

Ville d'AGEN  
D.R.A.C. Aquitaine  
S.D.A.P. du Lot et Garonne

**ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL  
URBAIN ET PAYSAGER D'AGEN**

**RAPPORT DE PRÉSENTATION**

JANVIER 2004

**VU POUR ETRE ANNEXE A L'ARRETE DU**

**10 JUIN 2004**  
Pour le préfet de la région Aquitaine et par délégation  
Pour le directeur régional des monuments historiques et par subdélégation  
Le conservateur régional des monuments historiques

Alain RIEU

Ville d'AGEN  
D.R.A.C. Aquitaine  
S.D.A.P. du Lot et Garonne

**ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL  
URBAIN ET PAYSAGER D'AGEN**

**RAPPORT DE PRÉSENTATION**

JANVIER 2004

<b>les données de l'histoire</b>	<b>2</b>
<b>les étapes de l'histoire urbaine</b>	<b>9</b>
. la ville antique	
. la ville du X° au XIII°	
. la ville du XIV° au XVI°	
. la ville du XVII° et XVIII°	
. la ville du XIX°	
. la ville aujourd'hui	
<b>l'héritage urbain</b>	<b>25</b>
. le réseau des espaces publics et la trame viaire	
. le tissu urbain	
. la ville héritée	
<b>l'héritage architectural, approche typologique</b>	<b>32</b>
. Maison de bourg (XVIII° - XIX°)	
. Maison de ville (XVIII° - XIX°)	
. Grande Maison de ville - Demeure (XVIII° - XIX°)	
. Hôtel particulier (XVII° - XVIII°)	
. Immeuble de rapport de type "haussmanien" (XIX° et début XX°)	
. Bâtiments publics et institutionnels (XIX°)	
. le plan des typologies	
. hauteurs du bâti	
<b>les enjeux de patrimoine</b>	<b>45</b>
. le thème de l'image fragmentaire	
. Enjeux urbains et paysagers	
. la réglementation actuelle	
. promouvoir une politique de projets	
<b>les Zones de Protection de la ZPPAUP</b>	<b>61</b>
. Périmètres de protection retenus	

### annexes

## les données de l'histoire

### Occupation néolithique - Période antique :

Vers 400 avant J.C., les Celtes Nitiobriges occupent un oppidum sur le plateau de l'Ermitage, et contrôlent probablement une des voies principales vers Toulouse : la PEYRIGNE

Sous le règne d'Auguste (+27), les romains rattachent le royaume des Nitiobriges, à l'Aquitaine nouvelle : la ville neuve s'établit progressivement dans la plaine inondable, à proximité de la voie fluviale commerçante que représente la Garonne. Elle se trouve également proche du carrefour de deux voies antiques : la Peyrigne et la Carrère vers Bordeaux. Une autre voie rejoignait plus loin la Ténarèze.

Agen devient Civitas, « Civitas Agennensium », et se trouve rattachée au IV<sup>e</sup> siècle à la seconde province d'Aquitaine, dont elle est la seconde cité métropole après Bordeaux. La cité se trouve alors au centre d'un transit commercial important par terre et par fleuve (passage de l'Atlantique vers la Méditerranée).

Cette richesse amène l'implantation d'une importante colonie chrétienne dès le III<sup>e</sup>, et la ville possède des évêques célèbres dès le IV<sup>e</sup> siècle : notamment Phébade, 1<sup>er</sup> évêque d'Agen (357).

Le développement de la cité se trouve brutalement interrompu par les grandes invasions en Aquitaine qui déferlèrent par vagues successives du VI<sup>e</sup> au X<sup>e</sup> siècle : Vandales, Germains, Wisigoths, Francs, Arabes, Normands... Certains de ces peuples se fixeront comme les Wisigoths, les Francs et les Gascons.

Un temps sous domination des Wisigoths qui s'étaient vus attribués l'Aquitaine seconde, puis sous autorité franque, Agen passe en 629, du domaine mérovingien, auquel elle appartient, au royaume de Toulouse\*, mais c'est Eudes, duc des Gascons, qui est le seul véritable maître de l'Aquitaine.

*\*Le royaume de Toulouse comprend Toulouse, mais aussi Cahors, Périgueux et Saintes.*

La ville va dès lors se trouver au sein d'une lutte de pouvoir entre Pépin le Bref (carolingien) et les ducs d'Aquitaine, ces balancements continueront par la suite avec d'autres protagonistes.

Les familles comtales prennent finalement le pouvoir, notamment le duc de Gascogne (jusqu'en 1032, extinction de la dynastie).

L'Église va arriver au pouvoir grâce à Gombaud (frère du duc) qui possède le double titre de comte et d'évêque de Gascogne. Le rôle de l'église et de l'évêque se renforce : Cathédrale, collégiales, couvents et hôpitaux deviennent les supports et les pôles de la vie urbaine. L'église bénéficie également de la lutte que se livrent les ducs d'Armagnac et de Poitiers, pour la possession du duché et qui verra la victoire des Comtes de Poitiers.

L'Aquitaine en sort affaiblie face à l'État Capétien et à l'État Anglo-Normand, qui vont tous deux se disputer le territoire à partir des mariages d'Aliénor, fille aînée du dernier duc de Poitiers, qui épouse tout d'abord l'héritier du royaume de France, puis en seconde noce Henri Plantagenêt, duc de Normandie, Comte d'Anjou et roi d'Angleterre. Agen passe donc sous domination anglaise en 1154, et le restera jusqu'en 1229, date à laquelle l'Agenais, sous le contrôle de Raymond VII, Comte de Toulouse, se retrouve sous la suzeraineté du roi de France Louis VIII (Amaury de Montfort, fils de Simon\*, ayant cédé au roi de France ses droits sur l'Agenais en 1124). Cette disposition sera confirmée en 1237 par le mariage de la fille de Raymond VII, Jeanne de Toulouse, avec Alphonse de Poitiers, frère du roi Louis IX. Alphonse prendra possession de l'Agenais en 1251.

*\* L'évêque d'Agen Arnaud de Rovinha, en conflit avec le Comte de Toulouse Raymond VI qui soutient l'hérésie albigeoise, rejoint les rangs de Simon de Montfort, auquel il offre la ville d'Agen. Le concile de Latran en 1215, confère à Simon le comté de Toulouse et le rend maître de l'Agenais (création de sénéchaussées dont celle d'Agen). Les pouvoirs de l'évêque se trouveront considérablement amoindris par le partage avec Simon de Montfort.*

En opposition à l'affirmation de l'autorité épiscopale, va peu à peu émerger à la fin du XII° un vrai pouvoir communal, et l'administration de la ville sera dès lors confiée aux consuls, parfois assistés de prud'hommes. Cette prise de conscience urbaine se concrétise avec la rédaction des statuts de la ville en 1197 (les libertés et franchises de la ville seront établies de façon définitive entre 1250 et 1270) : qui définissent les rapports de pouvoir entre Comte, Evêque et l'ensemble communal représenté par les Consuls, les Jurats et les Prud'hommes. Profitant de la faiblesse d'Amaury de Montfort, et de la perte de pouvoir de l'évêque, les bourgeois d'Agen se tournent vers le Comte de Toulouse Raymond VI puis vers son fils Raymond VII. En tirant ainsi parti de ces différentes alliances, les bourgeois d'Agen ont obtenu une indépendance quasi totale (libre choix des magistrats, des dispositions des finances gérées par les Consuls, privilège de n'être jugé qu'à Agen et de choisir entre le tribunal des Consuls et celui du Bayle, etc.)

Le concile cathare de Saint-Félix-de-Camaran (aujourd'hui Saint-Félix-de-Lauragais) qui se tint en 1167 détermina 4 évêchés : Agen fut, comme Albi, Toulouse et Carcassonne, le siège d'une des églises cathares du Midi. Le catharisme avait en effet trouvé de nombreuses sympathies en Agenais, et le soutien aux Comtes de Toulouse est un fait révélateur.

Dès 1230, les dominicains arrivent à Agen et construisent les Jacobins en 1249. Ils fondent une Université Dominicaine en 1260.

Agen, ville fortifiée, fut momentanément obligée de raser ses remparts, suite au Traité de Paris (1229) entre la couronne de France et le Comté de Toulouse, mais cette

interdiction d'enceindre fut de courte durée et la ville put rapidement se doter de nouvelles murailles.

Alphonse de Poitiers fera bénéficier Agen de mesures administratives et confirmera ses privilèges. Son arrivée en 1251 marque également une nouvelle période pour l'Inquisition (à partir de 1233) avec une montée en puissance des Dominicains.

Agen va progressivement se reconstruire et se développer jusqu'en 1348, date de l'épidémie de peste noire qui marque la fin de cette période faste de la ville.

A la mort d'Alphonse de Poitiers, la question de la succession sur le territoire de Guyenne est relancée.

Le Traité de Paris et la question de la Guyenne, opposant les souverains français et anglais, ouvre un conflit violent entre Philippe VI Le Bel et Edouard III, qui mène au déclenchement, en 1337, de la Guerre de Cent Ans. Le Traité de Brétigny (1360) donne à Édouard III, la souveraineté sur le vaste territoire aquitain, de la Basse Loire aux Pyrénées, dont l'Agenais fait partie. Le duché d'Aquitaine fut confié au Prince Noir, fils aîné du roi d'Angleterre.

Quelques années plus tard, Charles V reprend le combat et confisque l'Aquitaine en 1369, au mépris du traité de Brétigny, à la suite de la plaintes des nobles et des bourgeois, à l'encontre du Prince Noir. En 1377, l'Agenais est complètement conquis, mais la période d'instabilité qui suivit replongea le pays dans la guerre jusqu'au traité d'Arras (1435). La bataille de Castillon (1453) et la prise de Bordeaux mirent un point final à la guerre et la Guyenne est définitivement rattachée au royaume de France.

La position frontière d'Agen est à l'origine de son effondrement économique, mais les jeux d'alliance vont lui permettre d'asseoir sa situation politique et de conquérir et conserver une autonomie complète.

Après les désastres entraînés par la guerre, l'Agenais se relève et se reconstruit à partir de 1440.

Les échanges commerciaux et intellectuels avec l'Italie, les Flandres, Genève ou Lyon s'intensifient et la proximité de la Cour de Nérac, dirigée par Marguerite de Navarre, va contribuer au rayonnement culturel et économique d'Agen.

Pendant plus d'un siècle, le siège épiscopal d'Agen sera tenu par des évêques italiens, bien peu investis dans les affaires de la ville. La Réforme, alimentée par la proximité de la cour de Nérac où se trouvent Marguerite d'Angoulême et Jeanne d'Albret, prend dans ces conditions une importance considérable dans les campagnes et au sein même de la ville, pourtant à majorité catholique, les consuls restant également attachés à la religion du roi. La répression demandée par l'évêque de Bordeaux paraît difficile et la guerre déclenchée en 1561, n'épargne pas Agen qui résiste néanmoins. Le culte protestant, à nouveau autorisé en 1578, déclenche la fureur des catholiques qui forment la Ligue, et la guerre se rallume. Elle s'achève avec la signature de l'Édit de Nantes, le 3 août 1598, qui autorise le culte protestant là où il était pratiqué en 1597. Toutefois, à Agen, comme dans la plupart des villes épiscopales, le culte restera interdit jusqu'à une demi lieue des remparts.

## HISTOIRE GENERALE

### XVII°-XVIII°

La situation resta à peu près stable jusqu'à la mort d'Henri IV en 1610. Les réformés se sentant menacés cherchent à se regrouper et la guerre civile recommence jusqu'à la révocation de l'Édit de Nantes en 1685.

Le pays souffrit du passage des armées, ainsi que d'une période de peste et de famine, encore accentuée par les inondations. L'Agenais fut traversé par les mouvements d'armée de la Fronde jusqu'en 1653.

Le XVIII° siècle va permettre à la ville de panser ses blessures et d'entamer de grands travaux de reconstruction et d'embellissement. La ville s'orne d'hôtels particuliers, aménage des promenades : le Gravier, la Plateforme, la Promenade du Pin, elle abat ses remparts et les remplace par de larges avenues. Agen devient également une ville industrielle, dont l'activité reste très liée au commerce fluvial, par les manufactures, mais également par le commerce de sa production agricole.

Sur le plan culturel, la philosophie et les nouvelles idées de liberté et d'égalité, particulièrement à la mode, se discutent et trouvent des échos dans les nombreux salons de lettrés de l'aristocratie et de la haute bourgeoisie agenaise qui se développent dans le dernier quart du XVIII° et où se trouvent à l'époque de nombreux esprits éclairés comme Lacépède, Montesquieu, Lomet...

La révolution, avec ses mutations sociales et économiques, viendra modifier quelque peu la physionomie de la ville, avec la disparition des propriétés ecclésiastiques, mais elle ne constituera pas une période de rupture.

En 1788, lors de la convocation des États Généraux, la Jurade demande un nombre de députés du Tiers État égal ou supérieur à ceux des deux autres ordres réunis et un vote par tête, ainsi que la prééminence du maire et des consuls de la ville sur toute autre communauté.

En 1790, les limites du nouveau département du Lot-et-Garonne sont fixées et Agen devient Chef lieu de département.

La Révolution profita pleinement à la bourgeoisie agenaise qui bénéficia de la vente des biens nationaux pour étendre ses propriétés foncières.

## HISTOIRE GENERALE

---

XIX<sup>e</sup> siècle :

Agen voit sa population doubler au cours du siècle dans un département en plein déclin démographique. Cette situation s'explique par le fait que la totalité de la hausse de la population est nourrie par la crise agricole (1846-1851) qui alimente l'exode rural. En plein essor démographique et malgré une activité industrielle sur le déclin, la ville va entamer de grands travaux d'urbanisme : la comparaison du plan de Caury (1874) et de sa mise à jour vingt ans plus tard démontre l'application du modèle haussmanien des grandes percées, qui s'accompagne d'un souci de santé publique avec la construction des réseaux d'égouts, d'eau et d'éclairage au gaz.

C'est une ville exclusivement commerciale, administrative et militaire. Elle constitue un véritable entrepôt de commerce entre Bordeaux et Toulouse.

Malgré l'achèvement du canal latéral à la Garonne ouvert en 1849 entre Toulouse et Agen, c'est le chemin de fer qui va dès sa réalisation capter l'essentiel du trafic et marquer le déclin du commerce fluvial.

Sous le mandat du maire Jean-Baptiste Durand (1880) va être fondée la plupart des écoles primaires de la ville, l'École Normale de jeunes filles (1882), le Lycée Palissy (1888)...

## **les étapes de l'histoire urbaine**

### Période antique

L'Oppidum Celtes des Nitobriges, qui portait peut-être déjà le nom d'Aginnum, s'étendait à l'origine sur le plateau au sommet des coteaux sur une cinquantaine d'hectares. Véritable place forte, elle bénéficiait d'une protection naturelle : position élevée, forte pente, séparée au nord du plateau voisin par un isthme étroit, l'isthme de Thibet, (ce qui permettait d'en contrôler aisément le passage) et présence de nappes phréatiques peu profondes (puits anciens attestés et fours de potiers), lui assuraient les conditions de sa survie.

La nouvelle Agen, cité romaine ouverte, se développe, elle, sur 80 ha entre les coteaux abrupts bordés par la Masse et le cours instable de la Garonne. De nombreux vestiges datent de cette époque notamment des thermes (non situés), et deux édifices de spectacle : un vaste amphithéâtre pouvant accueillir de 12000 à 15000 personnes, et, fait rarissime, un théâtre : il est à noter que seules les villes importantes de l'Empire comme Lyon, Autun, Paris et Trèves en possédaient un (deux autres cités en étaient dotées en Aquitaine : Cahors et Saint Bertrand de Comminges)

La ville était probablement limitée au Nord par les marais de la Masse et l'Amphithéâtre, à l'Ouest par un ancien bras de la Garonne, à l'emplacement de l'actuelle route de Bordeaux, au Sud-ouest par la nécropole. Les limites Est restant quant à elles plutôt floues.

Au niveau urbain, se développe un réseau viaire très structuré qui perdure encore dans le tracé actuel :

- 2 cardines Nord-Sud : correspondant au grand axe de l'amphithéâtre (approximativement rue Jules-Cels et rue Lamouroux) jusqu'au cimetière Sainte Foy (Peyrigne).

- Un grand decumanus Est-Ouest qui correspondrait actuellement au tracé de la rue Saint-Gillis et rue du Temple (actuelle rue Lafayette). Un second suivait la rue Saint-Hilaire (actuelle rue Griffon) et la rue du Puits du Saumon. (Par la suite, ces deux axes ne formeront plus qu'un tracé tortueux unique).

Le cœur de la ville antique se trouvait sur une butte au croisement du decumanus et du grand Cardo, au Nord de l'emplacement qui sera celui de la future cathédrale Saint-Etienne.

On note également à cette époque la présence d'un port intérieur, suivant approximativement la rue Fon du Raché, situé sur un des nombreux bras de la Masse, qui ensuite rejoint la Garonne à un point dominé par le futur castrum Saint-Antoine. Ce port perdurera jusqu'au XIII<sup>e</sup> (noté sur les plans comme « aqueduc »)

De grandes villas s'implantent le long de la voie Toulouse-Bordeaux, ainsi que sur les rives surplombant la Garonne, à l'abri des caprices du fleuve.

La chrétienté plante ses premières églises dans le Nord de la ville où la population semble s'être regroupée. Les Templiers quant à eux s'installent à la fin du XII<sup>e</sup> siècle à l'Est de la ville, à l'emplacement du futur « enclos Sainte-Quitterie ».

Au IV<sup>e</sup>, les villes commencent à s'entourer de murailles, on ne trouve toutefois aucune trace de l'enceinte gallo-romaine d'Agen.

# LA VILLE ANTIQUE



A la suite de quatre siècles d'invasions diverses, la ville antique est complètement anéantie et la population se regroupe autour de l'ancien centre, sur des îlots fortifiés (castrum Sancti Stephani, castrum Saint-Antoine, castrum montis Revelli, Lassaigue, castrum Pontis Novi et Castrum Runaldi) délaissant toutes les parties Sud et Est (On constate un phénomène de repli équivalent dans de nombreuses villes, notamment Cahors).

Dès lors le nouveau visage urbain sera façonné par l'Église. A cette époque existent déjà certains édifices religieux : la basilique Saint-Caprais, l'église Sainte-Foy, l'église Saint-Hilaire, toutes trois églises cimétières, l'église Saint-Croix (antérieure au IX°) sur l'ancien oppidum de l'ermitage, et la première église Cathédrale dédiée à Saint-Etienne (IX°-X°). Au réseau paroissial qui se développe depuis le X° siècle, vient s'ajouter un réseau conventuel avec l'implantation des premiers couvents.

En 1189, première mention d'un pont, qui sera commandité par l'Église (par la suite maintes fois détruit et reconstruit en raison de l'instabilité du cours de la Garonne et des nombreuses inondations). Il ne sera achevé qu'en 1308

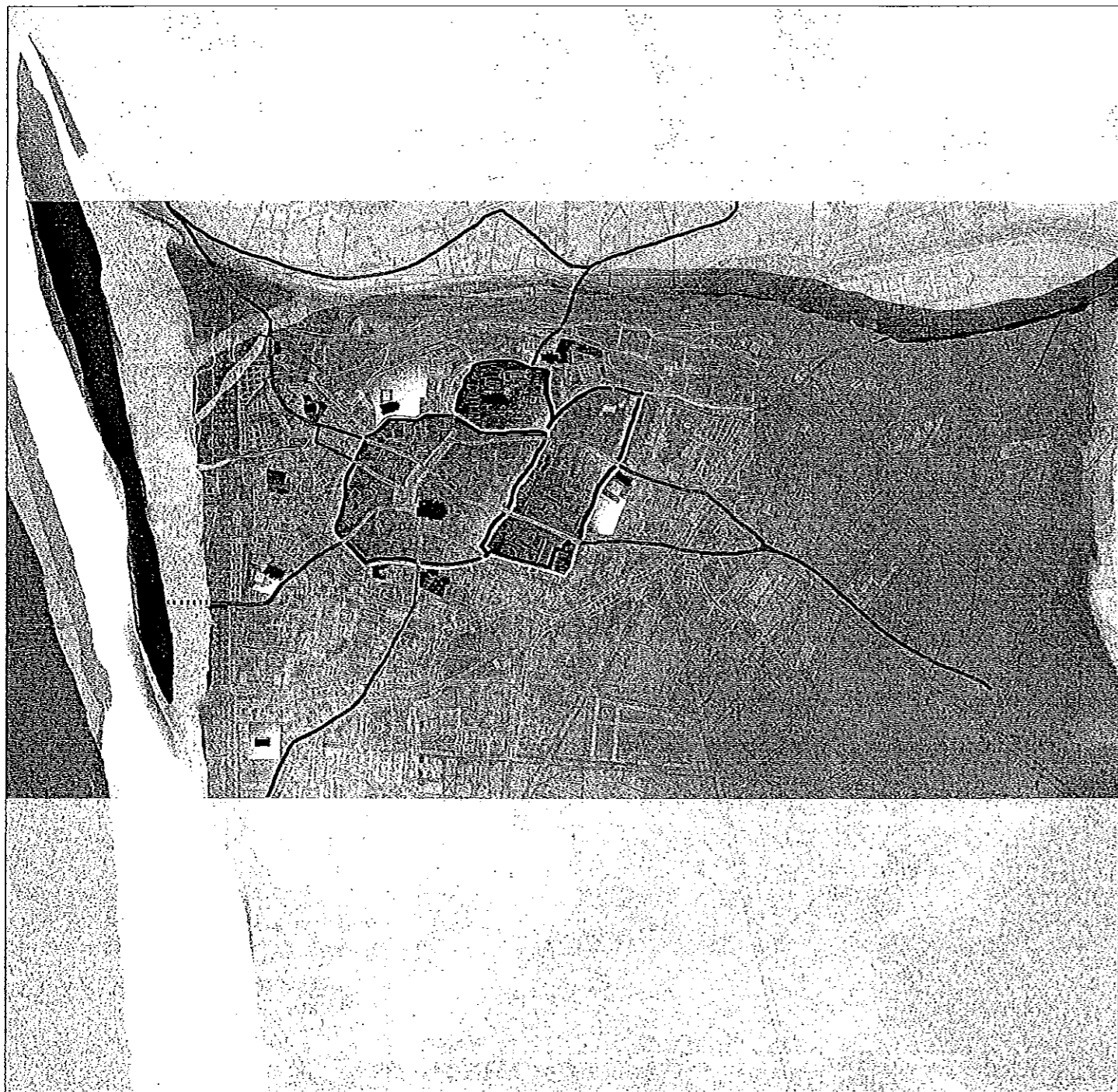
La présence d'une enceinte est attestée dès 1229, elle renferme alors une superficie de 11 ha (ce qui correspond à la moyenne des villes alentours). Elle se borde de fossés, ou aqueducs, alimentés par les nombreux bras de la Masse qui traversent la ville, et commandés par des écluses. Cette première enceinte, était jalonnée de portes fortifiées (Tour et porte de Bezat, tour et porte de la Croix, portes Molinié, Saint-Gillis et Pichet) dont certaines comme la tour de la Grande-Horloge, la Tour du Chapelet ou la Porte Saint-Anguille ont subsisté jusqu'aux XVIII° et XIX° siècles. Après de ces portes s'installent au XIII° des marchés et auberges.

Des faubourgs se développent le long des principales voies d'accès, sur lesquelles se sont déjà installés des couvents et hôpitaux (En effet, selon les coutumes de la ville, les implantations religieuses doivent se faire hors des murs). Deux hôpitaux, Saint-Antoine (sur le castrum du même nom) et Saint-Georges, sont attestés dès le Haut Moyen-Age, non loin de l'arrivée de la voie de Bordeaux à l'ouest de la ville. Jusqu'au début du XIV° siècle, seuls les deux faubourgs de Sainte-Quitterie-Lassaigue et de Saint-Caprais furent protégés par des remparts et des fossés, les autres restant ouverts. Le faubourg de Saint-Caprais, la « clausure », fut très vite rattaché au quartier Saint-Etienne.

Preuve du développement de la ville, on note dès le XIII° siècle, la présence, en périphérie, des quatre ordres mendiants : Carmes (1272), Augustins (1272), Dominicains (1249) et Cordeliers (1263). Les mendiants vont presque systématiquement ménager une place devant les églises de leurs couvents, lieu de prédication et de rassemblement, embryons de futures places urbaines (Place des Jacobins, Place de la Petite Boucherie, Place des Carmes, Place Saint-Hilaire).

Les voies reliant les principaux édifices religieux deviennent les artères principales où se concentrent l'activité économique (Quartier des « cornières »), politique (Maison du Sénéchal -XIII°-) et l'autorité religieuse de la nouvelle ville. De cette époque subsistent quelques monuments religieux romans, outre ceux déjà cités : La Tour (dite du chapelet) de la Chapelle des dominicaines, l'église Notre-Dame des Jacobins (1254), la chapelle des Innocents, la chapelle des Cordeliers devenue paroissiale Saint-Hilaire, la chapelle Notre-Dame du Bourg (XIII°).

*LA VILLE DU XI° AU XIII°*



### Du XIV° au XVI° siècle, Agen construit sa deuxième enceinte.

Durant la période troublée de la guerre de Cent Ans, Agen, place stratégique à la frontière fluctuante des royaumes de France et d'Angleterre, s'entoure de nouvelles murailles.

Beaucoup plus étendue (60 ha), la grande enceinte se met en place progressivement et correspond d'une part à la prise en compte d'une augmentation importante de la population de la ville qui avoisine 14.000 habitants en 1550, et d'autre part contribue à protéger l'ensemble des faubourgs et les nombreux couvents qui se sont implantés.

Le tracé s'appuie sur un ancien bras de la Garonne à l'ouest, sur la Masse au nord, et sur le ruisseau des Ladres au sud. Les ruisseaux sont utilisés pour alimenter les nouveaux fossés (écluses Porte Saint-Pierre et Tour de la Poudre). Terminée à la fin du XV°, l'enceinte comporte 6 portes. Partie intégrante de la fortification, le Pont Long se compose de 4 arches de hauteur décroissante, il se termine par une tour crénelée côté ville, et par une tour carrée plus petite sur le Gravier.

Les Cordeliers, à l'origine au sud de la ville, s'installent intra-muros dans le quartier Saint-Hilaire. De nombreuses constructions, proches de la ville sont détruites afin de permettre la construction de la nouvelle enceinte. Devant la Cathédrale, la Place du Marché est dégagée avec la destruction de maisons (dont les habitants avaient soutenus les anglais), et la reconstruction de la cathédrale Saint-Etienne est relancée en 1306 (elle sera terminée au milieu du XIV°). Le palais épiscopal est reconstruit et fortifié, la maison dite du Sénéchal date également de cette époque.

La ville entame son développement économique, et s'impose comme un centre de production et d'exportation de denrées agricoles (pruneaux, vins, farine...). Les moulins à nef se multiplient : amarrés au port, ils supportent deux roues qui, entraînées par le courant, actionnent une meule et produisent de la farine.

En parallèle les couvents des Dominicains et des Augustins sont autant de foyers culturels. A leur arrivée en 1582, les jésuites fondent un collège. Les confréries se multiplient (Pénitents bleus, blancs, gris...) ainsi que les couvents féminins : Les Annonciades (1533), les religieuses du Chapelets (dominicaines) (1580)

Durant cette période d'intenses travaux, la ville se couvre de constructions bourgeoises et ecclésiastiques, symboles de cette prospérité : Eglise des Grands Carmes (1533), voûtes de Saint-Caprais (1505), Saint-Hilaire d'Agen, rénovation et fortification du Palais épiscopal, Création du Présidial (1551) logé dans le Château de Monrevel en 1584.

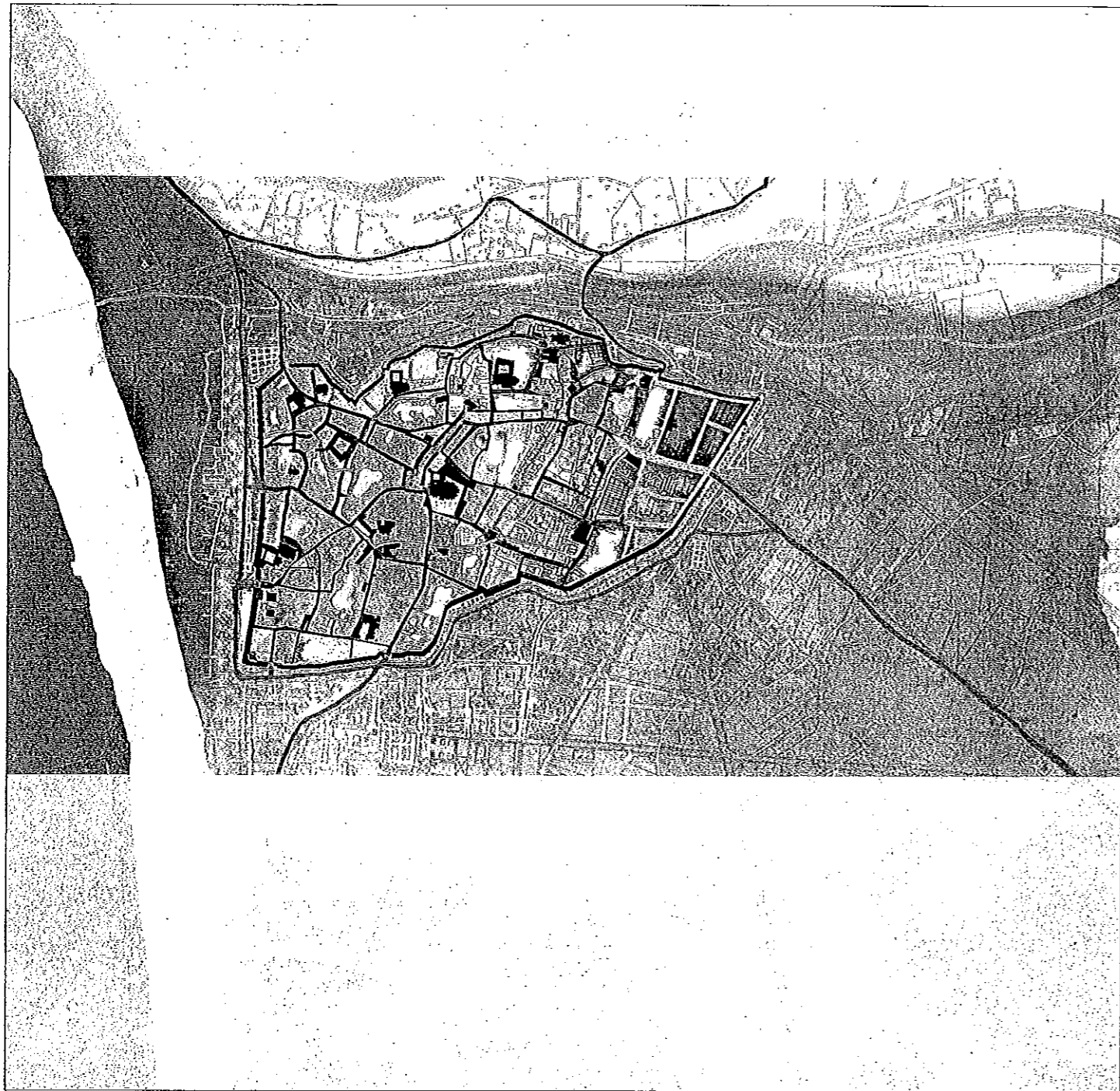
L'actuel quartier de la Mairie se couvre d'hôtels particuliers : Hôtel de Montuc (XVI°), Anciens Hôtels de Vours, d'Estrades et de J. Vergès (XVI°-XVII°).

C'est également à cette époque que débutent les travaux d'aménagement des berges de Garonne.

Les guerres de religion qui se déclenchent avec la Réforme, entraînent de nombreuses démolitions d'édifices religieux en 1561 comme la chapelle Saint-Fiary qui ne sera pas reconstruite. L'ensemble église et hôpital situé à la porte du Pin sera ruiné par les huguenots en 1582. A cette occasion une croix de pierre sera élevée, et les bâtiments reconstruits en 1585 deviendront par la suite une léproserie.

Toutefois, Agen reste relativement protégée par sa nouvelle enceinte. En 1560, la Jurade fusionne les nombreux hôpitaux de la ville en un seul : construction de l'Hôpital du Martrou (ou de Saint-Jacques) en 1560, au quartier Sainte-Foy.

LA VILLE DU XIV<sup>e</sup> AU XVI<sup>e</sup>



La ville, enfermée derrière ses murailles, étend sa juridiction sur 29 paroisses. Hors de l'enceinte se trouvent des prairies, terres, vignes, il faudra attendre la fin du XVII° pour que l'on construise hors des murs. Les plans dressés par l'ingénieur Lomet (1784-1794) à l'occasion de la démolition progressive des remparts sont à ce titre particulièrement intéressants comme témoignage de la période de transition de la ville.

Si le début du XVII° est marqué par une période de famine et de guerres, la situation s'améliore considérablement par la suite avec un véritable âge d'or au cours du siècle. Image de cette période de prospérité, la mise en place de deux foires : la foire du Gravier (1610) pour le gros bétail, et la foire de la Porte du Pin (1632) pour les bestiaux et les pruneaux.

Un port de commerce, au Gravier, permet les importations depuis Bordeaux (sucre, épices, produits de la mer) et l'exportation de la production locale (tabac, vin, farine...). Le développement des échanges économiques et notamment le trafic maritime entraîne l'implantation de plusieurs manufactures : Manufacture de toiles à voiles (1764), Manufactures d'indiennes\*, de drap, de linge de table...

\* Depuis 1681, date de l'achèvement du Canal du midi, Agen bénéficie d'une ouverture sur la Méditerranée et l'Atlantique.

La circulation fluviale se développe avec la mise en place d'un service de bateaux - poste bi-hebdomadaire vers Bordeaux et Toulouse - qui fonctionnera de 1780 à 1792.

L'aménagement du Gravier continue avec des plantations d'Ormeaux en 1612 et la construction d'une digue en 1674 pour empêcher les empiètements de la Garonne. Ces travaux permettent l'aménagement en 1753, des cours du Gravier et Saint-Antoine, ainsi que la Place Saint-Antoine en 1787 (Projet de Lomet) : Jusqu'au milieu du siècle, l'entrée de la ville depuis Bordeaux s'effectuait par la Porte Saint-Georges. A partir de 1752, on aménage une route qui longe les murs et permet de rejoindre directement la route d'Auch sans traverser la ville. Ainsi furent créés les cours du Gravier et de Saint-Antoine dont les travaux d'embellissement et de terrassement furent dirigés par Tourny.

La Porte Saint-Antoine fut démolie de 1786 à 1789 puis reconstruite lors de l'aménagement du quartier dans l'alignement de l'hémicycle. Elle disparaîtra définitivement au XIX° siècle.

C'est à l'occasion de ces aménagements que disparaît le petit Pont des Oies ou Aouques (sur l'emplacement de l'actuel Péristyle).

Le visage de la ville change peu à peu, de nombreuses demeures bourgeoises et bâtiments officiels sont construits, signe de la montée politique de la bourgeoisie de robe et du commerce.

En 1658, les Consuls achètent l'Hôtel d'Estrade qui devient la Maison du Roi, la maison commune est aménagée en 1662 et dotée d'un beffroi, le vieux château de Monrevel est démoli en 1666 et un nouveau Présidial est reconstruit (1667-1668). La nouvelle porte Saint-Louis est percée en 1645, et les Ecuries dites du Roi sont construites.

Les différentes activités et catégories sociales se répartissent dans l'espace urbain, définissent des quartiers distincts :

La rue de Garonne est bordée jusqu'aux cornières incluses, de bijoutiers, d'hôtelleries, de maisons de médecins, d'avocats, de négociants et de marchands. Le quartier des boucheries ou « mazels » se trouve derrière la cathédrale et au bout des cornières. Les métiers liés au fleuve et à la rivière se concentrent plus particulièrement dans les paroisses Saint-Hilaire et de Monbusc, les artisans du textile (tanneries, tisserands, peigneurs, cadreurs, cordiers...) se trouvent dans toute la partie Est de la ville.

Le quartier des nobles, riches bourgeois et ecclésiastiques se définit autour du véritable forum que représente la Place Royale. On y retrouve les principaux organes politiques et de pouvoir : Présidial, Maison de Ville, riches Hôtels particuliers...

La ville sociale se divise donc en deux parties : le quartier noble, à l'Ouest d'une ligne qui part du cours Washington à Saint-Caprais (quartier Saint-Etienne, rue de la Grande Horloge, rue Garonne, du Pont-Long, rue Porte Neuve, Place Royale) - quartier d'hôtels et rues pavées - et le quartier des artisans, à l'Est de cette ligne - quartier d'échoppes, maisons de torchis, chemins de terre -.

L'axe des affaires, regroupant 60% des commerçants agénais se répartit de la rue du Pin à la rue de la Garonne (rues des Arènes, des Couteliers, des Cornières).  
Les populations les plus pauvres se concentrent à l'Est et dans le quartier Sainte-Foy.

S'esquisse ainsi une géographie sociale et urbaine qui correspond étroitement à la topographie d'une ville bâtie en partie sur des marais et qui a toujours subi les risques de crues d'un fleuve capricieux :  
Sur les hauts, à l'Ouest dominant la Garonne, les lieux de l'aristocratie et du pouvoir ainsi que les maisons des commerçants riches (disposant de caves),  
Sur les bas, à l'Est plus humide et associé à un réseau utile de ruisseaux et de canaux, les artisans, les lieux du "travail sale" et de l'habitat populaire.

C'est également durant cette période que la démolition de la première enceinte commence : portes des Carmes et Molinié de 1612 à 1619, Porte Saint-Anguille (1773), Porte Sainte-Quitterie (1791), bientôt suivie par la nouvelle enceinte : Porte du Pin (1793), Porte Neuve (1789)... On commence à combler le fossé de la ville en 1795, de la Porte Neuve à la Porte Saint-Louis permettant ainsi de nouvelles implantations : Hôtel Lacépède, maisons...

L'enceinte sera immédiatement remplacée par des barrières d'octroi.  
Le long des anciennes fortifications vont se développer des boulevards, qui constituent une nouvelle frontière de la ville par rapport à la campagne environnante. Toutefois, les nouveaux secteurs d'activité se trouvent à présent hors des murs avec les manufactures, le vieux cœur urbain restant le lieu de vie essentiel.

Les itinéraires principaux qui se précisent à travers la ville suivent les accès depuis les principales portes de la ville : rue du Pont de Garonne - rue Garonne - rue de la Grande Horloge, rue Saint-Georges - rue Saint-Hilaire - rue Puits du Saumon, rue Porte Neuve, rue Molinier - rue des Arènes - rue du Pin, rue Saint-Antoine...

De nombreux couvents viennent s'implanter au cœur de la ville : Les Capucins (1600), les Carmélites (1628), les Sœurs de la Visitation (1642), les Tertiaires (1643), les Minimés (1645), les Lazaristes au Grand Séminaire (1650), Religieuses de Notre-Dame de Paulin (1657). D'autres, choisissent de s'implanter hors des murs : les Petits Carmes (1164), le nouveau Grand Séminaire (1684), le nouveau Palais épiscopal (1775-1783) et en 1696, construction de l'Hôpital Général, le long de la Garonne. Ces trois derniers chantiers vont favoriser, sur les terrains qui les séparent de la ville, le développement du faubourg de la porte Neuve. Cette nouvelle extension sera accompagnée par la mise en place de la Plateforme plantée en 1758.

Il est à noter que dès 1690, l'Hôpital général fonctionne comme une manufacture, il deviendra ensuite une caserne, puis une prison en 1792, et enfin un dépôt départemental de mendicité - hospice Saint-Jacques en 1819.

La vente des biens nationaux en 1790 va libérer de grands terrains intra et extra-muros, à travers lesquels seront par la suite percées de nouvelles rues et places : D'après Mangin (source POSHA), la rue Saint-Dominique fut ouverte au travers du cloître des Jacobins, de 1809 à 1814. Le terrain des Tertiaires fut vendu en 1792, l'église détruite et la rue Maurice Jacob percée à travers le couvent à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle.

*LA VILLE DU XVII<sup>e</sup> AU XVIII<sup>e</sup>*



XIX<sup>e</sup> siècle

Durant la première moitié du XIX<sup>e</sup>, bon nombre de monuments anciens disparaissent, comme la Tour de la Grande Horloge (1830-1832), Tour Saint-Côme 1833), le Beffroi municipal (1841-44), destruction partielle de l'église Sainte-Foy (1850)...

En 1868, l'Hôtel-de-Ville s'installe dans le Présidial (datant de 1666) et libère l'Hôtel d'Estrades. Les Hôtels voisins de Vours et de Vergés étant également disponibles, ils sont tous trois regroupés et on y installe le Musée en 1876.

Sur la Place de la Mairie, le théâtre Ducourneau succède au théâtre Moncorny.

En 1802, la cathédrale Saint-Etienne est démolie (la collégiale Saint-Caprais devient cathédrale) et sur son emplacement s'élève une première Halle au Blé, bientôt remplacée par une seconde en 1837, puis par un marché couvert (1882) construit par L'héritier.

Les carmes déchaussés dont le couvent a été vendu, s'installent sur le Plateau de l'Ermitage et construisent leur église (1855 à 1864).

En même temps la ville se lance dans des travaux considérables pour améliorer et moderniser les voies de communication. Il faut rappeler qu'en 1850, le réseau de la voirie est restée quasiment inchangé depuis la période médiévale.

Le projet de grand boulevard est lancé dès 1875 : il se concrétise avec le percement du boulevard de la République (axe Est-Ouest de la Place du Pin à la Place Jasmin) qui commence en 1886, et du boulevard Carnot (axe Nord-Sud) qui doit desservir la gare et dont les travaux, débutés en 1892, vont durer 10 ans. Le Boulevard Scaliger sera percé de 1862 à 1882 sur les anciens remparts et à travers le quartier médiéval de Saint-Georges qui sera par la suite complètement remanié.

1811-1820 : édification du Pont de Pierre (inauguré en 1827) commandé par Napoléon, qui remplace le bac mis en place depuis plusieurs siècles pour permettre aux agenais de franchir le fleuve capricieux.

Dans le même temps, une passerelle pour les piétons est construite en 1839.

Ces deux interventions vont permettre le développement du faubourg du Passage d'Agen.

De nombreux travaux sont entamés suite à l'arrivée du chemin de fer, comme le déménagement du cimetière Sainte-Foy à Gaillard en 1850 afin de construire la gare, l'élargissement des anciens boulevards pour en faciliter la desserte

En 1857, la voie ferrée Bordeaux-Cette est ouverte, elle est gérée par la Compagnie du Midi.

La création de la gare entraîne le développement de nouvelles voies d'accès, ce qui restera la priorité de la municipalité dans ces interventions entre 1850 et 1870.

L'achèvement du Canal latéral à la Garonne, ouvert en 1849 entre Toulouse et Agen, et du Pont-Canal construits par les ingénieurs Job et De Baudre (1839-1843), arrive malheureusement au moment de l'ouverture de la ligne ferroviaire Bordeaux-Cette. Et le déclin de transport fluvial de commerce va laisser place au cours du siècle suivant, à un trafic presque exclusivement touristique.

Peu à peu, la ville s'étend vers l'est à la suite du développement de l'activité portuaire et de nouveaux quartiers ouvriers apparaissent comme la Villette, route de Cahors, ou le Quartier du Pin.

La construction du nouveau Palais de Justice en 1855 (par Juste Litsch) et de la nouvelle maison d'arrêt (en 1860) près de la Préfecture (installée dans l'ancien évêché depuis 1809, préfigure l'extension de la ville vers les quartiers naissants de Sembèle et Malconte. Ce développement se renforce après la construction du Lycée Palissy (1888). Ces quartiers sont le lieu de résidence de la petite et moyenne bourgeoisie de fonctionnaires et de commerçants.

A l'est, sur la route de Toulouse, le quartier Jacquilot se développe autour du Sacré Cœur (1876-1938) et de l'École Normale (1882). Le carrefour du Pin passe dans le domaine urbain et la Promenade du pin est transformée en jardin public. Plus loin le long du Boulevard de la Liberté, on installe le Jardin Jayan.

Toutefois, les travaux s'orientent également vers le Gravier, avec la construction en 1846, des quais entre la passerelle et la rue Cale-Abadie, lancée par Sylvain Dumon, ministre des Travaux Publics, travaux qui n'éviteront pas la grande inondation de 1875.

LA VILLE DU XIX°



### La Ville aujourd'hui

La ville d'aujourd'hui est marquée par "l'explosion urbaine" portée, à partir des années 1960, par le développement de la motorisation, la recherche d'un habitat individuel proche de la nature et l'apparition de la grande distribution.

La ville traditionnelle est "sortie de son lit", s'étendant sur des territoires nouveaux.

À AGEN comme ailleurs, deux mouvements se sont cumulés, l'augmentation de la population des villes et leur extension/ dispersion territoriale portée par le développement des infrastructures routières.

En résulte aujourd'hui la constitution d'un très vaste territoire urbain où s'efface la perception des limites communales au bénéfice d'une conurbation composite, relativement sectorisée, marquée par la spécialisation fonctionnelle et par une grande dispersion de fonctions urbaines - commerces, services, équipements - qui traditionnellement étaient regroupées et constituaient le centre de la ville.

Ces fonctions, qui s'installent aujourd'hui plutôt au gré des opportunités foncières et des commodités de desserte automobile, apportent certes un certain niveau de service (locaux neufs et fonctionnels, accessibilité, etc.). Leur implantation dispersée compose toutefois un réseau éclaté qui concurrence le centre ville et impose un mode de vie basé sur la mobilité automobile, principe de mobilité qui nourrit à son tour une dispersion plus grande de l'habitat, toujours à la recherche d'un foncier moins coûteux (donc plus éloigné) et, si possible, plus proche de la nature.

Ce mécanisme n'est pas sans conséquences sur le rôle et l'image de la "Ville historique" et particulièrement de son centre à l'intérieur des boulevards.

S'il est encore reconnu par tous comme un des lieux majeur d'emploi et comme le lieu d'une concentration significative des commerces rares et de nombreux services privés et administratifs, il a, en tant que centre, perdu depuis longtemps son monopole...

La concurrence périphérique qui s'accroît - la plus part des institutions départementales se sont installées à l'extérieur, le long de l'avenue du Dr Jean Bru et de l'avenue de Colmar, de nombreux centres commerciaux et supermarchés ponctuent l'espace péri-urbain, etc. - et le principe roi du déplacement automobile n'en fait pas le lieu le plus commodément accessible.

Sur le plan de l'habitat, la situation dans le centre est contrastée et l'image résidentielle est incertaine. Deux réalités se conjuguent :

- . La présence d'un habitat parfois très vétuste, souvent vacant, résultat d'un processus de désaffectation du centre amorcé depuis plusieurs décennies,

- . De nombreuses réalisations ponctuelles, soit de réhabilitation, soit de constructions neuves (trop nombreuses ?) esquissent un mouvement de reconquête ou tout au moins manifestent la redécouverte ou la remise au goût du jour d'une nouvelle manière d'"habiter la ville".

L'émergence de la ville périphérique a entraîné un changement d'échelle : on est passé de la Ville à l'Agglomération...

**Dans cette nouvelle perspective, la Z.P.P.A.U.P. d'AGEN s'inscrit dans un Prtojet Urbain dont l'enjeu est la centralité, une centralité dont le patrimoine est une des dimensions constitutives.**

Une centralité qui doit être réinterprétée à l'aune de la nouvelle donne urbaine qu'est l'agglomération.

Une centralité qui s'interroge sur son rôle et sa fonction sociale et urbaine, mais dont la dimension patrimoniale est la caractéristique essentielle.

Le centre d'AGEN, comme :

- . Un lieu fédérateur, lieu de référence pour chacun et fréquenté par tous.
- . Le siège de fonctions urbaines traditionnelles redynamisées, commerces de qualité, équipements et services, loisirs urbains et habitat de ville.
- . Un lieu de patrimoine, tout à la fois lieu de mémoire partagée et image d'un centre ville d'aujourd'hui, qui appartient à tous.

Le Projet Urbain de la Ville d'Agen sur le centre, comme lieu urbain majeur et patrimonial, vise à associer trois registres :

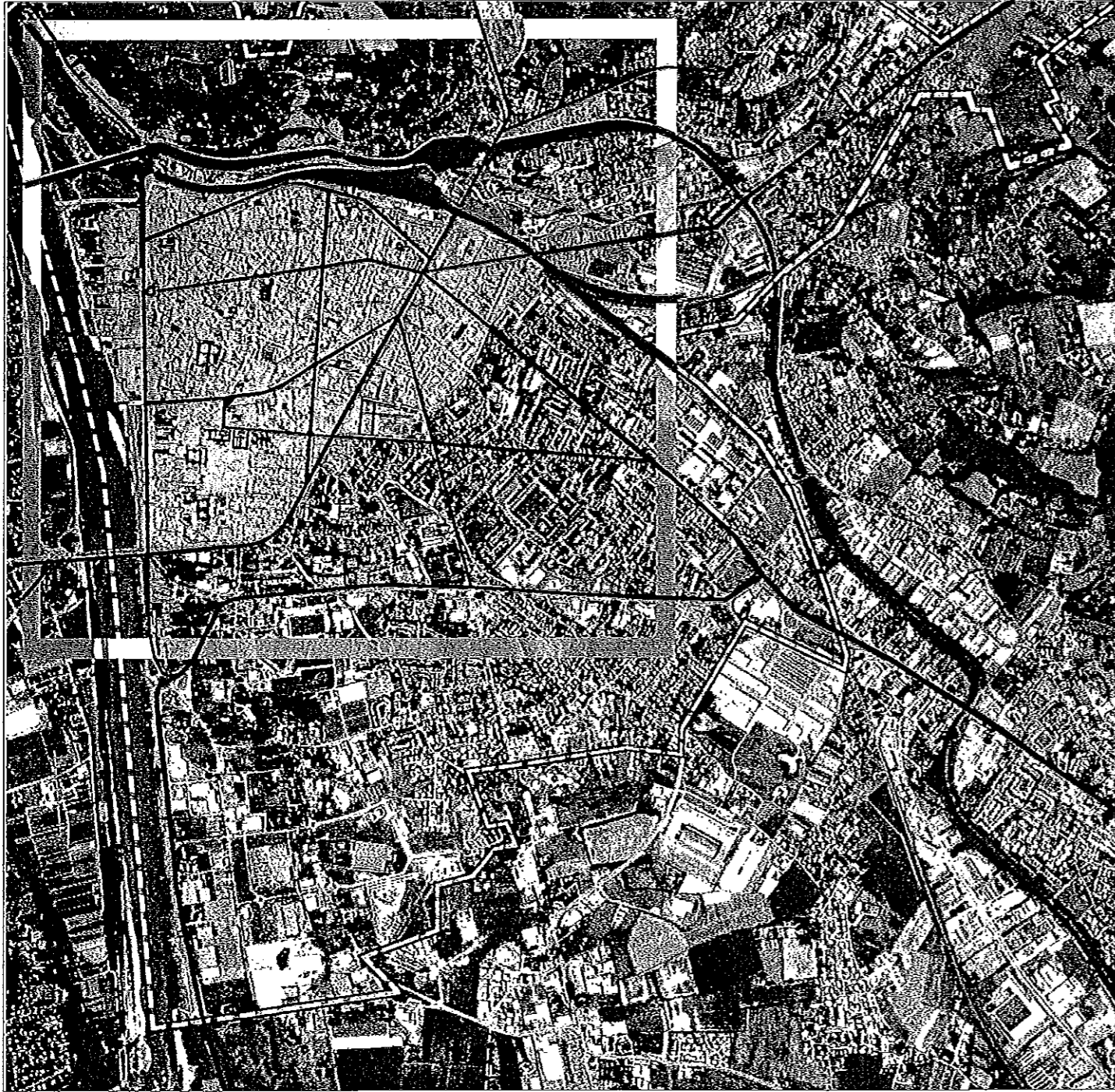
. L'action pédagogique et réglementaire, c'est notamment l'action engagée à l'occasion de la Z.P.P.A.U.P.

. L'action opérationnelle dans le domaine de l'habitat, visant à dynamiser les initiatives privées et à mobiliser l'action publique dans le sens de la revitalisation et de la réhabilitation des constructions existantes : c'est l'objet des actions en cours de montage que sont l'OPAH-RU et la mise en place de P.R.I. (Périmètres de Restauration Immobilière).

. L'action sur les espaces publics.

Cette action passe par la promotion de nouvelles pratiques de déplacement, par la valorisation des lieux de fréquentation urbaine sur le plan de l'usage, du confort et de la sécurité, par la qualification et la mise en valeur du décor urbain.

*LA VILLE, AUJOURD'HUI*



## L'héritage urbain

## L'évolution de la structure urbaine

L'analyse des différents documents qui ont pu être recueillis, recherches archéologiques, cadastres de différentes époques, textes divers, recherches historiques, etc. \*, donnent des indications importantes sur l'évolution de la structure urbaine de la vieille ville.

*\*Parmi lesquels on citera notamment, le plan LOMET, les plans CAURY, les différents cadastres, les recherches effectuées par Jacques CLEMENS à l'occasion de l'élaboration des documents cartographiques concernant AGEN dans le cadre de la constitution de l'Atlas Historique des Villes de France (CNRS, sous la direction de Ch. HIGOUNET), le POSHA d'AGEN, etc.*

Cette approche permet de dégager quelques clés de lecture qui donnent une cohérence à l'interprétation de la ville héritée.

Un premier document s'attache à identifier, de manière schématique, dans ce qui constitue la trame viaire et des espaces publics d'aujourd'hui, les tracés dont l'origine est médiévale (voire gallo romaine) les tracés et espaces publics du XVIII<sup>e</sup> siècle, et les tracés urbains du XIX<sup>e</sup> siècle.

Un deuxième document, selon la même démarche, s'attache à mettre en évidence dans le tissu urbain d'aujourd'hui (c'est à dire, le parcellaire) la part qui est globalement d'origine médiévale, la part des lotissements et créations du XVIII<sup>e</sup> qui sont essentiellement intervenus aux franges de la vieille ville à l'occasion de la démolition des remparts et de la réalisation des promenades de tour de ville, ouvrant la ville à ses développements futurs, la part de développements du XIX<sup>e</sup> siècle à l'occasion de l'extension de la ville ou des restructurations apportées en son sein.

Un troisième document dit "la Ville Héritée" fait la synthèse de ces deux approches.

Quelques éléments clés se dégagent :

- **La force fondatrice de l'époque médiévale**

Elle imprime sa marque sur tout le territoire central situé à l'intérieur de la ceinture constituée par la rue Palissy, le cours Victor Hugo, le cours du 14 Juillet, le boulevard Sylvain Dumon, le boulevard Scaliger et l'avenue du Général de Gaulle : le "lingot d'or".

Si l'on met à part les boulevards Carnot et de la République, la quasi totalité de la trame urbaine de référence - réseau des rues et parcellaire -- est d'origine médiévale. Certes, la lecture de cette référence au Moyen Age fondateur est en partie brouillée par le fait que la plus part des témoignages architecturaux ont disparus ou sont masqués (confer, le document "traces médiévales" ci-après) et par le fait que quelques événements urbains spectaculaires ont perturbé la perception de sa continuité. Il n'en reste pas moins que le cœur historique d'AGEN est, encore aujourd'hui modelé par l'échelle et la grâce particulière des rues sinueuses et par le rythme parcellaire hérités du Moyen Age.

- **L'empreinte de la période XVIII<sup>e</sup>**

Si l'apport urbain du XVIII<sup>e</sup> peut apparaître en première lecture relativement modeste au vu des plans ci-joints, l'empreinte de ce siècle aura été en réalité considérable. Sur le plan urbain, il aura en effet touché des espaces tout à fait stratégiques :

En engageant la démolition des remparts, en créant les grandes promenades du tour de ville et en lotissant ses abords, le XVIII<sup>e</sup> siècle aura ouvert la ville médiévale, "la ville enclose", à la modernité et aux futurs développements urbains, en même temps qu'il mettait en scène des espaces publics clés qui comptent parmi les principaux référents de la ville d'aujourd'hui, la place Jasmin, la promenade du Gravier, la Plate-Forme et le tour de ville sud, la place du Pin, etc.

Par ailleurs, la dynamique économique de cette période particulièrement faste a entraîné un mouvement quasi général de renouvellement architectural du centre ville : Sur la base des tracés médiévaux maintenus et, dans la plus part des cas, en respectant le rythme parcellaire d'origine, un puissant courant a totalement remis le centre d'AGEN "au goût du jour", soit à l'occasion de reconstructions d'immeubles, soit, très souvent par reconstruction de la façade seule.

Ainsi, l'héritage architectural et urbain d'aujourd'hui à AGEN est le produit de la superposition d'une architecture particulièrement harmonieuse et homogène (le XVIII<sup>e</sup> siècle est celui de l'apogée de l'architecture classique française qui s'exprime à AGEN dans sa version la plus sobre et la plus retenue) sur un système urbain au charme pittoresque, modelé au Moyen Age.

S'agissant de l'architecture domestique, le XIX<sup>e</sup> siècle, au moins dans sa première moitié, a perpétué ces modes d'intervention à la parcelle et a maintenu la plus part des codes architecturaux du XVIII<sup>e</sup> siècle.

Ainsi s'est constitué un environnement architectural et urbain d'une grande qualité (bien que le plus souvent sur un mode réservé et modeste) et d'une grande homogénéité sur l'ensemble du site central, le "lingot d'or".

Si l'image de cette cohérence est aujourd'hui en grande partie brouillée par quelques événements urbains assez clairement identifiables - confer infra, le chapitre "une image fragmentaire" - ce "fond architectural et urbain" demeure, très reconnaissable à certains endroits (rue Richard Cœur de Lion, rue Garonne, rue des Droits de l'homme, pour les exemples les plus frappants), plus perturbé dans d'autres rues du centre ville.

Il mérite, dans tous les cas, la plus grande considération, car il est l'âme de la ville.

- **L'impact du XIX<sup>e</sup> siècle**

L'impact du XIX<sup>e</sup> est à la fois considérable et spectaculaire.

Considérable, parce que cette époque a initié les développements récents en créant les différents faubourgs autour de la vieille ville et en installant la trame viaire et les principaux axes de la ville à venir.

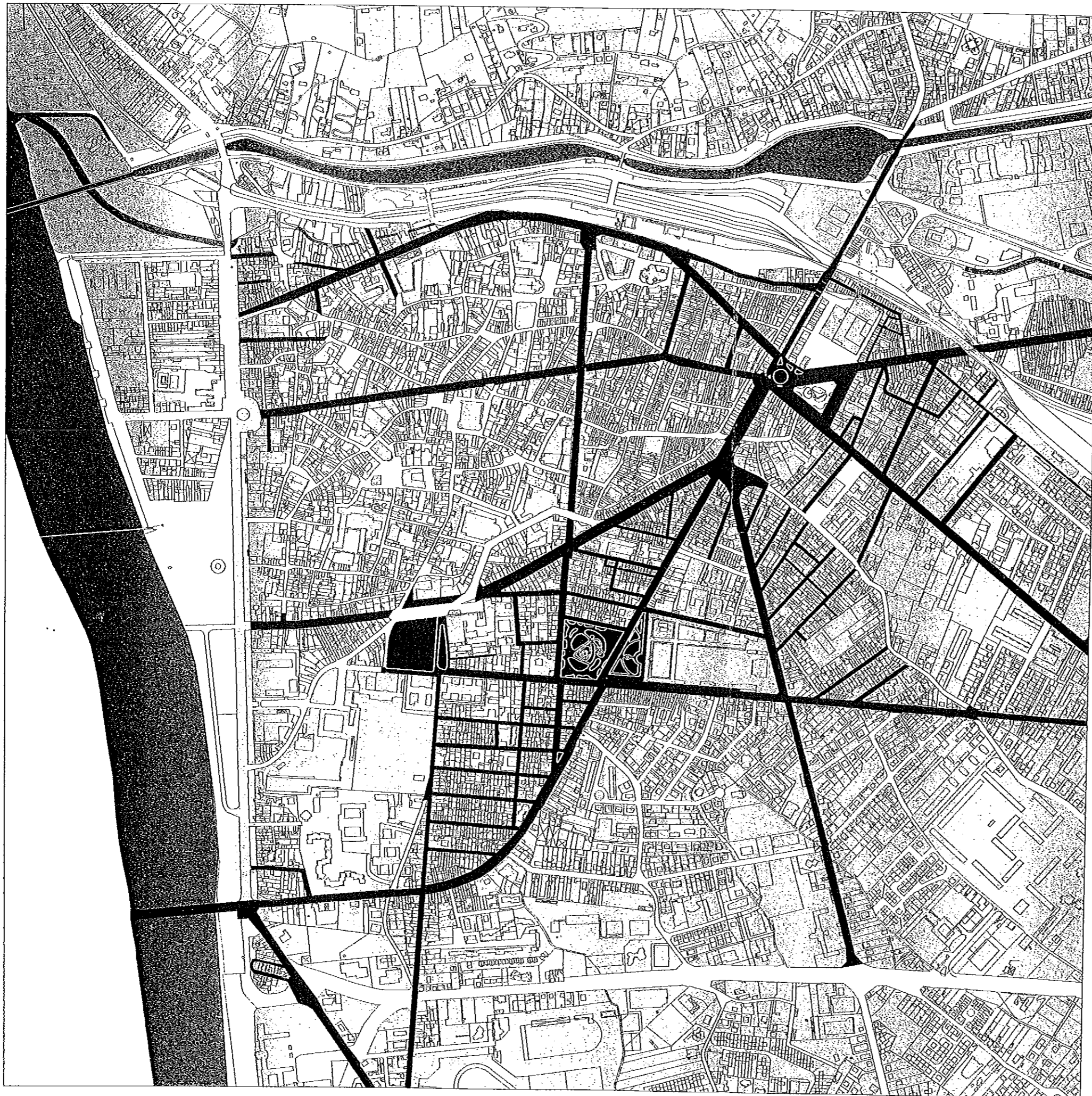
Spectaculaire, parce que ce siècle est intervenu de manière particulièrement "tranchante" en créant deux percées majeures dans le centre ville : le boulevard Carnot et le boulevard de la République.

Il s'agit pour l'un - le boulevard Carnot et la gare d'AGEN - de la mise en œuvre de la perspective urbaine mettant en scène un monument du siècle industriel, pour l'autre - le boulevard de la République entre la promenade du Gravier et la place du Pin - de la volonté de pénétrer un tissu urbain jugé malcommode et inextricable et de mettre en relation deux espaces pajeurs de la ville.




Dans les deux cas, la création de ces deux axes et la promotion des immeubles de rapport qui les bordent, auront un effet profondément perturbateur (rupture d'échelle et partage de la vieille ville en quatre pièces distinctes) en même temps que refondateur : ils ont en effet capté l'image la plus active du centre ville.

Spectaculaire enfin sur le plan architectural :

Si l'architecture quotidienne et domestique s'est inscrite dans un grande continuité avec l'époque précédente, l'apparition des immeubles de rapport sur les deux percées nouvelles a introduit une nouvelle échelle dans la ville, ainsi que le grand mouvement de création des grands équipements de la République.



## ESPACES PUBLICS ET TRAME VIAIRE

-  Trame viaire médiévale
-  Espaces publics du XVIII<sup>e</sup> siècle
-  Tracés urbains du XIX<sup>e</sup> siècle




VILLE D'AGEN

Z.P.P.A.U.P

Rapport de présentation - Janvier 2004  
L. Fagart - A. Cazabat - L. Depitre









## LE TISSU URBAIN

-  Tissu d'origine médiévale
-  Tissu d'origine XVIII<sup>e</sup>
-  Tissu d'origine XIX<sup>e</sup>

VILLE D'AGEN  
Z.P.P.A.U.P.  
Rapport de présentation - Janvier 2004  
L. Fagart - A. Cazabat - L. Depitre



# LA VILLE HERITEE

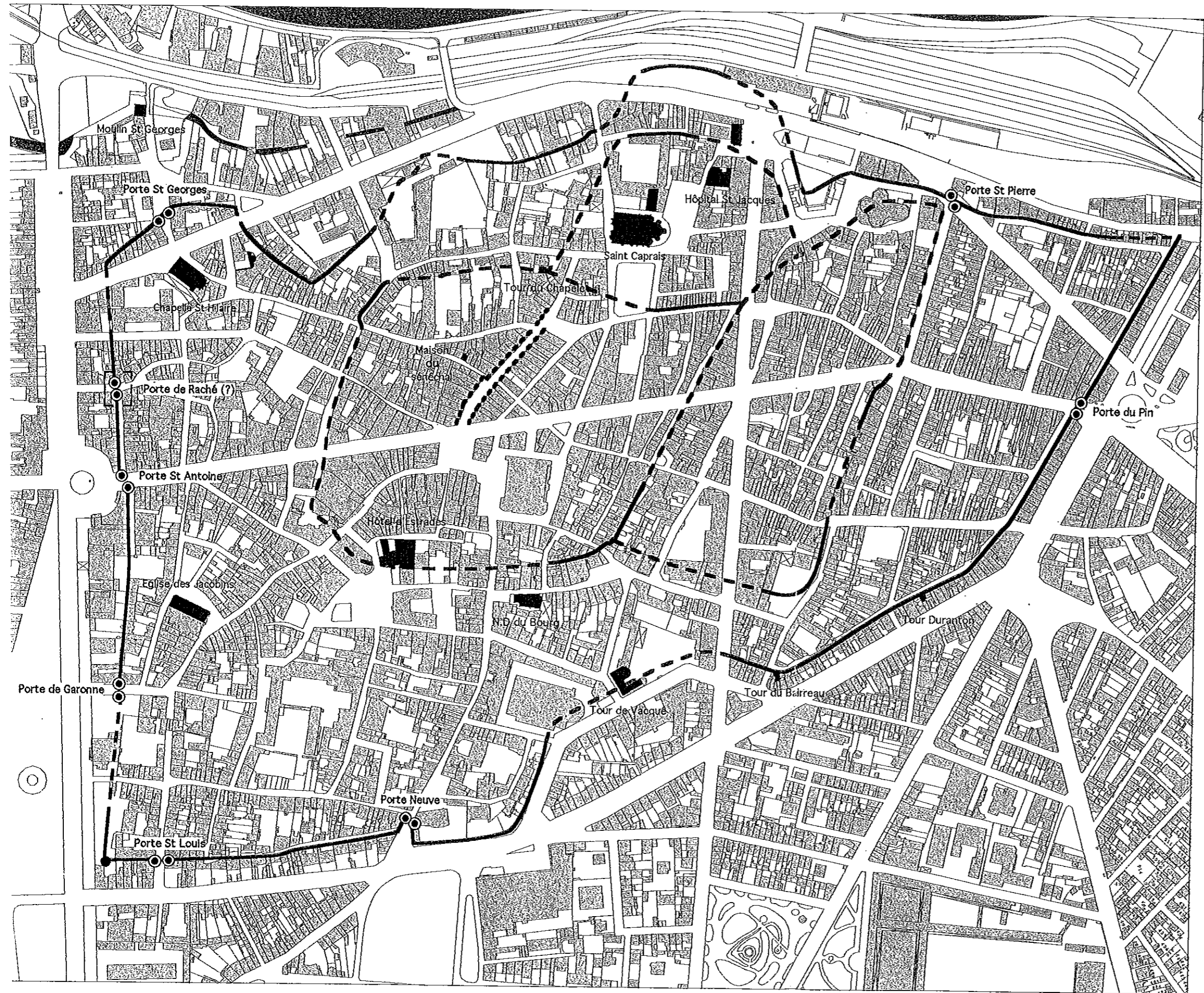
-  Trame viaire médiévale
-  Tissu d'origine médiévale
-  Espaces publics du XVIII<sup>e</sup> siècle
-  Tissu d'origine XVIII<sup>e</sup>
-  Tracés urbains du XIX<sup>e</sup> siècle
-  Tissu d'origine XIX<sup>e</sup>

VILLE D'AGEN  
 Z.P.P.A.U.P.  
 Rapport de présentation - Janvier 2004  
 L. Fagart - A. Cazabat - L. Depitre

**LES TRACES MÉDIÉVALES**

( Source P.O.S.H.A. )

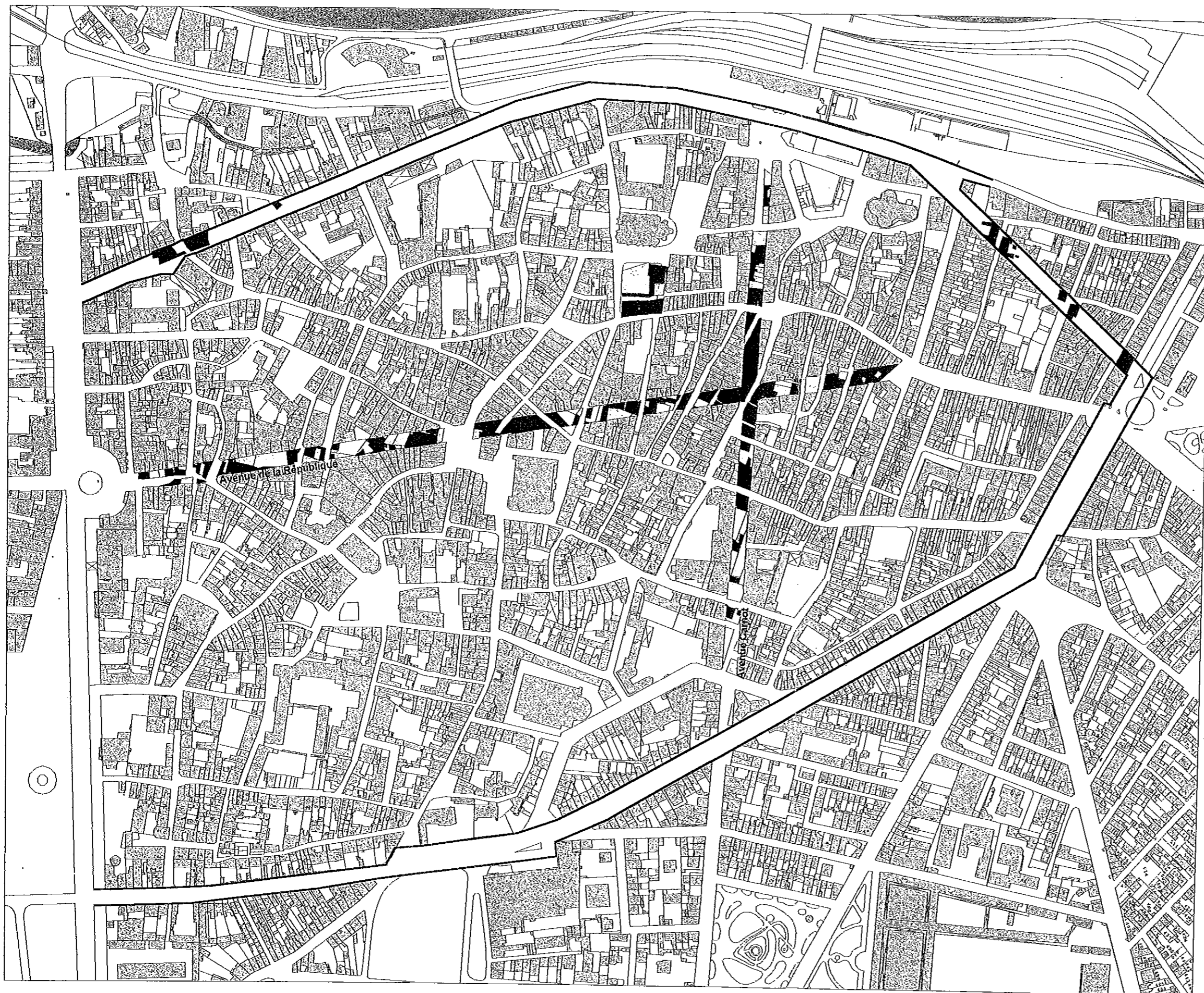
- Vestiges
- - - Première Enceinte
- - - Deuxième Enceinte
- Monuments existants
- ⊙ Emplacements des anciennes portes



VILLE D'AGEN  
Z.P.P.A.U.P

Rapport de présentation - Janvier 2004  
L. Fagart - A. Cazabat - L. Depitre

LES GRANDES PERCEES  
DU XIX° SIECLE



VILLE D'AGEN  
Z.P.P.A.U.P

Rapport de présentation - Janvier 2004  
L. Fagart - A. Cazabat - L. Depitre



**l'héritage architectural**  
*approche typologique*

## Maison de bourg (XVIII° - XIX



On trouve les "Maisons de Bourg" sur les tracés d'origine médiévale de la ville, dans les anciens quartiers populaires intra-muros situés principalement à l'Est (secteur du textile) du centre-ville : rue Lamartine, rue Jules Cels, rue Denis Papin, rue des Ambans, rue de l'Abreuvoir...

Implantées à l'alignement sur rue, sur un parcellaire de petite dimension (une ou deux travées) le long de rues sinueuses et étroites, c'étaient des maisons de petits artisans, le plus souvent à ossature bois avec remplissage brique. Elles s'élevaient sur deux niveaux avec un comble, le rez-de-chaussée comporte une cuisine sur rue ou cas échéant une boutique, l'atelier étant disposé à l'arrière sur cour ou sur jardin. L'étage est, le plus souvent réservé aux chambres.

Les percements sont de formes irrégulières et répartis de façon asymétriques. La façade enduite ne porte pas d'ornementation.

## **Maison de bourg (XVIII° - XIX°)**

*Caractéristiques typologiques détaillées*

### **Proportion des façades**

- . proportion générale de la façade : de  $H = L$  à  $H = 2L$
- . nombre de niveaux : R+1 et R+1+comble

### **Matériaux de façade**

- . soit, structure à pan de bois avec remplissage brique et enduit,
- . soit, maçonnerie enduite.

### **Expression des niveaux**

- . écriture des planchers
  - . dans le cas de structure à pan de bois, le plancher du premier niveau est souvent souligné.
  - . dans le cas de maçonnerie enduite, pas d'expression des planchers.
- . proportion des niveaux
  - . rez-de-chaussée et premier étage sont le plus souvent d'une hauteur équivalente, ensuite hauteur décroissante.

### **Logique et proportion des percements**

- . percements disposés de manière "aléatoire", sans logique d'organisation verticale.

### **Écriture du rez-de-chaussée**

- . dans les cas de structure à pans de bois, il n'est pas rare que le rez-de-chaussée en maçonnerie soit légèrement débordé par la façade des niveaux supérieurs en léger encorbellement, ou marqué par l'expression de la sablière du premier niveau.

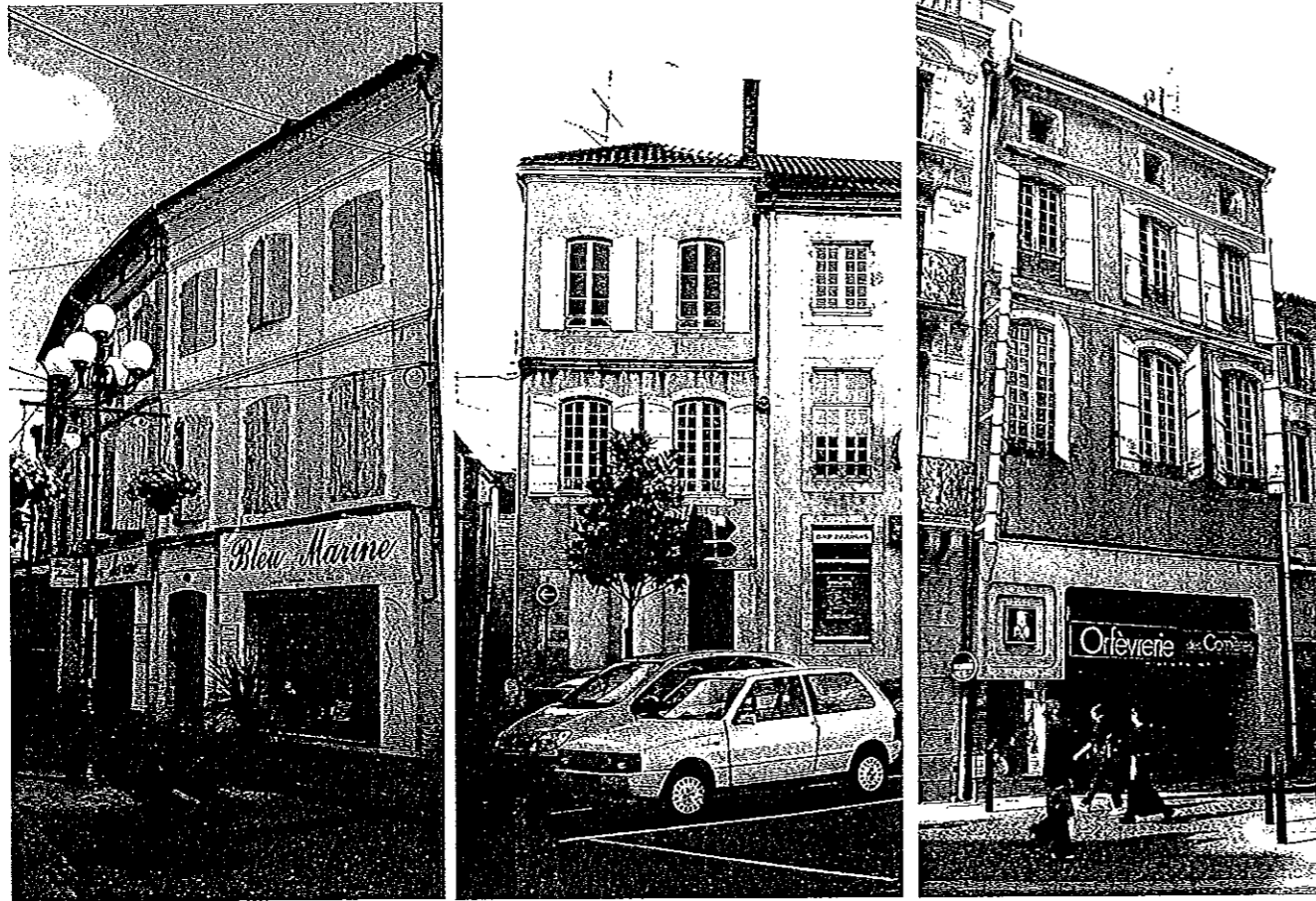
### **Écriture du dernier niveau**

- . 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.

## Maison de ville (XVIII<sup>e</sup>-XIX<sup>e</sup>)



On rencontre ce type dans tout le centre-ville, et notamment le long des principaux axes commerçants : rue de Cornières, rue Molinier, rue Sentini, rue de la Grande Horloge, rue Garonne, rue Richard Cœur de Lion, Place de Jacobins... A l'exception toutefois des tracés du XIX<sup>e</sup> siècle.

Ces maisons portent un programme plus ambitieux que celui des maisons de bourg, sans toutefois bénéficier de moyens importants. Elles appartenaient à la petite bourgeoisie marchande, peu aisée, aux huissiers et professionnels judiciaires...

Implanté sur un parcellaire étroit, sur 3 à 4 niveaux (trois niveaux plus combles) et deux à trois travées, ce type possède souvent un étage d'attique avec oculi, une façade ordonnancée de brique enduite et des modénatures d'enduit. Les ornements de la façade sont réduits : corniche et bandeaux en brique (généralement enduite) encadrements de baie moulurés en briques 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 typologique, la maison de ville en pan-de-bois avec remplissage brique et parcs d'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.

## **Maison de ville (XVIII° - XIX°)**

*Caractéristiques typologiques détaillées*

---

### **Proportion des façades**

- . proportion générale de la façade : d'allure habituellement élancée, H = 2 et 3L.
- . nombre de niveaux : dominante à R+2+comble, variante à R+2

### **Matériaux de façade**

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

### **Expression des niveaux**

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

### **Logique et proportion des percements**

- . travées : 2 ou 3 travées (voire exceptionnellement 4) à rythme régulier, stricte verticalité des percements.
- . fenêtres à proportion verticales et présence d'un léger cintre dans le cas de maisons de ville du XVIII° siècle.
- . 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.

### **Écriture 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.

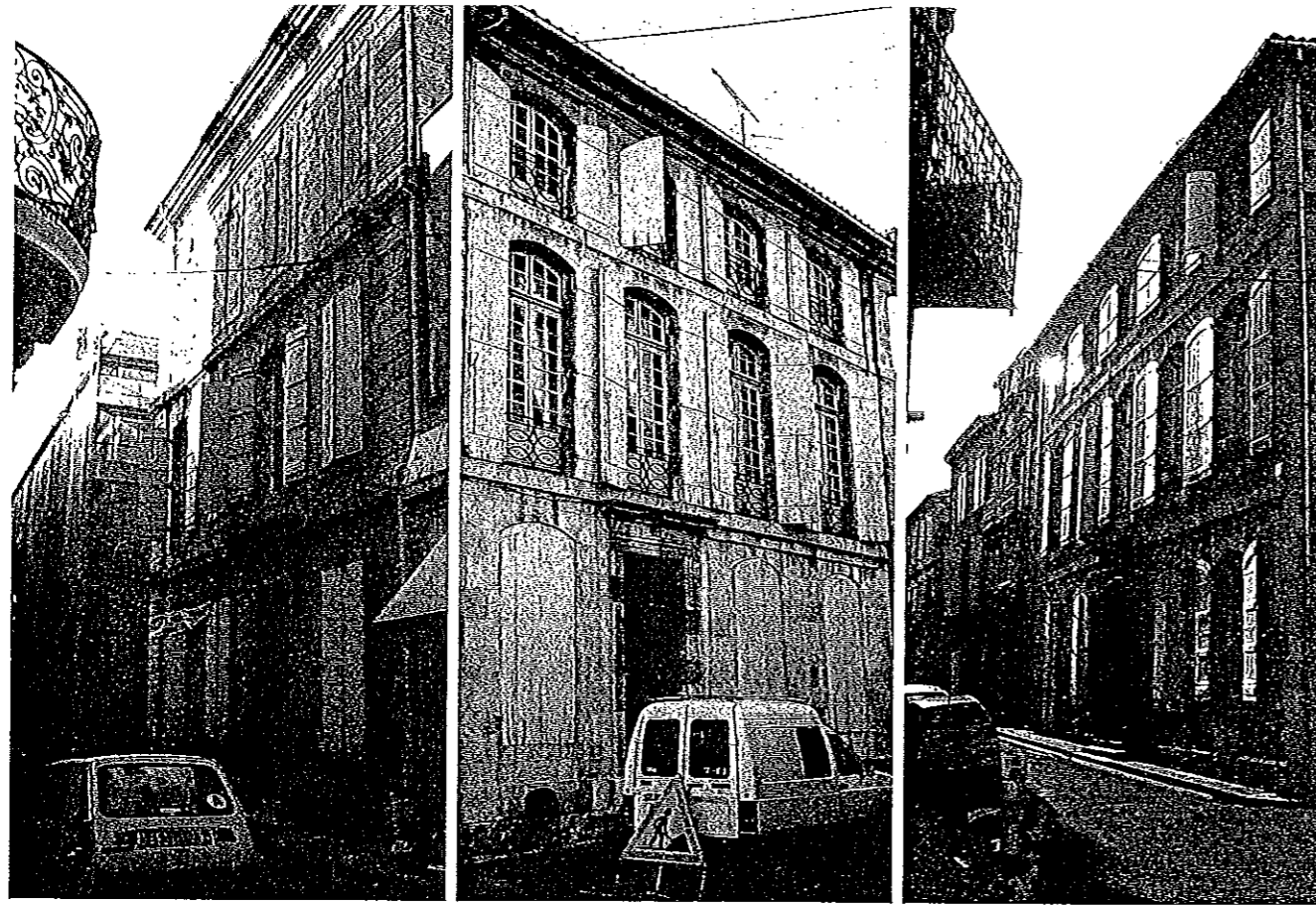
### **Écriture du dernier niveau**

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

### **Raccord façade – toiture**

- . corniche en brique enduite ou en pierre de taille.

## Grande Maison de ville - Demeure (XVIII<sup>e</sup>-XIX<sup>e</sup>)



Cette catégorie appartenait à la haute bourgeoisie de magistrats et négociants qui regroupait l'élite agenaïse 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 République, etc.- mais aussi dans la partie Sud-Ouest et Sud -rue Mirabeau, rue des Colonels Lacuée, rue Montesquiou, 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 XVIII<sup>e</sup> 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 XIX<sup>e</sup> 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 XVIII<sup>e</sup> classique où seule l'entrée est vraiment marquée, elles s'ornent davantage au XIX<sup>e</sup>: 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.

## **Grande Maison de ville - Demeure (XVIII° - XIX°)** *Caractéristiques typologiques détaillées*

### **Proportion des façades**

- . proportion générale de la façade : proportion générale voisine de 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  
planchers souvent marqués par un motif de bandeau (pierre) ou de moulures en briques enduites ou badigeonnées.
- . proportion des niveaux  
le premier étage, "étage noble", est marqué par une proportion plus ample.

### **Logique et proportion des percements**

- . travées : façades ordonnancées à 5 et 6 travées régulières (exceptionnellement 4).
- . fenêtres à proportion verticales et présence d'un léger cintre dans les cas, les plus nombreux, de Grandes Maisons de ville ou de Demeures du XVIII° siècle.
- . encadrements 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.

### **Écriture 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.

### **Écriture du dernier niveau**

- . percements 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.

## Hôtel particulier (XVII<sup>e</sup>-XVIII<sup>e</sup>)



Dans une catégorie sociale similaire à la précédente, nous retrouvons sur ces programmes ambitieux l'élite (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 Montuc...)

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 mode au XVIII<sup>e</sup> puis au XIX<sup>e</sup>, tels que le Gravier - c'est le cas de l'Hôtel Hutot de Matour - ou les nouveaux Boulevards de promenade - Hôtel Lacépède -.

*Immeuble de rapport de type "hausmannien"  
(XIX° et début XX°)*



Implantés sur les avenues nouvellement percées ou élargies au XIX° 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 haussmannien, 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 de 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 XIX° ou au début du XX°) 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 grands verrières verticales architecturées sur une ossature métallique, préfigurant les futurs murs rideaux de la période moderne - immeuble des Galeries Lafayette, par exemple

## **Immeuble de rapport de type "hausmannien" (XIX° - XX°)**

*Caractéristiques typologiques détaillées*

### **Proportion des façades**

- . proportion générale très variable : depuis l'immeuble installé sur une parcelle relativement étroite de type maison de ville (3 à 4 travées), jusqu'à l'immeuble nettement 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, notamment sur les tableaux.
- . exceptionnellement en brique enduite, et parfois présence de décors en céramique..

### **Expression des niveaux**

- . écriture des planchers, en générale marquée par la présence de bandeaux pierres ou de moulures, très souvent accompagnés de balcons..
- . proportion des niveaux  
premier et second étage font l'objet d'une "écriture noble" subtilement hiérarchisée, de laquelle se dégage en général 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**

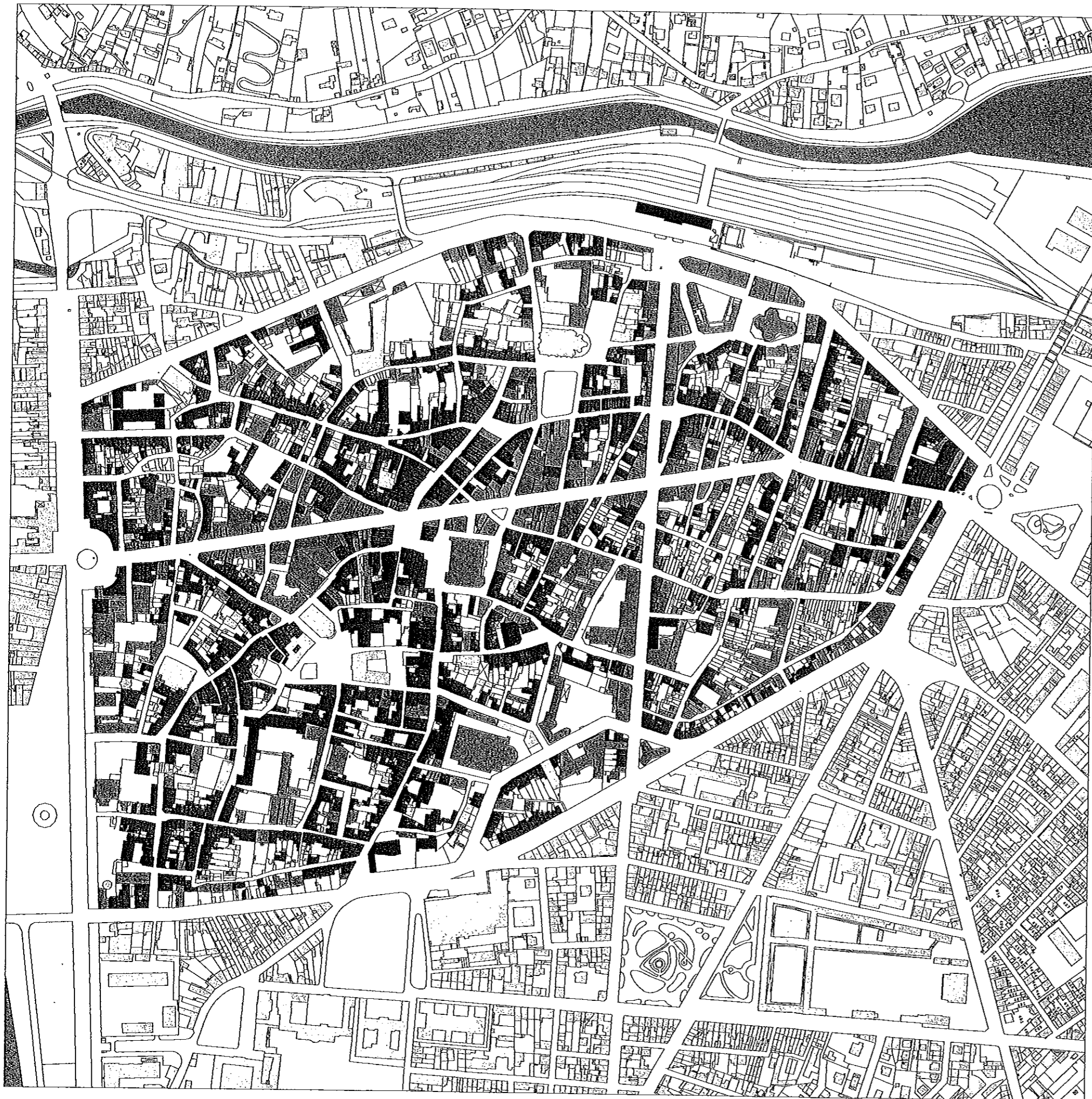
- . travées : façades ordonnancées de largeur variable, de 3 à 8 travées selon l'importance de l'immeuble.
- . fenêtres à proportion verticales.
- . encadrements des fenêtres très architecturés, de référence néo-classique : jambages moulurés, corniches, frontons sculptés, etc.  
la présence de balcons sur consoles ouvragées avec gardes corps en fonte - soit continus sur toute la façade, soit associés à chaque fenêtre - est un motif récurrent : objet d'une expression hiérarchisée, le thème du balcon peut être souvent présent à chaque étage.

### **Écriture du rez-de-chaussée**









- . ce type d'immeuble comportait dès l'origine, notamment sur les grandes avenues du XIX°, une fonction commerciale à rez-de-chaussée dont l'architecture prévoyait l'intégration (principe d'une descente de charge sur deux accompagné d'un linteau appareillé ou principe d'arc surbaissé intégrant un entresol - immeuble "La Ville d'Agen, par exemple-).  
les installations des vitrines les plus récentes ont complètement dénaturé cette architecture d'origine.

### **Écriture du dernier niveau**

- . soit, une rangée de fenêtres de proportion réduite s'inscrivant dans la logique d'ordonnement de la façade, couronnée par une corniche en pierre de taille saillante, d'architecture néo-classique avec entablement, modillons, denticules, et parfois fronton.
- . soit, brisis en ardoise, avec motif de lucarnes en pierre de taille ou en zinc, en saillie, s'intégrant dans le rythme ordonné des percements de la façade.











# TYPLOGIES ARCHITECTURALES

-  Maisons de bourg
-  Maisons de ville
-  Demeures
-  Hôtels particuliers
-  Immeubles de rapport
-  Bâtiments publics du XIXe s.
  
-  Architecture du XXe s.
-  Immeubles non renseignés ou hors typologie



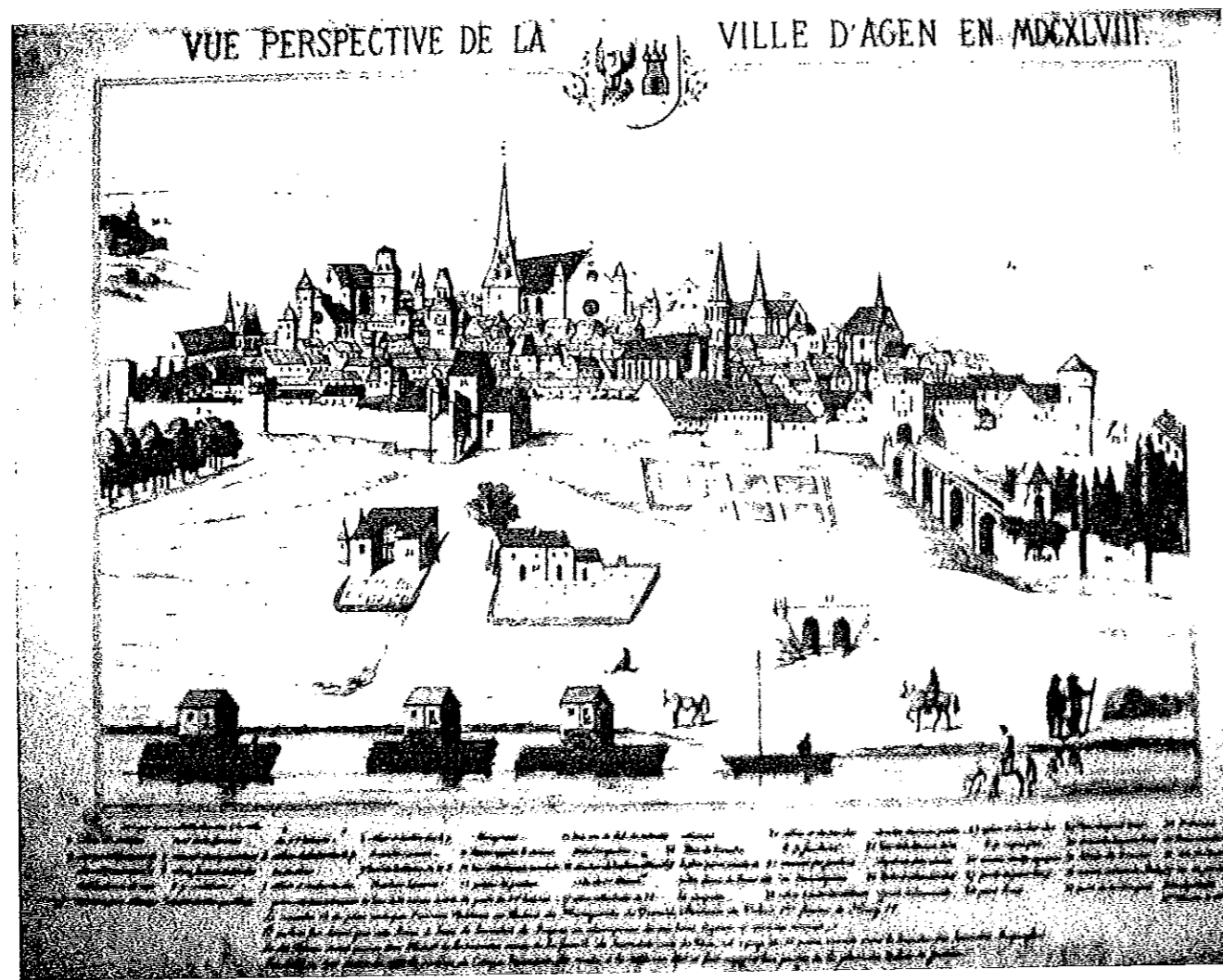


# HAUTEURS DU BÂTI

-  RDC
-  R+1
-  R+1+c
-  R+2
-  R+2+c
-  R+3
-  plus de R+3
-  Immeubles hors gabarit ou non renseignés

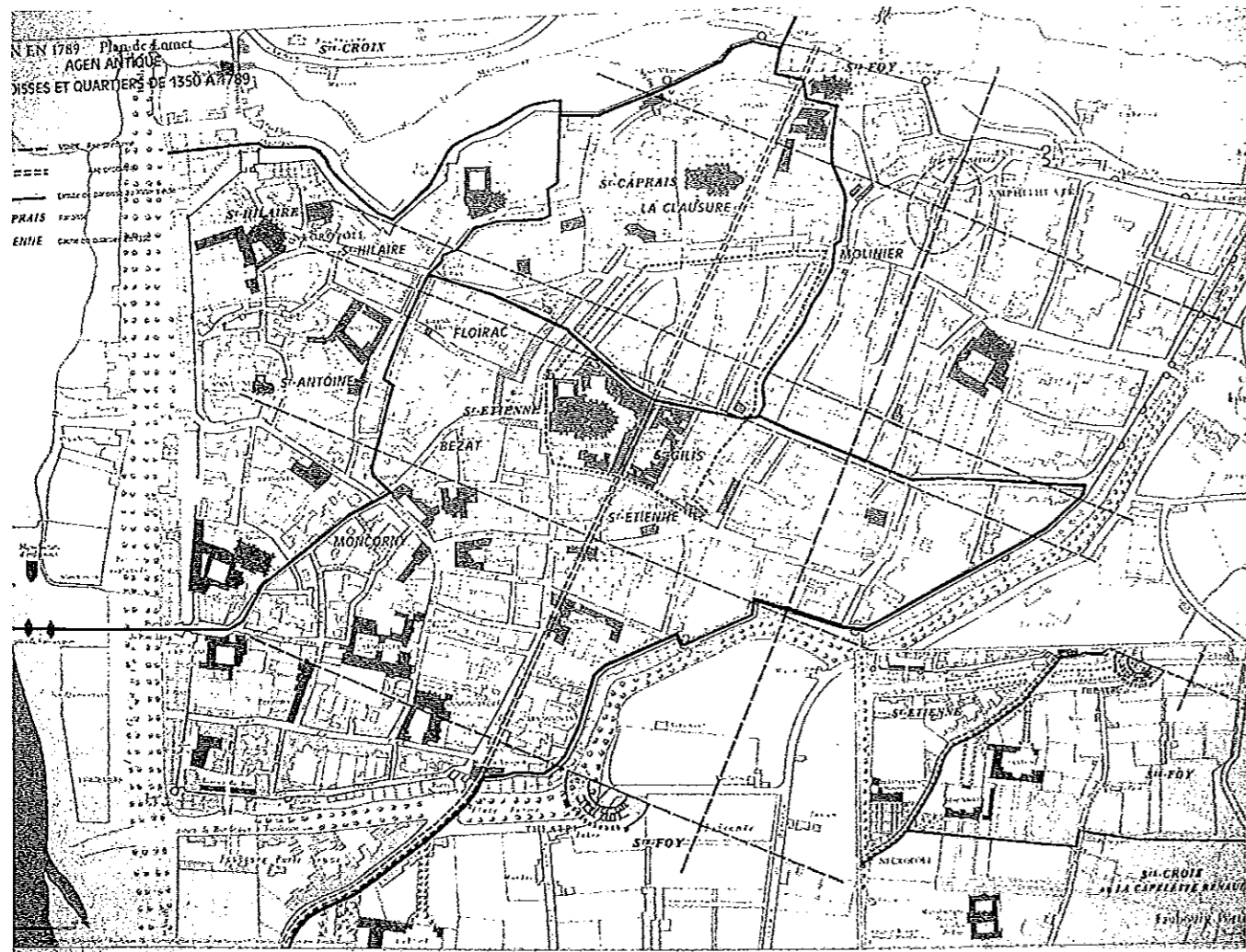


## annexes

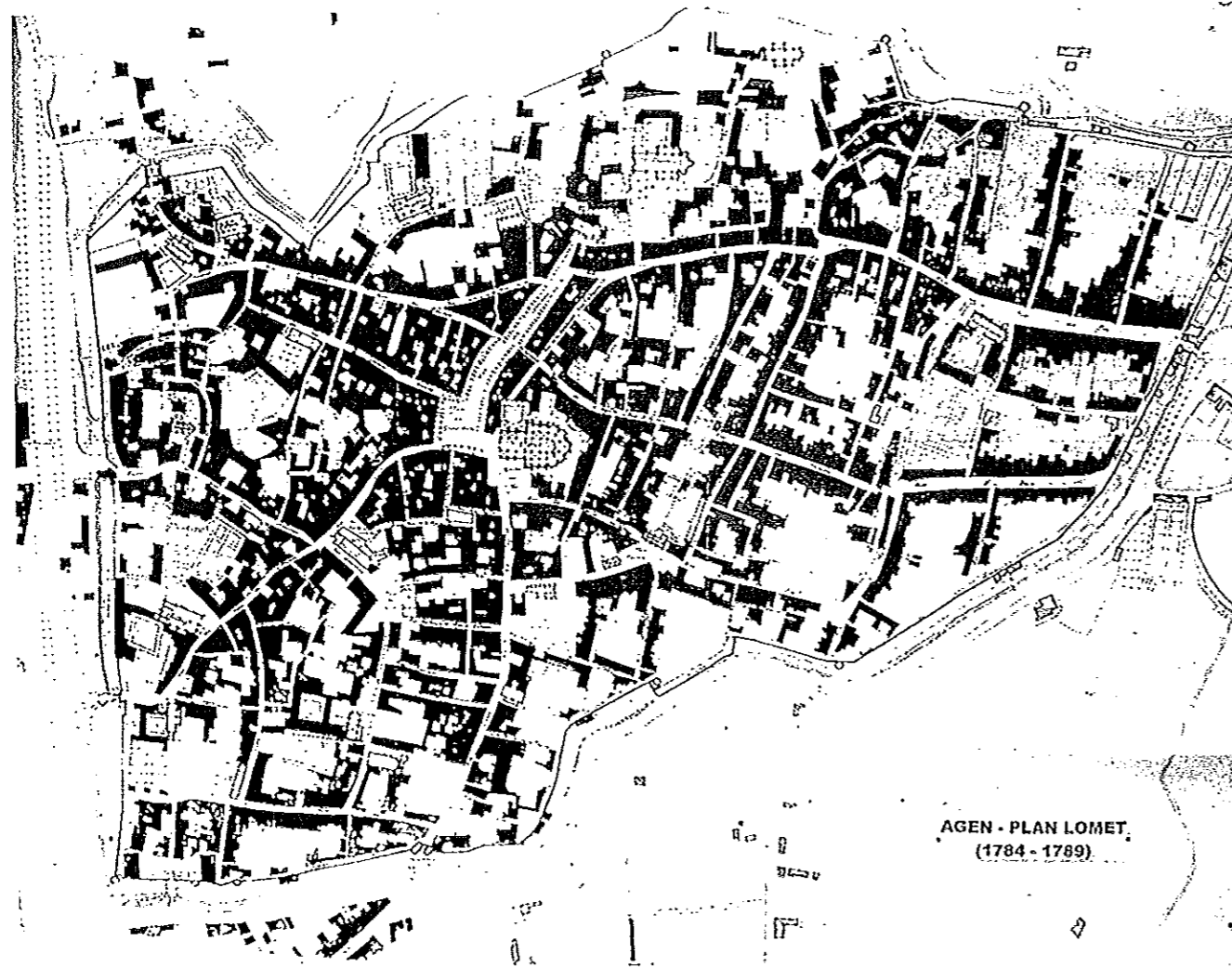


Source Archives Départementales du Lot et Garonne

In "Atlas Historique des Villes de France" - Jacques Clem

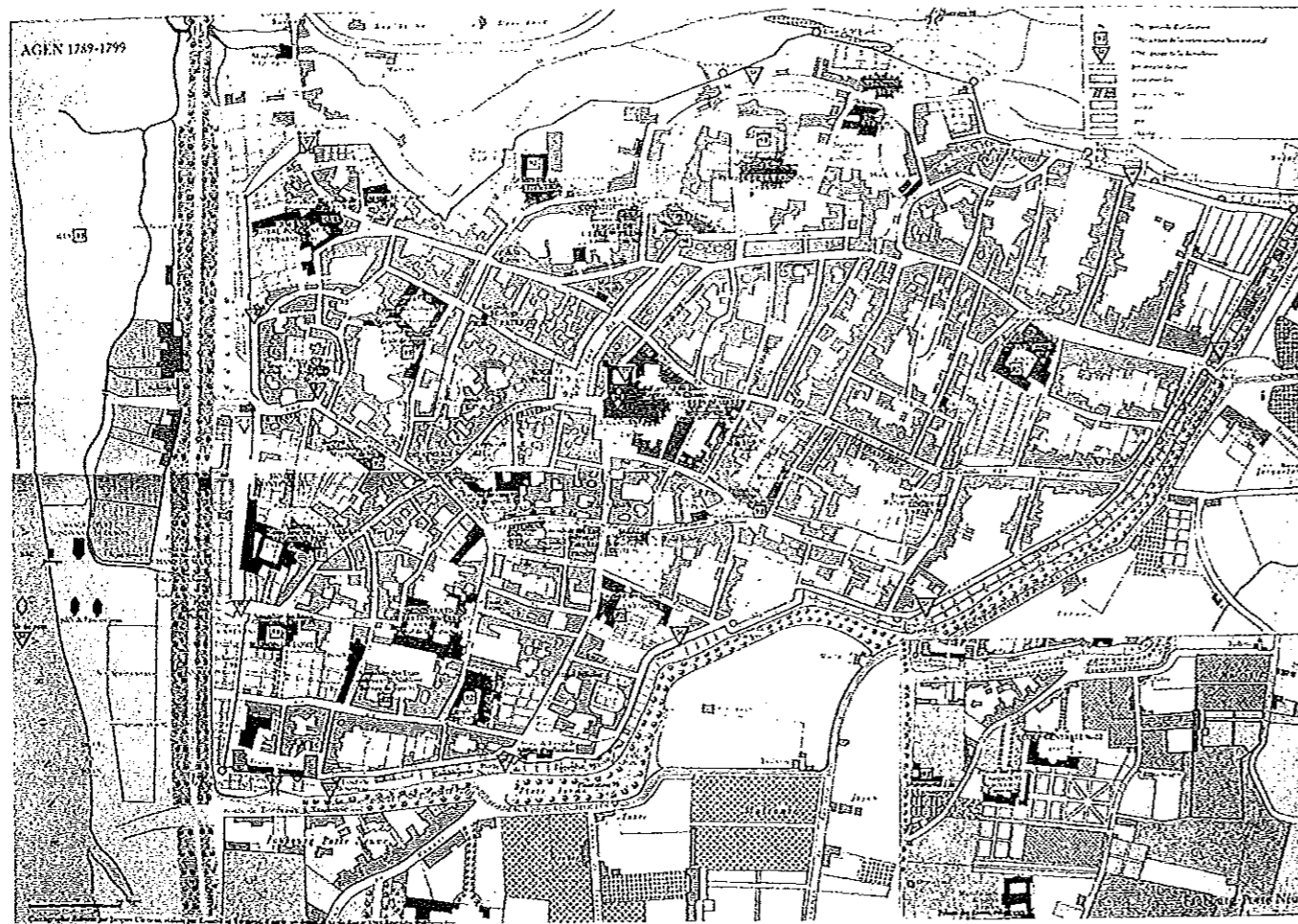


In "Atlas Historique des Villes de France" - Jacques Clemens

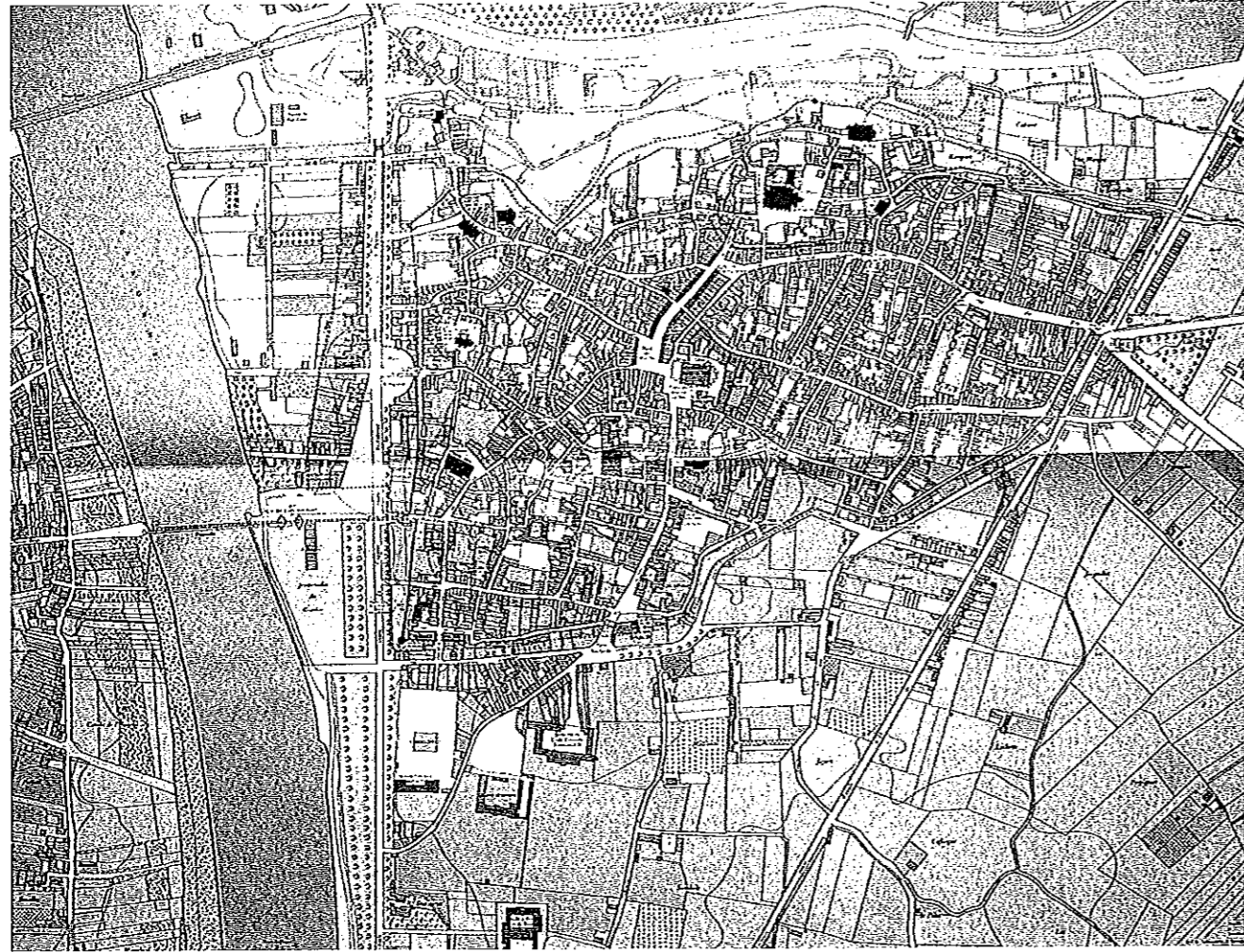


Source S.D.A.P. du Lot et Garonne

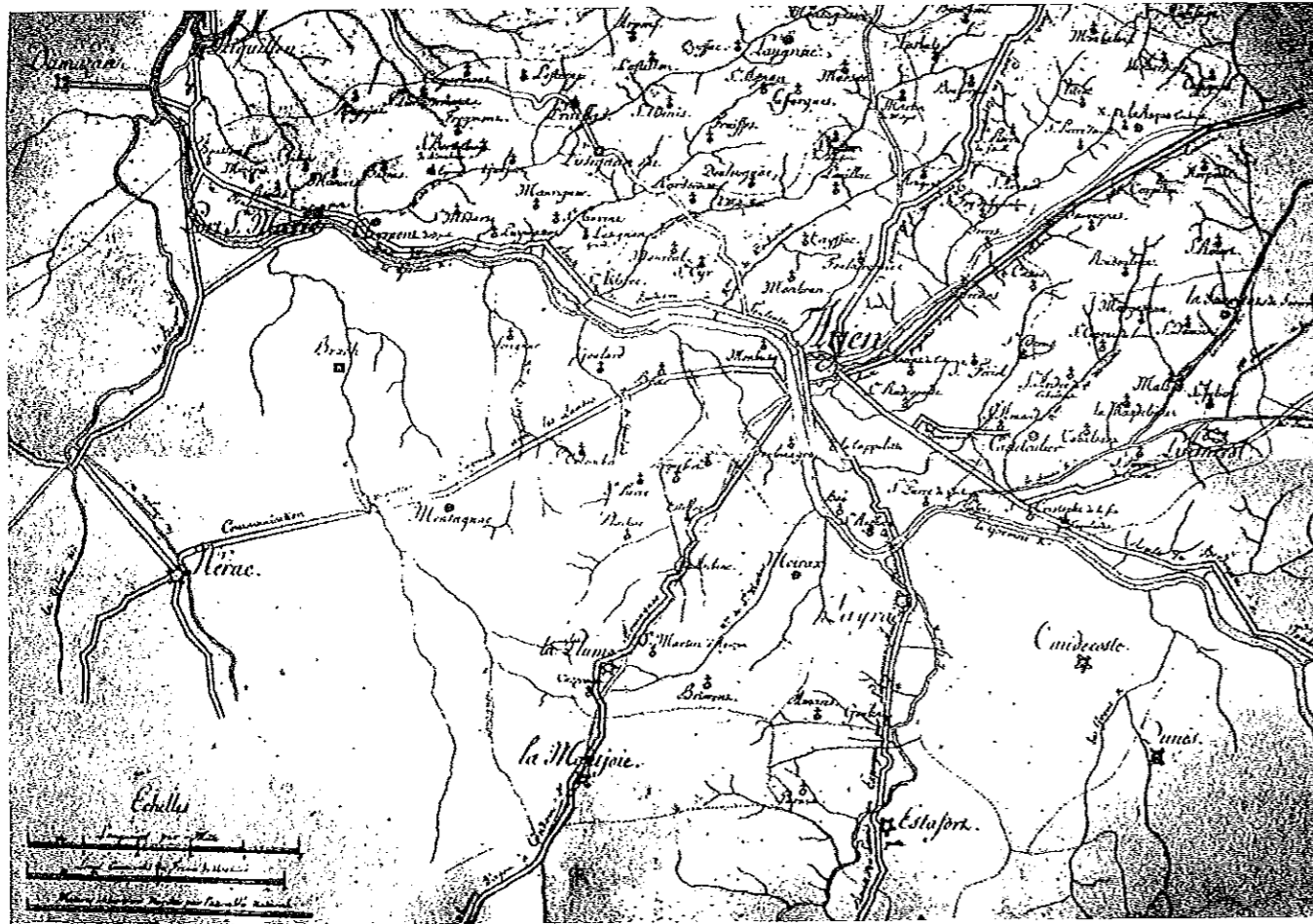
Plan LOMET - 1784 - 17



AGEN - 1789 - 1799 - Plan établi par Jacques Clemen

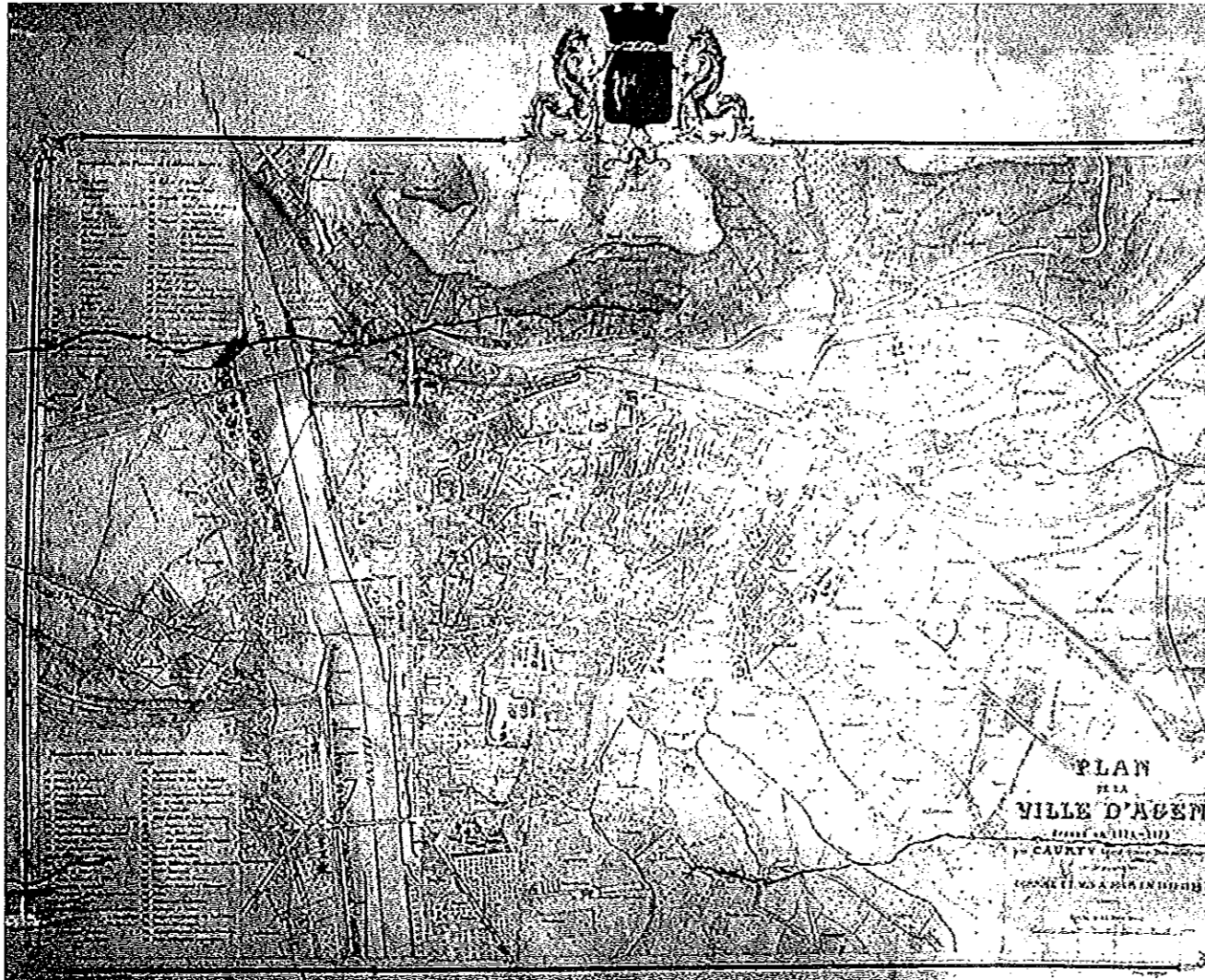


In "Atlas Historique des Villes de France" - Jacques Clem



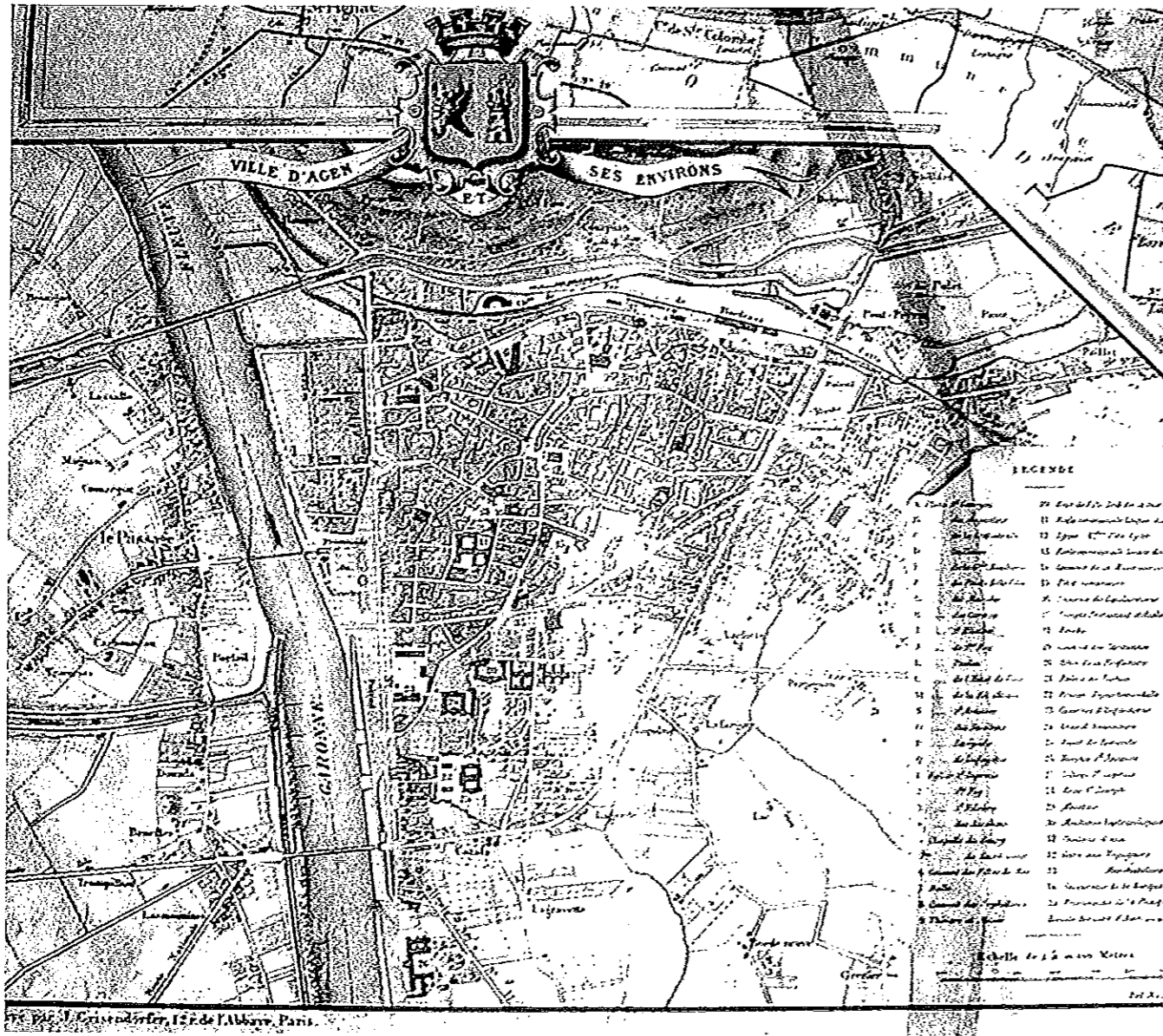
Source Archives Municipales de la Ville d'AGEN

Le réseau des routes au XVII<sup>e</sup> siècle



Source Archives Municipales de la Ville d'AGEN

Plan Caury 1874



Source Archives Municipales de la Ville d'AGEN

Plan Caury - fin XIX'

## **Les enjeux d'une politique de patrimoine**

## Le thème de l'image fragmentaire

Il est de tradition, s'agissant du centre d'Agen, de mettre en avant un caractère architectural hétérogène et un image fragmentaire.

Qu'il s'agisse des Agenais eux-mêmes ou des visiteurs extérieurs, spécialisés ou non, le discours dominant insiste particulièrement sur les effets de fragmentation de la vieille ville, d'absence d'image dominante et les termes de patchwork urbain ou de mosaïque sont couramment employés.

Il convient de s'interroger sur les facteurs qui conduisent à un discours, sans doute pertinent, puisqu'il est affirmé avec tant d'insistance, mais somme toute très dévalorisant et de tenter d'en réévaluer certains éléments.

Une telle démarche devrait conduire à identifier les principaux champs et les principales cibles sur lesquelles la Z.P.P.A.U.P. devrait agir pour réduire les causes d'un tel constat et, si possible, tenter de reconquérir une homogénéité perdue.

- **Les deux grandes percées du XIX<sup>e</sup>, Boulevard Carnot et Boulevard de la République**

*de la blessure urbaine au rôle fédérateur*

La réalisation du Pont de Pierre (inauguré en 1827) et de la ceinture des boulevards qui contourne la vieille ville ont créé une situation urbaine nouvelle : une grande partie des échanges et des déplacements empruntaient ces avenues nouvelles et commodes, et évitaient dorénavant le centre de la ville dont le réseau des venelles hérité du Moyen Age rendait l'accessibilité difficile, ce qui était inacceptable pour une économie basée à AGEN sur le commerce.

C'est donc autant pour des raisons pratiques de commodité et d'accessibilité que de mise en scène urbaine que les deux grandes percées furent entreprises dans le dernier quart du siècle.

En réalisant ces percées, l'urbanisme du XIX<sup>e</sup> siècle a profondément bouleversé le système urbain de la vieille ville.

Le gabarit de ces deux grandes avenues est sans commune mesure avec celui du réseau des ruelles, et l'échelle très affirmée des immeubles de rapport s'inscrit dans un registre totalement décalé par rapport à leur environnement architectural.

La force et la puissance d'expression de ces deux avenues, et la dynamique immobilière qui leur était associée, ont immédiatement fédéré les initiatives économiques et commerciales et elles sont devenues très rapidement (et jusqu'à aujourd'hui) le "centre du centre".

Ces événements urbains majeurs ont eu pour conséquences :

- . De capter à leur profit quasi-exclusif la dynamique commerciale et donc l'image du centre et, ce faisant, de marginaliser les lieux traditionnels de centralité situés dans le tissu médiéval.

- . d'interrompre les continuités du réseau viaire d'origine médiévale qui faisait de la vieille ville un ensemble urbain homogène et continu. On est passé d'une logique de centre unifié à quatre quartiers distincts qui par le fait de cette division ont perdu de leur rayonnement. Leur destin séparé a conduit chaque quartier vers une évolution distincte et fragilisée, ce qui a encore renforcé le rôle des deux avenues.

- . Le registre architectural des constructions riveraines de ces deux avenues, dont l'échelle est sans rapport avec le contexte, a créé un "environnement urbain spécifique" qui s'affirme en tant que tel, sans véritable lien et sans porosité avec le milieu d'accueil.

Polarisant certes l'attention, mais créant des effets de rupture et de coupure avec le reste de la ville.

Un centre composé de deux avenues en croix et de quatre quartiers autonomes, voire "insularisés" : on est bien dans une logique de **fragmentation urbaine**.

Pour autant, il ne faut pas voir dans la création de ces deux avenues que les effets négatifs d'une partition dommageable de l'espace central.

Ces avenues ont joué et jouent encore un rôle fédérateur important, ce qui est une donnée essentielle de la centralité.

Elles affichent cette centralité dans un registre architectural et urbain, sinon de Grande Ville, au moins de Ville Moyenne d'importance.

L'architecture de ces immeubles est souvent de grande qualité qui tient tout à la fois à l'échelle très urbaine des proportions d'ensemble et au travail de détail où s'exprime dans de nombreux cas un véritable sens de l'ornementation.

On soulignera la qualité du traitement des angles (en toiture, en volume, dans le détail de la modénature et des couronnements) qui en fait une architecture très urbaine. Ce soin apporté au traitement des angles témoigne en effet d'un véritable sens du rattachement urbain. Malheureusement pour l'homogénéité urbaine, ce sens du rattachement s'adressait à des raccordements futurs – avec des constructions à venir du même type – il ne s'intéressait pas à établir une logique de raccordement avec les constructions anciennes riveraines, créant ainsi, en fait, les conditions de la rupture.

• **La nécessité de choix en matière de réhabilitation**

*La tentation du pittoresque ou le patchwork urbain*

Le génie propre de l'architecture d'AGEN, ce qui constitue le fond patrimonial de la vieille ville est une architecture héritée du XVIII<sup>e</sup> siècle et du début du XIX<sup>e</sup>.

Il s'agit d'une "architecture de percement" extrêmement sobre dans son vocabulaire architectural et dont la valeur tient à la qualité des proportions (de l'ensemble, des pleins par rapport aux vides, des percements eux-mêmes, etc.) qui est soulignée par la sobriété des surfaces : faites d'enduit le plus souvent, badigeonnées ou non, seuls s'expriment en tant que matériaux naturels, lorsqu'ils existent, les éléments en pierre de taille d'encadrement des baies et les quelques éléments de modénature.

Dans un contexte architectural de Maisons de Bourg et de Maisons de Ville où l'enduit domine, les belles demeures du XVIII<sup>e</sup> ont respecté le "code de bonne conduite" architectural et urbain par un recourt à une architecture de pierre de taille particulièrement sobre et les Hôtels Particuliers, par un principe de "cour de devant" qui affiche sur rue un simple mur de pierre et un portail.

Le XIX<sup>e</sup> siècle en ses débuts a développé une architecture domestique faite de Maison de Ville dont l'architecture est très proche de celle du siècle précédent, s'inscrivant ainsi dans une réelle continuité, au moins pour la première moitié du siècle.

Ce principe de continuité, et de cohérence dans la simplicité, est profondément battu en brèche par des choix de réhabilitation qui, dans de très nombreux cas, se sont attachés ces dernières années à "déshabiller" les façades de leurs enduits pour

afficher la présence de matériaux les plus divers, mis en œuvre à l'origine pour être cachés (et protégés), confondant ainsi pittoresque et qualité architecturale.

Qu'il s'agisse de constructions en maçonnerie de moellons, de moellons et de briques, ou de pans de bois, un tel choix n'est pas heureux techniquement et il est erroné sur le plan stylistique.

L'affirmation excessive de la singularité architecturale de chaque maison, par la survalorisation d'un effet de matière intempestif, a pour effet de déconstruire l'harmonie architecturale et la continuité urbaine dont était faite la vieille ville.

En soulignant à l'excès les caractéristiques particulières de chaque construction, on alimente très concrètement l'effet de chaos visuel ressenti sur le centre et on participe très directement à cet effet d'image fragmentaire.

#### • L'effet déstructurant de nombre de constructions récentes

On est frappé à AGEN par le nombre de constructions récentes, réalisées depuis les années 1960 dans le tissu ancien.

Ce phénomène de renouvellement urbain prend à AGEN une dimension quantitative inattendue et qui n'a pas d'équivalent pour une ville moyenne qui n'a pas été atteinte par les démolitions de la guerre ou par l'effet de catastrophes naturelles.

Rares sont les rues du centre ville dont le parcours ou la perspective n'est pas affecté par la présence d'une ou plusieurs constructions récentes qui, le plus souvent, s'inscrit hors registre, soit sur le plan urbain (implantation en recul ou hauteur) ou sur le plan de l'expression architecturale.

Il ne s'agit pas là de juger telle ou telle construction qui, dans nombre de cas, peut présenter des qualités architecturales intrinsèques, mais plutôt de prendre la mesure d'un phénomène quantitativement trop important pour ne pas mettre en péril une homogénéité urbaine d'ensemble qui est nécessaire à l'appréciation de chaque composant particulier.

Certains secteurs, tels que la rue C. Desmoulins, par exemple, sont à la limite du basculement :

La juxtaposition de constructions récentes hétéroclites, sans grâce et trop nombreuses prennent le pas sur un continuum urbain hérité, fait de maisons modestes et de petites Maisons de Ville. Le rythme parcellaire est rompu, le velum transgressé, la qualité d'expression d'une architecture modeste bousculée.

Ce sont d'ailleurs ces quartiers de Maison de Bourg ou de petites Maison de Ville qui sont les plus fragiles : ils cumulent en effet les handicaps d'une faible hauteur, d'un certain niveau de vétusté et d'une architecture modeste dont les mérites sont insuffisamment reconnus, voire masqués (il y a parfois des trésors d'architecture médiévale derrière une modeste façade XIX<sup>e</sup>).

Ce processus à l'œuvre depuis plusieurs décennies a deux ordres de conséquences :

• Un tel processus a conduit très concrètement à la disparition de très nombreuses constructions, parfois modestes, parfois du plus grand intérêt.

• D'une manière plus générale et plus grave, ce processus est l'affirmation d'une attitude qui considérerait que la démolition puis la reconstruction, en général dans des conditions de densité nettement supérieure, sont les modalités les plus normales d'intervention dans le tissu ancien.

**Ces deux tendances sont tout aussi dommageables si l'on se situe dans une perspective patrimoniale.**

Elles le sont aussi dans une perspective urbaine où le réseau des rues et des espaces publics, et leur échelle, ne sont pas compatibles avec une densification excessive (accessibilité, desserte stationnement) et où le processus de densification des îlots, si elle se généralise au sein d'un réseau de venelles étroites, n'est pas particulièrement propice au développement des qualités résidentielles recherchées (qualité d'ensoleillement, dégagement visuel, etc.)

## Les enjeux urbains et paysagers

Les différentes approches entreprises, historiques, urbaines, de typologie architecturale et de paysage, conduisent à déterminer plusieurs secteurs dont les enjeux patrimoniaux dans les domaines urbains et paysagers sont de nature différentes. On distinguera, en effet :

### Un site d'intérêt patrimonial majeur - en orange sur la carte ci-jointe --

Recouvrant la quasi-totalité de la ville ancienne, ce secteur est délimité par la rue Palissy, les cours Victor Hugo et 14 Juillet, les boulevards Sylvain Dumon et Scaliger, auquel il convient d'ajouter la partie en façade du quartier des Îles et le Gravier.

Ce site correspond à la partie la plus ancienne de la ville et, particulièrement, à la partie située à l'intérieur de l'enceinte du XIV<sup>e</sup>, régénérée et étendue au XVIII<sup>e</sup> siècle : "le lingot d'or".

Le patrimoine historique, architectural et urbain y est particulièrement riche. Ce patrimoine vaut tout à la fois pour son ensemble et pour la qualité de nombre de ses composants.

L'enjeu est ici d'assurer la pérennité de cet espace urbain dans son ensemble et d'affirmer le principe de conservation et de mise en valeur des constructions existantes comme mode premier d'intervention sur le centre.

### Le quartier des Îles - en parme clair sur la carte ci-jointe -

Bien que de construction plus récente que le site patrimonial majeur, ce quartier en est le prolongement naturel sur le plan urbain et sur le plan de la typologie architecturale. Il est associé à son histoire dans le rapport de la ville avec son fleuve.

Par ailleurs, sur le plan du paysage urbain, il constitue une pièce maîtresse de la "façade urbaine" de la ville d'AGEN, vue depuis l'autre rive.

Bien que peu sollicité par le risque de constructions intempestives (cette partie du quartier des Îles, inondable, est soumise à une servitude dans le cadre du P.P.R.I.), il convient de l'associer à la règle du jeu du site patrimonial majeur par souci de continuité architecturale et urbaine et par souci de maîtriser les effets de silhouette urbaine (velum, matériaux de façade, de toiture, etc.).

### Les quartiers Saint Georges, Dumon Nord-Est, Palissy - Lamouroux - en tireté noir sur la carte ci-jointe -

Ces quartiers pourraient, dans une approche historique, prétendre à être associés au site patrimonial majeur.

Pour autant, notamment pour les deux premiers, les enjeux y sont moindres :

Le quartier Saint Georges : la trame urbaine et architectural d'origine a été tellement perturbée qu'on n'est plus en situation de comprendre le rôle que jouait ce quartier à l'époque médiévale (lieu de l'ancienne porte Nord de la ville) et l'on a bien du mal aujourd'hui à le rattacher à la logique du site central.

Le quartier Sylvain Dumon Nord : ce quartier, entièrement remanié au XIX<sup>e</sup> siècle a subi l'influence de la gare. Bien qu'il ait été partie intégrante de la ville à l'époque médiévale (à l'intérieur des murs du XIV<sup>e</sup>), on n'en reconnaît plus aujourd'hui aucune trace et on ne perçoit pas son rattachement à un univers patrimonial.

Le quartier Palissy - Lamouroux : en partie fondé au XVIII<sup>e</sup>, il est situé entre le site patrimonial majeur et des monuments classés tels que l'ancien Évêché, aujourd'hui Préfecture. Le courant de réhabilitation y est très largement engagé et n'apparaît pas à ce jour sous la pression d'une logique déstabilisatrice.

Si l'on souhaite donner aux contours de la Z.P.P.A.U.P. une dimension pédagogique et stratégique dans le but principal de désigner clairement un espace urbain d'intérêt

majeur, mis en danger par une réglementation actuelle inadaptée et par une pratique excessive de la démolition, on peut considérer que ces trois quartiers n'ont pas lieu d'y figurer.

La maîtrise de leur devenir, en tant qu'espace d'accompagnement du Site Patrimonial Majeur, doit pouvoir être aisément obtenue dans le cadre d'un PLU attentif à préciser des modalités d'implantation, une hauteur autorisée et une palette de matériaux compatibles avec leur situation.

**Le site du canal latéral à la Garonne - en vert sur la carte ci-jointe -**

Ce site présente un grand intérêt historique, architectural et paysager dans toute la traversée de la commune, depuis le Pont-Canal, et les ouvrages qui l'accompagnent, jusqu'à la limite communale avec Bon-Encontre.

Support d'une image historique qui rattache AGEN à une géographie historico-économique plus vaste (le lien entre l'Atlantique et la Méditerranée), il est aujourd'hui le support d'une image touristique très dynamique.

Enfin, de nombreux usages urbains locaux l'assimilent depuis quelques années à un véritable "Parc urbain linéaire" de plus en plus pratiqué.

Pour toutes ces raisons, le site du canal latéral à la Garonne paraît devoir être intégré à la Z.P.P.A.U.P. avec pour objectif principal de maîtriser la qualité des abords du canal (ouvrages, espaces publics associés, plantations, etc.).

On rappellera que l'intérêt architectural remarquable du Pont-Canal et des ouvrages associés a motivé, pendant la période d'élaboration de la Z.P.P.A.U.P., une démarche de demande de protection au titre de la législation sur les Monuments historiques. Cette demande est en cours d'instruction.

**Les flancs du coteau de l'Ermitage - en hachuré vert clair sur la carte ci-jointe -**

Les coteaux qui surplombent la ville dans sa partie Nord font partie d'une unité géographique qui accompagne le fleuve Garonne depuis Toulouse jusqu'à Bordeaux.

Dans son passage à AGEN, ce coteau, abrupt et planté, constitue un véritable fond de scène paysagère de la ville et, à ce titre, est complètement associé à son image et à son identité, que ce soit en vue lointaine ou depuis le cœur de la ville où les coteaux verdoyants sont présents en perspective depuis de très nombreux points de la ville.

A ce double titre, les coteaux font complètement partie du patrimoine paysager de la commune et la présence de l'Ermitage ( et la mémoire qui lui est attaché) en augmente l'intérêt.

Ce paysage d'une grande importance est en partie dégradé par un "mitage" pavillonnaire récent.

On notera, par ailleurs, que ce site est, d'un point de vue technique, difficilement constructible et a fait l'objet d'une servitude dans le cadre d'un Plan de Prévention des Risques Géologiques.

Toutes ces raisons plaident pour que ce site soit inclus dans une des zones de protection de la Z.P.P.A.U.P. pour affirmer sa dimension paysagère, encourager sa plantation (participe à la fixation des pentes par rapport aux phénomènes d'érosion) et limiter sa constructibilité.

**La crête des coteaux de l'Ermitage - en hachuré jaune sur la carte ci-jointe -**

La crête proprement dite du coteau de l'Ermitage ne comporte que de rares constructions qui sont relativement facilement assimilables en l'état dans le paysage.

La volonté de préserver l'unité paysagère du coteau et sa dimension végétale se rattachant à une unité paysagère plus vaste, implique qu'une attention particulière soit portée sur l'"effet de crête" qui conditionne la perception de l'ensemble.

Un tel enjeu renvoie à la nécessité de prévoir la création d'une zone spécifique de la Z.P.P.A.U.P. où la constructibilité devrait être strictement limitée et l'aspect végétal renforcé.

**Les secteurs "hachurés serrés" - sur la carte ci-jointe -**

il s'agit des "faubourgs historiques", situés "hors les murs", mais associés géographiquement au site d'intérêt patrimonial majeur.

Au Nord-ouest, le quartier dit de Bagatelle et Rouquet et, au Nord-Est, le quartier de Gaillard sont des faubourg d'entrée de ville.

D'origine XVIII<sup>e</sup> ou XIX<sup>e</sup>, ils sont établis sur une trame parcellaire de cette époque et perpétuent encore des formes urbaines intéressantes par leur échelle et leur typologie (Maisons de bourg et Maisons de ville). Ces quartiers sont dans l'ensemble peu affectés par le renouvellement urbain.

Les quartiers Sud - Malconte et Sembelle - sont pour l'essentiel d'origine XIX<sup>e</sup>. D'une architecture un peu disparate (pavillons et maisons de ville associés), ils conservent le charme d'une échelle urbaine globalement préservée.

Sites susceptibles de pouvoir être concernés par un certain niveau de renouvellement urbain (dont on perçoit les signes précurseurs), leur équilibre interne et leur compatibilité avec le site d'intérêt patrimonial majeur doivent pouvoir être aisément maîtrisés à l'occasion d'un P.L.U. qui s'attacherait principalement à définir des règles du jeu de cohérence urbaine, particulièrement en matière d'implantation et de hauteur des constructions.

**Les secteurs en "hachuré clair" - sur la carte ci-jointe -**

Ce sont des secteurs, pour partie d'origine XIX<sup>e</sup>, pour l'essentiel d'urbanisation récente.

D'urbanisation assez disparate (mélange de maisons de ville, de pavillons et d'immeubles collectifs) ces quartiers sont d'évidence soumis à une logique de développement/ densification et de renouvellement urbain.

Leur "cadrage urbanistique" est l'apanage du P.L.U. qui devra s'attacher particulièrement à instaurer des règles du jeu urbaines susceptibles de tenter d'harmoniser les constructions, notamment le long des principaux itinéraires urbains d'entrée de ville ou de relations majeures inter-quartier, tels que les boulevard de la Liberté et de la Libération, Eugène Pelletan et Édouard Lacour, avenues Jean Jaurès et Henri Barbusse.

## La réglementation actuelle

Figurent ci-après, les deux documents qui témoignent des principales dispositions qui régissent le droit des sols actuel sur le secteur d'étude.

### Le plan des Monuments et Sites protégés

Il y a une grande convergence entre ce document et la carte précédente des enjeux urbains et paysagers :

Le périmètre de Site Inscrit est pratiquement identique au site reconnu d'"Intérêt patrimonial majeur" dans la Z.P.P.A.U.P. et la plus part des constructions protégées au titre de la législation des Monuments Historiques (monuments ou partie de monuments) sont incluses dans ce périmètre.

L'inscription récente à l'Inventaire Supplémentaire des M.H. (novembre 2002) de l'ensemble dit "la maison de Bagatelle" élargit la protection à des territoires nouveaux, significatifs de l'intérêt porté aux coteaux.

### Le P.O.S. actuel

Le POS dans son état actuel affiche une politique réglementaire qui ne tient aucun compte de la dimension historique et patrimoniale de certaines parties du centre.

En incluant, sans distinction, la ville historique et ses faubourgs dans une zone UA, le POS assigne à cette partie de la ville un objectif de densité qui est sans rapport avec le tissu architectural et urbain existant.

Le seul fait, par exemple, d'y autoriser une hauteur de construction de 25 mètres, soit R+8, dans un contexte où les constructions existantes s'élèvent à R+2 plus comble, voire exceptionnellement R+3 (confer carte des Hauteurs), porte en germe les disfonctionnements architecturaux les plus inquiétants.

Cet affichage d'une recherche de densité comme élément moteur de l'intervention urbaine n'est pas sans lien direct avec la pratique assez systématique de la démolition, puis de la construction neuve, que l'on a constaté en milieu ancien.

Cette démarche qui a connu beaucoup d'excès dans le centre d'AGEN doit être impérativement reconsidérée.

Il est du rôle de la Z.P.P.A.U.P. de stopper le mouvement de démolition et de promouvoir dans les secteurs pertinents notamment le "lingot d'or", une attitude inverse basée sur le maintien, la préservation, la mise en valeur des constructions existantes et leur réactualisation au bénéfice d'un usage d'aujourd'hui.

Par ailleurs, les dispositions réglementaires applicables au coteau de l'Ermitage et au plateau (zones NA et NAc), sans réelle prise en compte des enjeux paysagers qui s'attache à ces espaces, et notamment sans prise en compte des effets de crête, paraissent devoir être reconsidérées et ajustées.

# MONUMENTS ET SITES PROTEGES

Source SDAP du Lot et Garonne

## IMMEUBLES CLASSES "MONUMENTS HISTORIQUES"

- Cathédrale Saint-Caprais : 2 janvier 1907
- Eglise des Jacobins : 5 mars 1904
- Chapelle du Collège Saint-Caprais : 1<sup>er</sup> mars 1906
- Charpente de l'Eglise Saint-Hilaire : 20 octobre 1920
- Anciens hôtels de Vours et d'Estrades et façade ancienne sur cour de l'hôtel Jean-Vergès (Musée), place de l'Hôtel de Ville et rue des Juifs : 18 avril 1903 et 5 mai 1904
- Rue du Saumon : façade de la Maison du Sénéchal : 22 juillet 1913
- Rue Louis-Vivent, rue du Général Arlabosse et cours du 9<sup>e</sup> de Ligne : Hôtel de Saint Martin : façades, communs, terrasses, escalier principal, grand salon, bibliothèque : août 1954
- Croix de mission située place du Maréchal Foch, devant la Cathédrale Saint-Caprais : 7 décembre 1970

## IMMEUBLES "INSCRITS A L'INVENTAIRE SUPPLEMENTAIRE DES MONUMENTS HISTORIQUES"

- Ruines de l'ancienne église Saint-Hilaire : 20 juin 1950
- Eglise Saint-Hilaire, à l'exception de la charpente classée : 31 décembre 1947
- Chapelle Notre-Dame du Bourg : 22 février 1926
- Ancien Evêché (Préfecture) : façades et toitures du bâtiment central : 9 mai 1947
- 1 rue Floirac : façade et toitures : 20 février 1950
- 3 rue Arago : Tour du Chapelet : 20 juin 1950
- 4 rue des Juifs et rue Chaudordy : ancien Hôtel de Montluc : façades et toitures : 20 juin 1950
- 78 rue Montesquieu : façade sur cour et toiture correspondante : 23 novembre 1965
- 2 rue Moncorny : maison à pan de bois : façades et toitures : 20 juin 1950
- 8 rue Montesquieu : Hôtel d'Escouloubres : façades et toitures sur rue, sur cour et jardin, escalier et sa rampe en fer forgé : 16 février 1951
- Maison 11 rue Henri Martin : deux escaliers monumentaux et rampe en fer forgé : 1<sup>er</sup> juillet 1954
- Palais de Justice : salle des Pas Perdus et la cour d'Assises : 2 mars 1979
- Ancienne manufacture royale de toile actuellement Caserne Valence : 25 novembre 1981
- Théâtre Municipal : 4 novembre 1986
- Vestiges de l'ancien amphithéâtre : 31 janvier 1991
- Eglise Saint-Hilaire : Façade moderne : 2 février 1988
- Fontaine située dans et au pied du rempart médiéval, 4 rue Lomet : 2 mars 1992
- Maison à pan de bois située 1 rue Beauville : façades et toitures : 27 décembre 1993
- Eglise du Martrou en totalité avec l'ensemble de la parcelle bâtie et les deux cours attenantes : 29 novembre 1995
- Eglise du Sacré-Cœur en totalité : 07 décembre 2000
- Maison Art Nouveau, façade et toiture : 7 décembre 2000
- En totalité, les parties suivantes du domaine de Bagatelle, situé 88 ter avenue Georges Delpech : le logis, à l'exclusion de l'étage et du local cuisine adossé à la façade arrière, le bâtiment de cuisine du XVIII<sup>e</sup> siècle, la maison dite "Maison de Beauvoir", l'orangerie, la ferme, le jardin avec ses terrasses et ses aménagements comme le sentier d'accès et les portails, les murs de soutènement, le belvédère, les escaliers, les sentiers : 28 novembre 2002
- L'ancien hôtel particulier dit "Maison Jailles" situé 7 rue Auguste Gué : 20 décembre 2002
- L'ancien Hôtel particulier dit Hôtel de Sevin en totalité, avec ses deux logis, les différents communs, le mur de clôture, le portail actuel, celui muré, et le sol des espaces découverts formant la cour, situé à l'angle, 2 rue de la Grande Horloge, 10 rue des Trois Gonelles : 10 janvier 2003

## SITES INSCRITS

- Ensemble formé par la promenade, le péristyle du Gravier et leurs abords immédiats : novembre 1946
- Ensemble formé par le quartier des Cornières : 8 décembre 1971
- Ensemble formé par le Cœur de Ville de la commune d'AGEN : 5 novembre 1975

## **Promouvoir une politique de projets**

La Z.P.P.A.U.P. s'inscrit dans un Projet Urbain dont l'enjeu principal est la centralité.

Le centre d'AGEN réinterprété et remis en dynamique comme :

- . Un lieu fédérateur, lieu de référence pour chacun et fréquenté par tous.
- . Le siège de fonctions urbaines traditionnelles re dynamisées, commerces de qualité, équipements et services, loisirs urbains et habitat de ville.
- . Un lieu de patrimoine, tout à la fois lieu de mémoire partagée et image d'un centre ville d'aujourd'hui, qui appartient à tous.

Un tel Projet Urbain sur le centre, comme lieu urbain majeur et patrimonial, vise à associer trois registres :

- . L'action pédagogique et réglementaire, c'est notamment l'action engagée à l'occasion de la Z.P.P.A.U.P.

- . L'action opérationnelle dans le domaine de l'habitat, visant à dynamiser les initiatives privées et à mobiliser l'action publique dans le sens de la revitalisation et de la réhabilitation des constructions existantes : c'est l'objet des actions en cours de montage que sont l'OPAH-RU et la mise en place de P.R.I. (Périmètres de Restauration Immobilière).

- . L'action sur les espaces publics.  
Cette action passe par la promotion de nouvelles pratiques de déplacement, par la valorisation des lieux de fréquentation urbaine sur le plan de l'usage, du confort et de la sécurité, par la qualification et la mise en valeur du décor urbain.

### **. Dans le domaine de l'habitat**

En ce qui concerne l'action opérationnelle dans le domaine de l'habitat, l'OPAH - RU et les PRI en cours de préparation vise à réhabiliter un nombre d'environ 350 logements sur cinq ans.

Une telle opération vise prioritairement trois objectifs principaux qui n'ont pu être qu'imparfaitement atteints lors de l'OPAH précédente :

- . les logements vacants.
- . l'insalubrité,
- . les îlots ou parties de rues dégradé à requalifier.

Au delà de ces objectifs prioritaires, il s'agit, à l'occasion de ces opérations, de restaurer un qualité d'habitat (logements, environnement et services) qui fasse du centre un espace résidentiel reconnu et demandé.

### **. Dans le domaine des espaces publics**

Dans le domaine de l'action à engager sur les espaces publics, plusieurs sites sont identifiés, en première analyse, comme représentant un enjeu important tant pour valoriser les usages et améliorer le confort de fréquentation du centre que dans un objectif de valorisation patrimoniale.

La carte ci-jointe désigne ainsi un certain nombre de ces espaces clés,  
soit, à l'intérieur du Site d'Intérêt Patrimonial Majeur : à ce titre on peut citer notamment, la place des Laitiers, la place du maréchal Foch, l'avenue Carnot dans sa

section Nord, l'avenue de la République dans sa section Est, l'environnement de l'église Saint Hilaire, l'environnement de l'église des Jacobins, l'ensemble urbain prestigieux composé par l'avenue Charles de Gaulle, la place Jasmin et l'esplanade du Gravier,

soit, concernant des espaces qui jouent un rôle urbain important dans l'articulation entre le Site d'Intérêt Patrimonial Majeur et l'environnement des faubourgs et des quartiers extérieurs : à ce titre, on citera, le site de la gare, la rive sud du canal latéral, l'entrée de ville depuis le quartier Gaillard jusqu'à la place du Pin, la place du Pin, la place du Sacré-Cœur, le cours du 14 Juillet et le boulevard Eugène Pelletan et Édouard Lacour (qui jouent un rôle de lien avec les quartiers Sud), la place Armand Fallières et l'ensemble composé par la place de Verdun, la rue Lamouroux et l'esplanade de la rue Bonnat.

#### **Immeubles remarquables, projet de demandes de classement**

Par ailleurs, en cohérence avec sa démarche qui consiste à sensibiliser les acteurs urbains sur la question du rôle économique et culturel du patrimoine dans une stratégie de renforcement du centre, la Ville d'Agen se donne pour objectif de faire reconnaître la qualité remarquable de certains édifices.

Sans que la liste en soit exhaustive, un premier recensement des immeubles -ou parties d'immeuble- dont le classement M.H., ou l'inscription à l'Inventaire Supplémentaire, paraît souhaitable, a été opéré dont témoignent la carte ci-jointe "Immeubles remarquables, projet de demandes de classement".

## Les zones de protection

En arrêtant les contours des différents périmètres de protection de la Z.P.P.A.U.P. (confer carte ci-jointe) la Ville d'AGEN a voulu **sélectionner en priorité** les sites où la dimension patrimoniale est la plus importante, soit dans le domaine architectural et urbain, soit dans le domaine paysager, et où elle est le plus mise en danger par une réglementation qui s'avère inadaptée et par de pratiques quotidiennes qui ne portent pas une attention suffisante à ces enjeux.

Cette approche sélective ne signifie nullement que d'autres parties du territoire de la ville ne présentent pas des qualités patrimoniales intéressantes et qu'ils ne nécessiteront pas le moment venu une évolution réglementaire (P.L.U.) et des pratiques architecturales et urbaines plus attentives.

La volonté est, là, de marquer fortement les priorités et les urgences, dans l'espoir d'être compris et efficace.

En réduisant la Z.P.P.A.U.P. à des périmètres restreints mais très "ciblés" sur l'essentiel de la question patrimoniale, la Ville d'AGEN poursuit plusieurs objectifs :

- . Désigner clairement les lieux où une plus grande attention doit être apportée au patrimoine et à sa mise en valeur.
- . Mettre en place une réglementation qui affiche clairement les objectifs assignés à chacun de ces secteurs protégés et les modalités à respecter pour parvenir à ces objectifs.
- . Bénéficier, au travers de l'avis de l'architecte des Bâtiments de France, de l'expertise architecturale et urbaine nécessaire sur ces secteurs de grande sensibilité patrimoniale.
- . Mettre en œuvre, parallèlement à la mise en place de la Z.P.P.A.U.P. (et en toute cohérence en termes de politique territoriale), une politique de projets qui concrétise, par des aides à l'initiative privée ou par des opérations publiques, les objectifs de relance urbaine du centre ville, notamment en matière d'habitat.

Ainsi quatre zones ont été sélectionnées (confer la carte ci-jointe, "Les Périmètres de Protection") \* :

*\* Sur le document ci-joint, nécessairement schématique, les contours des zones ont un caractère indicatif. Pour plus de précisions sur la délimitation exacte des zones de servitude, se reporter au document à l'échelle du 1/5000° intitulé "Plan de Délimitation des Zones".*

#### . **La zone PU 1 - Site d'intérêt Patrimonial Majeur -**

Recouvrant la quasi-totalité de la ville ancienne, ce secteur est délimité par la rue Palissy, les cours Victor Hugo et 14 Juillet, les boulevards Sylvain Dumon et Scaliger, auquel il convient d'ajouter le quartier des Îles et le Gravier.

Ce site correspond à la partie la plus ancienne de la ville et, particulièrement, à la partie située à l'intérieur de l'enceinte du XIV<sup>e</sup>, régénérée et étendue au XVIII<sup>e</sup> siècle : "le lingot d'or".

Le patrimoine historique, architectural et urbain y est particulièrement riche. Ce patrimoine vaut tout à la fois pour son ensemble et pour la qualité de nombre de ses composants.

L'enjeu est ici d'assurer la pérennité de cet espace urbain dans son ensemble et **d'affirmer le principe de conservation et de mise en valeur des constructions existantes comme mode premier d'intervention sur le centre.**

Le quartier des Îles lui est intégré par souci de prendre en compte les continuités architecturales et urbaines avec le centre ville et par souci de maîtriser les effets de silhouette urbaine (velum, matériaux de façade, de toiture, etc.).

#### La zone PU 2 - les flancs du coteau de l'Ermitage -

Les flancs du coteau de l'Ermitage (qui s'inscrivent dans une continuité géographique et paysagère qui accompagne le fleuve Garonne depuis Toulouse jusqu'à Bordeaux) constituent un véritable "fond de scène" paysagère de la ville. À ce titre, ils sont complètement associés à son image et à son identité, que ce soit en vue lointaine ou depuis le cœur de la ville où les coteaux verdoyants sont présents en perspective depuis de nombreux points.

C'est une zone de fort enjeu paysager où la construction est délicate du fait de risques géologiques.

La constructibilité y est mesurée et limitée aux capacités de desserte existantes.

#### Zone PU 3 - La crête des coteaux de l'Ermitage -

La volonté de préserver l'unité paysagère du coteau et sa dimension végétale se rattachant à une unité paysagère plus vaste, implique qu'une attention particulière soit portée sur l'"effet de crête" qui conditionne la perception de l'ensemble.

C'est une zone naturelle de fort enjeu paysager.

En principe inconstructible, un règlement alternatif y autorise des constructions strictement limitées, en surface et en hauteur, à la condition expresse de procéder à des plantations abondantes et denses au voisinage de la crête.

#### La zone PU 4 - Le site du canal latéral à la Garonne -

Ce site présente un grand intérêt historique, architectural et paysager dans toute la traversée de la commune, depuis le Pont-Canal, et les ouvrages qui l'accompagnent, jusqu'à la limite communale avec Bon-Encontre.

C'est une zone naturelle dont la constructibilité est strictement réservée aux ouvrages directement liés à l'entretien, à l'exploitation et au fonctionnement du canal.

La plantation des berges accompagnant les chemins de halage, avec des essences compatibles avec les arbres existants (platanes), est fortement recommandée.

#### Nota

Dans le contexte réglementaire actuel, les édifices protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques situés hors périmètres de la Z.P.A.U.P., au Sud et à l'Est de la zone PU 1, conservent leur périmètre de protection de 500 mètres de rayon (loi de 1913).

En effet, par souci de "lisibilité" et de bonne compréhension des objectifs patrimoniaux prioritaires, il n'a pas été jugé opportun d'élargir le périmètre PU 1 ou de lui adjoindre un périmètre complémentaire, car les enjeux patrimoniaux paraissent moindres dans ce secteur où le courant de renouvellement urbain s'exprime légitimement.

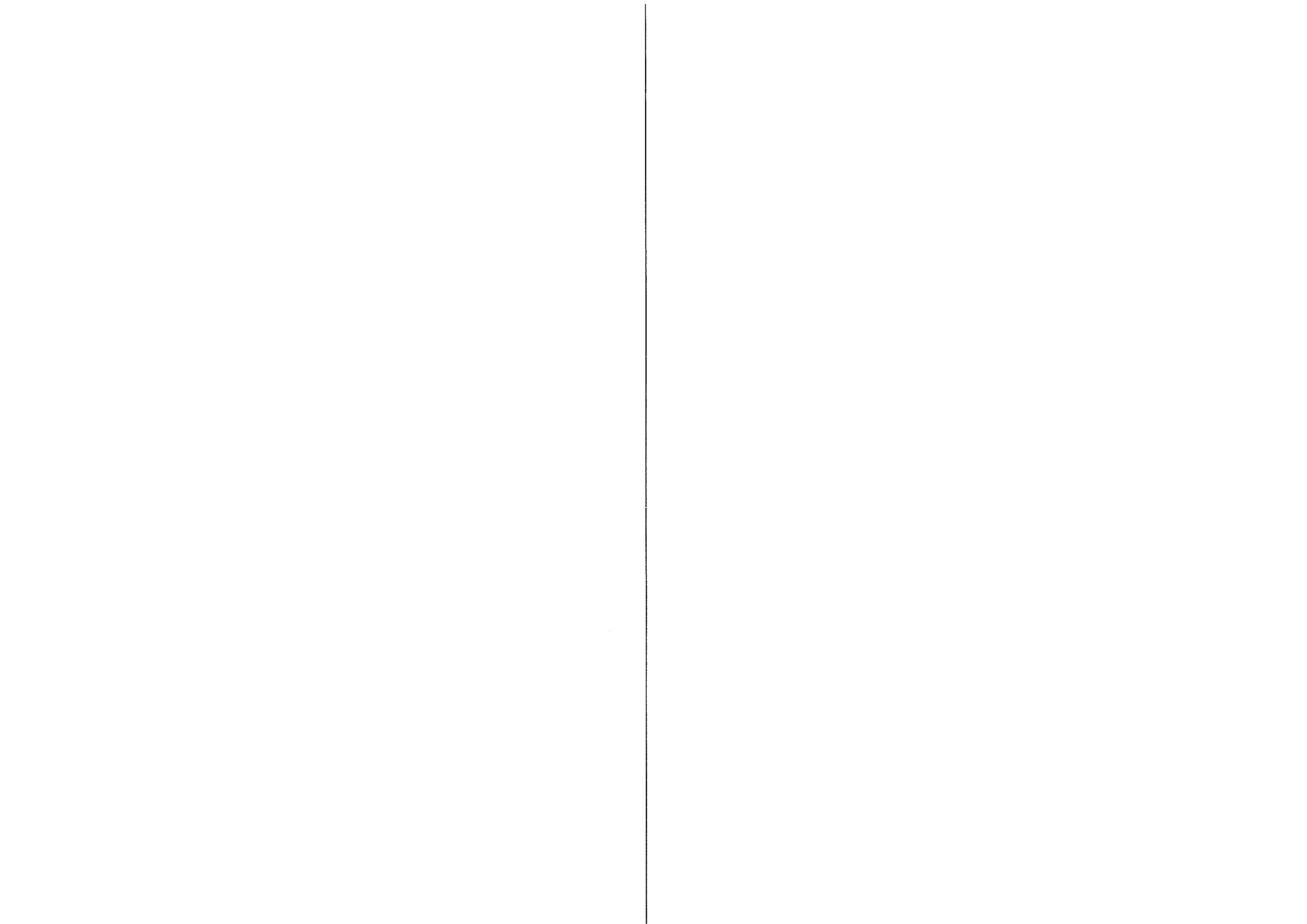
Pour autant, il ne paraissait pas judicieux de laisser sans protection ces parties de territoire, compte tenu du caractère peu adapté du POS actuel à la réalité urbaine de ces secteurs.

Cette disposition est transitoire.

La Ville d'AGEN affiche clairement comme objectif à court terme :

Que la démarche engagée de révision du P.O.S. en P.L.U. soit l'occasion d'une réflexion affinée dans ces secteurs, visant à assurer de meilleures conditions d'intégration des constructions neuves dans leur contexte urbain général et assurant une meilleure prise en compte des voisinages patrimoniaux.

Que la démarche d'élaboration du P.L.U. s'attache à définir les périmètres de protection des M.H. réajustés en fonction des strictes nécessités qui s'attachent à leur mise en valeur. Une telle démarche de réduction des périmètres n'étant envisageable que dans la mesure expresse où les conditions réglementaires générales citées au paragraphe précédent seront simultanément garanties.



# ESPACES PUBLICS À AMÉNAGER

## PREMIER REPÉRAGE



Espaces publics rattachés  
au site patrimonial majeur



Sites de rattachement urbain



VILLE D'AGEN  
Z.P.P.A.U.P

Rapport de présentation - Janvier 2004  
L. Fagart - A. Cazabat - L. Depitre

# CONSTRUCTIONS REMARQUABLES

## Projets de demande de classement

■ Monuments Historiques  
Source SDAP du Lot et Garonne

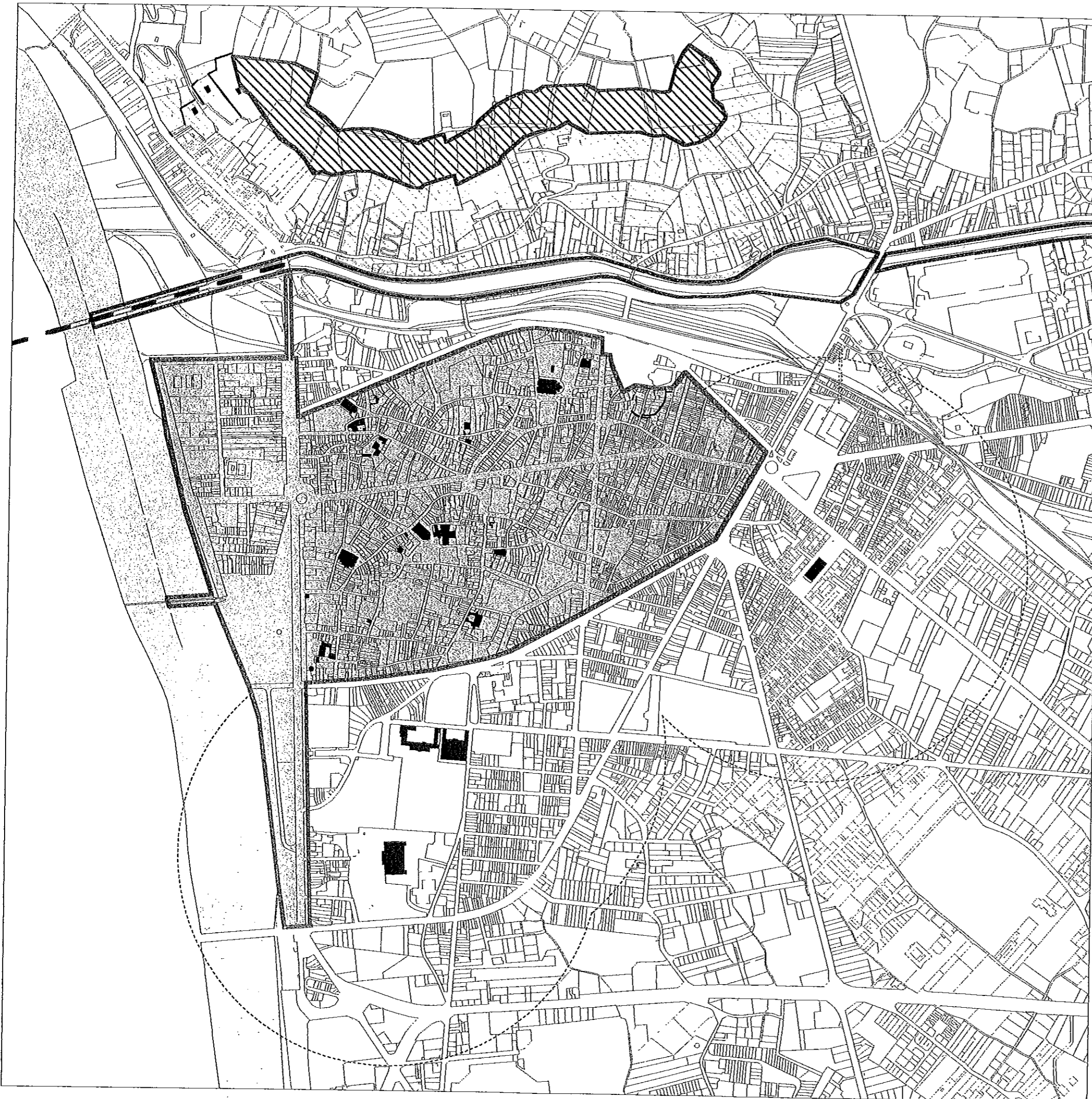
- 1 L'Hôtel de Saint Philip  
(rue Richard Cœur de Lion)
- 2 La Chapelle du Collège Chaumlé
- 3 Le Lycée Palissy
- 4 Le Lycée de Baudre  
(ancien Grand Séminaire)
- 5 La Maison Garnier  
(Cours Washington)
- 6 La Maison Garnier  
(Place du Pin)
- 7 Maison "Art Déco"  
(Boulevard Carnot)
- 8 Clocheton de l'Ecole Jules Ferry  
(Place du Pin)
- 9 Le Parc de la Préfecture
- 10 L'Ermitage - chapelle,  
grotte, maisons troglodithes -
- 11 Le Pont Canal


VILLE D'AGEN  
Z.P.P.A.U.P.


Rapport de présentation - Janvier 2004  
L. Fagart - A. Cazabat - L. Depitre




# LES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION





 Site Patrimonial majeur - "Cœur de cible" Z.P.P.A.U.P.  
Enjeu : affirmer le principe de préservation des constructions existantes; conservation, réhabilitation, valorisation


 Site du canal, support de l'image historique et touristique  
Enjeu : maîtriser la qualité des abords du Canal (ouvrages, espace public, plantations)

Site difficilement constructible, pour cause de risques naturels (P.P.R.) et paysage dégradé par l'effet de "mitage"  
Enjeu : enjeux paysagers très importants liés à la continuité des coteaux et à l'effet de fond de scène de la cité. Dimension végétale à affirmer, (vue et stabilité)

 Site naturel au sommet du coteau  
Enjeu : effet de crête naturelle à protéger

 Monuments Historiques

 Procédure de classement M.H. encours d'instruction




 Périmètres de protection des Monuments Historiques hors Z.P.P.A.U.P. destinés à être réajustés dans le cadre du P.L.U.

VILLE D'AGEN  
Z.P.P.A.U.P.





# LES MONUMENTS & SITES PROTEGES

-  Sites Inscrits
  -  Périmètre de protection des abords des Monuments Historiques (500 m)
  -  Monuments Historiques
- Source SDAP du Lot et Garonne

VILLE D'AGEN

Z.P.P.A.U.P

Rapport de présentation - Janvier 2004  
L. Fagart - A. Cazabat - L. Depitre

PLAN D'OCCUPATION  
DES SOLS

