
Rapport de stage individuel

4^{ème} année

Préparation du dossier de consultation pour la révision du SPR de Bourges

Bourges Plus
23-31 Boulevard Foch 18000 Bourges



Tuteur entreprise :
Yann Le Galcher
Chargé d'Études Sites Patrimoniaux

Mathis Delecolle
IUT
2023-2024

Tuteur académique :
Éric Thomas

SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
PRÉSENTATION DE BOURGES PLUS	3
Présentation générale	3
PLUi de Bourges Plus	4
Action Cœur de Ville.....	6
MISSION DE STAGE	7
Le site Patrimonial Remarquable	7
Mission du stage.....	9
MÉTHODOLOGIE	11
Feuille de route et planning prévisionnel	11
Les interviews.....	12
PRODUCTION	15
ARTICLE 3 : CONTEXTE DE LA MISSION D'ÉTUDE	16
ARTICLE 4 : PÉRIMÈTRE DU MARCHÉ D'ÉTUDE.....	18
ARTICLE 5 : OBJET ET CONTENU DE LA MISSION	19
ARTICLE 6 : MODALITÉS DE RÉALISATION DE L'ÉTUDE ET DÉLAIS	24
ARTICLE 7 : CRITÈRES D'ATTRIBUTION DU MARCHÉ.....	25
CONCLUSION.....	27
BIBLIOGRAPHIE	28
ANNEXES	28

INTRODUCTION

La Communauté d'Agglomération de Bourges Plus a lancé en 2023 une étude préalable à la révision du Site Patrimonial Remarquable (SPR) situé dans le centre historique de Bourges. Cette étude avait pour mission de redéfinir le périmètre du SPR et constituait la première phase de la révision. Créé en 1994, ce SPR, anciennement intitulé Secteur Sauvegardé (SS), était à l'époque avant-gardiste et faisait de Bourges l'une des premières communes en France à disposer d'un tel document. Cependant, la nécessité de la révision et de l'agrandissement se faisait de plus en plus sentir. De nombreux bâtiments et places fortes de la ville n'y étaient pas intégrés (place Séraucourt, le Château d'Eau, l'ancienne et la nouvelle maison de la Culture, la Halle aux Blés, etc....), l'ancien SPR ne respectait pas le parcellaire, plusieurs dizaines de bâtiments étaient à la fois couverts par le SPR d'un côté et par le PLUi de l'agglomération de l'autre. Le périmètre manquait de cohérence. Cette première phase a donc permis de redéfinir une emprise pour le Site Patrimonial Remarquable de Bourges, et à la suite de la commission d'enquête publique d'avril 2024, la deuxième phase pouvait commencer.

C'est ici que prend place mon stage de 4ème année à Polytech Tours. L'objet de ce stage consiste en l'élaboration du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) pour la révision de l'outil réglementaire qui encadre le Site Patrimonial Remarquable, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). Cet outil, qui a donc évolué de nombreuses fois au fil du temps, remplace le PLU ou PLUi sur son périmètre, en y intégrant toutes ces règles et prescriptions mais en rajoutant également. Le but est donc de trouver un prestataire qui rédigera et conduira l'étude du nouveau PSMV.

En tant que Maître d'Ouvrage pour ce projet, Bourges Plus est un EPCI composé aujourd'hui de 17 communes, regroupant plus de 100 000 habitants. C'est Yann Le Galcher, responsable du programme Cœur de Ville sur Bourges et de la refonte du SPR, qui a la charge de ce projet. C'est donc dans son service et sous sa tutelle que j'ai été amené à mener ma mission.

Dans un premier temps, nous présenterons la structure de Bourges Plus ainsi que le service dans lequel j'ai travaillé. Dans un second temps, nous verrons la mission de stage ainsi que la méthodologie qui a été choisie pour y répondre. Enfin, nous examinerons des aperçus de la production qui a été rendue pour la mission (CCTP, DCE).

PRÉSENTATION DE BOURGES PLUS

Présentation générale

Bourges Plus est une Communauté d'Agglomération dynamique composée de 17 communes : Bourges, Saint-Doulchard, Saint-Germain-du-Puy, La Chapelle-Saint-Ursin, Trouy, Plaimpied-Givaudins, Saint-Michel-de-Volangis, Berry-Bouy, Marmagne, Morthomiers, Le Subdray, Arçay, Lissay-Lochy, Saint-Just, Vorly, Annoix et Mehun-sur-Yèvre. Fondée en 2002 avec seulement 12 communes, elle a rapidement évolué pour inclure davantage de localités, regroupant désormais plus de 100 000 habitants. La plus grande commune de cet EPCI est évidemment Bourges, qui regroupe plus de 60 000 habitants. Bourges est la plus grande ville du Cher et la 3^e plus grande ville de la région (Centre-Val de Loire), derrière Tours et Orléans.

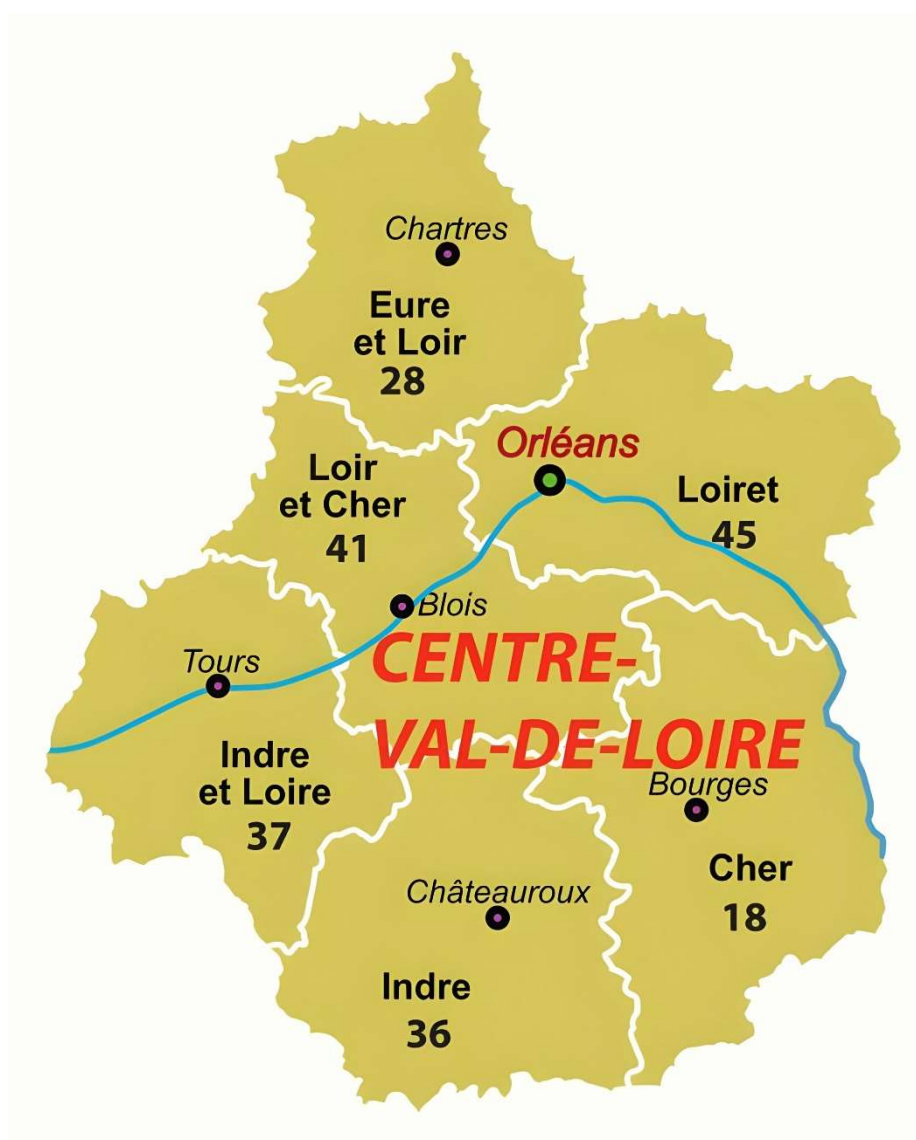


Figure 1 : Carte de la région Centre-Val de Loire

Cette intercommunalité, présidée par Irène Félix depuis 2020, vise à coordonner les efforts de développement et d'aménagement de ses membres tout en offrant une qualité de vie améliorée à ses résidents. Elle emploie plus de 500 personnes réparties à travers divers services et directions, ce qui en fait un employeur significatif dans la région.

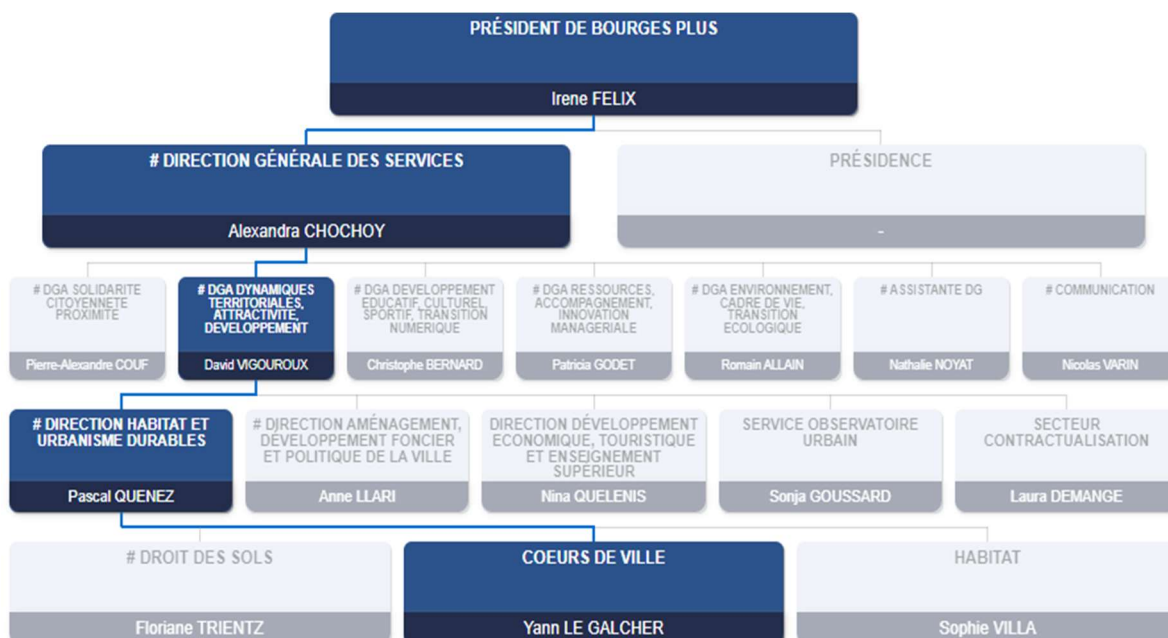


Figure 2 : Organigramme simplifié de Bourges Plus

PLUi de Bourges Plus

Bourges Plus gère un large éventail de compétences, notamment en matière d'urbanisme, d'environnement, d'économie, de transports et de tourisme. Elle est notamment responsable du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) et du patrimoine historique avec la révision de son Site Patrimonial Remarquable (SPR). Son PLUi, prescrit en décembre 2015, a été élaboré pour répondre à des objectifs stratégiques importants pour le territoire. Les études menées en 2016 et 2019 ont permis d'approuver un premier projet de PLUi en 2022. Depuis, plusieurs modifications ont été apportées pour ajuster le document aux réalités du terrain et aux besoins des communes. La modification 3 du PLUi sera approuvée à l'automne 2024, et la modification 4 est en cours d'élaboration. Ces ajustements sont réalisés en concertation avec les communes, l'État, les personnes publiques associées, et la population, afin de recueillir leurs avis et d'améliorer le document d'urbanisme.

Le PLUi de Bourges PLUS s'axe sur différents objectifs :

- **Rôle Structurant du Territoire :**
 - Le PLUi confirme le rôle structurant de Bourges et de son agglomération au sein du département du Cher et de la région Centre-Val de Loire. Il vise à renforcer le pôle urbain en tant que centre névralgique pour l'économie et la qualité de vie ;

- **Développement Économique :**
 - Soutenir le développement économique du territoire et renforcer ses atouts est une priorité. Le PLUi favorise l'implantation de nouvelles entreprises et le développement des zones d'activités existantes, tout en soutenant l'innovation et l'entrepreneuriat.
- **Attractivité Résidentielle :**
 - Le PLUi cherche à renforcer l'attractivité résidentielle par la création de logements, le développement d'équipements publics, l'amélioration des commerces et la promotion des mobilités durables. Il vise à offrir un cadre de vie de qualité pour attirer et retenir les habitants.
- **Mobilités Durables :**
 - L'amélioration des dessertes du territoire et des conditions de mobilités durables est essentielle. Le PLUi prévoit le développement de transports en commun efficaces, des infrastructures cyclables, et des solutions de mobilité douce pour réduire la dépendance à la voiture.
- **Transition Écologique et Énergétique :**
 - Le PLUi s'engage dans la transition écologique et énergétique pour préserver l'environnement et améliorer la qualité de vie. Il inclut des mesures pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, promouvoir les énergies renouvelables, et protéger les espaces naturels et agricoles.

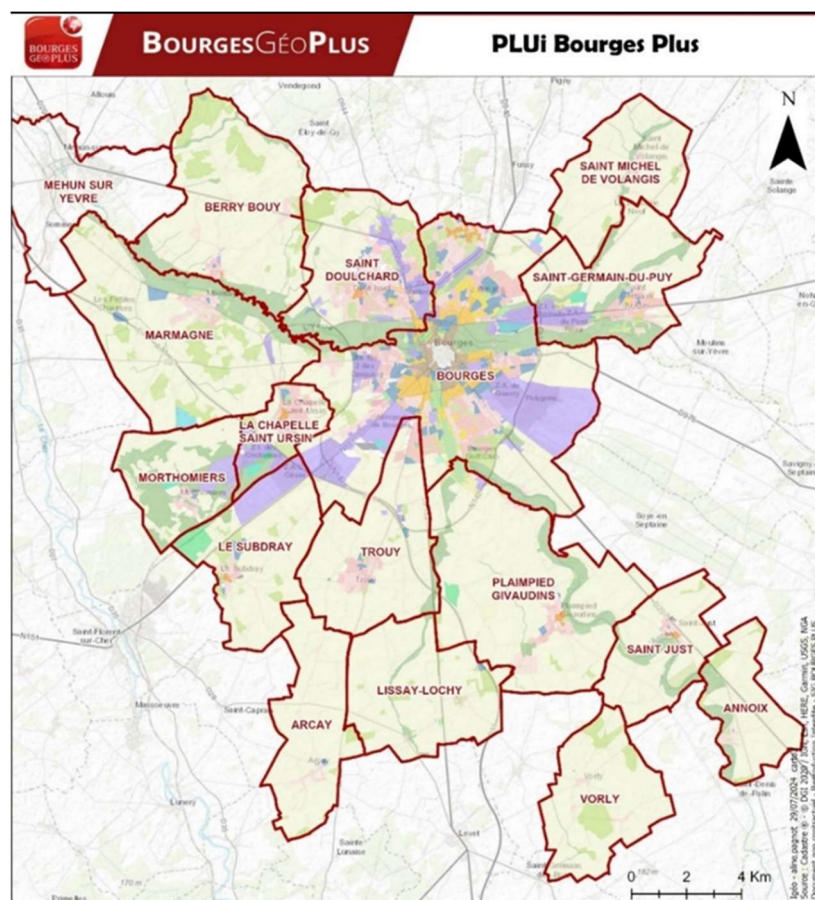


Figure 3 : Périmètre du PLUi de Bourges Plus

Action Cœur de Ville

Pour ce stage, j'ai donc été encadré par Yann Le Galcher, responsable du programme Action Cœur de Ville sur la commune de Bourges, au sein de la DGA DTAD (Dynamiques Territoriales, Attractivité, Développement), au service HUD (Habitat et Urbanisme Durable). Le programme national « Action Cœur de Ville » (ACV), lancé en 2018, vise à revitaliser les centres-villes de 222 villes sélectionnées. Ce programme doit permettre, par une approche globale et coordonnée entre les acteurs, de créer les conditions efficaces du renouveau et du développement de ces villes, en mobilisant les moyens de l'État et des partenaires en faveur de la mise en œuvre de projets de renforcement des « Cœurs de Ville », portés par les communes centres et leurs intercommunalités. Il vise à donner à ces villes les moyens d'inventer leur avenir, en s'appuyant sur leurs atouts et en prenant en compte leur dimension économique, patrimoniale, culturelle et sociale. La nature et l'intensité des appuis sont adaptées en fonction des besoins spécifiques de chaque ville. C'est dans ce programme d'action que la refonte du Site Patrimonial Remarquable s'inscrit.

La dernière phase du programme, ACV2, a été lancée avec la signature de la convention le 22 décembre 2023. Cette nouvelle phase de 4 ans, prolonge et approfondit les actions entreprises lors de la première phase (ACV1), tout en introduisant des objectifs et des outils renforcés pour répondre aux défis actuels.

Le centre-ville de Bourges a 3 vocations complémentaires :

- « Un centre-ville à vivre », pour ses habitants actuels et futurs ;
- « À fréquenter », pour les habitants, usagers et acteurs du bassin de vie ;
- « À découvrir » pour l'ensemble des « extraterritoriaux ».

Les objectifs généraux à atteindre par le programme Action Cœur de Ville (ACV) sont les suivants :

- Pallier le phénomène de périurbanisation en réaffirmant l'attractivité résidentielle du cœur de ville ;
- Construire un véritable centre d'agglomération attractif, à même de jouer son rôle au sein de son système territorial et de proposer une expérience utile et unique ;
- Donner l'envie au plus grand nombre de découvrir le territoire intercommunal et le cœur de ville sous toutes leurs facettes.

Nous venons de voir la composition de la structure dans laquelle j'ai été accueilli, maintenant, plongeons nous plus en détail dans la mission du stage et son contexte.

MISSION DE STAGE

Le site Patrimonial Remarquable

Le SPR de Bourges est un des plus vieux sites classés de France. Approuvé en 1994, la démarche de création du secteur sauvegardé avait commencé dès les années 70. Il s'agit d'un outil essentiel pour définir une politique de préservation et de valorisation du cadre de vie des habitants et de rayonnement touristique en identifiant le patrimoine et en définissant les conditions de sa mise en valeur.

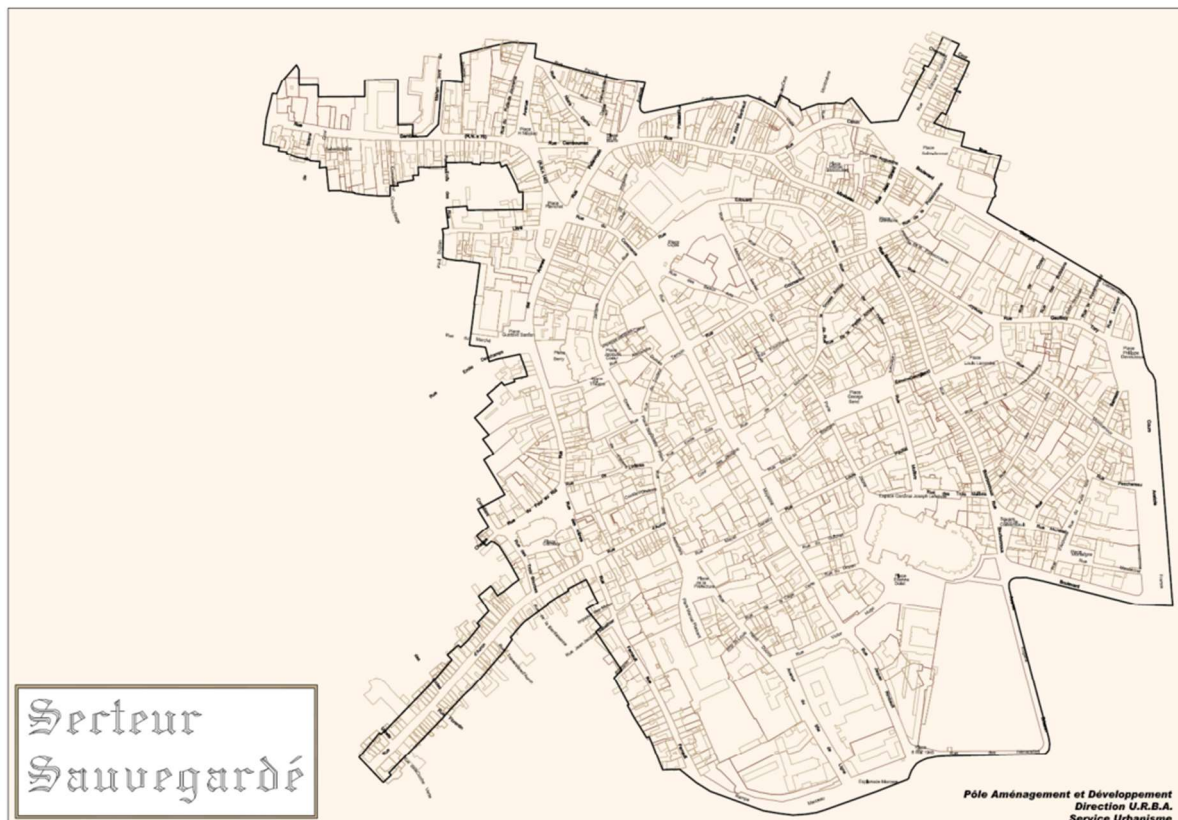


Figure 4 : Périmètre du Secteur Sauvegardé de 1994 de Bourges

Instituées par la Loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) promulguée le 7 juillet 2016, un Site Patrimonial Remarquable (SPR) est une ville, un village ou un quartier dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, du point de vue architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. Peuvent donc être classés, au même titre, les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur. Ce classement a le caractère juridique d'une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. Ce classement se substitue aux aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP), aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et aux secteurs sauvegardés (SS).

Le décret du 29 mars 2017 modifiant les parties réglementaires des différents codes concernés précise les conditions et les procédures de classement des SPR et d'élaboration des PVAP, notamment :

- La composition de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA), dont la première section est chargée des sites patrimoniaux remarquables et des abords ;
- La composition de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA), dont la première section est chargée de la protection et la valorisation de l'architecture et du patrimoine immobilier ;
- La procédure de classement et de modifications des SPR, comme la procédure d'élaboration, de révision et de modification du PVAP, ainsi que son contenu.

Néanmoins, après plus de 30 ans d'existence, le document actuel a montré ses limites. Ses objectifs initiaux ne répondent plus aux enjeux urbains, paysagers et sociétaux d'aujourd'hui. Il est donc indispensable de refondre le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) pour actualiser son périmètre d'application en tenant compte des nouveaux enjeux identifiés et pour favoriser la mise en valeur avec pour objectif la revitalisation du cœur de ville.

En effet, la ville, et particulièrement son centre ancien, a connu de profondes mutations. La conception de la mise en valeur du patrimoine ainsi que la perception des enjeux sociaux et économiques ont évolué depuis 1994. De plus, les solutions techniques de restauration ont également progressé. La lutte contre l'accroissement de la vacance du parc de logements nécessite également une refonte et une actualisation du cadre réglementaire.

Aujourd'hui, en Site Patrimonial Remarquable, 90 % des projets dans le centre ancien concernent des modifications de façades et de toiture, des ravalements de façade et des changements de destination. Le règlement actuel du SPR (le PSMV) impose peu de contraintes architecturales pour ces projets. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) prévaut sur celui du SPR, motivant les prescriptions et les refus. Pour les règles de gabarit et de distances (hauteur, emprise au sol, alignements, limites séparatives), le SPR présente des règles simples, proches du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

La ville, l'agglomération et l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) souhaitent également réévaluer le PSMV sous plusieurs aspects :

- **Actualisation des principes d'urbanisme :**
 - Le PSMV repose sur des principes qui ne répondent plus aux réalités contemporaines. Par exemple, les règles relatives au stationnement, élaborées avant le choc pétrolier, privilégient une approche automobile qui ne correspond plus aux politiques de mobilité durable actuelles. La révision doit inclure des principes adaptés aux nouvelles pratiques de mobilité, de développement durable et aux évolutions sociales ;
- **Cohérence du périmètre avec la trame viaire et la trame parcellaire :**
 - Il est essentiel d'assurer que le périmètre du PSMV soit en adéquation avec la trame viaire et la trame parcellaire de la ville. Une réévaluation est nécessaire pour garantir que le périmètre du secteur sauvegardé soit cohérent avec ces éléments de structure urbaine ;

- **Adaptation aux évolutions techniques et aux prescriptions architecturales :**
 - Depuis la création du PSMV, les technologies, les matériaux et les pratiques architecturales ont considérablement évolué. Le document doit intégrer ces avancées modernes. Par ailleurs, les prescriptions architecturales doivent être mises à jour pour refléter ces évolutions et être cohérentes avec les avis actuels de l'ABF et les dernières protections des Monuments Historiques. Cette intégration est cruciale pour garantir que les pratiques et matériaux modernes soient compatibles avec la préservation du patrimoine ;

- **Prise en compte des enjeux archéologiques et du sous-sol :**
 - L'archéologie préventive et la gestion du sous-sol sont devenues essentielles pour la conservation du patrimoine. Le PSMV doit être mis à jour pour inclure ces enjeux, qui sont désormais cruciaux pour la préservation et la gestion du patrimoine urbain, et pour intégrer les découvertes archéologiques ;

- **Mise à jour des données patrimoniales :**
 - Le manque de données actuelles sur les bâtiments et les éléments patrimoniaux complique leur gestion. Il est nécessaire de mettre à jour le PSMV pour inclure des informations détaillées et récentes, y compris les intérieurs des bâtiments et des éléments spécifiques afin de garantir une protection efficace ;

Mission du stage

L'objet du stage est donc l'élaboration du dossier de consultation des entreprises (DCE) afin de lancer un appel d'offre sur le marché public en vue de sélectionner un prestataire qui mènera l'étude et rédigera le nouveau Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du SPR. Il s'inscrit dans la seconde phase de la révision du SPR de Bourges, après l'approbation de son nouveau périmètre (étude préalable à la révision du SPR).

Cette première phase (étude préalable) avait été menée par le bureau d'études AEI et avait permis d'étendre considérablement le nouveau SPR, passant de 64 ha à 124 ha. La délimitation prend appui sur le tracé de l'enceinte de Philippe Auguste augmenté au Sud Est des îlots compris entre la rue Nicolas Leblanc et la rue de Sarrebourg jusqu'à la place Malus et au sud de la place Séraucourt.

Ce choix vise à proposer un périmètre géographique cohérent, compréhensible par tous et à reconnaître le caractère patrimonial des aménagements opérés au 19^e siècle et à un large espace public aux abords immédiats de la cathédrale. Seuls les îlots au Nord ont été écartés en raison des ruptures de tissus et de cohérence des îlots autour des vestiges de l'abbaye Saint-Ambroix et de la protection existante du jardin des Prés Fichaux. Cette extension a permis aussi d'intégrer les deux maisons de la Cultures, le Château d'Eau, la Halle aux Blés, le parking Juranville, place de la Nation, etc...

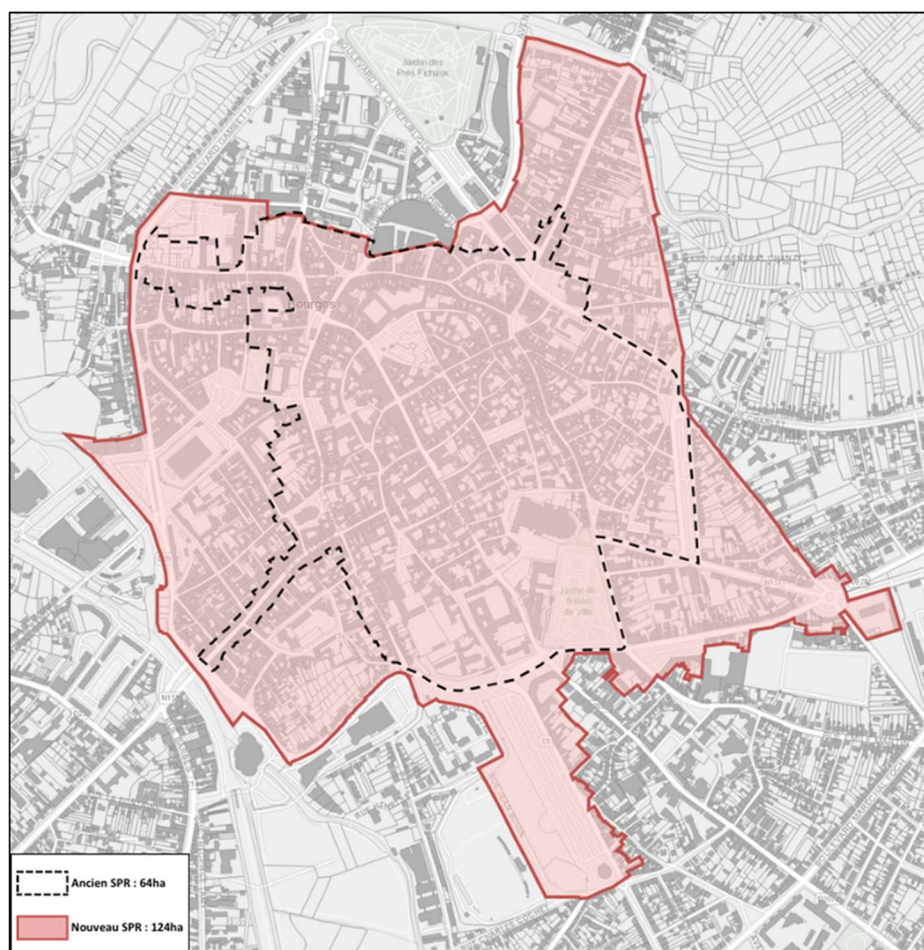


Figure 5 : Comparaison entre l'ancien et le nouveau SPR de Bourges

Mon travail permettra donc de créer une ébauche de CCTP et de DCE, afin de pouvoir lancer le marché de recrutement en décembre 2024. La refonte d'un SPR étant un processus lourd, cette étude s'inscrit à minima pour une durée de 3 ans, et 2 ans supplémentaires de conduite de projet jusqu'à approbation (commission, enquête publique).

Grâce à mes précédentes expériences en tant que stagiaire en bureau d'études chez COLAS, ainsi qu'à ma formation en DUT Génie Civil et Construction Durable, le domaine des marchés publics ne m'est pas inconnu. Lors d'un précédent stage de 6 semaines, j'avais eu l'occasion de répondre à plusieurs appels d'offres, acquérant ainsi une certaine connaissance de la constitution des marchés et des pièces composant le dossier de consultation. La différence notable cette fois-ci est que je me trouve du côté Maîtrise d'Ouvrage, et non plus du côté Maîtrise d'Œuvre.

Ma mission principale durant ce stage consiste donc à rédiger le Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP), communément appelé cahier des charges. Ce document est la pièce la plus important du DCE puisqu'il indique quelle est la mission de l'étude, le contexte, le périmètre, les enjeux, les modalités de réalisation (planning, phasage, remise des livrables) ainsi que les critères de sélection des offres.

Après vous avoir présenté la Communauté d'Agglomération de Bourges Plus ainsi que la mission de ce stage et son contexte, nous verrons quelle méthodologie a été employé pour mener à bien la mission.

MÉTHODOLOGIE

Feuille de route et planning prévisionnel

Pour répondre aux objectifs du stage, la première étape consistait, lors de mes deux premières semaines, à identifier des tâches intermédiaires afin de se fixer des objectifs dans le temps pour répondre à la demande, puis d'élaborer un planning prévisionnel pour la préparation du dossier de consultation des entreprises (DCE). Cette réflexion en amont m'a permis de dégager une dizaine de tâche à réaliser afin de constituer le DCE.

Progression	Intitulé de la mission	Méthodologie	Durée	Phase
x	Réflexion sur la méthodologie à mettre en œuvre et sur un calendrier prévisionnel	x	1-2 semaines	Appréhension du cadre de stage et de la
x	Elaboration d'une liste de personnes à rencontrer afin d'enrichir le CC / aider à la constitution du DCE	réfléchir aux différentes personnes pouvant être impliquées dans le projet	1-3 semaines	Appréhension du cadre de stage et de la commande
x	Recueil des retours d'expériences d'autres communes afin d'avoir des exemples de CCTP	contacter l'UDAP, DRAC ou d'autres collectivités afin d'obtenir des exemples de CCTP	4-5 semaines	Recueil des données nécessaires à la réalisation du CC
x	Constitution de fiches d'entretien (liste de questions), pour chaque intervenant (ABF, secteur aménagement, secteur mobilité, plan	faire une liste de question à poser aux différents intervenants	4-5 semaine	Recueil des données nécessaires à la réalisation du CC
x	Entretien avec les différents intervenants et restitution écrite	prendre rdv avec toutes les personnes identifiées pouvant contribuer au projet et faire la restitution écrite	5-6 semaines	Recueil des données nécessaires à la réalisation du CC
En cours	Recueil des pièces complémentaires au CCTP (photothèque, PLUi, PLH, ancien PSMV, étude préalable du nouveau SPR, ...)	faire la liste des documents utiles pour le commanditaire et les recueillir	3-4 semaines	Recueil des données nécessaires à la réalisation du CC
En cours	Prises de vue et réalisation de documents cartographiques afin d'illustrer le cahier des charges	faire des visites du nouveau SPR et prendre des photos afin d'illustrer le cahier des charges	7-8 semaines	Recueil des données nécessaires à la réalisation du CC
En cours	Recueil des pièces techniques et administratives composant le DCE (fiche de montage marchés, acte d'engagement, règlement de consultation, fiche marché, ordre	faire la liste des pièces techniques et administratives à mettre dans le dossier de consultation et les préparer	4-5 semaines	Recueil des données nécessaires à la réalisation du CC
x	Rédaction du CCTP	rédiger le cahier des charges (sommaire en priorité)	8-9 semaines	Rédaction CCTP
En cours	Constitution du DCE	recueil des pièces et rédaction du cahier des charges	9-10 semaines	Constitution du DCE
En cours	Rédaction du rapport de stage		1-2 semaines	Rédaction rapport de stage

Figure 6 : Tâches identifiées pour remplir la mission de stage

Ces différentes tâches m'ont permis de concevoir un planning prévisionnel réaliste et flexible. Ce planning m'a permis d'organiser mon travail de manière à pouvoir mener plusieurs tâches en parallèle, évitant ainsi une approche linéaire où chaque tâche doit être terminée avant d'en commencer une autre. En adoptant cette méthode, j'ai pu mieux gérer mon temps et éviter la monotonie d'une journée consacrée à une seule mission. Ce changement d'activité régulier m'a aidé à maintenir un niveau de concentration tout au long de la journée, tout en m'adaptant aux différentes priorités du projet.

De plus, cette approche m'a permis de gagner en autonomie. En structurant mon travail de cette manière, je n'avais pas besoin de solliciter systématiquement mon tuteur pour vérifier chaque étape de mon travail. Cela m'a donné la confiance nécessaire pour avancer seul et m'a permis de continuer à progresser sans interruption. Cette autonomie est selon moi essentielle dans un environnement professionnel.

	semaine 1	semaine 2	semaine 3	semaine 4	semaine 5	semaine 6	semaine 7	semaine 8	semaine 9	semaine 10	semaine 11	semaine 12
	03-juin	10-juin	17-juin	24-juin	01-juil	08-juil	15-juil	22-juil	29-juil	05-août	12-août	19-août
Réflexion sur la méthodologie à mettre en œuvre et sur un calendrier prévisionnel												
Elaboration d'une liste de personnes à rencontrer afin d'enrichir le CC / aider à la constitution du DCE												
Constitution de fiches d'entretien (liste de questions), pour chaque intervenant (ABF, secteur aménagement, secteur mobilité, plan de gestion de la cathédrale, DIR Espaces verts, ...)												
Recueil des retours d'expériences d'autres communes afin d'avoir des exemples de CCTP												
Recueil des pièces complémentaires au CC (photothèque, PLUi, PLH, ancien PSMV, étude préalable du nouveau SPR, ...)												
Prises de vue et réalisation de documents cartographiques afin d'illustrer le cahier des charges												
Recueil des pièces techniques et administratives composant le DCE (fiche de montage marchés, acte d'engagement, règlement de consultation, fiche marché, ordre de service, DPGF, ...)												
Entretien avec les différents intervenants et restitution écrite												
Rédaction du CCTP												
sommaire du cctp												
Constitution du DCE												
Rédaction du rapport de stage												

Figure 7 : Planning prévisionnel

Ces 2 premières semaines de stage m'ont également permis d'appréhender la mission, de me renseigner auprès des services marchés sur la constitution d'un DCE et de toutes les pièces techniques et administratives dont j'allais avoir besoin. Je me suis également imprégné de l'étude préalable car, n'étant pas berruyer, je ne connaissais aucunement le territoire. Cela m'a permis de réaliser une première sortie sur le terrain, afin de parcourir le périmètre du futur SPR et de visiter les points importants qui ont mené à son extension.

Les interviews

Monsieur Le Galcher m'avait confié une tâche importante dans le processus de rédaction du CCTP, consistant à établir une liste d'interlocuteurs pertinents en vue de mener des interviews avec les services de l'agglomération et de la ville. Ces services étaient susceptibles d'être impliqués, de près ou de loin, dans le processus de révision du Site Patrimonial Remarquable. Cette tâche avait plusieurs objectifs. D'une part, il s'agissait de sensibiliser et d'informer les autres services municipaux et intercommunaux sur la démarche entreprise, afin de garantir une compréhension commune et une coopération fluide tout au long du processus. D'autre part, ces interviews visaient à recueillir les avis, préoccupations et attentes de chaque service concernant le nouveau document d'urbanisme en préparation. Cela permettait non seulement d'ajuster le projet aux réalités et aux besoins du terrain, mais aussi de s'assurer que toutes les perspectives étaient prises en compte, enrichissant ainsi le contexte du CCTP pour le prestataire chargé de l'étude.

Sur un plan personnel, cette mission m'a permis de découvrir et de mieux comprendre le fonctionnement de divers services et métiers du secteur public. Chaque entretien représentait un moment d'échange utile, me permettant de nouer des contacts avec des professionnels expérimentés et d'élargir ma compréhension des enjeux liés à la gestion du patrimoine au sein de l'agglomération.

SECTEUR	RAISON	NOM	SERVICE
MOBILITE	Information sur les projets de mobilités courant 2025 à l'intérieur du futur SPR	CAROLINE CHOISY	Chef de projet aménagement BHNS et PEM
	Information sur les projets de mobilités courant 2025 à l'intérieur du futur SPR (BUS)	DAVID FRAISSE	Responsable secteur organisation et mobilité
	Information sur les aménagements cyclables	LAURENT NOEL	Chef de Projet VELO
ENVIRONNEMENT	Information sur la Gestion des déchets	PIERRE-EMMANUEL CLAIRET	Adjoint à la Directrice - Chef de service Collecte Traitement
	x	ou KARINE CAMPGUILHEM	Directrice Direction Environnement et Développement Durable
	Information sur les projets Espaces Verts	EMMANUEL BAJARD	Directeur Espaces Verts et Propreté Urbaine
	Informations sur les projets concernant les espaces verts	CLEMENT GUYOT	Chef de service Espaces Verts – Cimetières – Rivières et ouvrages Hydrauliques
Opération Habitat	Information sur la politique en matière d'habitat	SOPHIE VILLA	Responsable Service Habitat
	Information sur l'OPAH RU	INES GHEMID	Animatrice OPAH RU
	x	ou LEA PASSEDROIT	Chargée de mission habitat privé
PATRIMOINE	Information sur le plan de gestion de la cathédrale	DOMINIQUE DEYBER	Chargée de Mission Patrimoine mondial UNESCO-Cathédrale
	Information plan archéologie	LAURENCE AUGIER	Responsable Archéologie Préventive
	Politique muséale (musées fermés)	FLORENCE MARGO-SCHWOEBEL	Directrice Musées Patrimoine Historique

Figure 8 : Extrait de la liste des personnes à interviewer

J'avais prévu de réaliser ces interviews sur une période d'environ six semaines. Effectuant ce stage pendant les vacances d'été, je savais qu'il serait difficile de prendre rendez-vous avec tous les interlocuteurs identifiés. Je souhaitais également garder du temps pour retranscrire les interviews. Pour prendre des notes, j'avais choisi d'enregistrer les entretiens à l'aide du dictaphone de mon téléphone. Bien que cette méthode ait initialement pris beaucoup de temps pour la retranscription (plus d'une journée complète pour une seule interview), j'ai rapidement gagné en efficacité au fil des entretiens. J'ai également veillé à limiter la durée de chaque interview à 30 minutes afin de me concentrer sur l'essentiel.

Pour cela, je préparais à l'avance une liste d'une dizaine de questions, validée par mon tuteur lorsque cela était possible.

Au final, j'ai pu réaliser 13 interviews avec plus de 17 interlocuteurs différents, couvrant des domaines variés tels que les transports et la mobilité, la gestion des espaces verts et des déchets en centre-ville, l'OPAH-RU (Opération Publique d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain), l'archéologie, les musées, les travaux sur les places publiques (comme la place Cujas), Bourges Capitale Européenne de la Culture 2028, le tourisme, le programme Action Cœur de Ville, la mission de bâti durable, le service ADS (Autorisation du Droit des Sols), l'assemblée citoyenne, ainsi qu'une rencontre avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) du Cher.

En parallèle de la réalisation de ces interviews, j'ai pu commencer la rédaction du CCTP dès les premières semaines du stage. Les échanges que j'avais eus avec d'autres collectivités territoriales, telles qu'Angers et Lyon, m'avaient permis de recueillir des exemples de CCTP pour des refontes de SPR, ce qui m'a fourni une base solide pour débiter mon travail.

PRODUCTION

Comme mentionné précédemment, l'essentiel de mon travail durant ce stage a consisté en la rédaction du Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) pour un marché d'études. Ce marché, relevant des prestations intellectuelles dans le cadre des marchés publics, concerne la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

La rédaction du CCTP est une étape cruciale car elle définit avec précision les attentes du commanditaire, les objectifs de la mission, ainsi que les résultats attendus. Dans le cadre spécifique de la révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur, il s'agit de mettre en place un cadre technique qui guidera les prestataires dans l'analyse du patrimoine architectural, urbain, et paysager du SPR de Bourges, en tenant compte des enjeux de conservation et de développement durable.

Pour ce projet, j'ai veillé à clarifier les exigences techniques, à définir les critères de performance, et à établir des indicateurs de suivi pour évaluer la qualité des livrables. La préparation de ce CCTP m'a permis de développer des compétences en analyse des besoins, en formalisation des exigences, et en gestion de projet, tout en approfondissant ma connaissance des procédures de passation des marchés publics.

Ainsi, mon plan de CCTP se découpe en 8 articles :

- **ARTICLE 1 : MAITRE D'OUVRAGE**
- **ARTICLE 2 : OBJET DE LA CONSULTATION**
- **ARTICLE 3 : CONTEXTE DE LA MISSION D'ÉTUDE**
- **ARTICLE 4 : PÉRIMÈTRE DU MARCHÉ D'ÉTUDE**
- **ARTICLE 5 : OBJET ET CONTENU DE LA MISSION**
- **ARTICLE 6 : MODALITÉS DE RÉALISATION DE L'ÉTUDE ET DÉLAIS**
- **ARTICLE 7 : CRITÈRES D'ATTRIBUTION DU MARCHÉ**
- **ARTICLE 8 : ANNEXES**

Dans cette section, nous nous concentrerons exclusivement sur les articles les plus importants du CCTP, pour lesquels je ferai un retour d'expérience approfondi. Ce retour d'expérience permettra non seulement d'identifier les éventuels défis rencontrés, mais aussi d'en tirer des enseignements précieux. Le CCTP sera fourni en annexe à ce rapport de stage.

ARTICLE 3 : CONTEXTE DE LA MISSION D'ÉTUDE

3.1 - Contexte territorial du projet

La première section, dédiée à la contextualisation de la mission d'étude, débute par une présentation de la ville de Bourges, situant géographiquement la ville tout en mettant en avant son riche passé historique et patrimonial. L'accent est mis sur l'importance de son réseau fluvial et de ses monuments emblématiques. Cette introduction est essentielle pour les personnes extérieures à la ville, leur offrant ainsi une vue d'ensemble des spécificités de Bourges.

Le texte se penche ensuite sur les enjeux contemporains relatifs à la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Cette révision s'avère nécessaire pour s'adapter aux évolutions urbaines, paysagères et sociétales, en prenant en compte les nouvelles pratiques de mobilité, les avancées techniques en matière de restauration, ainsi que les enjeux archéologiques. L'objectif est d'optimiser la gestion et la valorisation du patrimoine de Bourges, en s'appuyant sur des interviews réalisées durant le stage et sur l'étude préalable à la révision du SPR.

3.2 - Bourges, territoire de projets

L'article se poursuit avec la présentation du programme Action Cœur de Ville (ACV), un élément clé pour la revitalisation du centre-ville de Bourges. Ce programme vise à dynamiser le centre-ville tout en répondant aux besoins actuels des habitants et des visiteurs. La révision du SPR s'inscrit donc dans le cadre de ce programme, visant à renforcer l'attractivité et la fonctionnalité de la ville.

Pour informer le prestataire sur toutes les composantes du SPR, j'ai structuré cette partie autour de thématiques essentielles. Ce découpage a été élaboré après un premier texte qui ne couvrait pas suffisamment l'ensemble des sujets à traiter dans ce contexte. Cette révision a été réalisée après une discussion avec Monsieur Le Galcher et Monsieur Quenez, au cours de laquelle nous avons passé en revue le sommaire du CCTP.

- Le patrimoine et la politique muséale :

- Mes interviews avec Laurence Augier, Responsable de l'Archéologie préventive, et Florence Margo-Schwoebel, Directrice des Musées et du Patrimoine Historique, m'ont permis de recueillir les informations nécessaires pour que le prestataire ait une vue d'ensemble complète de cette thématique. Cette partie est assez importante, car elle couvre aussi bien le patrimoine bâti, comme les musées, qui sont un des enjeux de ce SPR et donc à ne pas oublier dans le PSMV, car situés bien souvent dans des bâtiments remarquables. Elle couvre également le patrimoine archéologique, une thématique très importante à Bourges, ville ancienne riche en vestiges souterrains, ce qui impose souvent des contraintes de fouille lors de nouveau projet.

- L'habitat :

- L'interview avec le service ADS a révélé que le SPR est principalement occupé par des actifs seuls, en raison du grand nombre de T1, et que peu de familles y résident. La création de nouveaux logements est limitée par le manque d'espace, notamment en raison de l'absence de friches urbaines. Le SPR de Bourges est également couvert par une OPAH RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement

Urbain), un dispositif crucial pour la revitalisation du centre-ville, s'inscrivant pleinement dans le programme ACV.

- **La mobilité :**

- Une interview avec les responsables du plan vélo, du projet BHNS (Bus à Haut Niveau de Service) et des services de bus en général m'a fourni des informations précieuses sur le Plan de Déplacements Urbains (PDU) et les projets futurs. Par ailleurs, ma rencontre avec le pôle citoyenneté de Bourges Plus m'a permis de découvrir leur étude sur la piétonnisation du centre-ville. Ce document, intégrant les préconisations des citoyens pour l'avenir des déplacements dans l'hypercentre de Bourges, constitue une ressource essentielle pour le prestataire.

- **Les commerces :**

- Les commerces constituent un point essentiel dans ce contexte car Bourges est marquée par une forte vacance commerciale. L'une des missions du prestataire sera de redéfinir les zones ou rues commerciales, qui ont évolué avec le temps, et d'évaluer la nécessité de créer des linéaires commerciaux, comme prévu dans le PLUi. Le prestataire devra également déterminer si la transformation des commerces en logements est envisageable et, le cas échéant, identifier les zones où ces changements de destination seraient les plus pertinents.

- **Les équipements publics :**

- Le territoire du SPR est marqué par la présence de nombreux bâtiments recevant du public. Ces bâtiments devront être visités par le prestataire et constituent donc un point important à mentionner dans ce contexte de CCTP.

- **La végétalisation du cœur de ville :**

- Un des enjeux de tout centre historique ancien, et particulièrement de celui de Bourges, est la végétalisation du centre-ville. Cette végétalisation a plusieurs fonctions principales : la transformation d'îlots de chaleur en îlots de fraîcheur et la préservation de la biodiversité, en renforçant la trame verte dans un milieu fortement minéralisé et bâti. L'interview réalisée avec le Chef de service Espaces Verts, Clément Guyot, m'a également permis de constater la forte volonté de la ville d'introduire des espaces verts dans chacun des futurs projets.

- **L'eau en ville :**

- À l'instar de la végétalisation en centre-ville, la gestion de l'eau dans un centre ancien, comme celui de Bourges, avec son contexte hydrologique à la confluence de divers cours d'eau, est un enjeu important. La gestion des eaux pluviales constitue également un point non négligeable, qu'il faut associer à la gestion des espaces verts. L'interview avec Monsieur Guyot m'a également permis de prendre conscience des innovations réalisées dans ce domaine, comme l'installation de la cuve de récupération d'eau de pluie située sous la future place Cujas, qui permet d'alimenter la végétation de celle-ci.

- **Les souterrains berruyers :**

- Enjeux également très importants pour la ville de Bourges, auxquels j'ai pu me rendre compte lors des interviews avec différents services. Bourges, du fait de son ancienneté, a connu de profondes modifications et restructurations urbaines. De

nombreux réseaux souterrains de grottes, tunnels et caves sont encore méconnus et non cartographiés. Ce manque d'informations conduit à des découvertes fortuites, comme lors des travaux sur la place Cujas, où, lors du terrassement, des galeries ont été retrouvées. Ces galeries ont plusieurs influences : sur les projets, car elles nécessitent des coûts imprévus de rebouchage, et sur les constructions existantes, qui peuvent se trouver fragilisées par ces cavités. Le sous-sol de Bourges était généralement qualifié de véritable "gruyère" lors des interviews.

- **Bourges, Capitale Européenne de la Culture 2028 :**

- Enfin, un des points les plus importants de ce contexte, selon moi, est la candidature et l'élection de Bourges en tant que Capitale Européenne de la Culture pour 2028. L'interview réalisée avec Louise Tournillon, Coordinatrice générale de BCEC 2028, m'a permis de mesurer l'ampleur des projets impliqués par cette désignation. Parmi les 52 projets proposés, de nombreux se dérouleront dans des bâtiments et sites historiques remarquables tels que la Halle aux Blés, l'Hôtel-Dieu, la cathédrale, et bien d'autres. BCEC 2028 aura également un impact direct sur le nombre de touristes à Bourges et sur la fréquentation des sites touristiques. La politique muséale sera donc un aspect crucial, mais il en va de même pour les transports, les commerces, et la végétalisation, afin de créer des espaces agréables durant l'été. En somme, BCEC 2028 s'articule presque autour de l'ensemble des thématiques abordées dans ce contexte de CCTP et représente un élément clé du paysage que le prestataire devra absolument prendre en compte lors de la révision du PSMV qui est directement concerné par ces enjeux.

Ces thématiques couvrent, à mon avis, les aspects les plus significatifs du SPR. J'ai choisi de ne pas inclure une section spécifiquement intitulée "Travaux en cours dans le SPR" car l'étude s'étend sur une période de cinq ans. À mon sens, les projets en cours sont déjà largement intégrés dans les différentes thématiques abordées. En effet, les informations concernant ces travaux sont réparties dans les sections pertinentes du document, offrant ainsi une vue d'ensemble cohérente et évitant les répétitions. Cette approche permet de se concentrer sur les éléments essentiels du SPR.

ARTICLE 4 : PÉRIMÈTRE DU MARCHÉ D'ÉTUDE

Cet article permet de contextualiser le périmètre de l'étude, correspondant à l'emprise des 124 ha du nouveau SPR. J'ai élaboré cette cartographie en me basant sur le tracé défini dans l'étude préalable à la révision du SPR, avec cependant un correctif apporté concernant la présence du pont au nord, qui n'a finalement pas été intégré. Pour ce faire, j'ai utilisé le logiciel en ligne SIG, fourni par l'agglomération. Ce logiciel de cartographie, simplifié par rapport à ARCGIS ou QGIS, est apprécié pour sa facilité de compréhension et sa prise en main rapide. La plateforme permet de visualiser diverses couches d'information, telles que le cadastre, le PLUi, la trame Verte et Bleue, ainsi que les réseaux et d'obtenir des données chiffrées comme la surface, le numéro de parcelle, etc...

Cependant, aucune couche n'existait encore pour le nouveau SPR, car la commission d'enquête publique sur son extension venait tout juste de se terminer lors de mon arrivée à Bourges Plus.

En retraçant les contours de l'ancien SPR de Bourges, j'ai remarqué que le plan historique de 1994 divisait de manière incohérente certaines façades d'immeubles, révélant un tracé parcellaire illogique et difficile à comprendre, notamment dans des zones comme la rue d'Auron et la rue Édouard Vaillant,

où les délimitations apparaissaient particulièrement incohérentes. Cela souligne d'autant plus la nécessité de redéfinir ce secteur, le nouveau tracé étant beaucoup plus logique et cohérent à cet égard.

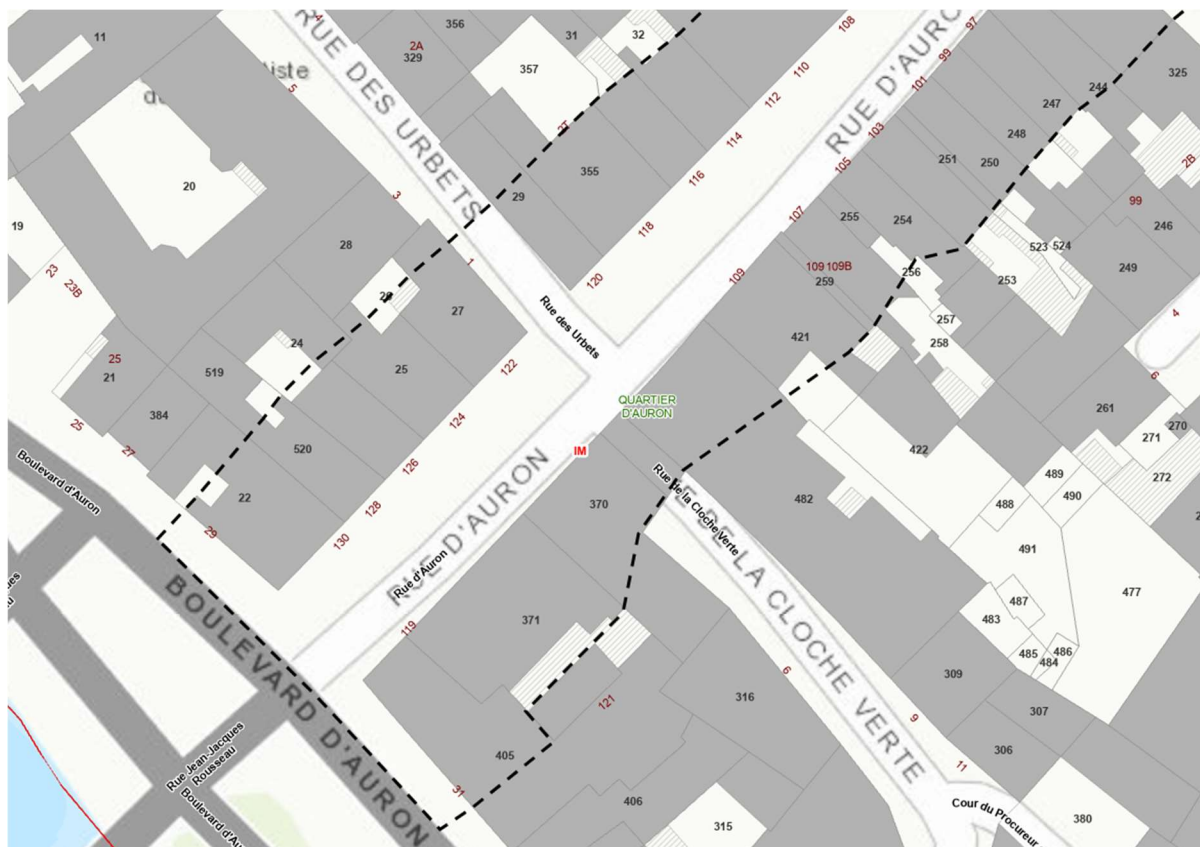


Figure 9 : Zoom sur l'ancien tracé du SPR dans la rue d'Auron

ARTICLE 5 : OBJET ET CONTENU DE LA MISSION

Cet article du CCTP est essentiel car il précise les attentes de Bourges Plus vis-à-vis du prestataire pour les différentes missions identifiées. Cette partie a été rédigée en s'appuyant sur les interviews menées et les diverses attentes exprimées par les services interviewés, ainsi que sur les autres CCTP que j'ai pu collecter lors de mes échanges avec d'autres collectivités.

5.1 - Diagnostic du Site Patrimonial Remarquable

La première de ces missions est assez logiquement un diagnostic du SPR. J'ai décidé de découper ce diagnostic en 3 phases :

1. **Analyse architecturale et réglementaire** : Le prestataire devra évaluer le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) en vigueur, en examinant son application, les opérations réalisées, et les problématiques liées au commerce, à l'habitat, à l'accessibilité et aux énergies renouvelables. Cette phase inclut également une synthèse des études historiques et une analyse des espaces bâtis et publics, ainsi qu'une cartographie des sous-sols, y compris les cours d'eau souterrains. Cette étape est cruciale pour l'ensemble de l'étude, car elle fournit

une base solide pour les recommandations futures et permet d'anticiper les contraintes techniques et patrimoniales.

2. **Analyse du fonctionnement urbain et des projets en cours** : L'évaluation portera sur la circulation interne au SPR, les accès, les équipements et services disponibles. Le prestataire identifiera également les projets en cours, en évaluant leur impact sur le patrimoine et le fonctionnement urbain, en lien avec des documents tels que le PLUi, le SCOT et le PCAET. Cette phase permet d'anticiper les évolutions urbaines, en garantissant que les projets s'inscrivent dans une logique cohérente avec la préservation du site et les besoins des usagers.
3. **Analyse du tissu commercial** : Enfin, le prestataire analysera le commerce local, retraçant son évolution historique, identifiant les zones dynamiques et celles en déclin, afin de déterminer les possibilités de changement de destination pour certains locaux. Cette étape est essentielle pour maintenir l'attractivité économique du SPR, en trouvant un équilibre entre préservation patrimoniale et adaptation aux nouveaux usages.

5.2 - Evaluation des incidences du projet sur l'environnement

La seconde phase de la mission d'études concerne l'évaluation des incidences environnementales du projet. Cette phase est essentielle pour quantifier les impacts du projet sur l'environnement et est une exigence préalable à une éventuelle Évaluation Environnementale plus approfondie, qui pourrait être requise par la DREAL lors d'un examen au cas par cas.

Cette phase est cruciale car elle permet non seulement d'évaluer l'impact potentiel du projet sur l'environnement, mais aussi de préparer le terrain pour d'éventuelles évaluations plus détaillées. Une compréhension approfondie des impacts environnementaux permet d'anticiper les défis potentiels et d'intégrer des mesures compensatoires adéquates, assurant ainsi une meilleure conformité avec les exigences réglementaires et une intégration harmonieuse du projet dans son environnement.

5.3 - Visite et réalisation du fichier-immeubles

La mission de visite et de réalisation du fichier-immeubles est un volet majeur du projet, représentant la partie la plus chronophage des cinq années d'étude pour la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Avec plus de 4 000 bâtiments identifiés dans le SPR, cette tâche nécessite une gestion rigoureuse et une planification minutieuse.

Le prestataire devra, en concertation avec le comité de pilotage, sélectionner les immeubles les plus pertinents à visiter, en s'appuyant sur la synthèse historique et l'analyse patrimoniale. Ces visites, tant intérieures qu'extérieures, seront essentielles pour garantir une documentation précise et complète.

Une fiche-type sera utilisée pour créer une base de données détaillée. Cette base sera intégrée à la cartographie numérique du PSMV et contiendra des informations sur l'architecture, la valeur patrimoniale et l'état sanitaire des bâtiments. Le prestataire travaillera étroitement avec la Direction des Musées et du Patrimoine Historique pour élaborer cette fiche-type.

Lors de l'entretien que j'ai eu avec Florence Margo-Schwoebel, Directrice des Musées et du Patrimoine Historique, elle a exprimé son souhait d'être impliquée, au moins dans la création de cette fiche-type. C'est pourquoi j'ai veillé à mentionner son service dans cette mission.

Cette mission est la plus complexe et longue des cinq ans d'étude, en raison du grand nombre de bâtiments à traiter et de la profondeur des informations à recueillir. Elle est essentielle pour garantir une documentation complète et une gestion efficace du patrimoine. Ce fichier-immeuble permettra d'obtenir une connaissance approfondie, non seulement sur l'extension du nouveau SPR, mais également sur la partie actuelle du SPR, car le fichier créé à l'époque est relativement insuffisant.

5.4 - Réalisation du projet de règlement et Formulation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Réalisation du projet de règlement

La réalisation du projet de règlement constitue l'élément central du CCTP car c'est la mission principale pour laquelle le prestataire est attendu. Ce règlement va déterminer comment les orientations de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine seront traduites en règles concrètes et applicables. Le PSMV se substitue au PLUi dans son périmètre et doit donc être compatible avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la communauté d'agglomération de Bourges Plus. Cette mission est cruciale pour garantir une cohérence entre le développement urbain et la préservation du patrimoine sur l'ensemble du SPR.

Le rapport de présentation est la première composante du projet de règlement et constitue un outil fondamental. En plus de justifier les orientations retenues sur la base des diagnostics réalisés en phase 1, il évalue les impacts des orientations sur l'environnement et propose des moyens pour protéger ce dernier. Ce document joue aussi un rôle pédagogique en sensibilisant les différents acteurs locaux et le grand public aux enjeux patrimoniaux. Il ne s'agit pas seulement d'un document technique, mais aussi d'un support de communication sur la préservation du patrimoine.

Le document graphique est le plan de référence pour toutes les prescriptions du PSMV. Il représente de manière détaillée les parcelles et bâtiments concernés par le plan, en indiquant les protections patrimoniales ou les aménagements autorisés. Ce document technique est indispensable pour l'instruction des permis de construire et autres autorisations d'urbanisme. La légende différencie les immeubles selon leur statut patrimonial (protégés, modifiables, démolissables), ce qui permet aux acteurs locaux d'avoir une vue précise des règles à suivre pour chaque projet. L'objectif est de protéger les éléments constitutifs du patrimoine urbain tout en encadrant les projets de développement à venir.

Le règlement écrit fournit le cadre juridique pour tous les projets d'aménagement dans le périmètre du SPR. Ce document doit être clair et compréhensible pour les propriétaires, les promoteurs immobiliers, et tous les intervenants du secteur. Il traite de la restauration des bâtiments anciens, des nouvelles constructions, mais aussi de l'intégration des technologies modernes comme les panneaux solaires. Le défi est de concilier les exigences contemporaines avec la préservation du patrimoine.

Ce projet de règlement est sans aucun doute l'élément clé du CCTP. Il s'agit de la mission principale pour laquelle le prestataire est attendu, car il définit les règles qui structureront l'évolution de la ville pendant plusieurs décennies. Toute la réussite du PSMV repose sur la rigueur et la précision de ce règlement, qui impactera aussi bien les propriétaires, les promoteurs immobiliers, que les services de la ville et de l'agglomération. C'est donc un travail de fond qui conditionne l'ensemble de la politique de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine sur le long terme.

Pour le prestataire, cette mission est particulièrement délicate, car elle exige de concilier les exigences légales, les normes patrimoniales, et la praticité sur le terrain. La capacité à allier préservation du patrimoine et adaptation aux besoins actuels (comme l'intégration des énergies renouvelables ou la gestion des constructions nouvelles) sera un facteur clé de réussite. La qualité de ce règlement influencera directement l'application du PSMV au quotidien, ainsi que la manière dont les projets d'aménagements seront jugés et validés par les services d'instruction.

En tant que stagiaire, j'ai pris pleinement conscience de l'importance capitale de cette mission, qui constitue à mon sens le véritable cœur du projet. La précision des prescriptions, la clarté des documents, et l'efficacité des outils proposés auront un impact durable sur la gestion du SPR et la conservation de son patrimoine, d'autant plus que le premier secteur sauvegardé de Bourges a été en vigueur pendant plus de 30 ans. Ce travail exige non seulement le respect de normes techniques strictes, mais aussi de veiller à ce que les règles soient comprises et adoptées par l'ensemble des acteurs impliqués.

Formulation des OAP

Cette phase a été placée à ce stade de l'étude par suite d'une discussion approfondie avec mon tuteur de stage. À l'origine, j'avais envisagé de la positionner en tranche conditionnelle, car je n'étais pas certain de la nécessité d'inclure la réalisation d'OAP dans la mission confiée au prestataire. Cependant, après une analyse plus poussée, il est apparu que la formulation des OAP est non seulement utile mais également indispensable pour structurer et organiser l'aménagement du territoire concerné.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont des documents d'urbanisme qui fixent les grandes lignes directrices pour l'aménagement de zones spécifiques d'une commune ou d'un territoire. Elles permettent de préciser les objectifs en matière d'urbanisme, d'équipements publics, de logements, d'activités économiques, mais aussi de protection des espaces naturels. En ce sens, elles jouent un rôle stratégique dans la mise en œuvre des projets de développement à moyen et long terme. Les OAP permettent d'encadrer et de guider les opérations d'aménagement en fixant des orientations claires pour le futur, tout en veillant à ce que les projets respectent les enjeux locaux, notamment en termes d'environnement, d'urbanisme durable, et de cohésion sociale. Leur importance réside dans leur capacité à garantir une vision cohérente et globale du territoire.

Dans ce cadre, et en raison de l'incertitude concernant le nombre d'OAP que la ville pourrait réellement avoir besoin de développer, mon tuteur a proposé une approche plus flexible. Il a suggéré de demander au prestataire de proposer un tarif unitaire par OAP. Cette méthode présente l'avantage de permettre une certaine souplesse dans la gestion des coûts : les OAP pourront être adoptées progressivement, selon les besoins réels identifiés au fur et à mesure de l'évolution du projet, mais aussi en fonction des contraintes budgétaires. Cette approche permet également d'ajuster le périmètre des OAP en fonction des secteurs jugés prioritaires ou nécessitant une intervention particulière. De cette manière, la ville pourra s'assurer que seules les OAP réellement pertinentes et nécessaires seront réalisées, tout en respectant les impératifs financiers et stratégiques de la mission.

5.5 - Association des différents publics

Une part essentielle du travail du prestataire dans le cadre de la révision du PSMV repose sur la concertation et la communication avec les acteurs locaux. Il s'agit d'une mission clé pour assurer la bonne compréhension et l'adhésion des parties prenantes à ce projet, notamment dans le contexte sensible du SPR.

Tout d'abord, le prestataire est chargé de préparer et de fournir les supports nécessaires pour accompagner les réunions publiques et la communication globale autour du projet. Cela inclut non seulement la diffusion d'informations auprès des collectivités voisines, des habitants et des personnes publiques associées, mais aussi une attention spécifique aux propriétaires et occupants des immeubles concernés. Ce point est crucial, car la réalisation des fiches immeubles, qui demande des visites sur place, doit être précédée d'une phase de communication claire pour éviter toute incompréhension ou réticence de la part des propriétaires. C'est un aspect fondamental pour garantir la fluidité de l'avancement du projet.

Ensuite, le prestataire a la responsabilité d'organiser au moins une réunion annuelle d'information dédiée aux acteurs locaux de l'immobilier, incluant les notaires et agences immobilières. Cette initiative vise à informer ces professionnels des nouvelles prescriptions et évolutions liées à la révision du PSMV. Ce type de réunion est essentiel pour que les acteurs de l'immobilier, qui jouent un rôle de premier plan dans l'évolution du bâti, soient bien informés des règles à suivre dans le périmètre du SPR. Cela facilite non seulement leur travail, mais permet également de s'assurer que les transactions immobilières et les projets de rénovation ou de construction respectent les nouvelles orientations du PSMV.

D'un point de vue personnel, cette mission reflète l'importance de l'intégration des acteurs locaux dans le processus de révision du PSMV. Cela permet non seulement d'assurer une meilleure transparence, mais aussi de favoriser une concertation qui peut contribuer à l'enrichissement du projet lui-même. La communication en amont avec les propriétaires est particulièrement délicate, car elle peut potentiellement influencer la perception qu'ils auront de la révision du PSMV, en facilitant l'acceptation des prescriptions ou en rencontrant des résistances si les informations sont mal perçues.

Enfin, la fréquence annuelle des réunions d'information montre une volonté d'entretenir un dialogue continu et de suivre les évolutions du projet. Ce rythme régulier est une bonne pratique pour maintenir l'engagement des acteurs immobiliers et garantir leur coopération tout au long de la révision du PSMV. Cela permet également à l'agglomération de s'adapter aux réalités du terrain au fur et à mesure que le projet progresse.

ARTICLE 6 : MODALITÉS DE RÉALISATION DE L'ÉTUDE ET DÉLAIS

Je vais me concentrer uniquement sur deux sections de l'article 6, car les autres parties relèvent davantage des exigences réglementaires standards d'un CCTP. En conséquence, je n'ai pas consacré de réflexion détaillée à ces aspects, préférant focaliser mon attention sur les éléments qui présentent un intérêt plus spécifique pour la mission.

6.1 - Compétences recherchées

Cet article, plus classique dans la structure du CCTP, aborde un point essentiel pris en compte lors de la sélection du prestataire : les compétences de l'équipe requises pour mener à bien la mission. Ces compétences ont été définies en collaboration avec mon tuteur de stage, en cohérence avec les attentes du projet. Il nous semblait indispensable d'inclure des profils tels qu'un architecte du patrimoine, un historien, un urbaniste, un paysagiste et un animateur. Les compétences juridiques et socio-économiques, quant à elles, sont considérées comme des atouts supplémentaires à mobiliser selon les besoins.

6.4 - Phasage et calendrier de la mission

Le phasage de la mission a représenté pour moi un véritable défi, notamment en ce qui concerne la distinction entre les tranches fermes et les tranches conditionnelles. Les tranches conditionnelles désignent des étapes du projet qui ne seront mises en œuvre que si certaines conditions spécifiques sont réunies, ou si leur réalisation s'avère nécessaire au cours de l'avancement de l'étude. Elles offrent une flexibilité pour adapter la mission en fonction des besoins réels, du budget disponible ou des évolutions réglementaires et techniques. L'inclusion de tranches conditionnelles permet de ne pas surcharger le projet initial tout en anticipant des études ou actions supplémentaires qui pourraient s'imposer par la suite.

À la suite de ma dernière interview, réalisée avec Valérie Richebracque, Architecte des Bâtiments de France du Cher, certaines de ces tranches ont été réévaluées. Les ajustements finaux seront apportés dans mes derniers jours de stage. Par exemple, l'analyse dendrochronologique a été écartée, car jugée trop lourde à intégrer dans le cadre d'une révision du PSMV. Cependant, elle pourrait faire l'objet d'une étude complémentaire à l'avenir, si nécessaire. En revanche, l'analyse environnementale reste en tranche conditionnelle, en attente d'une validation définitive par les autorités compétentes.

De plus, une nouvelle phase a été ajoutée à la tranche ferme : une analyse colorimétrique du Site Patrimonial Remarquable, visant à mieux comprendre et préserver les caractéristiques chromatiques des bâtiments du secteur. L'analyse colorimétrique vise à étudier les teintes et matériaux utilisés sur les bâtiments du SPR pour garantir une cohérence esthétique et respectueuse des spécificités locales. Elle consiste à répertorier les couleurs historiques des façades et des éléments architecturaux, ainsi qu'à identifier les matériaux d'origine (enduits, peintures, etc.).

L'objectif est de préserver l'identité visuelle du SPR en définissant des prescriptions coloristiques pour les rénovations futures. Cette étude assure l'harmonie des teintes tout en respectant l'authenticité du patrimoine, contribuant à une restauration qui maintient le caractère historique du site.

ARTICLE 7 : CRITÈRES D'ATTRIBUTION DU MARCHÉ

Une des missions qui m'a été confiée par mon tuteur était de déterminer les critères d'attribution de marché pour la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. L'objectif était de définir des critères pertinents permettant non seulement de comparer les offres des différents prestataires, mais aussi d'exclure celles qui seraient inappropriées, telles que celles avec des prix anormalement bas.

L'enjeu de cette tâche est double : d'une part, il s'agit d'évaluer la qualité des propositions et la méthodologie des prestataires, et d'autre part, d'assurer que l'équipe désignée possède les compétences et l'expérience nécessaires pour mener à bien cette mission complexe. Mon tuteur a également souligné l'importance de l'expérience du prestataire dans des projets similaires, comme la révision d'autres PSMV, pour garantir une expertise avérée et une approche éprouvée.

Pour répondre à ces objectifs, j'ai défini les critères suivants :

1. Critère Technique (60 %) :

- Pertinence de la Compréhension du Contexte et des Enjeux (15 %)
 - Ce critère évalue la capacité du candidat à comprendre les enjeux urbains, paysagers, architecturaux et environnementaux liés à la préservation du patrimoine. Le mémoire technique soumis doit démontrer une analyse approfondie de ces enjeux, soulignant la compréhension des défis spécifiques associés au Site Patrimonial Remarquable (SPR).
- Pertinence de la Méthodologie d'Intervention (25 %)
 - Ce sous-critère examine la méthodologie proposée pour la révision du PSMV, incluant un calendrier détaillé des phases et des interventions, ainsi que les propositions pour les visites et réunions requises. Il est crucial que la méthodologie soit bien structurée, avec des propositions claires et adaptées aux exigences du CCTP.
- Pertinence des Moyens Humains (20 %)
 - Ce critère évalue l'organisation et les qualifications de l'équipe proposée par le candidat. Il inclut la présentation de l'équipe, son expérience antérieure dans des projets similaires, et les qualifications spécifiques de chaque membre. Une attention particulière est portée à la pertinence des compétences par rapport aux exigences du cahier des charges.

2. Critère Environnemental (10 %)

- Exécution Environnementale de la Prestation
 - Ce critère se concentre sur l'engagement du candidat envers les pratiques écologiques. Il inclut l'utilisation des transports en commun et des modes actifs pour les études de terrain, ainsi que la dématérialisation des rendus pour minimiser l'utilisation du papier. Les candidats doivent fournir une note dédiée montrant leur stratégie pour intégrer des pratiques respectueuses de l'environnement dans leur mission.

3. Critère Prix (30%)

- Prix des Prestations
 - Le coût des prestations est évalué sur la base du prix global et forfaitaire indiqué dans l'Acte d'engagement. Ce critère assure que le prix proposé est compétitif tout en respectant les exigences de qualité et de conformité définies dans le CCTP.

Ces critères sont conçus pour garantir que le prestataire sélectionné possède non seulement les compétences techniques et l'expérience nécessaires, mais aussi un engagement envers des pratiques respectueuses de l'environnement, tout en proposant un prix compétitif. En tant que stagiaire, cette analyse m'a permis de comprendre l'importance d'une évaluation rigoureuse pour choisir le prestataire le mieux adapté à la révision du PSMV, afin de garantir la qualité du projet et sa conformité avec les objectifs de préservation du patrimoine.

Suite à la rencontre avec l'Architecte des Bâtiments de France du Cher, des ajustements ont été apportés aux critères d'attribution. Le critère environnemental a été supprimé, étant donné que les documents requis sont déjà fournis en version numérique dans la mesure du possible. Ce critère était en fait déjà intégré dans la mission d'étude et n'était donc pas nécessairement distinct.

En conséquence, je prévois de réviser les critères d'évaluation vers la fin de mon stage. Je propose de rehausser le poids du critère technique à 70 %, en réajustant la répartition interne de ce critère : la pertinence de la compréhension du contexte et des enjeux serait augmentée à 30 %, tandis que la pertinence des moyens humains serait réduite à 25 %. Ces modifications visent à renforcer l'accent mis sur la qualité technique et l'adéquation avec les enjeux du projet, tout en assurant que les aspects humains restent bien pris en compte.

CONCLUSION

Mon stage au sein de la collectivité territoriale a été une expérience profondément enrichissante et formatrice, marquant un tournant significatif dans mon parcours professionnel et académique. Cette première immersion dans une collectivité locale m'a offert une opportunité précieuse pour approfondir mes connaissances en urbanisme, particulièrement dans le cadre de la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Bourges.

Parmi les missions les plus significatives, les interviews avec les différents services ont constitué un aspect central de mon travail. Ces échanges m'ont permis de comprendre les besoins et attentes des divers acteurs impliqués dans le projet, et d'affiner ma compréhension des enjeux spécifiques à la révision du PSMV. Cette interaction directe avec les services a été non seulement instructive mais également essentielle pour adapter les propositions aux réalités du terrain.

La rédaction du Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) a également été une mission clé. Ce travail, bien que chronophage, m'a permis de me familiariser avec les exigences techniques et réglementaires, tout en contribuant directement à la structuration du projet. Cette tâche m'a donné une vision détaillée des processus nécessaires pour élaborer des documents techniques précis et adaptés aux besoins spécifiques de la révision du PSMV.

Ce stage à Bourges Plus m'a également permis de compléter la formation acquise lors de mon précédent stage chez COLAS, où j'avais eu l'occasion de découvrir un autre aspect des marchés publics. Là-bas, j'avais abordé les marchés publics sous un angle différent, axé principalement sur les appels d'offres. En travaillant à Bourges Plus, j'ai pu élargir ma compréhension en explorant un autre aspect du processus, ce qui a enrichi ma vision globale du domaine.

Participer à ce projet d'envergure, avec un impact direct sur la préservation du patrimoine de Bourges, a été particulièrement valorisant. Cette mission m'a permis de saisir les enjeux liés à la gestion des sites patrimoniaux et l'importance de l'urbanisme dans la conservation et la valorisation des héritages culturels.

En somme, ce stage a été une étape cruciale dans mon développement professionnel. Il a non seulement enrichi ma formation académique mais a également renforcé mon aspiration à explorer différents domaines dans ma future carrière. Pour mon stage de cinquième année, je souhaite me tourner vers un autre secteur afin de diversifier mon expérience professionnelle. Cependant, cette expérience à Bourges Plus n'a pas fermé la porte au domaine public ; bien au contraire, elle a éveillé en moi un intérêt plus profond pour les enjeux de l'urbanisme et de la gestion patrimoniale. Je reste donc ouvert à de futures opportunités dans ce domaine, tout en étant déterminé à explorer de nouvelles perspectives professionnelles.

BIBLIOGRAPHIE

BOURGES PLUS. LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL. Disponible sur : [Communauté d'agglomération Bourges Plus - Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal \(agglo-bourgesplus.fr\)](https://agglo-bourgesplus.fr) (08/2024).

BOURGES PLUS. LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE BOURGES. Disponible sur : [Communauté d'agglomération Bourges Plus - Le site patrimonial remarquable de Bourges \(agglo-bourgesplus.fr\)](https://agglo-bourgesplus.fr) (08/2024).

BOURGES PLUS. LE PLAN ACTION CŒUR DE VILLE. Disponible sur : [Communauté d'agglomération Bourges Plus - Le Plan Action Cœur de Ville \(agglo-bourgesplus.fr\)](https://agglo-bourgesplus.fr) (08/2024).

ANNEXES

Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP)



SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE BOURGES (DÉPARTEMENT DU CHER)

**ÉTUDE POUR L'ÉLABORATION DE L'OUTIL RÉGLEMENTAIRE ADOSSÉ AU
NOUVEAU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE BOURGES**

MARCHÉ PUBLIC DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES (CCTP)

SOMMAIRE

ARTICLE 1 : MAITRE D'OUVRAGE	4
ARTICLE 2 : OBJET DE LA CONSULTATION ET CADRE RÉGLEMENTAIRE.....	4
2.1 - Objet de la consultation	4
2.2 - Cadre réglementaire	4
ARTICLE 3 : CONTEXTE DE LA MISSION D'ÉTUDE	6
3.1 - Contexte territorial du projet.....	6
3.1.1 - Le territoire Berruyer	6
3.1.2 - Un besoin d'évolution du Site Patrimonial Remarquable face aux enjeux actuels	7
3.2 - Bourges, territoire de projets.....	8
3.2.1 - Patrimoine et politique muséale.....	10
3.2.2 - Habitat.....	13
3.2.3 - Mobilités et Transports	17
3.2.4 - Commerce	19
3.2.5 - Équipements publics	20
3.2.6 - Végétalisation du Cœur de Ville.....	20
3.2.7 - L'eau en ville.....	21
3.2.8 - Les souterrains berruyers.....	21
3.2.9 - Bourges Capitale Européenne de la Culture 2028	22
3.3 - Les documents de Planification et d'Urbanisme.....	22
3.3.1 - SCOT	22
3.3.2 - PCAET	24
3.3.3 - PLUi.....	25
3.3.4 - PLH.....	26
3.3.5 - PDU.....	27
ARTICLE 4 : PÉRIMÈTRE DU MARCHÉ D'ÉTUDE.....	28
ARTICLE 5 : OBJET ET CONTENU DE LA MISSION.....	30
5.1 - Diagnostic du Site Patrimonial Remarquable.....	30
5.1.1 - Analyse architecturale et réglementaire.....	30
5.1.2 - Analyse du fonctionnement urbain et des projets en cours.....	31
5.1.3 - Analyse des fonctions commerciales	31
5.2 - Evaluation des incidences du projet sur l'environnement.....	32
5.3 - Visite et réalisation du fichier-immeubles	32
5.4 - Réalisation du projet de règlement et Formulation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	34

5.4.1 - Réalisation du projet de règlement.....	34
5.4.2 - Formulation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	36
5.5 - Association des différents publics.....	37
ARTICLE 6 : MODALITÉS DE RÉALISATION DE L'ÉTUDE ET DÉLAIS.....	38
6.1 - Compétences recherchées.....	38
6.2 - Partenaires associés et Gouvernance	38
6.2.1 - Partenaires	38
6.2.2 - Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR)	39
6.3 - Préparation aux réunions.....	39
6.4 - Phasage et calendrier de la mission	40
TRANCHE FERME : Conduite de la révision du PSMV	40
- Phase 1 Diagnostic du Site Patrimonial Remarquable	40
- Phase 2 Evaluation des incidences du projet sur l'environnement	40
- Phase 3 Visite et réalisation du fichier-immeubles	40
- Phase 4 Réalisation du projet de règlement et Formulation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	40
- Phase 5 Conduite de projet de PSMV jusqu'à l'enquête publique	40
- Phase 6 Conduite de projet de PSMV jusqu'à l'approbation	40
TRANCHE CONDITIONNELLE :	40
- En phase 2 : Evaluation environnementale.....	40
- En phase 3 : Réalisation d'analyses dendrochronologiques	40
6.5 - Livraison des prestations.....	40
6.5.1 - Documents à remettre	40
6.5.2 - Versement des données électroniques.....	41
6.6 - Propriété des documents	42
6.7 - Formalisation de l'offre financière et rémunération	42
ARTICLE 7 : CRITÈRES D'ATTRIBUTION DU MARCHÉ.....	43
ARTICLE 8 : ANNEXES.....	44
8.1 - Documents et études disponibles.....	44

ARTICLE 1 : MAITRE D'OUVRAGE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BOURGES PLUS

Direction Générale Adjointe Dynamiques Territoriales, Attractivité, Développement

23-31 Boulevard Foch – CS 20231

18023 BOURGES cedex

Tel : 02 48 57 82 59

Contact : yann.legalcher@agglo-bourgesplus.fr

ARTICLE 2 : OBJET DE LA CONSULTATION ET CADRE RÉGLEMENTAIRE

2.1 - Objet de la consultation

La présente consultation a pour objet l'élaboration du nouveau Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, adossé au nouveau périmètre du Site Patrimonial Remarquable, suite à l'enquête publique portant sur sa proposition d'extension. La ville de Bourges s'était dotée d'un Secteur Sauvegardé dans l'hyper centre le 20 juillet 1994.

Depuis le 3 décembre 2015, la communauté d'agglomération Bourges Plus est devenue compétente en matière de documents d'urbanisme.

C'est à ce titre qu'elle porte la présente étude.

La mise en œuvre du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) doit aller au-delà des attentes classiques de protection et de mise en valeur du patrimoine. Les objectifs de la refonte du SPR (Site Patrimonial Remarquable) visent à répondre aux enjeux actuels, qu'ils soient sociétaux ou spécifiques à l'agglomération. Le PSMV doit ainsi devenir un outil opérationnel essentiel du projet urbain, en définissant des secteurs d'aménagement et en orientant des programmes spécifiques pour répondre de manière ciblée à ces défis.

2.2 - Cadre réglementaire

Instituées par la Loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) promulguée le 7 juillet 2016 et publiée le 8 juillet au journal officiel de la République française, un Site Patrimonial Remarquable (SPR) est une ville, un village ou un quartier dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, du point de vue architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. Peuvent donc être classés, au même titre, les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur. Ce classement a le caractère juridique d'une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. Ce classement se substitue aux aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP), aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et aux secteurs sauvegardés (SS).

Le décret du 29 mars 2017 modifiant les parties réglementaires des différents codes concernés précise les conditions et les procédures de classement des SPR et d'élaboration des PVAP, notamment :

- La composition de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA), dont la première section est chargée des sites patrimoniaux remarquables et des abords ;
- La composition de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA), dont la première section est chargée de la protection et la valorisation de l'architecture et du patrimoine immobilier ;
- La procédure de classement et de modifications des SPR, comme la procédure d'élaboration, de révision et de modification du PVAP, ainsi que son contenu.

En accord avec la Loi Climat et Résilience promulguée le 22 août 2021, dont l'objectif majeur est la lutte contre l'artificialisation des sols et l'atteinte du zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050, le projet de révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Bourges s'inscrit dans cette démarche réglementaire. Cette loi, spécifiée notamment à l'article 222 de la loi n° 2021-1104, impose que les documents d'urbanisme intègrent des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols. La loi favorise la densification des zones urbaines existantes et la valorisation des friches urbaines pour réduire l'impact sur les terres agricoles et naturelles. Ainsi, la révision du PSMV de Bourges devra respecter ces dispositions en intégrant des mesures de renaturation et en limitant la création de nouvelles surfaces artificialisées, contribuant ainsi à la préservation du patrimoine naturel et architectural de la ville.

ARTICLE 3 : CONTEXTE DE LA MISSION D'ÉTUDE

3.1 - Contexte territorial du projet

3.1.1 - Le territoire Berruyer

Contexte géographique :

Bourges, située à 230 kilomètres au sud de Paris, se trouve en bordure du bassin parisien et près du centre géographique de la France. Chef-lieu du Cher, la ville s'étend sur 6 875 hectares et comptait 66 741 habitants en 2018, au sein d'une aire urbaine de 138 302 habitants. Le réseau fluvial est un élément marquant de Bourges, avec les cours d'eau de l'Yèvre, de l'Auron, du Moulon et de l'Yèvre qui traversent la ville. Ces rivières, alimentant le bassin hydrologique du Cher, sont accompagnées de zones de marais, notamment à l'est du centre-ville. Cette confluence et la présence de marais ont joué un rôle clé dans l'organisation urbaine et le développement historique de Bourges, en structurant ses quartiers et en renforçant sa position stratégique.

Contexte historique :

L'histoire de la ville remonte à l'Antiquité, période durant laquelle elle fut l'une des villes les plus prospères de Gaule. Connue sous le nom d'Avaricum, elle devint un oppidum puissant au II^e siècle avant J.-C., capitale du peuple biturige, puis chef-lieu de cité antique, accédant au III^e siècle au statut de capitale de l'Aquitaine Première.

La ville conserve les traces de cette époque, notamment des vestiges du réseau viaire antique, des édifices publics tels qu'un portique et une fontaine monumentale, et des éléments de l'enceinte du Bas-Empire. Au Moyen Âge, sous le règne de Louis VII, Bourges se dota d'une cathédrale et d'une forteresse royale. Entre les XIV^e et XV^e siècles, les actions du duc Jean de Berry firent de Bourges un centre culturel et artistique rayonnant.

Un héritage patrimonial riche :

Bourges possède un patrimoine exceptionnel qui témoigne de son rayonnement depuis 2600 ans dans les domaines politique, économique, religieux, culturel et intellectuel. Parmi ses monuments phares se trouvent la cathédrale Saint-Étienne, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO, et le palais Jacques-Cœur. La ville a hérité d'un bâti remarquable datant de diverses périodes, incluant maisons à pans de bois, églises, le prieuré Saint-Martin-des-Champs, la Porte Saint-Ursin, la Porte de Saint-Outrille-du-Château, l'Hôtel Dieu, des hôtels particuliers et des couvents. Au XVI^e siècle, Bourges était une grande ville universitaire et un foyer de culture humaniste, célèbre pour les enseignements de Cujas et de Calvin.

Bien que les XVII^e et XVIII^e siècles aient marqué un certain déclin, la ville conserve un important patrimoine architectural, avec des maisons, hôtels particuliers, un grand séminaire, un archevêché, le collège des Jésuites, l'hôpital général, et le mail Séraucourt. Le XIX^e siècle a été marqué par le développement du pôle militaro-industriel, notamment avec l'ouverture de la fonderie impériale de canons en 1862, élargissant la ville au-delà de l'enceinte du XII^e siècle. Le cœur historique de Bourges rassemble un patrimoine architectural et urbain s'étendant du Moyen Âge au XX^e siècle. Son sous-sol présente une très forte richesse archéologique, avec 81 des 108 monuments historiques du territoire berruyer situés dans le secteur sauvegardé, dont le plus important est la cathédrale Saint-Étienne.

3.1.2 - Un besoin d'évolution du Site Patrimonial Remarquable face aux enjeux actuels

Le document actuel a montré ses limites. Ses objectifs initiaux ne répondent plus aux enjeux urbains, paysagers et sociétaux d'aujourd'hui. Il est donc indispensable de refondre le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) pour actualiser son périmètre d'application en tenant compte des nouveaux enjeux identifiés et pour favoriser la mise en valeur avec pour objectif la revitalisation du cœur de ville. En effet, la ville, et particulièrement son centre ancien, a connu de profondes mutations. La conception de la mise en valeur du patrimoine ainsi que la perception des enjeux sociaux et économiques ont évolué depuis 1994. De plus, les solutions techniques de restauration ont également progressé. La lutte contre l'accroissement de la vacance du parc de logements nécessite également une refonte et une actualisation du cadre réglementaire.

En Site Patrimonial Remarquable (SPR), 90 % des projets dans le centre ancien concernent des modifications de façades, de toiture, des ravalements de façade et des changements de destination. Le règlement du SPR impose peu de contraintes architecturales pour ces projets. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) prévaut sur celui du SPR, motivant les prescriptions et les refus. Pour les règles de gabarit et de distances (hauteur, emprise au sol, alignements, limites séparatives), le SPR présente des règles simples, proches du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

La ville, l'agglomération et l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) souhaitent également réévaluer le PSMV sous plusieurs aspects :

- **Actualisation des principes d'urbanisme :**
 - Le PSMV repose sur des principes qui ne répondent plus aux réalités contemporaines. Par exemple, les règles relatives au stationnement, élaborées avant le choc pétrolier, privilégient une approche automobile qui ne correspond plus aux politiques de mobilité durable actuelles. La révision doit inclure des principes adaptés aux nouvelles pratiques de mobilité, de développement durable et aux évolutions sociales ;
- **Cohérence du périmètre avec la trame viaire et la trame parcellaire :**
 - Il est essentiel d'assurer que le périmètre du PSMV soit en adéquation avec la trame viaire et la trame parcellaire de la ville. Une réévaluation est nécessaire pour garantir que le périmètre du secteur sauvegardé soit cohérent avec ces éléments de structure urbaine ;
- **Adaptation aux évolutions techniques et aux prescriptions architecturales :**
 - Depuis la création du PSMV, les technologies, les matériaux et les pratiques architecturales ont considérablement évolué. Le document doit intégrer ces avancées modernes. Par ailleurs, les prescriptions architecturales doivent être mises à jour pour refléter ces évolutions et être cohérentes avec les avis actuels de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et les dernières protections des Monuments Historiques. Cette intégration est cruciale pour garantir que les pratiques et matériaux modernes soient compatibles avec la préservation du patrimoine ;
- **Prise en compte des enjeux archéologiques et du sous-sol :**
 - L'archéologie préventive et la gestion du sous-sol sont devenues essentielles pour la conservation du patrimoine. Le PSMV doit être mis à jour pour inclure ces enjeux, qui sont désormais cruciaux pour la préservation et la gestion du patrimoine urbain, et pour intégrer les découvertes archéologiques ;

- **Mise à jour des données patrimoniales :**

- Le manque de données actuelles sur les bâtiments et les éléments patrimoniaux complique leur gestion. Il est nécessaire de mettre à jour le PSMV pour inclure des informations détaillées et récentes, y compris les intérieurs des bâtiments et des éléments spécifiques afin de garantir une protection efficace ;

Ces aspects nécessitent une attention particulière pour que le PSMV révisé soit adapté aux défis actuels et futurs, garantissant ainsi une meilleure gestion et mise en valeur du patrimoine tout en répondant aux enjeux contemporains.

3.2 - Bourges, territoire de projets

La Convention Action Cœur de Ville :

Bourges fait partie du programme national « Action Cœur de Ville » (ACV), lancé en 2018, visant à revitaliser les centres-villes de 222 villes sélectionnées. Ce programme doit permettre, par une approche globale et coordonnée entre les acteurs, de créer les conditions efficaces du renouveau et du développement de ces villes, en mobilisant les moyens de l'État et des partenaires en faveur de la mise en œuvre de projets de renforcement des « Cœurs de Ville », portés par les communes centres et leurs intercommunalités.

Il vise à donner à ces villes les moyens d'inventer leur avenir, en s'appuyant sur leurs atouts et en prenant en compte leur dimension économique, patrimoniale, culturelle et sociale. La nature et l'intensité des appuis sont adaptées en fonction des besoins spécifiques de chaque ville.

La dernière phase du programme, ACV2, a été lancée avec la signature de la convention le 22 décembre 2023. Cette nouvelle phase de 4 ans, prolonge et approfondit les actions entreprises lors de la première phase (ACV1), tout en introduisant des objectifs et des outils renforcés pour répondre aux défis actuels.

Cette revitalisation passe par plusieurs défis majeurs, notamment la réhabilitation des logements et des locaux commerciaux vacants, la dynamisation et la diversification de l'activité commerciale, et la modernisation des équipements pour les rendre plus accessibles et adaptés aux besoins des habitants.

Le centre-ville de Bourges a 3 vocations complémentaires :

- « Un centre-ville à vivre », pour ses habitants actuels et futurs ;
- « À fréquenter », pour les habitants, usagers et acteurs du bassin de vie ;
- « À découvrir » pour l'ensemble des « extraterritoriaux ».

Les objectifs généraux à atteindre par le programme Action Cœur de Ville (ACV) sont les suivants :

- Pallier le phénomène de périurbanisation en réaffirmant l'attractivité résidentielle du cœur de ville ;
- Construire un véritable centre d'agglomération attractif, à même de jouer son rôle au sein de son système territorial et de proposer une expérience utile et unique ;
- Donner l'envie au plus grand nombre de découvrir le territoire intercommunal et le cœur de ville sous toutes leurs facettes.

ACV introduit des outils juridiques supplémentaires, tels que la convention d'Obligation de Revitalisation du Territoire (ORT). Ce dispositif permet de gérer plus efficacement les biens abandonnés, d'améliorer l'accès aux locaux commerciaux, et de soutenir des interventions rapides en cas de vacance ou de problèmes d'aménagement. L'ORT offre aux collectivités des moyens renforcés pour intervenir efficacement, complétant les actions financées par le programme ACV. Le périmètre de l'ORT couvre Bourges mais également Mehun-sur-Yèvre, présente dans le programme Petites Villes de Demain (PVD).

Au total, ce sont 52 actions qui ont été engagées dans la première convention ACV. 21 actions ont été livrées (40 %), 27 actions sont en cours et sont continuées dans ACV2 (52 %), et 4 actions ont été abandonnées (8 %). Il est précisé que 12 actions engagées accusent un retard au regard de leur calendrier prévisionnel respectif. Parmi ces actions, un tiers présente un retard inférieur à un an, tandis que deux actions présentent un retard supérieur à deux ans.

Parmi les actions réalisées dans le cadre de la première phase de la démarche Action Cœur de Ville, les actions les plus emblématiques du programme sont les suivantes :

- **La maison de l'Habitat du cœur de ville (axe 1) :**
 - Cette action visait à donner davantage de visibilité à l'action publique en matière d'habitat et de rénovation énergétique en cœur de ville. En aménageant des locaux, cette action a permis d'offrir un lieu servant de guichet aux berruyers leur offrant informations, orientations et simplification des démarches sur les questions d'habitat et de redynamisation du centre-ville ;
- **Manager de commerce (axe 2) :**
 - Recruté par l'agglomération, le manager est l'interlocuteur privilégié des commerçants. Il contribue à construire une offre de services à destination des commerçants tout en permettant d'identifier les locaux commerciaux vacants et les freins à leur remise sur le marché ;
- **Parcours des nuits lumières (axe 4) :**
 - Sur la base d'un renouvellement des parcours et des scénographies, cette action a permis d'accroître la fréquentation de cet événement et du cœur de ville. Cette action, dont les retombées médiatiques ont été nombreuses, a contribué au développement de l'attractivité touristique du cœur de ville ;
- **Mise en place d'une maison de santé pluriprofessionnelle (axe 5) :**
 - Face au constat d'une diminution du nombre de médecins présents sur le territoire berruyer, cette action visait à pérenniser l'offre de soins en centre-ville, et plus particulièrement dans le quartier du Prado, tout en tenant compte des souhaits d'implantation et d'exercice de leur activité des nouvelles générations de médecins. Cette action s'est traduite début 2022 par l'ouverture d'une telle structure où sont présents une douzaine de professionnels de santé.

Le programme ACV2 poursuit celui d'ACV1 et se déploie toujours en cinq axes principaux :

Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat

Continuation des opérations de rénovation (OPAH et OPAH RU) et de l'opération « Façades », refonte du SPR, opération de logements sociaux, requalification de l'îlot bâti du Prado.

Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré

Création d'une foncière de redynamisation et mise en place d'aides à l'implantation commerciale.

Axe 3 : Développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées

Amélioration des infrastructures de transport (projet BHNS et création d'un nouveau PEM) et promotion des modes de transport actifs (liaisons douces Séraucourt – centre ancien) pour améliorer l'accès et la mobilité dans le centre-ville (Plan Vélo Intercommunal).

Axe 4 : Aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager

Requalification des espaces publics (place Cujas), valorisation du patrimoine naturel (Marais et Auron), aménagement de la ZAC Lahitolle, amélioration de la signalétique en cœur de ville, requalification de la Halle Saint-Bonnet et de l'ancien Couvent des Augustins, études diagnostiques pour la restauration des monuments historiques du centre-ville.

Axe 5 : Constituer un socle de services dans chaque ville

Réhabilitation et reconversion d'équipements publics comme l'ancienne Maison de la Culture en Maison de l'Agglomération, étude de projet pour la création d'une auberge de jeunesse en centre-ville, amélioration énergétique de l'Hôtel de Ville, réhabilitation de l'ENSA, création d'un complexe sportif à Lahitolle.

3.2.1 - Patrimoine et politique muséale

Plan de gestion de la cathédrale :

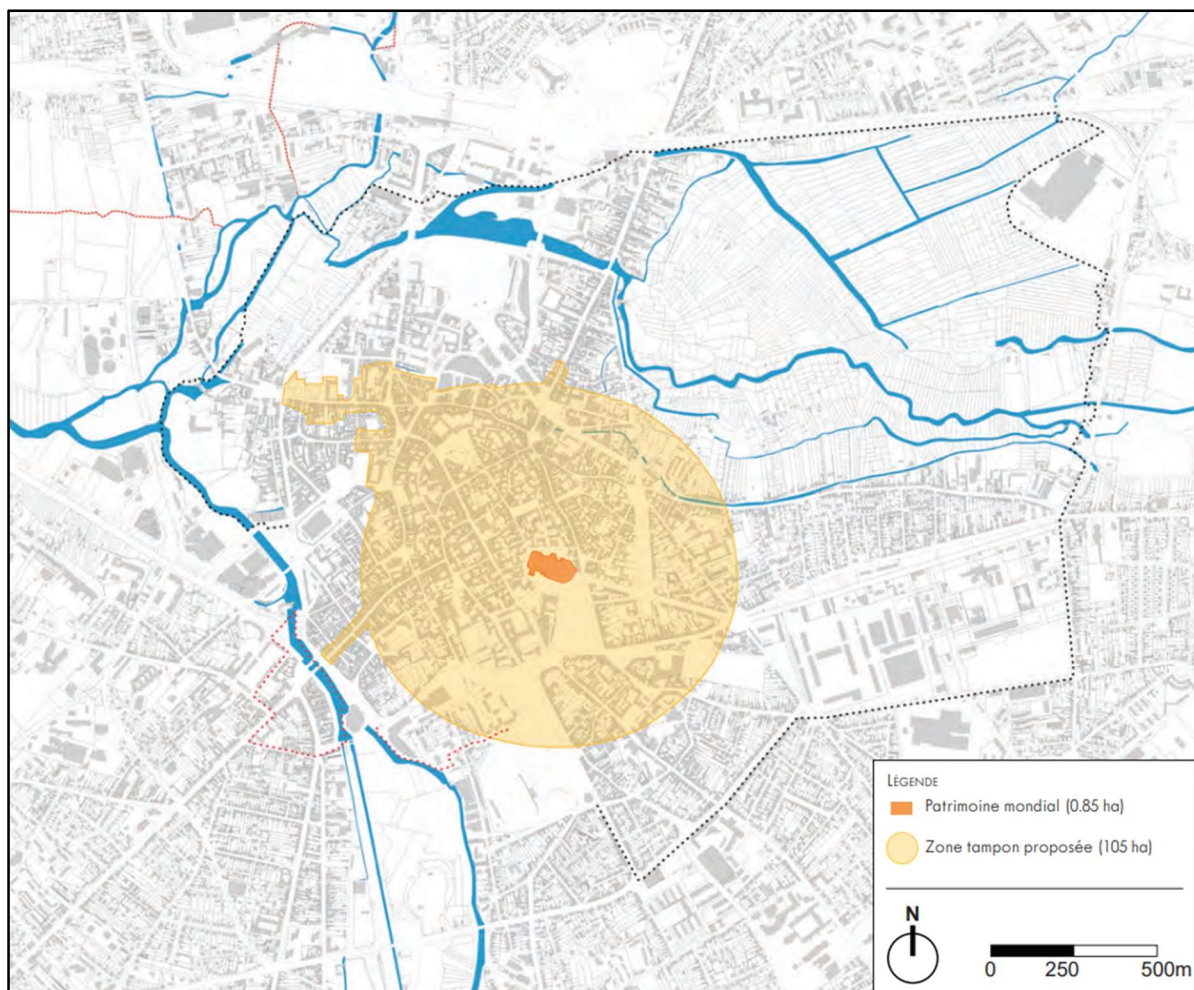
La cathédrale Saint-Etienne de Bourges a été inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco en 1992, au titre de la convention concernant la protection du patrimoine mondial, naturel et culturel.

Elle fait en outre partie des rares biens français doublement inscrits sur la liste du patrimoine mondial, puisqu'elle a été distinguée une seconde fois en 1998 en tant que composante du bien « Chemins de Saint-Jacques de Compostelle en France ».

Le programme d'actions du plan de gestion validé le 26 mars 2019 par le comité de bien vise à :

- Assurer la conservation du bien ;
- Prendre en compte ses abords dans les documents d'urbanisme ;
- Poursuivre et valoriser la recherche universitaire sur le site et son contexte ;
- Développer le tourisme et l'économie autour de l'inscription au patrimoine mondial ;
- L'appropriation du site et le partage de sa valeur universelle exceptionnelle avec la population.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est l'outil qui encadre une part importante des demandes d'autorisation d'urbanisme à l'intérieur de la zone tampon du monument.



Plan de situation de la cathédrale et de sa zone tampon

Patrimoine et contrainte archéologique :

Le sous-sol berruyer est très riche en patrimoine archéologique, révélant l'importance historique de la région. Les travaux de réhabilitation urbaine entrepris dans les années 1980 ont mis au jour des vestiges significatifs, notamment autour du collège Littré et de la rue de la Nation. Ces fouilles ont découvert une résidence princière celtique datant du VI^e siècle avant J.-C., marquée par des traces d'incendies successifs. Les artefacts trouvés, tels que des céramiques grecques et des amphores étrusques, indiquent des échanges commerciaux à longue distance, renforçant l'importance historique de Bourges, comparable à celle de villes comme Marseille.

Ces découvertes ont conduit à la création d'un service municipal d'archéologie et à des interventions majeures, telles que les fouilles de la ZAC Avaricum et des pentes de Séraucourt, qui ont révélé des cimetières gallo-romains et des sépultures médiévales et modernes. Dans le cadre du projet de requalification des espaces publics, initié sur la place Simone Veil (anciennement place Victor Hugo), un suivi archéologique a été effectué dans le quartier canonial de la cathédrale, où des maisons de chanoines ont été découvertes. Les fouilles actuellement en cours sur la place Cujas s'inscrivent également dans ce projet de requalification, permettant de continuer à explorer et à préserver le riche patrimoine historique de la ville.

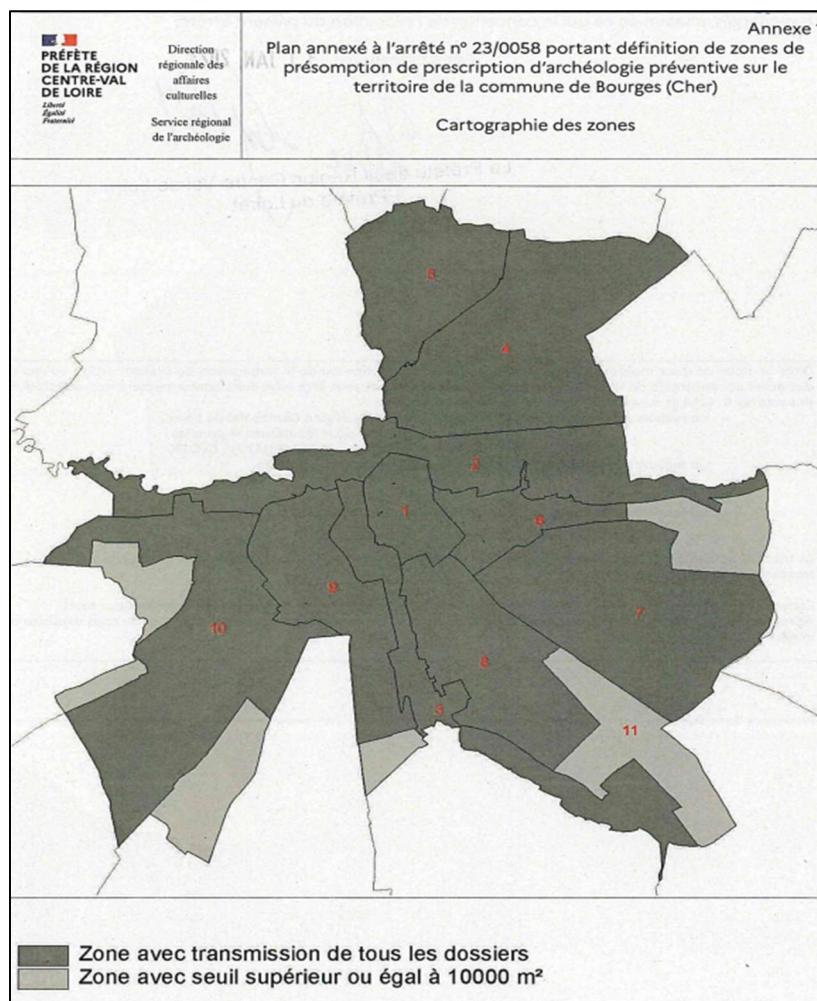
Un autre projet en cours concerne l'ancienne Maison de la Culture, où des thermes gallo-romains remarquablement bien conservés ont été découverts. Ces thermes avaient déjà été partiellement fouillés au XIX^e siècle. Avec le futur aménagement de la Maison de l'Agglomération, des fouilles

supplémentaires sont prévues pour l'année prochaine, bien que les impacts précis de ce projet restent à déterminer en raison de discussions en cours sur les détails de l'aménagement.

Avec la mise en œuvre de la loi Zéro Artificialisation des Sols (ZAN), il est prévu que les interventions archéologiques se concentrent de plus en plus sur le centre-ville de Bourges. Cette orientation est liée à la réduction des projets de lotissements consommant des terres agricoles et à la réhabilitation des friches industrielles restantes, ouvrant ainsi de nouvelles perspectives pour la préservation du patrimoine archéologique.

La protection du patrimoine archéologique est régie par plusieurs réglementations nationales et locales. Les Zones de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA), intégrées dans les procédures d'urbanisme, jouent un rôle crucial. Dans les Sites Patrimoniaux Remarquables, tous les permis de construire doivent être soumis à l'examen du service régional de l'archéologie de la DRAC. Cela implique également les avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et des Monuments Historiques (MH), garantissant une évaluation exhaustive des interventions sur le sous-sol et le bâti ancien, y compris les maisons à pans de bois.

En cas de rénovation thermique affectant des éléments de façade ou des intérieurs anciens, des relevés archéologiques peuvent être nécessaires. Les zones de présomption sont définies par arrêté préfectoral et révisées conformément aux dispositions de l'article L. 523-1 du Livre V du Code du patrimoine, qui encadre l'archéologie préventive et guide l'examen des projets.



Zones de Présomption de Prescription d'Archéologie Préventive 2023 (Bourges)

Politique muséale :

Actuellement, tous les musées de Bourges, situés dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR), sont fermés pour rénovation, à l'exception du musée Estève, qui a réouvert ses portes pour l'été 2024 et devrait être entièrement opérationnel d'ici 2025. Ces musées, ayant une grande sensibilité patrimoniale, sont intégrés dans un plan de rénovation muséale visant à les réinvestir et à les moderniser. L'objectif à long terme est de transformer ces musées en équipements attractifs non seulement pour les habitants de Bourges mais aussi pour les visiteurs, en enrichissant la qualité de vie dans la ville et en renforçant son attrait touristique et résidentiel.

Les rénovations nécessaires pour réouvrir les musées incluent des travaux lourds, de mise en conformité aux normes d'accessibilité, électriques, ainsi que des améliorations en matière de confort thermique. Ces interventions touchent au bâti ancien classé et nécessitent des solutions adaptées à ce type de patrimoine. Les préconisations pour la conservation des pièces et œuvres exposées seront également cruciales.

Pour faciliter la réouverture et la mise en valeur des musées, il est prévu de créer des dynamiques plus fortes entre l'espace urbain et les musées. Le traitement de l'espace urbain à proximité des musées sera essentiel pour attirer les visiteurs et créer une continuité entre l'extérieur et l'intérieur des établissements.

La direction des musées et du patrimoine historique souhaite que les performances des matériaux anciens et traditionnels utilisés dans les bâtiments soient prises en compte. Bien que ces matériaux ne soient généralement pas calibrés pour les standards modernes de performance énergétique, une étude approfondie pourrait révéler des avantages spécifiques. Cette analyse est particulièrement pertinente pour les constructions en matériaux traditionnels caractéristiques du centre de Bourges, afin d'optimiser leur intégration dans les projets de rénovation tout en respectant leur caractère patrimonial.

3.2.2 - Habitat

Contexte :

43% du parc de logements du territoire berruyer a été construit avant 1970 et les premières réglementations thermiques. Le poids des logements très anciens est marqué sur les communes rurales (noyaux villageois historiques), tandis que Bourges s'est développée principalement durant la seconde moitié du 20ème siècle sous l'effet des projets de grands ensembles. La rénovation thermique du parc ancien est donc un enjeu majeur avec plusieurs freins déjà identifiés : la précarité d'une partie des occupants, le manque d'entreprises du bâtiment et les contraintes patrimoniales.

Résilience et rénovation thermique :

Dans le cadre du SPR de Bourges, la question de la rénovation thermique et de la résilience du bâti joue un rôle central. Conformément aux objectifs de la Loi Zéro Artificialisation des Sols (ZAN), la stratégie mise en place vise à revitaliser le tissu urbain sans recourir à la consommation excessive de foncier. Ainsi, la priorité est d'améliorer le bâti existant tout en soutenant l'économie locale à travers l'utilisation de matériaux écologiques.

En raison des caractéristiques patrimoniales de ces structures, les interventions se concentrent sur le traitement du patrimoine plutôt que sur des rénovations thermiques externes, qui seraient idéales mais peu adaptées dans ce contexte. L'emploi de matériaux éco-responsables, tels que les enduits chaux-chanvre et les bétons de chanvre, offrent une protection efficace pour les structures en bois tout en préservant leur intégrité.

Nature et tendances des constructions en SPR :

Dans le cadre de la construction de logements au sein du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Bourges, les données récentes montrent une tendance à la baisse. En 2023, environ 420 logements

ont été créés à Bourges, dont environ un quart se situent dans le SPR. Il est à noter que les constructions neuves sont rares dans le cœur de ville, reflétant une tendance nationale et de nombreux projets sont abandonnés entre la demande de permis de construire et la réalisation effective des travaux.

Concernant la nature des travaux pour des permis de construire ou des déclarations préalables, la majorité est principalement axée sur des rénovations énergétiques. Les demandes les plus fréquentes portent sur le ravalement de façade, l'isolation par l'extérieur, et le remplacement de menuiseries. L'installation de toitures photovoltaïques est également en hausse, bien que ces projets nécessitent l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Ces travaux, souvent soutenus par la Maison de l'Habitat, concernent aussi bien les habitations que les commerces, qui réalisent également des ravalements de façades.

OPAH :

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est une action intégrée au programme Action Cœur de Ville. Les orientations et les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH), définis en lien avec les enjeux identifiés au niveau de l'agglomération, sont déclinés en actions précisant leur contenu opérationnel. Ce programme d'action concrétise la politique de l'habitat que souhaitent mettre en œuvre les élus de la communauté d'agglomération sur le territoire. Bourges Plus a mis en place depuis 2019 un dispositif d'amélioration de l'habitat privé (OPAH et OPAH RU) permettant d'inciter les propriétaires à réaliser les travaux (information, accompagnement et financement).

Face aux enjeux d'un habitat majoritairement ancien et énergivore, voire inconfortable ou dégradé dans certains cas, la Ville et l'Agglomération ont mis en place depuis le 24 septembre 2018 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le centre-ville de Bourges. L'OPAH-RU constitue un levier essentiel, fournissant des aides significatives aux propriétaires pour faciliter la réalisation des travaux nécessaires.

Une étude pré opérationnelle pour la seconde phase de l'OPAH est en cours et devrait se concrétiser courant 2025 pour une seconde convention 2025-2030. L'objectif de l'étude pré opérationnelle est de mettre en place des outils coercitifs. Actuellement, les outils à disposition sont limités à la mise en place d'un péril ou autres mesures similaires. L'étude vise à intégrer des outils comme RHI Thirori, un portage immobilier permettant de pallier l'inaction d'un propriétaire.

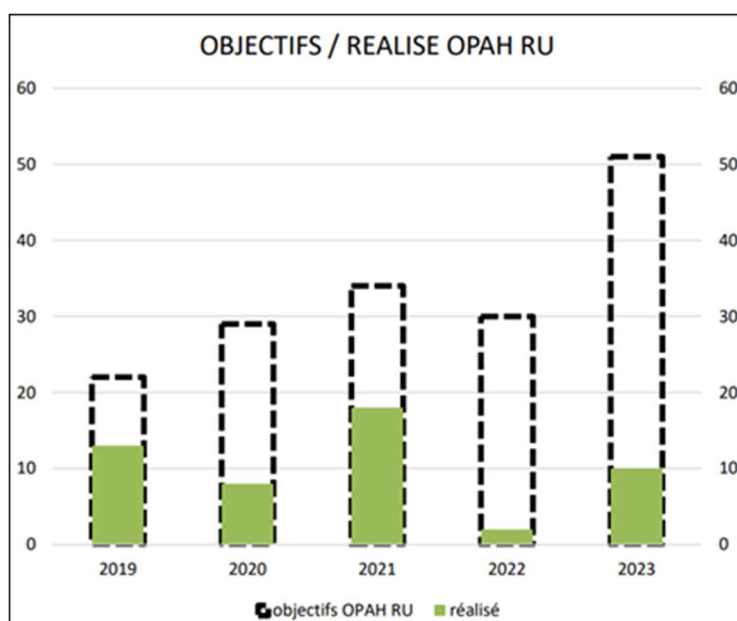
Objectif

Réduire fortement les émissions de GES liées au parc résidentiel privé ancien et lutter contre les situations de précarité énergétique.

Enjeux de l'OPAH/OPAH-RU

- Améliorer le confort et la qualité thermiques des logements ;
- Lutter contre la précarité énergétique ;
- Améliorer les conditions de vie des personnes âgées et/ou handicapées en les maintenant à domicile
- Résorber l'habitat indigne ;
- Augmenter et diversifier l'offre en logements locatifs abordables ;
- Accompagner et anticiper les obligations résultant de la Loi Climat et Résilience, avec l'interdiction de location des passoires énergétiques dès 2025 pour les étiquettes G et jusqu'à 2034 pour les étiquettes E.
- Diversifier l'occupation des logements, notamment en SPR, où la majorité est composée de petits logements et où on retrouve donc peu de familles.

Évaluation des Objectifs et Réalisations de l'OPAH-RU



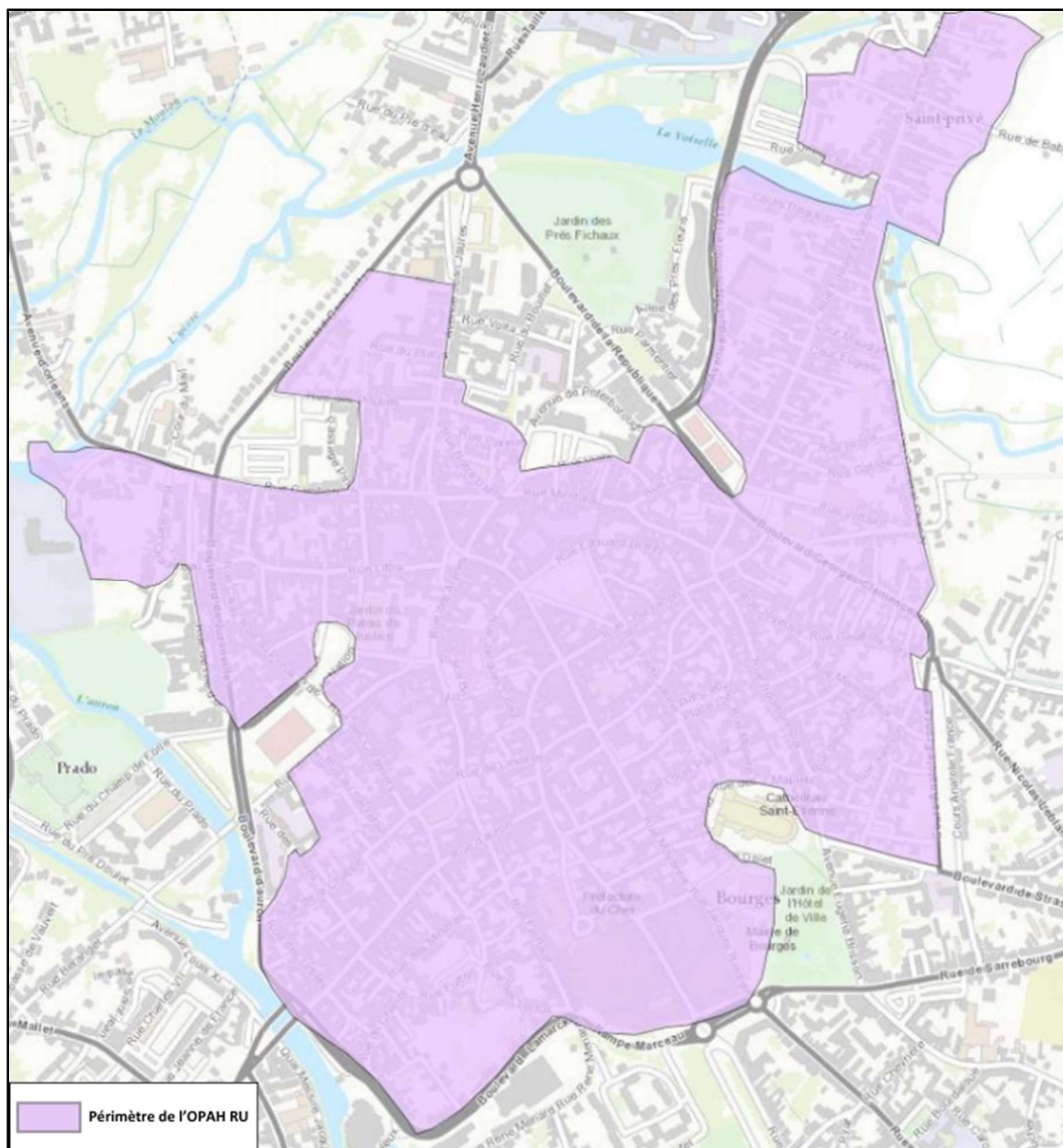
Objectifs de l'OPAH RU 2019-2024

Ce graphique met en évidence plusieurs points cruciaux :

Retard Constant : Chaque année, les réalisations ont été inférieures aux objectifs fixés, en partie en raison de la complexité des projets et des ressources disponibles.

Variabilité Annuelle : Certaines années sont plus fructueuses que d'autres en termes de réalisations, mais aucune année n'a atteint les objectifs fixés.

Le programme OPAH-RU à Bourges a fixé des objectifs ambitieux pour améliorer le parc immobilier, mais la réalisation de ces objectifs a été entravée par divers défis. Il est crucial d'identifier les obstacles spécifiques, tels que le manque de ressources ou des procédures administratives complexes, pour pouvoir ajuster les stratégies et améliorer le taux de réalisation dans les années à venir.



Périmètre de l'OPAH RU 2019-2024

DISPOSITIF « FAÇADES » :

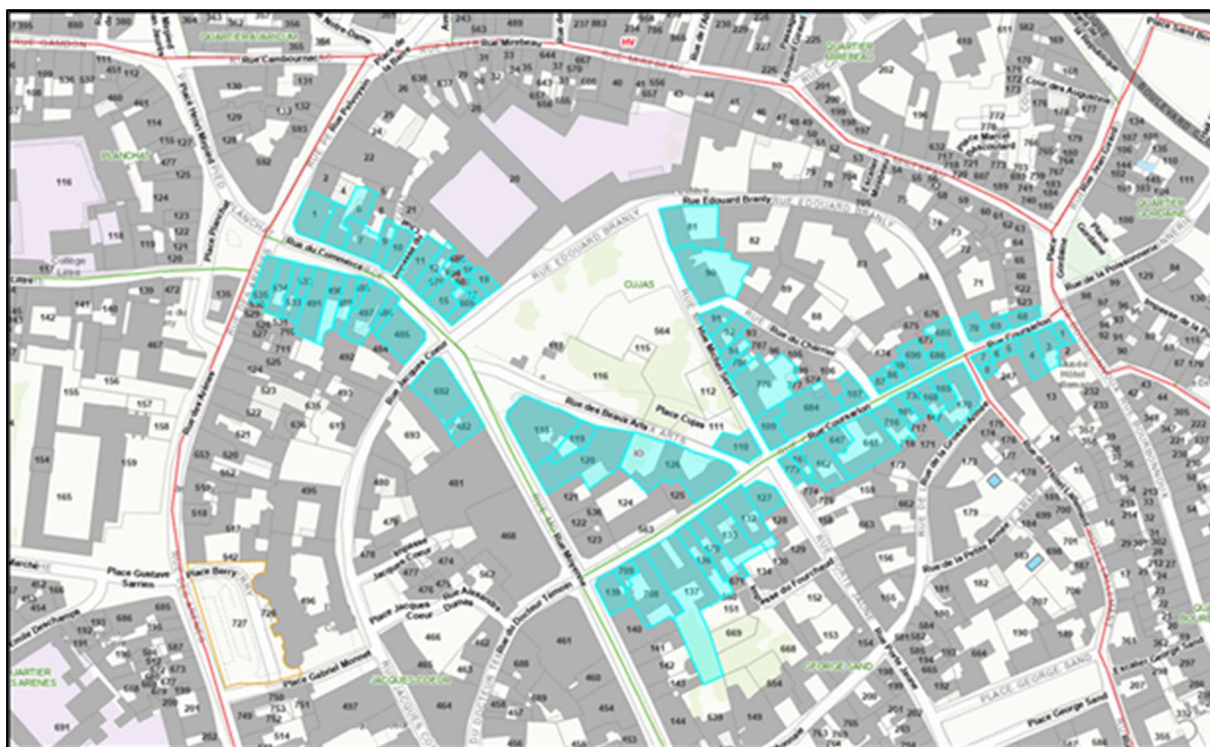
En lien avec l'ORT et la démarche Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain, un dispositif de soutien au ravalement de façade a été mis en place par la Ville et l'Agglomération. Ce dispositif a pour objectif d'inciter (dispositif incitatif) les propriétaires à entretenir leurs biens, en particulier dans les zones où des travaux de requalification des espaces publics ont été réalisés.

Depuis plus de 20 ans, Bourges travaille sur l'amélioration de son cadre urbain. Désormais, le soutien au ravalement de façade vise à accompagner les propriétaires dans les secteurs ciblés pour une requalification, tels que la rue Coursarlon. La place Cujas et, à terme, la rue du Commerce sont également concernées.

Le financement de ce dispositif est assuré par la Ville et l'Agglomération, chacune contribuant à hauteur de 50 000 €, pour un total de 100 000 €. Ces fonds permettent de financer un certain nombre de projets de ravalement de façade.

Bourges a sollicité le préfet pour inscrire la ville sur la liste des communes à périmètre de ravalement obligatoire (dispositif coercitif). Un règlement est en cours d'élaboration pour être prêt à adopter dès l'émission de l'arrêté préfectoral. Ce nouveau dispositif verra le jour en 2025.

Seules les façades visibles depuis le domaine public et n'ayant pas été rénovées récemment (il y a moins de 3 ans) seront concernées par ce dispositif.



Périmètre du nouveau dispositif « Façades »

3.2.3 - Mobilités et Transports

Bourges, en tant que ville moyenne, fait face à une forte dépendance à l'automobile. Le stationnement sur le domaine public et privé représente un levier stratégique sous-exploité pour améliorer la mobilité. Les enjeux liés à la gestion du stationnement, particulièrement dans le périmètre sauvegardé du centre-ville, sont cruciaux pour développer des alternatives à l'usage individuel de la voiture et optimiser l'aménagement urbain.

Politique de mobilité :

En novembre 2016, Bourges Plus a adopté un plan vélo intercommunal visant à encourager les modes de déplacements actifs et à renforcer l'usage du vélo, particulièrement dans le cœur de ville. Ce plan propose d'adapter les principes d'aménagement à la réalité du centre-ville, avec une signalétique appropriée et des évolutions dans les espaces publics.

De plus, une étude de réorganisation des circulations routières a été réalisée pour définir une stratégie multimodale à l'horizon 2025-2030. Cette étude vise à accompagner les grands projets du territoire, notamment :

- Les secteurs de développement (logements, zones d'activités) ;
- La valorisation des espaces publics ;
- Le développement des modes alternatifs à l'automobile ;
- La valorisation des infrastructures routières.

Projets de transport en cours :

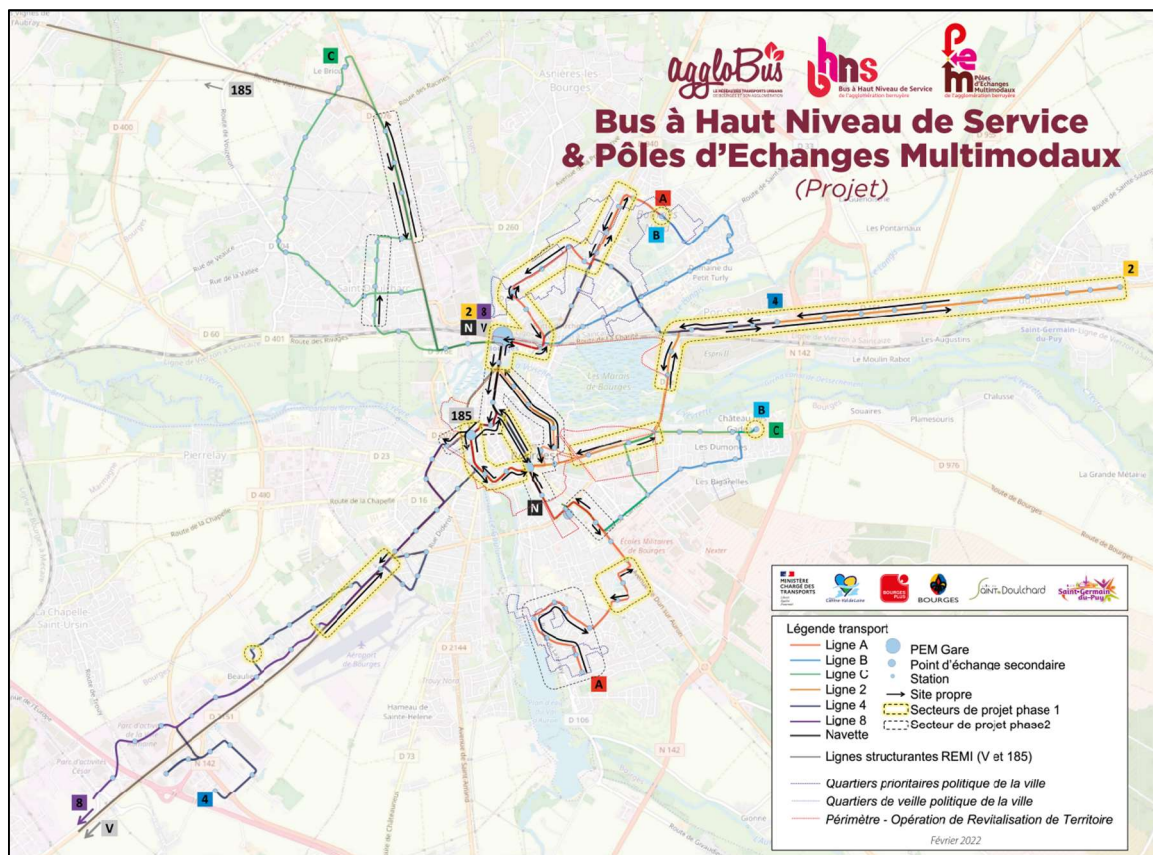
Un projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) est en cours d'étude, couvrant les quatre lignes principales du réseau qui assurent 70 % de la fréquentation actuelle. Ce projet comprend plusieurs volets :

- Offre de transport :
 - o Augmentation des moyens affectés aux lignes concernées.
- Aménagements :
 - o Requalification des axes empruntés pour favoriser les transports publics, les piétons et les cyclistes, tout en intégrant les aspects urbains et paysagers.
- Matériel roulant et systèmes :
 - o Optimisation des équipements et des aménagements pour maximiser leur efficacité.

Les axes concernés par les requalifications incluent :

- La ceinture de boulevard, à l'exception du boulevard Gambetta et du Boulevard de Juranville entre la place Rabelais et la rue P. Commenge ;
- La traversée du centre-ville via l'avenue Jean Jaurès, la place Planchat, la rue des Arènes, la rue du Marché, la place Nation, la rue de la Nation et la rue Paul Commenge ;
- La traversée de l'hypercentre par la rue du Commerce, la rue Moyenne et la rue Jacques Rimbault.

Le projet inclut également la création d'un nouveau Pôle d'Échange Multimodal (PEM) central au niveau de la Gare.



Projet BHNS et PEM

Une étude récente menée par l'Assemblée Citoyenne sur la piétonnisation propose des recommandations pour l'aménagement du centre-ville. Il serait pertinent d'en tenir compte dans le cadre de la réflexion sur l'organisation interne du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Stationnement et accessibilité :

Dans le centre-ville, il est crucial de développer des alternatives au stationnement automobile tout en équilibrant la création de places. Un nombre fixe de places de stationnement par logement n'est pas adapté au contexte piétonnier du centre-ville. Il est préférable de promouvoir des solutions alternatives à la voiture pour soutenir une mobilité urbaine plus fluide.

En ce qui concerne l'accessibilité, il est essentiel de trouver un juste milieu entre la préservation du patrimoine et les besoins fonctionnels. Les revêtements doivent concilier protection des éléments historiques et amélioration de l'accessibilité.

Améliorations souhaitées :

Pour optimiser le développement des infrastructures de mobilité dans le SPR, un cadre prédéfini est souhaitable. Cela permettrait de connaître les contraintes associées aux différentes catégories de stationnement pour vélos et de les anticiper efficacement. Une pré-négociation des contraintes et un cadre clair garantiraient la conformité aux règlements en vigueur, facilitant ainsi les démarches administratives nécessaires.

3.2.4 - Commerce

Le centre-ville élargi de Bourges se distingue des grandes zones commerciales périphériques par la diversité et la spécificité de ses commerces. En effet, bien qu'il accueille également des enseignes de prêt-à-porter et de grande distribution, celles-ci sont généralement installées dans des espaces commerciaux de taille plus réduite. Le cœur de l'offre commerciale du centre-ville de Bourges est constitué de commerces de bouche, de banques et d'assurances, ainsi que de petits artisans et de librairies-papeteries.

Toutefois, le dynamisme commercial de ce centre-ville n'est pas homogène. Certains secteurs connaissent une vacance commerciale plus prononcée. Un exemple notable est le complexe commercial Avaricum, situé au nord de l'hypercentre et inauguré en février 2015. Ce complexe hybride, combinant des caractéristiques de centre-ville avec celles d'un centre commercial à ciel ouvert grâce à ses espaces piétonniers, abrite une vingtaine de commerces et offre un parking aérien de 350 places. Malgré ces avantages, le centre Avaricum n'échappe pas au phénomène de vacance commerciale, affichant 5 cellules vides, soit un taux de vacance de 16,1%.

Au 31 juillet 2017, le centre-ville de Bourges comptait 650 locaux commerciaux, dont 112 étaient inoccupés, représentant un taux de vacance de 17,2%, nettement supérieur à la moyenne nationale de 9,5%. Les rues les plus touchées par cette vacance sont la rue Bourbonnoux avec 15,8% de locaux vides (6 locaux), la rue Coursarlon avec 19% de vacance (11 locaux), et la rue d'Auron avec un taux de 22,6% (26 locaux). La rue d'Auron, en particulier, est géographiquement isolée de l'hypercentre et de la rue Moyenne par l'enclos des Jacobins, où le taux de vacance atteint même 47,1%.

L'attrait et le dynamisme des commerces du centre-ville sont étroitement liés à leur accessibilité et à la qualité des espaces publics environnants. Bien que l'accès en voiture soit moins direct comparé aux zones commerciales périphériques, il est cependant facilité par la disponibilité de nombreux parkings situés le long des boulevards, dans l'hypercentre et dans plusieurs rues adjacentes.

3.2.5 - Équipements publics

De nombreux équipements recevant du public se situent dans l'enceinte du Site Patrimonial Remarquable (SPR). On y trouve de nombreux bâtiments administratifs tels que la Préfecture du Cher, le Conseil Départemental du Cher, la Cité Administrative Condé, le Palais de Justice, l'Hôtel de Ville de Bourges, ainsi que les différents bâtiments du CCAS.

Le SPR abrite également de nombreux établissements éducatifs, dont des écoles, collèges et lycées, notamment l'École Nationale des Beaux-Arts de Bourges (ENSA), située à proximité de la place Cujas.

D'autres lieux à connotation patrimoniale y sont présents, comme l'Hôtel Dieu, la Halle aux Blés, le Palais Jacques-Cœur, la cathédrale et de nombreuses églises. Le SPR compte également plusieurs musées, dont le musée du Berry, le musée Estève, le musée des Arts décoratifs, le musée des Meilleurs Ouvriers de France et le Château d'Eau, qui sert de lieu d'exposition.

De nombreux hôtels particuliers, tels que l'Hôtel Lallemand, l'Hôtel Cujas et l'ancien Couvent des Augustins, enrichissent également le patrimoine du SPR. On y trouve aussi un bureau de poste rue Moyenne, le théâtre Jacques Cœur et Saint-Bonnet et la nouvelle Maison de la Culture à Séraucourt.

3.2.6 - Végétalisation du Cœur de Ville

Le patrimoine végétal du cœur historique de Bourges est riche, comprenant deux grands jardins (le Jardin de l'Archevêché et le jardin des Prés Fichaux), divers îlots végétalisés (comme la place Georges Sand, le Jardin du palais de justice, le jardin du Cardinal Lefebvre, le square de la Poste et prochainement, la place Cujas), ainsi que des alignements d'arbres. Les Marais, situés aux abords du centre ancien, constituent un poumon vert essentiel pour la ville.

Dans le cadre de la démarche "Action Cœur de Ville", Bourges élabore un schéma de végétalisation du centre-ville. L'objectif est de réduire les îlots de chaleur urbains en concevant judicieusement les espaces publics, limitant l'imperméabilisation des sols et adoptant une gestion adaptée des eaux pluviales. Ces initiatives visent à renforcer l'attractivité et la qualité de vie du centre-ville.

En parallèle, une étude est en cours pour cartographier la trame verte urbaine, englobant les espaces publics et privés. Bien que l'accès aux espaces privés soit limité, cette étude vise à identifier et protéger les petits îlots de végétation existants, notamment dans les cours d'hôtels particuliers souvent pavées mais abritant des arbres remarquables. La protection de ces éléments végétaux est cruciale, surtout dans un contexte urbain dense et minéralisé, pour garantir leur préservation dans le cadre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

De plus, la Ville de Bourges met un accent particulier sur la promotion de la biodiversité dans ses projets de végétalisation et de réaménagement urbain. L'approche adoptée consiste à maximiser les habitats pour les espèces locales, tout en intégrant les principes des corridors écologiques et des trames vertes pour relier les espaces naturels existants. Bien qu'encore limitée dans son étendue comparativement aux zones périphériques au PSR, cette démarche marque un changement progressif vers une gestion plus écologique des espaces verts urbains, avec l'ambition de l'élargir au fil du temps.

Parmi les projets en cours, on trouve la place Cujas et prochainement la rue Coursarlon. D'autres projets, tels que ceux concernant la rue Moyenne et le Square Louis XI, sont planifiés jusqu'en 2027. Ces aménagements intègrent systématiquement des éléments de végétalisation, même lorsque l'espace est restreint.

3.2.7 - L'eau en ville

La gestion de l'eau en milieu urbain est un enjeu crucial, particulièrement dans le contexte de l'adaptation aux changements climatiques et de la préservation des ressources naturelles. La cité berruyère est traversée par de nombreuses rivières qui jouent un rôle fondamental dans son histoire et sa construction en raison de leurs vertus thérapeutiques et telluriques. Aujourd'hui, la présence de ce réseau souterrain est encore visible à travers divers ouvrages hydrauliques, tels que les puits et les fontaines. Ces nombreux puits témoignent de l'existence d'une nappe phréatique abondante, entourant l'agglomération à une profondeur moyenne de 125 mètres. Ce n'est qu'avec l'installation d'un réseau moderne de distribution d'eau que beaucoup de ces puits ont été détruits ou bouchés.

La Ville de Bourges met en œuvre une stratégie intégrée visant à gérer efficacement l'eau de pluie et à favoriser un environnement urbain plus durable et résilient.

Un exemple notable est la transformation de la place Cujas, anciennement un parking, en une place qui sera largement végétalisée. Ce projet comprend l'installation d'une cuve de récupération d'eau de pluie de 130 mètres cubes, indispensable pour l'arrosage des espaces verts et crucial pour permettre une végétalisation ambitieuse de la place.

Ces efforts s'inscrivent dans une politique plus large de respect du cycle de l'eau et de gestion écologique des espaces urbains. Ils incluent des mesures pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, réduire le ruissellement rapide, et améliorer la connexion des végétaux au sol urbain. L'évapotranspiration des plantes et des arbres aide à abaisser les températures, créant des îlots de fraîcheur essentiels dans un contexte de réchauffement climatique.

Par ailleurs, des innovations spécifiques sont mises en œuvre dans la gestion des espaces verts. Par exemple, les fosses de plantation d'arbres sont connectées aux descentes de gouttières, permettant une alimentation en eau pluviale contrôlée. Ce système innovant assure une alimentation en eau adéquate pendant les périodes sèches, tout en évitant l'excès d'humidité qui pourrait nuire aux arbres lors des épisodes de fortes pluies. Ces initiatives illustrent l'engagement de la ville à utiliser de manière innovante et durable les ressources en eau pluviale pour soutenir la végétalisation urbaine.

3.2.8 - Les souterrains berruyers

Un des défis majeurs concernant les souterrains de Bourges est le manque d'information et de cartographie précise. En effet, la ville est construite sur plusieurs strates historiques, ce qui complique la compréhension des structures souterraines existantes.

Actuellement, il est difficile de localiser avec précision les caves et souterrains. Les archives disponibles, notamment les cadastres du 19e siècle et les documents relatifs aux transformations du 20e siècle, sont essentielles pour tenter de cartographier ces espaces souterrains. Cette cartographie est particulièrement cruciale dans les secteurs sauvegardés où les bâtiments anciens ont été modifiés ou détruits.

Il est également important de noter que le réseau de caves de Bourges, qui souvent traverse les remparts de la ville, a été utilisé de manière variée au fil des siècles. Dans certaines zones, les caves peuvent se trouver sous des bâtiments adjacents en raison de reconstructions après des incendies ou d'autres événements.

En somme, une meilleure connaissance et une documentation précise des caves et souterrains berruyers sont nécessaires pour préserver la sécurité des structures urbaines et comprendre pleinement le patrimoine souterrain de la ville.

3.2.9 - Bourges Capitale Européenne de la Culture 2028

Chaque année, deux villes de l'Union Européenne sont désignées Capitale Européenne de la Culture. Ce label, instauré en 1985, a pour but de promouvoir la diversité culturelle et d'encourager les projets innovants. Le 13 décembre 2023, Bourges a été sélectionnée parmi neuf villes françaises comme Capitale Européenne de la Culture 2028.

Cette désignation repose sur six critères principaux :

- Stratégie culturelle à long terme
- Contenu artistique et culturel
- Dimension européenne
- Rayonnement territorial
- Budget et gouvernance
- Capacités de mise en œuvre

Bourges prévoit 52 grands projets artistiques, détaillés sur le site internet de la ville. Parmi ces projets, on retrouve une cérémonie d'ouverture en collaboration avec le Printemps de Bourges. Des simulations de lignes de métro thématiques pour valoriser les lieux culturels de la ville. La Cité Européenne des Artistes, qui sera un pôle de ressources pour les artistes en Europe, qui sera située dans la chapelle de l'Hôtel-Dieu. Des expositions d'art contemporain adaptées à des espaces existants transformés pour l'occasion, comme la Halle aux Blés ou le Château d'Eau place Séraucourt. Ces projets visent à faire de Bourges une destination culturelle incontournable en 2028.

Parmi les enjeux majeurs pour la Capitale Européenne de la Culture 2028 figurent des projets de créations d'îlots de fraîcheurs ainsi que l'amélioration de l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR) et des espaces publics, notamment par rapport aux pavés. La gestion de l'afflux prévu de 2 à 3 millions de visiteurs constitue une priorité pour l'adaptation de la ville.

3.3 - Les documents de Planification et d'Urbanisme

3.3.1 - SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Agglomération Berruyère a été approuvé en 2013. Ce document stratégique définit les grandes orientations de l'aménagement du territoire, visant à coordonner les politiques d'urbanisme, d'habitat, de transport, et de développement économique tout en préservant l'environnement.

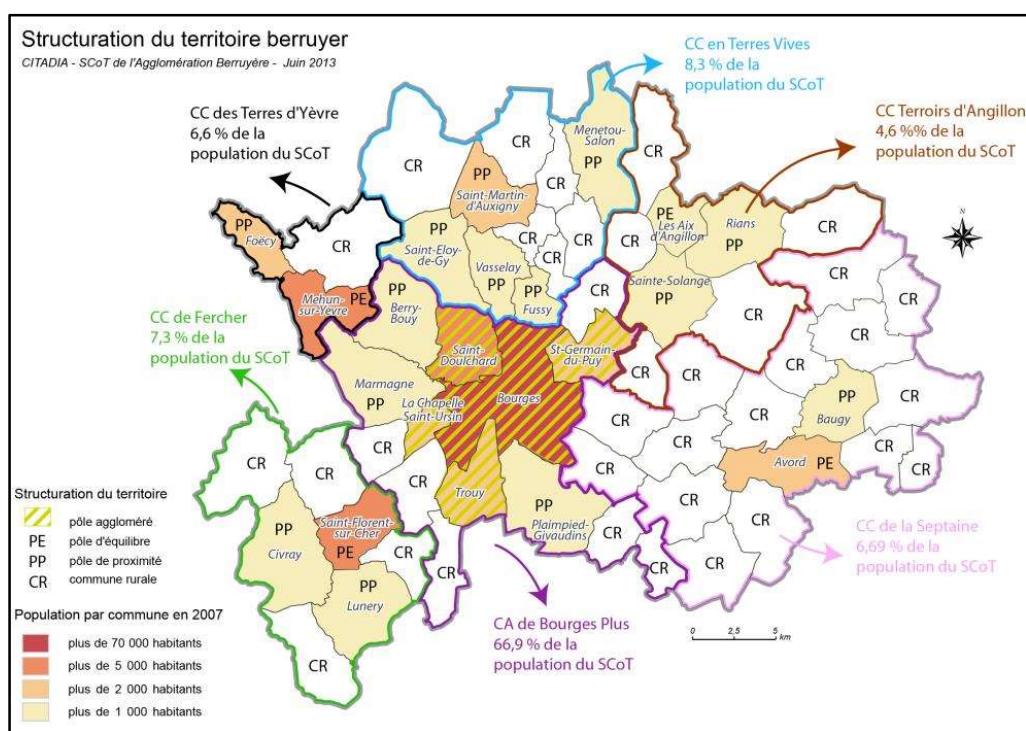
Périmètre et Évolutions :

Initialement couvrant 60 communes et 6 EPCI (Terres d'Yèvre, Terroirs d'Angillon, Terres Vives, Fercher Pays Florentais, La Septaine, Bourges Plus), le SCOT a été élargi en 2017 pour inclure 64 communes et 6 EPCI à la suite de réorganisations intercommunales. Ce périmètre a été ajusté pour intégrer des territoires voisins et répondre aux évolutions territoriales.

Cadre Stratégique et Orientations :

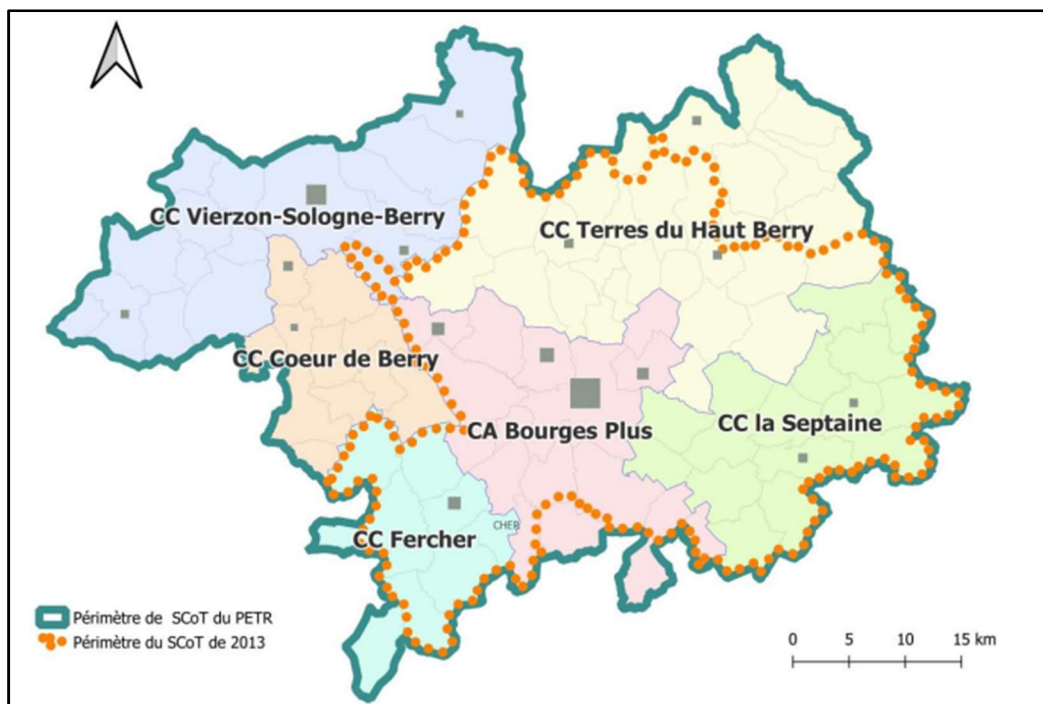
Le SCOT de l'Agglomération Berruyère fixe des objectifs clés :

- Développement Urbain :
 - o Harmoniser le développement urbain avec l'armature existante, accroître la population et créer des emplois tout en préservant les espaces naturels.
- Habitat :
 - o Équilibrer l'offre de logements, diversifier les types de logements et lutter contre la vacance.
- Économie et Commerces :
 - o Soutenir le développement économique, améliorer la compétitivité, et encourager les commerces de proximité.
- Mobilité et Service :
 - o Améliorer les infrastructures de transport et les services tout en intégrant les problématiques d'accessibilité.
- Environnement :
 - o Préserver les ressources naturelles, valoriser les paysages, et promouvoir une gestion durable des ressources.



Préparation d'un nouveau SCOT :

Actuellement, un nouveau SCOT (SCOT Avord Bourges Vierzon) est en préparation pour l'horizon 2025-2026. Cette nouvelle démarche a été prescrite par le comité syndical du SIRDAB le 5 juillet 2018. Le périmètre du nouveau SCOT, englobait au 1er janvier 2020 six EPCI : Bourges Plus, Vierzon-Sologne-Berry, Villages de la Forêt, Terres du Haut Berry, Fercher Pays Florentais, La Septaine, et Cœur de Berry, regroupant 99 communes. Il constitue ainsi le plus vaste périmètre de la Région Centre-Val de Loire. Ce nouveau SCOT vise à redéfinir les grands équilibres territoriaux en tenant compte des leçons tirées de la mise en œuvre du SCOT de 2013. Il permettra de lever les restrictions actuelles qui limitent le développement des communes non couvertes par un SCOT approuvé.



Périmètre du nouveau SCOT Avord Bourges Vierzon

3.3.2 - PCAET

Définition et Contexte :

Le PCAET (Plan Climat-Air-Énergie Territorial) est un outil de planification stratégique destiné à atténuer le changement climatique et à s'y adapter. Il est né des premiers programmes d'action dédiés à l'énergie et au climat, initialement appelés PCET (Plan Climat-Énergie Territorial), issus du Grenelle de l'Environnement. La loi de transition énergétique pour la croissance verte (TEPCV) a élargi et enrichi ce dispositif en intégrant la qualité de l'air et en renforçant le maillage territorial.

Pour les intercommunalités de plus de 20 000 habitants, la loi imposait l'élaboration d'un PCAET d'ici la fin de 2018, avec une durée de validité de 6 ans. Ce plan doit être piloté, animé et coordonné par l'agglomération, en collaboration avec les acteurs locaux.

Objectifs du PCAET de Bourges Plus :

Le PCAET de Bourges Plus a été approuvé en juin 2019 et est en vigueur pour la période 2021-2026. Ce plan vise à structurer les actions locales pour réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES), améliorer la qualité de l'air et optimiser la gestion de l'énergie. Ses principaux objectifs sont les suivants :

Réduction des Émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

- Optimisation énergétique des bâtiments
- Développement des énergies renouvelables
- Promotion de la mobilité durable

Amélioration de la Qualité de l'Air

- Réduction des polluants atmosphériques

- Augmentation des espaces verts

Gestion de l'Énergie

- Efficacité énergétique
- Projets de rénovation
- Énergies renouvelables

Sensibilisation et Mobilisation

- Campagnes de sensibilisation
- Participation citoyenne

La feuille de route du PCAET est élaborée en concertation avec les citoyens, les porteurs d'initiatives locales, les entrepreneurs et les associations. Cette approche participative vise à construire une stratégie partagée et à engager l'ensemble du territoire dans la transition énergétique.

3.3.3 - PLUi

Bourges Plus a prescrit l'étude du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en décembre 2015 et a défini ses grands objectifs :

- La confirmation du rôle structurant du territoire et de son pôle urbain, à l'échelle du Cher et de la Région Centre-Val de Loire ;
- Le soutien au développement économique du territoire et le renforcement de ses atouts ;
- Le renforcement de l'attractivité résidentielle (logements, équipements, commerces, et mobilités durables) ;
- L'amélioration des dessertes du territoire et des conditions de mobilités durables ;
- La poursuite de la transition écologique et énergétique pour un environnement préservé et un cadre de vie de qualité.

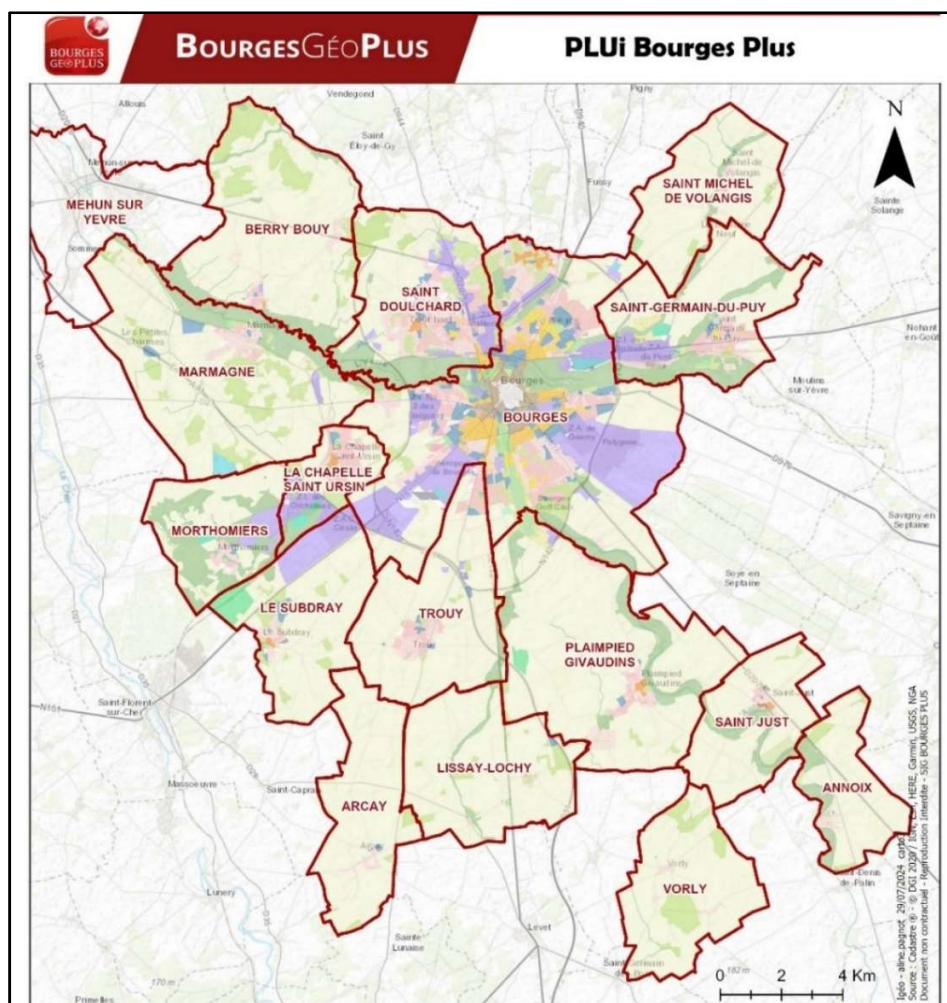
Parmi ces objectifs, l'agglomération a mis en avant la valorisation de l'architecture et du patrimoine pour promouvoir l'image du territoire. Les études menées en 2016 et 2019 ont permis de finaliser un premier projet de PLUi en juin 2019. La modification 3 du PLUi a été approuvée à l'automne 2024, tandis que la modification 4 est actuellement en cours d'élaboration.

Ces ajustements successifs sont réalisés afin de soumettre le document aux communes, à l'État, aux personnes publiques associées et consultées, ainsi qu'à la population, pour recueillir leurs avis sur ce document d'urbanisme.

Concernant le repérage et la protection du patrimoine bâti et paysager, l'agglomération a choisi une méthodologie différente de celle qui avait été employée pour le PLU. Les éléments patrimoniaux ont été identifiés principalement en dehors du périmètre d'intervention de l'UDAP (zone de protection de 500 mètres autour des Monuments Historiques). En effet, l'intervention des services de l'État, les réunions conjointes et les permanences assurent un accompagnement efficace des pétitionnaires dans ces secteurs.

Un vaste inventaire a été réalisé par les services de l'agglomération pour recenser le patrimoine bâti à intégrer dans le PLUi. L'objectif principal est de protéger les édifices contre la démolition et/ou les transformations volumétriques. Toutefois, le règlement prévu reste relativement léger concernant les demandes de réhabilitation.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi vise à valoriser les qualités patrimoniales et environnementales de la commune de Bourges. Il a pour but de préserver et de mettre en avant les éléments constitutifs de l'identité berruyère. Parmi ces éléments, on trouve les vues sur la cathédrale inscrite au Patrimoine mondial de l'UNESCO, ainsi que diverses séquences et ensembles urbains, et des édifices ponctuels. Ensemble, ils témoignent des différentes étapes de l'urbanisation. Les éléments patrimoniaux, qu'ils soient naturels ou urbains, sont protégés par un zonage réglementaire adapté, prenant en compte les spécificités du patrimoine berruyer, qu'il soit architectural, environnemental, paysager, faunistique ou floristique.



Périmètre du PLUi de Bourges Plus

3.3.4 - PLH

Bourges Plus a lancé la révision de son 3ème PLH en juillet 2020, à la suite de la prorogation du PLH précédent couvrant la période 2015-2020. Ce nouveau PLH, prévu pour la période 2022-2028, a été arrêté lors du conseil communautaire du 21 février 2022. Ce document stratégique vise à définir et mettre en œuvre les politiques locales de l'habitat sur le territoire de l'agglomération. Il sert de base à la contractualisation avec les partenaires, dont l'État, pour orienter les investissements et les actions en matière de logement et d'hébergement.

Les grands axes du PLH 2022-2028 incluent la production de nouveaux logements, la reconquête des logements vacants, la réhabilitation du parc existant, et le soutien à une offre de logements adaptée aux besoins spécifiques de la population. Le projet prévoit la construction de 2400 nouveaux logements sur six ans, avec une priorité donnée au logement locatif social (47% des nouvelles constructions) et à la rénovation énergétique des logements anciens.

Un calendrier détaillé a été établi pour la mise en œuvre de ces actions, incluant une consultation avec les communes, le PETR, et l'État, ainsi que l'adoption finale par le Conseil Communautaire. Le PLH prévoit également un accompagnement renforcé des communes dans la réalisation de projets résidentiels, en particulier pour les opérations de renouvellement urbain à Bourges et dans les communes assujetties à la Loi SRU.

En termes de protection du patrimoine et de gestion de l'urbanisation, le PLH de Bourges Plus s'articule avec le PLUi, en intégrant des mesures spécifiques pour préserver les éléments bâtis et paysagers significatifs. Ce plan met l'accent sur le renouvellement urbain, la lutte contre la vacance, et l'amélioration de la qualité de vie des habitants, tout en promouvant une mixité sociale et une offre de logement diversifiée.

Le budget alloué à la politique de l'habitat communautaire pour cette période est d'environ 2,6 millions d'euros par an, principalement pour des investissements. Le budget de fonctionnement est stabilisé autour de 250 000 euros par an, avec une montée en puissance des actions de réhabilitation et de renouvellement urbain jusqu'en 2026.

3.3.5 - PDU

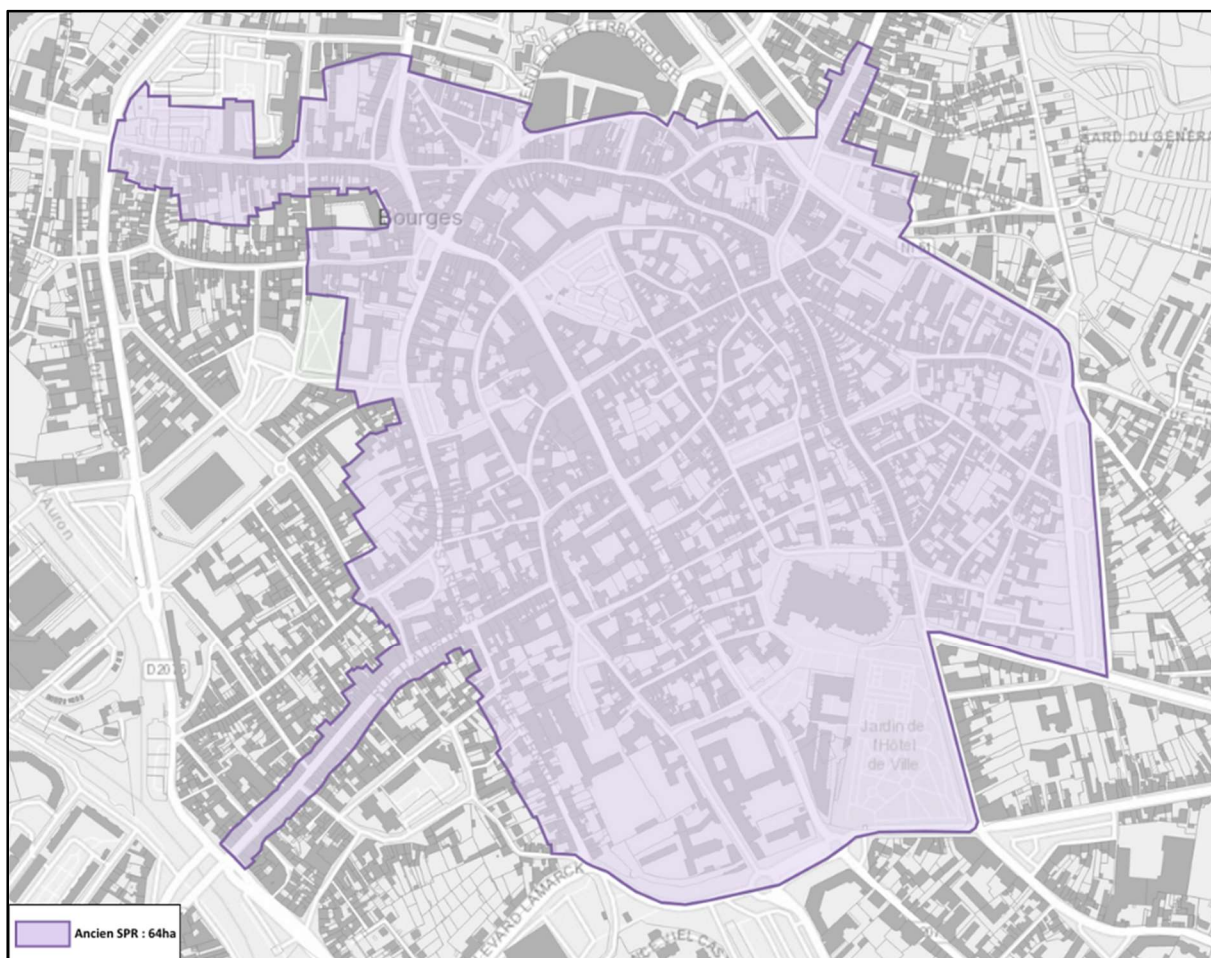
Bourges Plus a adopté son Plan de Déplacements Urbains (PDU) en avril 2013. Valide normalement pour une période de 10 ans, ce document est toujours en vigueur. Ce PDU définit les orientations stratégiques pour la mobilité sur le territoire de l'agglomération et sert de base pour orienter les investissements et les actions en matière de transport et d'urbanisme durable.

Les grands axes du PDU de 2013 incluent :

- L'amélioration des transports en commun :
 - Cela comprend la restructuration du réseau de bus pour améliorer la fréquence et la qualité des services, ainsi que la création de nouvelles lignes ou l'optimisation des lignes existantes (projet BHNS) ;
- Le développement des mobilités douces :
 - Le Plan Vélo Intercommunal, désormais achevé, a constitué un élément clé de cette stratégie, avec 17 liaisons sur 10 ans pour un total de 51 km d'itinéraires d'intérêt communautaire à aménager ;
- La gestion du stationnement et de la circulation :
 - Le PDU inclut des mesures pour optimiser les espaces de stationnement, réduire la congestion urbaine, et favoriser les alternatives à la voiture individuelle ;
- L'accessibilité :
 - Des aménagements sont prévus pour garantir l'accès aux transports pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 4 : PÉRIMÈTRE DU MARCHÉ D'ÉTUDE

Pour rappel l'actuel SPR de Bourges, tel que défini en 1965, encadre le périmètre suivant :



Il couvre une emprise de 64 hectares, englobe 1580 parcelles. Les objectifs initiaux de ce document ne répondent plus aux enjeux urbains et paysagers ni aux attentes sociétales actuelles.

Ancien SPE : 64ha
 Nouveau SPE : 124ha

Page | 29

ARTICLE 5 : OBJET ET CONTENU DE LA MISSION

Le présent CCTP définit le contenu et les conditions de conduite de l'étude relative au classement du périmètre de site patrimonial remarquable (extension du périmètre existant du SPR du centre historique de Bourges). La mission sera conduite dans le respect des textes réglementaires en vigueur sous le pilotage du maître d'ouvrage, en étroite collaboration avec l'agglomération de Bourges Plus, l'État, représenté par la DRAC (architecte des bâtiments de France de l'UDAP en particulier), avec la participation de l'Inspecteur des patrimoines du ministère de la culture ainsi que d'autres services de la préfecture du Cher.

5.1 - Diagnostic du Site Patrimonial Remarquable

Le diagnostic du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Bourges consistera à réaliser un état des lieux complet et à mener des analyses approfondies dans les domaines suivants. Ce diagnostic sera enrichi par une série de cartes thématiques qui illustreront les différentes observations et conclusions. Ces cartes permettront de visualiser clairement les éléments du patrimoine et les enjeux identifiés. En conséquence, le diagnostic constituera une partie essentielle et substantielle du rapport de présentation du document final, offrant une base solide pour la compréhension et la valorisation du site patrimonial.

5.1.1 - Analyse architecturale et réglementaire

Bilan du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) :

Cette analyse commencera par un bilan détaillé du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) actuellement en vigueur. Ce bilan comprendra une évaluation de la pratique et de l'application du règlement en vigueur, un état des lieux des opérations réalisées depuis la mise en place du PSMV, ainsi qu'une vérification de la cohérence et du respect des protections prévues. Il faudra également examiner les problématiques spécifiques telles que celles liées aux commerces, à l'habitat, à l'accessibilité et aux éco-énergies dans le bâti ancien. Cette évaluation permettra de repérer les éventuelles lacunes et de proposer des améliorations pour optimiser l'application du PSMV.

Synthèse des études historiques :

La synthèse des études historiques fournira une base pour comprendre l'évolution de la ville et son impact sur la configuration actuelle du site. Cette analyse inclura un examen des diverses sources historiques, tant écrites que graphiques, ainsi que des études existantes. L'objectif est de comprendre la constitution et l'évolution de la structure urbaine, les typologies bâties, et l'évolution des espaces publics. Cette compréhension approfondie guidera les recommandations pour la préservation et la mise en valeur du patrimoine.

Analyse architecturale du bâti et des espaces publics :

L'analyse architecturale devra examiner l'évolution du bâti au sein du SPR, caractériser les modes constructifs et définir les typologies bâties pertinentes. Il s'agira également d'évaluer la qualité architecturale des espaces publics, incluant les places, rues, escaliers, promenades et jardins. Cette évaluation devra prendre en compte l'échelle, les tracés, les matériaux, la présence de végétation et les relations avec les édifices environnants. Les recommandations devraient viser à améliorer la mise en valeur de ces espaces tout en respectant leur caractère historique et leur intégration dans le tissu urbain.

Analyse des sous-sols et de l'eau souterraine :

Comme évoqué dans le contexte géographique et géomorphologique du territoire berruyer, Bourges est une ville d'eau, riche en patrimoine archéologique. Ainsi, le prestataire aura pour mission de renseigner les sous-sols, caves et autres cavités susceptibles d'impacter les projets et constructions existantes. Il devra également cartographier les cours d'eau souterrain, comme l'Yèvre, qui est busée à certains endroits.

5.1.2 - Analyse du fonctionnement urbain et des projets en cours

1. Fonctionnement urbain

Accès, circulations et stationnements :

Cette analyse permettra d'évaluer les différents modes d'accès au SPR, y compris les réseaux de transport et les chemins piétonniers, ainsi que les voies pour véhicules. Cette évaluation prendra en compte la fluidité et l'efficacité des circulations internes et leur intégration avec les espaces publics et les zones résidentielles. En parallèle, l'étude des infrastructures de stationnement, tant publiques que privées, sera réalisée. Il s'agira de vérifier leur adéquation avec les besoins actuels et futurs des résidents, visiteurs et commerçants. Cette analyse inclura l'évaluation des espaces disponibles, de leur localisation, et de leur impact sur la qualité de vie et l'accessibilité.

Équipements et services :

Une évaluation des équipements publics (écoles, centres de santé, équipements sportifs, etc.) et des services disponibles (administratifs, culturels, etc.) sera effectuée pour déterminer leur répartition et leur accessibilité au sein du SPR. Cette analyse aidera à identifier les besoins non satisfaits et les opportunités pour améliorer les services urbains.

2. Projets en cours

Identification et impact des projets actuels :

Une revue des projets d'aménagement urbain, de rénovation, ou de construction en cours au sein et autour du SPR sera réalisée. Cela inclut les projets de revitalisation des espaces publics, les initiatives de préservation du patrimoine, et les développements immobiliers. Chaque projet sera évalué en termes d'impact potentiel sur le patrimoine, la fonctionnalité urbaine, et la qualité de vie. L'objectif est de s'assurer que les projets contribuent positivement au développement harmonieux du SPR tout en préservant son caractère historique et architectural. L'impact des projets en cours et prévus sur les circulations, les stationnements, les équipements, et les services sera également évalué.

Planification et perspectives de développement :

L'examen des plans de développement à moyen et long terme pour la ville, y compris les stratégies de croissance urbaine et les projets d'infrastructure, sera effectué. Cette analyse inclura les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), du Programme Local de l'Habitat (PLH) et toute autre planification stratégique susceptible d'influencer le SPR.

5.1.3 - Analyse des fonctions commerciales

Historique commerciale :

Examiner l'histoire des locaux commerciaux pour déterminer s'ils ont toujours été des commerces ou s'ils ont subi des changements d'usage au fil du temps. Cette étude inclura une analyse de l'évolution des façades commerciales pour comprendre comment elles se sont transformées et adaptées aux besoins et aux styles architecturaux au fil des ans.

Identification des zones commerciales :

Le prestataire devra identifier et catégoriser les zones commerciales au sein du SPR en se concentrant sur celles où l'activité est dynamique et stable, caractérisées par une forte fréquentation et une diversité commerciale importante, ainsi que sur les zones plus fragiles, souffrant d'un manque de diversité, d'une faible fréquentation, ou d'un taux de vacance élevé. De plus, les zones où la vacance commerciale est persistante devront être repérées pour envisager des changements de destination vers d'autres usages comme des espaces résidentiels, des bureaux ou des services publics.

5.2 - Evaluation des incidences du projet sur l'environnement

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur doit faire l'objet d'un examen au cas par cas, conformément à l'article R122-17-II-10° du Code de l'environnement.

A ce titre, le prestataire devra fournir :

- L'état initial de l'environnement ;
- Une synthèse des impacts du projet de PSMV sur l'environnement ainsi que des propositions de mesures compensatoires, avec toutes les illustrations nécessaires. Ce document pourra être utilisé lors de la présentation du dossier en CLSPR et pendant la phase de concertation.

Pour l'examen au cas par cas, le prestataire fournira :

- Une note relative au projet d'extension et de révision du PSMV, comprenant :
 - o Une description des principales caractéristiques du projet de PSMV, de ses enjeux et objectifs, ainsi que du projet urbain ;
 - o Une description des principales caractéristiques, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone potentiellement affectée par la mise en œuvre du projet de PSMV ;
 - o Une description des principales incidences du projet de PSMV sur l'environnement et la santé humaine.
- Un plan de localisation des secteurs du projet et des emprises constructibles du projet de PSMV.

5.3 - Visite et réalisation du fichier-immeubles

Il est précisé au préalable qu'un immeuble se définit comme une unité fonctionnelle et historique, pouvant inclure un ou plusieurs bâtiments ainsi que des espaces non bâtis.

Sur la base de la synthèse historique du SPR et de l'analyse patrimoniale du bâti, le prestataire proposera, pour validation par le comité de pilotage, une liste d'immeubles jugés les plus pertinents à visiter. Cette mission nécessite des visites intérieures et extérieures pour chaque immeuble sélectionné. Une communication spécifique et pédagogique à destination des propriétaires et occupants concernés doit être planifiée en amont, avec des propositions concrètes attendues de la part du prestataire.

Une fiche-type sera validée par le comité de pilotage et testée sur une vingtaine d'immeubles divers afin de vérifier son efficacité. Le prestataire travaillera en collaboration avec la Direction des Musées et du Patrimoine Historique pour la réalisation de cette fiche-type. Suite à ces tests, la trame de la fiche-immeuble sera définitivement validée par le comité de pilotage avant la réalisation complète des fiches. Les services de la Ville seront également associés à ces tests et participeront dans la mesure de leurs disponibilités.

Les services de la Ville seront également informés des visites programmées pour la réalisation des fiches-immeubles et pourront y participer selon leurs disponibilités et l'importance des immeubles concernés. Le prestataire sera responsable de planifier et d'organiser ces visites, en informant les services de la Ville du planning détaillé dans un délai raisonnable permettant leur participation, si nécessaire.

Le prestataire proposera également au comité de pilotage, pour validation, la structure de classement des fiches et le système de dénomination des fichiers pour une utilisation rapide lors des instructions des autorisations d'urbanisme par les services de la Communauté d'Agglomération de Bourges Plus et par l'UDAP.

De plus, le fichier-immeuble sera présenté sous la forme d'une base de données interfacée avec la cartographie numérique géoréférencée du PSMV. La fiche comprendra un repérage cartographique et photographique des différents bâtiments et espaces non bâtis composant l'immeuble afin de permettre une localisation rapide et une bonne connaissance des différents éléments constitutifs de l'immeuble.

L'objectif de ces documents est de fournir toutes les informations nécessaires pour :

- La connaissance archéologique et historique de l'immeuble ;
- La connaissance architecturale de l'immeuble, tant extérieure (élévations et espaces extérieurs) qu'intérieure (décors intérieurs, caves, charpentes, etc.) ;
- L'évaluation de la valeur patrimoniale de l'immeuble ;
- La compréhension globale de l'état sanitaire de l'immeuble ;
- Une orientation précise pour les projets de travaux futurs, avec des prescriptions spécifiques pour chaque élément constitutif de l'immeuble.

Les fiches pourront se baser sur la forme suivante :

- Généralités
 - o Après avoir cartographié et photographié chaque élément constitutif de l'immeuble, l'ensemble des composants sera décrit et classé selon la typologie des immeubles de la ville. La date de construction sera précisée, ainsi que les principaux remaniements subis. Les sources documentaires seront vérifiées et les usages passés et actuels seront indiqués.
- Modes constructifs, détails architecturaux et états sanitaires
 - o Les détails relatifs à la construction et aux matériaux des façades, menuiseries, charpentes et couvertures seront décrits. Les éléments architecturaux intérieurs, tels que porches, escaliers, planchers, portes, cheminées, décors peints et lambris, seront également répertoriés. Les éléments les plus significatifs seront datés et leur valeur patrimoniale sera précisée. Un état de santé général de chaque bâtiment sera établi.
- Prescriptions de restauration
 - o Une liste exhaustive des suppressions, modifications et restitutions prévues dans le projet architectural sera établie.

Le prestataire devra fournir :

- Une proposition de fiche-immeuble type accompagnée d'une justification de ces recommandations ;
- Une proposition de présentation formelle de ces fiches, une fois le contenu validé par le comité de pilotage et approuvé par la CLSPR ;
- Le fichier immeuble en version papier et numérique ;

- Le fichier immeuble sous forme de base de données PostgreSQL, lié au document cartographique géoréférencé du PSMV (format SHAPE) ;
- Les fiches-immeubles en format modifiable pour permettre leur mise à jour ;
- Un reportage photographique sur support numérique de tous les immeubles (façades et éléments intérieurs remarquables). Chaque image numérique sera référencée en lien avec la fiche-immeuble correspondante.

5.4 - Réalisation du projet de règlement et Formulation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

5.4.1 - Réalisation du projet de règlement

Conformément à l'article L313-1 du code de l'urbanisme, le PSMV tient lieu de PLUi sur le périmètre qu'il recouvre. Il doit donc être compatible avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la communauté d'Agglomération de Bourges Plus.

Il sera composé des éléments suivants :

1. Rapport de présentation

Par analogie, le rapport de présentation du PSMV doit correspondre à celui d'un PLU. Le plan et le contenu sont définis par l'article R313-3 du code de l'urbanisme.

Ainsi, il présente l'ensemble des diagnostics effectués en phase 1 et analyse l'état initial de l'environnement. Il justifie les choix retenus pour le projet de PSMV du SPR, évalue les impacts des orientations du plan sur l'environnement, et explique comment le plan prend en compte la préservation et la mise en valeur de celui-ci.

Au-delà de son aspect réglementaire, le rapport de présentation doit être un outil pédagogique de sensibilisation au patrimoine. Il est donc demandé que l'exposé du projet urbain soit particulièrement détaillé et illustré. De plus, il décrit les moyens opérationnels et financiers nécessaires pour atteindre les objectifs du PSMV.

2. Le document graphique (échelle 1/500^e)

Les prescriptions du PSMV sont représentées sur un plan détaillé et légendé polychrome, qui sert de document de référence pour le PSMV. Sur ce plan, les divisions cadastrales, la topographie et les arbres existants sont indiqués en noir, tandis que les dispositions réglementaires sont ajoutées sous forme de couches polychromes.

Ce plan couvre toute l'étendue du SPR, et le fond cartographique doit inclure la lecture des zones avoisinantes. Bien qu'un cadastre numérisé puisse être utilisé, une précision optimale requiert un fond cartographique numérique spécialisé.

La légende décrit de manière précise, pour chaque parcelle, les règles de conservation et de valorisation du patrimoine urbain, incluant les bâtiments ou leurs parties (façades, éléments intérieurs, espaces publics, cours, jardins). Les descriptions des légendes sont strictement conformes à celles du règlement.

En plus, la légende du document graphique doit respecter les normes établies conjointement par les ministres de la culture et de l'urbanisme, en accord avec l'avis de la commission nationale du patrimoine et de l'architecture, selon l'article D 313-5-1 du Code de l'urbanisme.

La légende du PSMV distingue les catégories suivantes :

- **Immeubles, façades ou éléments protégés en tant que Monuments Historiques**
 - Ces protections concernent les façades, les éléments d'architecture et les décors extérieurs ainsi que certains éléments intérieurs tels que des porches, escaliers, rampes, lambris, vantaux de porte, cheminées, et motifs sculptés. Ces éléments seront détaillés dans des fiches spécifiques pour chaque immeuble.
- **Immeubles pouvant être améliorés ou remplacés**
 - Cette catégorie inclut les immeubles qui peuvent être améliorés conformément aux prescriptions des fiches immeubles ou remplacés par de nouvelles constructions respectant les règlements en vigueur. Une analyse précise est nécessaire pour décider si la reconstruction doit se conformer strictement à l'emprise de l'immeuble démolé ou s'il peut y avoir une certaine flexibilité.
- **Immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition peut être imposée**
 - Les démolitions peuvent être ordonnées dans le cadre de projets publics ou privés. Cette disposition est souvent utilisée pour dégager des îlots et aménager des jardins. Il est crucial que toute obligation de démolition ou de modification repose sur des dispositions réglementaires claires, qui serviront de base à l'avis de l'ABF. Il est également important de préciser si les travaux de stabilisation sont permis ou non. L'attribution du label "M" (modification) peut être utilisée pour les bâtiments où une démolition totale n'est pas nécessaire.
- **Écrêtements, surélévations et modifications**
 - Ces actions visent à restaurer la qualité architecturale des immeubles dégradée par des interventions inappropriées, en intervenant sur les surélévations de toiture, percements, étages intermédiaires, balcons, conduits de cheminée ajoutés, devantures de magasin, portes de garage, clôtures, vérandas, etc.
- **Espaces libres ou plantations**
 - Le PSMV peut classer certains boisements à conserver, protéger ou créer comme espaces boisés classés et peut également prescrire la plantation d'alignements. Les prescriptions doivent être basées sur un état sanitaire des arbres.
- **Espaces soumis à des prescriptions particulières**
 - Pour l'espace urbain, cela inclut le traitement des sols, le mobilier urbain et les aménagements de stationnement. Les espaces privés qui contribuent au patrimoine urbain (comme les porches et cours pavées, jardins) peuvent également être soumis à des prescriptions particulières, qui seront détaillées dans des fiches spécifiques.

3. Le règlement

Le règlement est établi conformément aux spécifications des PLUi, auxquels les PSMV se substituent dans le périmètre du SPR (article R. 123-9 du code de l'urbanisme).

Ce document doit être précis, accessible à tous et facilement compréhensible, en abordant toutes les problématiques liées au SPR. Pour faciliter la compréhension et la pédagogie, il doit inclure des croquis, esquisses et principes explicatifs.

Le document comprendra notamment (liste non exhaustive) :

- Une définition de chaque élément de la légende du plan graphique du PSMV ;
- Des prescriptions concernant les Monuments Historiques ;
- Des prescriptions pour les espaces publics ;
- Des prescriptions pour le bâti, hiérarchisées en fonction de la valeur patrimoniale indiquée sur le plan graphique. Les thèmes abordés incluront notamment : les techniques de restauration et le choix des matériaux, les menuiseries, les couleurs, les lucarnes et les châssis de toit ;
- Une définition des conditions de modification et de démolition des immeubles, hiérarchisées selon la valeur patrimoniale des immeubles ;
- Des prescriptions pour les commerces ;
- Des prescriptions pour l'architecture contemporaine, les constructions nouvelles, et les extensions ;
- Des prescriptions sur l'installation d'éléments contemporains liés au confort moderne et aux nouvelles énergies : doubles vitrages, climatisation, antennes paraboliques, ventouses de chaudière, panneaux solaires, aérothermes, coffrets EDF, réseaux électriques, etc.

Les conditions pour l'installation éventuelle de panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) devront faire l'objet d'une étude détaillée, incluant une analyse des produits disponibles et des impacts paysagers et architecturaux. De même, après analyse des performances énergétiques du bâti ancien, des propositions seront formulées pour des mesures d'économie d'énergie compatibles avec les caractéristiques spécifiques de ce patrimoine, afin d'assurer sa préservation.

5.4.2 - Formulation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Conformément à l'article R313-4 du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent définir les actions et opérations nécessaires pour améliorer les paysages et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, favoriser le renouvellement urbain et soutenir le développement de la commune.

Les OAP seront élaborées sur la base de l'analyse des fonctions et du caractère des espaces publics réalisée lors de la phase de diagnostic. Les propositions d'aménagement devront être argumentées et seront soumises à la validation du maître d'ouvrage.

Le prestataire devra fournir :

- **Un rapport détaillé sur l'analyse des espaces publics**
 - Ce rapport comprendra une évaluation des caractéristiques actuelles des espaces publics identifiés pour les projets d'aménagement. Il inclura des recommandations et des orientations spécifiques pour chaque espace, destinées à être validées par le maître d'ouvrage.
- **Proposition des Orientations d'Aménagement et de Programmation**
 - Cette proposition de présentation formelle des OAP devra être soumise pour validation par le maître d'ouvrage. Elle inclura des documents visuels et descriptifs illustrant les interventions proposées et leurs objectifs.
- **Orientations d'Aménagement et de Programmation validées**
 - Un fichier finalisé contenant les OAP validées, intégrant les modifications éventuelles demandées par le maître d'ouvrage, sera fourni pour documentation et utilisation future.

Proposition Forfaitaire :

Le prestataire proposera une offre forfaitaire pour la formulation des OAP, englobant l'analyse, le développement, la présentation et la validation des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Cette offre forfaitaire couvrira l'ensemble du processus, permettant une gestion claire et transparente du budget du projet.

5.5 - Association des différents publics

Le prestataire fournira les supports nécessaires à la concertation et assistera Bourges Plus lors des réunions publiques. Il fournira également à l'agglomération tous les supports nécessaires pour la communication sur l'extension et la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, ainsi que pour informer l'ensemble des acteurs concernés (collectivités voisines, habitants, personnes publiques associées...).

Une attention particulière sera accordée par le prestataire à la concertation et à la communication avec les propriétaires et occupants concernés avant la réalisation des fiches immeubles.

Dans le cadre de la concertation, le prestataire organisera au moins une réunion annuelle d'information destinée aux acteurs locaux de l'immobilier pour les informer des nouvelles prescriptions dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable. Les notaires, les agences immobilières, et tout autre acteur concerné devront être conviés.

ARTICLE 6 : MODALITÉS DE RÉALISATION DE L'ÉTUDE ET DÉLAIS

6.1 - Compétences recherchées

Les prestations attendues du prestataire retenu devront s'inscrire dans une démarche pluridisciplinaire. Le titulaire devra justifier la composition de son équipe. Celle-ci intégrera les compétences suivantes :

- Architecte du patrimoine ;
- Historien (Art, Architecture) ;
- Urbaniste ;
- Paysagiste ;
- Communication (animation et concertation).

Au besoin :

- Juridique ;
- Socio-économie.

6.2 - Partenaires associés et Gouvernance

6.2.1 - Partenaires

La ville de Bourges et la communauté d'agglomération Bourges Plus :

La maîtrise d'ouvrage est représentée par la Direction de l'Urbanisme de la ville et de l'agglomération. D'autres directions et services seront associés durant l'étude : archéologie, aménagement et foncier, développement territorial, développement économique, cadre de vie, espaces verts, mobilités, etc...

La Direction Régionale des Affaires Culturelles Centre Val-de-Loire (DRAC) :

La DRAC apportera en tant que de besoin son concours (liste des édifices classés et inscrits, documentation en archéologie, inventaires, etc.) nécessaire à la bonne exécution de la mission du prestataire.

L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Cher (UDAP 18) :

L'Architecte des Bâtiments de France et son équipe seront étroitement associés tout au long de la démarche. Au-delà de son rôle au sein du comité de pilotage, l'UDAP 18 sera sollicitée pour les visites de terrain.

Pôle Citoyenneté et Assemblée Citoyenne :

L'Assemblée Citoyenne avait précédemment collaboré avec le service Habitat et Urbanisme Durable lors de l'étude préalable à la révision du SPR. Cette première collaboration a permis de mettre en place un inventaire participatif du patrimoine, où les habitants du SPR ont pu recenser eux-mêmes les éléments architecturaux intérieurs de leur propriété sur le site Internet de l'agglomération. L'objectif était de mesurer pour la première fois l'implication du public.

Cette fois-ci, L'assemblée citoyenne sera associée à l'élaboration du nouveau PSMV. Le prestataire devra proposer des dispositifs d'information, de concertation et de participation pour mobiliser les citoyens tout au long de l'étude.

Les objectifs seront, entre autres, de :

- Évaluer et encourager l'intérêt des citoyens propriétaires de patrimoine pour susciter davantage de participation ;

- Intégrer les contributions de l'assemblée citoyenne sur des projets comme la piétonnisation. Organiser des rencontres régulières, au moins une fois par an, pour discuter des avancées ;
- Organiser des sessions d'information et de rencontre pour le grand public, incluant des aspects pédagogiques, pour expliquer le processus et les objectifs du PSMV ;
- Élaborer une notice sur le patrimoine remarquable, avec une communication claire et accessible à tous.

Le collège de personnalités qualifiées :

Dans l'attente de la création d'une commission locale du site patrimonial remarquable, un collège de personnalités qualifiées pourra être associé durant l'étude. Composée de représentants élus de la Ville et de l'Agglomération, de représentants des services et de personnes qualifiées en matière de sauvegarde et de mise en valeur des quartiers anciens, ainsi que de représentants de la société civile, il pourra être consulté dans le cadre de la révision ou de la modification du PSMV. Il pourra également émettre un avis sur tout projet d'opération d'aménagement ou de construction au sein du périmètre du secteur sauvegardé.

6.2.2 - Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR)

Les membres de la CLSPR assureront le pilotage de l'étude préalable en lieu et place d'un comité de pilotage. A cette fin, d'autres personnes-ressources ou représentants de partenaires en lien avec cette étude, non membres de la CLSPR, pourront être associés aux réunions de pilotage.

6.3 - Préparation aux réunions

Le prestataire devra organiser plusieurs réunions techniques et réunions de validation. Le prestataire sera responsable de l'organisation et de l'animation de ces réunions, y compris la préparation des supports, l'envoi des invitations et l'organisation logistique en lien avec le comité de pilotage.

Les réunions de travail devront être programmées et proposées au comité de pilotage au moins 15 jours à l'avance (délai de prévenance minimum). Les documents supports des réunions techniques, ainsi que les documents intermédiaires et leur version finale, devront être transmis au moins 10 jours avant la réunion.

Chaque réunion devra faire l'objet d'un relevé de décisions ou d'un compte-rendu, rédigé par le prestataire et validé par le comité de pilotage.

Le prestataire devra proposer une méthodologie d'étude incluant le nombre de réunions de validation prévues. Il est entendu que toute réunion supplémentaire nécessaire à la validation ne pourra être facturée.

Le prestataire devra également prévoir la présentation en CLSPR de l'avancée de la procédure, ainsi que des documents validés par le comité de pilotage à la fin de chaque phase de chaque tranche prévue au présent marché.

6.4 - Phasage et calendrier de la mission

TRANCHE FERME : Conduite de la révision du PSMV

La tranche ferme est d'une durée prévisionnelle de 60 mois et se divise de la sorte :

- Phase 1 Diagnostic du Site Patrimonial Remarquable
- Phase 2 Evaluation des incidences du projet sur l'environnement
- Phase 3 Visite et réalisation du fichier-immeubles
- Phase 4 Réalisation du projet de règlement et Formulation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Phase 5 Conduite de projet de PSMV jusqu'à l'enquête publique
- Phase 6 Conduite de projet de PSMV jusqu'à l'approbation

Chaque phase fera l'objet d'une validation indépendante par le comité de pilotage. Les phases 1 à 4 devront être traitées simultanément, au moins partiellement. La phase 5 ne pourra s'enclencher qu'après validation du projet de PSMV en Commission Nationale des Sites Patrimoniaux Remarquables. La phase 6 ne pourra s'enclencher qu'après la réalisation de l'enquête publique.

Le délai global relatif à l'ensemble de ces phases se décompose de la façon suivante :

- Phases 1 à 4 : 36 mois
- Phase 5 : 12 mois
- Phase 6 : 12 mois

TRANCHE CONDITIONNELLE :

- En phase 2 : Evaluation environnementale
- En phase 3 : Réalisation d'analyses dendrochronologiques

6.5 - Livraison des prestations

6.5.1 - Documents à remettre

Les documents doivent être de haute qualité, présentés et mis en page de manière claire et soignée. Ils devront être livrés dans leur version finale et fournis à la fois dans des formats modifiables et non modifiables, prêts pour diffusion.

Pièces écrites :

- Rapport synthétique du diagnostic général
Format : PDF + Word
- Evaluation des incidences du projet sur l'environnement
Format : PDF + Word
- Formalisation sous forme de bilans synthétiques illustrés des visites de terrain réalisées pour l'analyse de bâtiments
Format : PDF + Word
- Des notes d'accompagnement pour les différentes étapes (Word)
- Formalisation des OAP (Word)

- Une note de synthèse finale (Word)
- Des supports de présentation du dossier de SPR sous forme PowerPoint
- Comptes-rendus des réunions (Word)

Documents graphiques :

- Plan graphique légendé avec la délimitation du SPR :
 - o Format PDF haute et basse définition
 - o Format SIG : format shapefile (SHP) et projection Lambert 93 (RGF 93).
- Photographies, schémas, dessins, cartes géoréférencées, ou autres illustrations visant à fournir une représentation graphique des analyses effectuées. Ces éléments devront être livrés dans un dossier informatique dédié.

6.5.2 - Versement des données électroniques

Publication des différents plans sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU) selon le standard CNIG. Les fichiers informatiques devront être conformes aux formats définis par le Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) pour leur intégration sur le portail national de l'urbanisme, conformément aux articles L. 133-2, L. 133-3 et R. 1333-2 du code de l'urbanisme. La directive européenne « INSPIRE » intégrée au code de l'environnement (article L 133 – 1 et suivants) impose l'accessibilité publique des documents d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique via le Géoportail. Les secteurs patrimoniaux remarquables, constituant une servitude d'utilité publique (SUP AC4), sont soumis à cette obligation de publication. Le bureau d'étude fournira la servitude numérisée au standard CNIG pour son intégration dans le Géoportail de l'urbanisme, accompagnée du rapport de conformité obtenu sur le Géoportail.

Le Géoportail de l'urbanisme est un outil de consultation des données d'aménagement du territoire (<http://www.geoportail.urbanisme>). Conformément à l'article L 133 – 3 du code de l'urbanisme, tout gestionnaire d'une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, inscrite sur une liste dressée par décret en conseil d'État, doit transmettre à l'État, sous format électronique, la servitude qu'il gère pour son insertion dans le portail national de l'urbanisme.

Lors du téléversement des documents sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU), le prestataire remettra un rapport de conformité, édité par l'outil de validation du GPU. Pour ce faire, le prestataire doit s'inscrire sur le GPU. En cas d'erreurs, omissions ou de non-conformité, les fichiers et documents défectueux devront être corrigés par le prestataire. En tant que délégataire pour l'alimentation du GPU, le prestataire téléversera le document approuvé dans le GPU. La publication du document se fera dans un second temps, après validation des éléments téléversés par la collectivité compétente.

Modalités techniques de versement des données électroniques :

Lors de l'élaboration d'un document graphique à portée réglementaire représentant différents zonages ou secteurs avec des éléments de patrimoine spécifiques à préserver ou mettre en valeur, comme un site patrimonial remarquable, il est essentiel de respecter le protocole suivant :

- **Base de tracé :** Le tracé doit se faire sur la base du Référentiel Grande Échelle (RGE), en utilisant la BD parcellaire®, qui est la version informatisée, géoréférencée et assemblée du plan cadastral, et utilisée officiellement par l'ensemble des Services de l'État.
- **Géoréférencement et compatibilité SIG :** Le tracé doit être géoréférencé et exploitable par les outils SIG (Système d'Information Géographique) disponibles sur le marché, avec une précision

correspondant à l'échelle parcellaire. Le format de projection doit obligatoirement être en Lambert 93.

- **Format des couches** : Les couches doivent être fournies au format Shapefile (extension .shp), accompagné de deux autres fichiers de même nom mais avec des extensions différentes : un fichier DBF contenant les données attributaires relatives aux objets contenus dans le Shapefile, et un fichier SHX qui stocke l'index de la géométrie. Un modèle de référence de table attributaire, fourni par l'État, devra être respecté.

Attention : Le respect de ces indications est obligatoire, car il permettra de verser l'ensemble des données dans "l'Atlas des Patrimoines" et surtout dans le Géoportail mentionné plus haut.

6.6 - Propriété des documents

Tous les documents élaborés dans le cadre de l'exécution de cette commande deviendront la propriété exclusive de la Communauté d'Agglomération de Bourges Plus, de la Ville de Bourges et de la DRAC. Ces entités auront la liberté d'utiliser ces documents à leur discrétion, tout en veillant à mentionner le nom du titulaire de la mission dans toutes les publications et communications associées.

6.7 - Formalisation de l'offre financière et rémunération

L'équipe d'études devra proposer une offre détaillée par phase et par intervention des différents membres de l'équipe d'études.

En cohérence avec le présent CCTP, le prestataire devra préciser et détailler dans son offre le calendrier d'étude prévisionnel, en comprenant la proposition de nombre de réunions de travail et visite de terrain nécessaires au bon déroulement de sa mission au regard de la méthodologie proposée.

La rémunération de la présente étude s'effectuera au fur et à mesure de son avancement après remise de documents et présentation de factures.

ARTICLE 7 : CRITÈRES D'ATTRIBUTION DU MARCHÉ

Sélection des candidatures :

La sélection des candidatures est effectuée dans les conditions fixées aux articles 44 à 55 du Décret n°2016-360 du 25 mars 2016.

Sur la base des justifications remises, une liste de 5 candidats maximum retenus admis à présenter une offre sera établie en tenant compte de la qualité des références et de leur adéquation au site concerné et à sa problématique ainsi que des garanties professionnelles et financières présentées par chacun des candidats. Les critères d'attribution du marché sont pondérés.

Critère 1 : Valeur technique (pondéré à 60%) :

Chaque candidat sélectionné sera auditionné par la commission d'appel d'offres pour préciser la teneur de son offre dont la valeur technique. Valeur technique basée sur un mémoire technique (devant répondre à l'ensemble des sous-critères avec une partie distincte par sous-critère), appréciée à travers les sous-critères suivants :

1- Pertinence de la compréhension du contexte et des enjeux (15%) :

Le mémoire technique du candidat devra permettre d'apprécier :

- La pertinence de la compréhension des enjeux urbains, paysagers, architecturaux et environnementaux liés à la préservation du patrimoine et à la transition écologique

2- Pertinence de la méthodologie d'intervention proposée pour la mission de SPR (25%) :

Le mémoire technique du candidat devra permettre d'apprécier :

- La pertinence de la méthodologie proposée pour l'exécution de la mission de révision du PSMV au regard des enjeux identifiés, devant comprendre un calendrier détaillé prévisionnel de la mission par phase et détail des phases et par intervenant, incluant les propositions pour le nombre de visites et de réunions en réponse au CCTP et la décomposition du forfait de rémunération en découlant par co-traitant et intervenants.

3- Pertinence des moyens humains dédiés par rapport aux exigences du CCTP (20%) :

Le mémoire technique du candidat devra permettre d'apprécier la pertinence des moyens humains dédiés à la mission par rapport aux exigences du cahier des charges et devra comprendre :

- La description et l'organisation de l'équipe (présentation des structures, organigramme, répartition des rôles et des domaines d'intervention)
- L'expérience du prestataire sur d'autres révisions de PSMV
- Les CV ou équivalent, les titres d'études, qualifications et compétences, les références proposées pour chaque compétence.

Critère 2 : Exécution environnementale de la prestation (pondéré à 10%) :

Elle sera appréciée sur la base des éléments suivants proposés par le candidat dans une note dédiée :

- L'utilisation des transports en commun et des modes actifs (marche à pieds, vélo) pour la réalisation des études de terrain dans le cadre de la présente mission et la dématérialisation des rendus de l'étude
- Dématérialisation des rendus et réduction de l'utilisation du papier au maximum (confirmation que tous les rapports, cartes, et autres livrables seront fournis exclusivement en format numérique.

Critère 3 : Prix (pondéré à 30%) :

Prix des Prestations apprécié sur la base du prix global et forfaitaire indiqué dans l'Acte d'engagement.

ARTICLE 8 : ANNEXES

8.1 - Documents et études disponibles

Étude préalable à la révision du SPR de Bourges

Plan de Sauvegarde et de Mise de Valeur du SPR actuel

Requalification des espaces publics structurants (Fabrique Urbaine)

Quelle piétonisation pour le centre-ville de Bourges ? (Assemblée Citoyenne de Bourges)

PLUi (Bourges Plus)

PLH

SCOT

PCAET

PDU



POLYTECH[®]
TOURS

35 ALLÉE FERDINAND DE LESSEPS
37200 TOURS

Mathis Delecolle
2023-2024

RÉVISION DU SPR DE BOURGES : préparation du dossier de consultation

Résumé :

Durant mon stage à Bourges Plus, j'ai participé à la révision du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Bourges en travaillant sur l'élaboration du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) et la rédaction du Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP). Ce projet visait à trouver un prestataire pour réviser le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), un document clé pour la conservation et la valorisation du patrimoine architectural de la ville.

Abstract :

During my internship at Bourges Plus, I participated in the revision of the Site Patrimonial Remarquable (SPR) of Bourges by working on the development of the Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) and the drafting of the Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP). This project aimed to select a contractor to revise the Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), a key document for the conservation and enhancement of the city's architectural heritage.

Mots Clés :

Patrimoine, Urbanisme, SPR, PSMV, CCTP, DCE, Marchés Publics

Bourges Plus

23-31 Boulevard Foch 18000 Bourges

Tuteur entreprise :

Yann Le Galcher

Chargé d'Études Sites Patrimoniaux

Tuteur académique :

Éric Thomas