PRÉFET
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale
des affaires culturelles

BOURGES PLUS

BOURGES

RÉVISION DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE BOURGES

DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

Réunion publique - 25 novembre 2021

ORDRE DU JOUR

I- DU SECTEUR SAUVEGARDÉ AU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

II- SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

III- VERS LE NOUVEL OUTIL

DU SECTEUR SAUVEGARDE AU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

UNE RICHESSE PATRIMONIALE IMPORTANTE

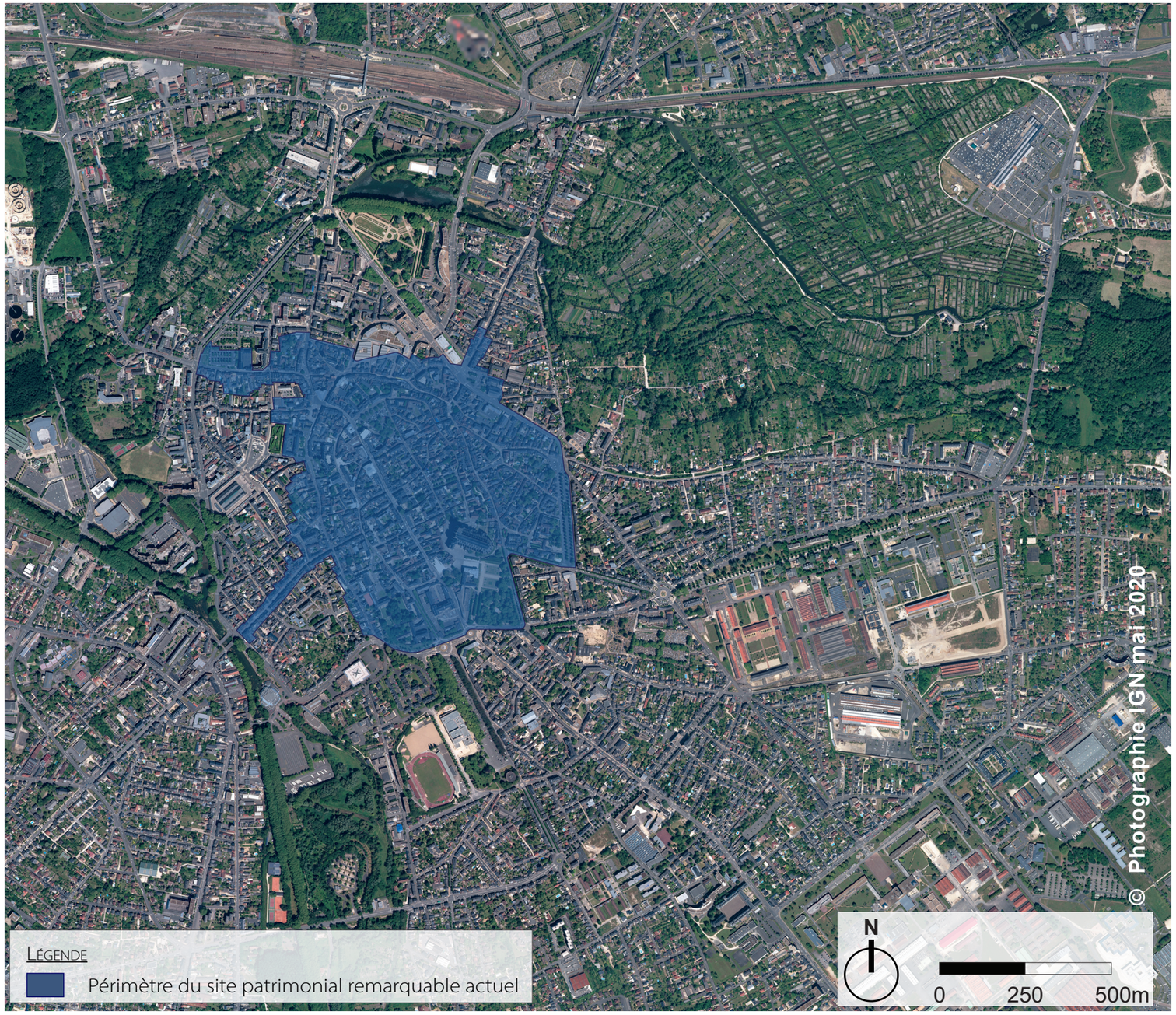
- Plus de 400 maisons à pan de bois.
- Un patrimoine archéologique important.
- Un patrimoine bâti qui témoigne de l’histoire des lieux et de chaque époque de construction de la ville.
- Un patrimoine qui ne se limite pas aux édifices mais qui couvre également le paysage et les ensembles urbains.

DES PROTECTIONS ET UNE RECONNAISSANCE EXISTANTE

- Bourges labellisée «ville d’art et d’histoire».
- 106 immeubles protégés au titre des Monuments Historiques.
- Un coeur historique protégé.
- Un site naturel exceptionnel classé.
- Une double labelisation UNESCO: Cathédrale Saint-Etienne et Chemins de Saint-Jacques de Compostelle.

UNE RECONNAISSANCE NATIONALE DU PATRIMOINE BERRUYER

LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE



- Une richesse patrimoniale à Bourges qui a justifié la création d'un des tous premiers secteurs sauvegardés en France (1965) et l'adoption d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur en 1994.

- 64 hectares du cœur historique protégés au titre du Site Patrimonial Remarquable (anciennement secteur sauvegardé).

- Environ 2500 immeubles encadrés règlementairement.

VERS L'ÉVOLUTION DE L'OUTIL DE PROTECTION

- Outil de gestion vieillissant, et qui ne répond plus aux actuels enjeux de revitalisation de cette partie de la ville.

- Contenus de la protection actuelle à réinterroger au regard de l'évolution de la ville et de ses problématiques actuelles :

  - Enjeux sociaux et économiques différents,
  - Accroissement de la vacance du parc de logement,
  - Solutions techniques et matériaux qui ont évolué,
  - Nécessaire amélioration de l'efficacité énergétique du parc bâti.

- Contours du périmètre protégé à réinterroger. Le regard porté sur ce qui fait patrimoine a évolué au cours des trente dernières années.

VERS L'ÉVOLUTION DE L'OUTIL DE PROTECTION

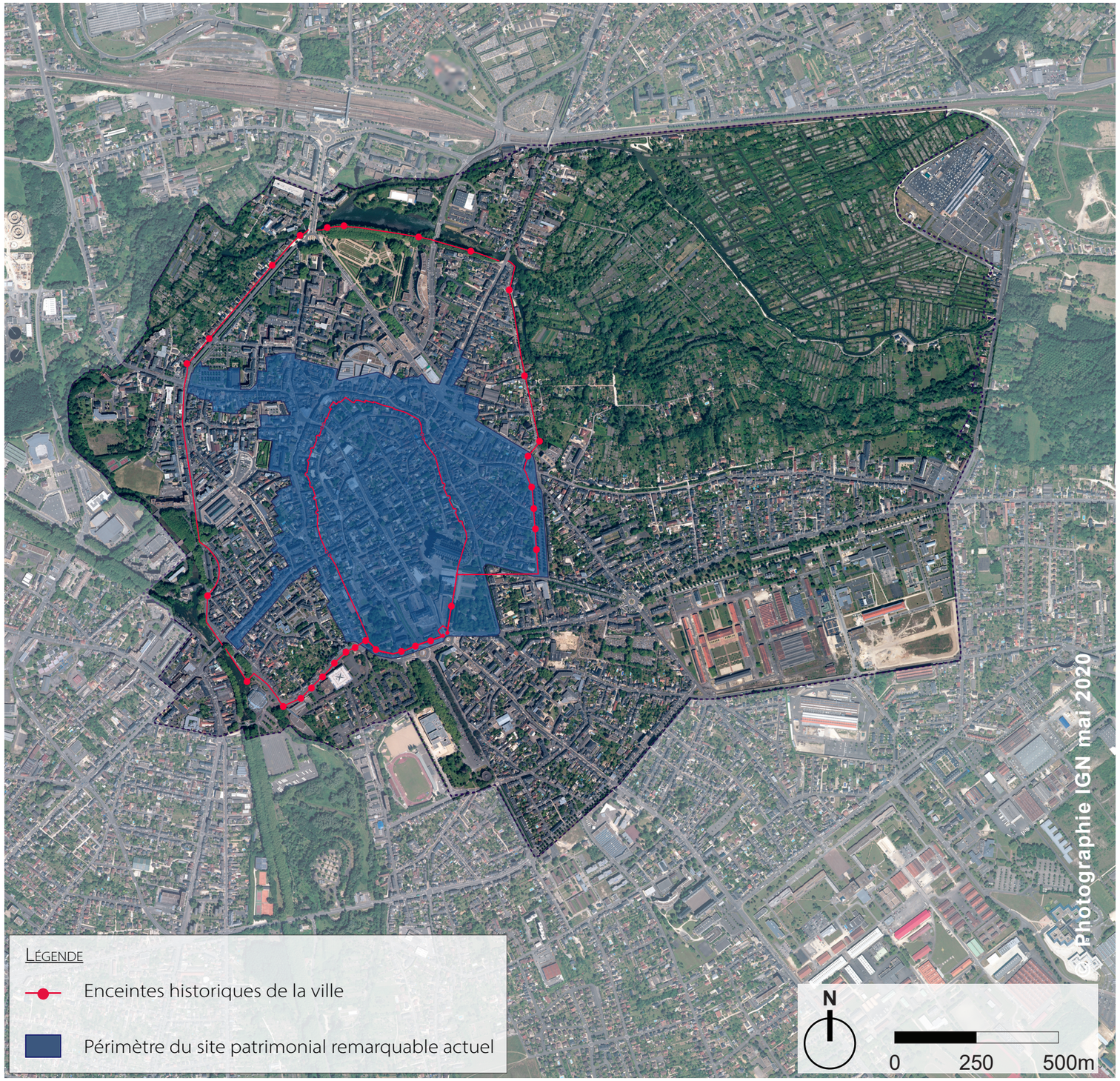
- Eléments patrimoniaux importants situés au-delà du site patrimonial remarquable actuel.
- Souhait des élus d'un outil co-construit avec les services de l'Etat.
- Permettre le renouvellement et le développement de la ville tout en assurant la préservation et le caractère de ce qui fait patrimoine à Bourges.
- Adapter l'outil à la nouvelle législation (LOI n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, dite loi LCAP)

L'APPORT D'UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

- Site patrimonial Remarquable (SPR) destiné à promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces libres dans le respect du développement durable

- Révision du Site Patrimonial Remarquable sur le territoire berruyer qui est l'occasion :
  - De confirmer une valeur patrimoniale,
  - D'améliorer la connaissance du patrimoine,
  - D'identifier les qualités urbaines, architecturales et paysagères du territoire,
  - De prévenir la disparition d'éléments remarquables,
  - De mettre en œuvre des règles d'urbanisme alliant préservation et interventions opérationnelles de qualité.

LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE



- Un périmètre étendu d'analyse intégrant:
  - l'ensemble de la ville intramuros (enceinte Philippe Auguste),
  - les marais,
  - les faubourgs du XXe siècle,
  - le site Lahitolle.

- L'analyse doit conduire à la proposition d'un périmètre de Site Patrimonial Remarquable qui sera soumis à l'avis de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture.

SYNTHESE DE L'ETUDE

LES ESPACES LIBRES

Légende

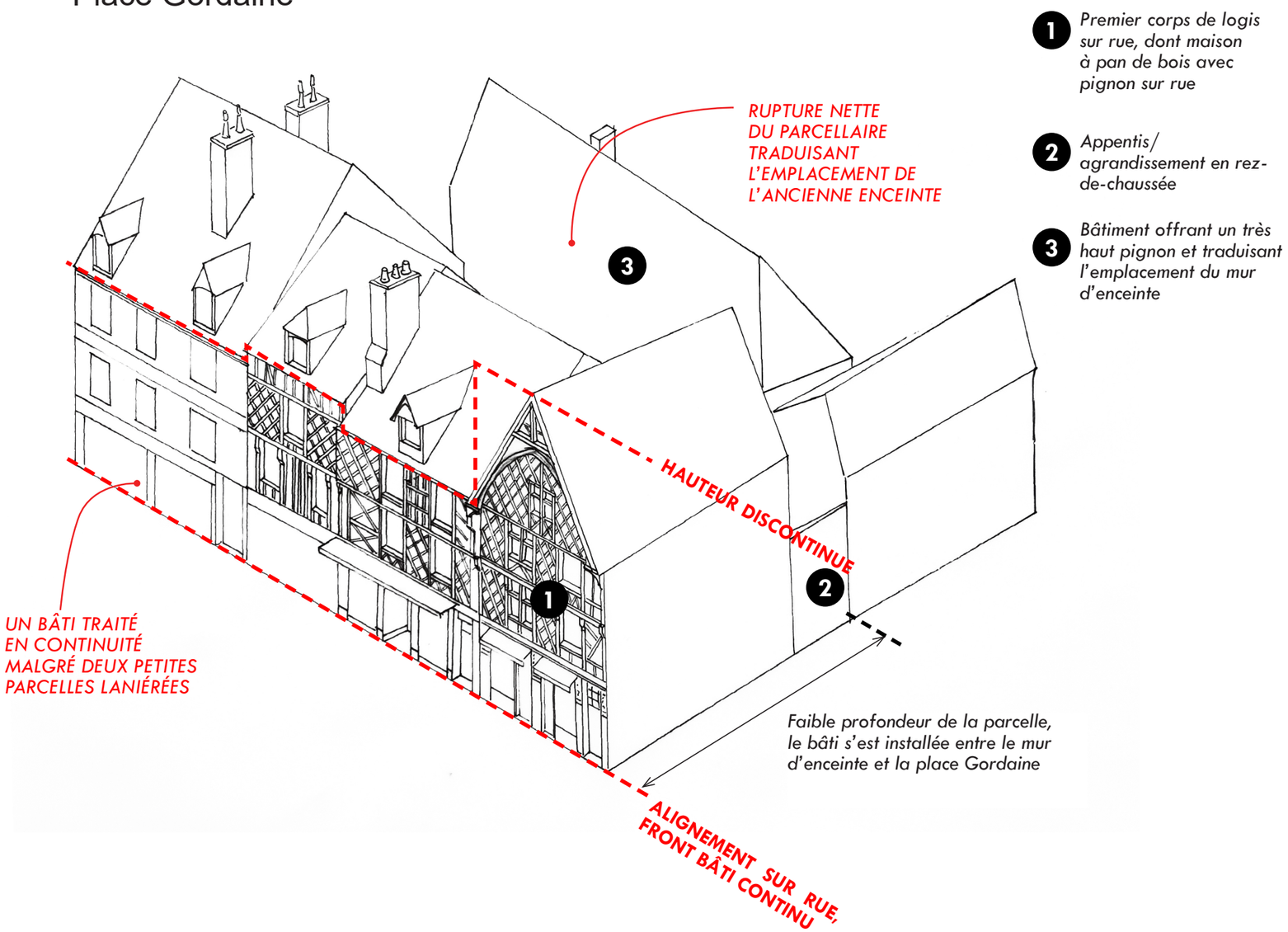
- Voie de première importance
- Voie de seconde importance
- Percée
- Voie et venelle à dominante piétonnes
- Elargissement
- Perspectives lointaines s sur les monuments repères
- Perspectives courtes sur les monuments repères
- Place de première importance
- Place de seconde importance
- Places et placettes issues de l'intersection de voies
- S Présence de stationnement
- Édifice structurant
- Coeur d'îlot jardiné
- Jardin et/ou cour d'agrément

- Prise en compte du patrimoine dans toutes ses dimensions :
  - les voies,
  - les places
  - les grands monuments
  - les plantations
  - les jardins.

- Deux dimensions à prendre en compte
  - la qualité patrimoniale intrisèque de ces espaces,
  - l'écrin qu'ils constituent pour les monuments et les édifices remarquables berruyers.

LES PARCELLES ÉTROITES DU CENTRE HISTORIQUE

Place Gordaine



- Morphologie urbaine et caractéristiques du parcellaire qui témoignent de l'histoire de la construction de la ville (tracé des enceintes, du passage d'ancien cours d'eau, témoignage d'activités et de métiers).

- Gabarit des constructions, positions du bâti sur la parcelle, nature et dimension des espaces bâtis et des espaces libres qui caractérisent chacun des secteurs d'étude.

Rue Bourbonnoux

Rue des trois Maillets

MAISON MÉDIÉVALE À PAN DE BOIS

Témoins de la reconstruction massive engagée à la suite de l'incendie de 1487, la plupart sont construites entre 1490 et 1500

CARACTÉRISTIQUES URBAINES

Disposition parcellaire	*étroites et en longueur d'origine médiévale*
Implantation du bâti dans la parcelle	*Alignée en front de rue, second corps de bâtiment est construit dans la profondeur de la parcelle*
Gabarit et hauteur	*1 à 2 niveaux, sur cave, avec un comble*
Distribution	*Habitation principale avec une boutique ou atelier en rez-de-chaussée, accessible sur rue, puis grande salle avec cheminée à l'arrière* *Porte d'entrée qui donne sur un couloir latéral qui assure la liaison avec le bâtiment sur cour. Escalier en vis qui distribue les étages, logé dans le couloir ou hors d'oeuvre*
Lien avec l'espace public	*Accès direct depuis la rue.*

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Composition et matériaux des façades	*Pignon sur rue* *Deux travées* *Pan de bois à encorbellement, construit à bois courts* *Ossature remplie par un hourdis (moellons de calcaire concassé liés par un mortier sable et chaux)*
Toiture et couverture	*Toiture à double pente, en tuiles plates, débordant largement du nu du pignon*
Percements, modénatures et décors	*Baies plus haute que large et avec un linteau droit* *La plupart des baies ont perdu leur décors typiquement gothiques (moulures prismatiques, choux frisés et feuilles de vigne) qui peuvent souligner les poteaux corniers et l'encorbellement*

LES GRANDS ENJEUX DÉGAGÉES

DES ENJEUX PAYSAGERS

- Préserver et conforter les structures paysagères,
- Préserver et dégager les perspectives majeures,
- Préserver les espaces non bâtis de cœur d'îlot.

DES ENJEUX URBAINS

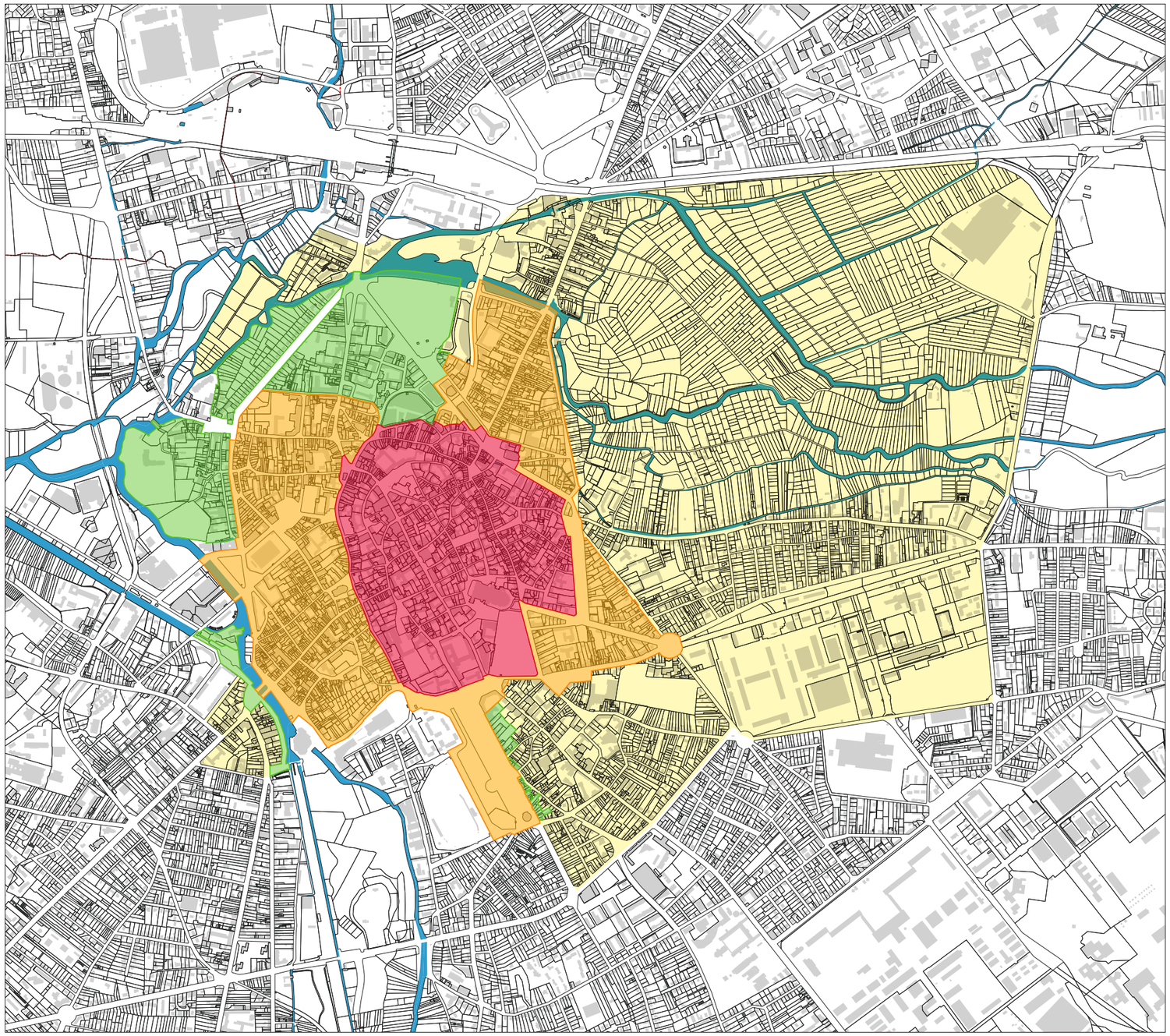
- Renforcer la place du végétal,
- Mettre en valeur les monuments et leurs abords,
- Poursuivre la requalification des espaces publics vieillissants,
- Maintenir les murs et clôtures garants de la qualité environnementale du bâti.

DES ENJEUX ARCHITECTURAUX

- Valoriser et faire connaître les techniques de construction et de rénovation respectueuses du bâti ancien,
- Sensibiliser aux spécificités architecturales du patrimoine berruyer,
- Communiquer sur la valeur du patrimoine architectural berruyer et faire connaître ses qualités.

VERS LE NOUVEL OUTIL

LE FUTUR PÉRIMÈTRE



À la fin du diagnostic, définition de quatre catégories de secteurs :

LES SECTEURS INCONTOURNABLES

Noyau historique de Bourges, correspond à la ville limitée par l'enceinte gallo-romaine, étendu au quartier Saint-Ursin

Présente une densité patrimoniale importante et un grand nombre de Monuments Historiques

LES SECTEURS PÉRIPHÉRIQUES À DENSITÉ PATRIMONIALE

Quartiers périphériques du coeur historique, inclus dans les limites intramuros de l'enceinte Philippe Auguste

Densité patrimoniale importante

Sur les voies les plus anciennes, architectures remarquables nombreuses

LES SECTEURS À QUESTIONNER

Quartiers ou voies présentant des exemples d'architectures ou d'ensembles urbains qui méritent une protection

Transformations opérées dans la seconde moitié du XXe siècle qui amènent à questionner le meilleur outil de protection

LES SECTEURS ÉCARTÉS DU SPR

Les quartiers d'extensions du XIXe siècle, architecture plus hétérogène

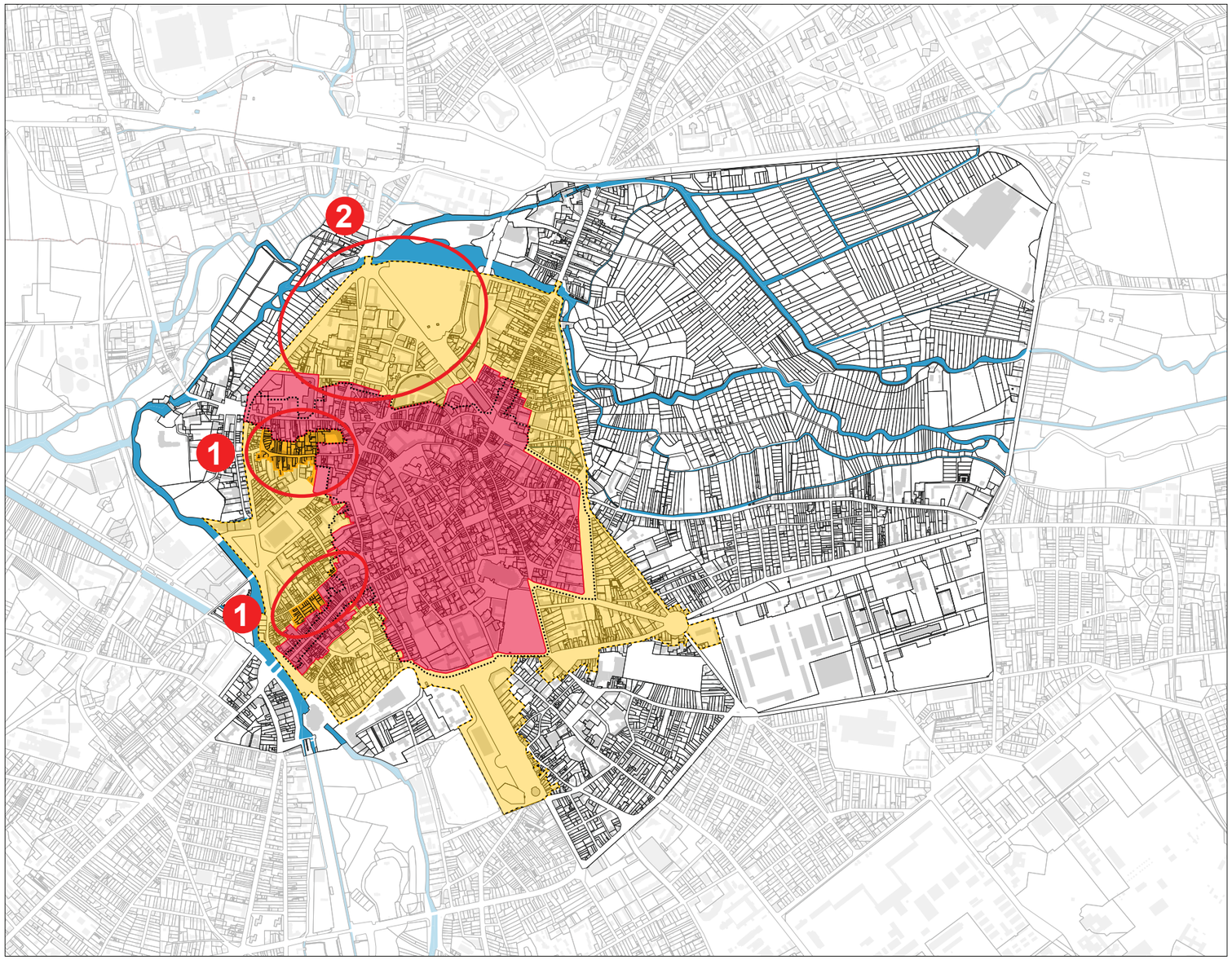
Le secteur des marais, protégé par le Code de l'environnement

LES OUTILS POSSIBLES POUR LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

- Deux outils règlementaires peuvent être adossés au territoire identifié comme Site Patrimonial Remarquable :
  - Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine qui encadre les constructions et l'aménagement des espaces libres.
  - Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur qui encadre les constructions, l'aménagement des espaces libres et les intérieurs d'immeubles.

- Le choix de l'outil réglementaire sera effectué au regard des qualités patrimoniales du territoire couvert par le Site Patrimonial Remarquable

LE FUTUR PÉRIMÈTRE



- Reste à statuer sur le ou les outils adéquat pour accompagner le Site Patrimonial Remarquable.

- Eclairage du Ministère et arbitrage des élus sur l'intégration quartier Saint- Ambroix au Site Patrimonial Remarquable (2).

► *Une fois ces éléments précisés, le périmètre projeté par la collectivité et les outils adossés envisagées seront soumis à l'avis de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture.*

LES GRANDES ÉTAPES DE LA RÉVISION DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

9 décembre 2019

Engagement de la révision du Site Patrimonial Remarquable

Novembre 2020 à décembre 2021

Etude préalable à la révision du Site Patrimonial Remarquable

2022

Avis de la Commission Nationale de l'architecture et du Patrimoine
Création du Site Patrimonial Remarquable

Enquête publique

2023

Engagement de l'élaboration de l'outil réglementaire *

* *Temps estimé d'étude d'un PSMV : environ 8 ans*
Temps estimé d'étude d'un PVAP : environ 3 ans