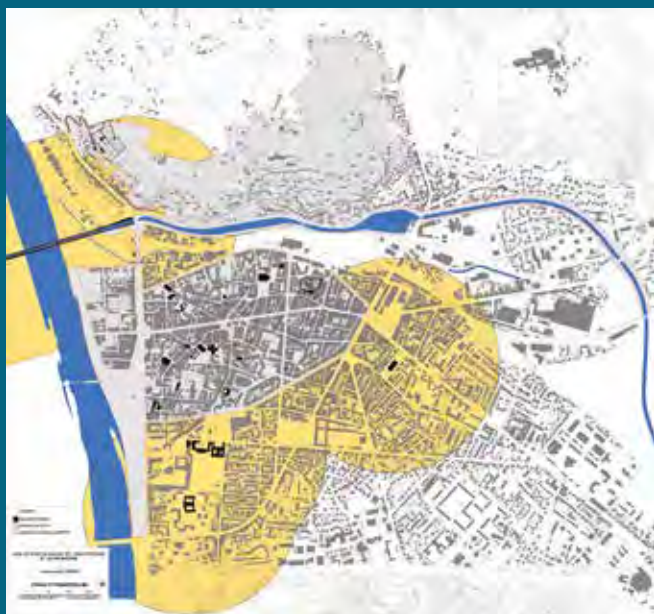
LA VOLONTÉ DE PRÉSERVER ET VALORISER L'ÉCRIN PAYSAGER

du coteau de l'Ermitage et le dialogue entre cœur de ville historique et coteau comme celui de la ville avec la Garonne.

LA RICHESSE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER

du cœur de ville historique d'Agen ayant conservé des ensembles patrimoniaux cohérents et d'autres très fragmentés mais qui constituent aussi des éléments fondamentaux de l'image patrimoniale de cette ville.

L'analyse du territoire a permis de faire émerger les principaux sites à enjeux du centre historique et leur emprise dans le tissu urbain. Le périmètre d'étude proposé reprend donc logiquement ces emprises. Il correspond globalement au périmètre de la ZPPAUP existante mais tient aussi compte des abords de cette dernière.



La ZPPAUP et les périmètres de protection des Monuments Historiques



La ZPPAUP (fond gris cerné de bleu) et le périmètre d'étude SPR (contour rouge)

Le périmètre de zone d'étude englobe l'ensemble du cœur de ville historique d'Agen. La zone s'étend jusqu'aux rives de Garonne à l'ouest, s'intéresse au coteau de l'Ermitage au nord, reprend les abords du tracé du canal latéral de la Garonne et considère les extensions urbaines du XIX^e siècle à l'est et au sud du centre-ville.

LE SPR ET SON CONTENU

Le dossier de Secteur Patrimonial Remarquable régi par une AVAP comprend l'ensemble des quatre documents suivant :

LE DIAGNOSTIC comprend :

- une partie relative au patrimoine architectural, urbain, paysager,
- une partie relative au développement durable.

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION des objectifs de l'AVAP (qui comporte une synthèse du diagnostic) énonce :

- les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine, de qualité de l'architecture et de traitement des espaces publics et paysagers,
- les objectifs de développement durable attachés au territoire de l'aire.

LE RÈGLEMENT composé de pièces écrites et de documents graphiques comprend :

- Des prescriptions liées à la protection et la conservation des patrimoines,
- Des prescriptions liées à l'implantation et à la volumétrie des constructions,
- Des prescriptions liées à la mise en valeur ou au remplacement du bâti existant et des espaces naturels,
- Des prescriptions liées aux conditions d'insertion architecturale et paysagère des projets au sein du périmètre de l'aire,
- Des prescriptions liées à l'intégration d'éléments relatifs à la production d'énergie renouvelable ou d'économie d'énergie sur le bâti existant ou à venir.



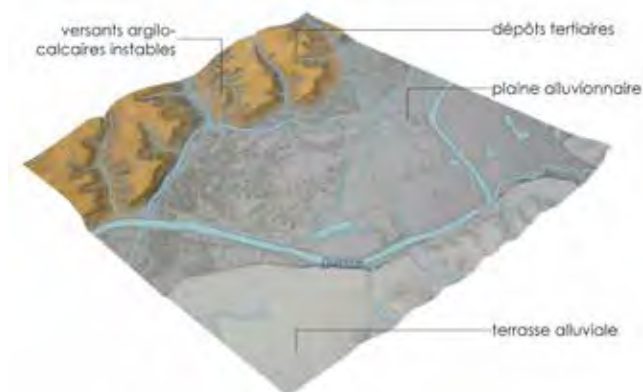
Extrait du document graphique

LE DOCUMENT GRAPHIQUE contient le périmètre de l'AVAP et une présentation graphique des prescriptions énoncées par le règlement dont la typologie des constructions (catégories de bâtiments), une mention des immeubles protégés bâtis ou non dont la conservation est imposée, le cas échéant ou encore les conditions spéciales concernant l'implantation, la morphologie et les dimensions du bâtiment.

TERRITOIRE & PAYSAGES

Agen, cité bimillénaire bâtie sur un méandre de la Garonne, s'inscrit dans le paysage à la croisée des terroirs et des territoires, forgeant son caractère et son image, entre cause du pays de Serres, terres landaises et terres gasconnes.

GEOLOGIE, RELIEF & HYDROGRAPHIE

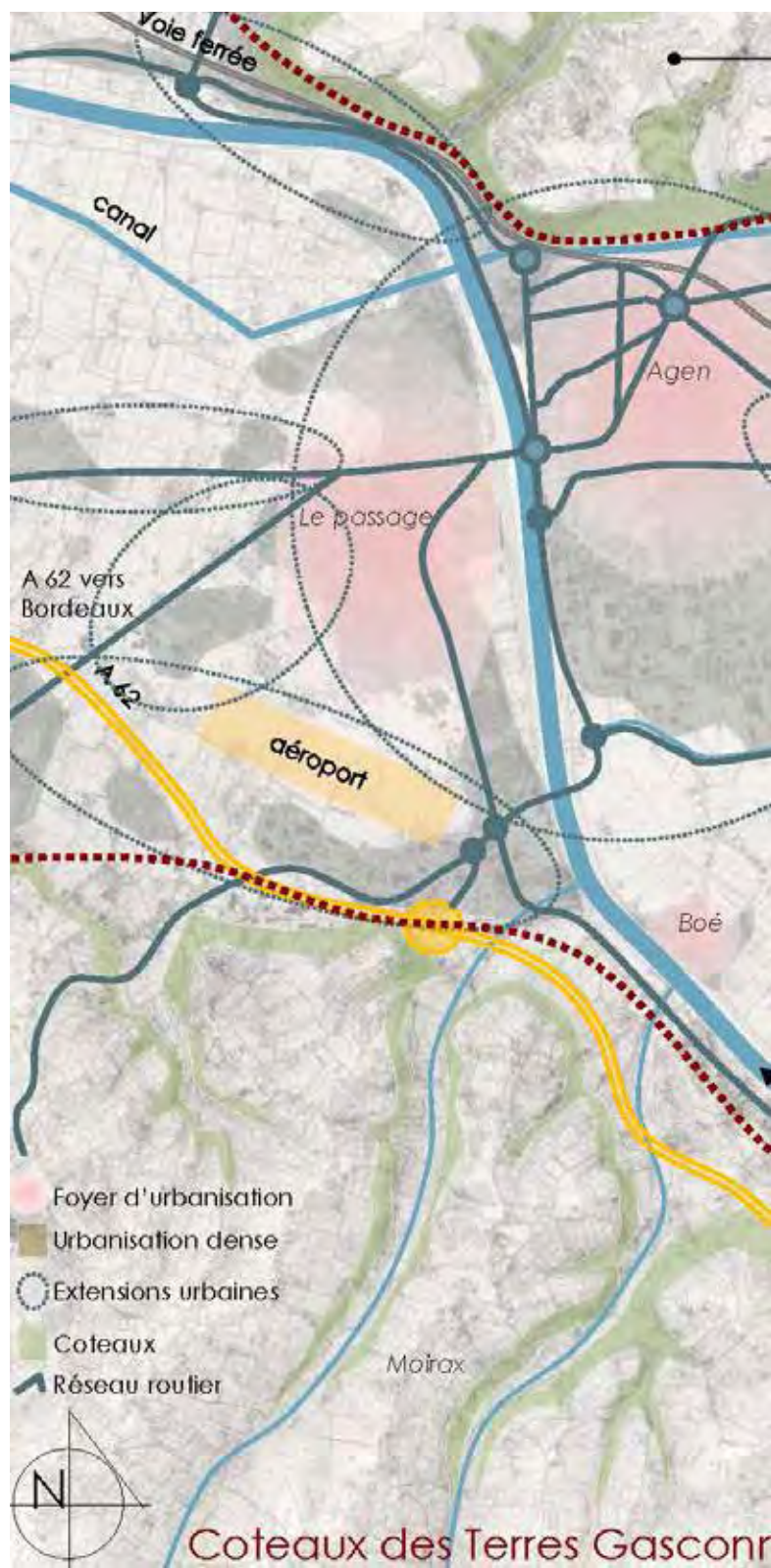


Trois entités géologiques marquent le territoire: les terrasses fertiles des méandres de Garonne, les coteaux argilo-calcaires et marneux instables et les dépôts tertiaires des plateaux et des sommets du relief.

De part et d'autre du méandre de Garonne qui forme une vaste vallée à fond plat, un ensemble de vallées secondaires encaissées dessinent le modelé du relief au dénivelé plus contrasté au nord qu'au sud de l'agglomération. Les plateaux étirés en lanières étroites constitue un ensemble connu localement sous le nom de serres. Ils surplombent la plaine alluviale de la Garonne. Au sud, le relief, moins marqué, se présente sous la forme d'un espace de collines douces à faible pente.

Le territoire est parcouru par un réseau hydrographique dense, appartenant au bassin de la Garonne. Cette dernière parcourt l'aire d'étude d'est en ouest où elle reçoit les apports de nombreux affluents comme la Séoune, le Mondot, la Masse, la Ségone, le Bourbon, et le Saint-Martin en rive droite et le Gers en rive gauche.

Le territoire est aussi marqué par la présence forte du canal de Garonne, lieu d'activités économiques et de loisirs.





COUVERT VEGETAL & PAYSAGE



Les espaces boisés appartiennent à la série du chêne pédonculé. Cependant, en fonction du relief, un vaste panel d'essences végétales se développe en peuplements hétérogènes.

Les sommets des collines aux sols plus secs, sablonneux et acides accueillent des boisements composés de chênes, de châtaigniers et de pins maritimes. Sur les versants, là où les sols deviennent de plus en plus humides et profonds, se développent des boisements mixtes de feuillus à dominante de châtaigniers et de charmes.

Les charmes associés aux chênes forment une chênaie-charmaie très répandue sur le territoire dont la composition associe de nombreux arbres et arbustes comme le tilleul, le frêne élevé, l'érable champêtre, le merisier, l'alisier, le cornouiller sanguin, complété par une strate herbacée très diversifiée.

La répartition du couvert végétal et de l'espace agricole ouvert composent avec l'aire urbaine d'Agen plusieurs entités paysagères bâties sur les éléments physiques et humains du territoire.

TERRITOIRE & PAYSAGES

Trois entités paysagères combinées caractérisent le territoire de l'agglomération agenaise et ses abords :

- le plateau de Serres et le coteau de l'Ermitage,
- la plaine agricole urbanisée,
- les collines des terres Gasconnes.

LE PAYSAGE DES COTEAUX

Il se présente sous la forme de vallonnements au relief plus contrasté au nord qu'au sud, les fonds de vallées sont le plus souvent occupés par des boisements denses. Aux abords d'Agen, les versants boisés s'urbanisent par un cadre bâti en grande partie implanté de manière isolée sur sa parcelle.



LES PLATEAUX

Ces terrasses sommitales à dominante agricole sont largement ouvertes, offrant au regard des points de vue remarquables sur le paysage de la vallée de la Garonne.



3 ENTITES PAYSAGERES



LA PLAINE DE LA GARONNE

Ce vaste espace à dominante agricole, largement ouvert sur le paysage rural, accueille le tracé sinueux des méandres du fleuve sur les rives duquel l'agglomération agenaise s'est développée.

EVOLUTION URBAINE

LA VILLE PROTOHISTORIQUE

Les fouilles archéologiques révèlent l'installation des Nitiobriges occupant un oppidum sur le plateau de l'Ermitage vers 400 avant J.-C. La place forte naturelle de 50 hectares qui portait peut-être déjà le nom d'Aginnum était séparée du plateau voisin par un isthme étroit dit de Thibet. Le site du cotéau, surplombant la large vallée de la Garonne, bénéficie d'une position défensive remarquable, à proximité de nombreuses sources d'eau et disposant de terres arables.

LA VILLE ANTIQUE

Elle s'installe à la rencontre de voies de communication importantes, et de croisements existants, à proximité du ruisseau de la Masse. La Civitas Agennensium reprend les grands principes des villes antiques gallo-romaines dont la trame urbaine orthogonale où cardo (axe nord-sud) et decumanus (axe est-ouest) définissent les îlots bâtis en un tissu structuré. Les vestiges archéologiques mis au jour ont permis d'attester de la présence d'un théâtre et d'un amphithéâtre comme de celle d'un port antique situé au sud de la ville. La ville couvre alors 80 ha environ mais se réduira à 5/6 ha dès le troisième siècle après J.-C.

LA VILLE DU XI^e AU XIII^e SIÈCLE

Cette période voit la création de la première enceinte. Le tissu médiéval s'établit sur deux registres opposés : haut et bas, riche et pauvre, sec et mouillé. Les riches notables résidaient sur un site hors d'eau, le milieu populaire, les petits métiers, sur un site inondable. Au fil des inondations, le rapport conflictuel de la ville à l'eau et son fleuve reste une constante de l'histoire d'Agen.



La ville dispose alors d'un noyau urbain de 11 ha sans compter les faubourgs. Le port est prolongé jusqu'aux portes de la ville.

Agén est alors un des 4 évêchés cathares (1167). C'est une période de retour à la ville, des échanges. L'Ordre des mendiants, les Dominicains (Jacobins), les Cordeliers (au sud), les Augustins (au Nord), les Carmes sont réunis à Agén. Beaucoup de congrégations s'installent hors les murs.

LA VILLE DU XIV^E ET XV^E SIÈCLES

La ville se déploie sur 60 ha cernée par une enceinte. Le travail s'effectue autour de la terre et de l'eau. Les couvents sont inclus dans le système urbain, trace culturelle forte, c'est la montée en régime du pouvoir religieux. Avec la création des bastides, le pouvoir communal émerge (consuls, prud'hommes). Pendant deux siècles, on note une émulation entre le pouvoir ecclésiastique et communal.

Sur le plan urbain, tout le réseau des rues est en place. Le port est hors les murs, les cheminements majeurs s'effectuent rue Voltaire et rue Garonne.

LA VILLE DU XVIII^E SIÈCLE

C'est une période qui apporte beaucoup de qualificatif architectural mais qui bouleverse l'aménagement urbain. Le tour de ville est aménagé en promenades urbaines, en limite des remparts et la ville s'ouvre avec les sites du gravier vers le fleuve, la place Jasmin, le faubourg quartier des îles et les édifices religieux qui structurent l'espace.

L'évêque construit le palais épiscopal (Préfecture). Une série de couvents apparaît, ainsi qu'un certain type d'industrie manufacturée liée à l'eau – manufacture de la voile, du tissage...

Cette période de l'histoire urbaine de la ville travaille sur les abords et l'architecture qui est remise au goût du jour. On reconstruit les immeubles, mais surtout les façades. C'est une architecture codée, dessinée, avec des proportions, civilisée, elle tisse du lien. Le fond architectural d'Agen reste en grande partie issue du XVIII^e siècle.



EVOLUTION URBAINE

LA VILLE DU XIXE SIÈCLE

Période d'embellissement urbain, Agen adopte les fondements de sa scénographie actuelle. La ville doit être fonctionnelle, équipée, pratique et saine autour de programmes d'ensemble d'envergure (infrastructures, écoles, institutions, logement, parcs et jardins publics...). La voie ferrée et le canal latéral seront le support de l'industrialisation des quartiers nord, nord/est (briqueteries...). En 1827, avec la création du Pont de Pierre, on évite le centre-ville. En 1886, la création des boulevards République et Carnot constituent les principales pièces maîtresses de cette nouvelle charpente urbaine. De nombreux édifices sortent de terre : écoles, Palais de justice, Abattoirs, Bains/douches, Gendarmerie... La cathédrale St Etienne et la Halle disparaissent.

La richesse patrimoniale d'Agen provient essentiellement de l'héritage architectural du XVIII^e et XIX^e siècle. Il se caractérise par une composition d'ensemble dont la valeur réside dans la qualité et le subtil équilibre de l'ordonnancement du cadre bâti. Dans un environnement largement marqué par la maison de ville où les surfaces enduites dominent, les demeures du XVIII^e siècle se sont inscrites dans la continuité de ce cadre urbain sous la forme d'une architecture de pierre de taille, sobre et discrète. De même, les hôtels particuliers installés en recul ne laissent de la rue transparaître qu'un simple mur haut pourvu d'un portail. Le début du XIX^e siècle voit apparaître un type de maison de ville inspiré des maisons traditionnelles les plus anciennes, s'inscrivant ainsi dans une relation de continuité similaire.

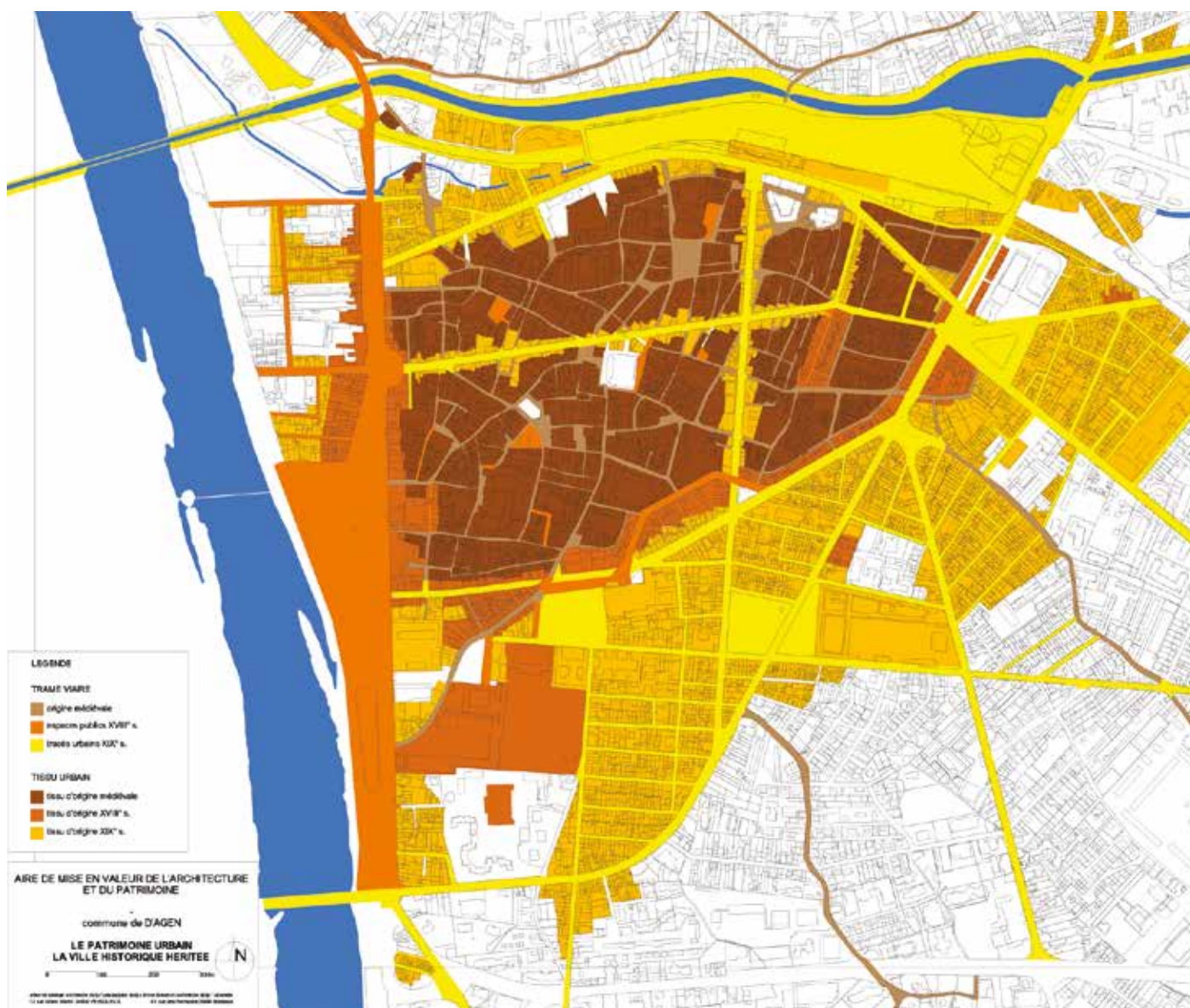


LA VILLE HERITEE, UNE IMAGE FRAGMENTEE, UN PATRIMOINE MULTIPLE

Si la création des boulevards semble bien s'inscrire dans une logique de fragmentation de l'espace urbain, ils génèrent aussi un nouveau pôle de centralité dynamique fédérant les intérêts et proposant une nouvelle image de la ville moderne en plein essor. Cette volonté de renouveau et de rupture avec le passé s'exprime aussi dans l'architecture des immeubles rencontrés, souvent de grande qualité. Cependant, la recherche de cohérence ne concerne que l'objet urbain des boulevards lui-même mais ne considère pas son rattachement au tissu vernaculaire existant.

En n'évacuant l'opportunité d'une logique de raccordement au tissu vernaculaire, les boulevards du XIX^e siècle ont créé les conditions de leur propre isolement d'une part, celles de leur propre monumentalisation d'autre part.

Ces axes majeurs génèrent nativement des perspectives cadrées, larges et rigoureuses et constituent la charpente du réseau viaire du cœur de ville actuel. Ces axes, complétés par le réseau des rues et des ruelles sinueuses hérité du tissu urbain historique offre un ensemble patrimonial au visage multiple au sein d'un dédale d'itinéraires à forte valeur patrimoniale.



LA MAISON DE VILLE 01

Ces maisons (XVIII^e-XIX^e s.) occupent essentiellement les parties les plus anciennes de la ville historique, reprenant par endroit les tracés des anciens quartiers médiévaux. Cet habitat correspond aux anciens quartiers populaires, principalement situés à l'est du centre-ville dont la vocation majeure était liée au traitement et à la confection du textile. (rue Lamartine, rue Jules Cels, rue Denis Papin, rue des Ambans, rue de l'Abreuvoir...)

Implantées en alignement sur rue, sur un parcellaire réduit et resserré bordant des rues sinueuses et étroites. La largeur de parcelle le plus souvent inférieure à 6 m ne permet que le développement de deux travées d'ouvertures. Ces maisons d'artisans, le plus souvent à ossature de bois et remplissage de brique s'élèvent sur deux niveaux surmontés d'un comble.

Le rez-de-chaussée dispose d'une cuisine ou d'une boutique sur rue et d'un atelier ouvert sur la cour ou le jardin. L'étage est le plus souvent réservé aux chambres. Parfois, la largeur des parcelles laisse la possibilité d'envisager une distribution symétrique des pièces, de part et d'autre de la porte d'entrée, centrée en façade et permettant une organisation sur trois travées régulières.

La décoration est absente ou se limite à de rares éléments de modénature comme une corniche supérieure. Les percements de façade, de formes irrégulières, sont répartis sans recherche particulière de symétrie mais répondent essentiellement aux nécessités d'éclairage. Les élévations sont enduites et ne porte pas d'ornementations particulières. Malgré les nombreuses transformations qu'a subit ce type d'habitat, les constructions ont dans l'ensemble conservées le découpage parcellaire historique, ainsi qu'une unité d'échelle et d'épannelage.



LA MAISON DE VILLE

PROPORTION DES FAÇADES

H=L à H=2L

Nombre de niveaux R+1 et R+1+comble

MATÉRIAUX DE FAÇADE

Structure à pans de bois et remplissage brique et enduit ou maçonnerie enduite

EXPRESSION DES NIVEAUX

Structure à pan de bois : le niveau de plancher est souvent souligné

Maçonnerie enduite : pas d'expression des planchers

LOGIQUE ET PROPORTION DES PERCEMENTS

Percements aléatoires, absence d'organisation verticale des percements.

ECRITURE DU REZ-DE-CHAUSSÉE

Dans le cas d'une structure à pan de bois, le rez-de-chaussée maçonné est le plus souvent légèrement débordé par la façade des niveaux supérieurs en léger encorbellement, ou marqué par l'expression de la sablière du premier niveau.

ECRITURE DU DERNIER NIVEAU

Greniers ou combles s'expriment en façade par la présence de percements réduits, souvent de proportion proche du carré.

RACCORD FAÇADE-TOITURE

Simple passe de toit avec débord de chevrons, parfois, léger débord porté par un motif de génoise ou une corniche simplement moulurée et enduite.



LA MAISON DE VILLE 02

La maison de ville constitue la grande partie du cadre bâti du cœur de ville historique d'Agen. Ce type architectural se rencontre dans l'ensemble du centre-ville et jalonne plus particulièrement les axes commerçants (rue des Cornières, rue Molinier, rue Sentini, rue de la Grande Horloge, rue Garonne, rue richard Cœur de Lion, place des Jacobins...) à l'exception des tracés du XIX^e siècle.

Ces maisons, fruit d'un programme plus ambitieux que celui des maisons de bourg, restent pour autant économes en moyens. Elles appartenaient à la petite bourgeoisie et les classes moyennes.

Implantées sur un parcellaire étroit et se développant sur trois ou quatre niveaux (trois niveaux plus combles) et deux ou trois travées. Ce type architectural présente une façade ordonnée en brique enduite et pourvu le plus souvent d'un étage d'attique avec oculi.

Les ornements de la façade sont réduits : corniches et bandeaux en brique (généralement enduite) et encadrements de baie moulurés en brique ou pierre de taille. On note sur la place des Laitiers, un emploi systématique du balcon qui relève toutefois plus d'une mise en scène due à la singularité de cet espace public majeur, que d'une typologie particulière.

On associera à ce groupe, la maison de ville en pan-de-bois avec remplissage brique et parfois encorbellements, sans ornementation (rue Molinier, rue Sentini, rue des Cornières...). Ces constructions s'apparentent tout à fait au type « maison de ville ». Elles se distinguent certes par leur technique constructive, mais en réalité très peu par leur programme et leur échelle urbaine. Ce sont en fait les choix de réhabilitation dont elles ont été l'objet, qui, par goût du pittoresque, ont conduit à les singulariser excessivement, créant ainsi les conditions d'un certain désordre visuel.



LA MAISON DE VILLE

PROPORTION DES FAÇADES

Proportion d'allure élancée, H=2 et 3L.
Nombre de niveaux : dominante à R+2+comble, variante à R+2

MATÉRIAUX DE FAÇADE

Soit le plus souvent en maçonnerie enduite, soit en structure à pan de bois avec remplissage brique et enduit.

EXPRESSION DES NIVEAUX

- dans le cas de maçonnerie enduite, chaque niveau de plancher est exprimé par un motif de bandeau/moulures enduits ou badigeonnés.
- dans le cas de structure à pan de bois apparente, la structure des planchers est lisible.
- le premier étage fait l'objet généralement d'une proportion qui le souligne.

LOGIQUE ET PROPORTION DES PERCEMENTS

- travées : 2 ou 3 travées (voir exceptionnellement 4) à rythme régulier, stricte verticalité des percements.
- fenêtres à proportions verticales et présence d'un léger cintre dans le cas de maisons de ville du XVIII^e s.
- motif d'encadrement des fenêtres, en pierre de taille ou en brique enduite ; parfois percement simple dans la façade enduite pour les maisons les plus modestes, accompagné ou non d'un dessin d'encadrement badigeonné sur l'enduit.

ECRITURE DU REZ-DE-CHAUSSÉE

- dominante : devanture commerciale.
- pour les maisons d'habitation : continuité des matériaux et ordonnancement vertical des percements respecté, léger marquage de la porte d'entrée, disposée le plus souvent en position latérale.

ECRITURE DU DERNIER NIVEAU

percement de dimension réduite, souvent carrés ou en forme d'oculi.

RACCORD FAÇADE-TOITURE

corniche en brique enduite ou en pierre de taille.



LA MAISON BOURGEOISE

Cette catégorie appartenait à la haute bourgeoisie de magistrats et négociants qui regroupait l'élite agenaise noble et roturière dans toute la partie ouest du centre-ville, de Saint-Caprais à Saint-Hilaire, jusqu'à la Porte Neuve – rue Barnabéra et Jacquard, rue des cornières et place Barbès, rue de la Grande Horloge, rue Floirac, place de la République, etc.- mais aussi dans la partie Sud-Ouest et Sud –rue Mirabeau, rue des Colonels Lacuè, rue Montesquieu, rue Voltaire, rue des Droits de l'Homme, etc. Ces propriétaires possédaient la plupart du temps, en plus de cette maison urbaine, une propriété dans les environs immédiats.

Le classicisme français que l'on rencontre au début du XVIIIe siècle est la période la plus représentative de cette typologie à Agen où l'on rencontre de nombreux exemples de qualité. Ce courant laisse ensuite la place au néo-classicisme tout au long du XIXe siècle, avec des références appuyées aux modèles de l'Antiquité. Les façades ordonnancées sont en pierre de taille ou enduites de trois à cinq travées en moyenne. Plutôt sobres pour le XVIIIe classique où seule l'entrée est vraiment marquée, elles s'ornent davantage au XIXe : pilastres, porches, corniches et encadrements de baies en pierre sculptée.

Caractéristiques communes aux deux époques, l'étage « noble », c'est-à-dire le premier, porte en général l'ornementation principale et s'ouvre parfois sur un balcon avec garde-corps en fer forgé. De même, disposées avec une grande régularité, les ouvertures sont hiérarchisées et de dimensions plus réduites en étage supérieur. Certaines toitures sont à la Mansart et portent des lucarnes également moulurées qui s'alignent sur les baies des étages inférieurs (place Barbès).

Il faut souligner la qualité architecturale exceptionnelle de ces immeubles qui tient à l'élégance de leurs proportions et à la grande sobriété de leur expression. Associés aux maisons de ville de la même époque, ces immeubles tissent la qualité architecturale et urbaine de la ville.



LA MAISON BOURGEOISE

PROPORTION DES FAÇADES

- proportion générale de la façade : proportion générale voisine H=L
- nombre de niveaux : R+2 et R+2+comble

MATÉRIAUX DE FAÇADE

- soit pierre de taille.
- Soit brique enduite.

EXPRESSION DES NIVEAUX

- écriture des planchers souvent marquée par un motif de bandeau (pierre) ou de moulure en briques enduites ou badigeonnées.
- proportion des niveaux où le premier étage, « étage noble », est marqué par une proportion plus ample.

LOGIQUE ET PROPORTION DES PERCEMENTS

- travées : façades ordonnancées à 5 ou 6 travées (exceptionnellement 4)
- Fenêtres : à proportions verticales et présence d'un léger cintre dans les cas, les plus nombreux, de Grandes Maisons de ville ou de Demeures du XVIIIe siècle.
- encadrement des fenêtres et pièces d'appui en pierre de taille ou en brique enduite, sobrement dessinés en légère saillie sur le nu de la façade.

ECRITURE DU REZ-DE-CHAUSSÉE

Le rez-de-chaussée, en général surélevé de quelques marches, s'inscrit dans l'ordonnement général de la façade, seule la porte d'entrée fait l'objet d'un marquage sobre qui la souligne.

ECRITURE DU DERNIER NIVEAU

Percement de dimension plus réduite, s'inscrivant dans l'ordonnement général de la façade. Certaines toitures à la Mansart comportent des lucarnes qui s'alignent sur les baies des étages inférieurs.

RACCORD FAÇADE – TOITURE

Corniche en pierre de taille ou en brique enduite ou badigeonnée.



TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

L'HOTEL PARTICULIER

Dans cette catégorie sociale similaire à la précédente, nous retrouvons sur ces programmes ambitieux l'élite du négoce, de la magistrature et de la politique (Hôtel Hutot de Latour, Hôtel d'Escouloubre, Hôtel Lacépède), et une concentration de la vieille aristocratie autour de l'Hôtel de Ville (Hôtel de Roques, Hôtel d'Estrades, de Vours et de Vergès (musée actuel), Hôtel de Monluc..).

Il s'agit d'ensembles composés qui mettent en scène la position sociale. D'architecture classique et néo-classique, avec pavillons d'entrée sur rue et porche, ils s'organisent autour d'une cour intérieure. Au fond, de celle-ci se dresse le bâtiment principal auquel on accède par un perron. On note parfois la présence d'un jardin sur l'arrière (surtout dans la partie sud-ouest où les terrains sont plus importants). Les façades en pierre de taille ou enduites sont ordonnancées et sobrement décorées avec pilastres, encadrement de baies, bandeaux, corniches...

Certains de ces Hôtels sont tournés vers les nouveaux espaces publics à la mode au XVIIIe puis au XIXe, tels que le Gravier – c'est le cas de l'Hôtel Hutot de Matour – ou les nouveaux Boulevards de promenade – Hôtel Lacépède.



L'HOTEL PARTICULIER

L' HÔTEL SUR COUR

Ce modèle d'hôtel offre une configuration où l'habitation est implantée en recul de la rue, préservé des regards par un haut mur de clôture pourvu d'un portail monumental parfois flanqué de pavillons pour les communs.

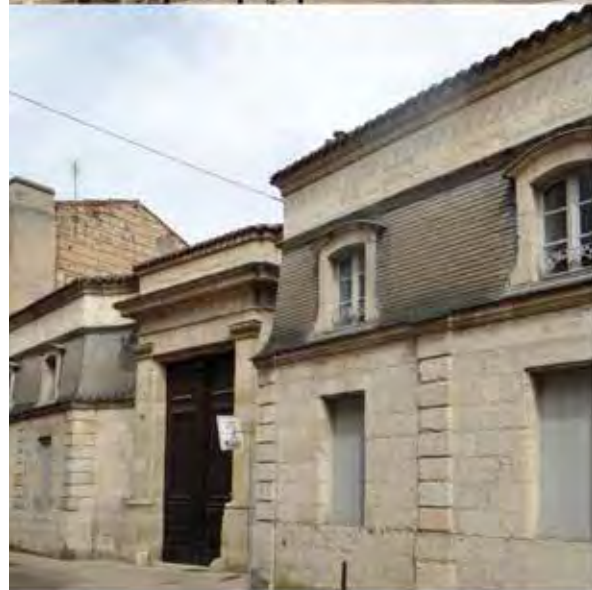
L'hôtel est bâti en pierre de taille et bénéficie d'une organisation issue de la période classique, associant rigueur de composition et sobriété du décors, en empruntant parfois quelques éléments régionalistes, comme le comble mansardé à brisis couvert d'ardoise notamment.

L' HÔTEL SUR RUE

Ce type d'édifice adopte une implantation en limite sur voie et bénéficie en d'une cour ou d'un jardin en fond de parcelle. La composition symétrique de la façade sur rue est axée sur la travée centrale qui accueille porte d'entrée, vestibule et escalier monumental. Les pièces d'étages sont desservies en enfilade et ouvertes sur la rue.

L' HÔTEL ISOLÉ

Très peu répandu, ce type formel reprend les principes d'organisation du modèle des villas et résidences rurales en les adaptant au milieu urbain. Le cadre bâti est implanté au cœur d'une vaste parcelle formant un parc arboré de composition classique servant d'écrin paysager (Hôtel Jacobin et Hôtel Mariottat)



TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

L'IMMEUBLE DE RAPPORT

Implantés sur les avenues nouvellement percées ou élargies au XIXe siècle - Boulevard de la République, Boulevard Carnot, rue Palissy, cours Victor Hugo -, les immeubles composant ce groupe très caractéristique constituent un ensemble de références stylistiques de la fin du siècle : modèle haussmanien, parfois décliné selon les différents styles de l'éclectisme. Il s'agit en général, sur le plan du programme, d'un habitat collectif de ville, le plus souvent accompagné à rez-de-chaussée d'une ou plusieurs surfaces commerciales.

Ces bâtiments sont implantés à l'alignement de la voie et déclinent divers matériaux : pierre de taille, brique et enduit. On note également la présence d'entresols sur certains bâtiments. La toiture est couverte d'ardoise le plus souvent. L'architecture de la façade de ces immeubles repose sur une écriture néo-classique qui fait une large place au décor : jambages, frontons, tableaux de fenêtres sculptés, motifs de pilastres, notamment à chaque extrémité de la façade, et/ou motifs de bossages, moulures, bandeaux et corniches, frontons, lucarnes et balcons constituent un décor très abondant.

On saluera cependant, la qualité d'« urbanité » de ces immeubles et le remarquable travail de conception des angles - en façade aussi bien qu'en toiture - qui manifeste une réelle attention portée à l'insertion urbaine de chaque immeuble et témoigne d'un remarquable savoir-faire. Certains immeubles (à la fin du XIXe ou au début du XXe) développent le goût du décor par des apports de motifs de céramiques, le travail sur le verre de couleur, les motifs de bow-windows ou l'apparition de grandes verrières verticales architecturées sur une ossature métallique, préfigurant les futurs murs rideaux de la période moderne - immeuble des galeries Lafayette, par exemple.



L'IMMEUBLE DE RAPPORT

PROPORTION DES FAÇADES

- proportion générale très variable : depuis l'immeuble installé sur une parcelle étroite de (3 à 4 travées), jusqu'à l'immeuble plus large que haut, pouvant présenter jusqu'à 8 travées.
- nombre de niveaux : de R+2+comble à R+4 avec parfois un motif d'entresol.

MATÉRIAUX DE FAÇADE

- en pierre de taille, le plus souvent apparente, parfois badigeonnée.
- Exceptionnellement en brique enduite, et parfois avec la présence de décors en céramique.

EXPRESSION DES NIVEAUX

En général marquée par des bandeaux de pierre, accompagnés de balcons. Premier et second étage font l'objet d'une « écriture noble » où se dégage le premier étage légèrement souligné (motif de balcon continu par exemple). Le troisième étage, lorsqu'il existe, fait l'objet d'une proportion plus modeste.

LOGIQUE ET PROPORTION DES PERCEMENTS

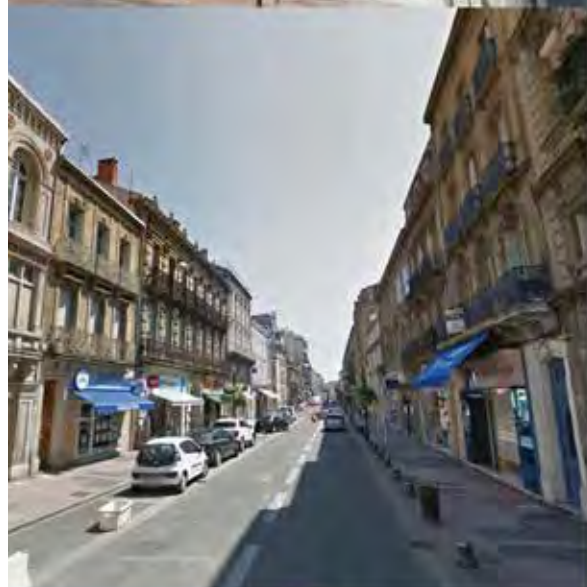
- travées : façades ordonnancées de largeur variable, de 3 à 8 travées.
- fenêtres à proportions verticales et encadrements très architecturés, de référence néo-classique : jambages moulurés, corniches, frontons sculptés, etc.
- la présence de balcons sur consoles ouvragées avec des gardes corps en fonte - soit continus sur toute la façade, soit associés à chaque fenêtre est un motif récurrent.

ECRITURE DU REZ-DE-CHAUSSÉE

ce type d'immeuble comportait dès l'origine, une fonction commerciale à rez-de-chaussée dont l'architecture prévoyait l'intégration d'un entresol.

ECRITURE DU DERNIER NIVEAU

- Soit une rangée de fenêtres de proportion réduite, couronnées par une corniche en pierre de taille saillante, d'architecture néo-classique.
- Soit, brisis en ardoise, avec motif de lucarnes en pierre de taille ou en zinc, en saillie.



TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

LES EDIFICES PUBLICS

Sont regroupés sous cette rubrique des bâtiments publics qui sont liés par leur fonction institutionnelle, leur caractère monumental et leur mise en scène urbaine. D'une manière générale, ils mettent en scène les institutions républicaines.

Mise à part la Préfecture, ancien Palais épiscopal du XVIII^e siècle, ces immeubles de style éclectique présentent pour la plupart un langage architectural néo-classique : c'est le cas notamment du Palais de Justice et de la Gare... Toutefois, on peut également associer à ce type une sous-catégorie qui s'apparente davantage à l'architecture militaire, de par sa rigueur et sa sobriété, sans débauche d'ornement ni de mise en scène, où la majesté réside dans l'implantation composée et la masse imposante des bâtiments plus que dans une profusion de décor ; c'est notamment le cas de la Gendarmerie, de la caserne Toussaint, du Lycée de garçons, de la Prison...

Implantés sur de grandes emprises, les bâtiments se répartissent généralement autour d'une cour, avec une composition symétrique des différentes ailes autour d'un corps principal.

Ils ont également donné lieu à la création d'espaces publics composés et plantés pour les mettre en scène : Place Armand Fallières, Jardin de Jayan, Place de Verdun... De même, de nouveaux percements sont effectués pour les relier (Boulevard Carnot, rue de Strasbourg, avenue Maurice Luxembourg...) leur construction est donc l'occasion de véritables projets d'urbanisme.

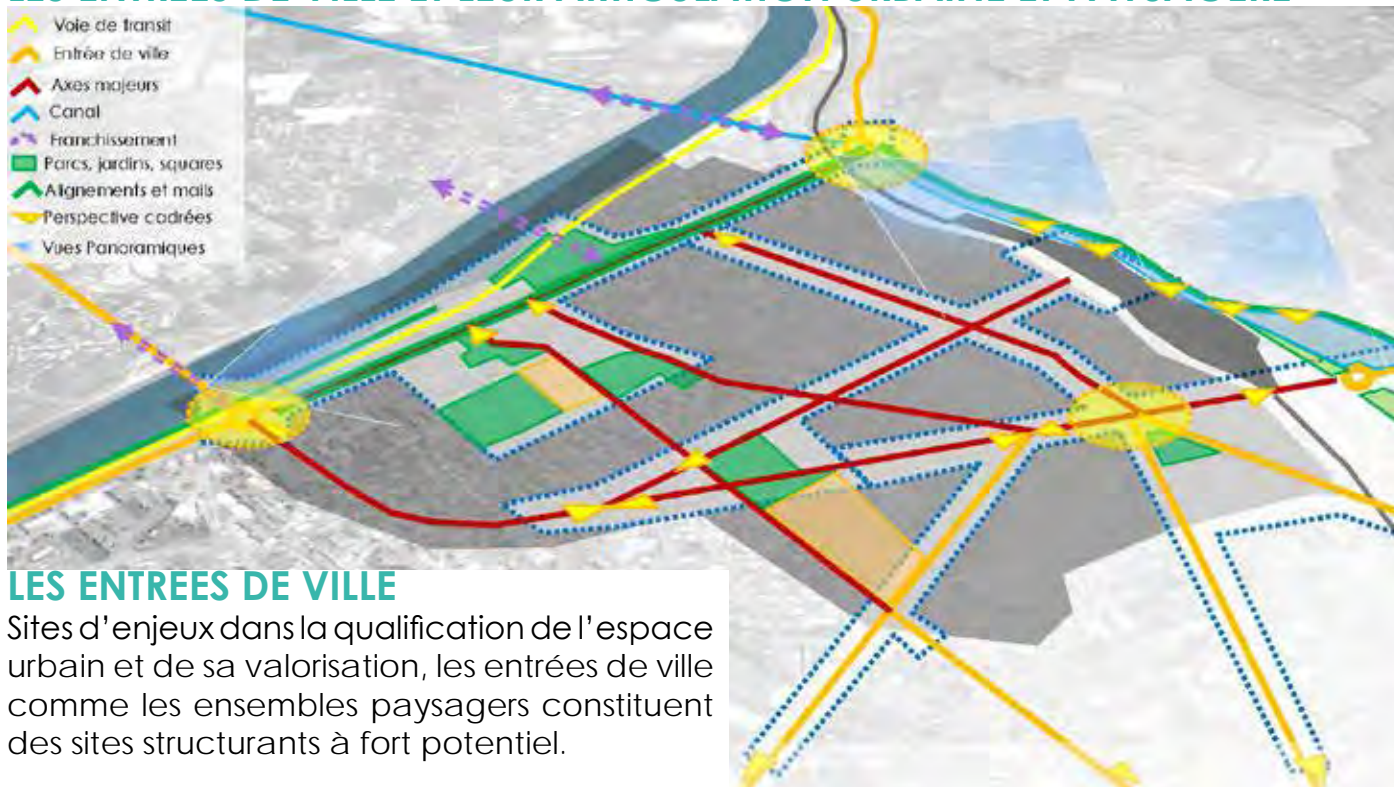
On les rencontre principalement au sud de la rue Palissy et cours Victor Hugo.



LES EDIFICES PUBLICS



LES ENTRÉES DE VILLE ET LEUR ARTICULATION URBAINE ET PAYSAGÈRE



LES ENTREES DE VILLE

Sites d'enjeu dans la qualification de l'espace urbain et de sa valorisation, les entrées de ville comme les ensembles paysagers constituent des sites structurants à fort potentiel.

LES AXES MAJEURS

Principales percées du XVII et XIX^{ème} siècle, ses axes constituent la trame viaire majeure du centre-ville historique. Flanqués d'ensembles architecturaux remarquables, leur configuration génère des séquences de parcours et des perspectives urbaines à fort intérêt patrimonial, ponctuées pour certaines de respirations paysagères importantes (parcs et jardins publics) d'alignement plantés ou encore d'un traitement particulier de l'espace public.

LES SITES D'INTERFACE

Les abords de gare ferroviaire et l'interface ville-coteau

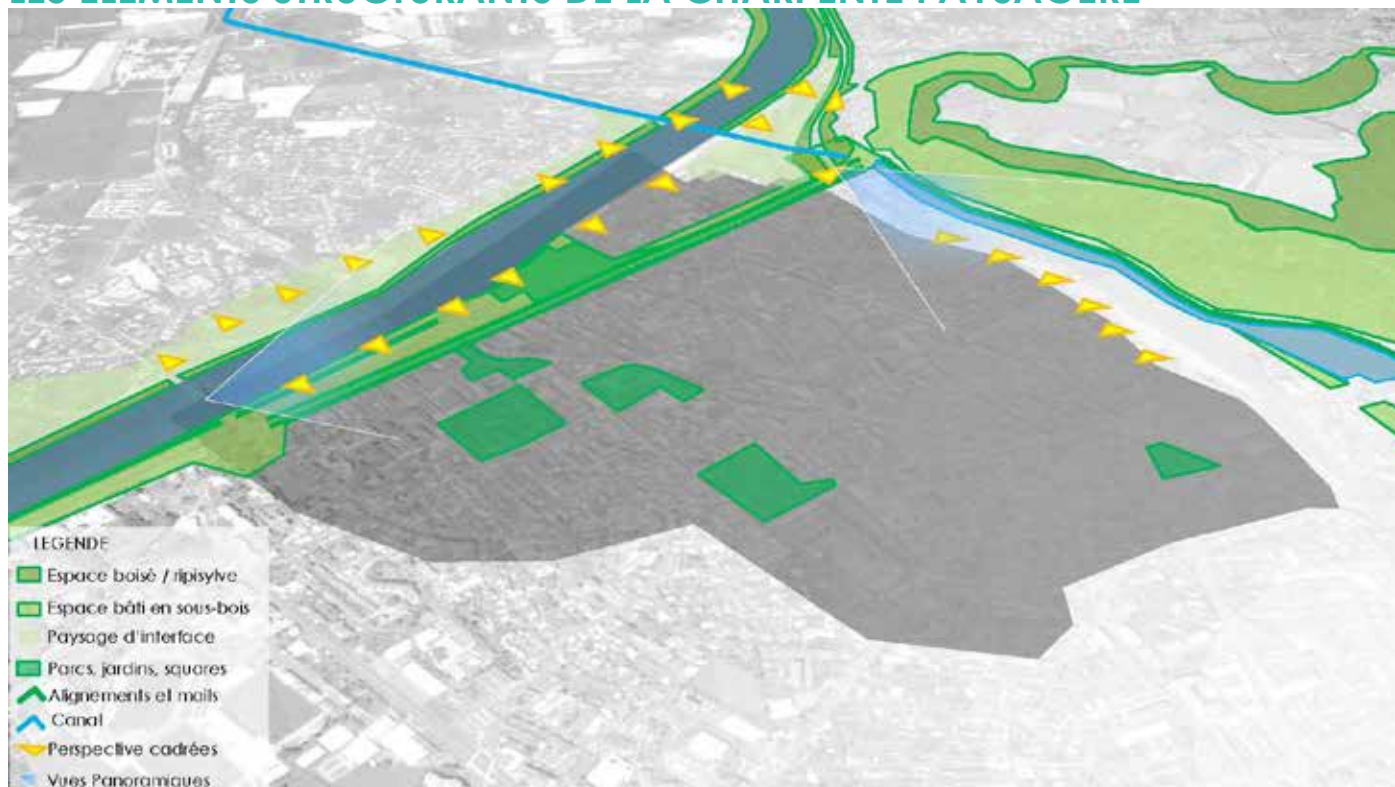
Situé au nord du centre-ville, en pied de coteau, ce territoire d'interface se caractérise par la juxtaposition des linéaires de tracé du canal d'une part et de la voie ferrée d'autre part, conférant à ce site un double aspect :

- Une rupture urbaine Nord-Sud, caractérisée par le tracé de la voie ferroviaire et l'emprise dévolue aux voies aux abords de la gare et le manque de possibilités de franchissement de l'infrastructure ferroviaire.
- Un site « trait d'union » Est-Ouest, caractérisé par le canal et ses abords.

Le site du Gravier et le quartier des Iles et l'interface ville-fluve

Malgré de fortes contraintes concernant le risque d'inondations, le site du Gravier et le quartier des Iles qui longe la Garonne constituent à eux deux un site à fort potentiel urbain et paysager, notamment en matière de valorisation du centre-ville historique, de façade sur berges et de son ouverture au fleuve.

LES ELEMENTS STRUCTURANTS DE LA CHARPENTE PAYSAGÈRE



LES SITES PAYSAGERS MAJEURS

Plusieurs sites structurants à dominante paysagère et environnementale ont été identifiés :

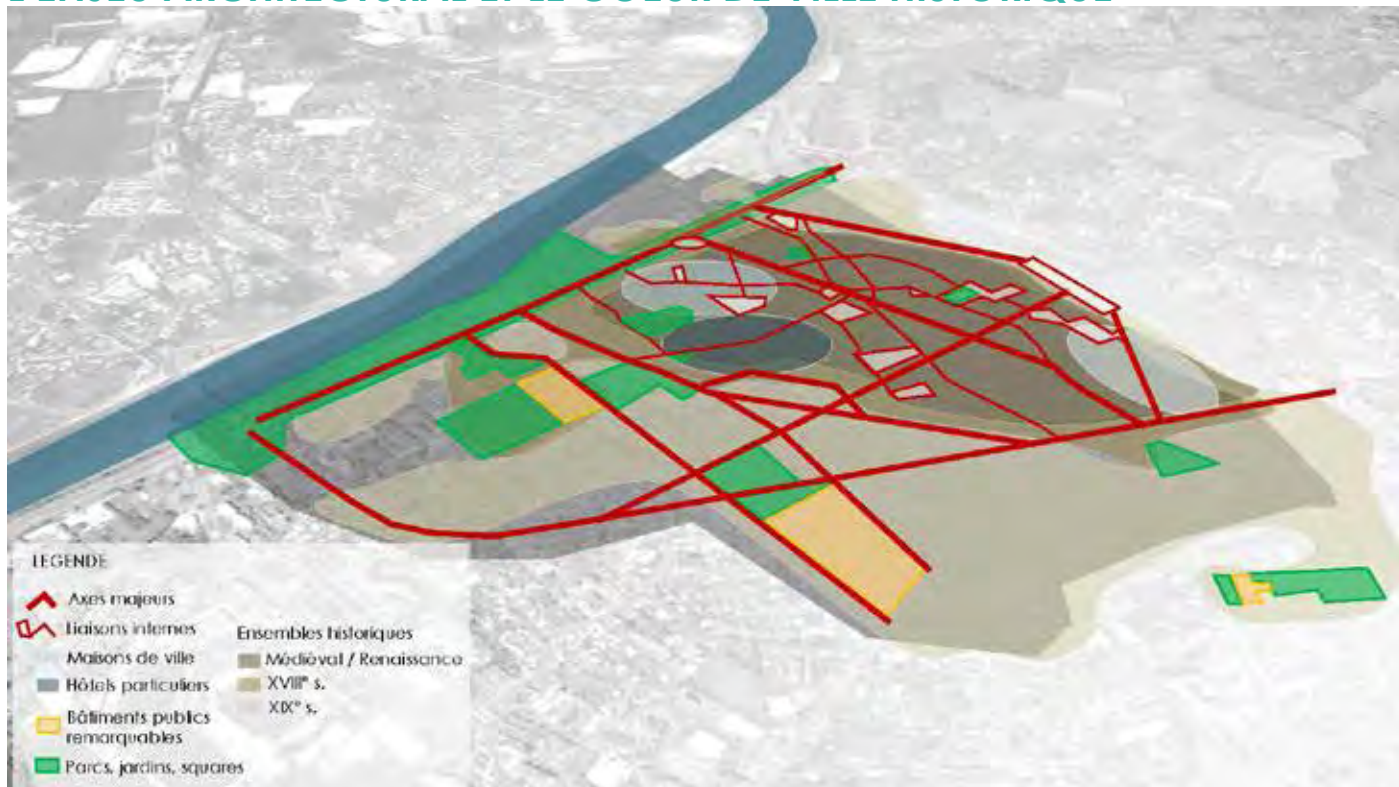
- Le fleuve et la ripisylve,
- Le coteau boisé
- Le canal comme trait d'union et entre deux
- Le mail de platane et le site du Gravier
- Les parcs et jardins publics

L'ensemble de ces sites constituent les éléments majeurs de l'écrin paysager et environnemental du territoire d'étude.



TERRITOIRE D'ENJEUX

L'ENJEU ARCHITECTURAL ET LE COEUR DE VILLE HISTORIQUE



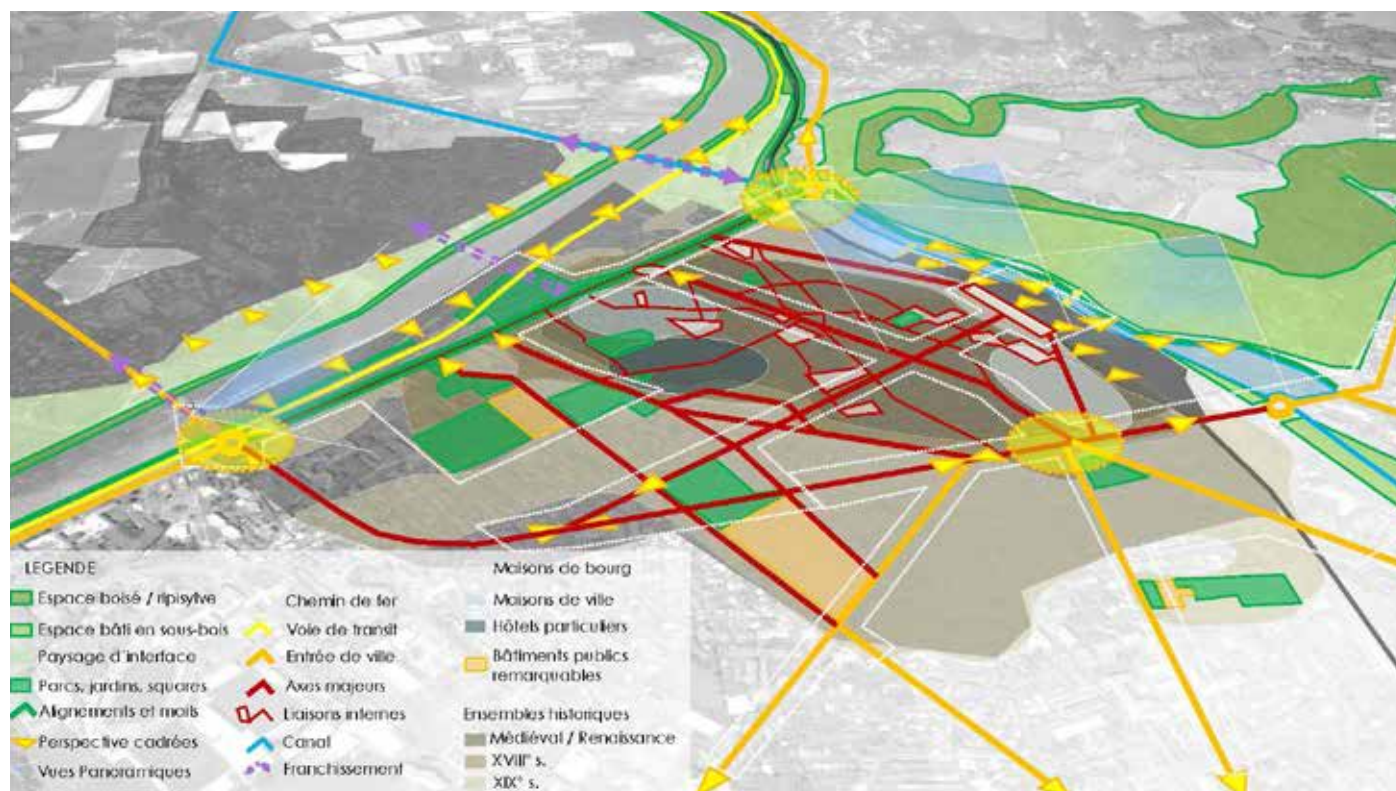
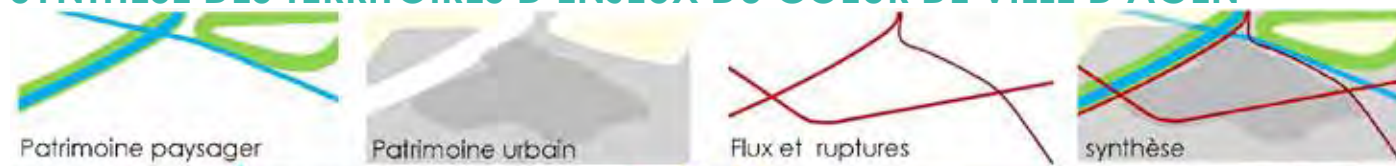
Plusieurs sites patrimoniaux structurants à dominante architecturale ont été identifiés :

- Les ensembles bâtis du cœur de ville historique
- Les ensembles bâtis en marge du centre-ville

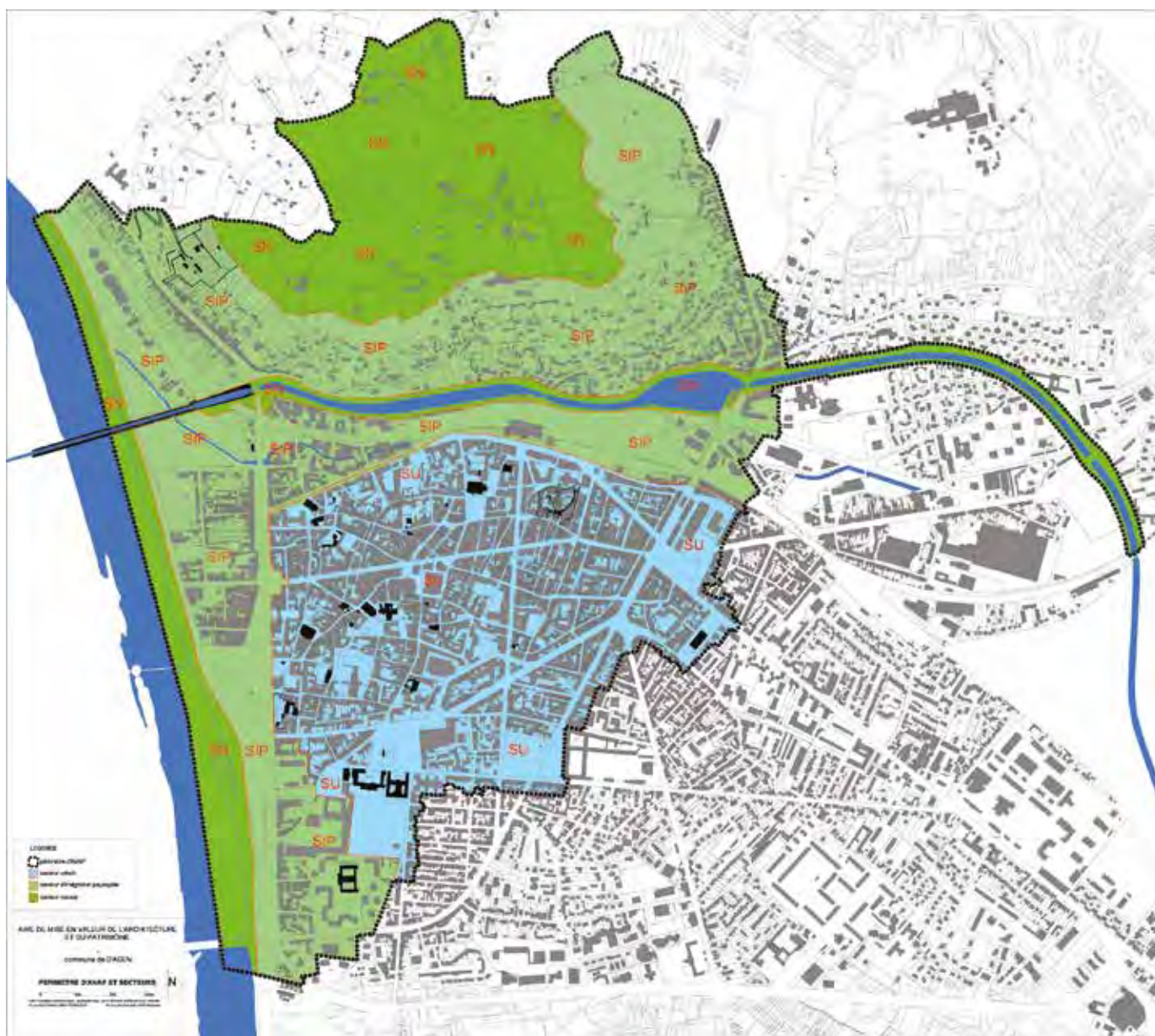
L'analyse typologique du cadre bâti patrimonial a permis de caractériser sa morphologie et de situer plus avant le patrimoine bâti identifié.



SYNTHESE DES TERRITOIRES D'ENJEU DU COEUR DE VILLE D'AGEN



PERIMETRE DE SPR



La délimitation du périmètre, sa subdivision en secteurs, le positionnement des points de vue, les immeubles, les espaces et les espaces de projet sont identifiés sur le plan des protections. Ce plan est annexé au règlement de SPR.

Dans une logique d'ensemble architectural, urbain et paysager à caractère patrimonial, le périmètre du SPR régi par une AVAP considère l'ensemble du cœur de ville historique et ses abords. Le périmètre est délimité :

- Au nord par la ligne de crête du versant boisé de l'ermitage et prend en considération l'emprise communale du canal latéral de la Garonne,
- A l'est et au sud, par les extensions urbaines du XVIII^e et XIX^e siècle aux abords des boulevards,
- A l'ouest, par l'ensemble de la façade urbaine du cœur de ville historique ainsi que l'ensemble paysager des berges de Garonne, compris les seuils urbains marquant les parcours d'entrée de ville.

PERIMETRE & SECTEURS



LE SECTEUR URBAIN (SU)

Il recouvre un tissu densément urbanisé et à fort potentiel patrimonial.

Il correspond au centre-ville d'Agen, cœur de ville historique délimité par le tracé des boulevards périphériques du XVIII^e et du XIX^es.

Les nouvelles constructions et les opérations de restructuration devront s'intégrer au mieux dans le tissu patrimonial existant, en respect de l'échelle de l'îlot, de la rue et de l'architecture du cadre bâti.



LE SECTEUR D'INTEGRATION PAYSAGERE (SIP)

Il correspond aux quartiers installés sur le versant du coteau de l'Ermitage ainsi que le quartier des îlots, aux abords des berges de Garonne et du Canal de l'entre deux mers.

Il est marqué par une pluralité de typologies architecturales et d'ambiances urbaines. Sa vocation est l'intégration paysagère du bâti afin d'en minimiser l'impact visuel.

Il s'agira de valoriser les co-visibilités, les ensembles patrimoniaux et leur environnement tout en ménageant une marge d'adaptation et de souplesse au contexte du projet.



LE SECTEUR NATUREL (SN)

Il regroupe l'ensemble naturel à fort potentiel écologique et paysager. Il comprend :

L'ensemble des lignes de crête du coteau de l'Ermitage et du site archéologique de l'oppidum, la ripisylve et les berges de Garonne ainsi que l'emprise du canal et de ses abords.

Ce secteur a pour objectif de conforter la forte image paysagère et naturelle de ce territoire au travers de la protection de cet écrin végétal, de sa biodiversité et du maintien des éléments à forte valeur environnementale.

REGLEMENT DE SPR

STRUCTURE DU REGLEMENT

La formulation du règlement du SPR reprend les orientations du PADD du PLU.

Le règlement du SPR régi par une AVAP s'organise selon deux niveaux de réglementation :

- Un ensemble de prescriptions par secteur (SU, SIP, SN)
- Un ensemble de prescriptions relatif à chaque classe de bâti patrimonial identifié en fonction de sa valeur, exceptionnelle, remarquable, d'accompagnement ou non inventorié.

THEMATIQUE PAR SECTEUR

Les thèmes suivants sont abordés pour chaque secteur. Chaque thème présente les principes généraux des prescriptions et les orientations en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine.

LES ENJEUX ARCHITECTURAUX, URBAINS ET PAYSAGERS

ESPACES PUBLICS

AIRES PUBLIQUES DE STATIONNEMENT

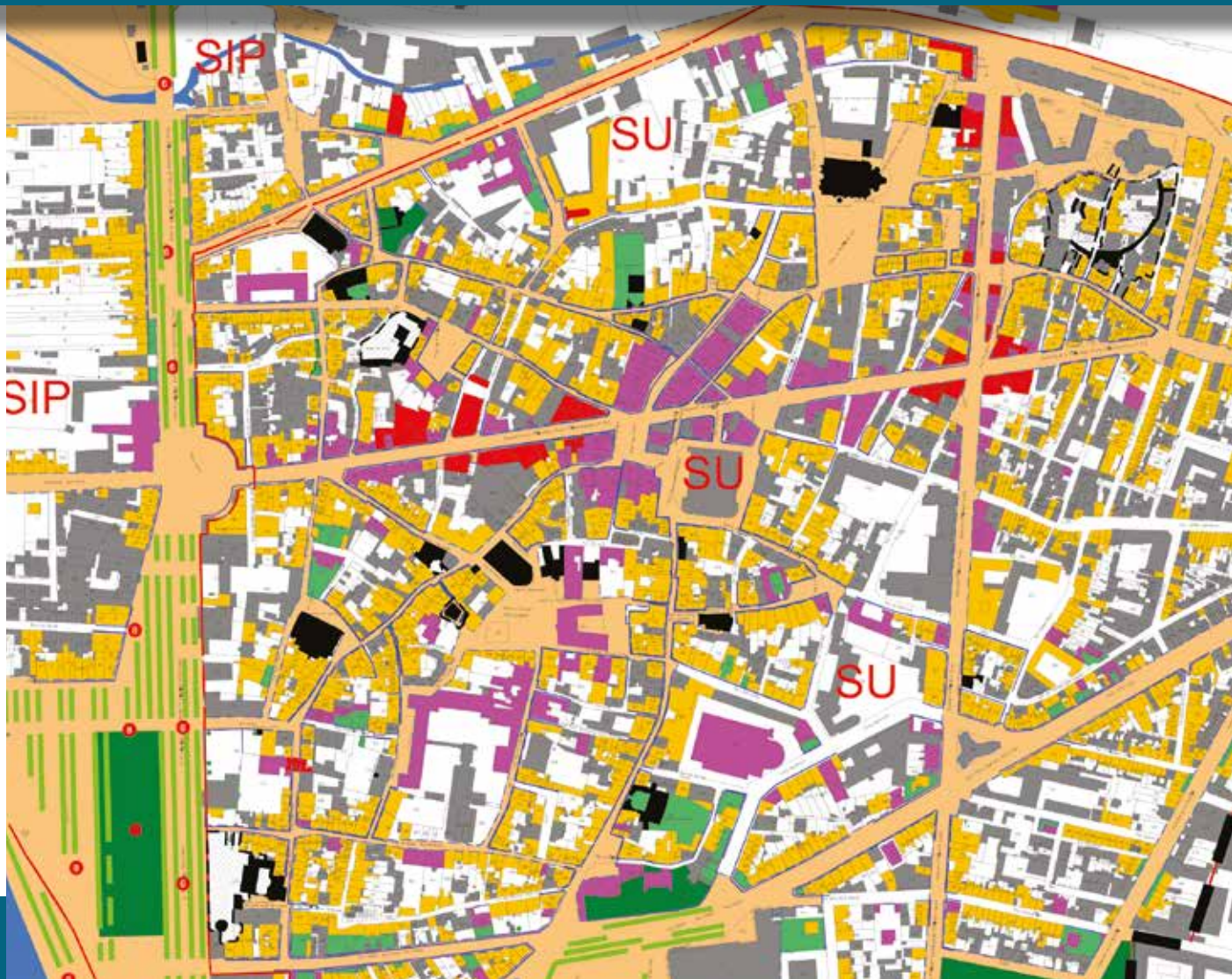
CONSTRUCTIONS EXISTANTES

DEMOLITIONS - CURETAGES

CONSTRUCTIONS NEUVES

COMMERCES

RESEAUX - INSTALLATIONS TECHNIQUES



TRAME DU REGLEMENT DE SPR

TRAME REGLEMENTAIRE POUR LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

DEFINITION

ENJEUX-ORIENTATIONS

PRESCRIPTIONS GENERALES

VOLUMETRIE

DÉMOLITIONS - RECONSTRUCTIONS
EXTENSIONS - SURÉLÉVATIONS

TOITURE ET COUVERTURE

TOITURE A PANS
TOITURE TERRASSE
OUVERTURE EN TOITURE
MATÉRIAUX
 Tuiles de terre cuite creuses
 Ardoise
 Tuiles plates
 Scellemets
 Zinc

DECOR ET DETAILS DE TOITURE

PRINCIPE GENERAL
GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU
SOUCHES DE CHEMINEES
COURONNEMENT DE FAITAGE
ET DECOR DE TOITURE

FACADES

ORDONNANCEMENT
MATERIAUX
 Pierre de taille
 Enduits
 Briques
 Pans de bois
PERCEMENTS
REZ-DE-CHAUSSEE
VERANDAS
DETAILS ARCHITECTURAUX
MENUISERIE
 Fenêtres d'origine ou anciennes
 Fenêtres neuves
 Portes d'entrée
 Portes cochères
 Portes de garage
OCCULTATIONS
TEINTES
FERRONNERIES
ACCESSOIRES TECHNIQUES
CLOTURES ET PORTAILS

RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

RECUPERATEURS D'EAU PLUVIALE
POTENTIEL SOLAIRE
ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

LES FAMILLES DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

A chaque famille correspond un degré d'exigence en terme de qualité de restauration et de possibilités de transformation du cadre bâti. L'ensemble des prescriptions sont réunies, sur la base de la trame règlementaire, autour de quelques fiches dédiées à chaque famille.

	EXCEPTIONNEL
	REMARQUABLE
	ACCOMPAGNEMENT
	NON INVENTORIE

OU S'ADRESSER ?

Toutes demandes de travaux d'extension, réhabilitation, panneaux photovoltaïque, piscine, clôture, menuiserie, volet., tout projet de construction (maison individuelle, collectif, bureaux,...) sur la commune d'Agen doivent être adressés à la Maison de l'Habitat.

QUELLE QUE SOIT LA NATURE DE MON PROJET

Je me renseigne auprès de la Maison de l'Habitat pour :

- ▶ Connaître l'évolution prévisible du quartier et les servitudes publiques ou les contraintes d'urbanisme qui pèsent sur le logement
- ▶ Avoir des conseils personnalisés en matière de rénovation énergétique, adaptation du logement au vieillissement ou au handicap, mises aux normes,
- ▶ Etre Informé sur les aides financières et dispositifs existants concernant l'habitat, le Logement et l'urbanisme

La Maison de l'Habitat vous propose des rendez-vous avec le thermicien de la Plateforme de Rénovation Énergétique de l'Habitat, les conseillers de SOLIHA Lot-et-Garonne, les juristes de l'ADIL 47, les architectes du CAUE47 pour répondre à vos questions et étudier vos dossiers.

Localisation :

Accueil de la Mairie d'Agen
Place Docteur Esquirol
47000 AGEN

Le lundi de 13h00 à 17h30, du mardi au jeudi de 9h00 à 12h et de 13h à 17h30, le vendredi jusqu'à 17h)

05 53 69 05 04

maison.habitat@agglo-agen.fr

Nota : les informations sur ce guide ne sont pas exhaustives, le présent document n'a pas la prétention de se substituer au code de l'urbanisme.

Nous avons essayé cependant d'aborder les cas les plus courants.

Liens utiles :

Pour consulter le cadastre : www.cadastre.gouv.fr

Pour consulter le PLU et connaître les aides : www.agglo-agen.net

Pour éditer les formulaires de demande : www.servicepublic.fr

Pour s'informer de la législation : www.logement.gouv.fr/permis-de-construire-et-autres-autorisations-d-urbanisme