



Monsieur Didier RAFFAULT
22 rue Fournier-Demars
18200 SAINT AMAND MONTROND

COEURS DE VILLE

Référence : 2024/YLG/2024.11756
Affaire suivie par Yann LE GALCHER
Tél : 02.48.57.82.59
yann.legalcher@agglo-bourgesplus.fr



Bourges, le **10 JUIN 2024**

Objet : Site Patrimonial Remarquable - enquête publique

P.J. : Compte rendus des comités de pilotage du 03/06/2021, 15/11/2021, 11/07/2022 et 01/06/2023

Monsieur,

A l'issue de l'enquête publique portant sur le projet d'extension du Site Patrimonial Remarquable de Bourges pour laquelle vous avez été désigné commissaire enquêteur, vous avez communiqué à mes services votre procès-verbal de synthèse.

Ce document fait état du déroulement de l'enquête publique, notamment des contributions du public, et de vos demandes d'éclairage.

Le présent courrier vise à apporter les éléments de réponse de l'agglomération, maître d'ouvrage du projet.

Pour davantage de lisibilité, ceux-ci ont été répartis suivant différentes thématiques :

- Délimitation du périmètre du projet d'extension du Site Patrimonial Remarquable ;
- Ilot Gounot ;
- Caractéristiques du sous-sol berruyer ;
- Impact financier du projet d'extension du Site Patrimonial Remarquable ;
- Information et association du public ;
- Association de Madame l'Architecte des Bâtiments de France au dossier ;
- Programme Action Cœur de Ville.

Siège de BOURGES PLUS

23-31 boulevard Foch • CS 20321 • 18023 BOURGES Cedex
Tél. 02 48 48 58 58 • Fax 02 48 48 58 60
E-mail : info@agglo-bourgesplus.fr

Service Clientèle Eau / Assainissement / Déchets

4 boulevard de l'Avenir • CS 40234 • 18022 BOURGES Cedex
N° gratuit 0 800 897 730 • 24h/24 pour les urgences
E-mail : service.clientele@agglo-bourgesplus.fr

Délimitation du périmètre du projet d'extension du Site Patrimonial Remarquable :

M. LELIEVRE (REP001, REP003, REP006) s'interroge sur l'intégration du pont Saint-Privé au projet de Site Patrimonial Remarquable.

Cet ouvrage ne revêt pas de valeur patrimoniale. Aussi, il peut être retiré du projet de périmètre.

Madame CHAZELLE (REP004) est réservée au sujet de l'intégration au Site Patrimonial Remarquable du quartier aux abords de la Halle au blé qu'elle estime dénaturé.

Le quartier aux abords de la halle au blé (quartier Saint-Sulpice) fait partie historiquement de la ville enclose de murs au moyen-âge. Il présente une valeur historique, comporte des perspectives paysagères, notamment vers le palais Jacques Cœur et la Halle au blé, un tissu parcellaire issu de l'époque médiévale, ainsi qu'une qualité du patrimoine bâti (vestiges des ensembles ecclésiastiques, exemples d'architecture des années 1930). C'est donc tout naturellement qu'il a été intégré au projet de Site Patrimonial Remarquable.

Monsieur LACAZE (Contribution 3) demande à ce que le projet de Site Patrimonial Remarquable intègre le quartier Saint-Ambroix et le cimetière des Capucins.

Il souhaite que Madame la Ministre de la culture revienne sur la position de ses services et sur l'avis favorable au projet formulé par la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture.

En préambule, il est précisé que Monsieur LACAZE a participé à la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture qui a examiné le dossier de Bourges.

Lors de cet examen, il a exprimé les mêmes observations. Après vote en faveur du périmètre tel qu'il a été proposé à l'enquête publique, celles-ci n'ont pas été retenues par la commission (cf. procès-verbal de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture).

Les arguments qui ont conduit à exclure le quartier Saint-Ambroix et le cimetière des Capucins du projet de périmètre de Site Patrimonial Remarquable, et qui ont été exposés à la commission, sont explicités dans l'étude.

Question : Quels sont les délais à envisager afin de modifier le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, après la validation par la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture des résultats de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique et de la création du site patrimonial par madame la Ministre de la culture, l'élaboration de l'outil règlementaire adossé (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) pourra être prescrite. Cette prescription entrainera, conformément à la réglementation, la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La modification de ce document sera élaborée concomitamment à l'élaboration du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, soit à compter du second semestre 2025, à l'issue des procédures de marché public de désignation des prestataires.

Question : La Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture a conclu dans sa délibération du 16 novembre 2023, en réponse à une question de monsieur Lacaze, de gérer le quartier Saint-Ambroix et le cimetière des Capucins par un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal à réadapter pour ces quartiers. Est-il possible d'intégrer ces deux lieux dans le Site Patrimonial Remarquable ? Quelles en seraient les conséquences ?

A ce stade du dossier (avis rendus par les collectivités et la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture), il ne paraît pas opportun d'intégrer ces deux secteurs au projet de Site Patrimonial Remarquable. En effet, ces secteurs font l'objet d'une protection au titre de la réglementation sur les monuments historiques. Il n'y a donc pas lieu d'accroître le niveau de protection sauf à créer davantage de contraintes administratives superflues.

Question : Quels sont les critères que vous avez retenus avec la société AEI pour délimiter le périmètre remarquable ?

Le projet de périmètre a été établi sur la base de l'histoire du développement de la ville, de la continuité des ensembles urbains et de leur homogénéité, des éléments paysagers, de la qualité des espaces libres et du patrimoine bâti, de la densité patrimoniale présente.

Ces éléments ont été portés à la connaissance des membres du conseil municipal et du conseil communautaire qui ont également été informés du périmètre retenu.

Une communication spécifique sur le dossier a été réalisée à l'occasion de la commission municipale du 26/01/2022, du bureau municipal du 24/01/2022 et du bureau communautaire du 03/02/2022.

Question : Vu les possibilités financières adossées à la définition d'un Site Patrimonial Remarquable, comment la ville de Bourges et la communauté d'agglomération de Bourges Plus se sont-elles assurées que les votants de chaque assemblée n'aient pas d'intérêts personnels dans l'extension du périmètre du site remarquable ? De quelle façon cette non-implication a-t-elle été appliquée, engagement écrit, abstention au vote, ... ?

Il est précisé que les élus ayant un intérêt personnel au sujet doivent se signaler préalablement au débat et au vote d'une délibération et n'y prennent pas part et ce, conformément à l'article L.1111-1-1 du Code général des collectivités territoriales.

Par ailleurs, les délibérations prises par le Conseil municipal et le Conseil communautaire ont été transmises au contrôle de légalité.

Elles n'ont pas fait l'objet de recours devant les tribunaux.

Ilot Gounot :

Monsieur LELIEVRE (REPO01, REPO03, REPO06) évoque le devenir de l'îlot dit Gounot à l'angle des rues Coursarlon, des Beaux-Arts, et Michel Servet.

Question : Dans le compte-rendu du débat de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture du 16 novembre 2023, monsieur Lacaze posait, même si madame la présidente de séance a fait remarquer que la question était hors sujet de l'objet de la séance, des questions sur des projets urbains incitant à la démolition notamment, îlot du Bon Pasteur, secteur Coursarlon. Comment se positionne Bourges Plus sur ces sujets qui impliquent la valorisation du patrimoine ?

L'îlot Gounot est et sera dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

Concernant le site du Bon Pasteur, l'ensemble immobilier a été démoli au printemps 2023. Seule la chapelle est conservée et est par ailleurs intégrée au projet de construction sur site.

Pour toute éventuelle démolition d'ensemble immobilier, Bourges Plus se réfèrera à l'élaboration du plan de gestion et à l'avis de la future commission locale du site patrimonial remarquable.

L'agglomération n'est pas opposée à d'éventuelles démolitions dès lors que la valeur patrimoniale des immeubles n'a pas été reconnue par un architecte qualifié.

Caractéristiques du sous-sol berruyer :

M. LELIEVRE (REPO01, REPO03, REPO06), au travers différents exemples de lieux du centre-ville, et leur toponymie, évoque la fragilité du sous-sol berruyer, avec la présence ancienne de marais calcaire, ainsi que les problématiques d'assainissement.

L'étude visant à la délimitation du projet de Site Patrimonial Remarquable ne s'est pas suffisamment attachée à prendre en compte le sous-sol du cœur de ville.

L'attention du prestataire à qui sera confiée l'élaboration du futur outil règlementaire sera appelée sur ce point.

Impact financier du projet d'extension du site patrimonial remarquable :

Question : Le site patrimonial remarquable a une conséquence au niveau financier. Les institutions ville de Bourges et communauté d'agglomération de Bourges Plus ont et vont encore aider les propriétaires dans leur réhabilitation par des aides de la collectivité. La ville de Bourges et la communauté d'agglomération Bourges Plus, attribuent des subventions aux propriétaires d'habitats en cours de réhabilitation. D'après ce que j'ai pu constater, les réhabilitations dans le secteur projeté pourraient être nombreuses. Le budget prévisionnel des deux institutions vaudrait-il en tenir compte à court et moyen termes ?

Par ailleurs la municipalité de Bourges, par un article dans le journal Le Berry, souhaite, si monsieur le Préfet le valide, imposer des ravalements de façade des habitats à une fréquence de 15 à 20 ans, comment financièrement les propriétaires vont-ils être aidés ou pas ?

La ville et l'agglomération se sont engagées dans la démarche Action Cœur de Ville. Deux actions sont notamment inscrites dans ce programme afin d'apporter un soutien financier aux propriétaires : l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et les opérations façades.

Les budgets nécessaires pour ces deux dossiers ont été déterminés dans le cadre de la signature de la convention Action Cœur de Ville (avenant signé le 22/12/2023) et du programme local de l'habitat approuvé le 08/12/2022.

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat représente un financement de 400 000€/an sur 5 ans pour la période 2024-2029, tandis que les opérations façades représentent un financement de 100 000€/an sur 5 ans pour la période 2024-2029 (partagé entre ville et agglomération).

Par ailleurs, les propriétaires peuvent bénéficier du dispositif fiscal dit « Malraux » (propriétaires bailleurs) et du concours de la Fondation du Patrimoine (propriétaires occupants) afin de réaliser leurs travaux.

Question : Un relevé des façades à rénover dans le site patrimonial remarquable a-t-il été réalisé ? Si oui, les propriétaires en ont-ils été informés ?

A ce stade du dossier, aucun relevé récent n'a été réalisé.

Question : Il semblerait que la nature des pierres en façades des habitats soit sensible aux produits de nettoyage et de pression d'eau. Avez-vous envisagé d'intégrer ces contraintes et précautions dans le futur Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ?

Ce point nécessitera d'être examiné par le prestataire qui sera en charge de l'élaboration de l'outil règlementaire. Des prescriptions seront formulées dans les fiches immeubles qu'il devra établir.

Par ailleurs, dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme en Site Patrimonial Remarquable, l'Architecte des Bâtiments de France fixe les préconisations techniques au cas par cas concernant les modalités d'entretien et de mise en œuvre des procédés techniques.

Information et association du public :

Madame CHAZELLE (REP004) et Monsieur ROPARS (Contribution 1) invitent la collectivité à engager une démarche de communication pour permettre aux propriétaires d'apprécier les contraintes qui s'imposeront à leur bien et de démontrer la nécessité de la démarche d'extension du Site Patrimonial Remarquable.

Au-delà des démarches de concertation règlementaire, dans le cadre de l'élaboration de l'outil règlementaire, la ville et l'agglomération mettront en œuvre une démarche forte de communication afin de permettre aux berruyers de disposer de suffisamment de lisibilité sur ce dossier, de prendre la mesure des futures contraintes et d'y adhérer.

Le sujet de la médiation sera intégré au cahier des charges de la consultation visant à retenir un prestataire pour élaborer l'outil règlementaire.

Des points de communication seront faits à l'attention des berruyers tout au long de son élaboration.

Les collectivités s'y sont d'ores et déjà attachées : articles dans la presse locale, site internet, démarche d'inventaire participatif du patrimoine berruyer, réunion publique.

Monsieur RADIGUE (Contribution 2), en tant que président du syndicat des architectes, émet le souhait que les architectes du département soient associés dans le cadre de l'élaboration de l'outil règlementaire.

L'élaboration du règlement sera travaillée en concertation avec les professionnels de la construction dont les architectes et leurs représentants qui pourront être associés aux travaux de la commission locale du site patrimonial remarquable.

Association de Madame l'Architecte des Bâtiments de France au dossier :

Question : Nul part, me semble-t-il, dans les documents relatifs à l'enquête publique, n'apparaît le nom de l'Architecte des Bâtiments de France du Cher ni sa position sur le projet d'extension du périmètre.

Au niveau de l'étude de l'extension projetée pouvez-vous m'indiquer et m'envoyer si possible des documents prouvant cette concertation ?

Madame Valérie Richebracque, Architecte des Bâtiments de France, et ses services ont été associés à l'ensemble des travaux qui ont abouti à la définition du projet de Site Patrimonial Remarquable (Cf. Compte rendus des réunions du comité de pilotage du 23/06/2021, 15/11/2021, 11/07/2022 et 01/06/2023 en pièces jointes).

Programme Action Cœur de Ville :

Question : Bourges Cœur de ville présente un projet « quel centre-ville pour demain ». Quelles sont les interférences de conception de circulation, conception urbanistique, projet de démolition, de réhabilitation notamment pour la propriété de la ville dans les limites du site patrimonial remarquable ?

L'actuel Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur a plus de 30 ans. Il ne répond plus aux enjeux et problématiques du cœur de ville.

De façon à éviter toute interférence, il était nécessaire de réécrire le règlement s'y appliquant.

Question : Bourges Cœur de ville propose de se servir des espaces publics pour informer la population et les touristes pour faire découvrir l'offre culturelle de Bourges, ce qui s'inscrit dans les éléments d'un site remarquable, cette action pourrait être intégrée dans les outils à définir prochainement ?

Le programme Action Cœur de Ville comporte une action de mise en œuvre d'une signalétique dédiée au centre-ville. Dans ce cadre, un parcours patrimonial a été défini. Le mobilier de signalétique devrait être précisé et déployé au cours des prochains mois.

Mes services restent à votre disposition pour toute précision que vous jugeriez utile.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.

La Présidente de Bourges Plus,


 Irène FELIX
