

Annexes

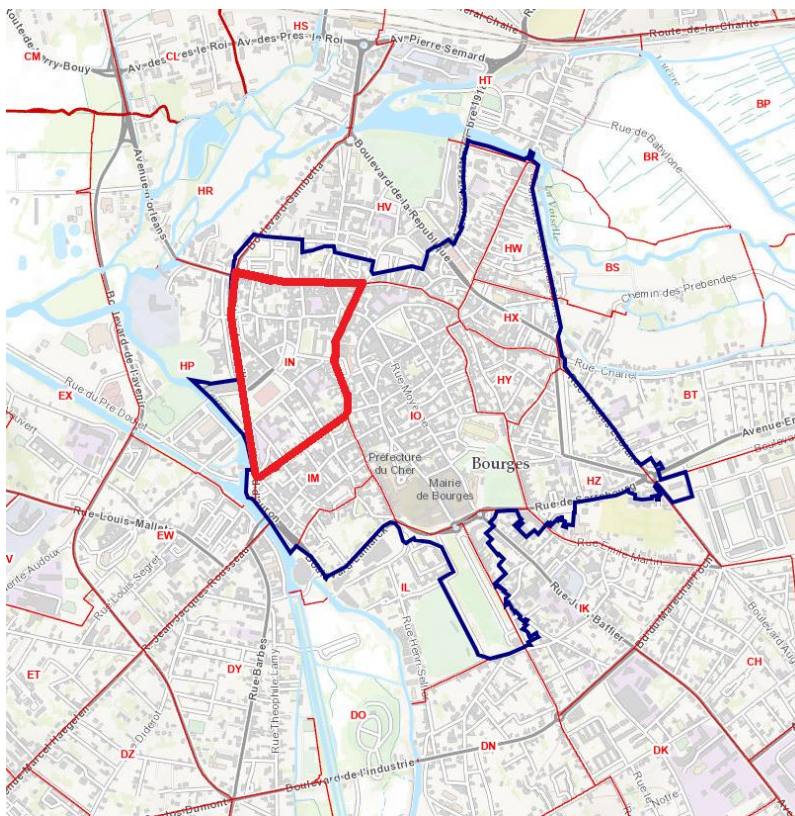
N.B. Les documents présentés ci-dessous ne reflètent pas l'intégralité du travail réalisé. En effet bien que le SPR comporte plusieurs sections, seule une est mise en annexe. C'est également le cas pour la base de données déposée avec le rapport.

De plus, ces documents ne sont pas finalisés, le stage se déroulant après la date de remise de ce rapport.

Enfin, la photothèque et les bases de données répertoriant les analyses pour chaque parcelle du SPR ne sont pas fournies, dans un souci de format.

Annexe 1 : Fiche d'analyse de la section IN

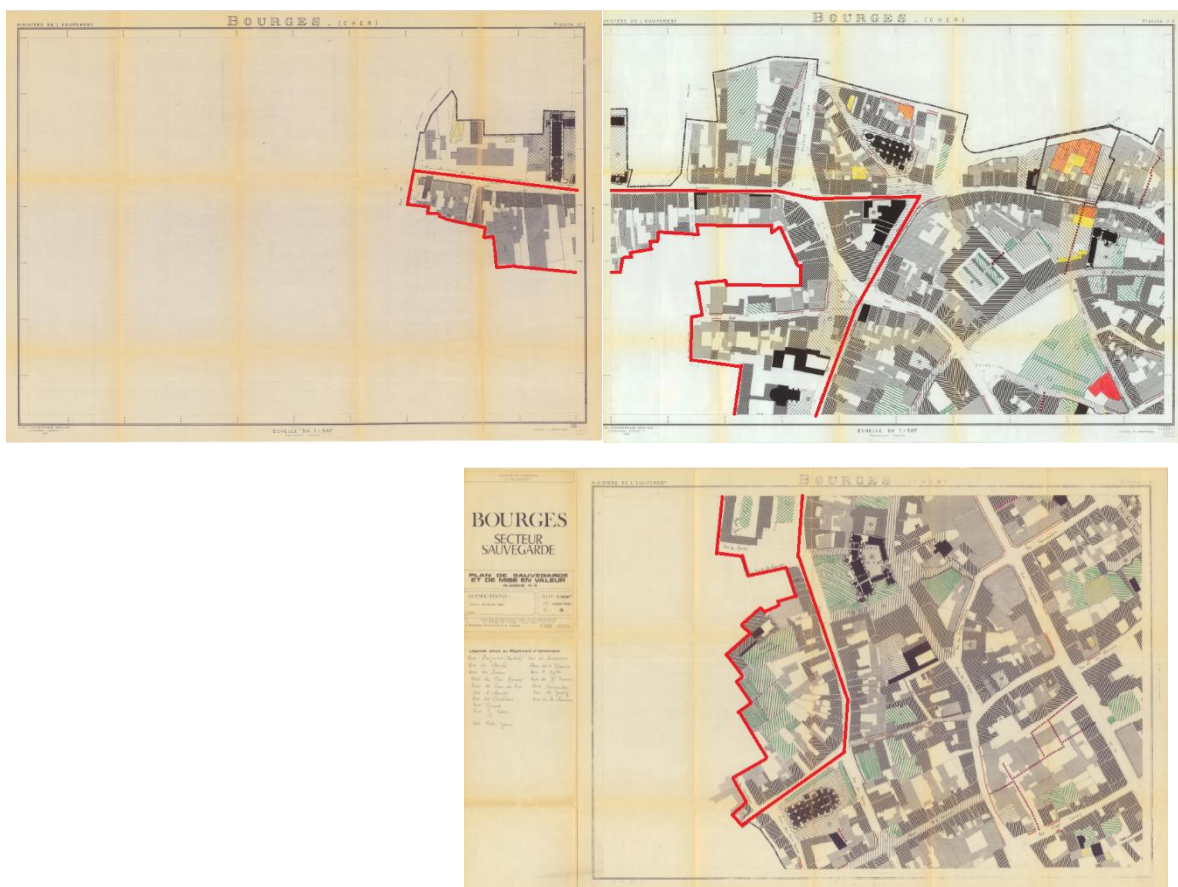
I – Situation du secteur étudié



Carte identifiant la section étudiée au sein du SPR de Bourges

Légende :

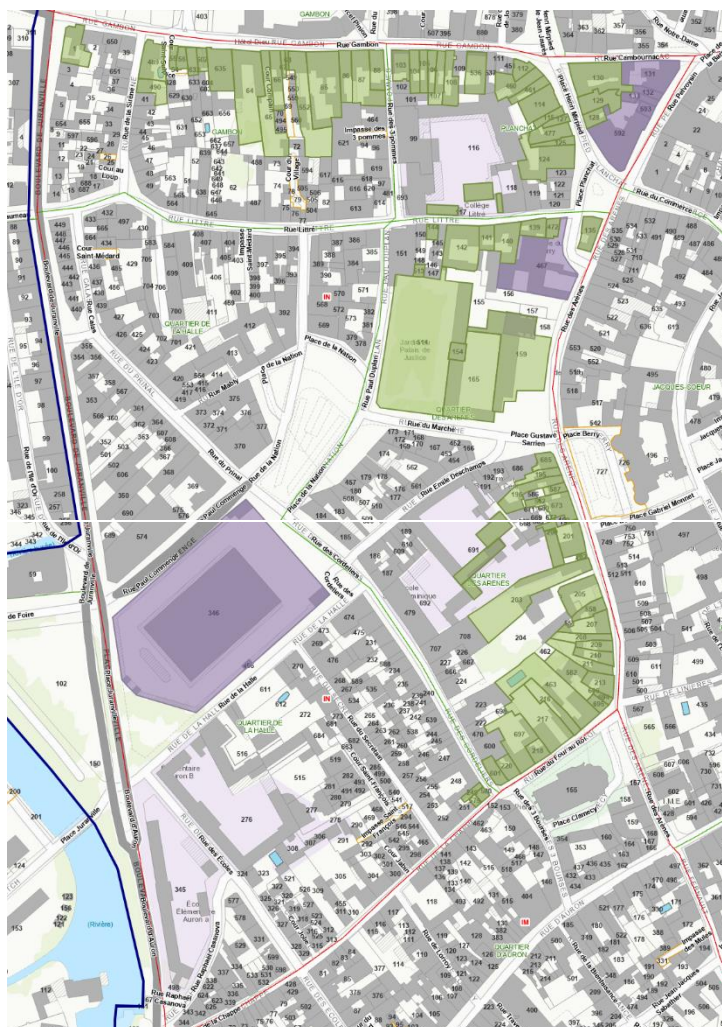
- : Section étudiée
- : Délimitation du SPR



Plan représentant les immeubles identifiés au sein du psmv de Bourges

Légende :

— : emprise de la section règlementée par le psmv

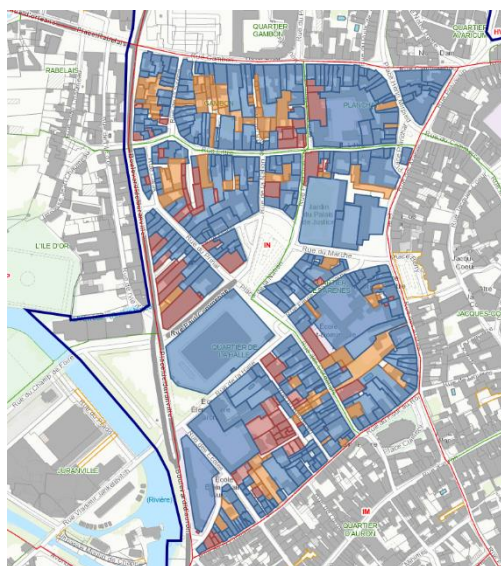


Carte présentant les immeubles à conserver selon le psmv et les monuments historiques de la section

Légende :

 : immeubles repérés au titre du Psmv

 : monuments classés ou inscrits à la liste complémentaire des Monuments Historiques



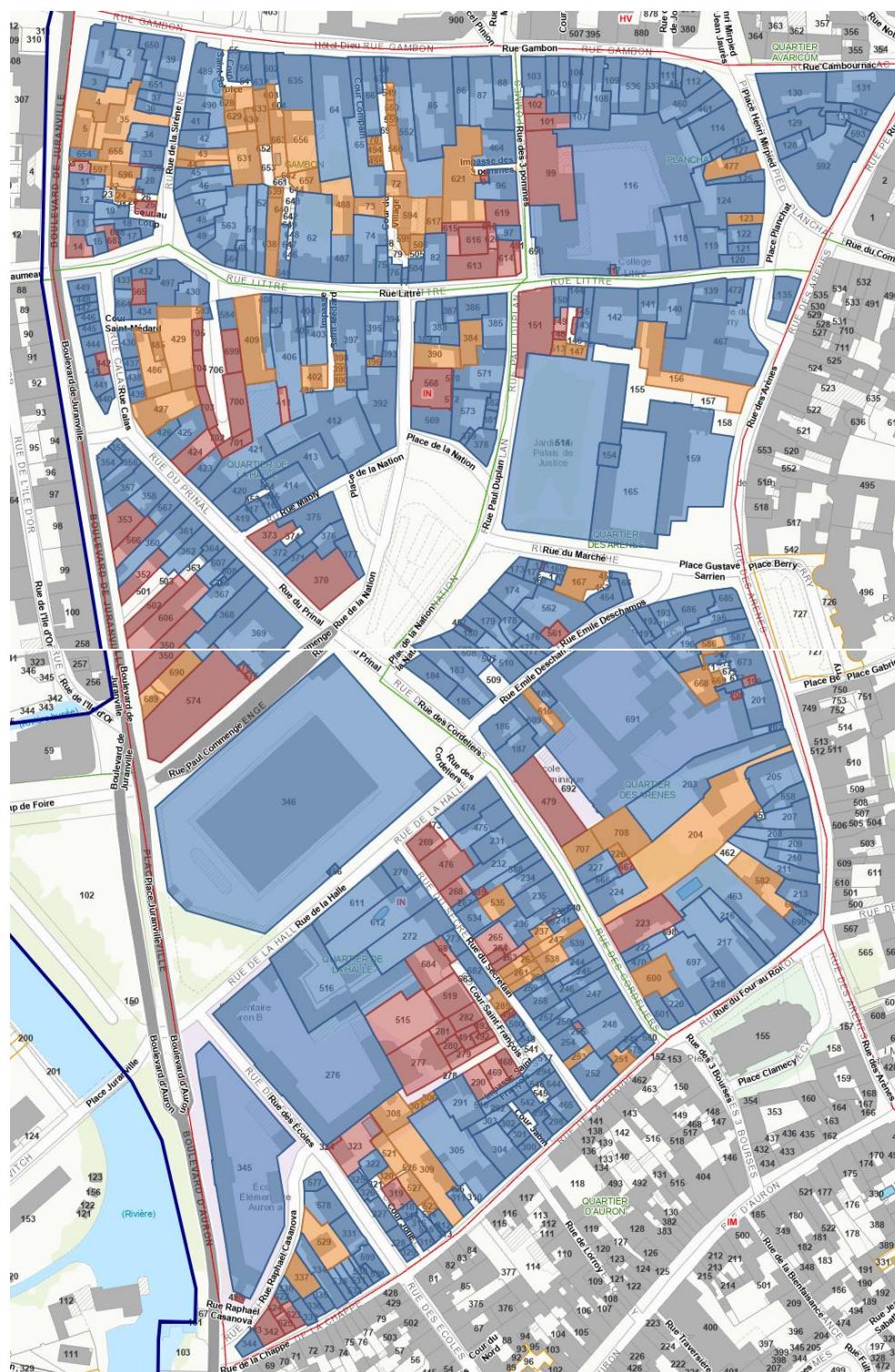
Carte présentant les différentes parcelles de la section, en fonction de leur intérêt patrimonial

Légende :

 : édifices présentant un intérêt patrimonial

 : l'intérêt de l'immeuble devra être précisé lors de l'élaboration du règlement adossé au SPR

 : édifices ne présentant pas d'intérêt patrimonial



II – caractéristiques générales

- Nombre de parcelles contenant au moins un immeuble : 440
- Nombre de parcelles libres ou contenant autre chose qu'un immeuble (garage, parking...) : 106
- Total des parcelles de la section : 546

- 62 parcelles contiennent des immeubles repérés dans le PSMV (11.4 %)

- Parcelles contenant des immeubles présentant un intérêt certain (patrimonial, architectural, urbain et paysager) : 304 (55.7 %)
- Parcelles non accessibles, et immeubles qui présentent des caractéristiques qui pourraient nécessiter une visite de l'intérieur afin de justifier ou non de l'intérêt patrimonial/la visite de terrain n'a pas permis d'aboutir à une identification d'éléments affirmant l'intérêt de l'édifice : 81 (14.8 %)
- Parcelles libres ou dont les immeubles ne représentent pas un intérêt patrimonial, architectural et urbain : 161 (29.5 %)

Parmi les parcelles non accessibles, et immeubles qui présentent des caractéristiques qui pourraient nécessiter une visite de l'intérieur afin de justifier ou non de l'intérêt patrimonial :

- 60 parcelles contenant des biens ou immeubles non accessibles (11 %)
- 21 parcelles présentant des interrogations quant à leur intérêt patrimonial (3.8 %)

Parmi les parcelles libres ou dont les immeubles ne représentent pas un intérêt patrimonial, architectural et urbain :

- 55 parcelles comportant des immeubles modernes sans intérêt patrimonial ou grandement modifiés (10.1 %)
- 40 autres parcelles sans intérêt patrimonial (garages, parkings ...) (7.3 %)
- 66 parcelles libres (12.1 %)

Estimations :

- Parcelles à visiter (à savoir les immeubles remarquables, ceux non accessibles et posant des interrogations : 360 (65.9 %)
- Parcelles n'ayant pas besoin d'être visitées (à savoir ceux ne présentant pas d'intérêt, les parcelles libres mais également certains immeubles appartenant à des ensembles urbains ou lorsque l'on observe plusieurs parcelles pour un même édifice) : 186 (34.1 %)

- 5 monuments classés comme monument historique : le Couvent des Ursulines, l'Hôtel Cujas, la maison dite de Pelvoysin et la maison dite de la Reine Blanche, ou encore la façade d'une autre maison
- 12 monuments inscrits à la liste supplémentaire des monuments historiques : principalement les toitures et façades de certaines maisons, mais également la Halle au blé, les couvents des Carmes et des Clarisse, le jardin du couvent des Ursulines, le magasin « Aux Dames de France »

Parmi les 70 devantures identifiées au sein de la zone :

- Devantures commerciales remarquables : 11 (15.7 % des commerces de la zone)
- Devantures pouvant présenter un intérêt patrimonial : 4 (5.7 % des commerces de la zone)
- Devantures sans intérêt patrimonial : 55 (78.6 % des commerces de la zone)



2 Place Plachat, devanture commerciale en feuillure remarquable, caractérisée par son intégration au sein d'une façade présentant un intérêt patrimonial



19 rue des Cordeliers, devanture en applique dont l'aspect et le caractère assez ancien pourrait justifier d'un intérêt, malgré une mauvaise intégration au sein de la façade



24 rue des Arènes, devanture qui, par la mise en œuvre de l'enseigne, les couleurs employées et le découpage de la vitrine, ne présente pas d'intérêt patrimonial

➔ La zone ne semble ainsi présenter que peu de devantures commerciales remarquables

- 16 immeubles se caractérisent par leur rareté, au travers du témoignage d'un ancien usage, ou de leur classement ou inscription à la liste complémentaire des Monuments Historiques



63 rue Littré, ancien édifice religieux



3 rue Littré, maison d'architecte : maison Bouriant (architecte Gimonet), classée *Patrimoine du XXème siècle*



3 rue Pelvoysin, magasin « Aux Dames de France »

III - Enjeux

III – 1) Enjeux de conservation et de valorisation patrimoniale

- 3 immeubles ont été repérés comme présentant des enjeux concernant leur conservation (0.5 %)

On peut ainsi distinguer 2 grands types d'enjeux quant à leur conservation :

- Problématiques de conservation de décorations et ornements
- Problématiques de conservation de la distribution des espaces intérieurs



8 rue Emile Deschamps, conservation d'éléments architecturaux et/ou décoratifs



13 et 15 rue du Prinal, chambres d'hôtes : enjeux de conservation et de distribution des espaces intérieurs

➔ Conserver les éléments architecturaux et décoratifs présents sur des édifices non-classés

➔ Faire preuve de vigilance sur les changements d'usages, qui peuvent entraîner des transformations de l'intérieur de certains édifices



- 2 immeubles ont été repérés comme présentant des enjeux au regard de leur habitabilité (0.4 %), en raison d'un nombre importants d'adresses au sein d'une parcelle (enjeux de taille du logement, de luminosité, fonctionnalité des espaces intérieurs et de stationnement ...)

63 rue Littré, questionnaire sur l'habitabilité de cet édifice

➔ **Garantir un habitat décent (surfaces minimums de logements...) et s'interroger sur la mise en œuvre du permis de louer**

III - 2) Enjeux liés aux commerces

- Problématiques de conservation du linéaire commercial : 3 locaux vacants repérés au sein de continuités commerciales, soit 4.3% des locaux commerciaux de la section
- ➔ **Une attention particulière doit être portée sur les locaux vides qui sont susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, et ainsi remettre en cause le linéaire commercial**
- Problématiques d'accessibilité aux étages supérieurs : 3, soit 4.3 % des locaux commerciaux de la section
- ➔ **Eviter que l'aménagement d'un commerce en rez-de-chaussée empêche l'accès aux logements personnels situés aux étages supérieurs**

- Problématique d'intégration des enseignes locales

Commerces dont la devanture s'intègre bien au sein de sa façade : 17, soit 24.3 % des locaux commerciaux de la section



15 place Planchat, enseigne s'intégrant bien au sein de sa façade

- Commerces dont la devanture présente une absence de soin en vue de son intégration, et de traitement de l'enseigne, qui conduisent à un manque de lisibilité de la façade de l'immeuble : 53, soit 75.7 % des locaux commerciaux de la section



28 rue des Cordeliers, mauvaise intégration due au non-respect du rythme parcellaire



15 rue Littré, mauvaise intégration due à une enseigne et une typographie trop imposante

➔ Porter une attention particulière au rythme parcellaire, aux matériaux employés, et à la typographie mise en œuvre

- Problématiques d'insertion des enseignes commerciales, des franchises et groupes nationaux, dont les chartes graphiques peuvent poser des difficultés d'intégration dans le cœur historique : 7, soit 10 % des locaux commerciaux de la section



15 rue Pelvoysin, devanture s'intégrant bien au sein de sa façade



20 rue des Arènes, devanture respectant les codes de la franchise, sans tenir compte des caractéristiques de l'immeuble sur lequel elle est implantée : façade commerciale plaquée

- Problématique de conservation de témoignages d'une ancienne activité commerciale : 1



17 rue de la Sirène, traces d'une ancienne activité commerciale

IV – Éléments d'analyse

Au sein de cette section :

- 70 parcelles comportent des immeubles avec commerces (12.8 %)



- 35 parcelles comportant un édifice en pan de bois (6.4 % des biens examinés et 11.5 % des immeubles présentant un intérêt)

17 rue Gambon, maison dite de la Reine Blanche, présentant une façade en pan de bois

- 24 parcelles comportant des maisons bourgeoises ou richement ornementées (4.4 % des biens examinés et 7.9 % des immeubles présentant un intérêt)



9 rue de la Sirène, maison bourgeoise présentant des caractéristiques architecturales remarquables comme des chambranles en pierre moulurés, des chaînes d'angle en pierre, des cheminées en briques ou encore un œil-de-bœuf



13 Place Planchat, maison bourgeoise, repérée au sein du psmv, présentant de très riches ornements en pierre, un balcon en fer forgé comportant également des ornements

Représentations statistiques

Intérêt patrimonial des parcelles de la section IN

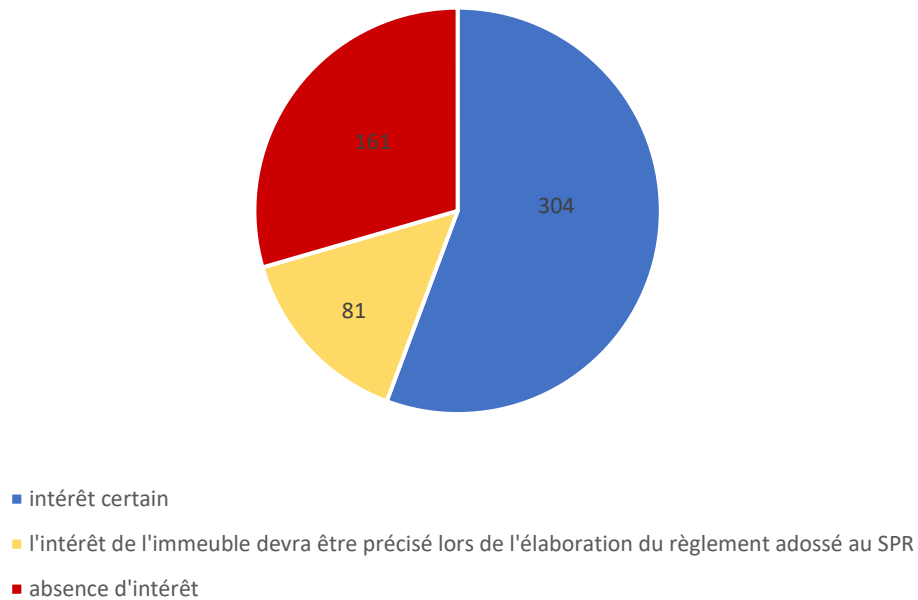


Figure présentant l'intérêt patrimonial des parcelles de la section IN

Typologie des modes constructifs

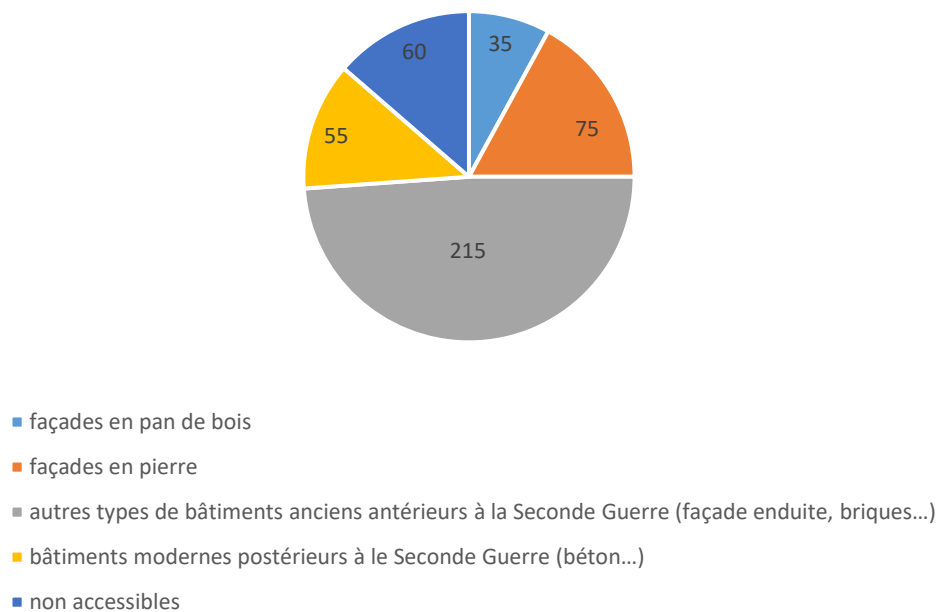


Figure présentant la typologie basée sur les modes constructifs au sein de la section

Annexe 2 : Fiche Devantures et Enseignes commerciales

I - Problématique d'intégration des enseignes locales

Exemples de commerces dont la devanture s'intègre bien au sein de sa façade :



61 rue d'Auron, devanture en feuillure, qui s'intègre directement au sein de sa façade, et se caractérise par une enseigne sobre



2 Place Henry Planchat et 3 rue Pelvoysin, devantures commerciales en feuillure, caractérisées par leur intégration au sein de façades présentant un intérêt patrimonial

➔ Pour des façades remarquables, privilégier les devantures en feuillure afin de favoriser directement l'intégration au sein de celles-ci

Exemples de pratiques qui font que la devanture présente une absence de soin en vue de son intégration, et de traitement de l'enseigne, qui conduisent à un manque, voire une absence d'intégration au sein de la façade, et leurs contre-exemples :

- Intégration par la couleur

La couleur de la devanture est un élément à prendre en compte avec soin, en fonction de chaque contexte spatial, et l'on évitera l'utilisation de couleurs criardes.



99 rue d'Auron, manque d'intégration en raison du choix des couleurs, et manque de soin de la typographie employée, entraînant alors une véritable absence de sobriété



41 rue Mirebeau, choix de la couleur permettant une bonne intégration de la devanture au sein de sa façade

- Intégration grâce au respect du rythme parcellaire

L'enseigne ne doit, en effet, porter atteinte ni à la perception des lignes principales de l'édifice sur lequel elle est implantée, ni à la composition architecturale



52 rue d'Auron (gauche) et 28 rue des Cordeliers (droite), mauvaise intégration due au non-respect du rythme architectural



3 et 5 rue Jean Girard, respect du rythme parcellaire et architectural

- Intégration par l'enseigne

L'enseigne, limitée à une par édifice et au rez-de-chaussée, doit respecter quelques contraintes : celle-ci est soumise à des dimensions bien particulières (ne pas excéder 15 % de la façade ou 25 % si cette dernière est inférieure à 50 m²), et, au sein du SPR, l'on privilégiera une enseigne comportant des lettres découpées. Les enseignes perpendiculaires (ou en « drapeau ») respectent également certaines dimensions (0.70 m * 0.70 m, épaisseur maximum de 0.1 m, saillie maximum de 0.80 m, hauteur minimal de 2.40 m à partir du sol) (Règlement local de publicité intercommunal de Bourges Plus, [Echirolles \(agglo-bourgesplus.fr\)](http://Echirolles.agglo-bourgesplus.fr))



95 rue d'Auron, manque d'intégration en raison d'un problème de taille de l'enseigne, masquant l'étage supérieur, et empêchant la lecture de l'immeuble



15 rue Littré, mauvaise intégration due à une enseigne trop imposante

N.B. D'autres réglementations, concernant les cas particuliers ou encore les enseignes installées au sol et les enseignes temporaires, sont consignées dans les Règlement Local de Publicité intercommunal et Règlement du Secteur Sauvegardé

- Intégration par le choix des matériaux

Le choix des matériaux dans la composition de la devanture est également une dimension majeure à prendre en compte. Un exemple concret est celui du pvc, un matériau à proscrire d'une devanture.



15 Place Planchat, devanture qui s'intègre bien au sein de sa façade, par l'utilisation de matériaux tels que le bois



108 rue d'Auron, devanture se caractérisant par une bonne intégration même en utilisant des matériaux plus modernes



55 rue Edouard Vaillant, devanture se caractérisant par un choix des couleurs, un bandeau trop important, et également de matériaux ne permettant pas une bonne intégration au sein d'une façade pourtant remarquable

- Autres enjeux

Ci-dessous 4 exemples de devantures illustrant d'autres enjeux que ceux cités précédemment, avec respectivement :

- Une devanture richement décorée, mais ne permettant pas une réelle intégration au sein de sa façade. Cela soulève la problématique de l'ornementation parfois exagérée de certaines devantures
- Une devanture comportant une vitrophanie trop importante, réduisant la visibilité, en plus de défavoriser l'intégration de la devanture au sein de sa façade
- Présence d'un store trop imposant, et qui dépasse sur l'édifice adjacente
- Rideau métallique plein, auquel on préférera une « grille de magasin » ou un rideau métallique micro perforé



78 rue d'Auron, devanture très fournie et décorée, se démarquant par son originalité, mais posant alors des problèmes d'intégration



106 rue d'Auron, vitrophanie trop importante, représentant un frein à la visibilité mais aussi à l'intégration de la devanture



15 rue Jean Girard, le store constitue également un élément à prendre en compte pour l'intégration d'un commerce



30 rue d'Auron, présence d'un rideau métallique plein qui ne favorise pas l'intégration de la devanture au sein de sa façade

- ➔ Ainsi, dans la majorité des cas, le manque d'intégration est dû soit au non-respect de la composition et de l'ordonnement de la façade (non-respect des lignes verticales), voire à un non-respect du rythme parcellaire ; soit à un choix de couleurs ou autres éléments ne permettant pas de réellement s'intégrer au paysage de la rue.

N.B. D'autres dispositions spécifiques concernant les enseignes sont mises en place dans le Règlement Local de Publicité intercommunal, comme l'interdiction d'enseignes numériques ou de néons, l'interdiction d'apposer plusieurs enseignes pour un même commerce ou encore l'obligation d'extinction nocturne

II - Problématiques d'insertion des enseignes commerciales, des franchises et groupes nationaux

Ceux-ci peuvent, en effet, être soumis à des chartes graphiques qui peuvent poser des difficultés d'intégration dans le cœur historique

N.B. Bien que certains de ces franchises et groupes nationaux ne sont pas considérés comme des 'commerces' en tant que tels, ils présentent néanmoins des devantures illustrant notre propos.



43 rue d'Auron, devanture potentiellement imposée par la franchise et ne s'intégrant pas au sein de la façade, emploi d'une applique pour intégrer l'enseigne. Absence de recherche de sobriété



20 rue des Arènes, devanture respectant les codes de la franchise, au détriment de l'intégration au sein de la façade



15 rue Pelvoysin (gauche) et 44 rue d'Auron (droite), devantures s'intégrant bien au sein de leur façade

- ➔ Certaines enseignes liées à des franchises réussissent néanmoins à développer des stratégies afin de bien intégrer leur devanture au sein de leur façade

III- Problématiques d'accessibilité aux étages supérieurs

Enfin, de nombreux commerces limitent l'accès aux étages supérieurs, ce qui pourrait représenter un enjeu important quand l'édifice comprend plusieurs étages et que ceux-ci ne sont pas forcément habités par les commerçants, ou encore lors d'un changement d'usage ou d'une vacance commerciale (obligation de traverser l'espace commercial...).

- ➔ Eviter qu'un commerce en rez-de-chaussée empêche l'accès aux logements personnels situés aux étages supérieurs

Table des annexes

Annexe 1 : Fiche d'analyse de la section IN	2
Annexe 2 : Fiche Devantures et Enseignes commerciales	16