

Analyse urbaine et paysagère

1	LES ELEMENTS STRUCTURANTS DES PAYSAGES	197
1.1	Les entités paysagères	198
1.2	Les paysages de plaine	198
1.3	Les paysages de vallée	200
1.4	Les paysages de plaine et de bocage	203
1.5	Les paysages boisés de St-Florent	205
1.6	Les paysages de plaine et de bois	205
2	MODE DE DEVELOPPEMENT URBAIN	208
2.1	De la citadelle médiévale à l'agglomération, un pôle central rayonnant.....	208
2.2	L'extension urbaine pavillonnaire comme mode d'urbanisation principal... ..	209
3	LES FORMES URBAINES DU TERRITOIRE.....	213
3.1	Typologie des bourgs	213
3.2	Le bâti ancien	215
3.3	Le bâti agricole	216
3.4	L'habitat de type faubourg.....	218
3.5	L'habitat pavillonnaire	220
3.6	L'habitat collectif	221
3.7	Les espaces d'activités	222
3.8	Les grands équipements	223
3.9	Les emprises militaires.....	223
4	PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER	224
4.1	Le secteur sauvegardé du centre-ville de Bourges	224
4.2	La cathédrale de Bourges et ses cônes de vue	224
4.3	Les monuments historiques et sites remarquables.....	224
4.4	Autres patrimoines remarquables.....	226

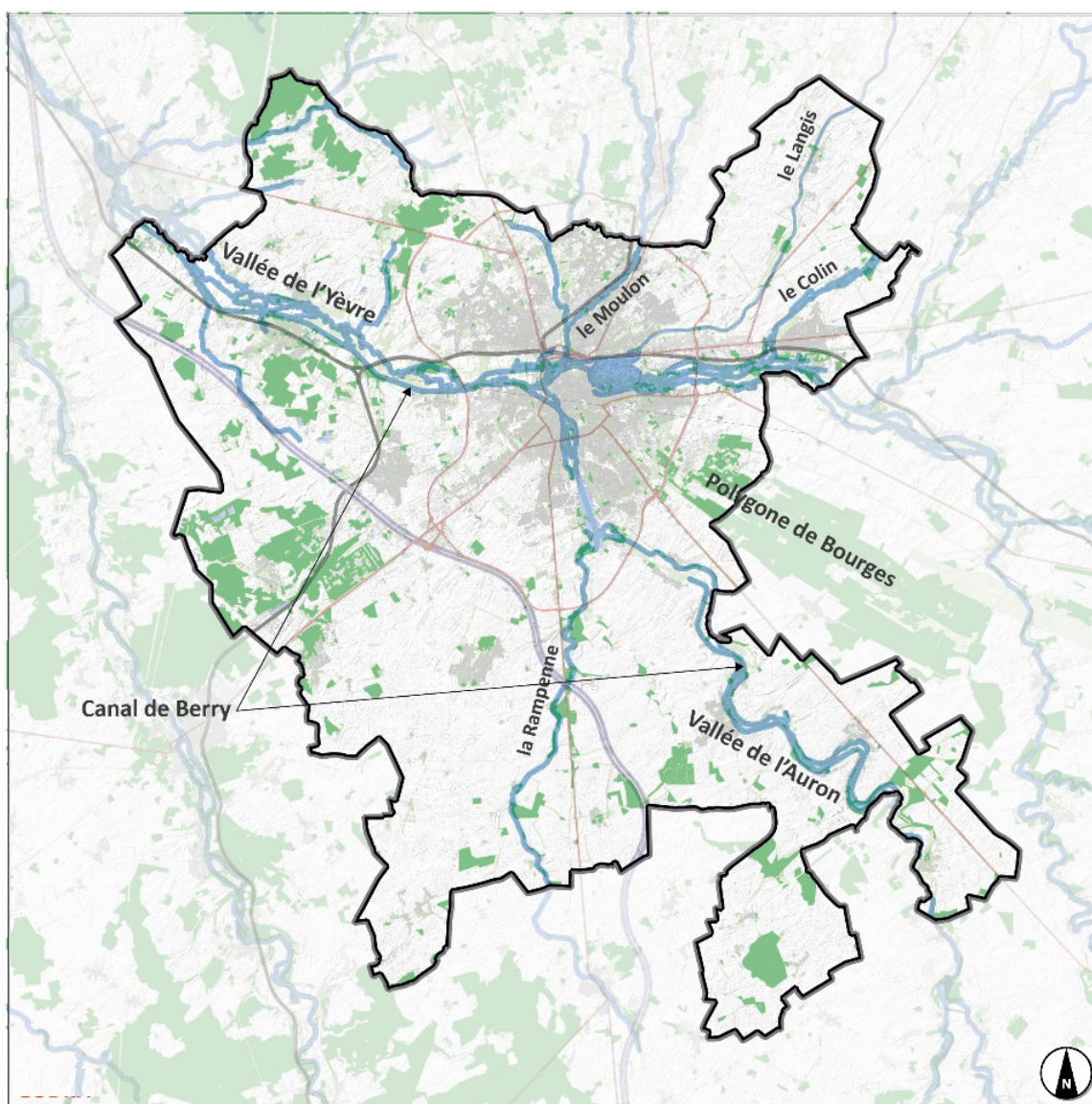
1 LES ELEMENTS STRUCTURANTS DES PAYSAGES

Le territoire de Bourges Plus, principalement marqué par la plaine agricole, et la nappe urbaine de Bourges est influencé par les territoires voisins, créant des paysages hétérogènes et diversifiés. Parmi les éléments spécifiques, il est possible de citer à l'Est, la proximité avec le polygone de tir ; et à l'ouest, de part et d'autre de la vallée de l'Yèvre, des paysages plus arborés avec un bocage encore présent par endroit.

La vallée de l'Yèvre et l'ancien canal, ainsi que ses affluents tels que l'Auron sont également marqueurs de paysages spécifiques, souvent support de prairies, ripisylves et jardins potagers participant à l'identité des communes.

Enfin, le tracé de plusieurs infrastructures vient mailler le territoire avec le passage notamment, de l'autoroute A71 au sud de l'agglomération de Bourges ; de la voie ferrée venant longer la vallée de l'Yèvre avec un second embranchement en direction du sud ; et des lignes très haute tension fortement présentes sur toute la partie ouest du territoire.

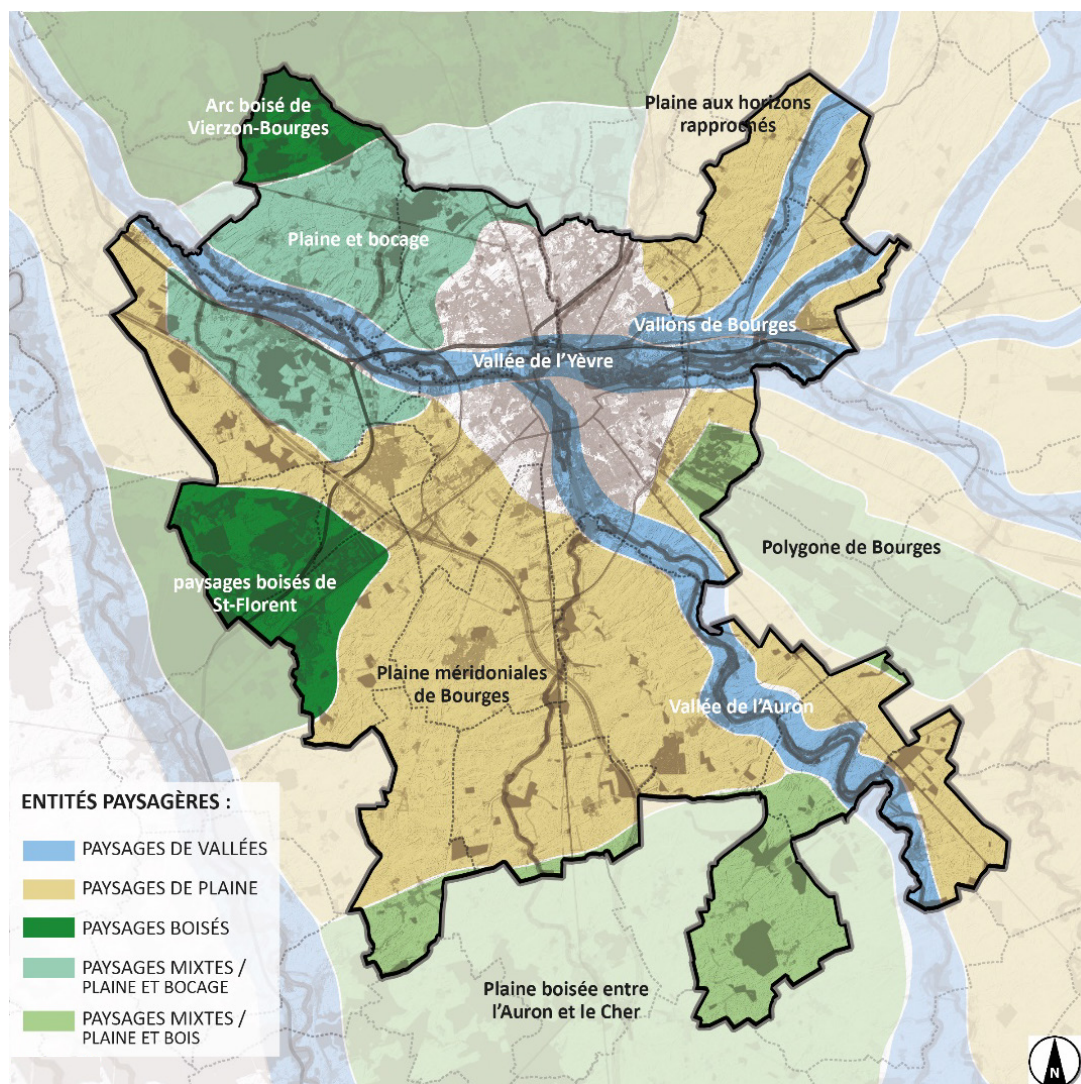
Carte de la structure des paysages



1.1 Les entités paysagères

La partie centrale du département où est situé le territoire de Bourges Plus se distingue par des paysages de plaines ouvertes, de bocage relativement transparent et des paysages mixtes dans lesquels les espaces de vallées sont clairement identifiables. Ces différences expliquent la répartition des entités paysagères.

Carte des entités paysagères et de leurs unités



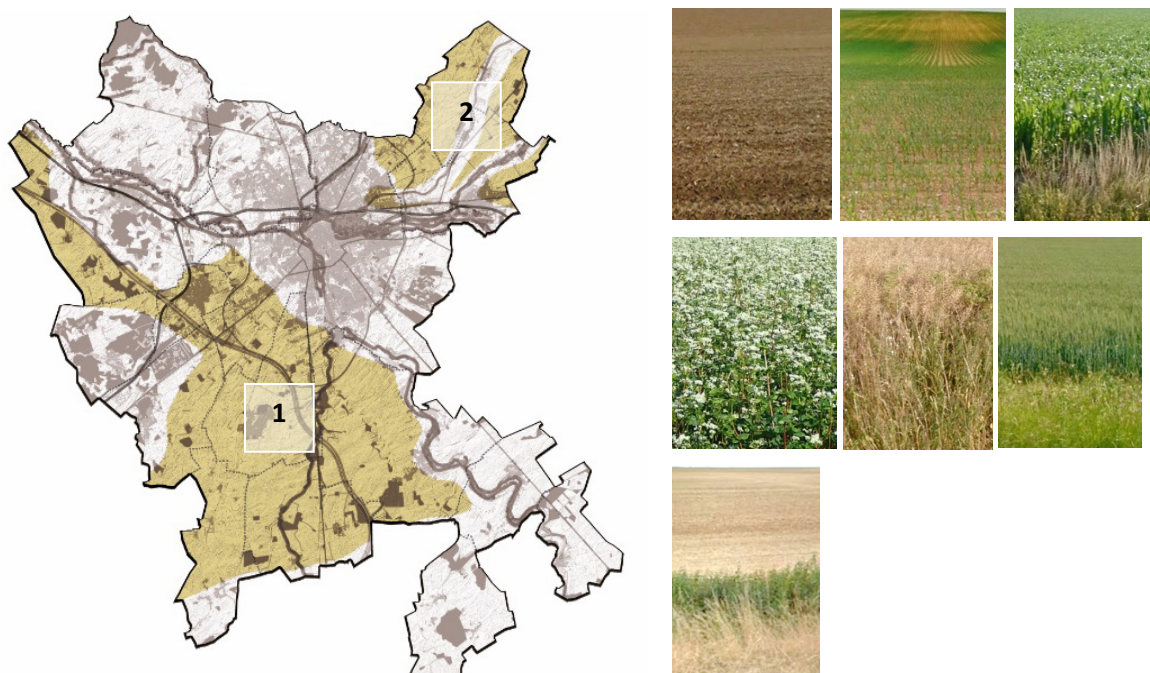
1.2 Les paysages de plaine

Les paysages de plaines composent une part importante du territoire de Bourges Plus.

La conversion de la Champagne berrichonne à la grande culture est relativement récente. Jusqu'au milieu du 20^{ème} siècle, on y trouvait une diversité d'espaces ouverts parsemés de bois, terre de prédilection du mouton. Avec la mécanisation, la fertilisation et plus récemment l'irrigation des sols, la céréaliculture a pris le dessus, avec la culture fourragère. Le remembrement des années 1960 participa également à la modification des paysages et constitua de grands espaces de champs ouverts et aux vastes parcelles.

L'un des traits saillants de cette entité paysagère est l'ampleur des vues ouvertes et du végétal qui devient par la même occasion un élément singulier et lisible. Le paysage est fortement lié à l'aspect du sol et la manière dont il est cultivé, en suivant le rythme des saisons.

Palette de textures et couleurs propres aux cultures, rythmant les paysages de plaines.



• ***La plaine méridionale de Bourges / 1***

Le passage de l'Auron à l'Est et le Cher à l'Ouest (hors du territoire) marquent les limites de cette unités de paysages. À l'image de la Champagne berrichonne, il s'agit d'un openfield ancien qui fut longtemps partagé entre les cultures de céréales et les landes de moutons avec peu de reliefs notables.

Le réseau hydrographique a en effet dessiné un système de doubles vallons et de buttes au relief léger.

Ces paysages sont marqués par l'urbanisation avec la présence quasi-constante, de vues ouvertes sur une silhouette urbaine. Ces espaces se trouvent également traversés par des axes de communication historiques : la RN151 coïncide approximativement avec le tracé de la voie romaine (Chaussée de César), et la route D2144 (anciennement RN 144) correspond à un chemin datant de l'antiquité.

D'une manière générale, les infrastructures sont omniprésentes dans ces paysages avec le réseau viaire rayonnant depuis Bourges, la voie ferrée, les lignes THT (très haute tension) et le passage de l'autoroute A71.

• ***La plaine aux horizons rapprochés / 2***

Cette partie de la Champagne Berrichonne se présente par un socle calcaire légèrement ondulé par le creusement des vallons affluents de l'Yèvre. Cette présence de cours d'eau parallèles forme un relief d'ondes successives créant ainsi des vues aux horizons rapprochés, portant rarement au-delà d'un kilomètre.

La succession de crêtes boisées crée ainsi des espaces clos tandis que les vallons se lisent par les ripisylves qui accompagnent les cours d'eau.

Des noyers isolés ou sur de petites longueurs en alignement sont souvent visibles le long des chemins et participent à l'identité de ces paysages.

La légère ondulation du relief et ses bandes boisées, St-Michel-de-Volangis



L'habitat s'est implanté selon deux formes : l'habitat groupé dans les bourgs souvent situés dans les creux et les hameaux composés de corps de ferme visibles à flanc de pentes. Le bourg de St-Michel-de-Volangis en est un exemple malgré un étalement du bâti vers l'est sur les pentes.

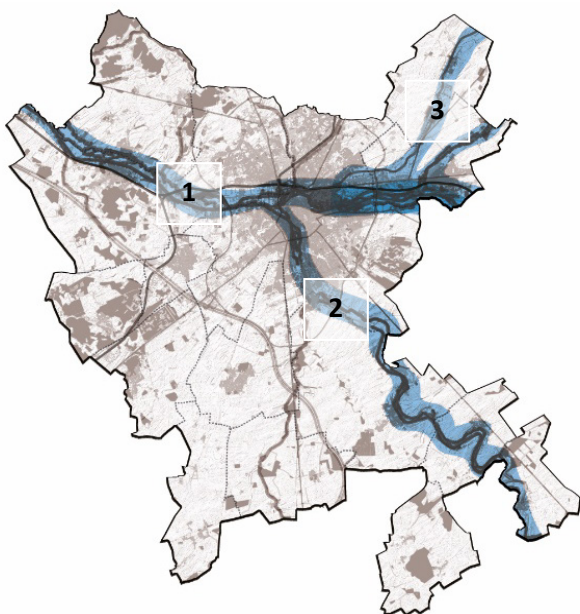
La proximité de Bourges influence cette portion du territoire avec une tendance à l'étalement du bâti, sous forme de lotissement ou d'habitat individuel, venant parfois renforcer les hameaux et les fermes anciennement isolées.

Les grands enjeux

- Veiller à l'identité de ces paysages clos en préservant les diverses formes de végétation : bandes boisées, bois, bosquets, arbres isolés ou en alignement afin d'éviter une banalisation de la plaine.
- Éviter que les formes urbaines actuelles des bourgs poursuivent un étalement du bâti peu inséré dans le relief.

1.3 Les paysages de vallée

La notion de vallée est fondatrice de l'identité de ces paysages soit parce qu'ils s'inscrivent dans le relief, soit parce que leur situation a produit un mode particulier d'occupation du territoire : organisation de la trame viaire, implantation du bâti ou mise en scène par la présence d'un couvert végétal.



• La vallée de l'Yèvre / 1

Après son passage à Bourges, la rivière rejoint le Cher à Vierzon et relie ainsi les deux grandes villes du département. Cet axe ancien de communication est fortement marqué par le tracé d'infrastructures telles que le canal, les voies ferrées ou la N151 qui s'y sont successivement installée soulignant son caractère de vallée urbaine. Malgré cette caractéristique, la vallée reste très préservée par une importante strate arborée qui compose des paysages le plus souvent fermés. Les parcelles boisées de peupleraie prennent progressivement la place des prairies en fond de vallée. Le parcellaire agricole reste très découpé et se partage entre prairies ou cultures et des secteurs construits où se mêlent bâtiments d'activités et habitations denses autour de jardins.

La section à l'aval de Bourges est fortement marquée par l'urbanisation du fait qu'elle relie les deux principales agglomérations du département, Vierzon et Bourges. Il s'agit de paysages mixtes, à la fois marqués par l'habitat et des boisements qui restent essentiellement fermés ou aux vues rapprochées.

La portion de vallée en aval de Bourges se partage entre la zone périurbaine de Bourges et les communes de St-Doulchard, Marmagne et Berry-Bouy.

Passage du canal de Berry et de l'Yèvre, Marmagne



Les grands enjeux

- Maintenir un équilibre entre zones boisées et zones agricoles ouvertes
- Permettre les pratiques de jardins potagers (garants du maintien de paysages ouverts).
- Encourager la diversité des transitions entre la vallée et l'urbanisation en créant des transitions végétales plus hétérogènes que la peupleraie.
- Préserver les abords du canal de Berry comme patrimoine et liaison entre Vierzon et Bourges.
- Mettre en place une gestion durable des abords de la rivière et des étangs voisins pour garantir les activités de pêche, très présente sur le territoire.
- Rendre la vallée plus accessible par des cheminements doux et la valorisation du patrimoine bâti et naturel (le Château et les étangs de Marmagne, le Moulin de Berry, etc.)

• ***La vallée de l'Auron /2***

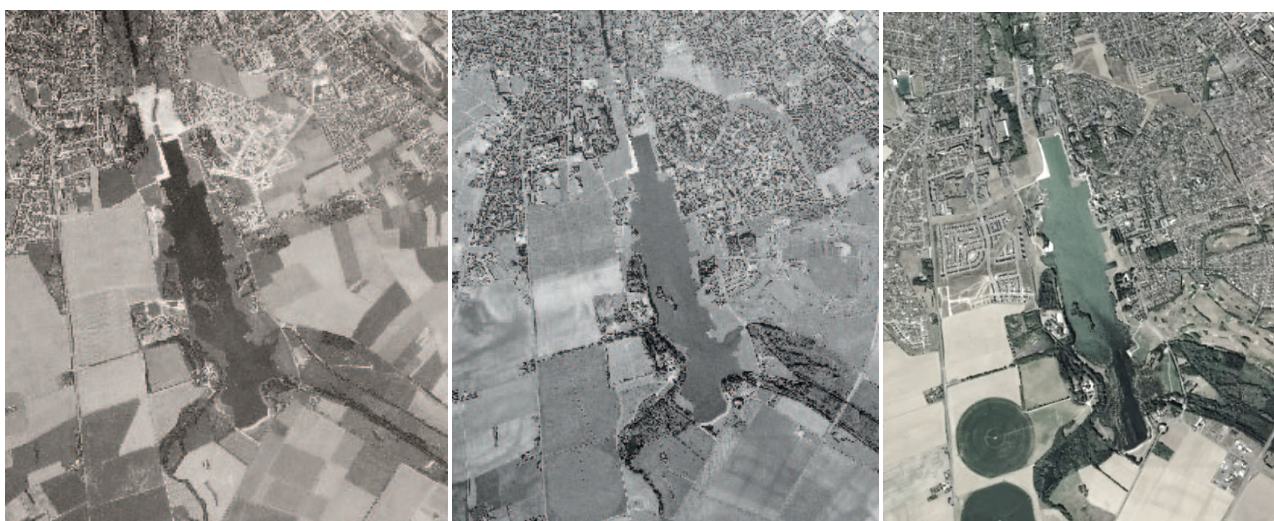
La vallée prend sa source aux confins du Cher et de l'Allier, traverse ensuite une partie de la vallée de Germigny et chemine par de multiples méandres dans la plaine de Champagne Berrichonne pour rejoindre l'Yèvre à Bourges. Cet important axe de communication au sein de la plaine est bordé de routes qui ont su ancrer l'habitat à l'image des bourgs d'Annoix, de St-Just et de Plaimpied-Givaudins.

Insertion du bâti dans le relief de la vallée par le couvert végétal, Annoix.



La vallée accueille également le canal du Berry aujourd'hui déclassé et partiellement desséché sur certaines sections, notamment en entrée de Bourges. Ce dernier tronçon devient une vaste retenue d'eau de 120 ha, aménagée en base de loisirs et faisant transition entre paysage urbain et paysage rural. Les abords du plan d'eau offraient, il y a quelques années, un équilibre entre Bourges et la Champagne. Aujourd'hui, ces espaces tendent à être de plus en plus urbanisés. La rive sud, encore préservée des constructions, garde un cadre quasi naturel.

Vues aériennes du Plan d'eau du Val d'Auron en 1980, 1994 et 2016 (IGN / géoportail)



La vallée de l'Auron joue aujourd'hui un rôle essentiel dans l'équilibre des paysages du territoire, et du Berry à plus grande échelle. Il est support d'un cordon de végétation souvent pris entre le tracé du canal et celui du ruisseau. Ces espaces sont multiples dans leur forme avec la présence de bois, de ripisylves, de haies ou de jardins potagers, au milieu de la plaine agricole. La vallée apparaît donc souvent comme le seul milieu arboré et végétalisé au milieu des cultures.

Passage du canal à Saint-Just et présence de jardins potagers en fond de vallée à Plaimpied-Givaudins



La présence de grandes infrastructures routières marque également la vallée. L'ancienne route royale qui desservait St-Just est devenue un tronçon de la RN 76, aujourd'hui déclassée en RD 2076. Cette route à grande circulation donne à voir la vallée, en arrière-plan, dans toute la traversée de la plaine avec des vues cadrées par un alignement d'arbres.

Les grands enjeux

- Éviter la fermeture des paysages aux abords du ruisseau pour garantir l'accès à l'eau et aux berges.
- Encourager le maintien de l'activité d'élevage (qui permet l'entretien des parcelles de prairies et un équilibre entre les ouvertures et fermetures des paysages) et l'exploitation raisonnée des bois et peupleraie.
- Tirer profit du tracé du canal comme support de promenade, de loisirs et axe de découverte du territoire d'une manière générale.
- Préserver les abords du Plan d'eau du Val d'Auron en gardant une transition naturelle et végétalisée sur la partie sud. Il s'agit de valoriser ces espaces faisant transition entre Bourges et le milieu rural

• Les vallons de Bourges /3

La série de petits vallons qui convergent vers Bourges a participé au modelage du relief en cuvette. Le val d'Yèvre et ces vallons les plus significatifs marquent ainsi un contraste sur la grande plaine agricole de Champagne Berrichonne. Disposé en éventail, ce réseau hydrographique génère une série de plis en creux qui ouvrent des vues sur la silhouette urbaine de Bourges et notamment la cathédrale.

À l'échelle des bourgs, notamment de St-Michel-de-Volangis qui s'est inséré dans le vallon du Langis, la trame végétale, seulement visible par la cime des arbres, permet une insertion légère du bâti.

Silhouette bâtie à St-Michel-de-Volangis.



Au nord-est, les paysages de plaines se caractérisent par une succession de croupes et de talweg¹ qui viennent souligner la présence de la végétation. Les fonds de vallons sont toujours occupés par un cordon boisé. Ces vallons s'accompagnent d'une végétation spécifique aux milieux frais et humides (saule, frêne et peuplier). Les vues se dégagent en arrière-plan sur la plaine agricole rythmée par la saison des cultures.

Ces vallons accueillent la majorité de l'habitat, soit sous forme de bourg à l'image de St-Michel-de-Volangis et St-Germain-du-Puy ou sous forme de hameaux. Une partie de ces noyaux urbains participe à la croissance de l'agglomération berruyère. Lotissements et constructions individuelles s'y développent depuis plusieurs années. Ces nouvelles constructions marquent souvent une rupture avec l'identité de ces paysages de vallons.

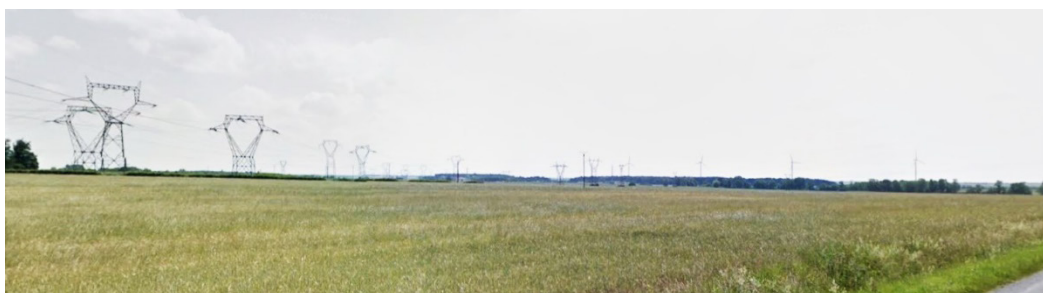
Les grands enjeux

- Éviter la simplification des paysages internes des vallons en favorisant le maintien des prairies en bordure de cours d'eau.
- Préserver l'animation paysagère créée par les ripisylve et garantir des accès au cours d'eau
- Maitriser l'urbanisation des bourgs (et des hameaux) pour préserver l'identité des paysages de vallons. Le bâti doit continuer de pouvoir s'insérer dans le relief et la trame boisée pour ainsi préserver les vues ouvertes sur la plaine et la cathédrale de Bourges.

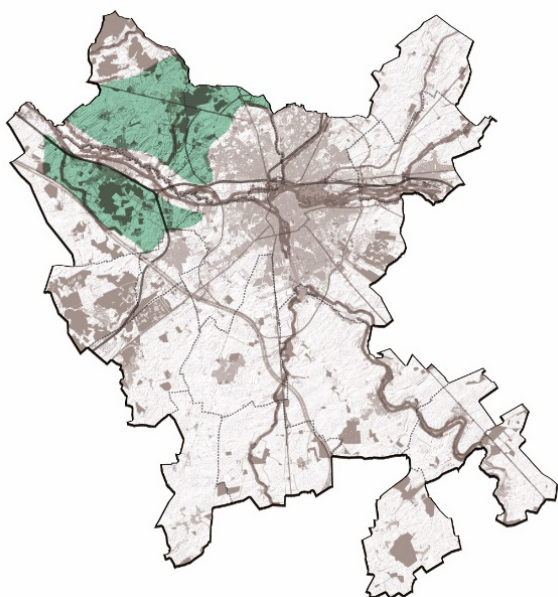
1.4 Les paysages de plaine et de bocage

Située entre la vallée de l'Yèvre et les grandes forêts du Vierzonnais, cette plaine mixte est composée d'une alternance de terres cultivées et d'espaces plus hétérogènes offrant une image de bocage dispersé.

Paysages d'éoliennes et de lignes très haute-tension à Marmagne.



¹ - D'après la définition donnée par le Larousse, un talweg est la ligne joignant les points les plus bas d'une vallée.



Considéré par l'Atlas des Paysages du Cher comme un arc industriel et urbain reliant Bourges, Mehun et Vierzon, ces paysages subissent une forte pression urbaine qui se traduit par de nombreuses constructions en lotissements et une nette tendance au mitage et par un bocage fortement dégradé.

Ces paysages sont également marqués par de grandes infrastructures de transport d'énergies, liés à la présence du poste électrique de Marmagne, dont les lignes très haute tension rayonnent sur l'ensemble du département.

Un relief plus accentué au nord-est constitue des paysages où la présence de terres argileuses et sableuses a produit des sols davantage à destination du bois que de la culture. Des reliquats de haies persistent au milieu de l'habitat dispersé.

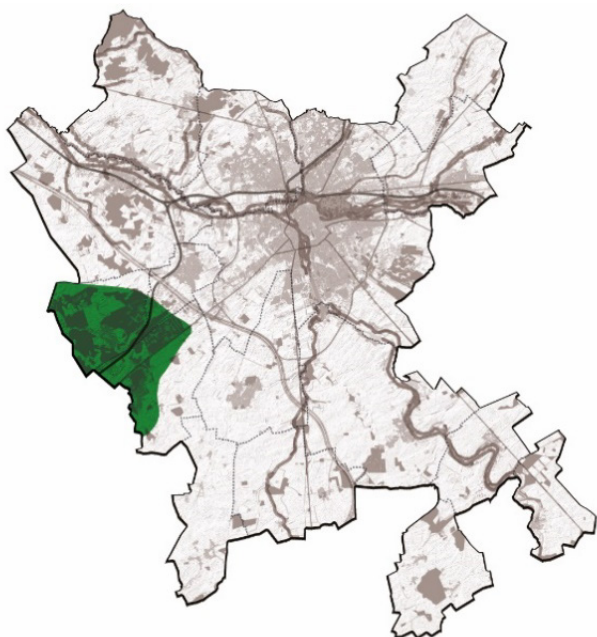
Photographie aérienne au nord de la commune de Berry-Bouy, un bocage encore présent, mais fortement fragilisé.



Les grands enjeux

- Préserver, voire reconstituer le bocage pour ne pas perdre l'identité de ses paysages et maintenir les continuités écologiques.
- Maitriser le développement urbain en évitant le mitage de l'habitat.

1.5 Les paysages boisés de St-Florent



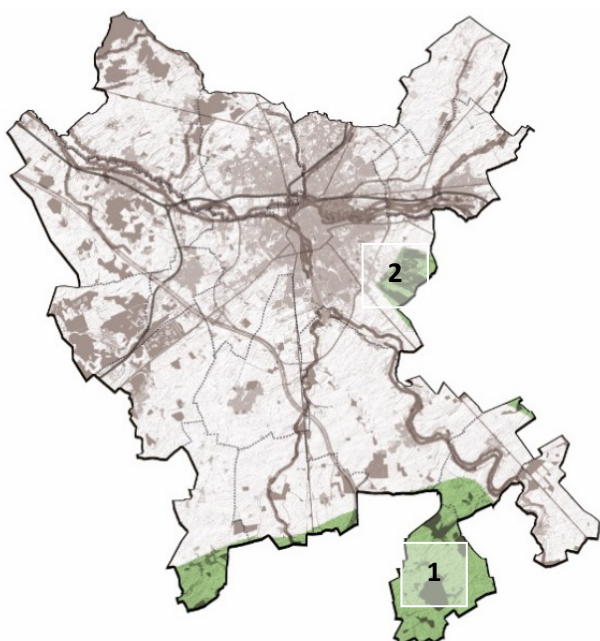
Les paysages de la plaine agricole sont interrompus par cette zone boisée qui a échappée au déboisement. Cette unité marque une transition entre l'agglomération de Bourges et un milieu beaucoup plus rural vers le sud-ouest.

D'importants bois sont donc implantés au milieu de culture créant ainsi des espaces fermés, contrastant avec les paysages ouverts environnants.

Le bourg de Morthomiers occupe le centre de cet îlot boisé, dans lequel se trouvent également d'importantes parcelles dédiées à l'activité et spécialisées dans l'industrie de Défense.

Ainsi toute la partie nord apparaît comme un parc urbanisé plus que comme un bois en tant que tel avec des locaux qui se font discrets au milieu de la végétation.

1.6 Les paysages de plaine et de bois



La plaine est une composante dominante de ces paysages.

Le rapport entre espace ouvert et boisement qualifie cet ensemble avec un taux de boisement qui reste inférieur à 30% sur l'ensemble du polygone de tir¹.

La localisation de ces masses boisées s'explique par la nature des sols (dépôts sableux et argileux), l'influence de zones boisées plus importante au sud, ou un usage particulier incompatible avec la grande culture (polygone de tir).

Les parties non boisées sont intégralement couvertes par les champs de céréales et de protéagineux qui renforcent l'aspect fortement contrasté de ces paysages.

• La plaine boisée entre Cher et Auron / 1

Situés sur la frange Sud du territoire, ces paysages sont marqués par des figures de plaine et de bois avec quelques clairières labourées dans la partie ouest. Ces espaces se distinguent par leur échelle et la visibilité des verticales qui les occupent à l'image du passage de lignes électriques très haute tension, des bâtiments agricoles ou des silos qui se détachent clairement des vues.

¹ - Donnée issue de l'Atlas des Paysages du Cher, la Direction Départementale des Territoires du Cher, la Direction Régionale de l'Environnement du Centre et Pierre Girardin.

Ces masses boisées étaient autrefois nettement plus présentes et réparties de manière plus homogène. Aujourd'hui, ces bois font figure de « reliques » sur cette partie du territoire.

Photographies aériennes en 2016 (gauche) et en 1967 (droite) : progression des terres cultivées sur les espaces boisés (IGN)



Seuls les bourgs de Vorly et Arçay sont implantés dans cette unité de paysages avec une structure bâtie organisée autour des axes de circulation. Un réseau important de hameaux et de corps de ferme vient également marquer ces paysages. Ces fermes sont généralement organisées autour d'une cour intérieure et insérées dans une trame végétale.

Les grands enjeux

- Préserver et renforcer la présence de bois et bosquets pour ne pas perdre la mixité de ces paysages
- Préserver la trame végétale locale, notamment en pourtour de Vorly et des hameaux.
- Éviter la dispersion de l'habitat et les nouvelles constructions se prolongeant le long des axes de circulation.
- Améliorer l'insertion paysagère des silos et les nouveaux bâtiments agricoles impactant fortement les paysages par le végétal.

• *Le polygone de tir de Bourges /2*

À l'image de paysages témoins, cette unité concentre différentes figures de la Champagne Berrichonne avec notamment la présence de landes et garrigues aujourd'hui disparues sur le reste du territoire au profit des grandes cultures. Ces pelouses et landes sont insérées au milieu de bois dont la lisière marque les horizons.

Cette vaste surface rectangulaire de 150 km² influence la partie Est du territoire de Bourges Plus et se présente comme un paysage à part entière au sein de la plaine agricole. Ces paysages restent néanmoins peu perceptibles du fait de leur usage militaire et d'un accès souvent limité.

Landes et bosquets au polygone de tir



Les grands enjeux

- Préserver et renforcer les potentialités naturelles de ces espaces qui, aujourd'hui, se raréfient sur le territoire.
- L'Atlas des Paysages préconise la mise en place de protections spécifiques pour les pelouses et landes ainsi qu'une charte de gestion pour l'ensemble de ces paysages dans l'hypothèse où l'armée serait amenée à réduire son emprise.

Le Scot de l'agglomération Berruyère

« Le territoire du SCoT de l'agglomération berruyère présente une forte hétérogénéité dans la répartition des éléments du patrimoine naturel les plus remarquables. Ceux-ci sont en effet concentrés à l'ouest du territoire, le long de la vallée de l'Yèvre en aval de Bourges et à l'extrémité nord du territoire, tandis qu'une large partie est du territoire semble totalement dépourvue de milieux naturels de qualité. Cette inégale répartition peut être attribuée, au moins partiellement, à l'évolution qu'ont subi les paysages de plaine de la région agricole de Champagne berrichonne au cours de la seconde moitié du 20^{ème} siècle. Auparavant composée d'une mosaïque d'espaces ouverts alternant avec des bois et prairies, la champagne berrichonne est devenue un espace de champs ouverts constitué de grandes parcelles dédiées principalement à la céréaliculture et la culture fourragère. Cette évolution majeure et les remembrements profonds qui l'ont accompagnée ont conduit à la déforestation progressive de ce territoire, sur lequel ne subsistent aujourd'hui que des bois de taille réduite et de rares haies généralement situées le long des chemins ou dans les vallons.

Dans les parties les plus dénudées de la plaine, la continuité du milieu disponible pour la faune n'est plus assurée. Les habitats naturels sont fragmentés en petites entités dont la surface n'est plus suffisante pour assurer la survie de certaines espèces.

Il convient donc aujourd'hui de pérenniser les formes végétales qui subsistent, souvent fragilisées, voire de les renforcer, afin de protéger la biodiversité dans les plaines agricoles, mais aussi de structurer et dynamiser le paysage en assurant de nouvelles continuités visuelles. »

2 MODE DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Ce chapitre dresse un portrait d'ensemble de Bourges Plus. Une analyse plus fine, à la commune, est apportée sous forme de fiches dans un document dédié.

2.1 De la citadelle médiévale à l'agglomération, un pôle central rayonnant

Le territoire de Bourges Plus est marqué par une armature urbaine historiquement organisée autour de Bourges et de son centre-ville.

Bourges s'est développée à l'époque Gallo-romaine, à la confluence de l'Yèvre et de l'Auron, sur un promontoire lui assurant une position défensive face aux invasions extérieures. Jusqu'au XIX^{ème} siècle, Bourges est une citadelle, entourée de remparts, centre politique, militaire et économique de Berry.

À proximité, se sont développés quelques hameaux dont l'activité principale repose sur l'agriculture céréalière et la viticulture. Alors qu'au Sud de Bourges les noyaux d'habitats sont essentiellement disposés le long des vallées, au Nord, l'habitat est plus dispersé, sous forme de hameaux.

Au XIX^{ème} siècle, les remparts sont remplacés par des boulevards. Un tissu de faubourg se constitue progressivement et intègre dans un premier temps les hameaux les plus proches. De façon concomitante et sous l'impulsion du développement des chemins de fer, de l'implantation par l'Etat de fonderies de canon ou de la construction du canal de Berry, les bourgs situés en périphérie immédiate s'épaississent. Saint-Doulchard, Saint-Germain du Puy et Asnières-les-Bourges (paroisse annexée à Bourges) intègrent peu à peu le tissu urbain de l'agglomération berruyère.

Carte de Cassini (à gauche) et carte d'Etat-Major (à droite)



Dans un rayon de 5 à 10 km de Bourges, on trouve une ceinture de bourgs qui ont connu un développement parallèle à celui de l'agglomération, sans pour autant intégrer son tissu urbain.

Enfin, au-delà de cette ceinture, des bourgs, villages ou hameaux isolés sont implantés. Relativement peu peuplés et accueillant quelques activités économiques, ils complètent l'armature urbaine du territoire.

2.2 L'extension urbaine pavillonnaire comme mode d'urbanisation principal...

Le développement urbain du territoire s'est longtemps appuyé sur une logique de développement radio-centrique, c'est-à-dire de « grossissement » progressif de l'agglomération. À partir des trente glorieuses, avec l'avènement de l'automobile, le développement urbain s'est reporté sur les communes périphériques : principalement sur celles de la première ceinture, mais également sur les villages, bourgs et hameaux isolés.

En général, ces extensions urbaines ont été et sont toujours réalisées par l'intermédiaire d'opérations d'ensemble de types lotissements. Plus ou moins bien intégré, souvent sans transition, l'habitat individuel pavillonnaire se greffe au centre ancien dans les bourgs et au tissu faubourien dans le pôle aggloméré. Les tissus sont discontinus et peu reliés entre eux. La création quasiment systématique d'impasses automobile ne contribue pas à créer un maillage cohérent et continu au sein de chaque commune. De même, ces extensions conçues de façon isolée et simplement juxtaposées communiquent peu entre elles. Ainsi les lotissements se présentent plutôt comme des enclaves, qui se pratiquent essentiellement en voitures et qui sont déconnectées des centres-bourgs et des tissus urbains existants.

Souvent en franges du tissu bâti ces extensions sont visibles de loin, marquant le paysage, notamment en entrées/sorties de ville.

Exemple de trame de lotissement pavillonnaire

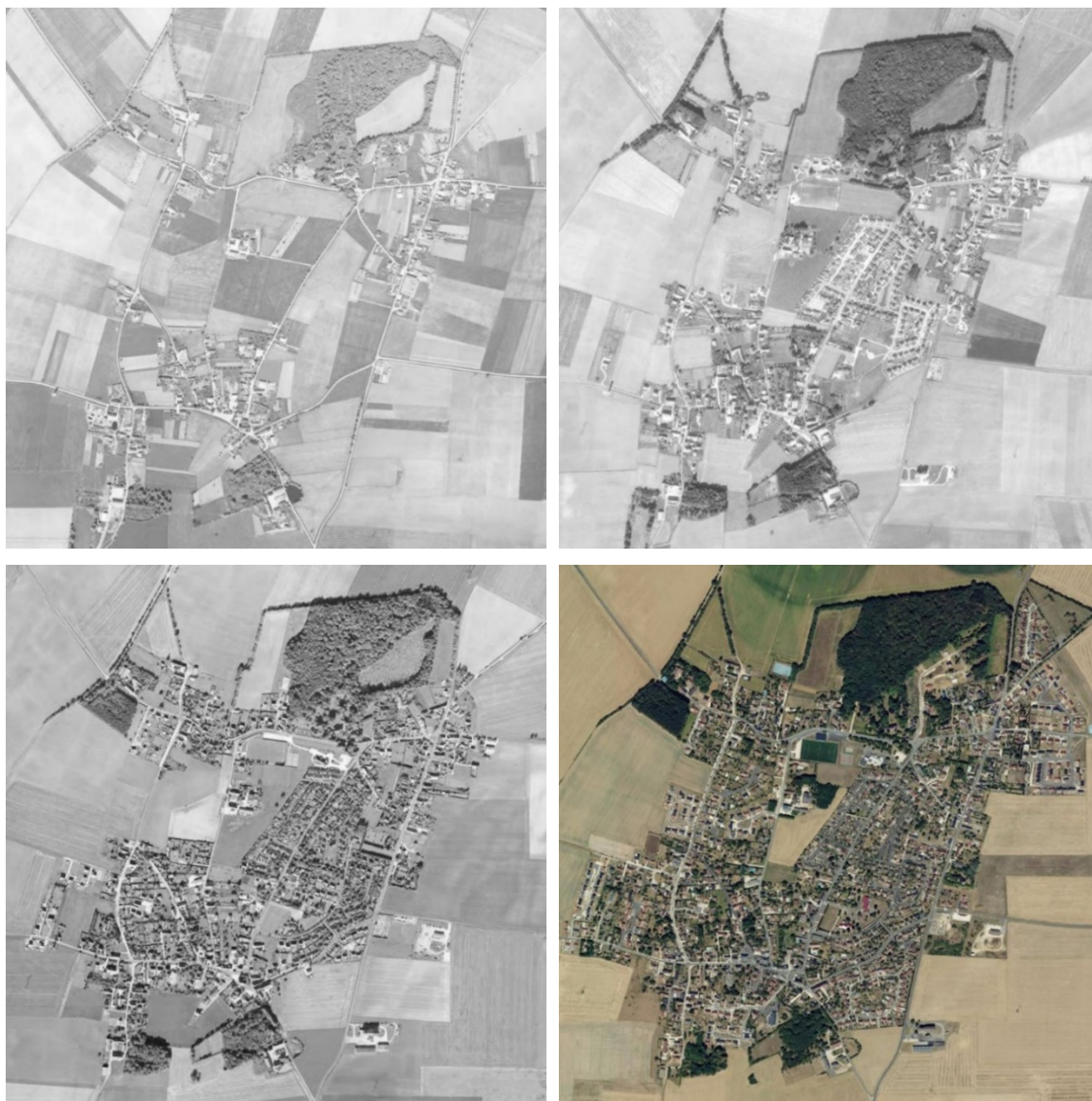


Ce mode de développement périurbain favorise l'étalement urbain, avec une consommation importante de foncier agricole et naturel et l'éloignement croissant des nouveaux habitants par rapport au bourg.

Outre les extensions « par morceaux » sous forme de lotissements, l'étalement de l'espace urbanisé s'est aussi parfois fait de façon diffuse. Ce mode d'extension est assez peu répandu et a majoritairement été réalisé dans les années 70-80-90, mais il crée un fort impact visuel fort.

Des pavillons individuels sont en effet apparus au coup par coup, au gré des opportunités foncières, en particulier le long des voies d'accès aux villes et villages (entrées/sorties), apportant une première image peu qualitative de la commune concernée.

Trouy en 1944, 1959, 1974 et 2015



Extension pavillonnaire à La Chapelle Saint-Ursin (gauche) et Morthomiers (droite)



Ces constructions aléatoires se sont aussi parfois accrochées autour de bâtiments d'exploitations agricoles et de hameaux, développant ces zones urbanisées auparavant restreintes et souvent éloignées des polarités. Il est à noter que ce mode de développement va souvent de pair avec des tissus peu compacts, s'étalant parfois sur de longs et fins linéaires onéreux en matière de réseaux et de voiries.

• ... en réponse à de nouveaux facteurs de développement

Historiquement, la région de Bourges s'est développée en s'appuyant sur les cours d'eau, les axes de communication, une plaine agricole fertile et, plus récemment, sur la présence d'une industrie de l'armement particulièrement bien implantée. Ces éléments n'ont aujourd'hui pas disparu, mais ils ne représentent plus des facteurs de développement exclusifs. Leur rôle a évolué, les amenant parfois à être considérés comme des contraintes. Il a également été complété par de nouveaux éléments économiques, source de développement.

Alors que les cours d'eau ont favorisé les premières implantations humaines puis le développement de l'agriculture avec l'installation de moulins, ils représentent aujourd'hui une contrainte en matière d'aménagement, car susceptibles d'inonder une partie des vallées. Ils sont d'ailleurs concernés par des PPRI (cf. État initial de l'environnement). Ils sont également le support d'un « tourisme nature » naissant sur le territoire.

Les bords de l'Yèvre à Bourges



Les emprises militaires représentent toujours une source d'emplois majeure pour la région de Bourges, via l'industrie de l'armement (emplois directs) et la présence de casernes, qui assurent l'installation importante de familles (emplois indirects). L'industrie de l'armement est un vecteur de risque qui contraint l'urbanisation, tandis que la désaffectation de certaines casernes offre des opportunités foncières non négligeables au cœur du pôle aggloméré.

La construction de la rocade de Bourges et de l'autoroute A71 a accéléré la mutation du territoire vers un nouveau modèle de développement.

Encouragées par l'apparition de ces voies rapides et par un foncier disponible à moindre coût, les activités économiques et commerciales, longtemps concentrées dans le centre-ville de Bourges, se sont déplacées en périphérie de la ville centre, à Saint-Doulchard, Saint-Germain du Puy et à la sortie de l'autoroute. En parallèle et pour les mêmes raisons et doublé d'un idéal de vie de propriété pavillonnaire « à la campagne », l'habitat s'est développé en périphérie de la ville.

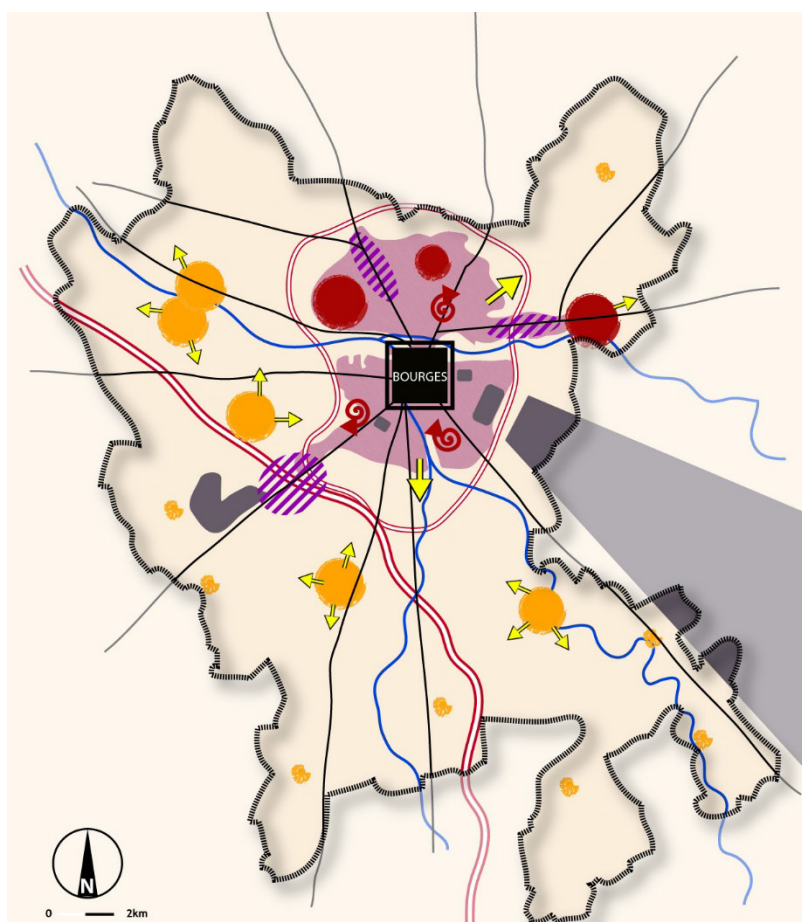
Rocade de Bourges



Aujourd'hui, ces dynamiques résidentielles et d'implantations économiques se renforcent mutuellement. Ayant la possibilité d'habiter hors de la ville de Bourges tout en pouvant accéder facilement aux services qu'elle propose, les ménages qui s'installent en secteur périurbain renforcent l'intérêt des acteurs économiques de s'installer à leur tour sur les franges de l'agglomération, afin de pouvoir capter cette nouvelle population, sans pour autant se couper de la population importante de la ville centre.

Ces dynamiques entraînent toutefois des concurrences entre l'hypercentre et les polarités situées en franges périurbaines, et ce développement, en excluant le renouvellement de la ville sur la ville, est extrêmement consommateur d'espaces naturels et agricoles.

Dynamique de l'armature urbaine



Un territoire structuré autour d'un pôle central rayonnant

- Bourges et son centre-ville historique
- Bourgs progressivement intégrés à l'agglomération
- Tissu urbain du pôle aggloméré
- Bourgs centre autonome
- Village isolés

Les dynamiques d'urbanisation récentes

- Périurbanisation sous forme d'opérations d'ensemble
- Renouvellement urbain (ANRU)

Un mode de développement diffus

Les facteurs de développement hérités, les contraintes et opportunités

- Les cours d'eau : risque inondation vs. attracteurs touristiques
- les emprise militaires : emplois et renouvellement urbain vs. risque technologique
- Le réseau routier des départementales et nationales

Les facteurs de développement récents

- Voies rapides
- Principales zones d'activités économiques

3 LES FORMES URBAINES DU TERRITOIRE

La nature et la densité de l'urbanisation conditionnent de manière notable la perception des paysages du territoire. Deux grands types d'espaces peuvent être distingués :

- L'agglomération de Bourges où l'urbanisation s'est étendue pour former un tissu urbain continu vers Saint-Doulchard, et dans une moindre mesure vers Saint-Germain du Puy.
- Le reste du territoire qui égrène un chapelet de bourgs aux contours et limites généralement bien marqués, accompagnés souvent d'un habitat rural dispersé.

3.1 Typologie des bourgs

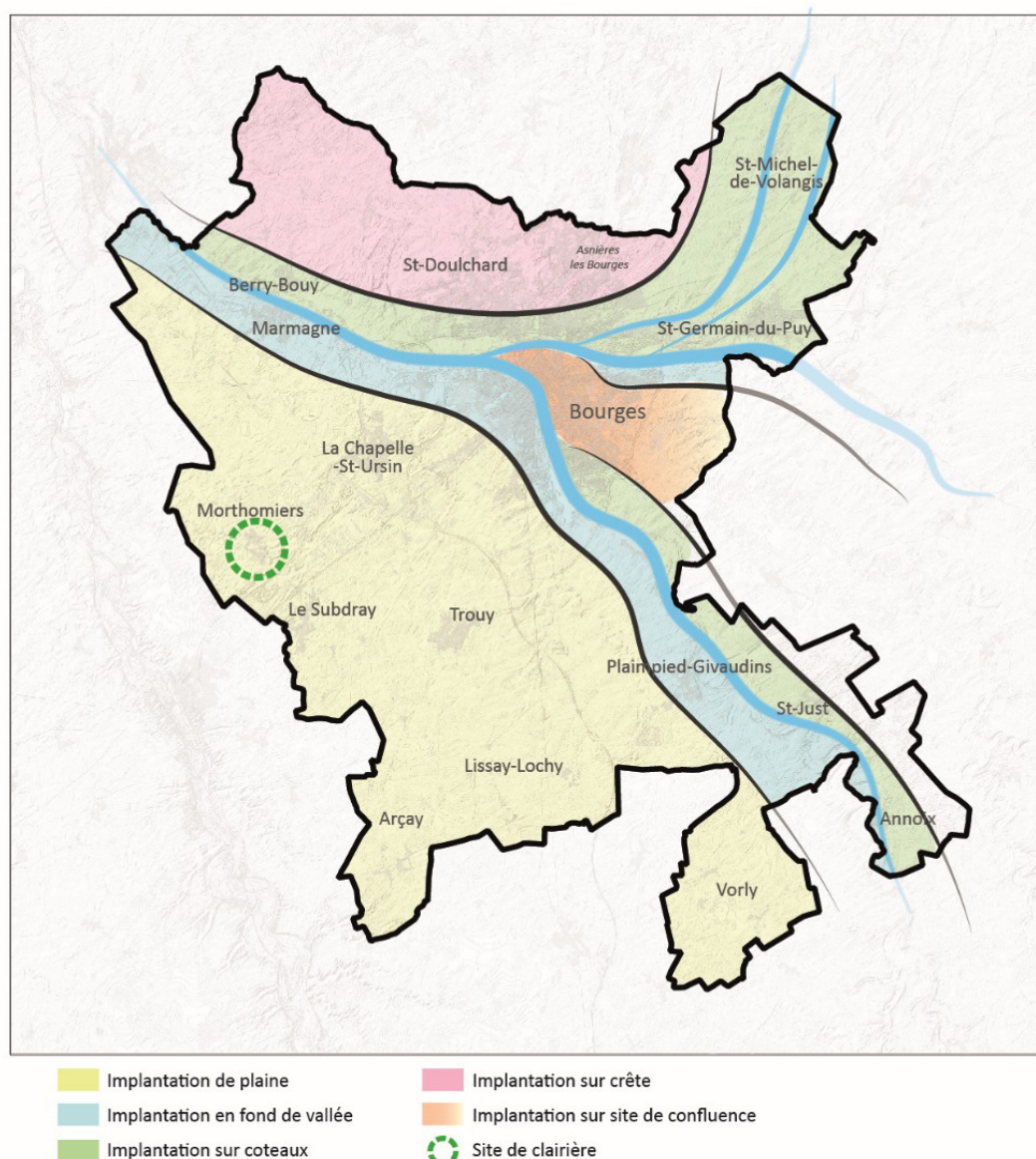
La constitution des noyaux urbains historiques s'est faite en accord avec le site (relief et matériaux du sous-sol). On peut distinguer 5 typologies d'implantation :

- **Implantation de plaine** à l'Ouest (Morthomiers, La Chapelle Saint-Ursin, Le Subdray, Trouy, Lissay-Lochy, Arçay et Vorly) qui offre un site peu contraignant, favorable au développement de l'urbanisation et des activités. Des communes comme La Chapelle Saint-Ursin ou Trouy, sous l'influence de Bourges, ont ainsi pu connaître des développements importants ces dernières décennies, notamment résidentiels.
- **Implantation en fond de vallée** sur les rives gauches de l'Yèvre et de l'Auron (Marmagne et Plaimpied-Givaudins) avec d'importantes contraintes de développement notamment liées au risque d'inondation. La barrière naturelle des cours d'eau, difficilement franchissable, a orienté les extensions urbaines, plutôt modérées, vers le Sud et la plaine.
- **Implantation sur coteaux** sur la rive droite de l'Yèvre et de l'Auron et la rive gauche du Langis (Berry-Bouy, Saint-Just, Annoix et Saint-Michel de Volangis). Malgré le relief, la proximité du cours d'eau a contraint ces bourgs à se développer en « montant » sur les coteaux, jusqu'à parfois rejoindre la crête comme à Berry-Bouy.
- **Implantation sur crête** au Nord de Bourges (Saint-Doulchard et l'ancien village d'Asnières les Bourges). Le relief légèrement plus vallonné qu'en plaine, n'a pas représenté de contraintes fortes au développement influencé par la proximité de la ville centre.
- **Implantation sur site de confluence** entre l'Yèvre et l'Auron (Bourges).
- **Implantation sur site de vaste clairière** (Morthomiers).

Parfois complètement déconnectés de ces caractéristiques géographiques, l'histoire et le mode de constitution des formes urbaines ont donné des caractéristiques aujourd'hui encore identifiables aux bourgs anciens.

Aussi, l'église, la mairie, l'école et le presbytère sont des monuments incontournables du village. Les églises, constructions les plus anciennes, ont servi d'accroches au noyau urbain, auquel les bâtiments communaux sont venus s'ajouter principalement au XIXe siècle. Généralement, l'ensemble de ces éléments marquent encore aujourd'hui la centralité. Ils servent de repères et sont parfois associés à des commerces pouvant former une polarité.

Types d'implantation par site



On peut ainsi dresser une typologie des structures urbaines du territoire :

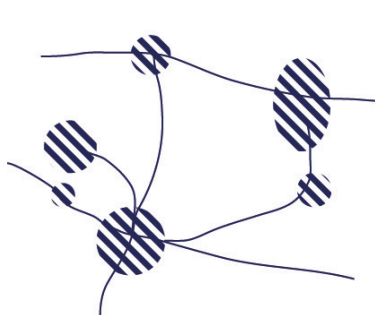
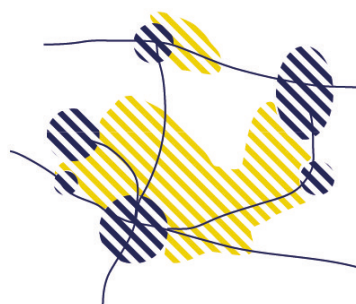
• Les hameaux

- Le village archipel : Le territoire de Bourges Plus se caractérise par une forte présence de l'habitat diffus. Aussi, certaines communes, comme Berry-Bouy ou Vorly sont constituées de plusieurs hameaux, reliés entre eux, mais fonctionnant de façon relativement autonome.
- Le village à centralités multiples : Des bourgs comme Morthomiers ou Trouy-centre forment aujourd'hui un tissu urbain relativement concentré. Ce tissu s'est formé par épaissement progressif puis jonction de plusieurs hameaux, participant au développement d'un bourg à centralités ou polarités multiples. Dans le cas de Trouy, sa partie nord est continue avec le tissu urbain de la ville de Bourges.

• Les bourgs agglomérés

- Le village concentrique : Il s'agit d'une structure urbaine relativement classique, où le centre ancien s'est développé autour d'un ou plusieurs carrefours routiers. L'extension urbaine s'est opérée à la fois le long des axes, mais également par ramification interne plus ou moins dense, en épaisseur, apportant une consistance urbaine à ces bourgs et une certaine compacité. On trouve ce type de structure à Marmagne, La Chapelle Saint-Ursin ou Plainpied-Givaudins.

- Le village en retrait : Dans ce type de structure, le bourg ancien s'est implanté sur une route secondaire, non loin de sa jonction avec le réseau principal. Les communes d'Annoix, Saint-Just ou Le Subdray offrent de bons exemples de ce type de structure. Bien que dans des proportions plus modestes, le développement urbain s'y est effectué de façon similaire aux bourgs concentriques, avec un développement en épaisseur autour d'un ensemble de voies ou d'une patte d'oie. Toutefois, la tendance est aujourd'hui à un rapprochement progressif du tissu bâti de l'axe de circulation principal.
- Le village - rue : le bourg est implanté le long d'une rue ou route principale. Souvent, en particulier lorsqu'une contrainte physique existait sur l'une des rives, le développement s'est opéré par l'épaississement privilégié d'un des deux côtés de la rue.

Village archipel***Village à centralités multiples******Village concentrique******Village en retrait******Village sur rue***

3.2 Le bâti ancien

Du fait de son histoire et de son statut, Bourges comporte un bâti ancien important et diversifié, souvent patrimonial, reconnu par la présence d'un secteur sauvegardé (cf. paragraphe « patrimoine bâti et paysager »). En effet, Bourges en particulier dans son tissu historique, comporte des constructions témoin de l'évolution architecturale. Ainsi on observe dans la ville de grands bâtiments datant de l'époque médiévale, mais aussi des immeubles plus modestes, étroits à colombages, mettant parfois en avant un pignon sur rue. Bourges comporte aussi tout un panel de bâtiments issus des périodes suivantes et relevant de plusieurs styles architecturaux. On retrouve notamment quelques bâtiments d'équipements et des immeubles de rapport classiques comportant des ornements plus ou moins fastes. Les maisons de ville mitoyennes, souvent sobres et formant des fronts urbains continus, occupent aussi largement le tissu urbain. Plus ponctuellement, des maisons de maître du XVIII et XIX, bourgeoises et largement décorées s'implantent en retrait des limites séparatives et en recul de l'espace public.

Ces constructions anciennes qui s'imbriquent dans un ensemble harmonieux sont parfois interrompues par des constructions modernes ou contemporaines marqueurs d'un rare renouvellement urbain.

Des constructions de styles variées se côtoient dans le centre de Bourges : à gauche, constructions héritées de l'époque moyenâgeuse, à droite, des constructions classiques à vocations diverses...



Dans Bourges, des maisons de maître (à gauche), qui interrompent notamment les fronts bâtis composés de maisons de ville et de petits immeubles (à droite)



3.3 Le bâti agricole

Bien qu'un certain bâti ancien de caractère rural, soit encore un peu présent au cœur de Bourges, celui marque plus largement les bourgs et hameaux périphériques.

En effet, dans les communes périphériques, le bâti qui s'agglomère autour de l'église et de la mairie, et qui se disperse dans les hameaux revêt une architecture simple et fait écho au passé agricole des localités. On observe ainsi de nombreuses constructions en pierres enduites ou non, réalisées sur un plan rectangulaire, avec une toiture à double pente en ardoises (ou en tuiles), rappelant la typologie de longères/fermes. De gabarits généralement R+C parfois R+1+C, elles sont globalement simples et sans ornementation. Souvent isolées, mais implantées à l'alignement, elles sont aussi parfois regroupées pour former des façades continues sur l'espace public.

La longère, une typologie simple que l'on trouve de manière récurrente sur le territoire. Elle peut être isolée (à gauche à Arçay) ou agglomérée (au milieu à la Chapelle Saint-Ursin). Aujourd'hui quasiment exclusivement résidentielle elles peuvent accueillir des commerces (à droite à Berry-Bouy) ou d'autres fonctions comme des services/équipements après réhabilitation



Outre ces habitations, le territoire est marqué par la présence ancienne de fermes, d'une composition et d'une architecture caractéristiques. Suivant la même simplicité architecturale que les longères, les fermes associent généralement plusieurs constructions, dont un corps de ferme avec des annexes comme des hangars sur des plans carrées/rectangulaires. Ainsi les fermes s'organisent autour d'une cour et donnent à voir l'arrière des constructions réalisées en matériaux locaux (pierres, torchis) et recouverts d'ardoises ou de tuiles.

Exemples de fermes typiques à Trouy (à gauche) et à Berry-Bouy (à droite)



Plus récemment des constructions agricoles comme les silos à grains ou des hangars supplémentaires sont venus compléter les constructions agricoles du territoire. Par leur ampleur et l'emploi de matériaux contemporains comme de l'acier et de la tôle, ces constructions se détachent largement dans le paysage lointain et viennent parfois dénaturer les ensembles bâtis anciens.

Des constructions agricoles annexes employant des matériaux et structures contemporaines en rupture avec l'architecture ancienne (à gauche Berry-Bouy, au milieu St Michel de Volangis) et des constructions isolées de grande ampleur qui marquent le grand paysage en accompagnant l'évolution de l'activité agricole (à droite Trouy).



Ces constructions anciennes modestes s'accompagnent d'un petit patrimoine rural comme les puits et les tourelles qui pouvaient servir au stockage du grain. Elles reprennent le même langage architectural avec l'emploi de la pierre et de l'ardoise.

Le patrimoine rural agricole s'accompagne aussi de vastes demeures seigneuriales et de châteaux, constituant un patrimoine remarquable souvent classé. Leurs compositions sont plus complexes avec des corps de bâtiments de divers niveaux qui s'imbriquent, et des volumes de toitures élaborés. Pour montrer leur importance et le statut de leur propriétaire, ces constructions étaient dans une certaine mesure ornementées.

De vastes propriétés et demeures qui accompagnaient le patrimoine agricole (à Annoix à gauche), mais aussi un petit patrimoine marquant l'histoire passée (des tourelles à Annoix au milieu, à Berry-Bouy à droite)



Dans les plus gros bourgs, notamment ceux offrant une gare, les constructions ne sont pas uniquement de caractère rural. En effet, les communes périphériques peuvent comporter des maisons de villes ou de petits immeubles classiques, qui ont accompagné le développement du bourg à une époque plus récente. Ces bâtiments intègrent parfois des commerces en rez-de-chaussée, mais restent dans des gabarits modestes, avec une architecture relativement simple. Les mairies et les gares peuvent notamment être caractéristiques de cette architecture classique et simple apparue vers le XVIII^{ème} siècle.

De plus l'arrivée du chemin de fer a souvent été accompagnée de l'implantation sur de vastes terrains de maisons bourgeoises à l'architecture travaillée (jeu de volumes, ornements...), mais aussi de quelques maisons plus sobres. L'ensemble de ces constructions se distinguent notamment par leur implantation en recul et en retrait, et par l'importance de l'accompagnement végétal.

De petits immeubles et des maisons de ville classiques qui ont permis d'étendre le tissu aggloméré des plus gros bourgs (à gauche à Plaimpied-Givaudins) et des constructions isolées de la même période qui se détachent dans le tissu urbain (mairie, ici à La chapelle Saint-Urbain), gare, école...)



Des maisons isolées, mais implantées dans la continuité des bourgs qui sont apparues avec le chemin de fer et les gares (à gauche un exemple de demeure bourgeoise à Marmagne, à droite un exemple de maison plus modeste à Saint-Germain du Puy).



3.4 L'habitat de type faubourg

L'espace de faubourg s'est développé en continuité du centre historique de Bourges à partir du XIX^{ème} siècle. Les constructions, généralement sobres, s'organisent autour des boulevards ou avenues radiales. Des rues plus étroites complètent le réseau de voirie et forment des liaisons transversales entre ces axes.

Cet espace est caractérisé par un tissu urbain dense, mais généralement moins élevé que dans l'hypercentre. Il est principalement constitué de maisons de ville, mais révèle dans le détail une grande diversité de formes architecturales : maisons à étage(s) mitoyennes, maisons de plain-pied, demeures bourgeoises, immeubles hauts... Localement, des équipements publics viennent ponctuer cet espace.

La structure parcellaire est majoritairement formée de parcelles quadrangulaires et perpendiculaires à la voirie dans leur longueur (en lanière). Leur surface oscille généralement entre 100 et 300 m², constituant un espace relativement fragmenté, mais dense et compact. Certains secteurs comme la rue Édouard Vaillant, la rue des Urbets, la rue des Écoles ou la rue du Chariot présentent une densité particulièrement forte avec parfois des parcelles de moins de 50m². Cette situation est en partie due à l'ancienneté du tissu qui a subi de nombreuses divisions et recompositions. À mesure que l'on s'éloigne du centre, le découpage se fait plus récent, plus précis et plus organisé.

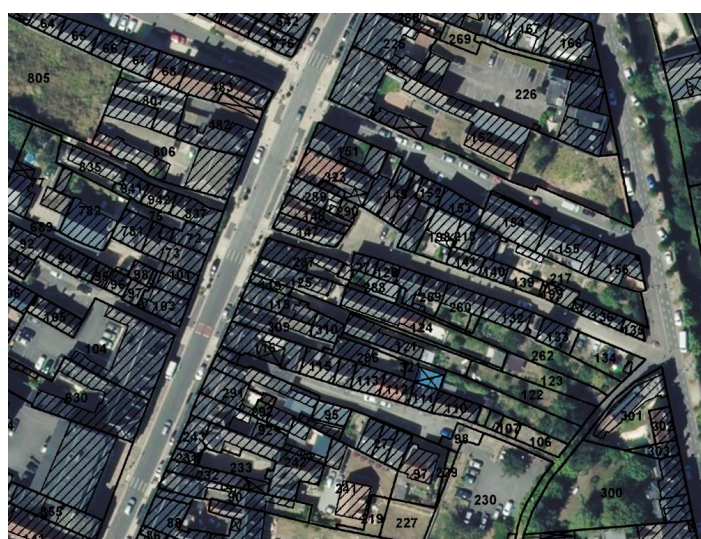
Malgré la diversité architecturale, la cohérence morphologique du faubourg est assurée par l'alignement et la mitoyenneté générale du bâti. Le front bâti constitue la caractéristique principale de cet espace. Cette organisation dégage des espaces libres en cœurs d'îlots, occupés soit par des extensions à proximité du centre-ville, soit par des espaces verts privatifs/cours communes en périphérie.

Une des caractéristiques du faubourg est également d'être une forme extrêmement favorable au développement de la mixité des fonctions urbaines. Outre les équipements publics, les rez-de-chaussée situés le long des axes structurants sont fréquemment occupés par de petites cellules commerciales destinées à accueillir des commerces de proximité. Les cours intérieures peuvent également accueillir des ateliers (activités et artisanats divers). Aujourd'hui, les commerces de faubourg connaissent un déclin global, même si certains secteurs ont réussi à maintenir une vitalité relativement forte. C'est notamment le cas du secteur de l'avenue Marcel Haegelen/Avenue Jean-Jacques Rousseau.

Un tissu faubourien qui prend des formes architecturales et des typologies diversifiées.



Fragmentation parcellaire sur le secteur de la rue E. Vaillant à Bourges



3.5 L'habitat pavillonnaire

L'habitat pavillonnaire se situe dans le prolongement des faubourgs dans le pôle aggloméré et généralement au contact direct du centre ancien dans les autres communes. Il se distingue des autres formes urbaines par une trame plus aérée, moins dense et sans front bâti.

On peut distinguer 2 types de tissus pavillonnaires :

- Un tissu implanté le long des voiries existantes, généralement de façon spontanée et plus ancienne (où sur le temps long dans les secteurs de faible pression foncière).
- Un tissu pavillonnaire réalisé sous forme d'opérations d'ensemble (lotissements), homogène en leur sein (parcelles équivalentes, constructions similaires), mais en rupture avec l'espace urbain environnant et l'organisation urbaine traditionnelle, du fait du découpage parcellaire et des nombreuses voies en impasses ou en boucle.

Deux types de tissus pavillonnaires à Trouy



Dans les secteurs plus anciens, les pavillons peuvent côtoyer des maisons de ville traditionnelles et l'implantation est parfois réalisée à l'alignement de la rue (exemple des maisons en bandes).

Ailleurs, le bâti est le plus souvent implanté en milieu de parcelle, en large recul de l'espace public en s'éloignant de plusieurs mètres par rapport à la voirie. Les constructions sont également en retrait des limites séparatives latérales, généralement sans aucune mitoyenneté. Toutefois, dans le cas des secteurs les plus denses, notamment dans le pôle aggloméré, ces tissus peuvent être composés d'habitat individuel groupé (maisons en bande mitoyennes), les éloignant du caractère pavillonnaire au sens strict. L'habitat est néanmoins de type individuel, généralement de plain-pied ou sur un étage.

Ces caractéristiques (grandes parcelles, délaissés et faible hauteur) créent un tissu très peu dense. Récemment, on note l'émergence d'initiatives spontanées de densification, avec de nouvelles constructions en cœur d'îlot ou en second rang, y compris par le biais de « parcelles en drapeau ». Ces initiatives demeurent relativement modestes sur le territoire. Si elles constituent une réponse à la réduction de l'étalement urbain, ces pratiques doivent aussi être accompagnées et encadrées afin que la densification ne s'opère pas au détriment du cadre de vie des habitants et de façon à optimiser la division parcellaire en limitant la multiplication des voies de desserte.

Malgré leur timide transformation, ces espaces gardent une vocation quasiment exclusivement résidentielle.

Exemple d'implantation en « drapeau » à Trouy**Habitat pavillonnaire au Subdray (lotissement)**

3.6 L'habitat collectif

L'habitat collectif est essentiellement présent à Bourges, dans les quartiers Nord, à proximité du Val d'Auron et de l'aéroport ainsi qu'à Saint-Doulchard.

On trouve, également de façon éparse, quelques poches d'habitat collectif dans le cœur de l'agglomération. C'est le cas au Sud du quartier de Mazières, à l'Est du quartier de Pignoux et dans quelques espaces de transition entre faubourgs et centre historique au Sud et à l'Ouest.

Une grande part des constructions collectives s'est faite sur le modèle des « grands ensembles ». Ce type d'espace d'habitat collectif marque une rupture dans la manière d'aménager la ville. Cette typologie s'est en effet développée selon une logique indépendante, prenant peu en compte l'organisation traditionnelle de la ville et notamment son maillage viaire.

Il en résulte une lecture difficile des accès et de la voirie.

Le bâti y est constitué de tours et de barres de style moderne, aux façades sobres, surtout pour les constructions les plus anciennes. Les constructions plus récentes prennent des formes plus complexes, comme c'est le cas près du Val d'Auron.

Ces espaces se caractérisent par une faible emprise au sol des bâtiments et de larges espaces collectifs ouverts, avec une occupation à destination de stationnement ou d'espaces verts.

Le tissu urbain de grands ensembles à Bourges : de grandes emprises foncières formant des enclaves (à gauche) / barre de style moderne, typique des Grands Ensembles à Bourges (à droite.)



Quelques opérations de rénovations urbaines ou de réhabilitation/changement de destination de bâti ancien ont été menées. Les plus importantes sont situées à Bourges. Par renouvellement urbain, de profondes mutations se sont opérées entre 2005 et 2015 et continuent de s'opérer, via les différents Plans Nationaux

de Rénovation Urbaine qui concernent le Nord de Bourges (et la cité jardin de l'aéroport). Un programme ANRU 2 est également engagé.

Le quartier Musset-Coppée est devenu un quartier d'habitat individuel groupé après la démolition de plusieurs barres. Le quartier de la Chancellerie a vu son cœur largement démoli et remplacé par une place, un centre commercial ainsi que par des îlots de taille plus modeste qu'auparavant. Les travaux doivent se poursuivre jusqu'en 2018.

Les dynamiques de transformation à l'œuvre dans ces quartiers tendent à introduire des volumétries et des densités de logement moins imposantes, ainsi qu'un traitement plus fin des domanialités entre espace public et espace privé. L'ensemble des espaces deviennent alors plus lisibles et praticables, améliorant le cadre de vie.

Le quartier Musset Coppée avant et après démolition/reconstruction



La rénovation urbaine sur le quartier des Gibjongs a entraîné un travail important sur les espaces extérieurs.



3.7 Les espaces d'activités

Les espaces d'activités regroupent des sites dédiés à la production, la logistique et la consommation. Ils comprennent donc principalement les zones d'activités commerciales, d'activités artisanales ou industrielles.

Les espaces d'activités économiques sont principalement positionnés en périphérie de l'agglomération, à proximité des principaux axes routiers.

Au cœur de l'agglomération ainsi que qu'en périphérie des bourgs, quelques espaces de plus petite taille sont également implantés.

Parc d'activité de Beaulieu à Bourges



La dynamique de développement de ces zones se concentre principalement sur le faisceau Sud-Ouest de l'agglomération, autour de l'échangeur routier.

Quelle que soit l'activité présente, ces espaces accueillent principalement de grands bâtiments de type « hangar » aux formes cubiques, ainsi que quelques bâtiments au style architectural plus éclectique et aux couleurs parfois criardes qui s'intègrent difficilement dans le grand paysage.

Ces constructions sont implantées sur de grandes parcelles qui ne font pas souvent l'objet de traitement paysager et dont les espaces libres sont largement dédiés à la voiture, tout comme les espaces publics environnants.

La mono-fonctionnalité caractérise ces espaces d'activités qui tendent toutefois à accueillir de plus en plus de services, notamment à destination des employés.

3.8 Les grands équipements

Les équipements publics occupent une part importante de l'espace urbain de Bourges Plus, en particulier au sein du pôle aggloméré. Les établissements scolaires et de formation, les équipements sanitaires et sociaux et les équipements sportifs représentent la majeure partie de cette superficie. Ces constructions ont des caractéristiques architecturales variables correspondant à la diversité de leurs fonctions.

Cette forte emprise foncière s'explique par la nature des activités accueillies (surtout pour les activités sportives) ainsi que par l'ampleur de leur rayonnement, qui nécessite des capacités d'accueil et donc une mobilisation foncière importante, y compris pour des espaces de stationnement.

Dans les autres communes, les équipements sont en nombre plus restreint et occupent une place plus modeste.

3.9 Les emprises militaires

Bourges est une ville de tradition militaire depuis le XIX^{ème} siècle. Cette caractéristique marque fortement le territoire. Nombre d'emprises militaires ont perdu leur vocation initiale et ont été restructurées ou réhabilitées (Ecopôle de Lahitolle, Parc Comitec, Port Sec...) ou vont faire l'objet d'une transformation dans les prochaines années (ex BSMat12 le long de la route de La Charité).

Aujourd'hui, le seul site de l'agglomération à avoir gardé sa vocation militaire se situe au Sud-Est de Bourges, en amont du polygone de tir. La rocade traverse l'emprise en tranchée sur sa partie Nord, contribuant à limiter l'effet de coupure longtemps induit par la présence de cet espace.

4 PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

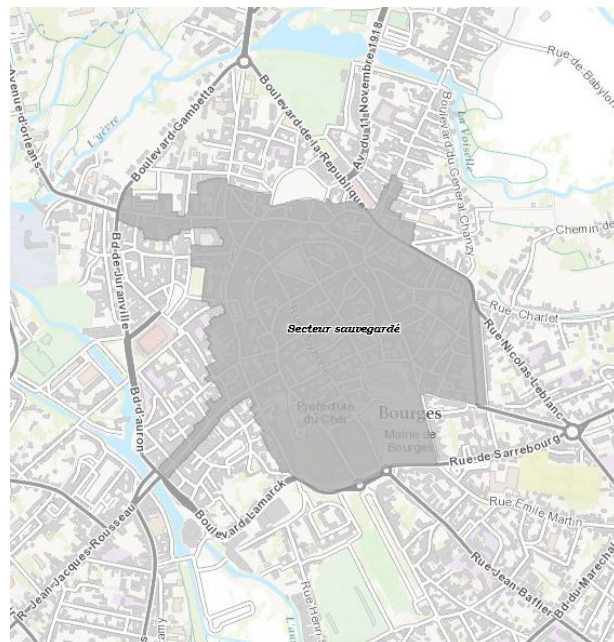
4.1 Le secteur sauvegardé du centre-ville de Bourges

Le secteur sauvegardé de Bourges a été créé par arrêté ministériel le 18 février 1965. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) n'a lui été approuvé qu'en 1995.

Ce document se substitue au champ d'application du PLU. La politique de sauvegarde et de mise en valeur permet de maintenir l'identité du centre ancien tout en développant son animation et en renforçant son rôle moteur au sein de l'agglomération. Le PSMV conserve le cadre urbain et l'architecture ancienne tout en permettant une évolution harmonieuse des fonctions urbaines contemporaines.

D'une surface de 64 hectares, il renferme un patrimoine riche et diversifié. Il inclut les remparts du IV^{ème} siècle, des parties de la cité du XIII^{ème} siècle, ainsi que les rues formant les anciens accès à la ville.

Toute modification de bâtiment dans le secteur sauvegardé est soumise à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).



Localisation du secteur sauvegardé (ville-bourges.fr)

4.2 La cathédrale de Bourges et ses cônes de vue

La cathédrale Saint-Étienne de Bourges est inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco depuis 1992. Construite sur la partie haute de la vieille ville, elle est visible à plusieurs kilomètres et s'inscrit dans le grand paysage de la Champagne berrichonne.

4.3 Les monuments historiques et sites remarquables

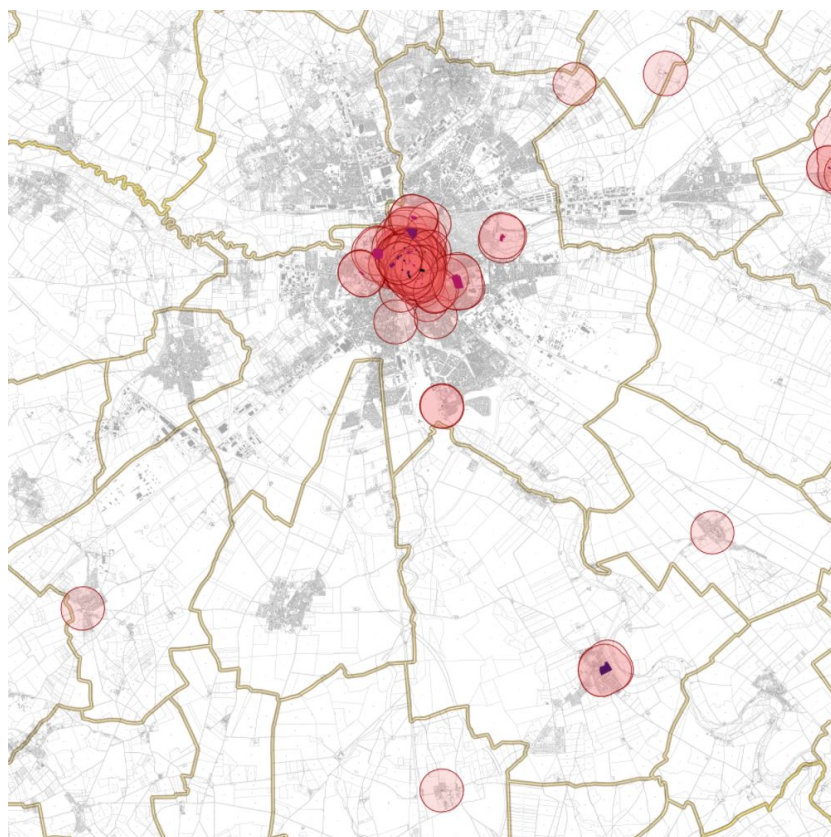
Sur le territoire de Bourges Plus, 113 Monuments sont protégés au titre des monuments historiques. 107 sont situés à Bourges, dont les trois-quarts dans le secteur sauvegardé. Lissay-Lochy, Plaimpied-Givaudins, Saint-Michel de Volangis et Le Subdray comptent un monument chacun, tandis que Vorly en compte deux.

Ces monuments sont protégés par un classement ou une inscription au titre des monuments historiques, qui correspondent à différents niveaux de protection. Ils génèrent un périmètre de protection dans lequel, en cas de co-visibilité, tous les travaux projetés sont soumis à l'avis conforme de l'ABF

Sur la proposition de l'Architecte des Bâtiments de France, le périmètre de protection d'un édifice classé ou inscrit peut être modifié.

Une proposition de modification a été faite concernant l'abbaye de Plaimpied-Givaudins.

Périmètres de protection des monuments historiques



135 ha des marais de l'Yèvre et de la Voiselle sont classés au titre de la loi de 1930, tandis qu'une partie des abords est inscrite. Les enjeux majeurs concernent le périmètre classé : gestion de l'eau, des canaux, de la végétation, des abris de jardins... Les haies de thuyas, peupleraies et constructions disproportionnées sont à éviter. Le périmètre inscrit est déjà bâti. Il s'agit alors d'améliorer l'urbanisation existante et de ne pas densifier les constructions¹.

Délimitation du périmètre classé des Marais de l'Yèvre et de la Voiselle



**Périmètre du site inscrit
(vert) et du site classé
(rouge)**

Délimitation du périmètre inscrit des abords des Marais de l'Yèvre et de la Voiselle

¹ Fiche pour la protection des Marais de l'Yèvre et de la Voiselle et de leurs abords

4.4 Autres patrimoines remarquables

Au-delà de ce patrimoine reconnu et protégé par des mesures qui dépassent le champ de l'urbanisme, Bourges Plus accueille également de nombreux éléments de patrimoine vernaculaires :

- Eglises et Chapelles,
- Châteaux,
- Moulins,
- Pigeonniers,
- Fontaines,
- Corps de ferme,
- Maisons de maître et maisons bourgeoises,
- Anciens sites industriels,
- Ensemble bâtis ou quartiers construits selon une forme urbaine particulièrement identifiable
- ...