

ÉTUDE PRÉALABLE A LA RÉVISION DU SECTEUR SAUVEGARDÉ DE BOURGES



SERVICE URBANISME
David SORO
MAGISTÈRE 3



JUIN SEPTEMBRE 2006

SOMMAIRE

PREAMBULE, Bourges En Quelques Mots	2
INTRODUCTION	3
1. La STRUCTURE D'ACCUEIL	3
a. La Ville de Bourges	4
b. Le service Urbanisme	4
2. LES ACTIVITES DU SERVICE URBANISME	5
a. L'application du droit des sols	5
b. Les études préalables	5
c. L'habitat	5
d. La mise en valeur du patrimoine	5
e. Les projets architecturaux	5
3. LA PRESENTATION DE LA COMMANDE	7
4. LE DEROULEMENT DU STAGE	8
5. LES CONDITIONS DE TRAVAIL	9
CONCLUSION	10

PREAMBULE

Bourges en quelques mots...



Chef-lieu du département du Cher, ancienne capitale du Berry, sur l'Yèvre et le canal du Berry, Bourges est peuplée de 76 075¹ berruyers

La présence d'entreprises de notoriété internationale assure à Bourges un tissu solide et a engendré un réseau de PME performantes tournées vers les technologies de pointe, l'aérialique (diffusion et traitement de l'air), la géomatique (techniques informatiques au service de la géographie), l'industrie du métal (outils de coupe en carbure pour l'usinage des aciers et autres métaux) ou les appareils de mesure. Cependant, la crise a malmené certains secteurs-clés comme l'automobile (Michelin), l'armement (Giat Industrie) et l'aéronautique (MBDA)...



Témoin des plus grandes heures de l'histoire de France, le patrimoine de Bourges nous fait revivre son passé prestigieux, avec la cathédrale Saint-Etienne, le Palais Jacques-Cœur, les maisons en pans de bois et les hôtels particuliers de styles gothique, renaissance, et classique. La majeure partie de ce patrimoine est mis en valeur et protégé dans un Secteur Sauvegardé qui s'étend sur 64 hectares du territoire communal.

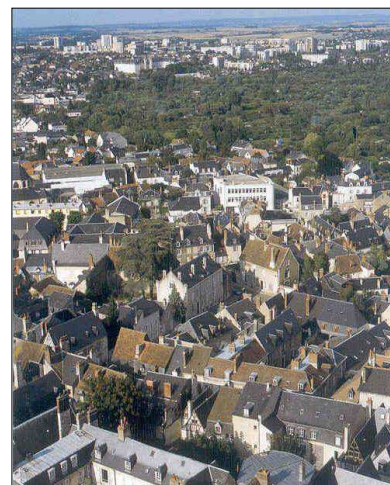
Le développement économique et démographique de la ville au XIXe siècle, est sans nul doute l'œuvre de Napoléon III qui choisit Bourges pour installer l'Arsenal de France et la Fonderie Impériale. La ville devient un grand centre de l'armement, une opportunité qui lui permet de donner naissance à de nombreux projets d'urbanisme, qui ont tissé le Bourges du XXe siècle : canal de Berry, chemin de fer, boulevards, nouveaux quartiers...

¹ Source : INSEE 1999

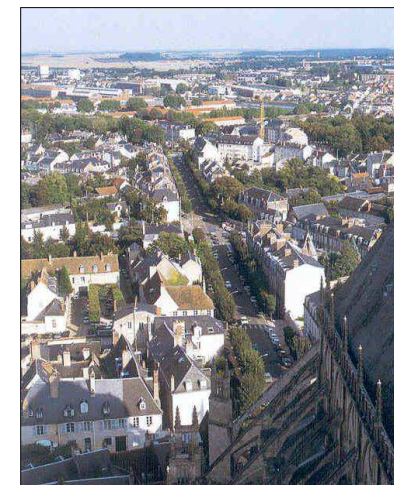
Aujourd'hui, cette ville veille sur son précieux patrimoine et ses marais, mais s'est aussi enrichie de réalisations modernes culturelles et économiques : première Maison de la Culture en France en 1963, facultés, Médiathèque, Palais des Congrès Parc des Expositions, PIPACT (Parc Industriel de Promotion d'Activités Commerciales et Tertiaire), COMITEC (Communication, Information et Technologies Nouvelles), ESPRIT (Espace de Réalisations Industrielles et Tertiaires), Centre d'affaires, zones d'activités... Bourges se veut aussi dynamique et vivante, avec la création de festivals tels le Printemps de Bourges, Un été à Bourges, Bulle Berry, et plus récemment Les Nuits Lumière de Bourges.



Marais de Bourges, © SORO



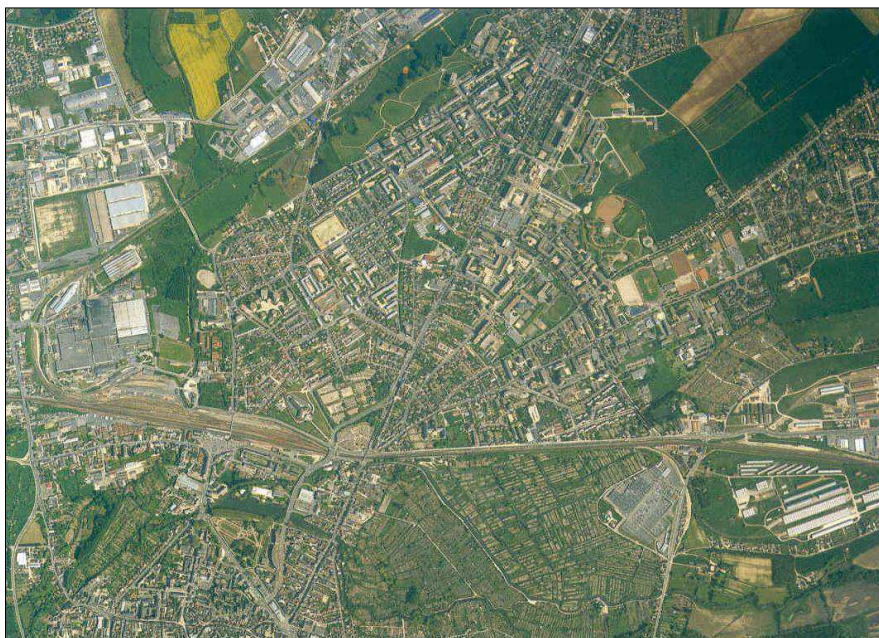
Vers le boulevard Clémenceau ; en arrière plan, le quartier Nord, © Ville de Bourges



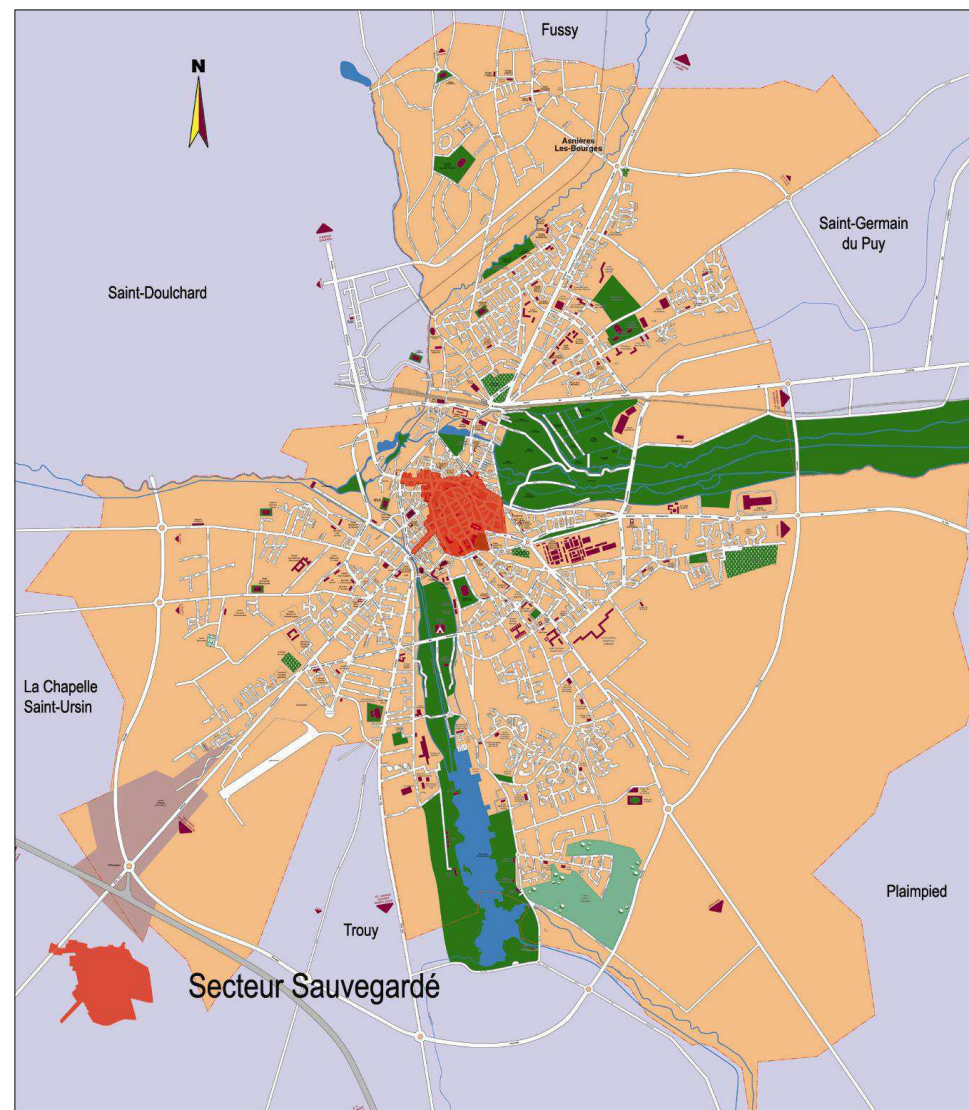
Vers le boulevard de Strasbourg et les établissements militaires, © Ville de Bourges

INTRODUCTION

Cette note de présentation décrit de façon synthétique, personnelle et critique le vécu de ces trois de stage au sein du Service Urbanisme de la ville de Bourges. Ce stage s'est déroulé du 19 juin au 15 septembre 2006. Il a pris sa place dans le cadre d'une étude préalable pour la définition du cahier des charges pour la révision du Secteur Sauvegardé de Bourges. Il sera présenté la structure d'accueil, les activités du service urbanisme, la présentation de la commande, le déroulement du stage, et les conditions de travail.



Vue aérienne, Nord de Bourges, © Ville de Bourges



Plan de Bourges, localisation du Secteur Sauvegardé, © Ville de Bourges

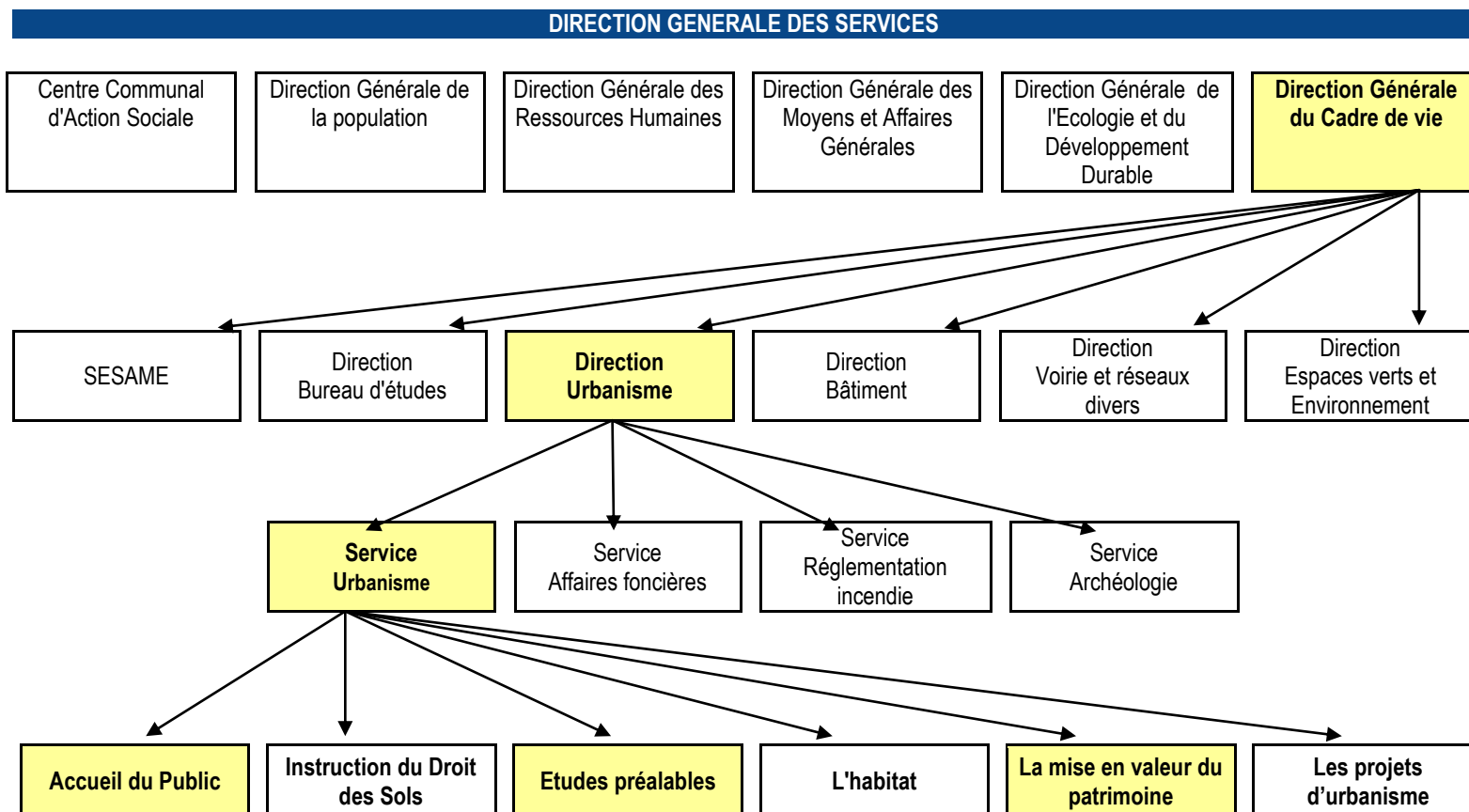
1. LA STRUCTURE D'ACCUEIL

a. La Ville de Bourges

La ville de Bourges s'organise autour de 6 directions générales auxquelles sont associées plusieurs directions. Chaque service se décompose en plusieurs services spécifiques.

b. Le service Urbanisme

La direction de l'Urbanisme appartient à la Direction Générale du Cadre de vie. Elle se décompose en quatre services auxquels sont attribués des tâches spécifiques.



2. LES ACTIVITES DU SERVICE URBANISME

Direction Générale du Cadre de vie			
URBANISME			
Urbanisme	Affaires foncières	Réglementation incendie	Archéologie

Le service urbanisme est un service dont les missions ont beaucoup varié et revêtent de multiples aspects afférents au développement urbain de la ville, à l'occupation des sols, mais aussi à l'archéologie, aux politiques en faveur de l'habitat et à la mise en valeur du Secteur Sauvegardé, à la conception des projets de la ville. En outre, il doit placer ses actions et réflexions dans le cadre d'une approche d'agglomération.

a. L'Instruction du Droit des Sols

C'est le lot quotidien du service d'Urbanisme. Ce dernier a la responsabilité de l'instruction des autorisations relevant du droit des sols : permis de construire ou de démolir, déclarations de travaux ainsi que des procédures liées aux transactions immobilières (renseignements et certificats d'urbanisme, Déclaration d'Intention d'Aliéner). Cela représente près de 4300 dossiers par an. A cela il faut ajouter l'instruction des autorisations relatives à la publicité et aux enseignes (déclaration préalables et demande d'autorisation d'enseigne)

Les instructeurs s'interrogent sur la conformité avec les règlements mais aussi sur la qualité du projet, l'habitabilité. Ils essaient éventuellement d'inviter, par la discussion, les demandeurs à améliorer leur projet. Il faut donc souligner que l'approche de l'instruction de ces dossiers n'est pas

aveuglément réglementaire et demande d'être à l'écoute du public pour le conseiller et l'aider dans ses recherches de solution sur les problèmes les plus divers.

b. Les études préalables

Pour se donner les outils nécessaires à l'instruction du droit des sols, le service à la charge de réaliser ou de suivre des études préalables d'ensemble. Ces études doivent mettre en cohérence les problématiques des propriétaires, des habitants et donc placer la réflexion au niveau de la parcelle avec une approche urbaine : le quartier, la ville et l'agglomération. Ces études peuvent porter sur de multiples aspects.

c. L'habitat

Après avoir suivi les politiques de Développements Social Urbain et la mise en œuvre de trois Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat le service de l'Urbanisme instruit les dossiers de demande d'aide pour le ravalement des façades des immeubles situés dans le Secteur Sauvegardé.

d. La mise en valeur du patrimoine

La préoccupation patrimoniale est placée au centre de l'approche urbaine comme en témoigne les relations étroites entre le service Urbanisme et le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine du Cher, pour l'élaboration, la modification du règlement du Secteur Sauvegardé, l'instruction des permis, la préparation des projets.

e. Les projets d'urbanisme

La mise en place du PLU (Plan Local d'Urbanisme) a été réalisé par le service Urbanisme. La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) modifie considérablement le contenu des documents d'urbanisme. Les PLU qui se substituent au Plan d'Occupation des Sols (POS) s'inscrivent dans le cadre des Schémas de Cohérence Territoriale (niveau agglomération)

Le PLU devient le document de référence de toutes les politiques publiques relatives à la gestion des territoires :

- habitat avec la mise en place du Plan Local de l'habitat
- déplacement urbain avec la réalisation du Plan de Déplacement urbain
- droit des sols, règlement d'urbanisme, permis de construire
- développement : les Zones d'aménagement sont intégrées au PLU
- projets de la ville et des autres collectivités

Ainsi, placé à l'articulation de problématiques multiples qui se situent du niveau de la parcelle à celui de l'agglomération, pour faire face à ses nouvelles responsabilités, le service Urbanisme doit aujourd'hui s'imprégner d'une démarche fondamentalement transversale, nettement affirmée par la loi SRU et passer à une approche en termes de renouvellement urbain alliant développement, mixité, solidarité...Aujourd'hui, une des lourdes tâches à l'ordre du jour du service Urbanisme.

3.



Quartier Nord de Bourges, © Ville de Bourges



Bourges Ville d'Art et d'Histoire, © Ville de Bourges



Service
départemental de
l'architecture
et du patrimoine

LA PRESENTATION DE LA COMMANDE

Bourges, ville d'art et d'histoire, offre aux berruyers et aux gens de passage un important patrimoine architectural à l'échelle de l'agglomération. Une partie de ces immeubles et de ces séquences remarquables sont protégés et mis en valeur dans un Secteur Sauvegardé depuis 1965. Situé au cœur du centre ville, il s'étend sur 64 ha du territoire communal.

Un plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur a progressivement été mis en place dès la création du secteur Sauvegardé.

Depuis cette date, la ville a considérablement évoluée ; en particulier son centre historique a connu des changements majeurs (abords de la cathédrale, nouvelle mairie, circuits piétons, requalification du site de l'Hôtel Dieu, réaménagement de la place de la Nation, circuits des Nuits Lumières,...).

En outre, la conception de la mise en valeur du patrimoine, la perception des enjeux sociaux et économiques du centre ville ne sont plus les mêmes. De même, les réglementations en matière de protection incendie et d'accessibilité des personnes à mobilités réduite se sont imposées.

Enfin, les matériaux, les solutions techniques ont également connu des évolutions.

De ce fait, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur se trouve inadapté et parfois difficilement applicable : ce qui était légitime il y a trois décennies n'est plus justifié aujourd'hui.

Face à cette situation, le Conseil Municipal du 23 juin 2003 demande la mise en œuvre de la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Ainsi, la direction de l'Urbanisme de la ville de Bourges en collaboration avec le Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Cher réalise des études préalables pour la mise en œuvre de

cette révision. Une nouvelle étude a été définie pour dresser le bilan de cette procédure et pour analyser son impact sur le Secteur Sauvegardé.

Il s'agit d'effectuer un premier bilan du Secteur Sauvegardé et d'étudier point par point les problèmes recensés par le service Urbanisme et le S.D.A.P. lors de l'exercice de l'Application du droit des Sols dans le périmètre du Secteur Sauvegardé.

Ce travail prend sa place dans une réflexion préalable à la définition d'un cahier des charges pour la révision du Secteur Sauvegardé et du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.



Vue aérienne du Secteur Sauvegardé © Ville de Bourges

4. LE DEROULEMENT DU STAGE

Ce stage, d'une durée de trois mois a pris sa place au sein du Service Urbanisme de Bourges. Mon intégration a été très bonne. L'ensemble du personnel m'a considéré comme un employé à part entière. Mes tâches étaient multiples. Ma principale mission était de réaliser une étude pour la révision du Secteur Sauvegardé, mais je participais aussi à l'accueil du public et à plusieurs réunions de travail (Réunions de délibération des demandes d'urbanisme, Réunions des demandes d'Urbanisme du Secteur Sauvegardé, Groupe de travail pour la révision du règlement de publicité restreinte de l'agglomération,...).

Lors de l'accueil du public, j'ai à plusieurs reprises reçu seul ou avec un collègue des personnes pour les dépôts des autorisations de construire et pour répondre à des questions du droit de l'urbanisme. Je répondais également au téléphone pour renseigner les pétitionnaires pour des questions en rapport avec l'urbanisme.

J'ai beaucoup apprécié cette partie de mon stage d'une car l'ensemble du personnels du service était toujours disposé à m'aider lors de mes interrogations et d'autre part j'ai pu abordés des éléments de mon étude directement avec des pétitionnaires du Secteur Sauvegardé.

Cette expérience m'a permis de consolider les bases acquises tout au long de ma formation au département Aménagement (ex-CESA) de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours et lors de mes expériences professionnelles au sein du service Urbanisme de Saint-Doulchard, ville de l'agglomération de Bourges, où je travaille ponctuellement depuis trois ans suite à mon projet individuel de MAGISTERE 1.

Mon travail sur le Secteur Sauvegardé a été réalisé en collaboration avec de nombreux acteurs de la protection du patrimoine. Au sein du service Urbanisme j'ai travaillé très étroitement avec Monsieur Legalger, (ancien étudiant en DESS au CESA de tours) instructeur du droit des sols chargés des études en rapport avec le Secteur Sauvegardé et Monsieur

EFFA, directeur du service. Chaque semaine nous faisons le point avec Monsieur Legalcher sur les conclusions et les orientations à donner à ce travail. J'ai beaucoup apprécié cette démarche car elle me permettait d'évoluer dans mes réflexions. A plusieurs reprises nous avons fait le point avec Monsieur EFFA pour recadrer et valider des éléments que nous avons soulevé. La méthode de travail employée a été définie à mon arrivée au service Urbanisme. Je l'ai exposée à plusieurs personnes que j'ai rencontrées dans les premières semaines de mon étude pour la valider et l'enrichir

Le personnel du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine du Cher a eu un rôle important dans la réalisation de ce travail. J'ai rencontré à plusieurs reprises Monsieur Cioffi, Architecte des Bâtiments de France du Secteur Sauvegardé pour appréhender des éléments importants à prendre en compte dans cette révision. L'ensemble du personnel de ce service a fournis un travail considérable pour m'aider dans ma réflexion (recherche d'archives, contacts, discussions techniques,...).

Le service Patrimoine de la ville qui est en charge des animations culturelles du Secteur Sauvegardé a apporté des précieuses réflexions pour la réalisation de cette étude. Il semble que le service Patrimoine pourrait avoir un rôle encore plus important dans les années à venir. Des villes comme Aix-en-Provence ont attribué des compétences à leur service Patrimoine pour anticiper les réformes des Services Départementales de l'Architecture et du Patrimoine par l'Etat.

J'ai également rencontré des chargés de mission de l'agglomération de Bourges (BOURGES PLUS), pour aborder des questions relatives à l'habitat et aux fonctions urbaines. Le Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement du Cher a apporté des éléments pour ce travail.

La grande difficulté de ce stage a été de comprendre le « Secteur Sauvegardé » : difficultés dans la mise du P.S.M.V., les compétences des acteurs du patrimoine, les personnes associées, le périmètre et les

orientations du document d'urbanisme du Secteur Sauvegardé, les procédures à engager pour cette révision. J'ai pu constater au fil des semaines que certains éléments posaient problèmes (périmètre du Secteur Sauvegardé, légitimité du P.S.M.V.).

Ainsi, j'ai consulté une partie des documents d'archives du S.A.D.P. du Cher et rencontré plusieurs acteurs personnes clés, de la mise en place du Secteur Sauvegardé à l'adoption du P.S.M.V.

Cette démarche m'a permis de mieux comprendre la conception du patrimoine depuis la création du Secteur Sauvegardé en 1965 à aujourd'hui. Puis j'ai appréhendé plus profondément le périmètre protégé et son document d'urbanisme. J'ai pu comprendre certaines positions prises dans les années 60 et pointer des éléments à réétudier et à prendre en considération lors de la révision.

Chacun de ces éléments pointés on été présentés aux différentes personnes associées à ce projet. Ces discussions ont permis de rédiger une liste des principaux dysfonctionnements de la zone d'étude et de se poser des questions sur les espaces aux abords du Secteur Sauvegardé. Nous avons donnés des pistes d'actions pour la protection de ces zones tampons.

Ce travail est actuellement repris par une stagiaire qui a intégrées le Service Urbanisme à la fin de mon stage. Cette étudiante en Architecture définies des séquences remarquables à protéger ou à mettre en valeur aux abords du Secteur Sauvegardé à intégrer au plan de sauvegarde ou à protéger par un autre moyen réglementaire.

5. LES CONDITIONS DE TRAVAIL

Les conditions de travail ont été bonnes. J'avais à ma disposition tous les outils nécessaires à la réalisation de ce travail. Mon bureau était installé au premier étage du Service Urbanisme, j'avais en ma possession un ordinateur fournis de tous les logiciels nécessaires pour la rédaction de mon étude (traitement de texte, tableur,...), d'un accès Internet et au Système d'Information géographique communal, d'une imprimante, d'un scanner et d'un téléphone. J'ai pu aussi utiliser la bibliothèque du service pour consulter des documents nécessaires à la compréhension de mon étude.

Je regrette que le Secteur Sauvegardé n'est pas été numérisé dans le SIG communal. De plus, je n'avais pas accès à des logiciels de cartographie et de traitement de l'image pour la réalisation de cartes ou de montages photos. Toutefois, je pouvais déposer des cartes et des montages photos à faire à un technicien du service.

CONCLUSION

Mon travail a consisté à apporter des éléments de réflexion pour cette procédure. D'autres études devront être réalisées pour la validation de ce projet. La révision du Secteur sauvegardé est une étude qui s'échelonne sur plusieurs années.

Ce stage a été très formateur. J'ai organisé mon travail et dû faire preuve d'autonomie pour la réalisation de cette étude. La direction de l'Urbanisme m'a fait confiance dès mon arrivée dans le service. J'ai toujours été conseillé et aidé lors de mes interrogations.

Cette expérience professionnelle a confortée mes objectifs professionnels. J'ai très apprécié le travail d'équipe, le dialogue et l'écoute au sein de ce service.

Je pense orienter mes recherches d'emploi vers un poste dans un service Urbanisme d'une collectivité locale. L'accueil du Public, l'étude des projets architecturaux et des études préalables, l'habitat, l'Instruction du Droit des Sols et la mise en valeur du patrimoine sont des thèmes qu'il me plairait d'aborder dans ma future carrière professionnelle.

Une perspective d'emploi pourrait voir le jour, suite à mon travail au sein du service Urbanisme de la ville de Bourges.



BOURGES
construit l'avenir !

SERVICE URBANISME
David SORO
MAGISTÈRE 3

PRÉALABLE A LA RÉVISION DE L'AMBIENT ÉDIFIÉ DE LA ZONE SAUVEGARDE DE BOURGES



JUIN-SEPTEMBRE 2006



Université François Rabelais - Tours
POLYTECH'TOURS
Département Aménagement
35, allée Ferdinand de Lesseps
BP 30553 Tours Cedex 03
Tel : 02 47 36 14 52
polytech.da@univ-tours.fr



BOURGES
construit l'avenir !

Ville de BOURGES
Service Urbanisme
11 rue Jacques Rimbault
18000 BOURGES
Tel : 02 48 57 81 09
urba@ville-bourges.fr

ÉTUDE PRÉALABLE A LA RÉVISION DU SECTEUR SAUVEGARDÉ DE BOURGES

David SORO
Stage individuel
3^{ème} année MAGISTÈRE AMÉNAGEMENT
Juin- Septembre 2006

REMERCIEMENTS

Cette étude est le fruit d'un travail en collaboration avec de nombreux acteurs du Secteur Sauvegardé de Bourges et de la protection du patrimoine architectural.

Je tiens à remercier toutes les personnes qui ont participé et aidé à la réalisation de cette étude :

- Monsieur EFFA, Directeur du Service Urbanisme
- Monsieur LEGALCHER, Instructeur des droits des Sols, Service Urbanisme
- L'ensemble du personnel du Service Urbanisme. Je pense tout particulièrement à Madame BRUNEAU, Madame LACAUD, Madame MANQUAT-EFFA et Monsieur BONNEFOUX.
- Monsieur NARBOUX, Maire-adjoint chargé du Tourisme, de l'Urbanisme et de l'Environnement
- Monsieur CIOFFI, Urbaniste et Architecte en Chef de l'Etat, Architecte des Bâtiments de France, Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine du Cher
- Madame MERCERON, Architecte des Bâtiments de France, Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine du Cher
- Madame GILBERT, Technicien Supérieur, Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine du Cher
- Monsieur LARRIBE, Maître de conférences au Département Aménagement de L'école Polytechnique de Tours

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	4
I. BOURGES, UN DES PREMIERS SECTEURS SAUVEGARDES.....	5
A.L'historique du Secteur Sauvegardé.....	5
B.Les objectifs du P.S.M.V.....	7
C.Le Contenu du P.S.M.V.....	8
D.Les caractéristiques du Secteur Sauvegardé.....	9
1.Architecture	9
2.Equipements	11
3.Espaces Publics	12
4.Commerces	13
5.Voiries	14
6.Espace Vécu	15
7.Projets et actions réalisés dans le Secteur Sauvegardé	15
a. Actions e pojets communaux	16
b. Actions e pojets cmmunautaires (Bourges Plus)	18
c. Actions e pojets ax abrds d Secteur Sauvegardé	18
E.Une nécessaire mise à jour du P.S.M.V.	20
II. LES ELEMENTS POUR LA REVISION DU SECTEUR SAUVEGARDE.....	21
A. <i>Le Périmètre du Secteur Sauvegardé</i>	21
1.Les abords direct du Secteur Sauvegardé	22
2.Les unités foncières tronquées.....	23
3.Les îlots à intégrer au périmètre.....	24
4.La réduction du périmètre.....	25
5.Les éléments pour la modification du Périmètre du Secteur Sauvegardé	26
B. <i>Le Plan de Sauvegarde et e Mise en Valeur</i>	27
1.Le document graphique.....	27
a. Les bâtiments démolis et construits	27
b. extension des prescriptions particulières aux immeubles non bâtis.....	28
c. Les Espaces Boisés Classés	29
2.Le règlement	31
a. Utilisation du Sol	31
b. Les Matériaux	32
c. Les Façades, modénatures et percements	33
d. Les Toitures	35
e. Les Couleurs.....	37
f. Les machineries des climatiseurs	38

g. Les dispositifs hors combles.....	39
h. Les espaces libres.....	40
i. Quelques articles qui posent problèmes.....	41
3.Les éléments pour la révision de P.S.M.V.	42
III. LES ABORDS DU SECTEUR SAUVEGARDE.....	43
CONCLUSION.....	47
TABLE DES MATIERES.....	48
TABLE DES ILLUSTRATIONS.....	49
ANNEXES	52

INTRODUCTION

« Ville d'art et d'histoire, Bourges est connue par l'importance de son domaine patrimonial. »¹

De nombreux monuments de styles architecturaux variés datant de l'empire Romain à nos jours sont présents sur tout le territoire communal. Ils représentent les vestiges d'un important passé historique.

« La France doit protéger son passé autant qu'elle protège ses chefs-d'œuvre. »²

En 1965, la municipalité de Bourges, mobilise ses efforts pour la protection et la mise en valeur de ce patrimoine. Elle choisit de créer un périmètre de protection pour les séquences remarquables du centre ancien. Il s'agit d'un des premiers Secteurs Sauvegardés mis en place par la loi Malraux de 1962.

Il s'étend de la Cathédrale jusqu'aux marais, soit une superficie de 64 hectares. La majeure partie des éléments architecturaux répertoriés et protégés au titre de loi de 1913 sur les monuments historiques, sont situés dans son périmètre.

Un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur a été progressivement mis en place depuis 1965 pour la gestion du tissu urbain du Secteur Sauvegardé. Il a été approuvé par décret du conseil d'Etat, le 20 juillet 1994. Depuis cette date la ville fait partie du réseau national des Villes et Pays d'Art et d'Histoire. Le Ministère de la Culture, attribue cette appellation aux collectivités locales qui animent leur Secteur Sauvegardé.

Depuis les années soixante, le cœur historique de Bourges et sa périphérie ont évolué. Les grands projets, à l'échelle du Secteur Sauvegardé et de ses abords, montrent de nombreux changements.

Aujourd'hui, la conception de la mise en valeur du patrimoine ainsi que la perception des enjeux socio-économiques ont sensiblement évolué.

Le périmètre et les orientations du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé, ne sont plus toujours en adéquation avec les évolutions architecturales et techniques actuelles.

Face à cette situation, le Conseil Municipal du 23 juin 2003 demande la mise en œuvre de la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Cette étude a pour objectif de dresser le bilan de cette procédure et d'analyser son impact sur le secteur sauvegardé. Ce travail prendra sa place dans la réflexion préalable à la définition d'un cahier des charges pour la révision du Secteur Sauvegardé.

La première partie de cette étude consiste à présenter des caractéristiques du Secteur Sauvegardé de sa création à nos jours.

La deuxième partie est une analyse du périmètre et du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé.

La troisième partie propose des outils réglementaires pour la protection des abords du périmètre de protection.

Cette étude est le résultat de trois mois de stage au sein du Service Urbanisme de Bourges. Elle s'inscrit dans le cadre d'un travail de fin d'année d'un diplôme MAGISTERE Aménagement (BAC +5) au Département Aménagement (ex CESA) de l'Ecole Polytechnique de Tours.

¹ **Rolland NARBOUX**, Extrait issu de l'ouvrage "Le Grand Bourges vu du ciel"

² **André MALRAUX**, Extrait du discours du 28 juillet 1962 de présentation du projet de loi complétant la législation sur la protection du patrimoine historique et esthétique de la France, JO Débats Assemblée Nationale, n°67, 24 juillet 1962 p.2775-2780

I. BOURGES, UN DES PREMIERS SECTEURS SAUVEGARDES

A. L'HISTORIQUE DU SECTEUR SAUVEGARDE

Le Secteur sauvegardé de Bourges est créé le 18 février 1965³ par décret du conseil d'État. Il fait parti de la première génération des Secteurs sauvegardés lancés immédiatement après l'adoption de la loi Malraux le 4 août 1962⁴.

Bourges est une ville où il y a "beaucoup à sauvegarder" : des monuments, des espaces publics, des ensembles urbains mais aussi un habitat ancien, et homogène à grandes valeurs architecturales.

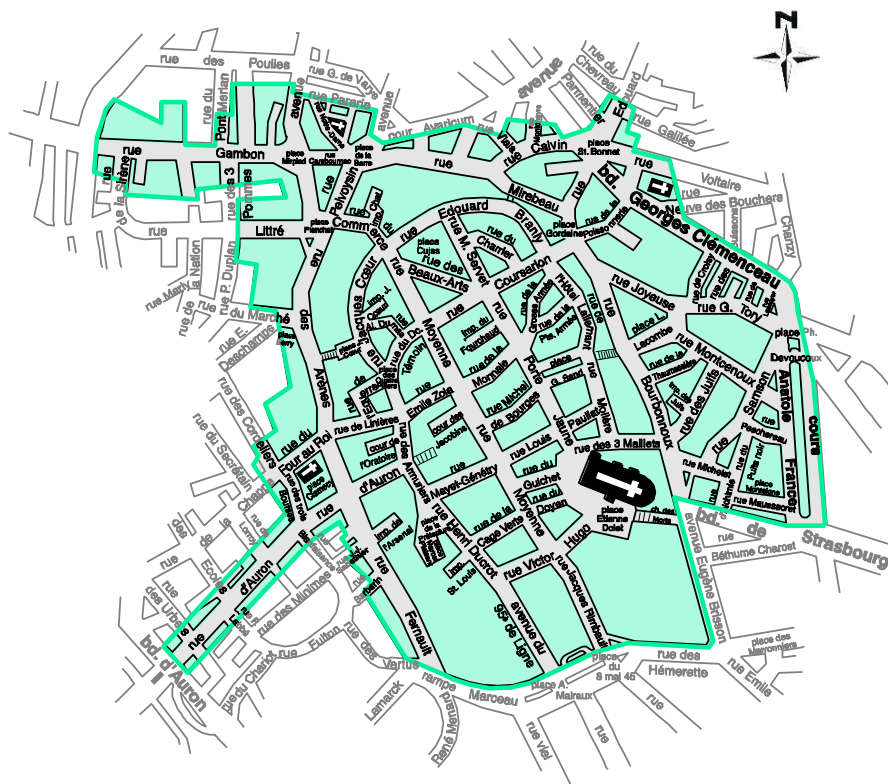
Le Secteur sauvegardé s'étend sur 64 ha du territoire communal. Il est peuplé de 6219 habitants, soit 8%⁵ de la population de la ville.

Son périmètre englobe le rempart gallo-romain et une grande partie de la ville médiévale du XIIe siècle. Il regroupe les trois grandes sorties de la ville ancienne : la rue d'Auron au Sud-Ouest, la rue Gambon au Nord-Ouest et la rue Édouard Vaillant au Nord-Est.

Quelques mois après la création du Secteur sauvegardé, le préfet demande l'instruction du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.).⁶

Le premier plan est présenté en 1974, au conseil municipal, par M. Jullien, architecte en chef des monuments historiques. Cette première ébauche s'attache à la mise en valeur architecturale des immeubles par la création d'importants îlots opérationnels.

Le conseil municipal n'approuve pas cette proposition, ce plan se veut trop ambitieux. Il privilégie notamment l'élargissement des rues et la démolition de nombreux immeubles du XIXe qui méritent d'être protégés et mis en valeur.



Carte 1 : Secteur Sauvegardé de Bourges, plan de la ville

³ Consulter Annexe N°1 page 52

⁴ Consulter Annexe N°4 page 53

⁵ Source : INSEE, recensement de 1999

⁶ Consulter fiche 5 page 54

En 1979, l'étude est reprise par le nouvel architecte en chef des monuments historiques, M. Quénard. Ce nouveau plan s'attache à prendre davantage en compte la préservation du tissu et du paysage urbain, en intégrant au P.S.M.V., les activités commerciales, administratives, et culturelles. Il considère la ville comme un lieu de vie et non pas comme une "ville musée" figée.

En parallèle, la municipalité, élue en 1977, organise une large publicité, sur l'étude en cours, pour sensibiliser les berruyers à leur patrimoine.

Le 1er juillet 1981 le Conseil Municipal de Bourges adopte le P.S.M.V. Il est soumis pour avis à la commission nationale des Secteurs Sauvegardés. Malgré un assentiment quasi-unanime de tous les acteurs, une ambiguïté sur le traitement des arrières de la caserne Condé met en suspend la procédure. Le plan de sauvegarde de Bourges est repris cinq ans plus tard, en juin 1986.

En 1987, il a été demandé à M. Quénard de réaliser la mise à jour systématique du plan, en tenant compte des avis formulés par les différentes commissions en charge du Secteur Sauvegardé et par les services de l'État. Le P.S.M.V. est rendu public par arrêté préfectoral, le 29 avril 1988.

Après avoir été soumis à la délibération du Conseil Municipal, et suite à l'avis favorable de la commission nationale des Secteurs Sauvegardés, le P.S.M.V. de Bourges est mis à enquête publique du 30 mai au 30 juin 1988.

Cette enquête, très favorable, n'a suscité aucune réaction contraire aux dispositions du plan. Les réclamations n'ont porté que sur des points de détail pour signaler des petites erreurs matérielles dans la représentation des lieux.

Le conseil municipal de Bourges, en sa séance du 22 décembre 1988, examine les résultats de l'enquête et adopte le plan de sauvegarde sans aucune demande de modification.

Le dossier est présenté le 12 décembre 1990, en dernière lecture à la commission nationale des Secteurs Sauvegardés qui donne un avis favorable au P.S.M.V.

Le P.S.M.V. est approuvé par décret du conseil d'État le 20 juillet 1994.⁷

La durée nécessaire pour la mise en place de ce document d'Urbanisme a été très longue. Mais, elle se situe dans la moyenne nationale.



Photo 1 : Vue depuis la Cathédrale vers les marais

⁷ Consulter Annexe N°3 page 52

B. LES OBJECTIFS DU P.S.M.V.

L'objectif général du P.S.M.V. est de sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine architectural et de permettre le développement équilibré de l'habitat et des activités économiques du centre ancien.

« Les efforts de protection ne se limitent pas uniquement aux immeubles d'intérêt architectural reconnu et à leur environnement immédiat, mais aussi à une vision d'ensemble du paysage urbain du centre, incitant ainsi à des interventions davantage axées sur la réhabilitation et la restauration plutôt qu'à la rénovation urbaine, des curetages systématiques, aboutissant à des constructions nouvelles, en rupture avec le tissu urbain ancien. »⁸ »

Les principales orientations du plan sont :

- Maintenir l'identité du centre ancien, développer son animation et renforcer son rôle moteur au sein de l'agglomération ;
- Entreprendre des opérations de réhabilitation et de rénovation de l'habitat ;
- Densifier l'habitat partout où cela est possible ;
- Maîtriser la transformation de logements en bureaux et des premiers étages encore habités en réserves commerciales ;
- Résoudre le problème de la circulation automobile et du stationnement, résidentiel consécutif aux flux dû à l'activité commerciale et aux services publics, qui sont pratiquement tous situés à l'intérieur du Secteur Sauvegardé ;

- Offrir des surfaces de bureaux dans de petites opérations intégrées ;

- Promouvoir le développement de la population berruyère et de ses activités, et favoriser l'accueil et le tourisme.

Ces objectifs ont été définis au début des années 80. Aujourd'hui, leur légitimité pourrait être contestée. Il semble indispensable de corriger ou de définir de nouveaux objectifs pour le Secteur Sauvegardé au regard du contexte urbain actuel.



Photo 2 : Vue aérienne, Quartier Bourbonnoux

⁸ Sources : Rapport d'études du secteur sauvegardé de Bourges, réalisé dans les années 80 sous la direction de M. Quénard architecte en chef du secteur

C. LE CONTENU DU P.S.M.V.

Conformément aux dispositions énumérées aux articles R.313-5 et R.313-11, du Code de l'Urbanisme, le P.S.M.V. de Bourges se compose :

- d'un **rapport de présentation** qui expose les conditions dans lesquelles les préoccupations socio-économiques et urbanistiques sont abordées dans le Secteur Sauvegardé.

Le rapport de présentation est une analyse très complète réalisée au début des années 80, sur la base d'une enquête statistique de 1971. Le contexte berruyer a sensiblement évolué depuis 30 ans, ce document mérite d'être réactualisé.

- d'un **règlement**⁹ qui assure la protection et la mise en valeur des immeubles et du cadre urbain :

Le règlement est relativement bref et classique. Réécrit aujourd'hui, il pourrait être plus détaillé, ce qui ne veut pas dire forcément plus rigoureux. Peu de dispositions sont consacrées aux constructions nouvelles. Il n'y pas de Coefficients d'Occupation des Sols¹⁰, ni de Surfaces Hors Œuvre Nettes¹¹ maximum pour l'ensemble du périmètre de protection. Il s'agissait à l'époque de conserver ce tissu urbain qui n'était pas destiné à recevoir d'importantes et nombreuses constructions neuves.

Les règles architecturales sont détaillées et satisfaisantes. Cependant, les dispositions de la section relative aux conditions de l'occupation des sols sont parfois inadaptées aux réalités actuelles du centre historique de Bourges.

⁹ Consulter Annexe N°8 page 57

¹⁰ C.O.S. : (Coefficient d'Occupation des Sols) : détermine la densité de construction sur une parcelle.

¹¹ S.H.O.N. (Surface Hors Œuvre Nette) : Surface de plancher de la construction moins les parties de combles non aménageables, les sous-sols d'une hauteur inférieure à un 1.80 m, caves sans ouverture sur l'extérieur, les balcons et garages.

- d'un **document graphique** qui fait apparaître les conditions architecturales selon lesquelles est assurée la conservation des immeubles, des espaces boisés classés et des espaces publics ou privés non bâtis.

Le document graphique tient compte de la légende prescrit par le Code de l'Urbanisme. La couleur jaune "démolition obligée en cas de modification" est faiblement représentée. On notera l'importance du noir "monuments historiques" et du gris foncé "immeubles à conserver obligatoirement".

Depuis la création du document, plusieurs modifications (construction ou démolition) ont été apportées au tissu urbain du Secteur Sauvegardé. Par conséquent, il semble donc incontournable de réactualiser ce document.



Photo 3 : Vue aérienne, Quartier Gordaine

D. LES CARACTERISTIQUES DU SECTEUR SAUVEGARDE

Cette partie mettra en évidence, les principaux éléments qui conduisent à la formation, l'évolution et à la dynamique du Secteur Sauvegardé.

1. ARCHITECTURE

Le Secteur Sauvegardé est riche d'un important patrimoine bâti et vernaculaire qui couvre l'histoire de la ville de l'Empire Romain à nos jours.

On compte 98 des 130 monuments historiques communaux¹² identifiés au titre de la loi du 31 décembre 1913¹³, classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

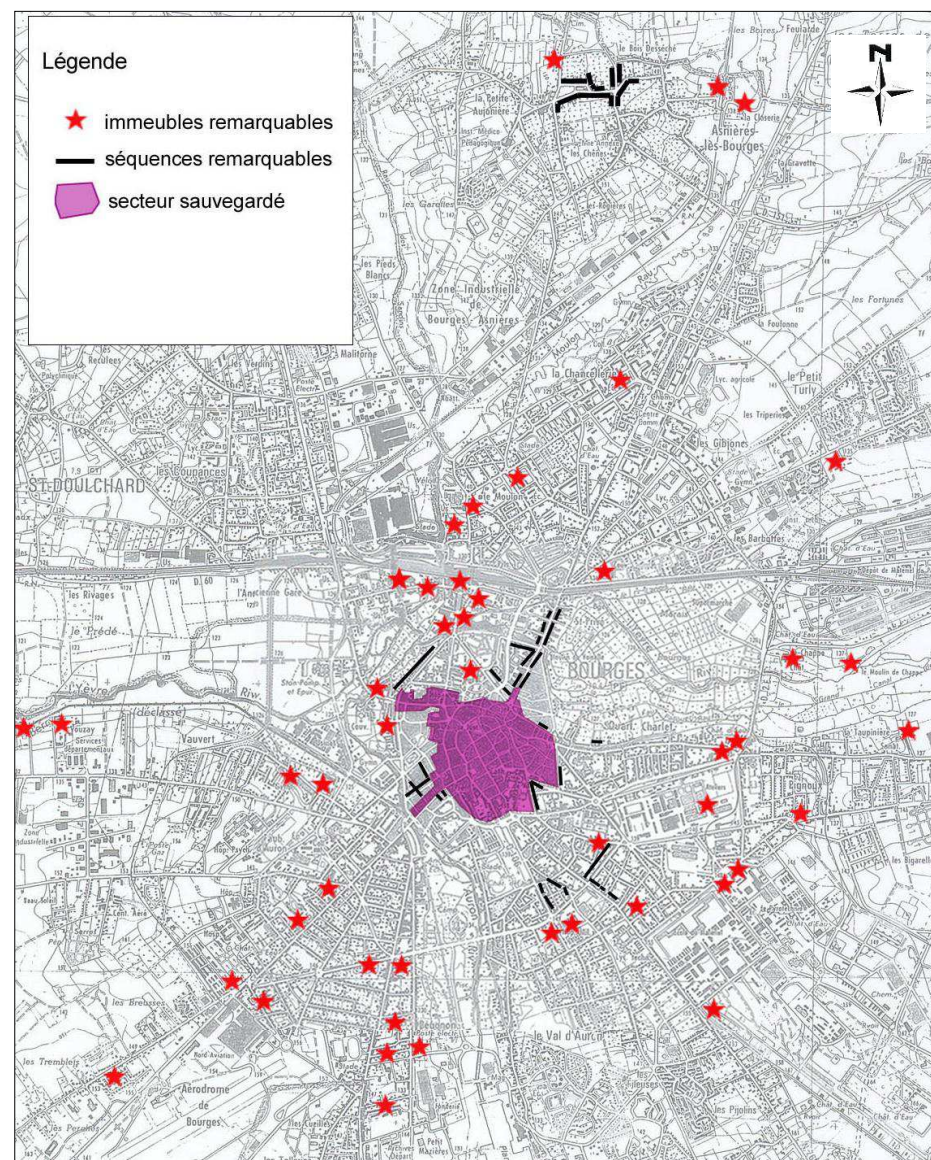
Parmi, ces monuments on recense des bâtiments d'architecture religieuse et civile ainsi que plusieurs équipements publics. Ils sont les vestiges de l'évolution de la ville au fil des siècles.

Ce patrimoine remarquable confère au centre ville un certain prestige. La trace la plus importante est sans conteste la Cathédrale Saint-Étienne¹⁴, point culminant de la ville. Le Secteur Sauvegardé compte aussi de nombreux couvents, prieurés, abbayes, hôtels particuliers, bâtiments administratifs, magasins, ... protégés.

¹² Liste Départementale 2006 des monuments inscrits et classés aux monuments historiques

¹³ Consulter Annexe N°4 page 53

¹⁴ Inscrite en 1992 sur la liste du Patrimoine Mondial de l'UNESCO.



Carte 2 : Localisation du patrimoine remarquable de Bourges, rapport de présentation du P.L.U.



Photo 4 : Vestiges de l'enceinte médiévale, XIIe siècle



Photo 7 : Hôtel Jacques Cœur, XVe Siècle



Photo 5 : Cathédrale Saint-Etienne, XIIIe siècle



Photo 6 : La Grange des Dimes, XIIIe siècle

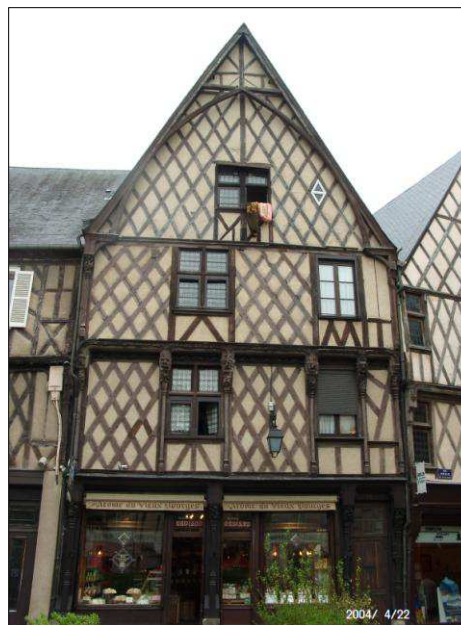


Photo 8 : Maison aux Raisins, XVe Siècle



Photo 9 : Dames de France, XXe Siècle

2. EQUIPEMENTS

La majorité des administrations et des équipements communaux, départementaux et régionaux sont situés à l'intérieur du Secteur Sauvegardé.

Ces bâtiments abordent différents styles architecturaux qui structurent et agrémentent le tissu ancien.



Photo 10 : Palais de Justice, Ancien couvent des Ursulines, XVIIe siècle



Photo 11 : Cité administrative Condé, XIXe siècle, XIXe siècle



Photo 12 : Hôtel de ville, XXe siècle

3. ESPACES PUBLICS

Les espaces publics sont répartis sur l'ensemble du périmètre du Secteur Sauvegardé. Ils jouent un véritable rôle centralisateur dans le tissu ancien.



Photo 13 : Jardin public de l'Archevêché, style à la française, XVIIe siècle



Photo 14 : Place Cujas



Photo 15 : Place Etienne Dolet

4. COMMERCES

L'activité commerciale est fortement représentée à l'intérieur du Secteur Sauvegardé (rue Moyenne, rue Mirebeau, rue d'Auron...).

Le P.S.M.V. de Bourges est un outil adapté à la dynamique des commerces du centre ville. Toutefois, certains compromis ont dû être trouvés (stationnement, livraisons,...).



Photo 16 : Rue Mirebeau



Photo 17 : Rue d'Auron



Photo 18 : Rue Moyenne

5. VOIRIES

La trame viaire du Secteur Sauvegardé est délimitée par les alignements sur rue des immeubles.

Le centre ancien est doté de plusieurs voies piétonnes.

D'autres rues sont une alternative entre la voie automobile et piétonne. Elles sont ouvertes à la circulation et accessibles aux piétons.



Photo 19 : Rue piétonne Mirebeau



Photo 20 : Rue piétonne d'Auron



Photo 21 : Rue semi-piétonne Moyenne

6. ESPACE VECU

La population du Secteur Sauvegardé est plus âgée que la moyenne de la ville. Seulement 16% des habitants ont moins de 19 ans au lieu de 23%¹⁵ pour l'ensemble de la ville. Sur le plan socioprofessionnel, les commerçants, les artisans, les professions libérales et les cadres supérieurs sont très représentés.

La mobilité résidentielle du centre ville est sensiblement plus forte que celle de la moyenne communale¹⁶. Ce phénomène s'explique par l'inadaptation relative des logements à la demande.

Un quart du parc immobilier est constitué de maisons individuelles, ce qui apparaît élevé pour un centre ville, les trois quarts des immeubles sont collectifs. Les deux tiers des logements du Secteur Sauvegardé sont locatifs, ce qui est également élevé.

De plus en plus de commerçants et artisans exercent leur activité sans occuper le logement commercial. Cela tend à transformer les quartiers commerçants en quartier d'ortoirs et à supprimer toute animation passée l'heure de fermeture du magasin. Face à ces constats la ségrégation sociale s'est légèrement accentuée, et le manque de stationnement devient un réel problème. Aujourd'hui, la plupart des usagers du Secteur Sauvegardé et des commerçants utilisent l'automobile pour se rendre à leur travail.

7. PROJETS ET ACTIONS REALISEES DANS LE SECTEUR SAUVEGARDE

Les projets engagés dans le Secteur Sauvegardé s'attachent à répondre aux objectifs du P.S.M.V. et du Plan Local de l'Urbanisme¹⁷ (PADD¹⁸). Ils assurent la mise en valeur du tissu urbain, sans renoncer à des adaptations nécessaires (circulation automobile, accessibilité des personnes à mobilité réduite,...).

Il semble indispensable de planifier ces projets, au travers d'une série de démarches architecturales, sociales, fonctionnelles, culturelles, économiques et durable, pour que puisse se dégager une conception globale et systématique du Secteur Sauvegardé.

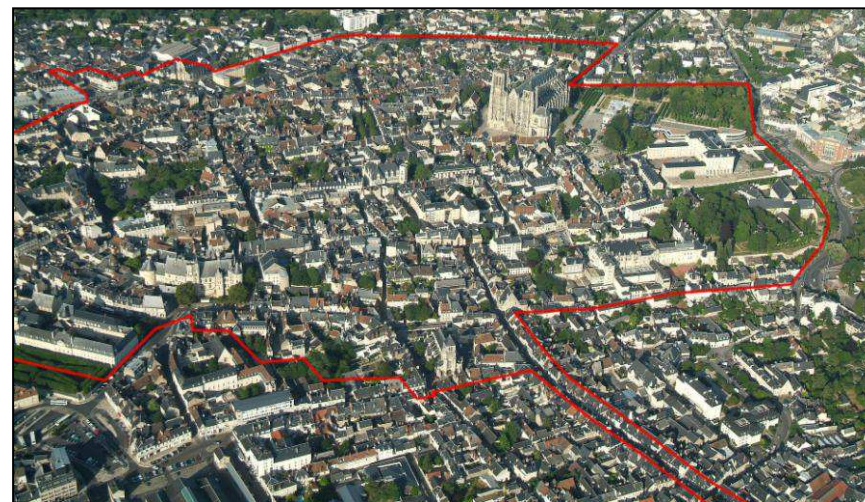


Photo 22 : Vue aérienne du Secteur Sauvegardé

¹⁷ PLU (Plan Local d'Urbanisme) : document de planification de l'urbanisme communal ou intercommunal. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, dite loi SRU.

¹⁸ PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) : exprime les orientations générales d'aménagement retenues pour l'ensemble de la Commune dans le Plan Local de l'Urbanisme.

¹⁵ Source : INSEE, recensement de 1999

¹⁶ Source : Programme Locale de l'Habitat, juin 2006

a. ACTIONS ET PROJETS COMMUNAUX

● La réglementation de la publicité

La municipalité a mis en place une réglementation de la publicité, pour protéger le paysage urbain et les séquences remarquables du Secteur Sauvegardé¹⁹.

Rue des Vertus



Photo 23 : Avant

Panneau publicitaire sur mur de clôture



Photo 24 : Après

Panneau retiré en application du règlement

● La rénovation des façades

Des subventions sont attribuées par la Commune pour le ravalement des immeubles non commerciaux. Cette initiative permet de protéger et de mettre en valeur les immeubles dégradés du Secteur Sauvegardé.

En parallèle, une action est menée en partenariat avec l'association « mille et une boutiques », pour aider les commerçants à restaurer leur devanture.

Rue Molière



Photo 25 : Avant

Façade dégradée



Photo 26 : Après

Façade rénovée, en partie financée par la ville

¹⁹ Le règlement de publicité restreinte est cours de révision. Cette révision s'attache à réglementer plus sévèrement la publicité dans le Secteur Sauvegardé

● L'aménagement des espaces publics

Plusieurs actions sont menées pour l'embellissement des espaces publics par des aménagements de places, de rues...

Ilot Victor Hugo



Photo 27 : Avant (1965)

Emplacement de l'établissement Peugeot



Photo 28 : Après (2004)

Ilot Victor Hugo

● La mise en valeur du patrimoine

Des démarches originales mettent en valeur le patrimoine architectural, en associant une dimension touristique et culturelle au centre ancien ("Petit train", "Les Nuits Lumières", Visites Conférences...).

En parallèle, le Service Patrimoine organise des visites et des ateliers pédagogiques pour la promotion du patrimoine du Secteur Sauvegardé.

Rue Coursarlon



Photo 29 : Nuits lumières de Bourges

Atelier Patrimoine



Photo 30 : Maquette de Secteur Sauvegardé, Ecole primaire Barbès

b. ACTIONS ET PROJETS COMMUNAUTAIRES (BOURGES PLUS)

● Le développement de l'habitat

Des projets sont menés pour le développement de l'habitat (P.L.H.²⁰). Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.²¹) est en cours d'étude.



Photo 31 : Vue aérienne du centre ville

²⁰ Le P.L.H. (Programme Local de l'Habitat) : vise à assurer l'équilibre social de l'habitat, c'est-à-dire prévoir des logements correspondants aux besoins des habitants en fonction de leurs spécificités (étudiants, personnes âgées, personnes à revenus minima,...).

²¹ OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) : étude pré-opérationnelle à l'échelle de l'agglomération (en cours d'étude) commanditée par la ville de Bourges et en partenariat avec la communauté d'agglomération dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Cette OPAH a pour objet la requalification générale du quartier par la remise sur le marché de logements réhabilités et le développement durable de l'habitat.

C. ACTIONS ET PROJETS AUX ABORDS DU SECTEUR SAUVEGARDE

Plusieurs projets d'aménagement ont été réalisés ou sont à l'étude dans les quartiers en prolongement du secteur ancien. Ces projets s'inscrivent dans le cadre d'initiatives locales (amélioration du cadre de vie et des fonctions urbaines), ou d'orientations étatiques (Programme National de Rénovation Urbaine). Ces réaménagements successifs ont des effets directs sur la dynamique du Secteur Sauvegardé.

● Requalification de l'Hôtel Dieu

L'ancien Hôtel Dieu est situé en partie dans le périmètre du Secteur Sauvegardé.

Ce projet s'inscrit dans une réflexion globale sur les espaces publics de l'agglomération.

Le projet réalisé s'oriente vers la restauration des monuments historiques, et la requalification des bâtiments non protégés en logements sociaux et en bureaux. Plusieurs bâtiments ont été démolis créant d'importants espaces libres aménagés en aire de stationnement paysagée. Cet espace constitue un parking relais aux portes du centre ville (210 places de stationnement).



Photo 32 : Parking paysager de l'Hôtel Dieu

● ZAC Avaricum

La ZAC Avaricum est en covisibilité avec le Secteur Sauvegardé.

L'opération Avaricum rentre dans le cadre du projet de Renouvellement Urbain et Durable de la ville de Bourges. Il s'inscrit dans le programme National de Rénovation Urbaine 2004-2008 initié par le ministère de la ville et de la Rénovation Urbaine.

L'objectif de la ZAC Avaricum²² est le renforcement de l'attractivité du centre ville et de ses commerces. Cet objectif est traduit par la création de logements, de surfaces commerciales, de stationnement et d'espaces publics.

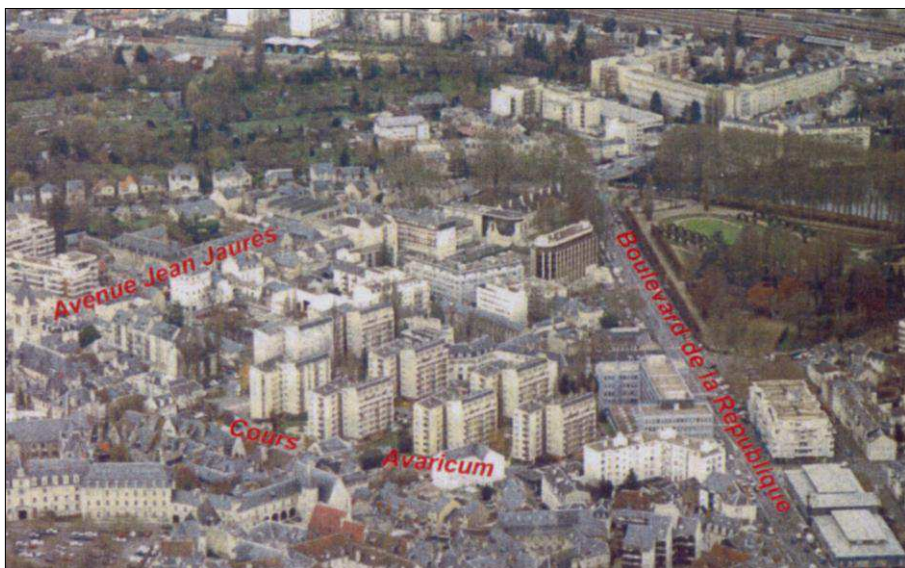


Photo 33 : Vue aérienne de la ZAC Avaricum

²² Dossier de création de la ZAC Avaricum approuvé le 29 mars 2006

E. UNE NECESSAIRE MISE A JOUR DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Le Secteur Sauvegardé de Bourges offre une certaine authenticité. Sa création a eu de nombreux effets positifs pour la préservation et la mise en valeur de ce patrimoine qui était dégradé.

Depuis les années 60, la ville a considérablement évoluée. Son centre historique a connu des changements majeurs (abords de la Cathédrale, extension de l'Hôtel de ville, requalification de l'Hôtel Dieu,...). Aujourd'hui, la conception de la mise en valeur du patrimoine, la perception des enjeux sociaux et économiques du centre ville ne sont plus les mêmes.

50 rue Moyenne



Photo 34 : Immeuble en 1965

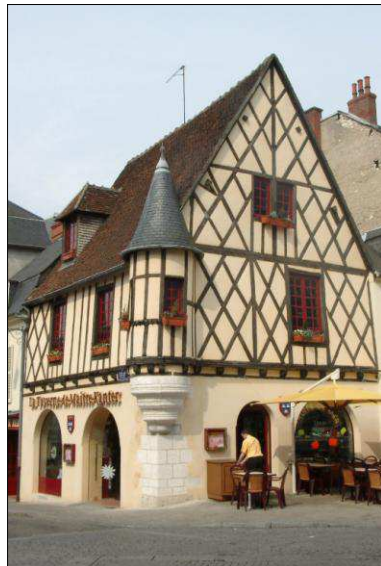


Photo 35 : Immeuble en 2004

La mise en place du plan est déjà ancienne. Il doit aujourd'hui être révisé. Une réactualisation des objectifs, du règlement, ou encore du document graphique du Secteur Sauvegardé semble indispensable. Le conseil municipal, dans sa séance du 27 juin 2003 a demandé la révision du P.S.M.V.



Photo 36 : Emplacement de l'extension de l'Hôtel de ville (1965)

II. LES ELEMENTS POUR LA REVISION DU SECTEUR SAUVEGARDE

Cette deuxième partie recense des problèmes rencontrés par le Service Urbanisme de la ville de Bourges et l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme (Permis de Construire, Déclaration de Travaux, Permis de Démolir, Demande d'Enseigne...)

En effet, le Secteur Sauvegardé et son Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur n'ont pas été révisés ou mis à jour depuis leur approbation.

Il s'agit dans un premier temps de relever les irrégularités du périmètre du Secteur Sauvegardé en dressant un premier bilan des modifications à apporter.

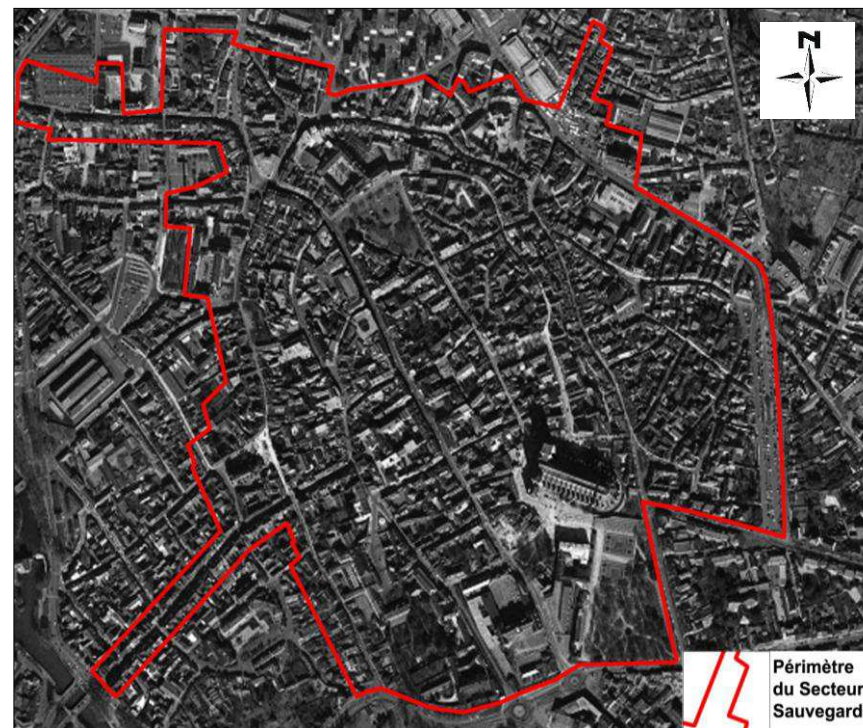
Dans un deuxième temps, les problèmes dans l'application du P.S.M.V. (Document graphique et règlement) relevés par le Service Urbanisme et le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine du Cher seront analysés, afin de déterminer les modifications à envisager, dans quelle mesure et dans le cadre de quelle procédure.

Cette étude n'est exhaustive et devra faire l'objet d'études plus approfondies. Elle s'appuie essentiellement sur des constats de terrain qui permettent de recenser des éléments à prendre en compte lors de la révision du périmètre du Secteur Sauvegardé et du P.S.M.V.

A. LE PERIMETRE DU SECTEUR SAUVEGARDE

Aujourd'hui le périmètre du Secteur Sauvegardé doit être modifié. Plusieurs corrections sont à apporter pour une meilleure lecture de l'espace à protéger et à mettre en valeur.

La modification du périmètre doit être réalisée avant la révision du P.S.M.V. Il s'agit de deux procédures distinctes à réaliser l'une après l'autre.



Carte 3 : Vue aérienne du Secteur Sauvegardé, BD ORTHO © IGN Paris

1. LES ABORDS DIRECT DU SECTEUR SAUVEGARDE

Les limites du périmètre du Secteur Sauvegardé ne sont pas toujours judicieuses. Certaines rues sont coupées en deux transversalement. La réglementation est différente pour chacun des côtés de la rue.

Plusieurs rues, avenues et boulevards pourraient être concernées : Boulevard Clemenceau, Rue Voltaire, Rue du Marché, Rue Parerie, Rue Édouard Vaillant, Boulevard de Strasbourg, Avenue Eugène Brisson, Rue des Hémerettes.

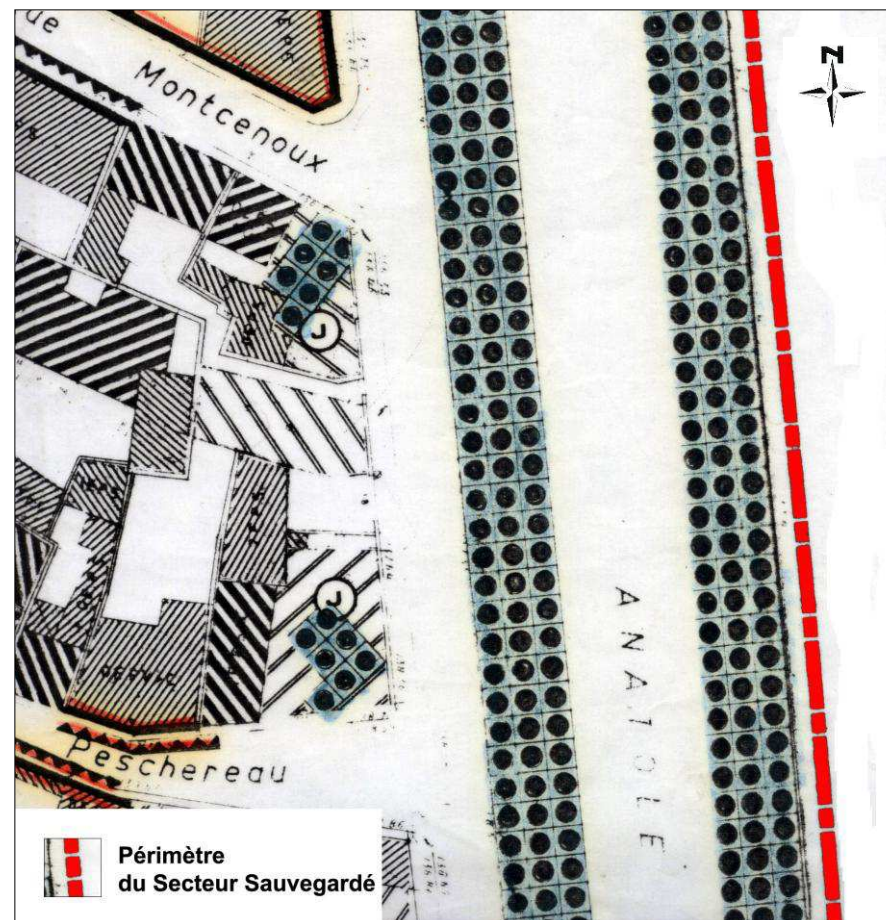
Étendre ce périmètre aux façades d'une même rue permettrait plus de cohérence dans les décisions en matière d'Urbanisme (aspects extérieurs, éléments de façade, toiture,...).



Photo 37 : Côté de la rue en dehors du périmètre

• Cours Anatole France

La partie de la rue qui n'est pas comprise dans le périmètre du Secteur Sauvegardé présente une architecture remarquable du XIXe siècle. Il semblerait donc judicieux d'étendre cette limite à ces façades.



Carte 4 : Cours Anatole France, Extrait du document graphique du P.S.M.V.

2. LES UNITES FONCIERES TRONQUEES

Certaines parcelles d'une même unité foncière sont soumises à deux documents d'Urbanisme différents (P.L.U., P.S.M.V.).

Plusieurs rues, avenues et boulevards pourraient être concernées : Rue Fernault, Rue des Arènes, Rue d'Auron, Rue Édouard Vaillant, Rue des trois bourses, Rue Gambon

Une extension du périmètre à l'immeuble ou à la parcelle semblerait plus judicieuse pour faciliter l'instruction des demandes d'Urbanisme.



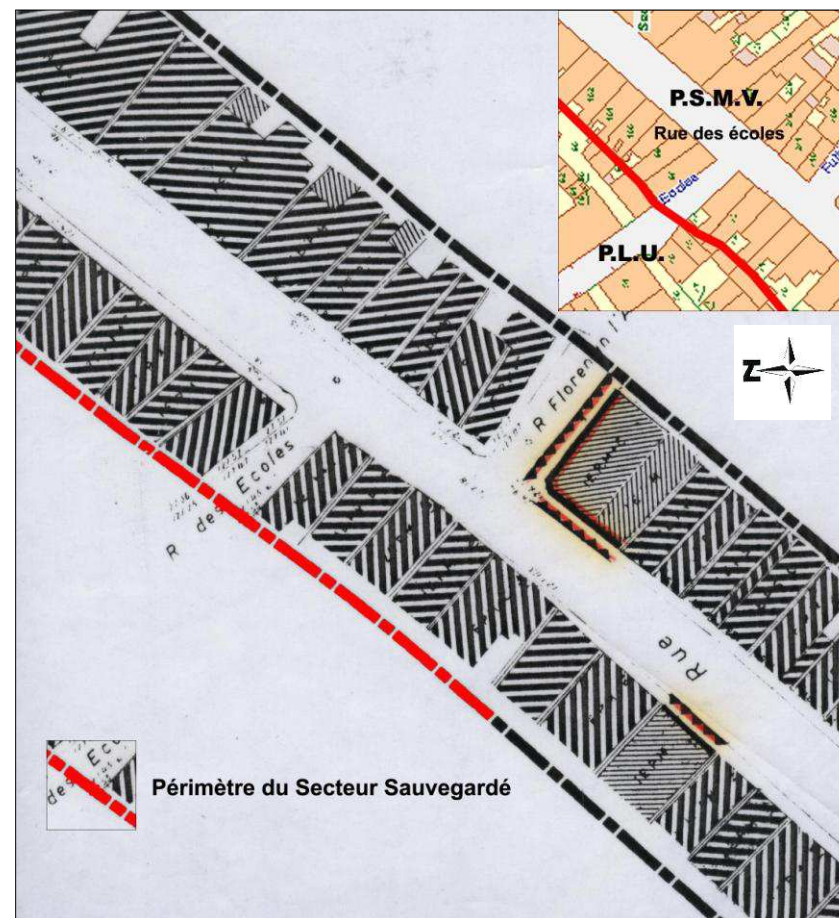
Photo 38 : Rue d'Auron



Photo 39 : Rue des Ecoles

• Rue d'Auron et des Ecoles

La limite actuelle du Secteur Sauvegardé dans le quartier d'Auron repose sur une certaine incohérence. Plusieurs bâtiments ou terrains sont assujettis à deux réglementations différentes.



Carte 5 : Rue d'Auron et Rue des Ecoles, Extrait du document graphique du P.S.M.V.

3. LES ILOTS A INTEGRER AU PERIMETRE

Plusieurs îlots présentent des caractéristiques architecturales qui pourraient être intégrées au Secteur Sauvegardé pour une meilleure cohérence dans le tissu urbain à protéger.

Certaines séquences du tissu ancien (impasses, cours, façades...) devraient être intégrées au Secteur Sauvegardé pour définir un nouveau périmètre en adéquation avec l'unité architecturale du Secteur Sauvegardé.



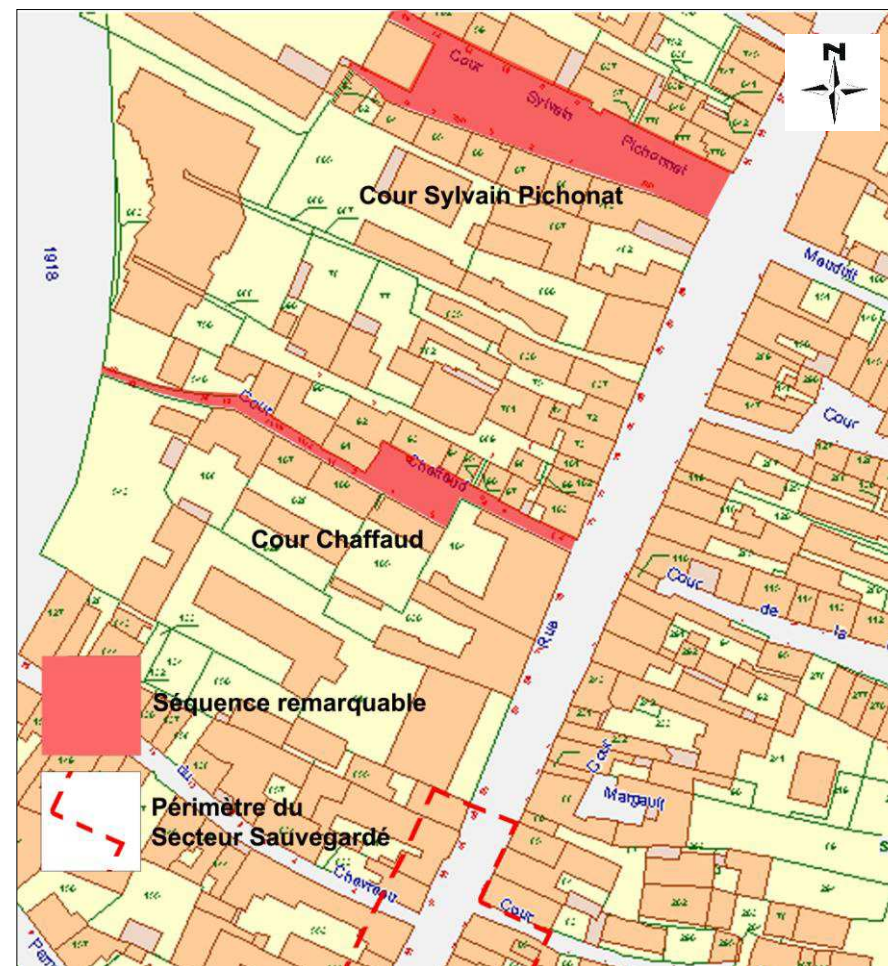
Photo 40 : Cour Chaffaud



Photo 41 : Cour Sylvain Pichonat

• Quartier Édouard Vaillant

Le quartier Édouard Vaillant possède plusieurs ruelles, cours, impasses, immeubles qui pourraient être intégrées au périmètre du secteur sauvegardé pour leur valeur architecturale et patrimoniale.



Carte 6: Quartier Édouard Vaillant, Extrait cadastral DXF © D.G.I.

4. LA REDUCTION DU PERIMETRE

Certains espaces situés en périphérie du périmètre du Secteur Sauvegardé pourraient être exclus, car ils ne s'insèrent pas au tissu urbain à protéger.

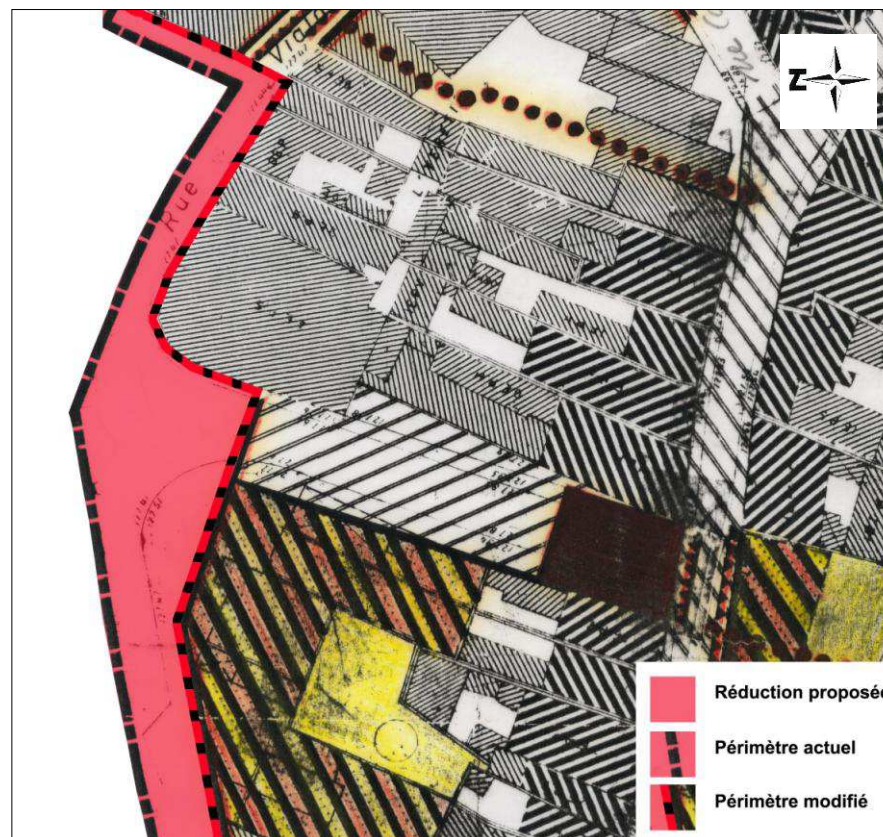
Dans certains cas, il semblerait judicieux de déclasser certains espaces (îlot, immeubles, façades,...), afin d'être en adéquation avec la qualité architecturale du parcellaire ancien. Très peu d'espaces semblent être concernés par cette réduction du périmètre du Secteur Sauvegardé.



Photo 42 : Cour Avaricum

• Cours Avaricum

Cette placette est entourée d'immeubles contemporains, sans aucune valeur architecturale. Ils ne s'intègrent pas au tissu ancien du Secteur Sauvegardé. Ces immeubles pourraient être exclus du périmètre.



Carte 7 : Cours Avaricum, Extrait du document graphique du P.S.M.V.

5. ELEMENTS POUR LA MODIFICATION DU PERIMETRE DU SECTEUR SAUVEGARDE²³

Les textes de référence	<ul style="list-style-type: none"> - Loi du 4 août 1962, dite Loi Malraux - Article L.313-1 et suivants du Code de l'Urbanisme - Article R.313-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
Maître d'ouvrage	<ul style="list-style-type: none"> - DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles)
Maître d'œuvre	Services internes du SDAP 18 ou un bureau d'études privé
Rôle de la Commune	<ul style="list-style-type: none"> - La Commune peut demander au SDAP la mise en place de la procédure. - La Commune peut être consultée pour l'élaboration du document.
Délais	- Moins d'un an
Budget	- Cofinancement Commune/DRAC (négociations)
Procédure à engager	- Révision ou modification du P.L.U.

²³ Consulter Annexe N°6 page 55

B. LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

1. LE DOCUMENT GRAPHIQUE

a. LES BATIMENTS DEMOLIS ET CONSTRUITS

Plusieurs immeubles ont été démolis et sont toujours représentés sur le document graphique du P.S.M.V. D'autres immeubles ont été construits ne figurent pas au plan.

L'intégration des nouvelles constructions et démolitions au document graphique semble indispensable pour proposer un outil en adéquation avec la structure du centre ancien. Une actualisation régulière de ce document cartographique semblerait judicieuse pour une meilleure lecture du tissu urbain.



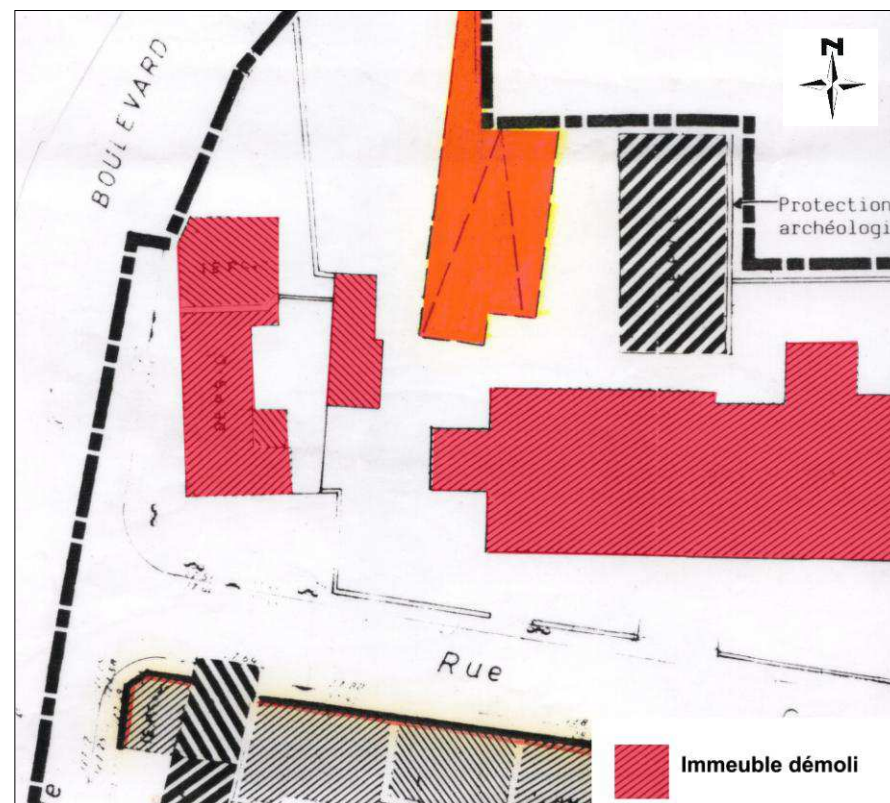
Photo 43 : Immeuble en 2004



Photo 44 : Emplacement de l'immeuble en 2006

• Rue Gambon

Un ancien magasin d'articles de pêche et des annexes de l'ancien hôpital général ont été démolis pour mettre en valeur les aménagements réalisés à proximité. Ils figurent toujours sur le document graphique du P.S.M.V.



Carte 8 : Rue Gambon, Extrait du document graphique du P.S.M.V.

b. EXTENSION DES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX IMMEUBLES NON BATIS

Plusieurs immeubles sont assujettis pour partie à des prescriptions particulières pour leurs futurs aménagements extérieurs.

Il semblerait logique d'étendre cette prescription à l'ensemble de l'unité foncière pour une harmonisation du traitement de ces espaces privés ou publics.



Photo 45 : Place Cujas

• Place Cujas

L'ensemble de la place Cujas présente une unité dans son aménagement. Pour une meilleure cohérence dans les décisions ; les prescriptions sur les espaces extérieurs pourraient être étendues à l'ensemble de la place.



Carte 9 : Place Cujas, Extrait du document graphique du P.S.M.V.

C. LES ESPACES BOISES CLASSES

Plusieurs espaces verts publics ou privés arborés ont été créés dans le Secteur Sauvegardé.

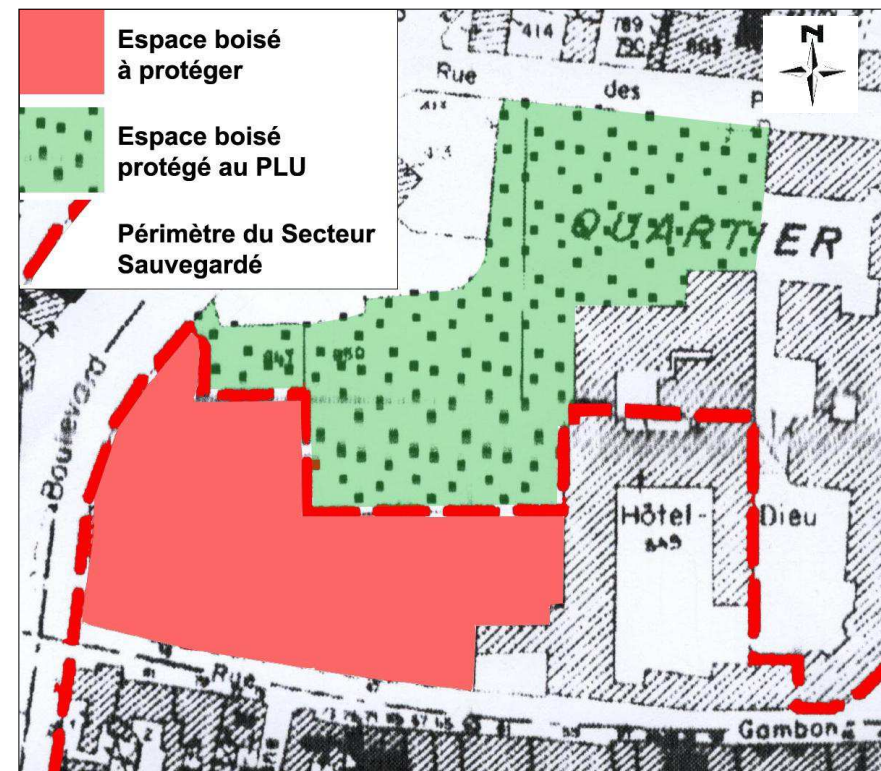
Dans le cadre de la révision du P.S.M.V., un classement ou un déclassement de certains espaces boisés semblerait nécessaire pour être en adéquation avec la réalité du tissu urbain du Secteur Sauvegardé.



Photo 46 : Parking de l'Hôtel Dieu

• Parking de l'Hôtel Dieu

Cet aménagement paysagé a été réalisé en 1997, dans le cadre de la réhabilitation de l'Hôtel Dieu. Il présente un parc arboré de qualité qui mériterait d'être protégé par une procédure Espace Boisé Classé²⁴. A noter, une partie de ce parking est situé en dehors du Secteur Sauvegardé. Cet espace est protégé au P.L.U. par un Espace Paysagé Protégé²⁵.



Carte 10 : Parking de l'Hôtel Dieu, Extrait du document graphique du PLU

²⁴ Espace Boisé Classé : bois, parcs à conserver, arbres isolés, alignement d'arbres à protéger ou à créer, représentés dans les documents graphiques des documents d'urbanisme

²⁵ Espace Paysager Protégé : Ensemble paysager protégé ou à créer, représentés dans le document graphique des documents d'urbanisme.

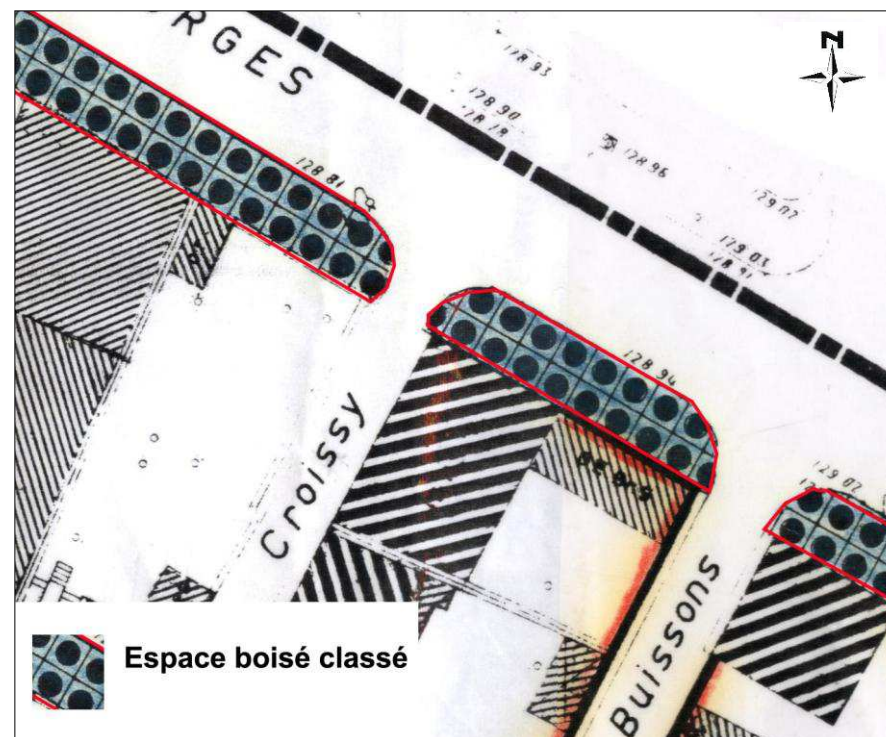
Des corrections devraient être apportées au document graphique du P.S.M.V., car plusieurs Espaces Boisés Classés n'existent plus.



Photo 47 : Boulevard Clémenceau, emplacement des espaces boisés classés

• Boulevard Clemenceau

Cet Espace Boisé Classé figure au document graphique du P.S.M.V. Il s'étend de la rue de la Poissonnerie à la rue de l'Écuyer. Cet alignement d'arbres aurait progressivement disparu, suite aux aménagements successifs du boulevard. Dans ce cas on pourrait imposer la replantation des arbres ou alors déclasser cet Espace Boisé Classé.



Carte 11 : Boulevard Clemenceau, Extrait du document graphique du P.S.M.V.

2. LE REGLEMENT²⁶

a. UTILISATION DU SOL

- Article U.S. 2 - utilisations du sol interdites - page 6

"3) Les installations et travaux divers prévus aux a) et c) de l'article R.444.2 du Code de l'Urbanisme, exception faite pour les fouilles archéologiques."

Une correction doit être apportée au point trois de cet article. L'article R.444.2 du Code de l'Urbanisme ne correspond pas aux installations et travaux divers. L'article à citer pour cette prescription est le R.442.2 du Code de l'Urbanisme

Un autre point pourrait être ajouté pour valoriser l'habitat en centre ville. Plusieurs propriétaires d'immeubles, à vocation commerciale, condamnent les entrées sur rue aux étages. Inaptes à être loués ou vendus, ces appartements sont transformés en réserve pour le magasin ou restent vacants.

Réhabilités, ils pourraient offrir une gamme de logements (grands appartements) très recherchés dans le centre ville.

Il serait judicieux d'ajouter un nouveau point à l'article U.S. 2, pour interdire la suppression des accès sur rue aux logements commerciaux.

Logements commerciaux inaccessibles, vacants ou utilisés comme réserve



Photo 48 : Magasin Clyde, rue Moyenne



Photo 49 : Magasin Jules, rue du commerce



Photo 50 : Magasin Tel and Com, rue Mirebeau

²⁶ Consulter Annexe N°8 page 57

b. LES MATERIAUX

• Préambule de l'Article U.S. 11 - aspect extérieur et disciplines de construction - page 9

"REGLE GENERALE : toutes les transformations d'immeubles, toutes les constructions doivent être entreprises de façon à présenter une qualité d'aspect de matériau compatible avec l'harmonie du paysage urbain.

SONT INTERDIT :

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les matériaux de couverture de tôle ondulée, l'Everit ou similaire, sauf à titre strictement provisoire, les tuiles mécaniques, les ardoises en fibrociment, le zinc non plombaginé en partie courante (brisis, arêtières, revêtement de souches de cheminées), la pose des ardoises sur la diagonale, les bacs en acier."

Il paraît indispensable de réétudier la liste des matériaux à réglementer. Aujourd'hui, d'autres matériaux sont utilisés par les constructeurs (PVC, Aluminium,...).

Une adaptation du règlement en fonction du style architectural de la construction pourrait être judicieuse.

Réglementer trop sévèrement les matériaux pourrait compromettre toute innovation architecturale en adéquation avec le tissu urbain du Secteur Sauvegardé.



Photo 51 : Menuiserie PVC, Place Planchat



Photo 53 : Tuile mécanique, Rue Molière

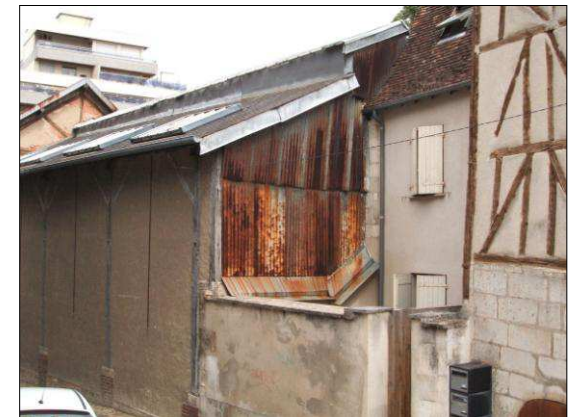


Photo 52 : Tôle ondulée, Cour Berthier

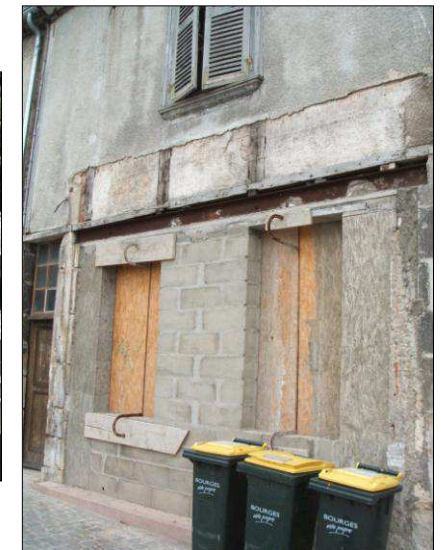


Photo 54 : Mur en parpaings, Rue Gambon

C. LES FAÇADES, MODENATURES ET PERCEMENTS

- Préambule de l'Article U.S. 12 – Immeubles à conserver et à mettre en valeur, section c, alinéas 2 - page 10

- Les Baies, Portes et Fenêtres

"La remise en état des baies dénaturées dans leurs proportions est obligatoire.

Sont autorisées en cas de réhabilitation d'immeubles, les modifications des ouvertures et les percements nouveaux nécessaires à la ventilation et à l'éclairage des locaux à condition que ces modifications s'adaptent à l'architecture des façades des bâtiments et à celles des bâtiments qui les environnent."

Cette prescription pourrait être élargie aux volets et aux stores. Aujourd'hui on constate quelques incohérences dans le respect de l'unité architecturale de certains immeubles.

Par exemple, l'association des volets existants avec un dispositif de volet roulant. Ici, ce dispositif pourrait être remplacé par un store.

Aussi, la remise en état des volets existants pourrait être imposée afin de préserver les menuiseries et les proportions d'origines. Toutefois, les menuiseries dites "modernes" pourraient être autorisées pour les immeubles non protégés, pouvant être conservés, améliorés ou remplacés.



Photo 55 : Volets roulants en aluminium sur un immeuble classé, Place Gordaine



Photo 57 : Combinaison volet roulant et à battants, Rue d'Auron



Photo 56 : Combinaison volet roulant et à battants, Rue Notre Dame



Photo 58 : Menuiserie PVC sur une façade à protéger en covisibilité d'un monument historique, Rue Notre Dame

- Les Rideau de fer

Les rideaux de fer des magasins pourraient faire être réglementé pour leur meilleure intégration dans le paysage du Secteur Sauvegardé. Les rues commerçantes sont empruntées la semaine comme le week-end par les berruyers et les touristes (Les Nuits Lumières, Petit train, visites guidées ou libres,...).

Ces rideaux de fer nuisent à l'unité architecturale de ces quartiers. Les matériaux choisis, les couleurs, ... pourraient faire l'objet de prescriptions spécifiques pour une meilleure harmonisation avec les façades des immeubles du vieux Bourges.



Photo 59 : Rideau de fer, monument classé en arrière plan, Rue Jean Jaurès



Photo 61 : Rideau de fer derrière une vitrine, Rue Mirebeau



Photo 60 : Rideau de fer, Rue Mirebeau



Photo 62 : Rideau de fer, Rue Mirebeau

d. LES TOITURES

● **Article U.S. 11.2 - Immeuble à conserver et à mettre en valeur, section c, alinéas 3 - page 10**

"En ce qui concerne les réfections de toitures existantes, on veillera à ce que les nouvelles charpentes ou les nouveaux matériaux respectent la morphologie de la construction existante et texture des matériaux d'origine.

Les toitures anciennes d'origine sont en ardoises ou en tuiles de couleur foncée et en ardoise taillée en écaille, la mise en œuvre de ces deux matériaux devra compter le moins possible de métal apparent : les noues et les arêtières doivent être fermés, les faîtages seront en zinc plombaginé.

Lorsque les dispositions d'origine de la toiture ont été altérées, la restitution des formes anciennes devra être en priorité recherchée.

Pour les toitures à la Mansart, dont le terrassons est de même matériau que le brisis, le membron pourra être supprimé à moins qu'il contribue par son aspect décoratif au caractère de l'édifice."

Cet article est adapté à la protection des toitures. Toutefois, les fenêtres de toit se développent de plus en plus et ne sont pas réglementées dans le Secteur Sauvegardé. Leur intégration n'est pas toujours en harmonie avec la qualité architecturale de la toiture.

Ces dispositifs pourraient faire l'objet de prescriptions afin qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

Toutefois, ils ne devront pas être interdits, car de nombreux logements situés sous les combles manquent de luminosité. Une prescription pourrait être rédigée afin de combiner le respect de l'architecture de l'immeuble et l'amélioration des conditions de vie dans ces logements.



Photo 63 : Vue depuis la Tour de Beurre de la Cathédrale



Photo 64 : Fenêtres de toit sur une toiture ancienne, Cour de l'Oratoire



Photo 65 : Fenêtres de toit sur toiture ancienne, Rue Parmentier



Photo 66 : Fenêtre de toit sur le brisis d'un toit à la Mansart, Rue Moyenne

D'autres éléments doivent être pris en compte, comme l'installation des panneaux solaires sur toiture. Ces dispositifs se développent sensiblement à l'échelle de l'agglomération. Cet élan est soutenu grâce aux aides apportées par la mairie et d'autres organismes (ADEME, PACT du Cher, associations,...).

Même si, aujourd'hui aucune demande n'a été déposée dans le centre ancien. Il semble nécessaire de les réglementer pour anticiper les désagréments qu'ils pourraient occasionner sur les toitures.

Les panneaux solaires devraient s'harmoniser avec les matériaux utilisés en toiture. Ils pourraient être interdits sur les toitures en tuiles traditionnelles car les contrastes de couleurs sont trop prononcés. Cependant, ils peuvent s'intégrer sur une toiture en ardoises, car leur couleur s'intègre parfaitement. Toutefois, ils pourraient être installés côté cours, quand cela sera possible, pour préserver les éléments de la toiture visibles depuis le domaine public.



Photo 67 : Panneaux solaires sur toiture en ardoise, exemple dans le Sud de la France

e. LES COULEURS

- **Article U.S. 11.2 - Immeuble à conserver et à mettre en valeur, section c, alinéas 4 - page 11**

"Elles devront s'harmoniser de façon impérative avec celles qui dominent dans le vieux Bourges, dans la gamme des gris ocrés, bruns ou beiges.

Certaines plus vives peuvent être admises, à condition toutefois qu'elles ne dépassent pas le niveau du rez-de-chaussée."

Les couleurs vives pourraient être élargies à toute la façade. A titre d'exemple, plusieurs gravures médiévales représentent des maisons, à pan de bois entièrement, peintes de couleurs vives.

Aujourd'hui plusieurs propriétaires ont choisi de réutiliser ces couleurs pour la remise en état de leur façade.

Des immeubles d'autres styles architecturaux pourraient supporter des couleurs plus vives. Ils permettraient d'agrémenter les quartiers du centre ancien, toujours en respectant l'harmonie des couleurs du vieux Bourges.



Photo 68 : Façade à pan de bois peinte, couleur harmonieuse, Rue Bourbonnoux



Photo 70 : Devanture d'un magasin peinte en couleur vive, Rue Mirebeau



Photo 69 : Façade à pan de bois peinte, couleurs disgracieuses, Rue Fernault

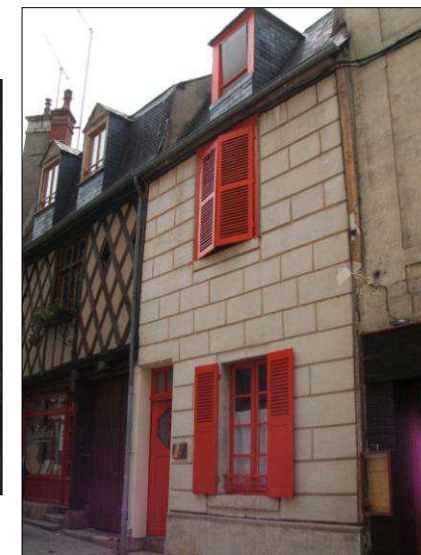


Photo 71 : Menuiserie peinte en couleur vive, Rue Bourbonnoux

f. LES MACHINERIES DES CLIMATISEURS

L'installation des climatiseurs dans le Secteur Sauvegardé pose des problèmes pour leur insertion dans le paysage urbain. Ces machineries sont souvent fixées sur la façade des immeubles sans toujours être dissimulées. Une nouvelle prescription pourrait imposer de les camoufler pour qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public.

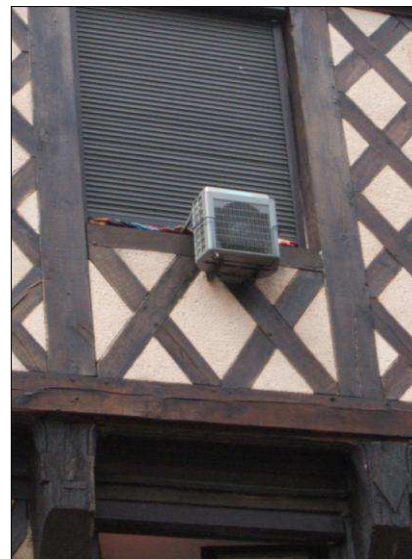


Photo 72 : Machinerie en façade d'un immeuble classé, Place Gordaine



Photo 73 : Machinerie installée hors comble, Rue Moyenne



Photo 74 : Machinerie dissimulée, Rue Moyenne

g. LES DISPOSITIFS HORS COMBLES

- **Article U.S. 11.2 - Immeuble à conserver et à mettre en valeur, section c, alinéas 6 - page 13**

"Chaque fois que cela sera possible, les antennes de toute nature hors comble seront groupées par antennes collectives, leur position sera étudiée pour qu'elles soient peu visibles.

On prescrira les antennes intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettront. "

Les nouveaux appareils de réception hertzienne et de télécommunication devraient être ajoutés à cette prescription. De plus en plus de paraboles sont installées dans le Secteur Sauvegardé. Il devient nécessaire de réglementer leur installation puisqu'elles nuisent à la modénature des façades. Un effort devrait être fait pour les dissimuler. On pourrait régler le problème des antennes et des paraboles en installant à l'échelle du Secteur Sauvegardé, un réseau câblé enterré pour la réception audiovisuelle.



Photo 75 : Paraboles en façade, Cour Berthier

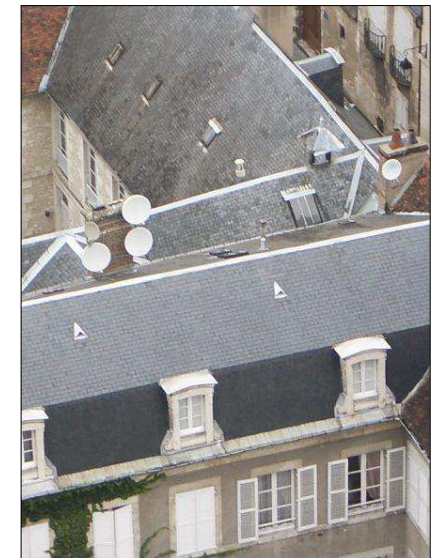


Photo 76 : Paraboles sur cheminée, depuis la Cathédrale



Photo 77 : Antenne et parabole sur cheminée, Rue d'Auron



Photo 78 : Antennes sur cheminée, Rue d'Auron

h. LES ESPACES LIBRES

Les Matériaux

- **Article U.S. 13 - espace libres et espaces boisés protégés, section 3, alinéas a - page 17**

" Pavage : dans les rues et places indiquées au plan, les pavés anciens seront maintenus ou reconstitués."

En plus de ces prescriptions, il pourrait être défini un vocabulaire urbain applicable à l'ensemble du Secteur Sauvegardé pour une meilleure harmonie dans le traitement des espaces publics. Cette nouvelle orientation pourrait s'appuyer sur les axes de réflexion de l'étude "Guide de l'aménagement de l'espace public" réalisée pour la mairie en Février 1999.

Les Piscines

Aujourd'hui, aucune règle n'est préconisée dans le règlement de P.S.M.V. pour la construction d'une piscine dans le Secteur Sauvegardé. Il semblerait indispensable de réglementer ces constructions pour éviter tout litige.

Les matériaux des piscines devront être en accord avec les matériaux utilisés sur la parcelle. La couleur des liners, des bâches et les matériaux des margelles pourraient être réglementés.

Un Secteur Sauvegardé doit aussi être considéré dans sa dimension aérienne, car le public peut profiter de la qualité architecturale du tissu ancien à travers différents points de vue (Tour de beurre de la Cathédrale,...) et publications (guides touristiques, cartes postales, ouvrages,...)



Photo 79 : Matériaux de qualité, Place Etienne Dolet

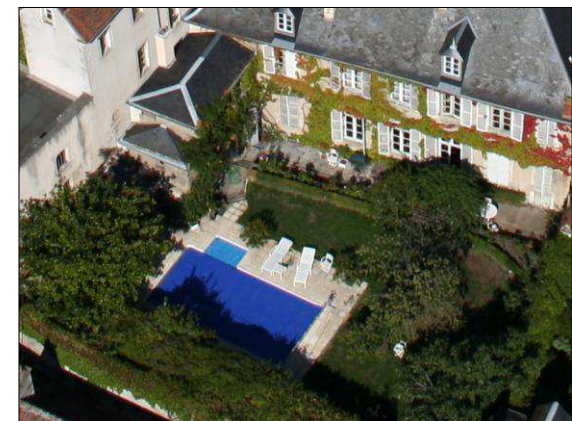


Photo 80 : Piscine bâchée, Rue de Lignières

i. QUELQUES ARTICLES QUI POSENT PROBLEMES

La remise en l'état initial des immeubles protégés

- Article U.S. 11.2 - Immeuble à conserver et à mettre en valeur, section c, page 10

"[...] Lors de travaux de restauration, certains immeubles à conserver ont subi des modifications à la suite de transformations qui ont altéré les dispositions architecturales d'origine. Le rétablissement des dispositions originelles lors des travaux devra autant que possible être recherché."

Les cheminées

- Article U.S. 11-2 - espace libres et espaces boisés protégés, section 3, alinéas c - page 11

"[...] Les souches des cheminées en pierre apparente ou en briques seront restaurées dans le matériau d'origine [...]"

Lorsque les souches sont en pierres appareillées, elles ne recevront pas de couronnement [...]"

Ces articles posent des problèmes dans leur application, car ils ne sont pas toujours respectés par les pétitionnaires. Des solutions ou des adaptations doivent être apportées. D'autres articles peuvent être concernés.



Photo 81 : Devanture en bois, Rue Mirebeau



Photo 82 : Cheminées couvertes d'un mitron, Rue Porte Jaune

3. ELEMENTS POUR LA REVISION DE P.S.M.V.²⁷

Les textes de référence	<ul style="list-style-type: none">- Loi du 4 août 1962, dite Loi Malraux- Article L.313-1 et suivants du Code de l'Urbanisme- Article R.313-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
Maître d'ouvrage	<ul style="list-style-type: none">- DRAC (Direction Régionale des Affaires et du Culturelles)
Maître d'œuvre	Services internes du SDAP 18 ou un bureau d'études privé
Rôle de la Commune	<ul style="list-style-type: none">- La Commune peut demander au SDAP la mise en place de la procédure.- La Commune peut être consultée pour l'élaboration du document.- Elle peut animer les réunions locales de concertation.
Délais	<ul style="list-style-type: none">- Au moins 4 ans
Budget	<ul style="list-style-type: none">- Cofinancement Commune/DRAC (négociations)
Procédure à engager	<ul style="list-style-type: none">- La révision du P.S.M.V., doit être conforme avec les orientations du PADD

²⁷ Consulter Annexe N°7 page 56

III. LES ABORDS DU SECTEUR SAUVEGARDE

Plusieurs îlots ou quartiers, situés aux abords du Secteur Sauvegardé, présentent une architecture, des unités paysagères, des ensembles urbains ou des ambiances à mettre en valeur.

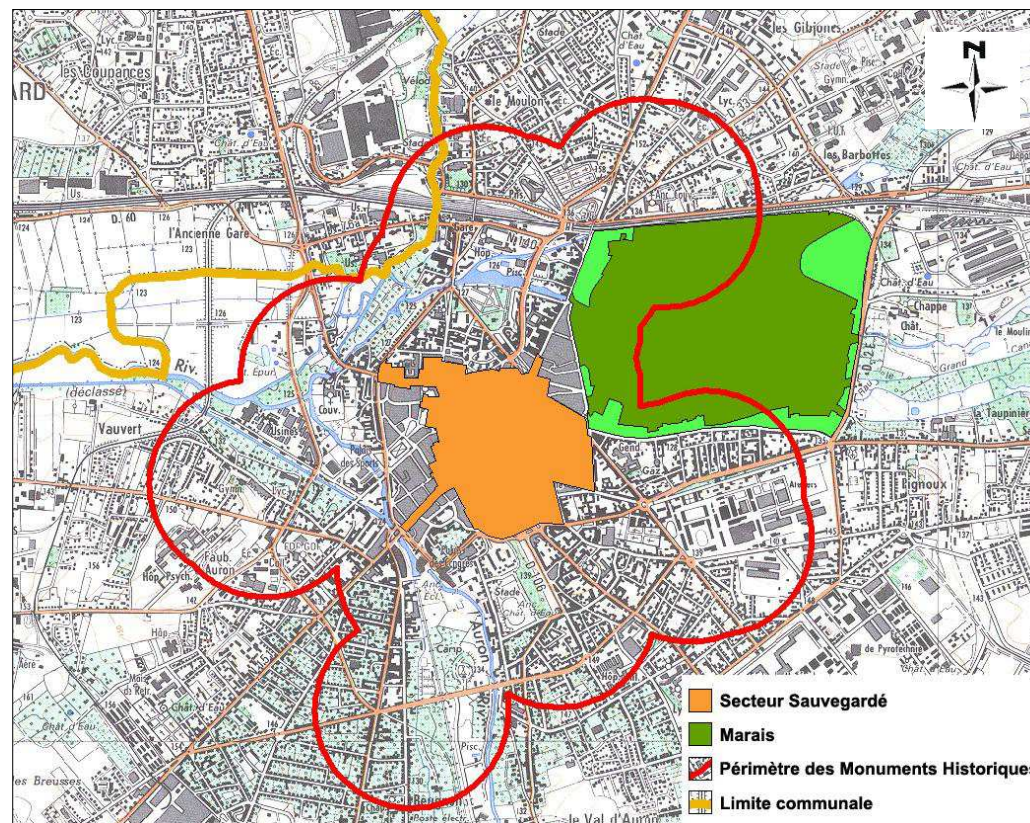
Certains immeubles sont protégés dans le cadre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques. On compte 32 monuments inscrits et classés dans un rayon de deux kilomètres autour du Secteur Sauvegardé.

Les prescriptions ordonnées par l'ABF, pour la préservation des monuments classés ou inscrits, s'appliquent uniquement à l'intérieur du périmètre de protection. Elles ne s'attachent pas à protéger ou à mettre en valeur les éléments remarquables exclus de son aire d'influence.

Une gestion d'ensemble, à l'échelle de l'îlot ou des quartiers, pourrait être plus judicieuse. Une zone de protection pourrait être définie autour du Secteur Sauvegardé, en s'appuyant sur le champ de protection des monuments historiques. Toutefois ce périmètre devra être adapté à la qualité du tissu urbain. Des études précises de terrains pourraient être réalisées pour définir avec précisions les espaces à protéger.

Cette délimitation permettrait de protéger et de mettre en valeur des immeubles et des îlots qui ne peuvent pas être intégrés au Secteur Sauvegardé.

Trois procédures pourraient être utilisées à l'intérieur de ce périmètre pour la protection et la mise en valeur de ce patrimoine.



● Les périmètres de protection modifiés des monuments historiques

La protection des monuments, au titre des lois de 1913 et de 1943 sur les monuments historiques, a constitué un rempart efficace pour des immeubles ou des unités urbaines en déclin.

La loi du 13 décembre 2000 dite S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbain), permet d'adapter le périmètre de protection de 500 mètres des monuments historiques aux réalités topographiques et patrimoniales, sur proposition de l'Architecte des bâtiments de France. La Commune est uniquement consultée pour la mise en œuvre de cette procédure.

Elle assure une meilleure prise en compte de la nature des édifices protégés et de leurs abords. Le découpage du périmètre de protection modifié pourra comporter dans certains cas des extensions au-delà des 500 mètres et pour d'autres des réductions.

A Bourges, la mise en place de cette procédure permettrait de définir une zone de protection en périphérie du Secteur Sauvegardé.

La Commune ne participe pas au financement de cette étude. Elle est entièrement à la charge de l'État. C'est un document très simple à utiliser pour l'instruction des dossiers d'Urbanisme.

Le P.L.U. doit être révisé pour que les contraintes du périmètre modifié soient applicables.

	PPMMH
Les textes de référence	<ul style="list-style-type: none"> - Loi du 2 mai 1930 relative au périmètre de protection des monuments historiques - Article 40 de Loi n°2000 -1208, dite SRU - Article L.621-31 à L.621-32 du Code du Patrimoine - 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme - Article R.421-38-4 et R 430-12 du Code de l'Urbanisme
Maître d'ouvrage	- État (S.D.A.P.)
Maître d'œuvre	- Services internes du SDAP ou un bureau d'études privé
Rôle de la Commune	<ul style="list-style-type: none"> - La Commune peut demander au SDAP la mise en place de la procédure PPMH. - La Commune peut être consultée dans l'élaboration du document.
Délais	- Entre 1 an et 2 ans
Budget	- 0% du déficit
Périmètre	- Espace continu (cette procédure peut être dégroupée)
Procédure à engager	- Révision du P.L.U.
Portés juridiques	- Servitude d'utilité publique au P.L.U.

● La procédure Z.P.P.A.U.P.

Sur proposition ou après accord du Conseil municipal, des Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) peuvent être instituées autour des monuments historiques et dans les quartiers, sites et espaces à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou culturel.

La Z.P.P.A.U.P. constitue une servitude d'utilité publique au P.L.U. Elle se substitue aux périmètres de protection des monuments historiques situés sur son territoire.

Elle est élaborée après délibération du Conseil municipal, enquête publique et avis de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites.

Le maître d'œuvre est la Commune. Elle peut déléguer sa maîtrise d'œuvre à un bureau d'études privé. C'est une procédure longue. Aucun délai, n'est imposé par la législation en vigueur. Ce document est très complet (plan de zonage et règlement) pour la protection du tissu urbain à protéger et à mettre en valeur.

Très simple pour l'instruction des dossiers d'Urbanisme. Les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P. s'ajoutent à celles du P.L.U. Le P.L.U. doit faire l'objet d'une révision simplifiée ou d'une modification, en fonction de l'ampleur des changements. La Z.P.P.A.U.P. est ainsi intégrée au P.L.U. et opposable au tiers.

Le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. répond à des critères spécifiques. A Bourges, ce périmètre pourrait être morcelé.

	Z.P.P.A.U.P.
Les textes de référence	<ul style="list-style-type: none">- Décret n°84-304 du 25 avril 1984 relatif aux Z.P.P.A.U.P., Article 9- Circulaire interministérielle du 12/08/1993 relative à la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain- Article L.642-1 à L.642-7 du Code du Patrimoine- Article R.421-38-6 du Code de l'Urbanisme
Maître d'ouvrage	- Commune
Maître d'œuvre	- Services internes de la Commune ou un bureau d'études privé
Rôle de la Commune	- Compétence de la Commune
Délais	- Au moins 3 ans
Budget	- 50% DRAC - 50% Commune
Contenu	<ul style="list-style-type: none">- 1 document graphique (zonage)- 1 règlement
Périmètre	- Espace continu (cette procédure peut être dégroupée)
Procédure à engager	- Révision simplifiée ou modification du P.L.U.
Portés juridiques	<ul style="list-style-type: none">- Document opposable au tiers- Servitude d'utilité publique au P.L.U.

● Modification de la zone UA du P.L.U.

À l'intérieur des zones urbaines et à urbaniser, la Commune peut ajouter ou corriger des éléments du P.L.U. par simples modifications, dès lors qu'elles ne remettent pas en cause l'économie générale du PADD.

Cette procédure permet d'ajouter des prescriptions architecturales aux articles du P.L.U. pour protéger des immeubles ou des îlots remarquables aux abords du Secteur Sauvegardé.

Le Maître d'œuvre est la Commune. Cette modification est peu contraignante et courte. Elle peut être réalisée par le Service Urbanisme.

La Commune finance l'intégralité de la procédure. Elle n'impose pas la création d'un budget.

Les prescriptions pour la mise en valeur ou la protection des immeubles à conserver sont incorporées au règlement du P.L.U. Leur application est très simple pour l'instruction des dossiers d'urbanisme. Une enquête publique permet de valider la procédure. Elle demande un important travail de terrain pour recenser les immeubles à protéger.

L'association de la procédure PPMH et des modifications réglementaires au P.L.U. pourrait être une solution judicieuse pour Bourges. Le PPMH crée une zone tampon de protection autour du Secteur Sauvegardé, à laquelle pourrait être associées des prescriptions spécifiques au règlement du P.L.U.

La Z.P.A.U.P. pourrait créer autour du Secteur Sauvegardé plusieurs périmètres déconnectés les uns des autres. Cette démarche générerait un certain déséquilibre dans la gestion de l'espace à protéger et pour les décisions d'urbanisme.

	MODIFICATION DU P.L.U.
Les textes de référence	- Articles L. 121-1 à L.121-9 - L. 123-1 à L. 123-20 du Code de l'Urbanisme - 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme - Articles R. 123-20, R. 123-24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme
Maître d'ouvrage	- Commune
Maître d'œuvre	- Services internes de la Commune
Rôle de la Commune	- Compétence de la Commune
Délais	- Moins d'un an
Budget	- 100% Commune
Contenu	- Des prescriptions architecturales sont ajoutées aux articles du règlement du P.L.U.
Périmètre	- S'applique à l'ensemble de la zone du P.L.U. concernées
Procédure à engager	- Enquête publique
Portés juridiques	- Celles du P.L.U.

CONCLUSION

Les constats que nous avons mis en exergue tout au long de cette étude montrent que plusieurs éléments sont à prendre en compte pour la révision du périmètre et du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de Bourges.

Il semble indispensable de réétudier les objectifs du P.S.M.V. pour être en adéquation avec les réalités économiques, sociales, culturelles et durables du centre ancien. Cette réflexion devra s'harmoniser avec les orientations du PADD des documents d'urbanisme locaux et intercommunaux, de l'Agenda 21, ou encore des nouvelles dispositions réglementaires telles que celles des personnes à mobilité réduite. Il est primordial de prendre en compte ces orientations car elles pourraient rendre caduque cette procédure.

La réflexion devra s'engager sur les différents documents qui régissent la gestion du Secteur Sauvegardé. Les points de blocage recensés dans cette étude trouveront une solution lors de cette révision.

La mise en œuvre de cette procédure pourra être l'occasion de réfléchir à l'extension du Secteur Sauvegardé à ses marges immédiates. Ces abords présentent un tissu urbain qui doit faire l'objet d'une attention particulière. Une étude approfondie doit être réalisée pour protéger et mettre en valeur ces séquences remarquables. Elles ne pourront pas toujours être intégrées au périmètre du plan de sauvegarde car elles ne répondent pas aux critères d'adhésion du Secteur Sauvegardé.

Toutefois, trois outils réglementaires pourraient être utilisés pour la protection de ces espaces périphériques : les Périmètres Protégés Modifiés des Monuments Historiques, les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager, ou des modifications au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

TABLE DES MATIERES

REMERCIEMENTS	1
REMERCIEMENTS	2
SOMMAIRE.....	3
INTRODUCTION	4
INTRODUCTION	4
I. BOURGES, UN DES PREMIERS SECTEURS SAUVEGARDES	5
A. <i>L'Histoire du Secteur Sauvegardé.....</i>	<i>5</i>
B. <i>Les Objectifs du P.S.M.V.</i>	<i>7</i>
C. <i>Le Contenu du P.S.M.V.</i>	<i>8</i>
D. <i>Les Caractéristiques du Secteur Sauvegardé.....</i>	<i>9</i>
1. <i>Architecture</i>	<i>9</i>
2. <i>Equipements</i>	<i>11</i>
3. <i>Espaces Publics</i>	<i>12</i>
4. <i>Commerces</i>	<i>13</i>
5. <i>Voiries</i>	<i>14</i>
6. <i>Espace Vécu</i>	<i>15</i>
7. <i>Projets et Actions Réalisés dans le Secteur Sauvegardé.....</i>	<i>15</i>
a. <i>Actions et Projets Communaux.....</i>	<i>16</i>
b. <i>Actions et Projets Communautaires (Bourges Plus)</i>	<i>18</i>
c. <i>Actions et Projets aux Abords du Secteur Sauvegardé</i>	<i>18</i>
E. <i>Une Nécessaire Mise à Jour du Plan de Sauvegarde et De Mise en Valeur.....</i>	<i>20</i>
II. LES ELEMENTS POUR LA REVISION DU SECTEUR SAUVEGARDE	21
A. <i>Le Périmètre du Secteur Sauvegardé.....</i>	<i>21</i>
1. <i>Les Abords Direct du Secteur Sauvegardé</i>	<i>22</i>
2. <i>Les unités foncières tronquées.....</i>	<i>23</i>
3. <i>Les îlots à intégrer au périmètre</i>	<i>24</i>
4. <i>La réduction du périmètre.....</i>	<i>25</i>
5. <i>Eléments pour la Modification du Périmètre du Secteur Sauvegardé</i>	<i>26</i>
B. <i>Le Plan De Sauvegarde Et De Mise En Valeur.....</i>	<i>27</i>
1. <i>LE DOCUMENT GRAPHIQUE.....</i>	<i>27</i>
a. <i>Les bâtiments démolis et construits.....</i>	<i>27</i>
b. <i>Extension des Prescriptions Particulières aux Immeubles Non Bâtis</i>	<i>27</i>

b. <i>Extension des Prescriptions Particulières aux Immeubles Non Bâtis</i>	<i>28</i>
c. <i>Les Espaces Boisés Classés</i>	<i>29</i>
2. <i>LE REGLEMENT</i>	<i>31</i>
a. <i>Utilisation du Sol</i>	<i>31</i>
b. <i>Les Matériaux</i>	<i>32</i>
c. <i>Les Façades, modénatures et percements</i>	<i>33</i>
d. <i>Les Toitures</i>	<i>35</i>
e. <i>Les Couleurs</i>	<i>37</i>
f. <i>Les Machineries des climatiseurs.....</i>	<i>38</i>
g. <i>Les Dispositifs hors combles</i>	<i>39</i>
h. <i>Les Espaces Libres</i>	<i>40</i>
i. <i>Quelques Articles qui Posent Problèmes.....</i>	<i>41</i>
3. <i>Elements pour la révision de P.S.M.V.</i>	<i>42</i>
III. LES ABORDS DU SECTEUR SAUVEGARDE	43
• <i>Les périmètres de protection modifiés des monuments historiques</i>	<i>44</i>
• <i>La procédure Z.P.P.A.U.P.</i>	<i>45</i>
• <i>Modification de la zone UA du P.L.U.</i>	<i>46</i>
CONCLUSION	47
TABLE DES MATIERES	48
TABLE DES ILLUSTRATIONS	49
BIBLIOGRAPHIE.....	51
ANNEXES.....	52

TABLE DES ILLUSTRATIONS

LES PHOTOS

Photo 1 : Vue depuis la Cathédrale vers les marais © Ville de Bourges	6
Photo 2 : Vue aérienne, Quartier Bourbonnoux © Ville de Bourges.....	7
Photo 3 : Vue aérienne, Quartier Gordaine © Ville de Bourges	8
Photo 4 : Vestiges de l'enceinte médiévale, Xlle siècle © SDAP 18	10
Photo 5 : Cathédrale Saint-Etienne, XIIIe siècle © Lauros-Giraudon	10
Photo 6 : La Grange des Dimes, XIIIe siècle © SDAP 18	10
Photo 7 : Hôtel Jacques Cœur, XVe Siècle © SDAP 18	10
Photo 8 : Maison aux Raisins, XVe Siècle © SDAP 18	10
Photo 9 : Dames de France, XXe Siècle © SDAP 18.....	10
Photo 10 : Palais de Justice, Ancien couvent des Ursulines, XVIIe siècle © SDAP 18	11
Photo 11 : Cité administrative Condé, XIXe siècle, XIXe siècle © SDAP 18	11
Photo 12 : Hôtel de ville, XXe siècle © SDAP 18	11
Photo 13 : Jardin public de l'Archevêché, style à la française, XVIIe siècle © Ville de Bourges.....	12
Photo 14 : Place Cujas © SDAP 18.....	12
Photo 15 : Place Etienne Dolet © Ville de Bourges.....	12
Photo 16 : Rue Mirebeau © SDAP 18	13
Photo 17 : Rue d'Auron © Ville de Bourges	13
Photo 18 : Rue Moyenne © SDAP 18	13
Photo 19 : Rue piétonne Mirebeau © SDAP 18	14
Photo 20 : Rue piétonne d'Auron © SDAP 18	14
Photo 21 : Rue semi-piétonne Moyenne © SDAP 18.....	14
Photo 22 : Vue aérienne du Secteur Sauvegardé © Ville de Bourges	15
Photo 23 : Avant Panneau publicitaire sur mur de clôture © Ville de Bourges.....	16
Photo 24 : Après Panneau retiré en application du règlement © Ville de Bourges.....	16
Photo 25 : Avant Façade dégradé © Ville de Bourges	16
Photo 26 : Après Façade rénovée, en partie financée par la ville © Ville de Bourges.....	16

Photo 27 : Avant (1965) Emplacement de l'établissement Peugeot © SDAP 18	17
Photo 28 : Après (2004) Ilot Victor Hugo © SDAP 18.....	17
Photo 29 : Nuits lumières de Bourges © Ville de Bourges.....	17
Photo 30 : Maquette de Secteur Sauvegardé, Ecole primaire Barbès © Ville de Bourges.....	17
Photo 31 : Vue aérienne du centre ville © Ville de Bourges	18
Photo 32 : Parking paysager de l'Hôtel Dieu © SDAP 18.....	18
Photo 33 : Vue aérienne de la ZAC Avaricum © Saunier & Associés	19
Photo 34 : Immeuble en 1965 © SDAP 18	20
Photo 35 : Immeuble en 2004 © SDAP 18	20
Photo 36 : Emplacement de l'extension de l'Hôtel de ville (1965) © SDAP 18	20
Photo 37 : Côté de la rue en dehors du périmètre © SDAP 18	22
Photo 38 : Rue d'Auron © SDAP 18	23
Photo 39 : Rue des Ecoles © Ville de Bourges.....	23
Photo 40 : Cour Chaffaud © Ville de Bourges	24
Photo 41 : Cour Sylvain Pichonat © Ville de Bourges	24
Photo 42 : Cour Avaricum © SDAP 18	25
Photo 43 : Immeuble en 2004 © SDAP 18	27
Photo 44 : Emplacement de l'immeuble en 2006 © Ville de Bourges.....	27
Photo 45 : Place Cujas © Ville de Bourges	28
Photo 46 : Parking de l'Hôtel Dieu © Ville de Bourges	29
Photo 47 : Boulevard Clémenceau, emplacement des espaces boisés classés © Ville de Bourges.....	30
Photo 48 : Magasin Clyde, rue Moyenne © Ville de Bourges	31
Photo 49 : Magasin Jules, rue du commerce © Ville de Bourges.....	31
Photo 50 : Magasin Tel and Com, rue Mirebeau © Ville de Bourges	31
Photo 51 : Menuiserie PVC, Place Planchat © Ville de Bourges.....	32
Photo 52 : Tôle ondulée, Cour Berthier © Ville de Bourges.....	32
Photo 53 : Tuile mécanique, Rue Molière © Ville de Bourges	32
Photo 54 : Mur en parpaings, Rue Gambon © Ville de Bourges	32
Photo 55 : Volets roulants en aluminium sur un immeuble classé, Place Gordaine © Ville de Bourges	33

Photo 56 : Combinaison volet roulant et à battants, Rue Notre Dame © Ville de Bourges.....	33
Photo 57 : Combinaison volet roulant et à battants, Rue d'Auron © SDAP 18.....	33
Photo 58 : Menuiserie PVC sur une façade à protéger en covisibilité d'un monument historique, Rue Notre Dame © Ville de Bourges	33
Photo 59 : Rideau de fer, monument classé en arrière plan, Rue Jean Jaurès © Ville de Bourges.....	34
Photo 60 : Rideau de fer, Rue Mirebeau © Ville de Bourges	34
Photo 61 : Rideau de fer derrière une vitrine, Rue Mirebeau © Ville de Bourges.....	34
Photo 62 : Rideau de fer, Rue Mirebeau © Ville de Bourges	34
Photo 63 : Vue depuis la Tour de Beurre de la Cathédrale © Ville de Bourges.....	35
Photo 64 : Fenêtres de toit sur une toiture ancienne, Cour de l'Oratoire © Ville de Bourges.....	35
Photo 65 : Fenêtres de toit sur toiture ancienne, Rue Parmentier © Ville de Bourges.....	35
Photo 66 : Fenêtre de toit sur le brisis d'un toit à la Mansart, Rue Moyenne © Ville de Bourges.....	35
Photo 67 : Panneaux solaires sur toiture en ardoise, exemple dans le Sud de la France © Coudray	36
Photo 68 : Façade à pan de bois peinte, couleur harmonieuse, Rue Bourbonnoux © Ville de Bourges	37
Photo 69 : Façade à pan de bois peinte, couleurs disgracieuses, Rue Fernault © Ville de Bourges.....	37
Photo 70 : Devanture d'un magasin peinte en couleur vive, Rue Mirebeau © Ville de Bourges.....	37
Photo 71 : Menuiserie peinte en couleur vive, Rue Bourbonnoux © Ville de Bourges.....	37
Photo 72 : Machinerie en façade d'un immeuble classé, Place Gordaine © Ville de Bourges.....	38
Photo 73 : Machinerie installée hors comble, Rue Moyenne © Ville de Bourges.....	38
Photo 74 : Machinerie dissimulée, Rue Moyenne © Ville de Bourges.....	38

Photo 75 : Paraboles en façade, Cour Berthier © Ville de Bourges	39
Photo 76 : Paraboles sur cheminée, depuis la Cathédrale © Ville de Bourges	39
Photo 77 : Antenne et parabole sur cheminée, Rue d'Auron © Ville de Bourges.....	39
Photo 78 : Antennes sur cheminée, Rue d'Auron © SDAP 18	39
Photo 79 : Matériaux de qualité, Place Etienne Dolet © Ville de Bourges.....	40
Photo 80 : Piscine bâchée, Rue de Lignières © Ville de Bourges	40
Photo 81 : Devanture en bois, Rue Mirebeau © Ville de Bourges.....	41
Photo 82 : Cheminées couverte d'un mitron, Rue Porte Jaune © Ville de Bourges.....	41

LES CARTES

Carte 1 : Secteur Sauvegardé de Bourges, plan de la ville	5
Carte 2 : Localisation du patrimoine remarquable de Bourges, rapport de présentation du P.L.U.	9
Carte 3 : Vue aérienne du Secteur Sauvegardé, BD ORTHO © ® IGN Paris.....	21
Carte 4 : Cours Anatole France, Extrait du document graphique du P.S.M.V.	22
Carte 5 :	23
Carte 6: Quartier Edouard Vaillant, Extrait cadastral DXF © D.G.I	24
Carte 7 : Cours Avaricum, Extrait du document graphique du P.S.M.V.....	25
Carte 8 : Rue Gambon, Extrait du document graphique du P.S.M.V.....	27
Carte 9 : Place Cujas, Extrait du document graphique du P.S.M.V.	28
Carte 10 : Parking de l'Hôtel Dieu, Extrait du document graphique du P.L.U.....	29
Carte 11 : Boulevard Clemenceau, Extrait du document graphique du P.S.M.V.	30
Carte 12 : Périmètre des Monuments Historiques atour du Secteur Sauvegardé, © ® Carte IGN	43

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES

Centre Historiques, Les Outils de Lecture, Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme, Service Technique de l'Urbanisme - Ministères de l'Equipeement, du Logement et des transports et de la Mer, éd. du STU, Paris, 1987, 77 pages

Centre Historiques, Méthodes d'analyse, Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme, Service Technique de l'Urbanisme - Ministères de l'Equipeement, du Logement et des transports et de la Mer, éd. du STU, Paris, 1989, 110 pages

Guide de la protection des espaces naturels et urbains, Ministère de l'Equipeement, Ministère de la Culture, Ministère de la Communication et de l'Environnement, éd. La Documentation française, Paris, 1991, 223 pages

Les outils juridiques de l'Aménagement, Bellet, éd. La Lettre du Cadre Territorial, Paris, 2002, 335 pages

Les Secteurs Sauvegardés ont trente ans, actes du colloque de Dijon, Ministère de l'Equipeement, des Transports et du Tourisme, Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme, éd. Service Techniques de l'Urbanisme, Paris, 1992, 90 pages

Bourges, Goldman, Lemaire, Ribault, éd. Bonneton, 1992, 191 pages

Intervenir en quartier ancien, Ministère de l'Equipeement, du transport et du logement, éd. Le Moniteur, Paris, 1999

La mémoire d'une ville (I), Ville de Bourges, 27 pages

Bourges 1850-1950, l'expansion d'une ville (III), Ville de Bourges, 35 pages

ETUDES ET AUTRES DOCUMENTS

Guide de l'aménagement de l'espace public à Bourges, Ville de Bourges, Février 1999

Le Secteur Sauvegardé de Périgueux : une nécessaire évolution du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Dordogne, Septembre 2000

Le Secteur Sauvegardé de Bourges, Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Dordogne, Avril-Juin 2004

SITES INTERNET

<http://encyclopedia.bourges.net>

<http://www.culture.gouv.fr/>

<http://www.equipement.gouv.fr>

<http://www.insee.fr>

<http://www.legifrance.gouv.fr>

<http://www.quid.fr>

<http://www.ville-bourges.fr/>

ANNEXES

ANNEXE N°1 : DECRET DU CONSEIL D'ÉTAT DU 18 FEVRIER 1965

Journal Officiel du 25 février 1965

MINISTÈRE D'ÉTAT CHARGE DES AFFAIRES CULTURELLES

Création d'un secteur sauvegardé à Bourges.

Par arrêté du 18 février 1965, il est créé sur le territoire de la ville de Bourges un secteur sauvegardé en vue de la protection de son caractère historique et esthétique et de sa restauration immobilière dans les conditions fixées par la loi du 4 août 1962. Ce secteur est délimité conformément au plan annexé au présent arrêté.

ANNEXE N°2 : DECRET DU CONSEIL D'ÉTAT LE 20 JUILLET 1994

Journal Officiel du 28 juillet 1994

Décret du 20 juillet 1994 approuvant le plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de Bourges (Cher)

NOR : EQUU9400413D

Par décret en date du 20 juillet 1994, est approuvé, tel qu'il est annexé audit décret (1), accompagné d'un rapport de présentation, le plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de Bourges (1) qui comprend :

- un plan polychrome à l'échelle du 1/500 comprenant sept planches numérotées de 1 à 7 et une planche n° 8 concernant la hauteur des constructions ;
- un règlement ;
- les annexes suivantes :
 - trois plans des servitudes d'utilité publique (monuments historiques, E.D.F. et autres servitudes d'utilité publique) ;
 - trois plans des réseaux d'eau et d'assainissement (eaux pluviales, eau potable, eaux usées).

ANNEXE N° 3 : DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 27 JUIN 2003

VILLE DE BOURGES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU VENDREDI 27 JUI 2003

Présents	Excusés	Absents	Pouvoirs	Date de la convocation	Date de publication par affichage
38	11	0	10	19 juin 2003	4 juillet 2003

Présents : M. LEPETIER, M. TANTON, Mme MONNET, M. GITTON, Mme CSORGEI, M. CHAMOT, Mme DURET, M. SALLE, Mme FENOLL, MM. NARBOUX, VERDIER, FLEURY, MILLARD, Mme CHARLES, Mmes Adjoints, Mme ALAINARDE-JACQUET, M. MAUTRET, Mmes COURDAVALT, PELLERIN, Mlle BONNEFOY, Mme DE BOYSSON, M. POISLE, Mme DELAGRANGE, M. DURAND, Mme MICHEL, MM. GIE, DEVILLIERES, KOTTIN, Mme SERRÉ, M. TINAUT, Mmes SAUDOUIN, FELD, M. SAULNIER, Mme BIQUEL, M. CROTE, Mme GUILLOINNEAU, M. GUERIN, M. BÉDRI, Mme CORDAT, Conseillers Municipaux.

Absents excusés : Mme MADELMONT, M. Adjoints, M. DUPIC, Mmes PELLERIN-CHAUSSEON, SERON, DUMON, GIRAUD-SECRET, M. MESEGUER, GALUT, Mme JACQUET-TROSSEVIN, M. BAROUIL, Mme GALUT, Conseillers Municipaux.

Pouvoirs :

- Mme MADELMONT	donne pouvoir à	Mme CSORGEI
- M. DUPIC	donne pouvoir à	M. SALLE
- Mme PELLERIN-CHAUSSEON	donne pouvoir à	M. TANTON
- Mme SERON	donne pouvoir à	M. DEVILLIERES
- Mme DUMON	donne pouvoir à	M. GITTON
- Mme GIRAUD-SECRET	donne pouvoir à	Mme DURET
- M. MESEGUER	donne pouvoir à	M. le Maire
- M. GALUT	donne pouvoir à	Mme GUILLOINNEAU
- Mme JACQUET-TROSSEVIN	donne pouvoir à	M. GUERIN
- Mme GALUT	donne pouvoir à	M. SAULNIER

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le 30 JUIN 2003 publication du 4 JUILLET 2003

Pour le Maire et par délégation Le Directeur Général Adjoint Yves JAVEY

M. SALLE et Mlle BONNEFOY sont désignés comme secrétaires de séance.

- 101 -

DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES
URBANISME

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
Demande de révision

M. NARBOUX expose :

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur a progressivement été mis en place dès sa création en 1965.

Depuis cette date, la ville a considérablement évolué ; en particulier son centre historique a connu des changements majeurs (abords de la cathédrale, nouvelle mairie, circuits piétons, requalification du site de l'Hôtel-Dieu, réaménagement de la place de la Nation, circuit des Nuits Lumière...)

En outre, la conception de la mise en valeur du patrimoine, la perception des enjeux sociaux et économiques du centre de la ville ne sont plus les mêmes. De même, la réglementation en matière de protection incendie et d'accessibilité des personnes à mobilité réduite s'est imposée.

Enfin, les matériaux, les solutions techniques ont également connu des évolutions.

De ce fait, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur se trouve inadapte et parfois difficilement applicable : ce qui était légitime il y a trois décennies n'est plus justifiable aujourd'hui...

Il devient donc nécessaire d'envisager la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Cette révision sera d'autant plus opportune que la Ville met en révision son POS afin d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'autoriser M. le Maire à solliciter des services de l'Etat, la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du centre historique.

Adopté.

Pour extrait conforme et certification d'affichage, à la porte de l'Hôtel de Ville, le 4 juillet 2003.

Pour le Maire, l'Adjoint délégué,
Roland NARBOUX

ANNEXE N°4 : Les dispositifs législatifs pour la protection du patrimoine architectural et paysager

LA LOI DU 31 DECEMBRE 1913

Les monuments historiques font l'objet de protections depuis loi de 1913, plusieurs fois améliorée, ou modifiée. Depuis l'ordonnance du 20 février 2004, ceci est intégré dans le Code du Patrimoine.

Aux termes de cette loi sur les monuments historiques et de ses textes modificatifs, les procédures réglementaires de protection d'édifices sont de deux types et concernent :

- " les immeubles dont la conservation présente, du point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public " ; ceux-ci peuvent être classés parmi " les monuments historiques en totalité ou en partie par les soins du ministre " chargé de la culture (article 1er);
- " les immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation " ; ceux-ci peuvent être inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du préfet de région (article 2 modifié par décret du 18 avril 1961).

La procédure de protection est initiée et instruite par les services de l'état (direction régionale des affaires culturelles) soit au terme d'un recensement systématique (zone géographique donnée, typologie particulière), soit à la suite d'une demande (propriétaire de l'immeuble ou tiers : collectivité locale, association, etc.).

LOI DU 25 FEVRIER 1943

Chacun des édifices classés ou inscrits au nombre des monuments historiques déploie autour de lui un rayon de protection qui est de 500 mètres. A l'intérieur de ce périmètre, les auteurs de la demande d'autorisation de travaux « sont tenus de se conformer aux

prescriptions qui leur sont imposées pour la protection de l'immeuble classé ou inscrit » (dernier alinéa de l'article 13 ter de la loi sur les monuments historiques, assorti des sanctions prévues à l'article 30 bis de cette loi).

LOI DU 4 AOUT 1962 INSTITUANT LES SECTEURS SAUVEGARDES OU LOI « MALRAUX »

Un secteur sauvegardé est une mesure de protection portant, selon la loi, sur un « secteur présentant un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles ». Les secteurs sauvegardés ont en effet été spécialement introduits par la loi, dite « Malraux », du 4 août 1962, pour la sauvegarde des centres urbains historiques et plus largement d'ensembles urbains d'intérêt patrimonial.

Il s'agissait, à l'époque, d'éviter leur destruction systématique par la politique de rénovation urbaine qui consistait en la démolition du tissu bâti ancien au bénéfice d'une reconstruction sans aucun rapport avec la ville traditionnelle.

Objectifs de la loi :

- Etendre le champ de la protection au delà des monuments et de leurs abords aux ensembles bâtis
- Offrir une alternative à la rénovation en apportant des outils réglementaires et financiers qui permettent la conservation, la restauration et la mise en valeur contre l'idéologie hygiéniste.
- Moderniser les logements, objectif poursuivi par le ministère du logement.

ANNEXE N°5 : Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

QU'EST CE QU'UN SECTEUR SAUVEGARDÉ ?

Le secteur sauvegardé est une démarche d'urbanisme qualitatif dont l'objectif est autant de conserver le cadre urbain et l'architecture ancienne que d'en permettre l'évolution harmonieuse au regard des fonctions urbaines contemporaines et en relation avec l'ensemble de la ville. Il s'agit, à l'aide de règles et prescriptions spéciales, d'inscrire tout acte d'aménagement, de transformation ou de construction dans le respect de l'existant, sans porter atteinte aux qualités historiques, morphologiques, et architecturales du tissu ancien.

QUELS SONT LES EFFETS ?

Les mesures de sauvegarde et de mise en valeur s'appliquent dès la création du Secteur Sauvegardé. En effet, « à compter de la décision (...) délimitant un Secteur Sauvegardé, tout travail ayant pour effet de modifier l'état des immeubles est soumis à autorisation dans les conditions et formes prévues pour les demandes d'urbanisme. » (article L.313-2 du code de l'urbanisme).

Il revient à l'architecte des bâtiments de France « d'assurer la surveillance générale du secteur sauvegardé en vue de préserver son caractère esthétique et de conserver les immeubles qui présentent un intérêt historique... » (Article R. 313-4, 2ème alinéa du code de l'urbanisme).

QUEL EST SON CONTENU ?

• Un rapport de présentation

Il expose le contexte socio-économique et culturel du Secteur Sauvegardé. Il permet de définir les objectifs à atteindre pour l'application du P.S.M.V.

• Un document graphique

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur peut interdire la démolition et préconiser la conservation d'immeubles d'intérêt patrimonial ou, à l'opposé, permettre d'imposer la démolition de tout ou parties d'immeubles de médiocre qualité à l'occasion de toute opération d'aménagement publique ou privée. Ce document graphique permet de spécifier l'application de ces règles à l'immeuble, puisque chacun d'entre elles a un statut juridique selon qu'il s'agisse d'immeuble à conserver, à démolir, à maintenir, à améliorer ou remplacer, ou encore d'espace à construire, à protéger ou à mettre en valeur.

• Un règlement

Il formule des règles sur l'implantation, les dimensions des constructions, l'architecture (caractéristiques géométriques, matériaux,...).

Il peut imposer des normes de voirie, de réseaux, de terrains, de stationnement et de densité de construction.

Le règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est en effet identique dans sa structure à celui d'un P.L.U. ; mais il est plus détaillé, spécialement l'article 11 relatif à l'architecture.

COMMENT S'EXERCENT-ILS ?

L'architecte des bâtiments de France, est obligatoirement consulté par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme (permis de construire, de lotir, de démolir, déclarations de travaux, installations et travaux divers, coupes et d'abattages d'arbres, ...). L'autorité compétente doit reprendre les prescriptions énoncées par le visa de l'architecte des bâtiments de France lors de la rédaction de l'arrêté de maire pour les travaux demandés.

ANNEXE N°6 : Révision du périmètre du Sect.eur Sauvegardé

Les textes de référence	<ul style="list-style-type: none"> - Loi du 4 août 1962, dite Loi Malraux - Article L.313-1 et suivants du code de l'Urbanisme - Article R.313-1 et suivants du code de l'Urbanisme
Maître d'ouvrage	<ul style="list-style-type: none"> - DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles)
Maître d'œuvre	<ul style="list-style-type: none"> - Services internes du SDAP 18 ou un bureau d'études privé
Rôle de la Commune	<ul style="list-style-type: none"> - La Commune peut demander au SDAP la mise en place de la procédure. - La Commune peut être consultée dans l'élaboration du document.
Délais	<ul style="list-style-type: none"> - Moins d'un an
Budget	<ul style="list-style-type: none"> - Cofinancement Commune/DRAC (négociations)
Procédure à engager	<ul style="list-style-type: none"> - Révision ou modification du P.L.U.
Contacts	<ul style="list-style-type: none"> - DRAC Région Centre (Direction Régionale des Affaires Culturelles) Monsieur BLIN, Chargé des procédures pour la protection du patrimoine Tel : 02 38 78 85 00 - SDAP 18 Madame MERCERON, ABF Tel : 02 48 48 17 80 - <u>Service Urbanisme de Chinon</u> Monsieur BORGNE, directeur du service Tel : 02 47 93 53 35 - <u>Service Urbanisme de Tours</u> Monsieur ALENET, Ingénieur principal en Urbanisme et construction Tel : 02 47 21 67 08
Exemples	<ul style="list-style-type: none"> - Tours, Chinon

ANNEXE N°7 : Révision du P.S.M.V.

Les textes de référence	<ul style="list-style-type: none"> - Loi du 4 août 1962, dite Loi Malraux - Article L.313-1 et suivants du code de l'Urbanisme - Article R.313-1 et suivants du code de l'Urbanisme
Maître d'ouvrage	<ul style="list-style-type: none"> - DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles)
Maître d'œuvre	Services internes du SDAP 18 ou un bureau d'études privé
Rôle de la Commune	<ul style="list-style-type: none"> - La Commune peut demander au SDAP la mise en place de la procédure. - La Commune peut être consultée dans l'élaboration du document. - Elle peut animer les réunions locales de concertation.
Délais	- Au moins 4 ans
Budget	- Cofinancement Commune/DRAC (négociations)
Procédure à engager	- La révision du PSMV, doit être conforme avec les orientations du PADD
Contacts	<ul style="list-style-type: none"> - DRAC Région Centre (Direction Régionale des Affaires Culturelles) Monsieur BLIN, Chargé des procédures pour la protection du patrimoine Tel : 02 38 78 85 00 - SDAP 18 Madame MERCERON, ABF Tel : 02 48 48 17 80 - <u>Service Urbanisme de Chinon</u> Monsieur BORGNE, directeur du service Tel : 02 47 93 53 35 - <u>Service Urbanisme de Tours</u> Monsieur ALENET, Ingénieur principal en Urbanisme et construction Tel : 02 47 21 67 08
Exemples	- Tours, Chinon

ANNEXE N°8 : Règlement du P.S.M.V.