

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNE DE LA RÉOLE

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER

RAPPORT DE PRÉSENTATION

P O N A N T
Stratégies Urbaines

95 rue Toufaire
17300 Rochefort
tél : 05 46 99 00 64
fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr



Sommaire

0	INTRODUCTION	p 3	II	PROBLEMATIQUES	p 54
I	ELEMENTS D'ANALYSE	p 5	2.1	Définition des problématiques	p 55
1.1	Présentation générale	p 6	2.1-1	Une dégradation progressive de l'image de la ville	p 56
	1.1-1 Les ZPPAUP : cadre juridique, enjeux, effets	p 7	2.1-2	Une nette dégradation des immeubles privés	p 57
	1.1-2 Présentation de la commune	p 10	2.1-3	Une périphérie assez banale	p 58
	1.1-3 Méthode de travail	p 13	2.2	Politique urbaine à engager	p 59
1.2	Histoire et morphologie urbaine	p 14	III	PROPOSITION	p 61
	1.2-1 Aux origines, un lieu stratégique	p 15	3.1	Le périmètre de la ZPPAUP	p 62
	1.2-2 Première enceinte (XIIe-XIIIe siècles)	p 17	3.1-1	Définition du périmètre de la ZPPAUP	p 63
	1.2-3 Deuxième enceinte (XIIIe et début XIVe siècles)	p 20	3.1-2	La Vieille Ville	p 65
	1.2-4 Troisième enceinte (XIVe -XVe siècles)	p 22	3.1-3	Les Entrées de Ville	p 67
	1.2-5 Epoque Moderne (XVIe - XVIIe et XVIIIe siècles)	p 24	3.1-4	Les Aires de Développement Urbain	p 68
	1.2-6 XIXe siècle et début XXe siècle	p 26	3.1-5	Les Espaces naturels	p 69
	1.2-7 la fin du XXe siècle	p 28	3.2	Principes réglementaires	p 70
1.3	Typologie de l'habitat	p 31	3.2-1	Règles liées à l'inventaire	p 71
	1.3-1 Les différents types d'immeubles	p 32	3.2-2	Règles supplémentaires des différents secteurs	p 78
	1.3-2 Eléments particuliers des intérieurs	p 34	3.2-3	Le problème spécifique des hauteurs	p 83
1.4	Paysage et patrimoine rural	p 35	IV	CONCLUSION	p 84
	1.4-1 Topographie et vues	p 36	V	ANNEXES	p 86
	1.4-2 Patrimoine rural et diffus	p 40		Plan d'Occupation des Sols Historique et Archéologique	
1.5	Protections existantes	p 42			
1.6	Inventaire patrimonial	p 47			
	1.6-1 Présentation de l'inventaire	p 48			
	1.6-2 Classification des immeubles	p 50			
	1.6-3 Les espaces remarquables	p 51			

0 Introduction

La Ville de La Réole, principal centre urbain de l'Entre Deux-Mer, est encore méconnue sur le plan patrimonial. Pourtant, s'intéresser à La Réole, c'est s'intéresser à une ville plus que millénaire, une ville médiévale remarquable qui possède un patrimoine de grande qualité. Des études déjà menées le prouvent : le Plan d'Occupation des Sols Historique et Archéologique, élaboré entre 1993 et 2000, qui présente les éléments conservés ; Plan de Référence ; études diverses du Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement ; études sur le paysage.

Mais tant les aménagements publics que les restaurations d'immeubles ne sont pas toujours à la hauteur de cette qualité. Il y a donc une véritable réflexion à entreprendre pour valoriser le patrimoine de La Réole.

L'obsolescence de différentes mesures de protection vis à vis de l'importance et de la singularité du patrimoine, comme l'absence de réglementation concertée, ont conduit la ville de La Réole à solliciter la création d'une ZPPAUP.

Différentes phases d'étude et de concertation ont permis de définir un périmètre pertinent et de proposer un zonage et une réglementation adaptée.

Le double objectif de cette ZPPAUP est d'assurer la pérennité de la richesse patrimoniale et de conserver une souplesse, indispensable à l'évolution de la ville.

I Éléments d'analyse

1.1 Présentation générale

1.1-1 Les ZPPAUP : cadre juridique, enjeux, effets

Enjeux et objectifs

Les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager ont été instituées dans le cadre de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée (articles 70 à 72), relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, complétée par la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée (article 6), sur la protection et la mise en valeur des paysages, qui leur a donné une dimension paysagère et ajouté à leur nom le «P» de paysager. Ces articles de loi sont maintenant repris dans les articles L642-1 à L642-7 du code du patrimoine.

Dans le cadre de la répartition des compétences entre l'Etat et les collectivités territoriales, la politique de l'urbanisme local a été décentralisée au profit des communes et le rôle de l'Etat réaffirmé quant aux politiques ayant valeur d'enjeux nationaux, tel le patrimoine.

Dès l'origine, l'objectif de la création de la procédure des Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager a été de répondre au souci de simplifier et de rationaliser le système des protections existantes relatives au patrimoine naturel et bâti. A cet égard, l'une des principales finalités de cette procédure est de pallier certaines des insuffisances de la protection des abords de Monuments Historiques. Ce fut clairement la volonté du législateur que de faire évoluer le dispositif de protection existant.

La mise en place d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager s'effectue selon la procédure fixée par le décret 2007-487 du 30 mars 2007. Il s'agit d'une démarche partenariale entre l'Etat, représenté par l'Architecte des Bâtiments de France en qualité d'expert du patrimoine, de l'architecture et de gestionnaire des espaces protégés, et une ou plusieurs communes aux territoires contigus, partageant les mêmes caractéristiques architecturales et culturelles et soucieuses de protéger et de mettre en valeur leur patrimoine.

Cette démarche moderne et originale de coopération s'inscrit également dans le contexte de recherche de développement et d'aménagement durable du territoire.

La démarche se concrétise par l'élaboration d'un document concerté qui comprend, premièrement, un rapport de présentation exposant les motifs et les objectifs de la création de la zone de protection ainsi que les particularités historiques, géographiques, urbaines, architecturales et paysagères du territoire concerné ; deuxièmement, un énoncé des règles applicables aux interventions dans la zone concernée ; troisièmement, un document graphique faisant apparaître les limites de la zone.

A la suite de l'enquête publique menée par le préfet de département, le projet est communiqué par celui-ci au préfet de région qui le présente, accompagné des pièces de ladite enquête, à la CRPS. Il revient ensuite au préfet de département de donner l'accord obligatoire de l'Etat, préalable à la création de la ZPPAUP. En fin de procédure, le maire ou le président de l'EPCI ne peut prendre l'arrêté de création de la ZPPAUP qu'après accord du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI. Cet arrêté doit viser l'accord du préfet, ou du ministre en cas d'évocation.

Si la commune dispose d'un plan local d'urbanisme, la Z.P.P.A.U.P. sera annexée à ce document d'urbanisme comme servitude d'utilité publique, selon les articles L126-1 et R126-1 à 3 du code de l'urbanisme.

Textes applicables et effets juridiques

les articles 70 à 72 de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, qui fondent la procédure des Z.P.P.A.U.P., sont repris dans les articles L 642-1 à L 642-7 du code du patrimoine.

Ordonnance n°2005-1128 du 8 septembre 2005 relative aux monuments historiques et aux espaces protégés, prise en application de l'article 9 de la loi n°2004-1343 du 9 décembre 2004 autorisant le gouvernement à simplifier le droit par ordonnance, parue au journal officiel le 9 septembre 2005.

Autorisations de travaux

(article L 642-3 du code du patrimoine, articles R 421-38-6 et R 430-13 du code de l'urbanisme)

Les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles compris dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. sont soumis à autorisation spéciale selon les dispositions du code de l'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, déclaration de travaux, installations et travaux divers). L'autorisation est accordée par le maire lorsque le plan local d'urbanisme est approuvé (sinon le préfet), après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.

Possibilité de recours

(article L 642-3 du code du patrimoine, II du R 421-38-6 du code de l'urbanisme)

En cas de désaccord du maire ou de l'autorité compétente pour le délivrer, le permis de construire ou encore du pétitionnaire avec l'avis émis par l'architecte des bâtiments de France (dans un délai d'un mois à compter de la réception de l'avis émis par l'A.B.F. pour le maire ou l'autorité compétente, de deux mois pour le pétitionnaire à compter de la notification de refus de permis de construire), le préfet de région émet, après consultation de la section de la commission régionale du patrimoine et des sites (C.R.P.S.), un avis qui se substitue à celui de l'architecte des bâtiments de France. Le préfet se prononce dans un délai de trois mois à compter de sa saisine sauf si le dossier a, dans ce délai, été évoqué par le ministre chargé de la culture. Dans ce cas, le permis ne peut être délivré qu'avec l'accord exprès de ce dernier. A défaut de réponse dans ce délai, l'avis de l'architecte des bâtiments de France est confirmé.

Autres servitudes de protection de patrimoine

(articles L 642-5 et L 642-6 du code du patrimoine)

Abords de monuments historiques

Les effets de la servitude des abords de monuments historiques classés ou inscrits au titre de la loi du 31 décembre 1913 ne sont pas applicables dès lors que les dits monuments sont inclus dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. ou qu'une partie des abords d'un monument historique, même si celui-ci n'est pas compris dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., sont inclus dans la Z.P.P.A.U.P.

Monuments historiques

Les immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques demeurent assujettis à leur propre régime d'autorisation de travaux.

Archéologie

L'archéologie est régie par les lois du 17 janvier 2001 et du 2 août 2003. Pour ce qui concerne les découvertes fortuites, celles-ci sont régies par la loi du 27 septembre 1941 qui interdit de les détruire, dégrader ou détériorer et qui oblige toute personne qui réalise une telle découverte (le propriétaire de l'immeuble où ils ont été mis à jour et, le cas échéant, la personne chez qui ils

ont été déposés) à en faire déclaration auprès du maire de la commune concernée. Ce dernier devra lui-même prévenir le préfet qui saisira la direction régionale des affaires culturelles (service régional de l'archéologie) qui prendra les mesures nécessaires à la sauvegarde ou à l'exploration scientifique du site.

Documents d'urbanismes

(articles L 126-1 et R 126-3 du code de l'urbanisme)

La Z.P.P.A.U.P. est une servitude d'utilité publique ; elle doit à ce titre être annexée au plan local d'urbanisme (P.L.U.), anciennement plan d'occupation des sols (P.O.S.).

Camping

(article R 443-9 du code de l'urbanisme)

Le camping et le stationnement de caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage sont interdits dans les Z.P.P.A.U.P. Des dérogations à l'interdiction peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer après avis de l'architecte des bâtiments de France.

Protection des sites classés et des sites inscrits

Les effets de la servitude des sites inscrits au titre de la loi du 2 mai 1930 (article L 341-1 du code de l'environnement) sont suspendus. Les zones de protection du titre III instituées par cette même loi continuent à produire leurs effets jusqu'à leur suppression ou leur remplacement par des Z.P.P.A.U.P. En revanche, les sites classés conservent leur propre régime d'autorisation de travaux.

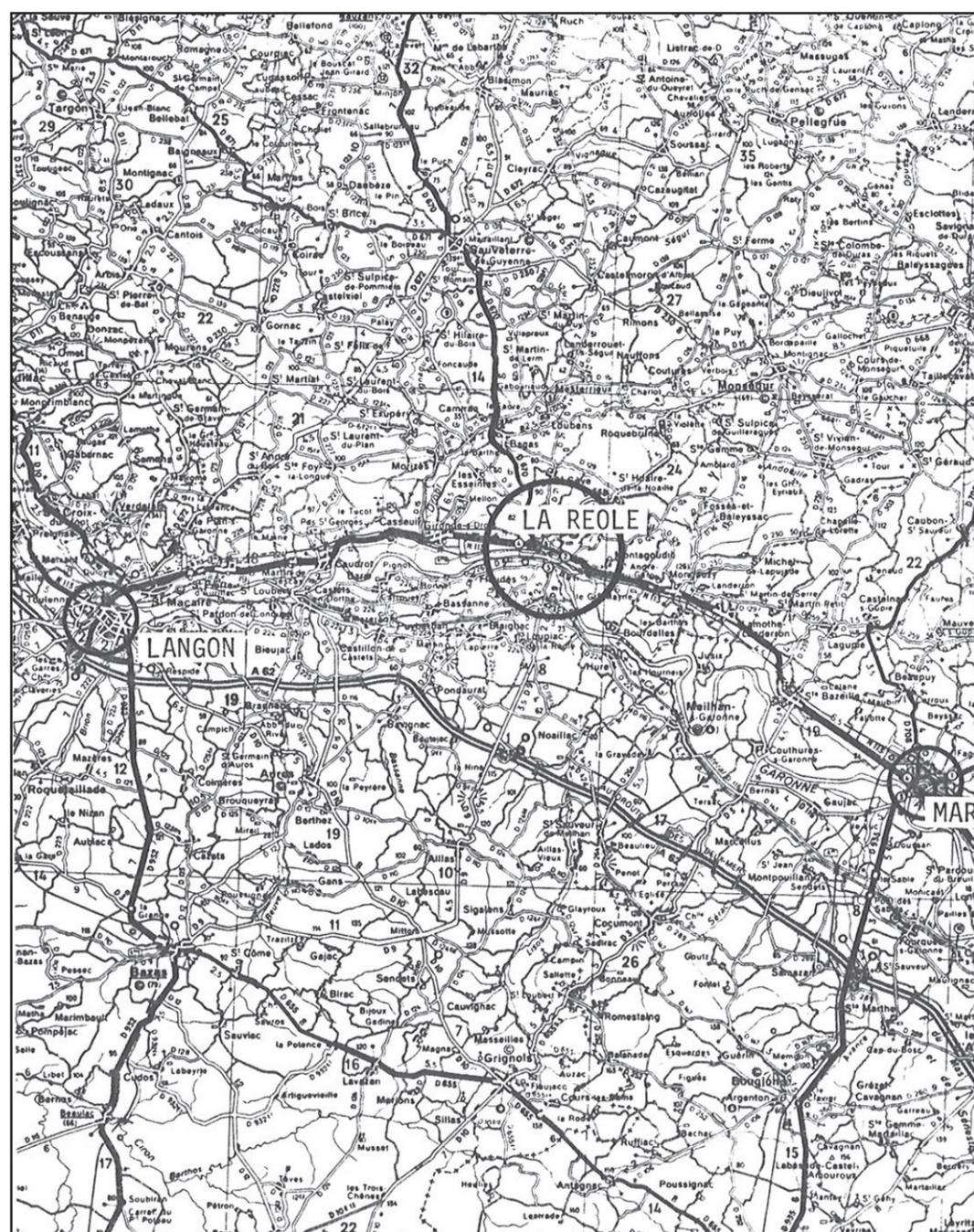
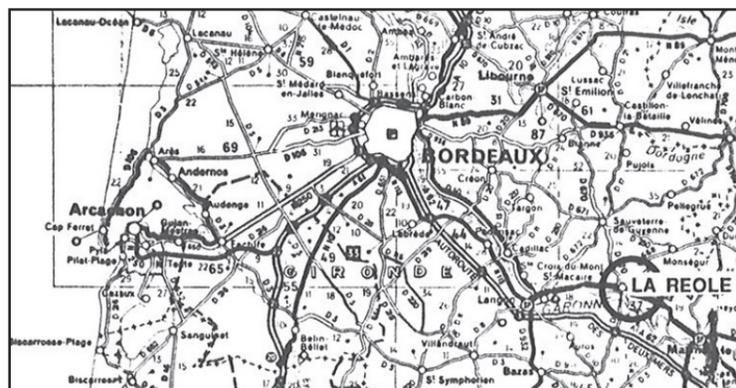
Régime de la publicité

(article L 581-8, L 581-10 à 14 du code de l'environnement)

Toute publicité est interdite dans les Z.P.P.A.U.P. sauf institution d'un règlement local de publicité se traduisant par la création d'une zone de publicité restreinte (Z.P.R.) élaborée sous la conduite du maire.

Quant aux enseignes, elles sont soumises à l'autorisation du maire après avis de l'architecte des bâtiments de France au titre du code de l'environnement.

1.1-2 Présentation de la commune



Les motifs et objectifs de la ZPPAUP

Dans le prolongement de l'élaboration d'un *Plan d'occupation des sols historique et archéologique (POSHA)*, les élus de La Réole souhaitent, pour leur commune, l'élaboration d'une *Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP)*. Cette démarche se fait parallèlement à la révision du *Plan d'Occupation des Sols* qui deviendra *Plan Local d'Urbanisme*.

La Réole possède en effet un patrimoine exceptionnel illustrant les différentes étapes historiques de la ville. La Municipalité a décidé de prendre en charge ce patrimoine par l'intermédiaire de la ZPPAUP, document négocié avec l'Etat. Cette ZPPAUP aboutira à la définition d'un périmètre de protection se substituant aux sites inscrits et aux rayons de 500 m autour des monuments historiques. Elle permettra la définition d'un règlement incluant des règles urbaines, architecturales et paysagères, prenant en compte la richesse des éléments historiques déjà révélés lors de l'élaboration du POSHA et leur mise en valeur.

L'élaboration de la ZPPAUP a aussi pour but de sensibiliser les habitants et les administrations concernées par le développement de La Réole à la richesse de l'architecture et des paysages de la commune. Il peut également ouvrir des débats sur les problématiques urbaines actuelles.

L'établissement d'une Charte d'architecture décrivant les valeurs autour desquelles les habitants se retrouvent est un moment important de la vie de la commune.

Situation et contexte socio-économique

La Commune de La Réole comptait environ 4300 habitants en 2004 et se fixe comme objectif de plafond de population 5000 habitants à terme. Cela représente une croissance d'environ 16 % et la mobilisation de 200 à 250 logements.

La commune est aujourd'hui sujette à une baisse et une paupérisation de la population, à une déprise économique du centre ancien. Elle possède de plus un parc de logement en partie inconfortable.

La Réole doit aujourd'hui réaffirmer sa place spécifique au sein de l'armature urbaine Langon - La Réole - Marmande.

Elle souhaite rendre attractif son territoire, les atouts majeurs étant le patrimoine agricole et viticole de la plaine de la Garonne et surtout des côteaux, l'attractivité du secteur d'activités de Frimont, le potentiel touristique grâce au patrimoine architectural et urbain, les activités fluviales et la proximité de l'autoroute Bordeaux-Toulouse.

La valorisation de l'image du centre ancien et du cadre paysager semble être un enjeu de taille pour l'attractivité de la commune.

Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager de la ville de La Réole





Vue de la ville depuis la rive sud de la Garonne

1.1-3 Méthode de travail

La démarche entreprise pour la réalisation de cette étude a été la suivante :

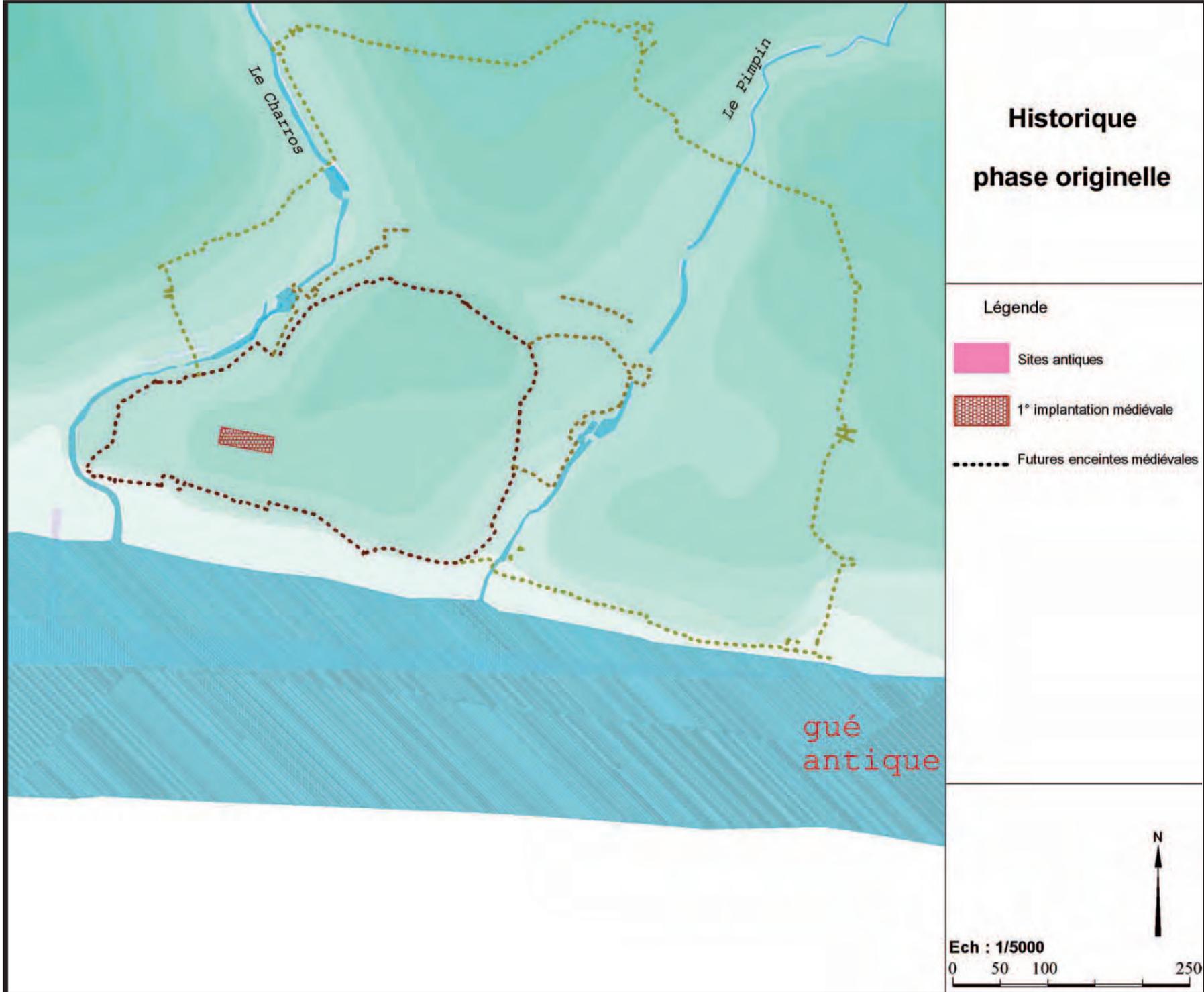
- Recherches et analyses historiques, réécriture de l'histoire urbaine de la ville;
- Rassemblement des informations sur les protections existantes (protection des monuments et des sites, Plan de Prévention des Risques d'Inondation, Plan d'Aménagement et de Développement Durable) et les études réalisées (Plan d'Occupation des sols Historique et Archéologique, Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique);
- Repérage des éléments architecturaux urbains et paysagers remarquables sur le terrain;
- Analyse morphologique de la ville;
- Délimitation d'un secteur soumis à une analyse affinée du bâti. Un inventaire exhaustif a été réalisé sur ce secteur correspondant à la ville médiévale et à ses abords proches;
- Définition des différentes problématiques urbaines et des enjeux de protection du patrimoine repéré;
- Définition d'un zonage de protection et d'un règlement s'y appliquant.

1.2 Histoire et morphologie urbaine

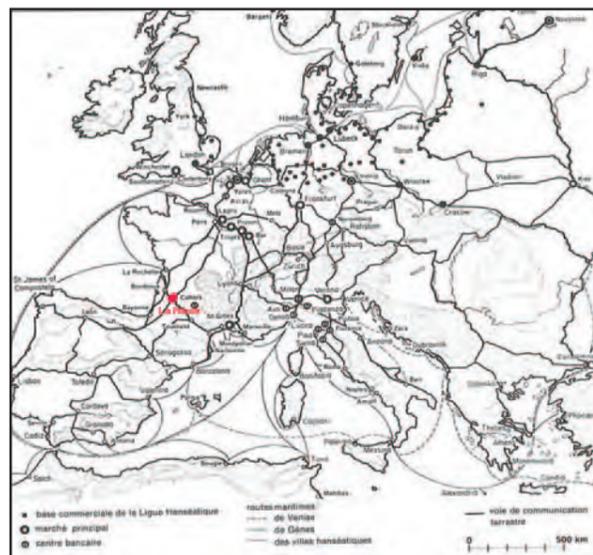
1.2-1 Aux origines, un lieu stratégique

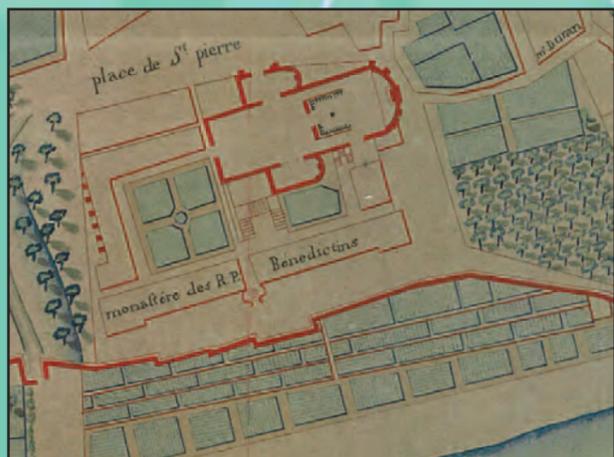
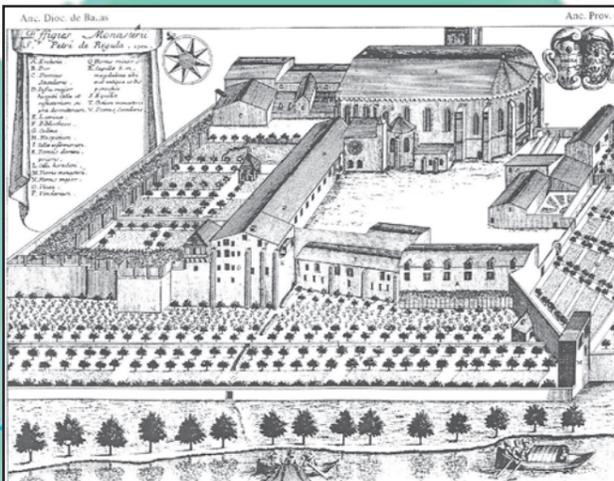
La paroisse profite d'un promontoire de calcaire dans le coteau de la plaine alluviale. Il est délimité par deux ravines correspondant à deux ruisseaux : le Charros à l'ouest et le Pimpin à l'est. En bord de Garonne, la ville domine un gué qui fut un lieu de passage important entre le Limousin et l'Aquitaine pendant plusieurs siècles. Du fait de sa position stratégique, La Réole connaîtra les turpitudes de la Guerre de Cent Ans (changeant 7 fois de mains entre 1324 et 1442, soit tous les quinze ans) puis des guerres de religions.

La Réole a également un rôle économique stratégique, c'est une étape et un carrefour entre routes fluviale et terrestre. C'est un port de l'Entre-Deux-Mers (Garonne et Dordogne comme mers intérieures) et un gué de la Voie Limousine (Via Lemovicensis), voie médiévale essentielle traversant l'Europe vers l'Espagne.



Le site de La Réole sur la route médiévale de Saint Jacques de Compostelle





Le prieuré des Bénédictins et l'église St Pierre au Moyen Age

Depuis la protohistoire, le site de La Réole comprenait un gué reliant les pays de l'ouest et l'Espagne. Aux temps romains, existait une villa au lieu-dit La Récluse (1). La paroisse de La Réole est créée au VI° ou VII° siècle avec l'église Saint Martin (2). Puis l'église est reconstruite et prend le nom de Saint Pierre. En 977, le Duc de Gascogne fonde un prieuré bénédictin conventuel sur le site stratégique de La Réole.

La commune actuelle est la réunion de la paroisse de La Réole et de celle de Saint Aignan.

Ville de La Réole

ZPPAUP

PONANT
Stratégies Urbaines

95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Historique phase originelle

Légende

-  Sites antiques
-  1° implantation médiévale
-  Futures enceintes médiévales

Ech : 1/10000

0 100 200 500



1.2-2 Première enceinte (XII°-XIII° siècle)

La première enceinte autour du Prieuré bénédictin date du XII° siècle. Elle mesure 1300 m et englobe 8,5 ha. Cinq portes en permettent l'accès : la Porte Pinte (3) et la Porte de Piis (4) à chaque extrémité de la Grande Rue (actuelle rue Armand Caduc), la Porte du Sault (5) permettant l'accès au gué sur la Garonne, la porte de la Craberie (6) vers le nord et la Porte des Quatre Sos (7) vers le sud ouest.

Le Château royal (8) est construit au XII° siècle et agrandi au XIII° siècle. L'enceinte est alors déformée au sud-est.

À l'extérieur de l'enceinte, le moulin (11) et le pont sur le Charros (12) existent encore aujourd'hui.

Le couvent des Jacobins (9) et le couvent des Cordeliers (10) s'installent hors de la ville. Ils seront intégrés dans la troisième enceinte.



La Porte des Quatre Sos (7)
actuelle côte de Pirlly



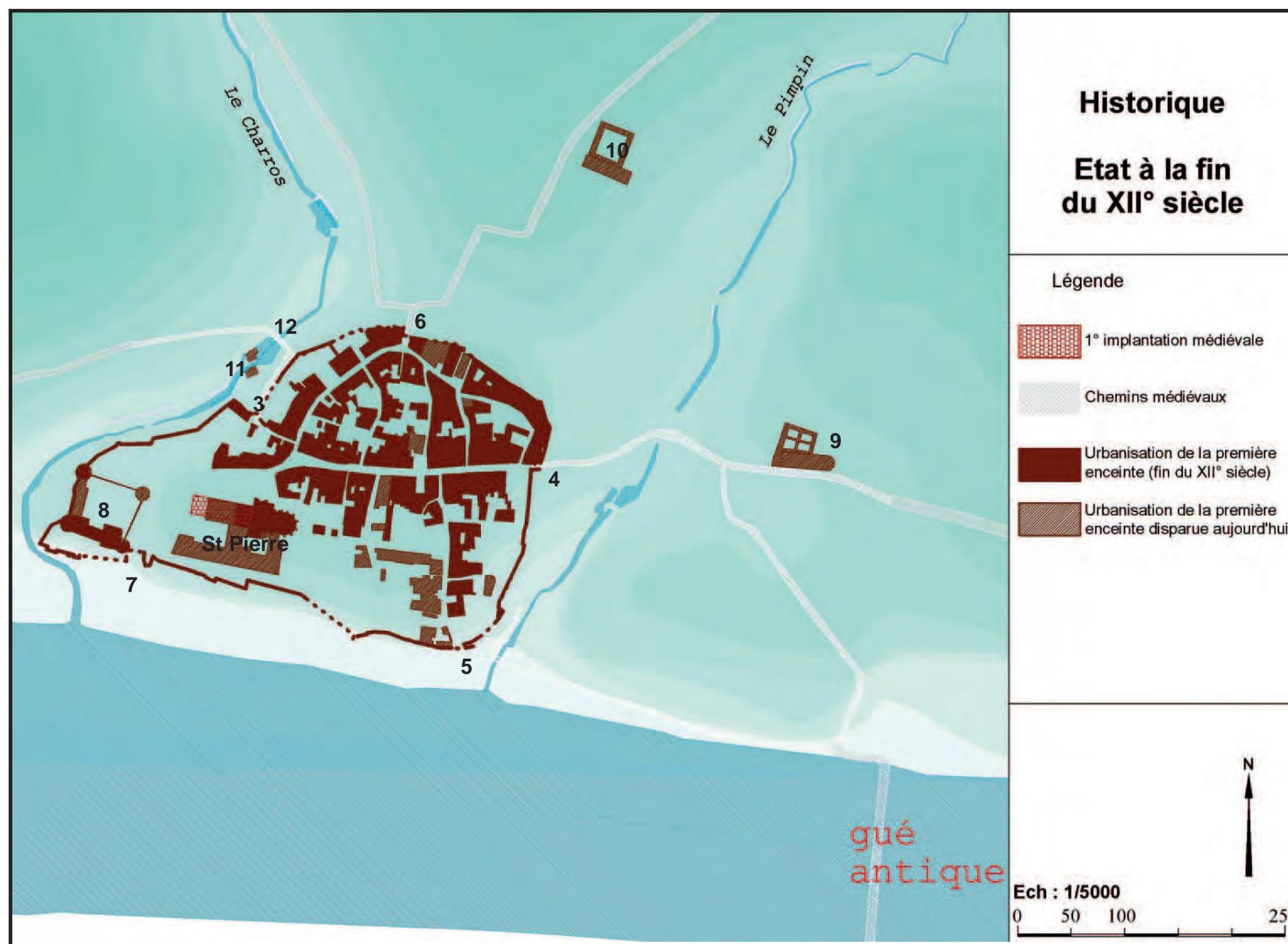
Rue Jagonneau
emplacement de la Porte Pinte (3)



pont sur le Charros



Porte du Sault (5)



Première enceinte (XII^e-XIII^e siècle) Héritage actuel

L'enceinte est elle-même encore largement présente (environ 50% du linéaire d'origine) même si elle apparaît dans des conditions différentes : mur d'origine devant le monastère et sur l'angle sud-ouest où la douve constituée par le Charros est affirmée; servant de mur de soutènement pour les jardins de la rue Numa Ducros, de fonds de parcelle pour la rue des Argentiers, servant de façade, sur l'Hôtel de Ville et dans l'impasse du Loup, de soutènement aux immeuble de la rue Michel Dupin, de fonds de parcelle pour la rue Armand Caduc, de soutènement pour l'impasse des Galants et impasse des Juifs.

Seule la Porte du Sault existe encore, tandis que le resserrement de la rue Jagonneau correspond à l'ancienne Porte Pinte.

Le tissu d'espaces publics médiévaux avec ses rues, ruelles et venelles est relativement bien conservé. Seuls les espaces publics autour du Prieuré, de l'église et du collège actuel, en balcon sur la Garonne, ont été modifiés.

Le rapport de la ville au Fleuve a été le plus transformé. La canalisation par remblaiement des berges a éloigné de près de 100m la ville de la rive d'origine, situation accentuée par la voie ferrée, la route et différents obstacles qu'ils soient d'origine publique (stade municipal) ou privée (Magasin de Bricolage, Point P).



La première enceinte dans l'actuelle rue Glacière



La maison forte du château au dessus du Charros



Maisons médiévales dans la rue des Tilleuls



rue et maison médiévale



Ville de La Réole

ZPPAUP

PONANT

Stratégies Urbaines

95 rue Toufaire

17300 Rochefort

Tél : 05 46 99 00 64

Fax : 05 46 99 49 02

ponant.urba@wanadoo.fr

Historique

Etat à la fin du XII^e siècle

Légende

 1^{er} implantation médiévale

 Chemins médiévaux

 Urbanisation de la première enceinte (fin du XII^e siècle)

Ech : 1/10000

0 100 200 500



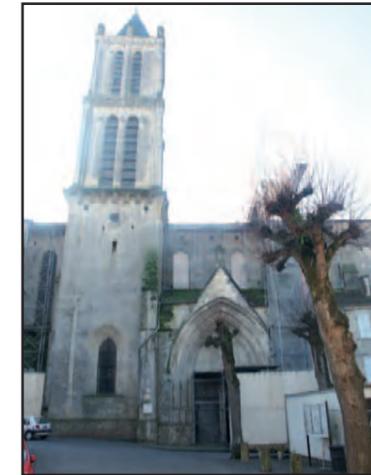
Le Château Royal des Quatre Sos (pouvoir féodal)

Principalement trois monuments de cette première ville sont aujourd'hui visibles : L'église Saint Pierre et le Prieuré des Bénédictins bien que celui-ci ait été reconstruit au XVIII^e siècle ; les tours et la maison-forte du Château royal des Quatre Sos ; L'Hôtel de Ville dont le rez-de-chaussée a été transformé en Halle de marché au XIX^e siècle.

Ces trois monuments dominent la ville et sont visibles simultanément par deux au nord et à l'est et par trois à l'ouest. Ce cœur de ville, affichant les trois pouvoirs médiévaux (religieux, féodal et bourgeois) constitue un patrimoine rare dont la perception doit être affirmée et valorisée. Une étude de la co-visibilité avec le reste du territoire fait partie du présent document.



L'ancien Hôtel de ville (pouvoir bourgeois)



L'église Saint Pierre faisant partie du Prieuré Bénédictin (pouvoir religieux)



Vues sur les trois monuments principaux de la première ville médiévale: l'ancien hôtel de ville, l'église Saint Pierre et le château des Quatre Sos



L'ancienne porte de Babouin aujourd'hui

1.2-3 Deuxième enceinte (XIII^e et début du XIV^e siècle)

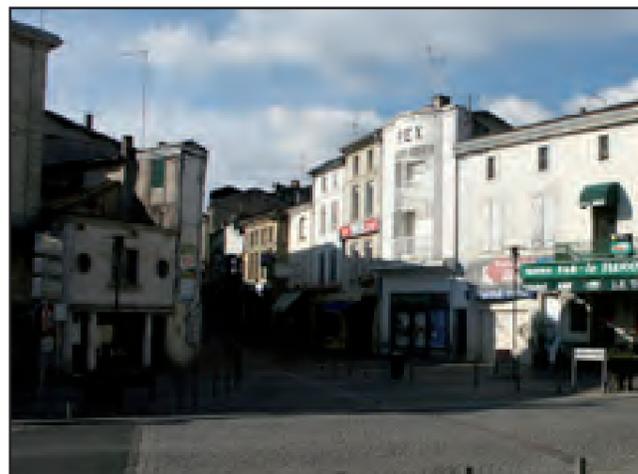
La deuxième enceinte complète la première, intégrant, à la fin du XIII^e siècle, le faubourg de Glacière à l'ouest (rue des Argentiers) (21), le faubourg de la Garriate au nord et le faubourg de la Salargue à l'est (rue André Bénac et rue Armand Caduc en partie) (22).

Trois nouvelles portes sont créées : la Porte de Babouin, la Porte Marmory et la Porte Garriate.

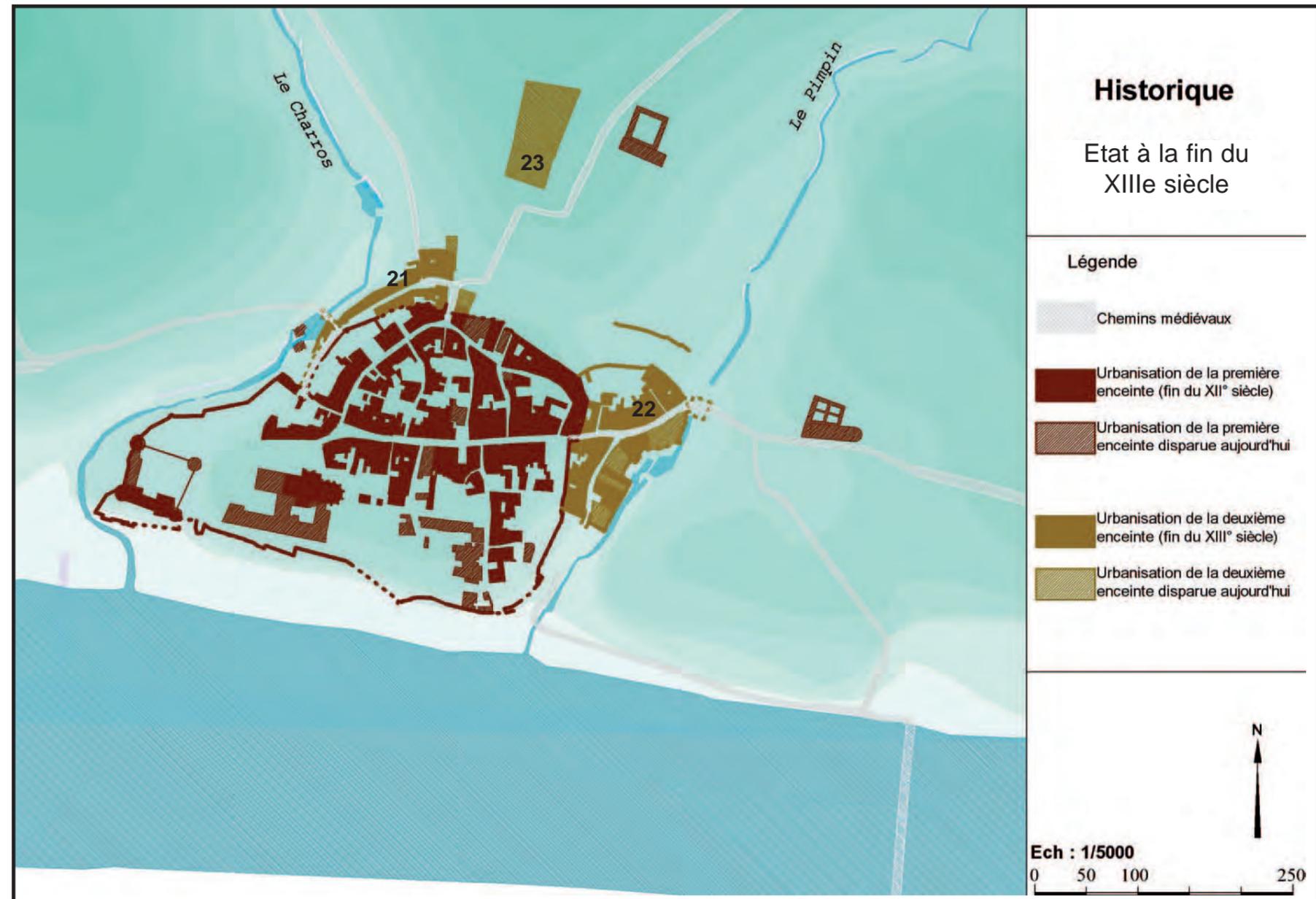
L'église Saint Michel (23) est édiflée, quant à elle, à la fin du XIII^e siècle.



Au niveau de l'ancienne Porte de Marmory



l'entrée de la rue Armand Caduc (ancienne Porte du Turon)





Le front des maisons de la rue des Argentiers, constitutif de la deuxième enceinte

Deuxième enceinte (XIII^e et début du XIV^e siècle) : Héritage actuel

La deuxième enceinte nous lègue deux rues de faubourg exceptionnelles. La rue des Argentiers s'installe sur et dans la muraille, sur une pente raide au-dessus du Charros. Ses maisons-remparts étroites soulignent le rempart original vers le nord-ouest. La Porte de Babouin se ressent dans la rue Glacière et la Porte Marmory dans la rue du Mulet.

De même, la rue André Bénac se situe en dénivelé important au-dessus du Pimpin. La Grande Ecole, élément de valeur patrimoniale incontestable, se situe entre la rue André Bénac et l'ancien ruisseau Pimpin. Depuis cent ans (cf. gravure de L. Drouyn), la perception des maisons depuis le cours du ruisseau a en partie conservé la magie des coursives en bois, mais le ruisseau a été recouvert et l'ambiance est aujourd'hui très minérale.

Il y a donc là, comme pour la première enceinte, des lieux patrimoniaux stratégiques à sauvegarder.



La Grande école sur l'avenue Delsol



Angle de la rue Armand Caduc et de la rue André Bénac



Le Pimpin hier et aujourd'hui

Ville de La Réole

ZPPAUP

PONANT
Stratégies Urbaines

95 rue Touffaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Historique

Etat à la fin du XIII^e siècle

Légende

-  Chemins médiévaux
-  Urbanisation de la première enceinte (fin du XII^e siècle)
-  Urbanisation de la deuxième enceinte (fin du XIII^e siècle)

Ech : 1/10000

0 100 200 500





La Porte de Gironde (31)

1.2-4 Troisième enceinte (XIV°-XV° siècle)

La troisième enceinte, de près de 3000 m de longueur englobe 35 ha de surface urbanisée à la fin du XV° siècle. La ville fortifiée a plus que triplé et atteint une superficie impressionnante pour cette époque. Elle intègre des terres cultivées, et met à l'abri et sous franchise les faubourgs développés depuis le XIII° siècle :

- Le faubourg de Gironde, sur la rive droite du Charros
- Les faubourgs du Martouret et de la Marmory (31), le long de la route de Sauveterre sur la rive gauche du Charros.
- Le faubourg Saint Michel et des Menuts, autour de l'église Saint Michel et du couvent des Franciscains (les Cordeliers), sur la route de Monséгур.
- Le faubourg du Turon et des Jacobins, sur la route de Toulouse autour du couvent des Dominicains.
- Enfin et surtout, le « Bourg Neuf » désigne un quartier intégré dans la ville du fait de la construction de la troisième enceinte. Il repose sur un second mamelon au-dessus du Pimpin.

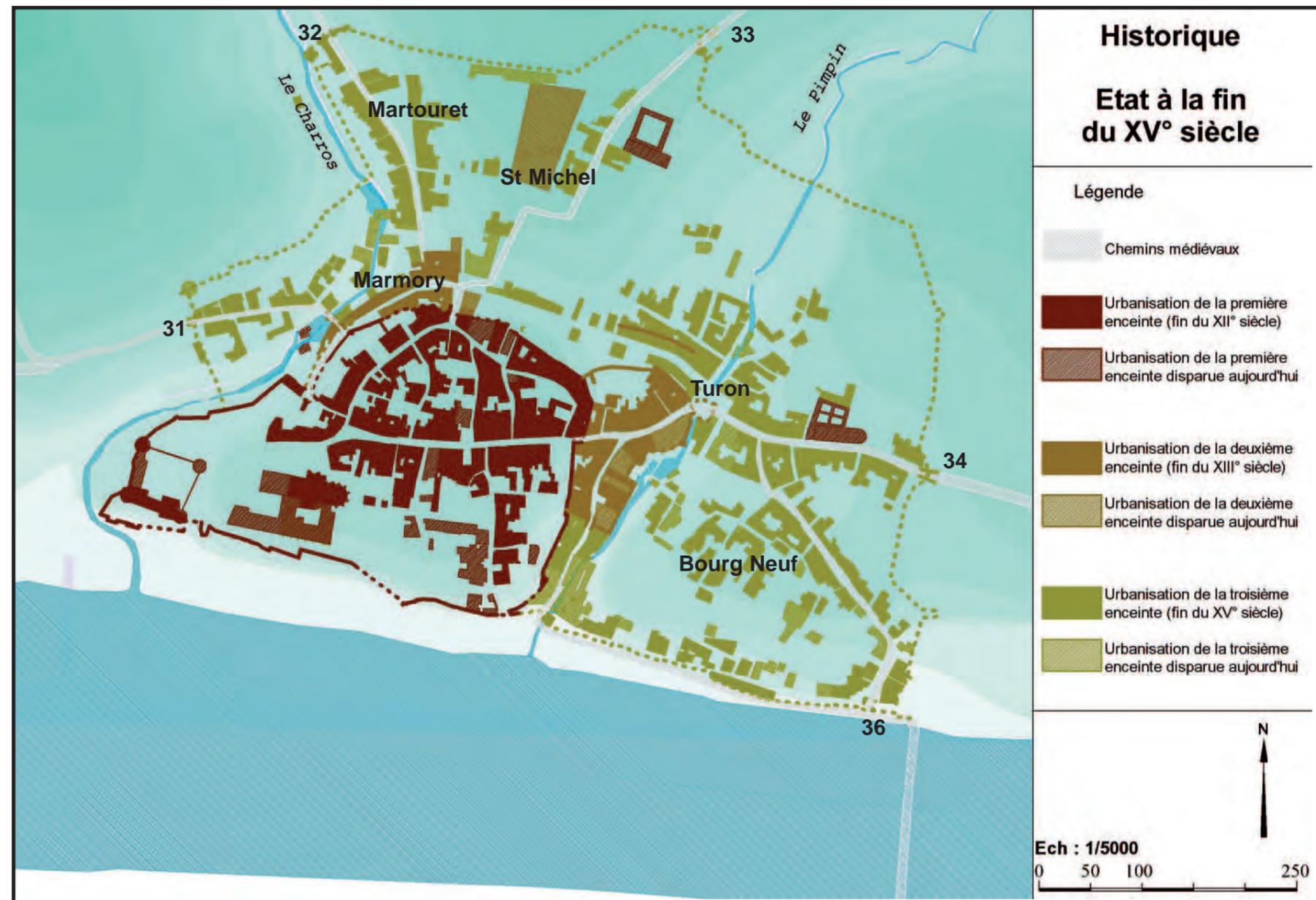
Cette troisième enceinte a 8 portes : Gironde (31), Martouret (32), Monséгур (ou Menuts) (33), Saint Martin (34), Soubiran (35), Rivière (36), Poternes de Vidaurcor et du Figuey.



La Porte de Monséгур (33)



la Porte de Saint Martin (34)



Troisième enceinte (XIV^e-XV^e siècle) : Héritage actuel

Les restes de la troisième enceinte sont ponctuels : Porte de Gironde, Porte de Monségur, Porte de Saint Martin, linéaires de remparts isolés aux Jacobins et sous le groupe scolaire Marcel Grillon. Elle contient des espaces publics de grande qualité comme le Martouret (Place Aristide Briand) ou la fontaine de la Marmory. La façade sud du rempart est la mieux conservée. Les maisons, en dénivelé entre la rue Lamar et le quai, sont caractéristiques et, pour certaines, présentent des crénelages d'origine intégrés aux façades.

La particularité de la troisième enceinte est d'enfermer une surface considérable de terrains qui restera longtemps en jardins et qui le sont encore ponctuellement. Il faudra, en effet, attendre le milieu du XX^e siècle pour que la ville sorte de sa troisième enceinte. Cette notion de jardin à l'intérieur de l'enceinte, en particulier à l'angle nord-est du centre ancien est constitutive de l'identité de la ville.



La fontaine de la Marmory



La Place du Martouret (Aristide Briand)



rue Lamar et maison- rempart sur la Garonne (des crénelages restent perceptibles)



Puit à côté de la Porte de Monségur



Linéaire d'enceinte et espaces verts dans l'angle nord-est de la troisième enceinte.

Ville de La Réole

ZPPAUP

P O N A N T

Stratégies Urbaines

95 rue Toufaire

17300 Rochefort

Tél : 05 46 99 00 64

Fax : 05 46 99 49 02

ponant.urba@wanadoo.fr

Historique

Etat à la fin
du XV^e siècle

Légende

-  Chemins médiévaux
-  Urbanisation de la première enceinte (fin du XII^e siècle)
-  Urbanisation de la deuxième enceinte (fin du XIII^e siècle)
-  Urbanisation de la troisième enceinte (fin du XV^e siècle)

Ech : 1/10000

0 100 200

500



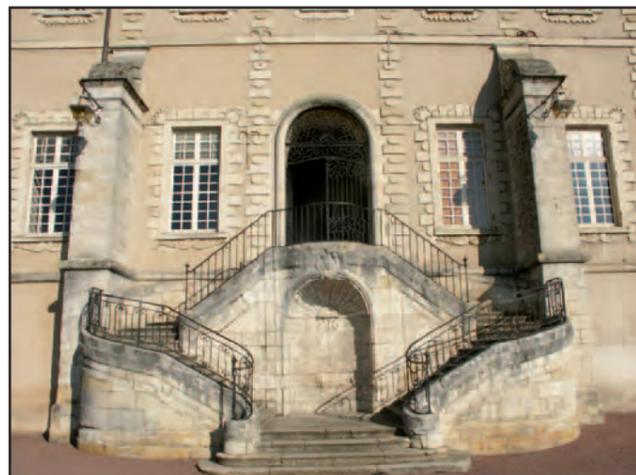
1.2-5 Epoque moderne (XVI°-XVII° - XVIII° siècles)



Le nouveau visage du monastère au XVIII° siècle, un front classique en avant de la ville médiévale (façade sud) (41)



Le nouveau visage du monastère (façade est)(41)



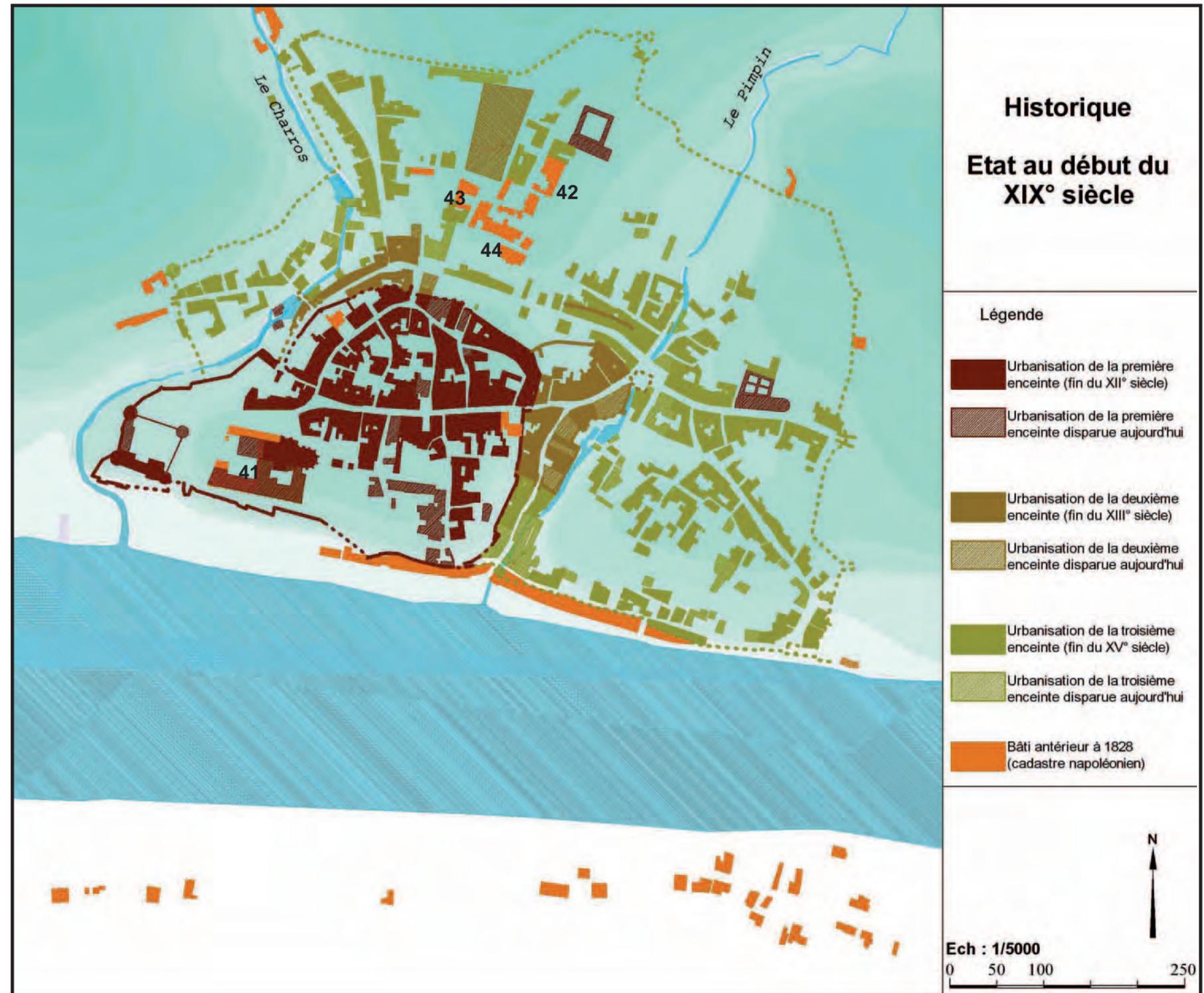
Le nouveau visage du monastère (détail des escaliers de la façade sud) (41)

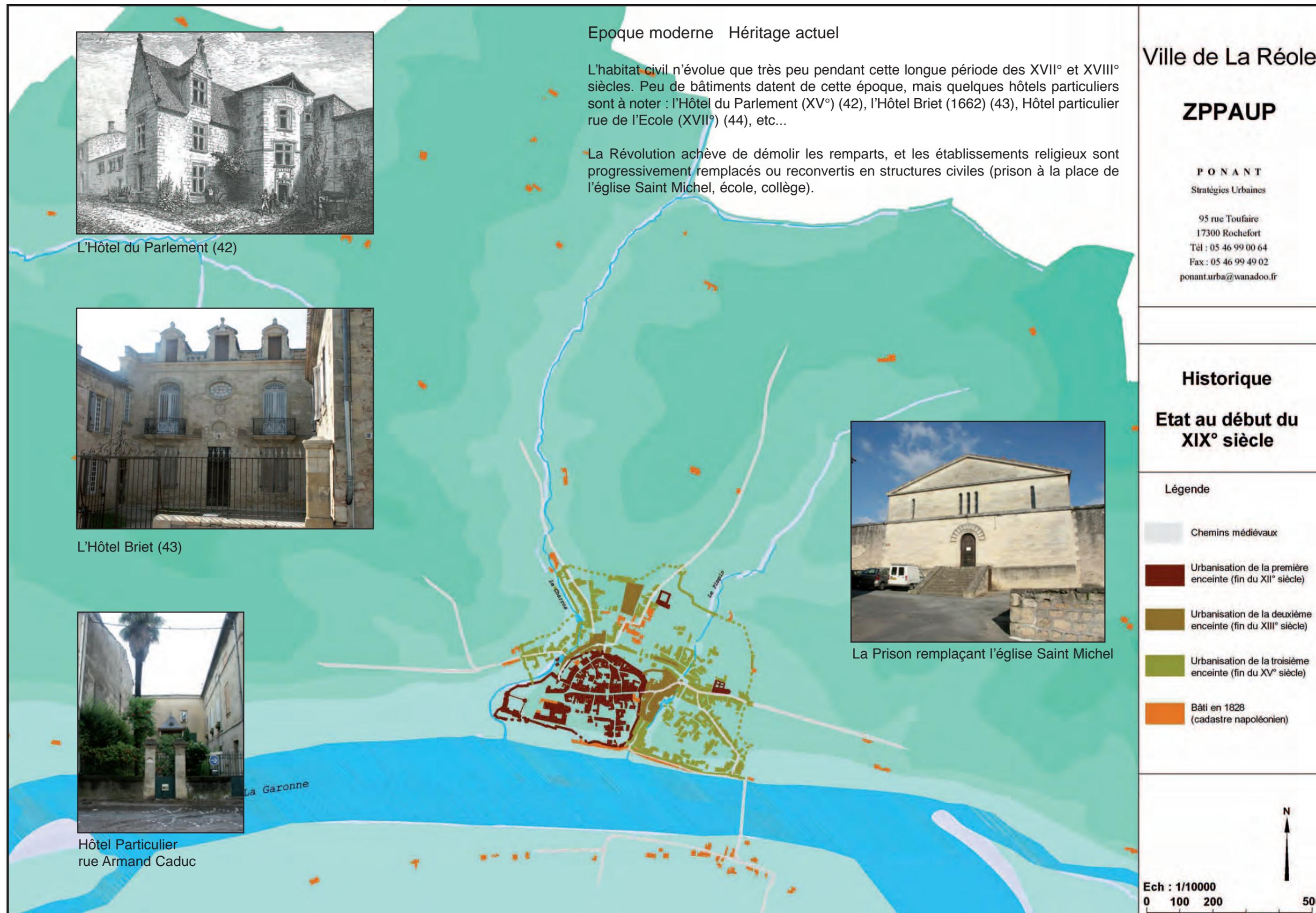
Pendant l'époque moderne, la ville survit grâce au trafic fluvial et à son marché de redistribution des productions de l'arrière-pays. Elle conserve également son rôle de juridiction et a le privilège d'accueillir le Parlement de Bordeaux en temps de crise. Constituant un enjeu permanent du XV° au XVII° siècle, lors des guerres de religion, de la Guerre de Cent Ans ou encore pendant la Fronde, elle est assiégée et pillée à plusieurs reprises.

Au XVI° siècle, les couvents sont ruinés. Ils seront en partie reconstruits. Le Couvent de l'Annonciade est créé et sert de collège de jeunes filles.

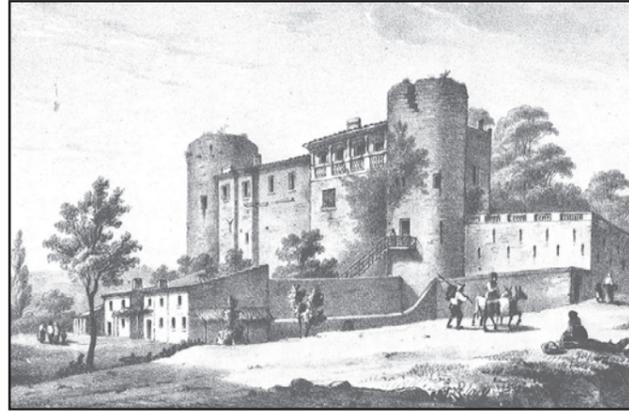
Au XVII° siècle, le château est démantelé par Richelieu (1629).

Le Couvent des Bénédictins (41) est reconstruit au XVIII° siècle. Il va marquer définitivement l'image de la ville actuelle. En 1765, la ville a 3540 habitants. Elle reste la seconde ville d'Aquitaine après Bordeaux.





1.2-6 XIX^e siècle et début du XX^e siècle



La voie ferrée coupe la ville du fleuve



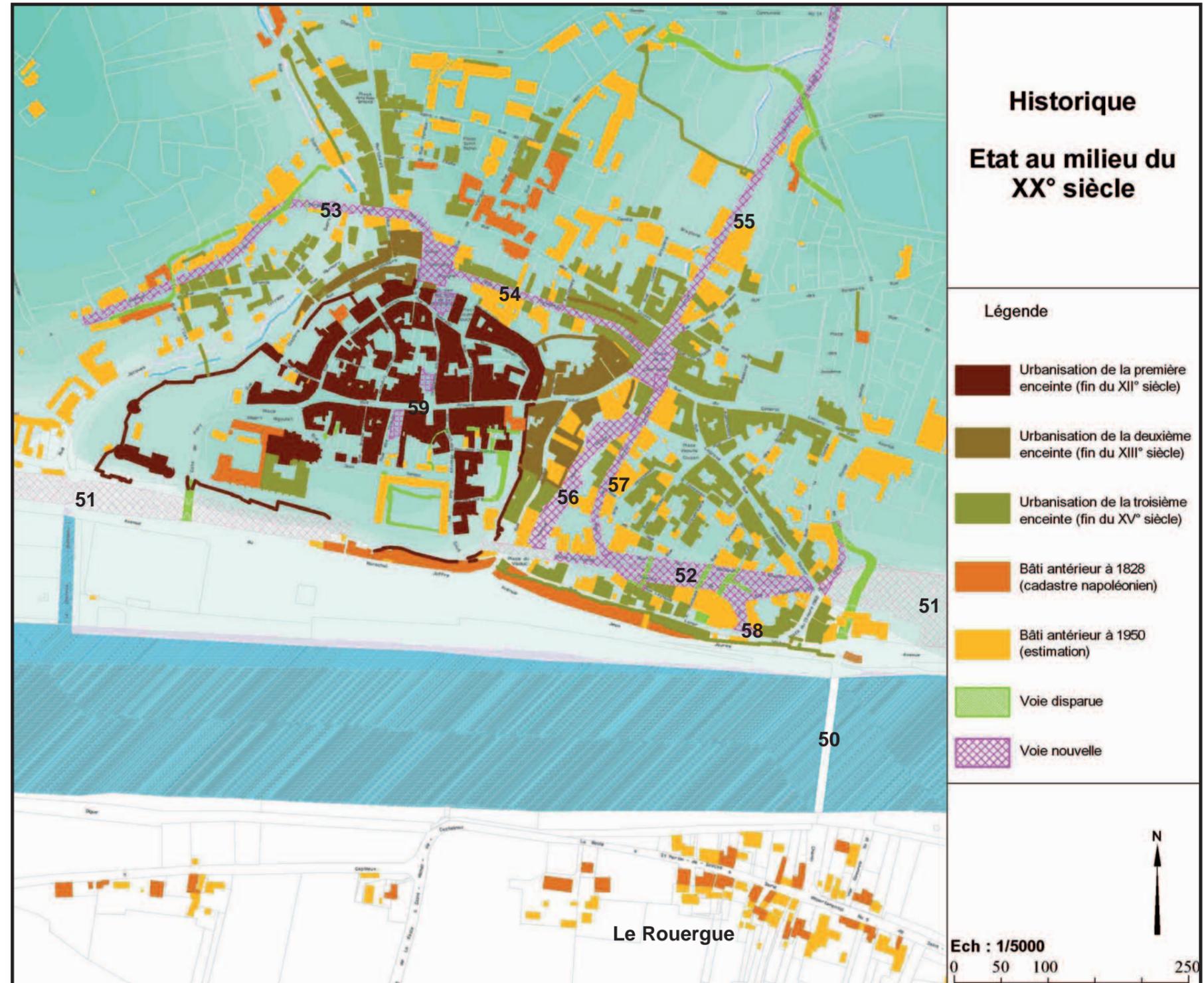
Tunnel, viaduc et tracé de la voie ferrée

L'industrialisation va se faire ressentir par la création d'infrastructures qui vont modifier profondément la structure de la ville médiévale.

Les premières enceintes sont détruites au début du XIX^e siècle. Une passerelle sur la Garonne est construite par Eiffel en 1834. Le pont suspendu actuel est édifié en 1934 (50). Le hameau du Rouergue, déjà présent au début du XIX^e siècle, va alors s'animer en restant cependant limité à cause des inondations du fleuve. Le canal latéral à la Garonne est creusé. La réalisation de la voie ferrée (inaugurée en 1875) (51) sur le coteau coupe la ville de son fleuve et les ouvrages réalisés (déblais, remblais, tunnels et pont) offrent un visage nouveau, pour le moins étonnant, au pied de cette ville médiévale. Le percement du tunnel sous le Bourg Neuf engendre un nouvel axe (rue du Dr. Rougier) (52) qui peine à trouver son usage effectif aujourd'hui.

Sur la route de Bordeaux à Toulouse, l'avenue du Mal. Foch avec son nouveau viaduc (53) se substitue à la rue de Gironde. La place Georges Chaigne et la place de la Libération (le Turon) sont élargies et la rue Gambetta rectifiée (54). Transversalement, l'avenue Carnot(55), l'avenue Delsol (56) , la rue des Frères Faucher (57) et l'avenue de la Victoire (58) sont créées.

La voiture s'impose donc sur les axes de circulation principaux. Elle s'impose aussi dans le cœur du tissu médiéval et plusieurs espaces vont ainsi être libérés pour permettre le stationnement des véhicules (rue des Tilleuls et la rue Moussillac (59).



Ville de La Réole

ZPPAUP

PONANT
Stratégies Urbaines

95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Historique

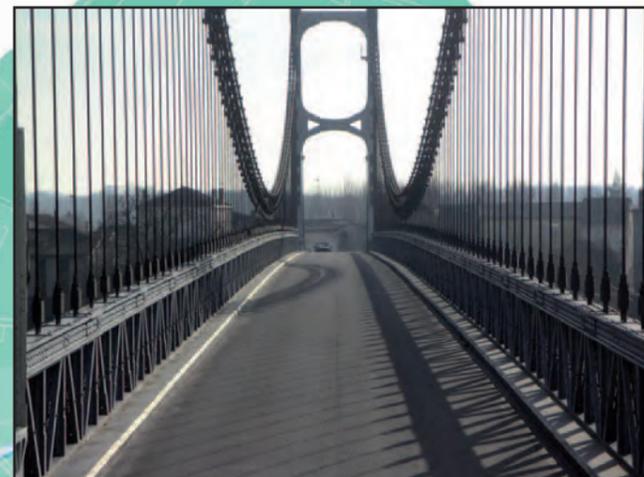
Etat au milieu du XX^e siècle

Légende

-  Urbanisation de la première enceinte (fin du XII^e siècle)
-  Urbanisation de la deuxième enceinte (fin du XIII^e siècle)
-  Urbanisation de la troisième enceinte (fin du XV^e siècle)
-  Bâti antérieur à 1828 (cadastre napoléonien)
-  Bâti antérieur à 1950 (estimation)
-  Voie disparue
-  Voie nouvelle

Ech : 1/10000

0 100 200 500



Le pont suspendu



le viaduc de l'avenue Foch



la rue du Docteur Rougier et l'avenue de la Victoire

Au cours du XIX^e siècle, les monuments religieux continuent à être reconvertis. La Réole devient sous-préfecture (rôle qu'elle perd en 1926 au profit de Langon). L'ancien Couvent des Bénédictins est occupé par les administrations (mairie, sous-préfecture, etc ...)

L'Entrepôt des Tabacs (60) est créé en 1906. Il marque le côté par sa silhouette rationnelle et hygiéniste.



L'entrepôt des Tabacs





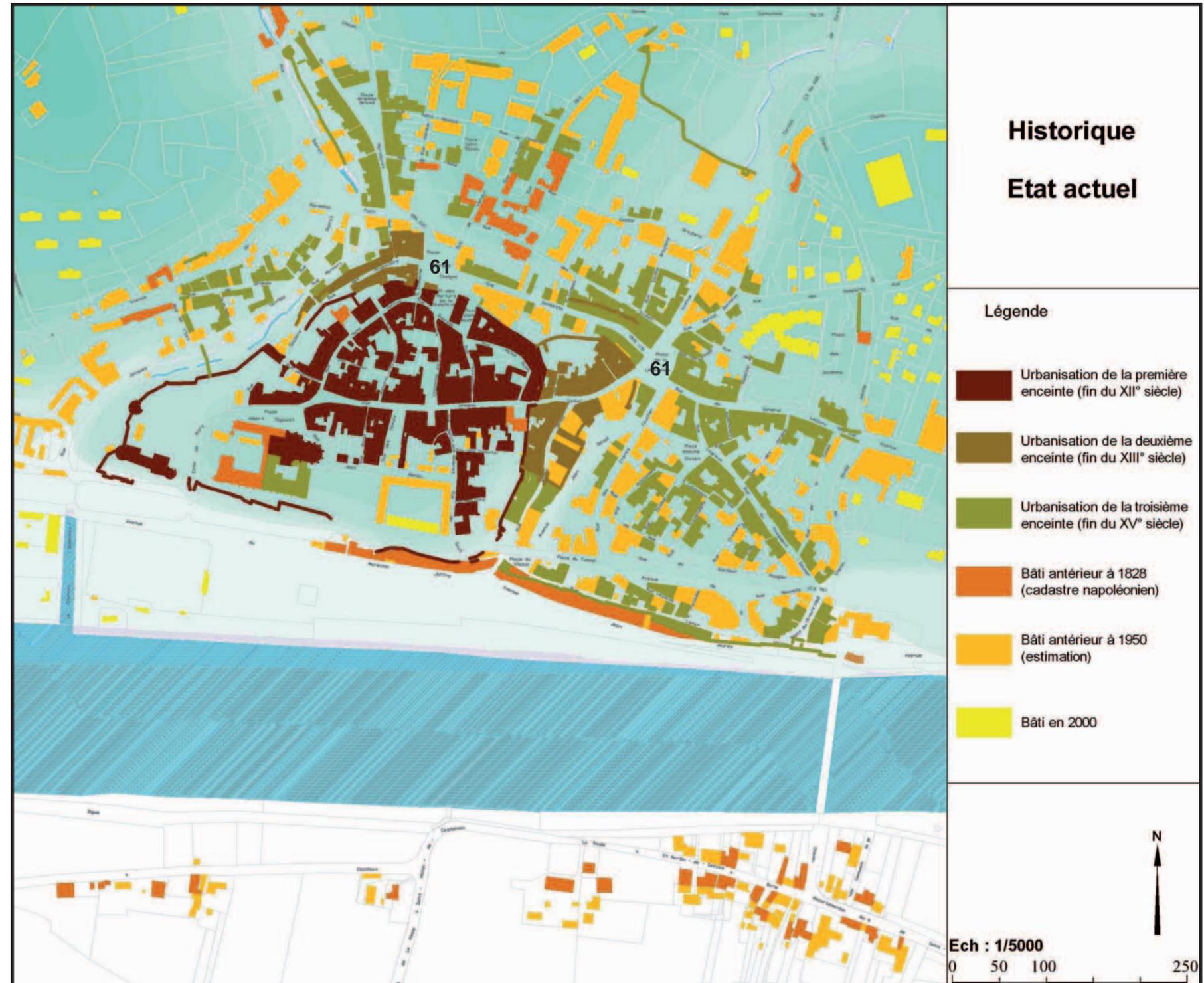
La Place Georges Chaigne élargie. Les anciennes halles ont disparu.

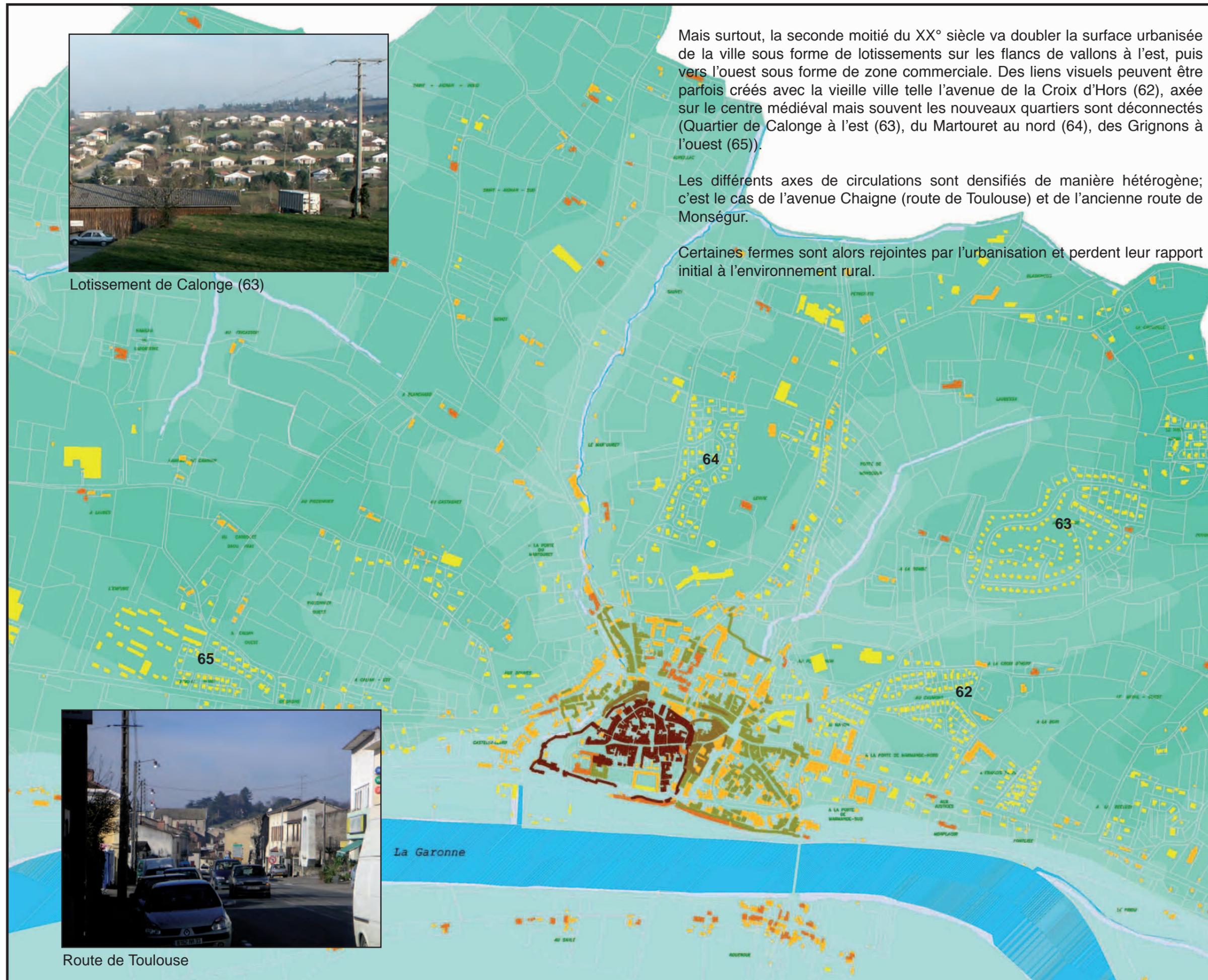


L'avenue Delsol créée dans les années 1960 à la place de l'ancien ruisseau Pimpin, canalisé sous la chaussée.

1.2-7 La fin du XX^e siècle

Dans le centre, le maintien de la RN 113 a eu comme inconvénient de transformer les différentes places en nœuds de circulation (place Georges Chaigne et de la Libération en particulier) (61), cela malgré les aménagements réalisés.





Mais surtout, la seconde moitié du XX^e siècle va doubler la surface urbanisée de la ville sous forme de lotissements sur les flancs de vallons à l'est, puis vers l'ouest sous forme de zone commerciale. Des liens visuels peuvent être parfois créés avec la vieille ville telle l'avenue de la Croix d'Hors (62), axée sur le centre médiéval mais souvent les nouveaux quartiers sont déconnectés (Quartier de Calonge à l'est (63), du Martouret au nord (64), des Grignons à l'ouest (65)).

Les différents axes de circulations sont densifiés de manière hétérogène; c'est le cas de l'avenue Chaigney (route de Toulouse) et de l'ancienne route de Monséguir.

Certaines fermes sont alors rejointes par l'urbanisation et perdent leur rapport initial à l'environnement rural.

Lotissement de Calonge (63)

Route de Toulouse

Ville de La Réole

ZPPAUP

PONANT
Stratégies Urbaines

95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Historique Etat actuel

Légende

- Urbanisation de la première enceinte (fin du XII^e siècle)
- Urbanisation de la deuxième enceinte (fin du XIII^e siècle)
- Urbanisation de la troisième enceinte (fin du XV^e siècle)
- Bâti antérieur à 1828 (cadastre napoléonien)
- Bâti antérieur à 1950 (estimation)
- Bâti en 2000

Ech : 1/10000
0 100 200 500



Ville de La Réole

ZPPAUP

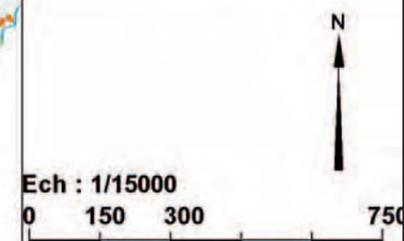
PONANT
Stratégies Urbaines

95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Historique Etat actuel

Légende

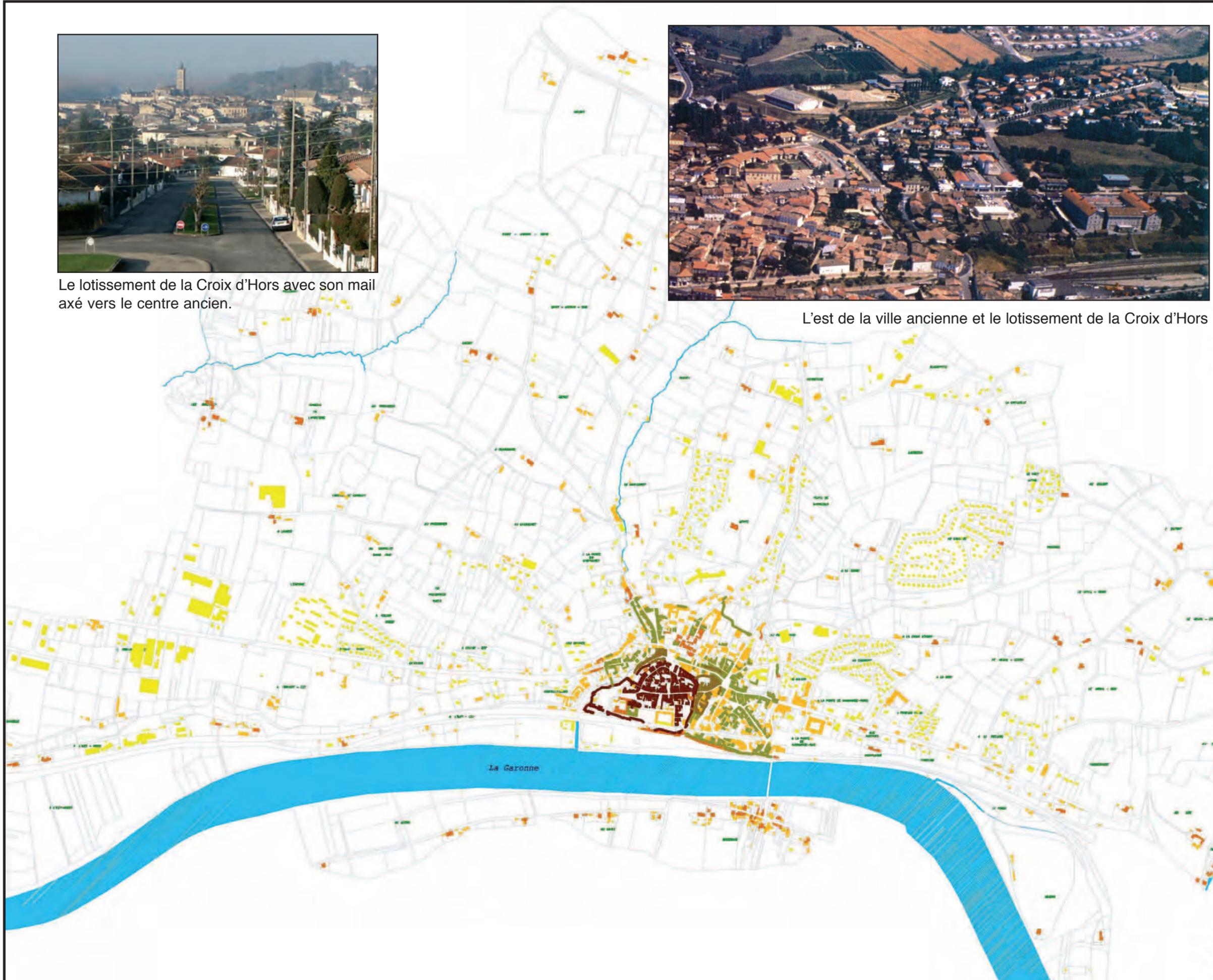
- Urbanisation de la première enceinte (fin du XII^e siècle)
- Urbanisation de la deuxième enceinte (fin du XIII^e siècle)
- Urbanisation de la troisième enceinte (fin du XV^e siècle)
- Bâti antérieur à 1828 (cadastre napoléonien)
- Bâti antérieur à 1950 (estimation)
- Bâti en 2000



Le lotissement de la Croix d'Hors avec son mail axé vers le centre ancien.



L'est de la ville ancienne et le lotissement de la Croix d'Hors



1.3 Typologie de l'Habitat

1.3-1 Les différents types d'immeubles

L'habitat civil de La Réole a été remarquablement analysé par Sylvie Faravel dans le cadre de l'établissement du POSHA. On peut ainsi distinguer les différents types d'immeubles suivant leur époque.



Immeuble médiéval en pierre



Maison à pan de bois et encorbellement



Echoppe en rez de chaussée



maison - rempart



Hôtel particulier renaissance

L'habitat médiéval

L'habitat médiéval (XIII^e-XV^esiècle) présente aujourd'hui différentes formes :

- Les maisons en pierre
- Les maisons à pan de bois et encorbellement
- Les maisons avec échoppe en rez-de-chaussée
- Les maisons adossées ou constitutives du rempart
- Les hôtels particuliers, médiéval tardif et renaissance



Hôtel Briet (XVII^e siècle)



Un hôtel particulier du XVIII^e siècle basé sur trois maisons médiévales. Façade avant classique et arrière présentant la trace médiévale.

Les hôtels particuliers (XVII-XVIII^e siècles)

Les hôtels particuliers sont peu nombreux, mais marquent la ville par leur prestance, confortée par une cour et un jardin attenant. Certains sont construits en regroupant plusieurs maisons médiévales mais en les unifiant sur la rue avec une façade recomposée.



habitat modeste de la 3^e enceinte



Immeuble XIX^e siècle



Villa bourgeoise



Façade XIX^e dans le centre médiéval

L'habitat du XIX^e siècle

L'habitat du XIX^e siècle a différentes formes :

- Les maisons individuelles modestes, majoritaires dans la troisième enceinte
- Les immeubles avec appartements, ponctuels
- Les villas bourgeoises, ponctuelles dans la troisième enceinte
- Les immeubles édifiés antérieurement mais dont l'apparence actuelle correspond à une ornementation du XIX^e siècle. Ce type est majoritaire dans le cœur médiéval (première et deuxième enceinte). Ces immeubles, sur parcelle médiévale souvent étroite et profonde, nécessitent des puits de jour ou des cours intérieures.



maison début du XX^e siècle



Style Art Nouveau



Immeuble moderniste

Les immeubles de la première moitié du XX^e siècle

Les immeubles de style art nouveau ou moderniste sont discrets, mais constituent un trait du patrimoine de la ville.



Maison pavillonnaire



Etablissement scolaire



Immeuble de logement



Bâtiment commercial

Les constructions récentes

Celles-ci diffèrent beaucoup selon leur usage. Habitat individuel, habitat collectif, groupe scolaire, équipement public, artisanat, commerce ...viennent combler des vides de la troisième enceinte médiévale et diffuser l'urbanisation de long des axes routiers.

La forme et le mode d'implantation des constructions récentes est le plus souvent en rupture avec les édifices antérieurs, ce qui pose un problème d'harmonisation et de respect du patrimoine bâti et du paysage.

1.3-2 Éléments particuliers des intérieurs



Ferronneries

Les ferronneries

Il est nécessaire de noter ici la qualité du travail de ferronnerie dans nombre de maisons du centre ancien mais aussi dans certaines fermes. Ce patrimoine est en grande partie dû au ferronnier local Blaise Charlut (XVIII^e siècle).



puits de jour dans des immeubles du centre médiéval

Des immeubles étroits et profonds

Les parcelles médiévales étroites et profondes du centre ville engendrent des habitations souvent peu éclairées. Les modifications usuelles sont l'élargissement ou la création d'un puits de lumière, au détriment parfois de l'organisation traditionnelle ou de la conservation d'éléments patrimoniaux.



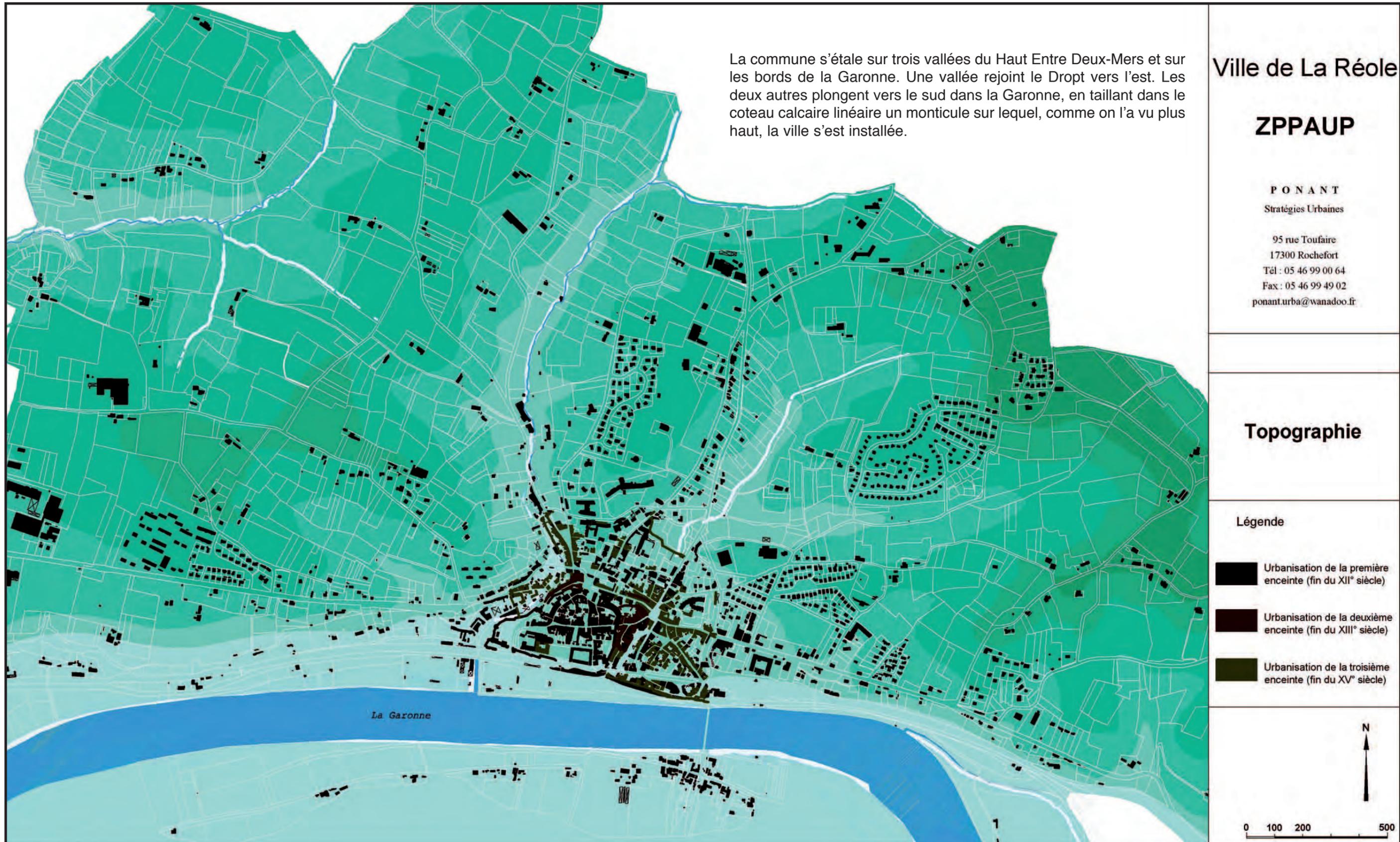
Jardins sur remparts

Des jardins sur les remparts

En plus des jardins des hôtels particuliers, certaines maisons possèdent des jardins sur les remparts qui offrent une vue remarquable sur le paysage urbain et le paysage lointain. Ces vues sont rares depuis l'espace public très fermé du centre ancien, et méritent d'être considérés. Ces jardins préservent en même temps la perception des remparts depuis leurs abords.

1.4 Paysage et patrimoine rural

1.4-1 Topographie et vues



Ville de La Réole

ZPPAUP

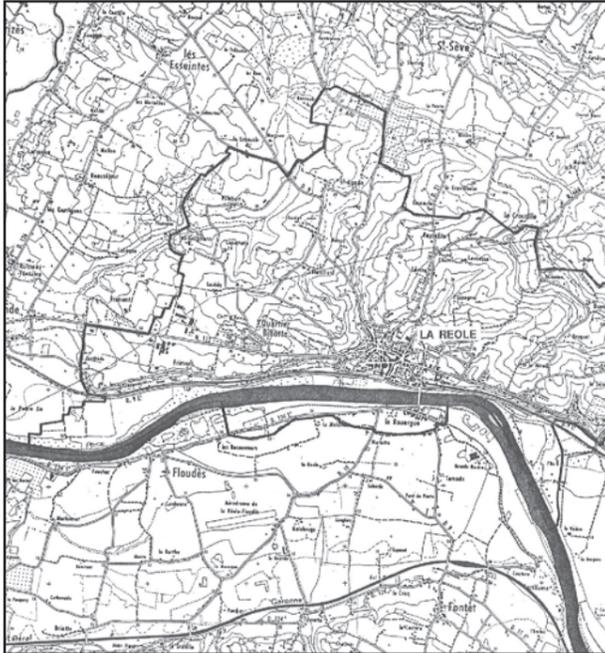
PONANT
 Stratégies Urbaines

95 rue Toufaire
 17300 Rochefort
 Tél : 05 46 99 00 64
 Fax : 05 46 99 49 02
 ponant.urba@wanadoo.fr

Topographie

Légende

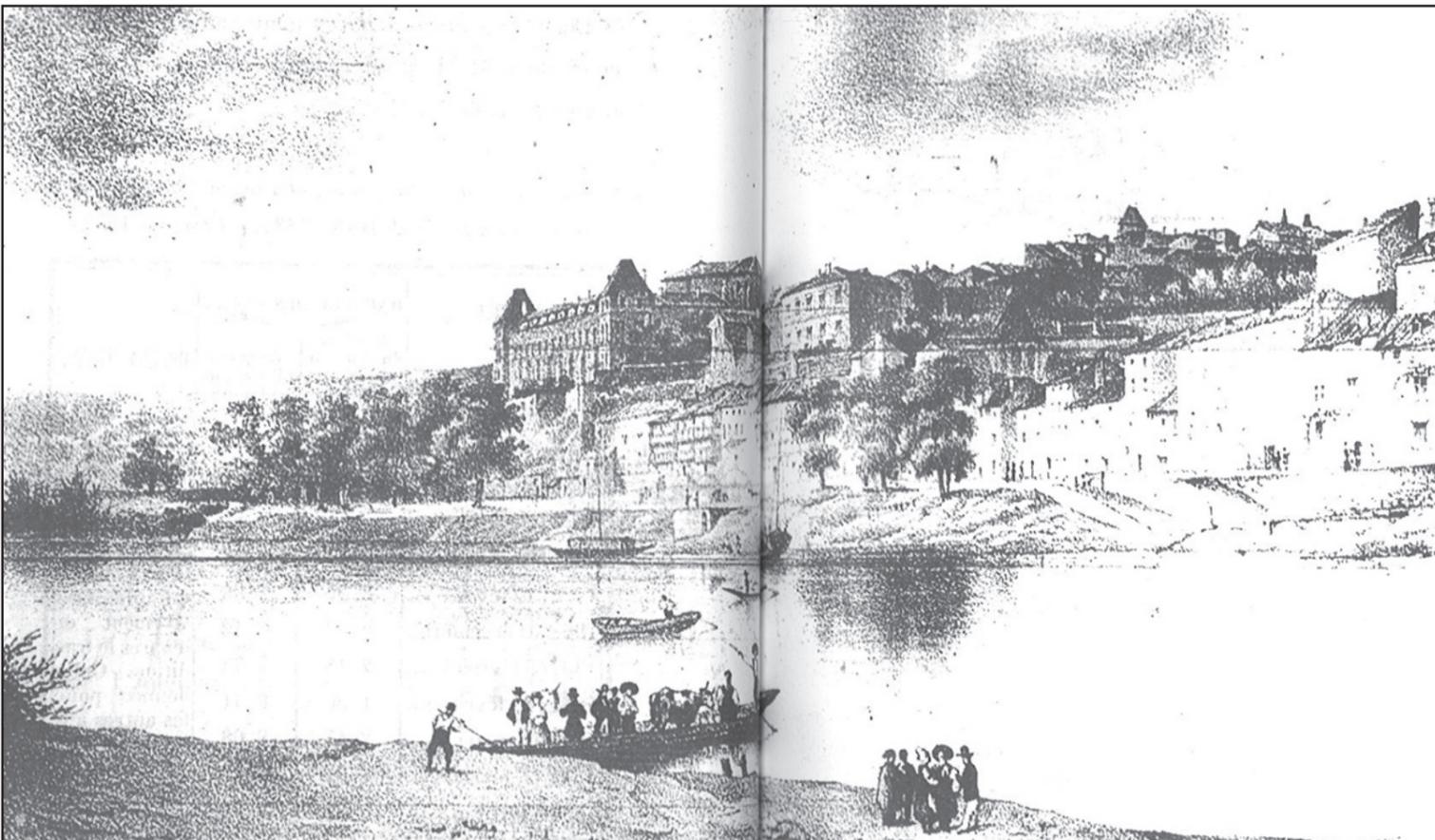
- Urbanisation de la première enceinte (fin du XII^e siècle)
- Urbanisation de la deuxième enceinte (fin du XIII^e siècle)
- Urbanisation de la troisième enceinte (fin du XV^e siècle)



Entre plateaux, vallées et plaine

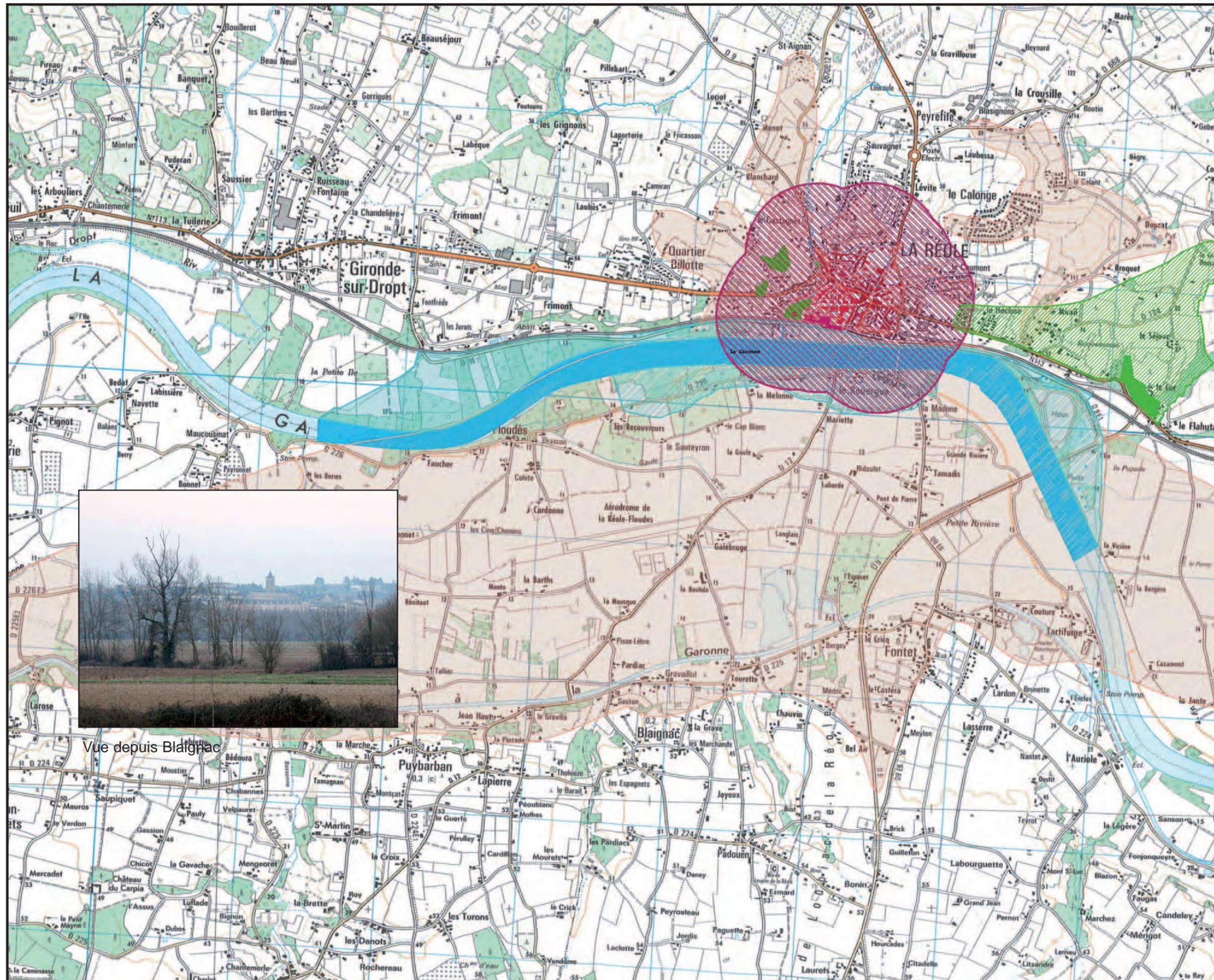
La commune de La Réole est à l'interface des plateaux calcaires entre la Garonne et le Dropt et la plaine alluviale de la Garonne.

On y trouve donc une grande richesse géologique et pédologique. En résulte une flore bien distincte entre les crêtes (chêne, châtaigner, pin parasol), les fonds de vallons (frênes, charmes), le coteau (chêne vert, pin maritime) et les berges du fleuve (aulne, frêne, saule, peuplier). Cette variété favorise la compréhension du relief existant et s'accorde avec le bâti traditionnel.



La Réole en balcon sur la Garonne

La ville médiévale apparaît comme un monument reposant face au soleil devant la plaine de la Garonne. On remarque que de nombreuses images de La Réole, à différentes époques, sont des vues prises depuis le Rouergue et plus précisément du pied du pont ou du gué qui lui préexistait. La volonté d'y présenter une ville majestueuse est prégnante à chaque fois. Cet aperçu de la ville en constitue un caractère essentiel et particulièrement valorisant.



Ville de La Réole

ZPPAUP

PONANT

Stratégies Urbaines

95 rue Toufaire

17300 Rochefort

Tél : 05 46 99 00 64

Fax : 05 46 99 49 02

ponant.urba@wanadoo.fr

Covisibilité entre les édifices classés et le territoire environnant

Légende

Périmètre de protection des abords des monuments historiques

Aire de covisibilité avec les monuments historiques

Espace boisé classé

ZNIEFF de type 1

Vue depuis Blaignac

Ech : 1/25000

0 250 500



1250

La Réole dominée par l'arrière-pays

La ville s'est placée sur un point particulier du coteau : un monticule cadré par deux ravines. Les deux ruisseaux descendent de deux vallées formant un amphithéâtre dont le centre ville est la scène. Ceci offre au territoire communal des vues privilégiées sur le cœur médiéval que le clocher de l'église et l'ancien hôtel de Ville couronnent. Ces vues font partie du patrimoine paysager à protéger.

Ville de La Réole

ZPPAUP

PONANT
Stratégies Urbaines

95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

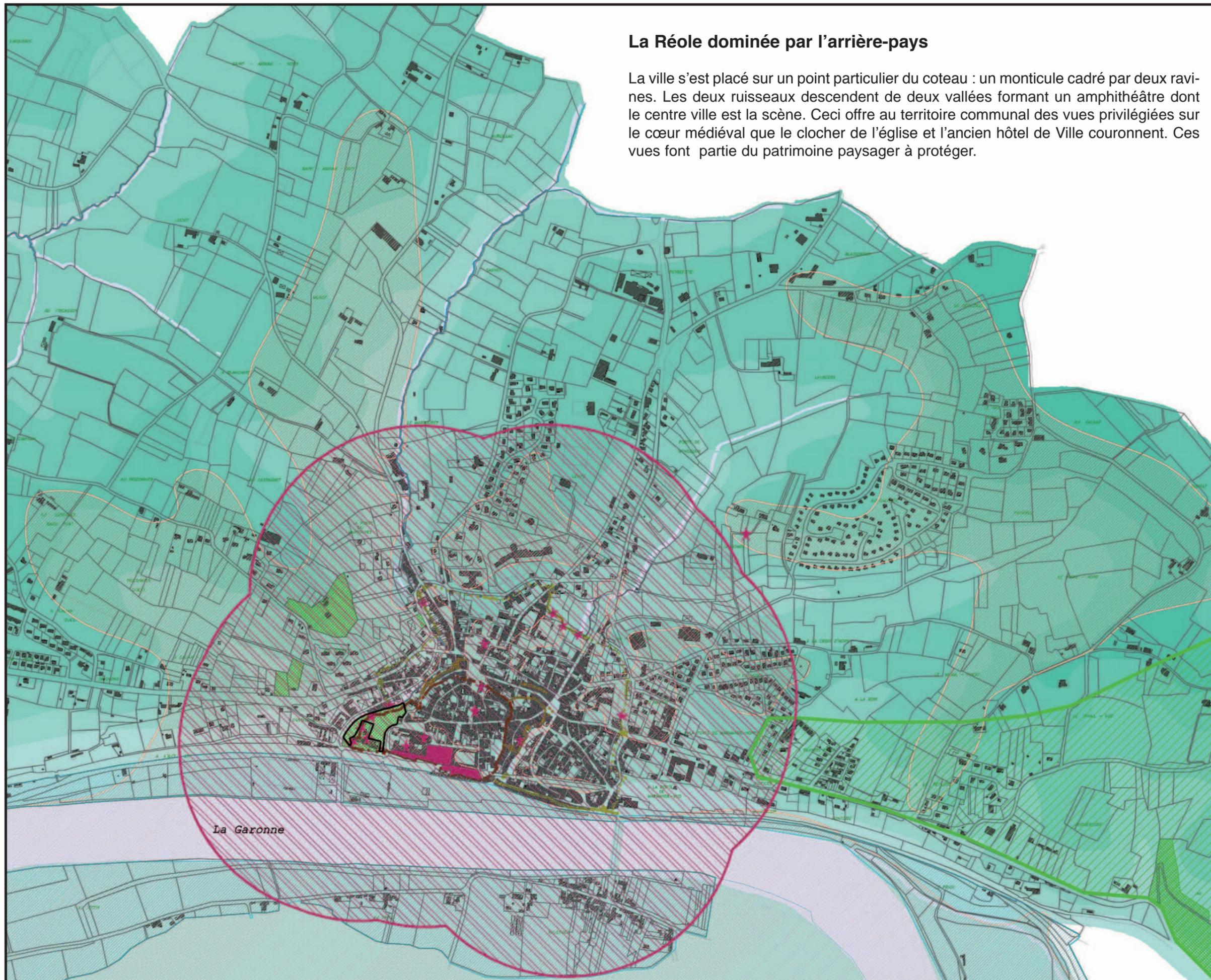
Covisibilité entre les édifices classés et le territoire environnant

Légende

-  1ère enceinte (XIIème)
-  2ème enceinte (XIIIème)
-  3ème enceinte (XIVème)
-  Monument historique
-  Restes de l'enceinte classés
-  Périmètre de protection des abords des monuments historiques
-  Site classé
-  Espace boisé classé
-  Aire de covisibilité

Ech : 1/10000

0 100 200 500



1.4-2 Patrimoine rural et diffus



Crêtes dégagées et fermes isolées



Vallons bocagers

Paysage du Haut Entre Deux-Mers

Dans sa partie nord, la commune est marquée par des fonds de vallons bocagers et des crêtes dégagées, ponctuées de fermes isolées et compactes. Certaines fermes sont aujourd'hui rejointes par l'urbanisation et perdent leur rapport à l'environnement rural.



Villa Cante l'Aouzet



Château du Luc



Villa Moderne

Patrimoine rural bâti

Il existe sur le territoire communal un ensemble de fermes avec leur séchoir à tabac, de moulins, de logis et de villas.

Les fermes sont organisées dans un seul corps de bâtiment organisé en largeur (type girondin) ou en longueur. On retrouve toujours le système « habitation – grange – étable + séchoir à tabac » auquel s'ajoute une soue et éventuellement un four à pain.



Ferme traditionnelle



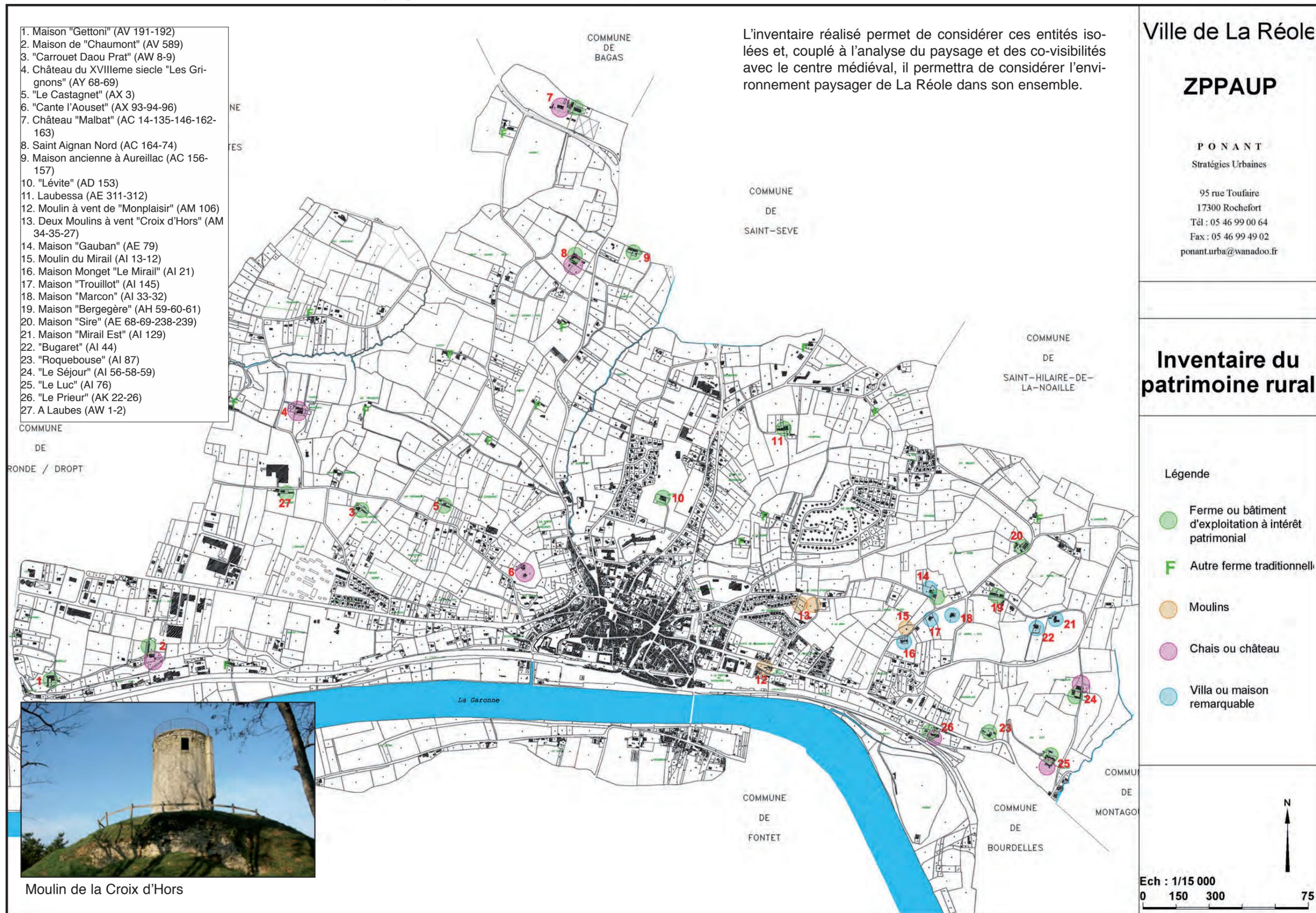
Séchoir à tabac



Des ferronneries très travaillées en milieu rural



Etable traditionnelle préservée dans son état



1.5 Les protections et inventaires existants

Protections au titre des monuments et des sites

Protections au titre des monuments historiques

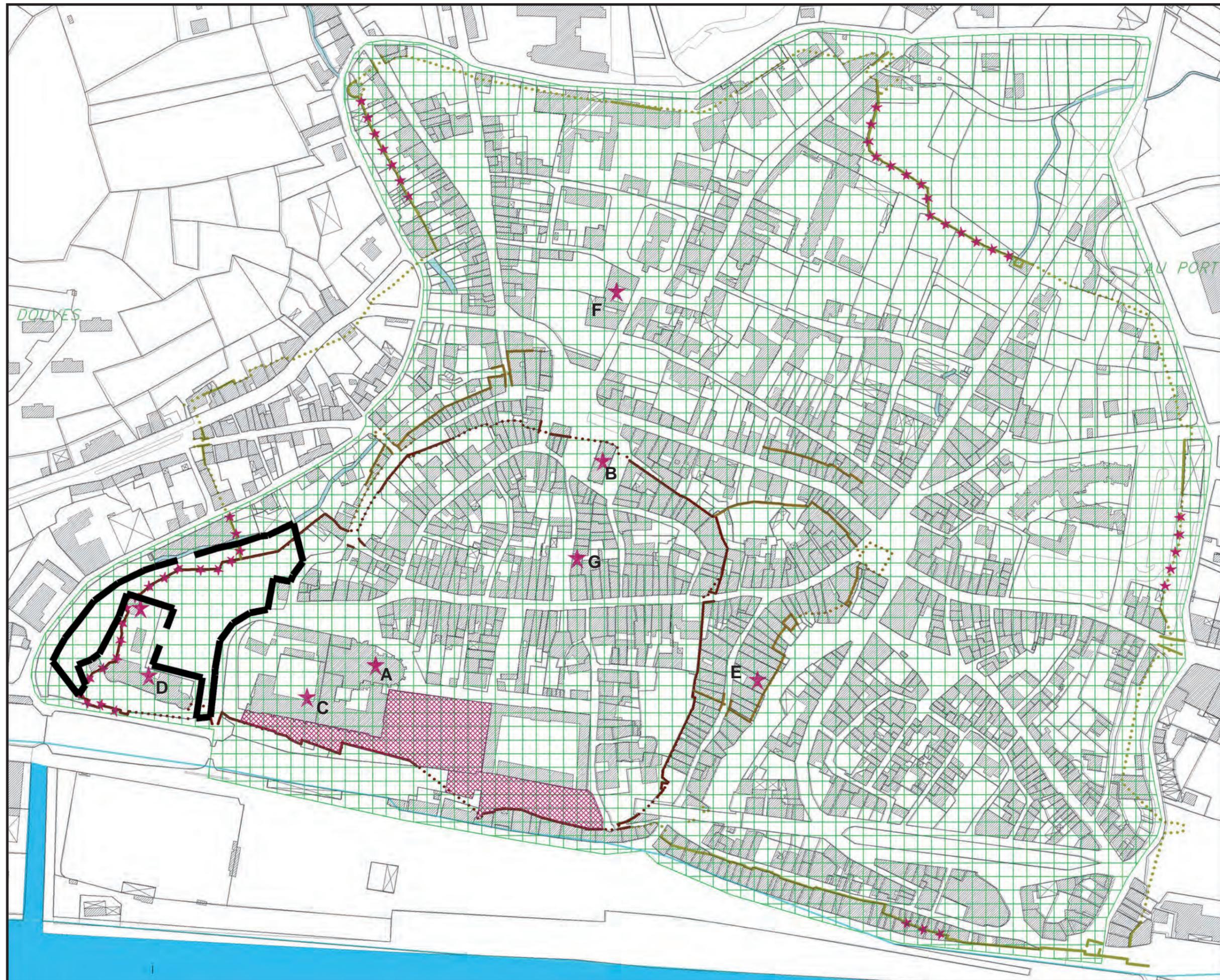
La Réole possède 7 monuments classés ou inscrits au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques :

- L'église Saint Pierre (A) déjà classée en 1846 sur la liste des monuments historiques
- Des restes de l'enceinte classés en 1886
- L'ancien Hôtel de Ville (B) classé en 1925
- L'ancien Prieuré des Bénédictins (C) (actuel Hôtel de Ville, Sous-Préfecture et Tribunal) classé pour partie en 1954 puis en 1965
- Une partie du Château des Quatre Sos (D) classé en 1960
- La Grande Ecole (E) classée en 2004
- L'Hôtel Briet (F) (10 rue de Verdun / Saint Michel) inscrit en 1965
- La Maison Seguin (G) (7 rue Maurice Moussillac) inscrite en 2002
- Le site gallo-romain de Bas-Calonge la Bombe, inscrit en 1996

Protections au titre des Sites Inscrits et monuments naturels

La Réole possède un site classé au titre de la loi du 2 mai 1930 : la Promenade des Tilleuls, le jardin public et la terrasse contiguë au jardin en balcon sur la Garonne. Ce site a été classé en 1935.

L'ensemble du quartier formé par le centre ancien, correspondant approximativement au périmètre de la troisième enceinte médiévale, a été inscrit à l'inventaire des sites en 1980.



Ville de La Réole

ZPPAUP

PONANT

Stratégies Urbaines

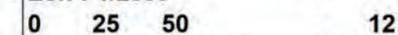
95 rue Toufaire
 17300 Rochefort
 Tél : 05 46 99 00 64
 Fax : 05 46 99 49 02
 ponant.urba@wanadoo.fr

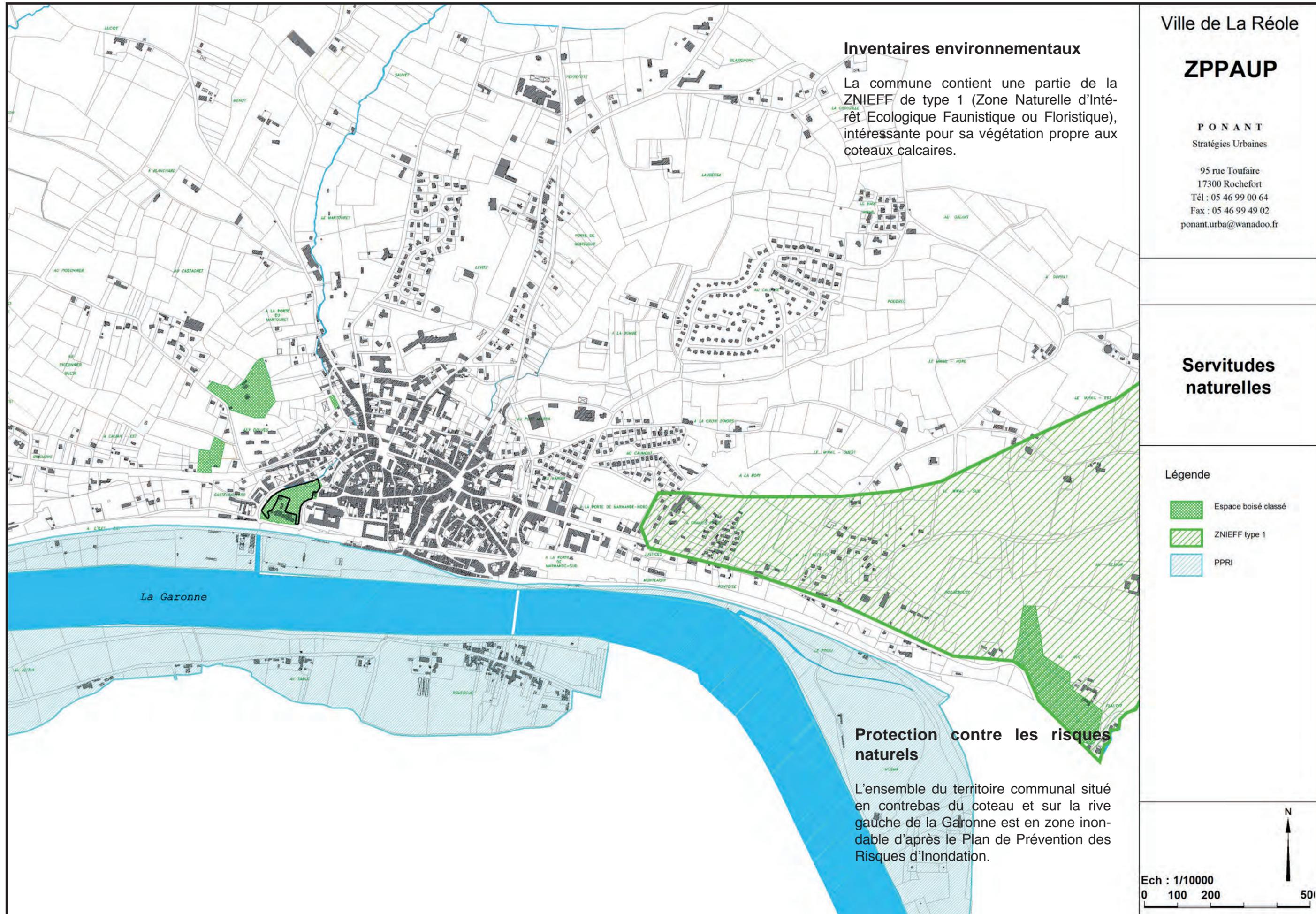
Servitudes de protection des monuments et des sites

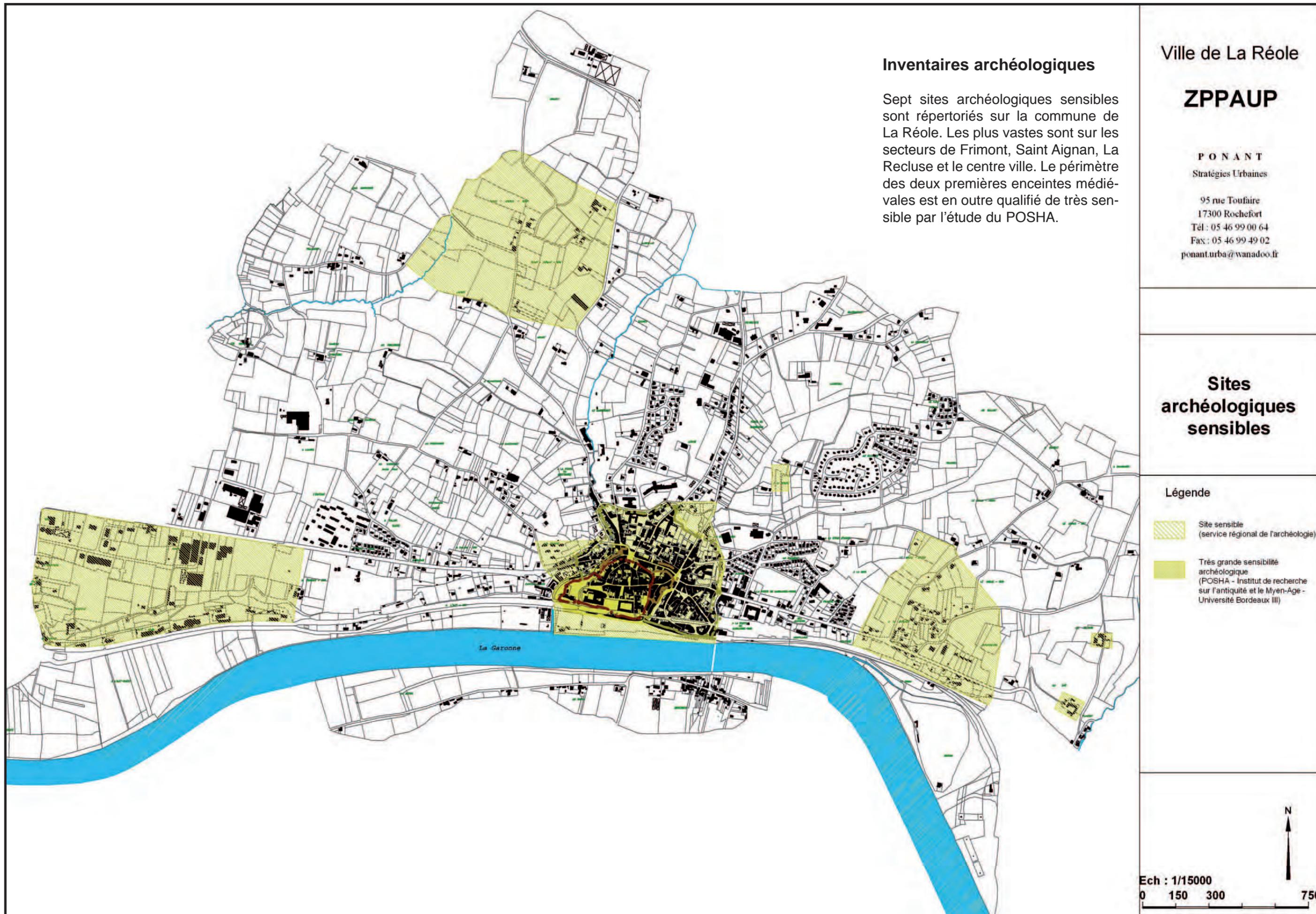
Légende

-  1ère enceinte (XIème)
-  2ème enceinte (XIIIème)
-  3ème enceinte (XIVème)
-  Monument historique
-  Restes de l'enceinte classés
-  Site classé
-  Site inscrit

Ech : 1/2500







1.6 Inventaire patrimonial

1.6-1 Présentation de l'inventaire

L'analyse historique a permis de présenter les édifices et autres éléments remarquables du centre ancien de la ville. Ils font l'objet d'une fiche descriptive particulière.

Mais l'habitat civil est très intéressant dans sa totalité.

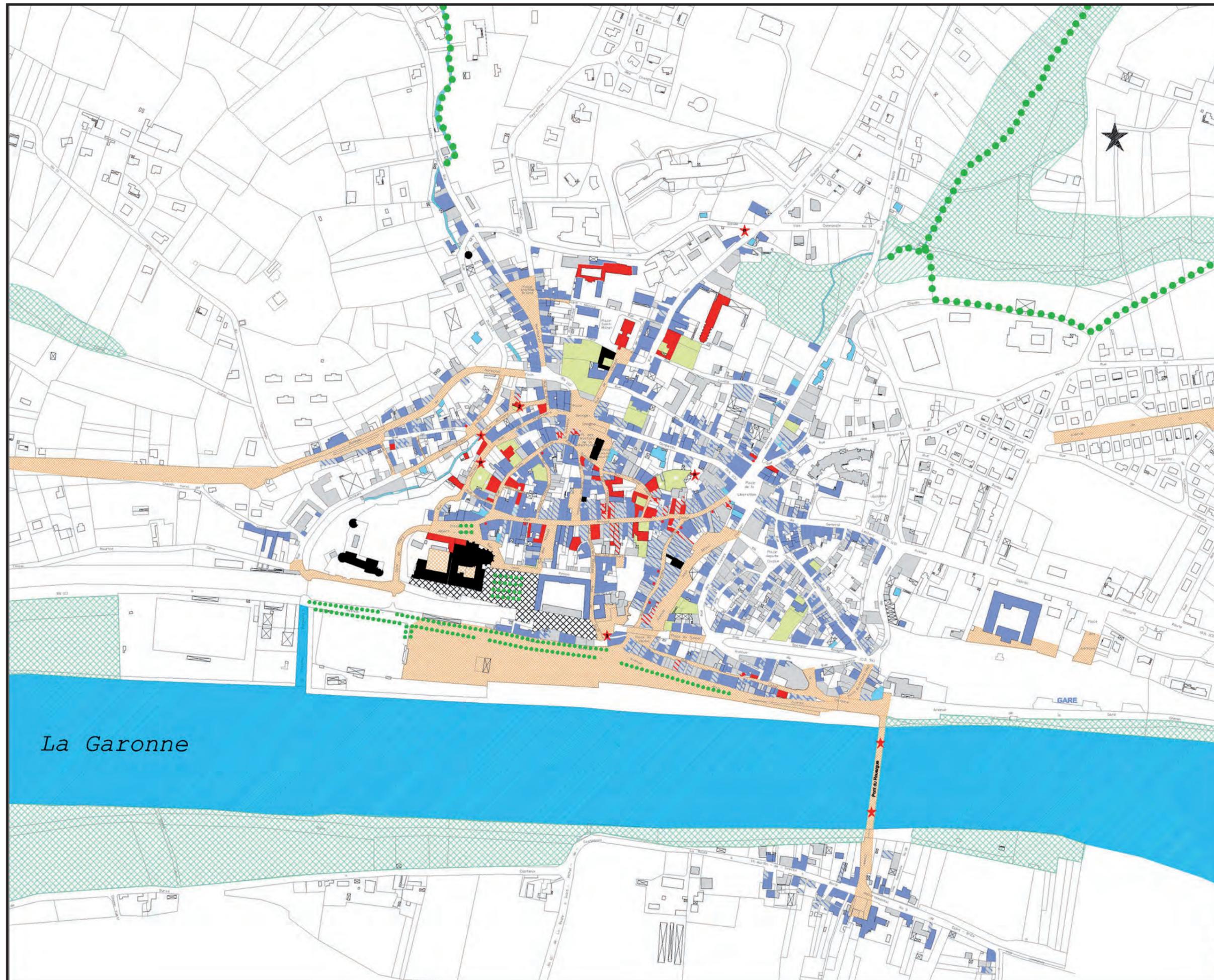
De façon à préciser l'état du patrimoine et à faciliter l'instruction des permis de construire, un inventaire du bâti a été réalisé pour l'ensemble du centre ville (dernière enceinte médiévale), ses abords proches et le hameau du Rouergue.

La classification évalue la valeur patrimoniale selon cinq niveaux (à l'exclusion des immeubles classés Monument Historique):

- les immeubles remarquables par leur ancienneté et/ou qualité architecturale et/ou relation à l'espace public
- les immeubles du XIX^e siècle ou antérieurs, dont l'état est d'origine ou peut être restauré
- les immeubles du début du XX^e siècle intéressants
- les immeubles dont l'intérêt architectural est faible
- Les espaces publics, privés ou naturels remarquables
- Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés remarquables

Parallèlement à cette évaluation, les immeubles de valeur (deux premières catégories), nécessitant une réhabilitation pour retrouver leur état original sont référencés «à requalifier». Enfin, les immeubles ayant subi une transformation trop importante sont inclus dans la catégorie «intérêt faible».

Les problèmes architecturaux sont évoqués dans la partie «Problématiques».



Ville de La Réole

ZPPAUP

PONANT
Stratégies Urbaines

95 rue Touffaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

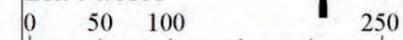
Inventaire patrimonial

-  Monuments historiques
 -  Site classé
 -  Bâtiments remarquables
 -  Bâtiments remarquables à requalifier
- Éléments remarquables:
-  Puits
 -  Pont sur le Charros
 -  Fontaine de Marmory
 -  Porte du Sault
 -  Devantures commerciales remarquables
-  Bâtiments dans leur état du XIX^s.
 -  Bâtiments du XIX^s. à requalifier
 -  Bâtiments du XX^s. intéressant
 -  Bâtiments du XX^s. à requalifier
 -  Bâtiments à intérêt architectural faible
 -  Espaces publics remarquables
 -  Espaces privés remarquables
 -  Espaces naturels remarquables
-  Haies et alignements d'arbres
 -  Arbres isolés remarquables

La Garonne

GARE

Ech : 1/5000



1.6-2 Classification des immeubles



- 1  Monuments historiques
-  Site classé
- 2  Bâtiments remarquables
-  Bâtiments remarquables à requalifier

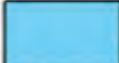


- 3 Éléments remarquables:
 -  Puits
 -  Pont sur le Charros
 -  Fontaine de Marmory
 -  Porte du Sault
- 4  Devantures commerciales remarquables



- 5  Bâtiments dans leur état du XIX^os.
-  Bâtiments du XIX^os. à requalifier



- 6  Bâtiments du XX^os. intéressant
-  Bâtiments du XX^os. à requalifier

- 7  Bâtiments à intérêt architectural faible

- 8  Espaces publics remarquables
- 9  Espaces privés remarquables
- 10  Espaces naturels remarquables

- 11  Haies et alignements d'arbres
-  Arbres isolés remarquables