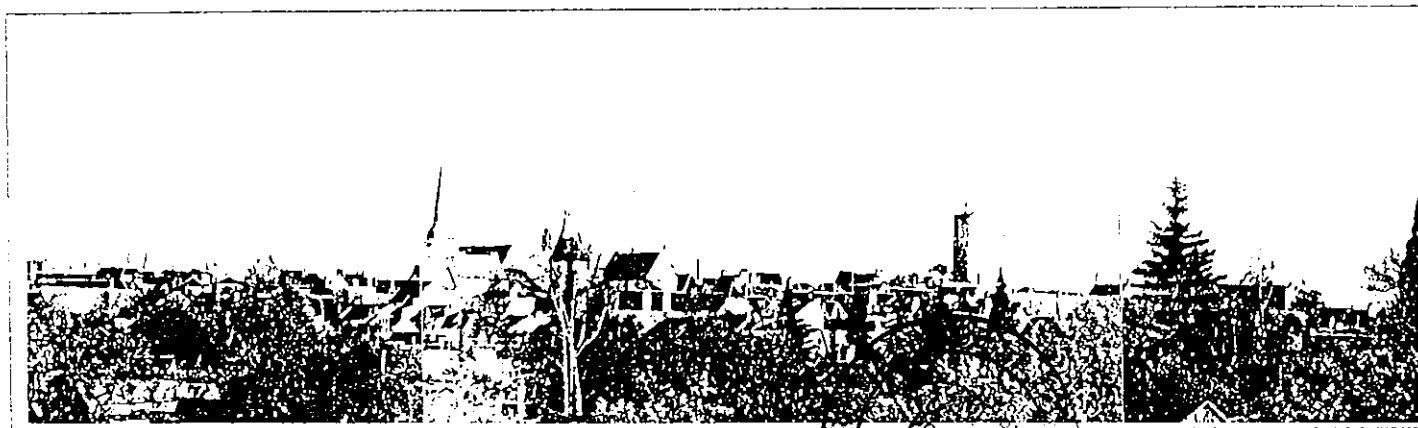


Commune d'ISSOUDUN

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL,
URBAIN ET PAYSAGER

RAPPORT DE PRESENTATION



Créée par arrêté du Préfet de la région Centre

en date du : 25 JUIN 1996

**Copie certifiée conforme à l'original
Annexe à l'arrêté préfectoral régional**

n° 96-172 du 25 juin 1996

pour le Préfet de région

et par délégation

Le Directeur Administratif

du S.G.A.R.

Henri FRAY

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1		
I - ANALYSE DU SITE	2	à	5
A - Le relief et l'implantation de la ville			
B - Le réseau hydrographique et la végétation			
C - Les perceptions extérieures de la ville			
II - ANALYSE DE LA VILLE	6	à	73
A - L'histoire urbaine			
B - Les traces de l'histoire de la ville			
C - Les protections			
D - La trame urbaine			
E - La scénographie urbaine			
F - Qualité et valeur du bâti			
G - La typologie architecturale			
H - Utilisation et occupation du bâti			
III - LES SECTEURS DE LA ZPPAU	74	à	75

PREAMBULE

Créées par les articles 69 à 72 de la Loi du 7 Janvier 1983, que sont venus compléter deux articles du 25 Avril 1984, les zones de protection du patrimoine architectural et urbain (Z.P.P.A.U.) s'inscrivent dans l'évolution de la conscience et de la responsabilité de chacun.

L'objet de la protection n'est pas seulement la mise en valeur des abords d'un monument historique, c'est l'intérêt d'un patrimoine ayant une valeur en lui-même, riche en soi, représentatif des grands moments de l'évolution des hameaux, des villages, d'une ville, d'un quartier, d'un lieu chargé d'histoire.

Le patrimoine rural et le particularisme des hameaux isolés, trop souvent ignorés, peuvent par une telle démarche, trouver une protection adaptée par la création d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain.

Document clair et connu de tous, la Z.P.P.A.U assure pédagogie, conseils et règles adaptées à chaque cas particulier en prenant en compte les contraintes liées à l'exploitation, tant dans le domaine bâti que dans le domaine naturel: connaître, retrouver, adapter les techniques traditionnelles sans empêcher l'évolution nécessaire.

La procédure d'élaboration, en faisant intervenir les trois partenaires: municipalité, Etat et public, assure l'information et recueille l'avis de tous.

En outre, une procédure d'appel est instituée par la création d'un Collège Régional du Patrimoine et des Sites (C.R.P.S.) appelé à régler les différends éventuels entre l'Architecte des Bâtiments de France et l'autorité délivrant le permis.

Enfin, comme toute servitude, la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain s'impose au Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) et assure la pérennité nécessaire à une telle démarche de protection."

Extrait d'un article de Pierre-François Chatauret, architecte des bâtiments de France, Sous Direction des Espaces Protégés, Ministère de l'Équipement, du Logement, des Transport et de la Mer.

Confiée par le Ministère de l'équipement et la municipalité, menée en étroite relation avec les élus et le Service Départemental de l'Architecture, cette étude a pour objet la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain d'Issoudun

Elle a pour but:

- . D'établir une étroite relation entre les édifices majeurs et le tissu architectural, urbain et paysager constituant son environnement perceptible.
- . De définir les divers types de tissus ou d'espace paysagers et de les hiérarchiser.
- . De proposer un ou des périmètres de protection, établis à partir des analyses précédentes.
- . De proposer des règles et recommandations concernant l'entretien, la restauration des constructions existantes, et la construction neuve.

Dans la pratique, cette étude nous conduit à mener une réflexion sur l'urbanisation et les paysages, issus d'une organisation économique dépendant simultanément des pratiques et traditions locales, et du phénomène de la station balnéaire, née dans le premier quart de notre siècle.

Les thèmes abordés dans ce document seront en relation directe avec l'architecture, ce qui l'a engendré, afin de proposer la mise en place des structures urbaines de demain, dans le tissu et l'environnement légué par nos ancêtres.

Enfin cette réflexion sur le site d'Issoudun doit déboucher sur la mise en place des grandes lignes d'une politique urbaine plutôt que sur une doctrine figée et non évolutive.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25

I - ANALYSE DU SITE

A - LE RELIEF ET L'IMPLANTATION DE LA VILLE

A la limite Nord-Est du département de l'Indre, à peu près à égale distance de Chateauroux (27 kms), Bourges (38 kms) et Vierzon (34 kms), Issoudun est implantée sur un éperon rocheux qui domine la vallée de la Théols d'une trentaine de mètres.

Si l'étymologie du nom d'Issoudun (Uxellodunum) reste en partie obscure, la spécificité de son implantation originelle sur un lieu élevé est attestée par le mot "dun" issu du terme celtique dunos, latinisé en dunum.

La position de défense et de contrôle que favorise le lieu originel de l'implantation urbaine marque le développement historique de la ville.

La présence de la vallée de la Théols qui constitue, dès l'origine, un obstacle naturel à franchir, oriente la croissance urbaine sur le plateau calcaire.

Les deux hameaux de Chinault et Saint-Denis, situés sur la rive gauche de la Théols, restent depuis l'époque gallo-romaine coupés d'Issoudun par un large espace correspondant à la zone inondable.

Les extensions urbaines se sont effectuées naturellement vers le Nord, l'Est et le Sud. Les faubourgs d'Issoudun s'étirent le long des principales voies d'accès, au Nord vers Vierzon, à l'Est vers Bourges et au Sud vers la Chatre.

L'effet de coupure de la vallée de la Théols s'est renforcé au 19^e siècle par la réalisation de la voie ferrée.

L'urbanisation concentrique d'Issoudun générée par l'implantation de la ville ancienne sur un site au relief très marqué, forme aujourd'hui une demi-couronne que les développements les plus récents de la ville sont venus conforter.

B - LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE ET LA VÉGÉTATION

L'effet de contraste du site, l'opposition entre le plateau calcaire dont le rebord est occupé par la ville ancienne et la vallée de la Théols qui s'étend du Sud vers le Nord au pied de l'escarpement rocheux, est renforcé par le caractère très végétal de la vallée de la Théols.







Issoudun est située à la confluence de 3 rivières de la champagne berrichonne, la Théols recevant sur sa rive droite la Yignole et la Tournemine. La présence d'une eau abondante a permis le développement d'activités telles que les mégisseries dont les traces perdurent le long de la rivière forcée.

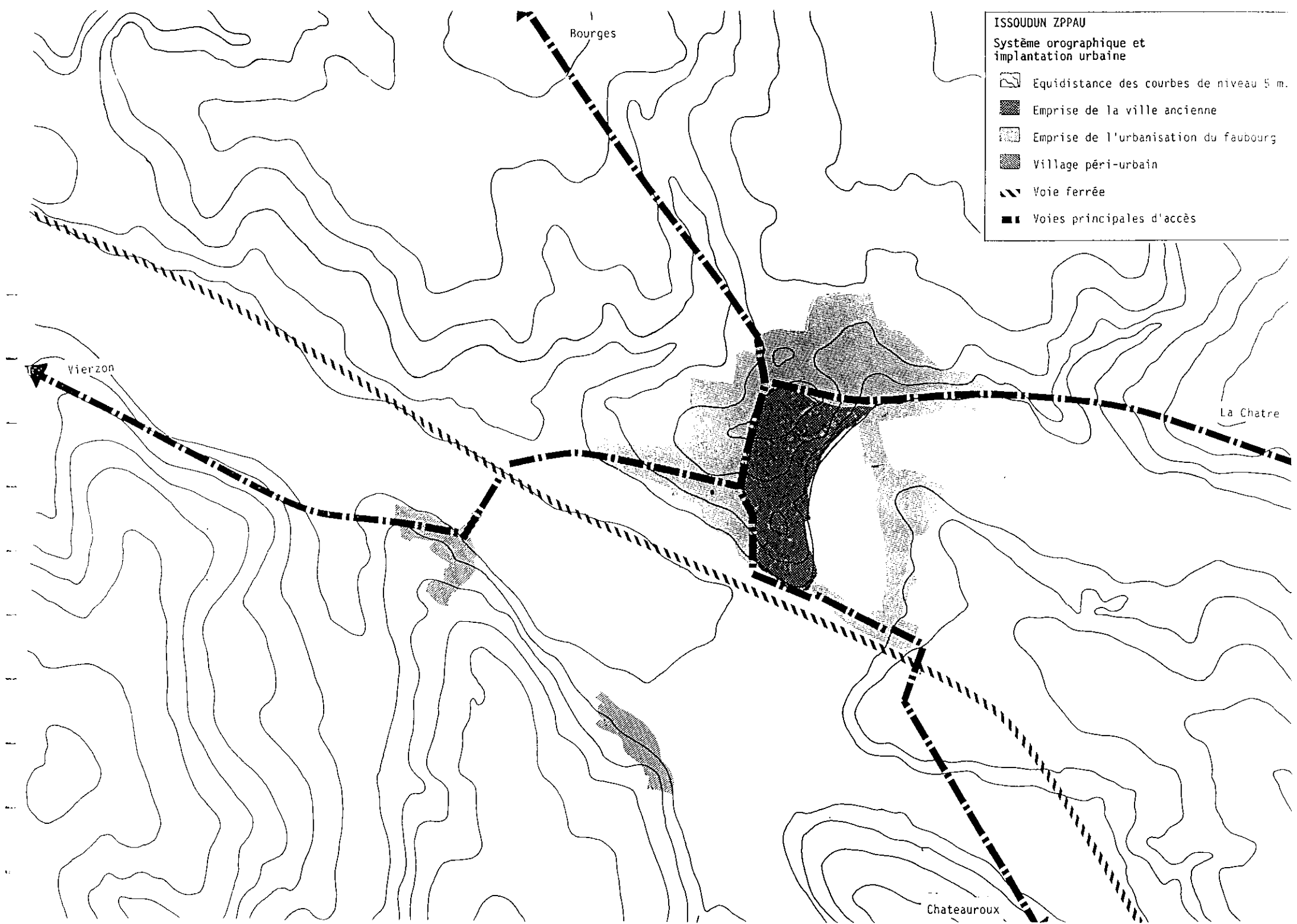
L'importance d'un réseau hydrographique très ramifié et la présence de nombreux canaux d'irrigation de cultures vivrières donnent à la vallée de la Théols des qualités paysagères que soulignent les nombreuses peupleraies qui jalonnent son parcours.

II - ANALYSE DE LA VILLE

ISSOUDUN ZPPAU




Système orographique et
implantation urbaine

-  Equidistance des courbes de niveau 5 m.
-  Emprise de la ville ancienne
-  Emprise de l'urbanisation du faubourg
-  Village péri-urbain
-  Voie ferrée
-  Voies principales d'accès



ISSOUDUN ZPPAU

Réseau hydrographique et
masses boisées.

-  Emprise de la ville ancienne
-  Masses boisées
-  Emprise de la coupure végétale
de la vallée de la Théols.



A - L'HISTOIRE URBAINE

1 - Les étapes du développement historique

D'origine gauloise, Issoudun connaît une première période de prospérité sous la domination romaine avant de subir les grandes invasions.

L'époque médiévale est marquée par une alternance de périodes fastes et plus difficiles. Cette alternance se traduit dans les réalisations urbaines. A l'installation de nombreuses confréries (Cordeliers, Visitation, Capucins, Ursulins et Minimes) et aux constructions religieuses des Xe et XIe siècles florissants (abbaye Notre-Dame, églises St Cyr, St Jean et St Patern) succèdent incendies et dommages causés par les luttes incessantes dont Issoudun est l'enjeu au XIIe siècle puis pendant la guerre de Cent Ans.

La ville médiévale close est divisée en deux parties :

- à l'extrémité Ouest du plateau, sur l'éperon qui domine la vallée de la Théols, la "ville forte" occupe une position de défense et de contrôle. C'est le siège du pouvoir dont le rôle centralisateur est attesté par la présence de l'Hôtel du Gouverneur, du Château Royal et de l'Abbaye Notre-Dame.

- dans le prolongement du "Château" vers l'Est, s'étend la ville des bourgeois, marchands et artisans où se concentrent les activités économiques.

A l'extérieur des deux enceintes, à proximité immédiate de la cité, s'étirent les faubourgs où vivent les paysans, vigneron et maraîchers.

Au XVIe siècle, Issoudun qui affirme un caractère de ville royale est le siège d'une grande activité économique liée à la présence de

nombreuses foires dont la franchise est concédée à la ville par Louis XI.

Après l'incendie de 1504 qui ravage Issoudun et détruit 200 maisons, la première moitié du XVIe siècle constitue une période de relative prospérité avant les affrontements des guerres de religion dont la ville est le théâtre.

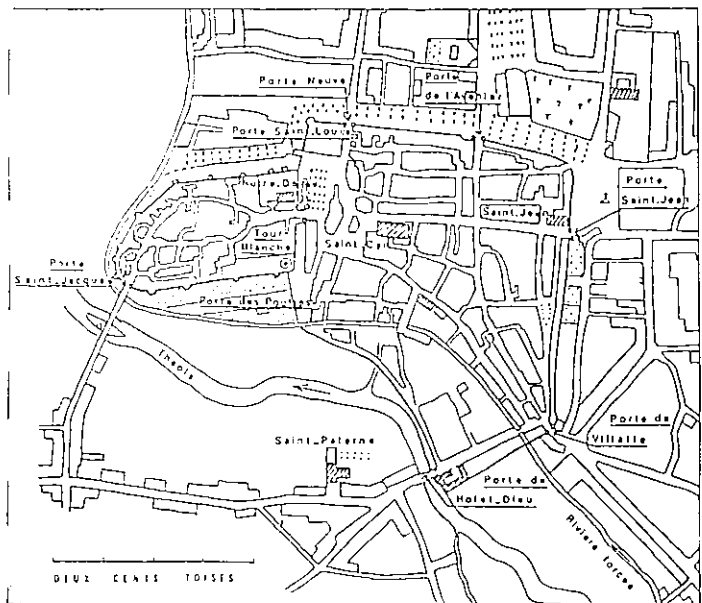
Au XVIIe siècle, le développement de l'industrie du cuir et de la laine, des draperies, des chapelleries et des fonderies de canon favorise la croissance urbaine. Issoudun compte alors 30.000 habitants.

Cette prospérité est interrompue en 1651 où un nouvel incendie détruit près de 600 maisons pendant le siège mené par le Prince de Condé.

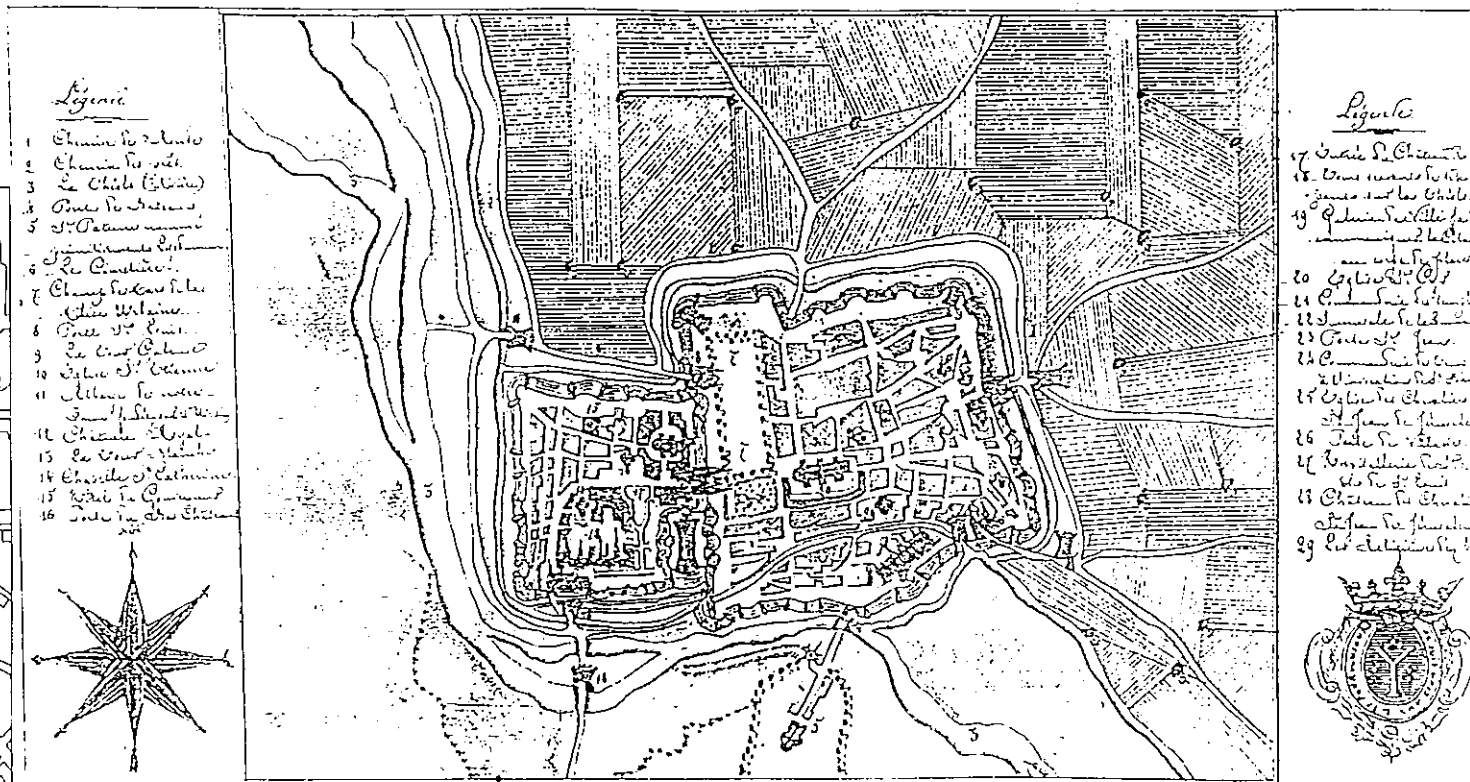
La révocation de l'Edit de Nantes en 1685 contribue à affaiblir la ville car il provoque le départ des protestants qui emportent avec eux leurs industries.

Le déclin de la ville qui s'amorce alors s'accroît au XVIIIe siècle lors du refus par les Issoudunois du passage de la route royale Paris-Toulouse puis au moment de la Révolution où la ville se voit priver de la place de chef-lieu de département.

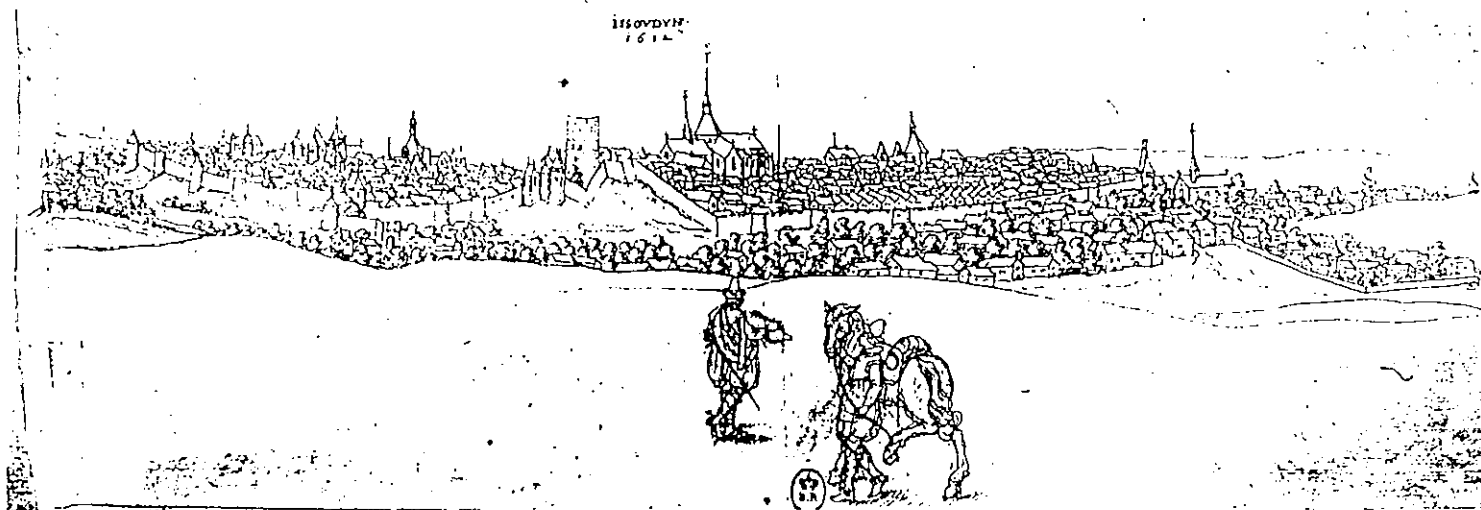
Le XIXe siècle marqué par les révoltes des vigneron, confirme le repli de la ville sur elle-même, son déclin progressif étant accentué par la disparition du vignoble causée par le phylloxera.



Plan figuré des remparts d'Issoudun,
d'après un plan daté de 1791



Plan de la cité d'Issoudun au 12è siècle.



Vue cavalière de la ville d'Issoudun en 1612 par Duviert

B - LES TRACES DE L'HISTOIRE DE LA VILLE

De l'ensemble défensif médiéval subsistent, la Tour Blanche, le Beffroi, une partie du château flanquée de ses tours et quelques traces de l'ancienne fortification englobée dans des constructions particulières.

Le donjon, appelé Tour Blanche, a été édifié à l'extrême fin du XIIe siècle et participe du système de défense du château. De plan circulaire, il est pourvu d'un éperon saillant vers l'Est, protection renforcée qu'explique la situation géographique d'Issoudun, à la périphérie du domaine royal et à la limite de l'espace culturel aquitain.

Il domine la ville de sa masse imposante et reste aujourd'hui un élément majeur du paysage urbain.

Le Beffroi, porte fortifiée à deux tours rondes, assurait le passage entre le château et la ville. Construite à la fin du XIIe siècle en même temps que l'enceinte du château, cette porte est démantelée en 1562 puis reconstruite en 1583. Elle est ensuite transformée en prison et le reste jusqu'en 1914.

Le Beffroi représente encore aujourd'hui pour les Issoldunois le lieu de passage, la limite entre le "Château" et la "ville".

De l'enceinte quadrangulaire du château munie, d'après un plan de 1791, de 12 tours plus la Tour Blanche, reste visible sur le Boulevard Champion une partie du rempart flanqué de 3 tours semi-circulaires engagées dans le mur et une petite tour rue Dauphine.

Cette enceinte était percée de deux portes, l'une s'ouvrant sur la route de Chateauroux-Déols (porte Saint-Jacques) par laquelle passait l'ancienne voie romaine, située à l'extrémité Sud de la rue Puits-y-tasse et protégée par des ouvrages avancés sur les

différents bras de la Théols, l'autre du côté de la ville (porte de la Prison) et seule à communiquer avec elle.

De l'enceinte urbaine quadrangulaire édifiée en pierre à la fin du XIIe siècle qui couvrait un large espace s'étendant jusqu'à l'emplacement de la rue des Fossés-de-Villatte à l'Est et qui s'étirait sur 4 kms, il ne subsiste aucune trace visible.

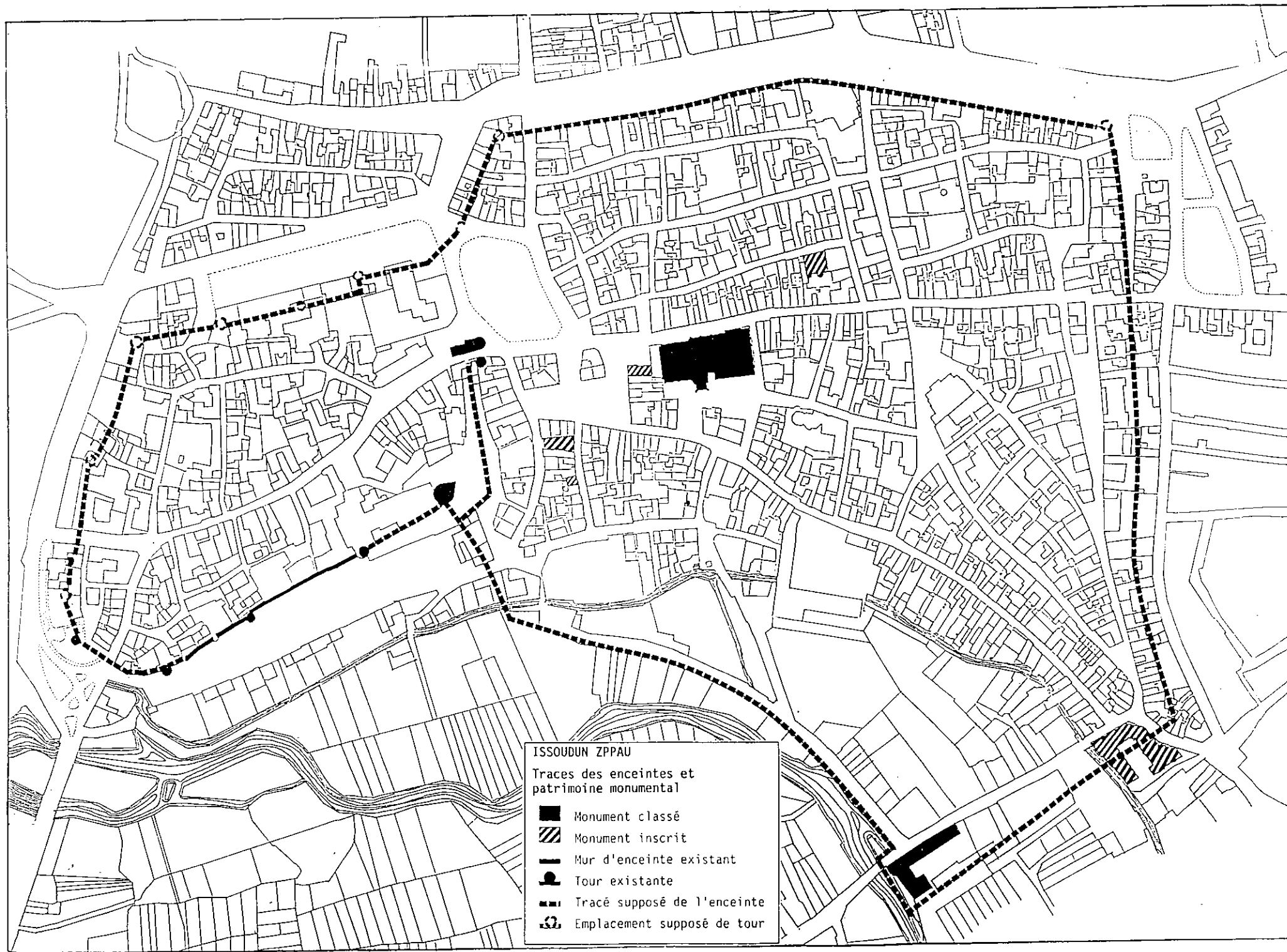
Comprenant 7 portes et une poterne, elle était précédée de fossés et de terrasses, améliorés et réaménagés en période de guerre, qui furent entretenus jusqu'au XVIIIe siècle.

Dans la seconde moitié du XVIIe siècle, période qui marque la fin des villes fermées, les fossés sont comblés, les remparts plantés d'arbres et transformés en promenades. Les boulevards Max Dormoy et Roosevelt témoignent aujourd'hui de ces transformations de la ville.

Si les traces de l'enceinte urbaine ne subsistent qu'à travers la toponymie (rue des Fossés-de-Villatte), le découpage parcellaire et le tracé des boulevards, la trame de la ville médiévale s'est conservée et il reste autour de l'église St Cyr de belles maisons médiévales à pan de bois (N° 6 place St Cyr, N° 26 rue des Bouchers).

L'église St Cyr, de fondation très ancienne mais incertaine, (époque carolingienne) présente plusieurs campagnes de reconstruction après l'incendie destructeur de 1356. Au coeur gothique s'ajoute une restauration importante du XIXe siècle et il fut adjoint sur le bas-côté Nord un clocher en 1934.

Le Musée St Roch représente un autre témoignage du patrimoine monumental de la ville médiévale. Il est situé dans l'ancien Hôtel-Dieu qui fut fondé au XIIe siècle par le chapitre de St Cyr pour héberger les pèlerins et les mendiants. Enrichi au XIIe siècle par de nombreuses donations et privilèges, il reçut des malades jusqu'en 1875, date de sa désaffectation.



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

C- LA PERCEPTION DE LA VILLE, LA PROTECTION DES ABORDS

L'approche de la ville à partir des grands axes principaux n'offre que très peu de perceptions du centre historique.

De la rocade Est, en circulant du Nord au Sud, il faut arriver à la route de la Chatre pour découvrir la vallée de la Théols et les arrières du faubourg St Paterne.

Cette percée est occupée par des jardins familiaux, des alignements de peupliers soulignant les méandres de la Théols.

La rivière Forcée, bordée par les bâtiments des anciennes mégisseries, offre un contraste avec l'environnement végétal.

Ces lieux appartiennent à l'Histoire. Ils sont les témoins d'une activité intense qui fut l'un des moteurs du développement de la cité au XIXe siècle.

En tant que tels, ils doivent être protégés et leurs vestiges, présentant un intérêt architectural, seront maintenus et réhabilités.

La coupure franche que constitue la voie ferrée a été un frein au développement de l'agglomération vers l'Ouest.

Elle a permis de sauvegarder des espaces paysagers de grande qualité, tels que le parc de Frapelle et tous les terrains occupés par des jardins familiaux de part et d'autre de l'avenue de Chinault.

La qualité paysagère de ces lieux réside dans leur usage au quotidien.

La présence d'une telle surface de jardins potagers est l'un des caractères marquant d'Issoudun.

Cet ensemble constitue un patrimoine paysager, au même titre que des espaces paraissant plus nobles.

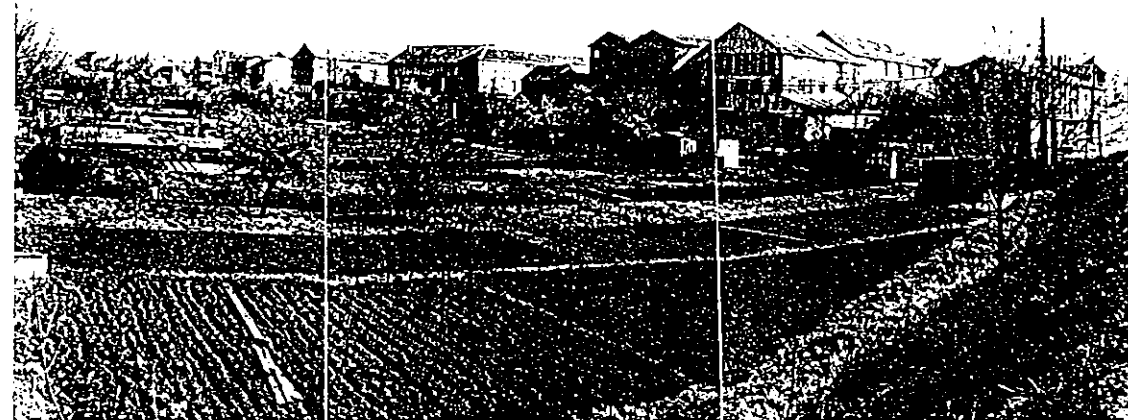
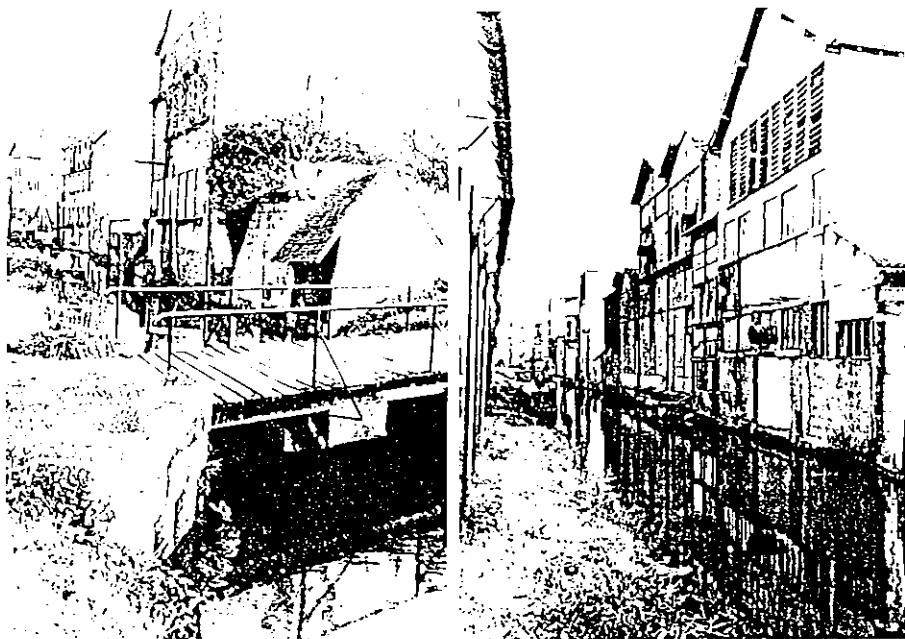
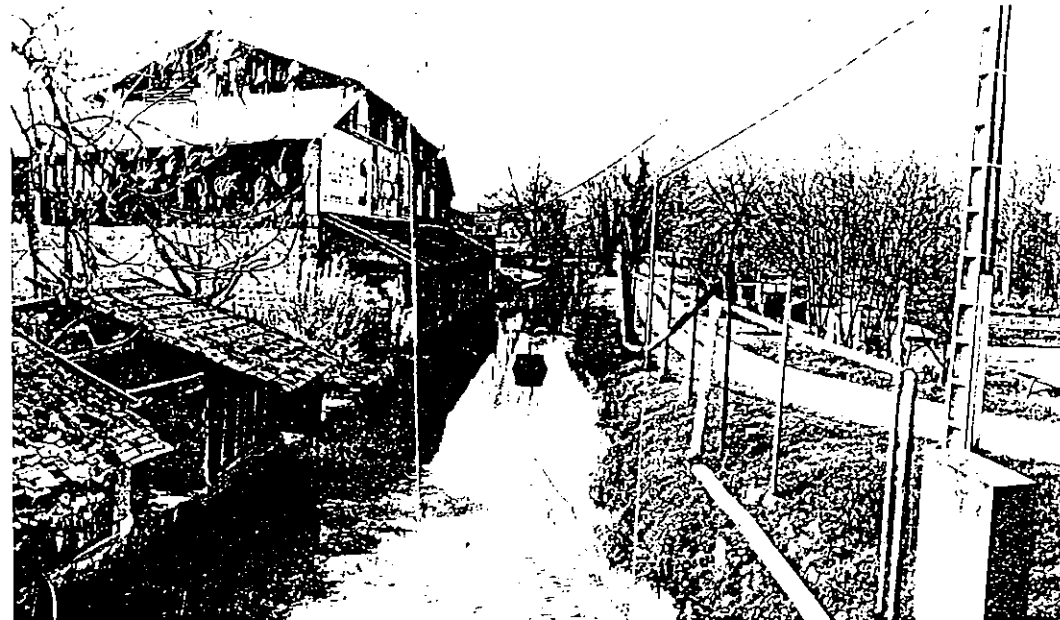
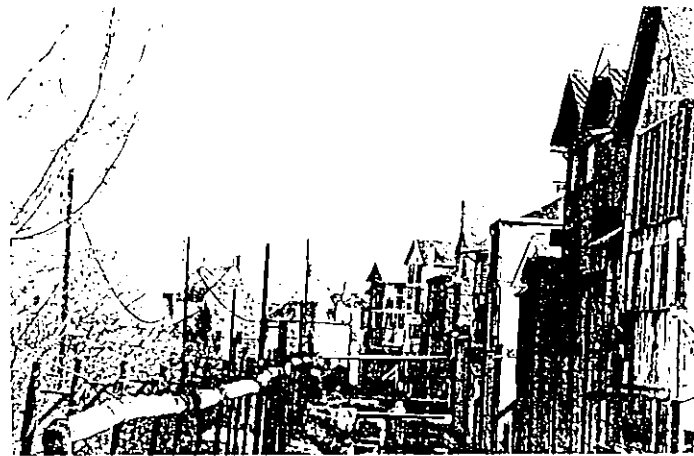
Afin que ces lieux conservent leur charme et leur activité, il est souhaitable de maîtriser leur occupation et leur utilisation, de régler les abris de jardin nécessaire à leur survie.

Le seul lieu offrant des perceptions vers la ville ancienne est le coteau qui s'étire entre les villages de Chinault et de St Denis.

La large percée des terrains inondables de la vallée de la Théols occupée par des jardins, des prairies et des peupleraies, constitue un socle végétal sur lequel se détache la silhouette urbaine.

Du velum mouvementé des toits émergent des signaux urbains : les clochers, la tour blanche, les tours de la porte de l'Horloge et en fond, la structure colorée du château d'eau.

La vallée de la Théols sur les arrières du faubourg
Saint Paterne : caractère artisanal et rural se mêlent
constituant un paysage harmonieux et inattendu



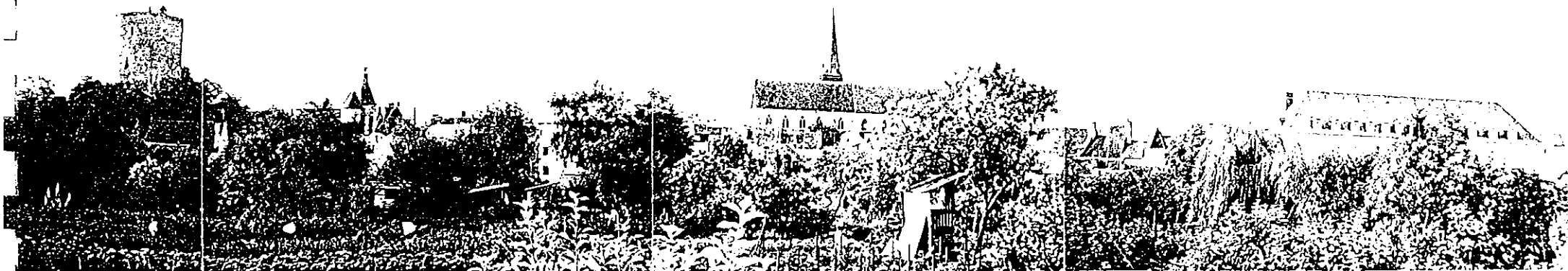
Les espaces paysagers de grande qualité des Près de Chinault (vallée de la Tournemine)



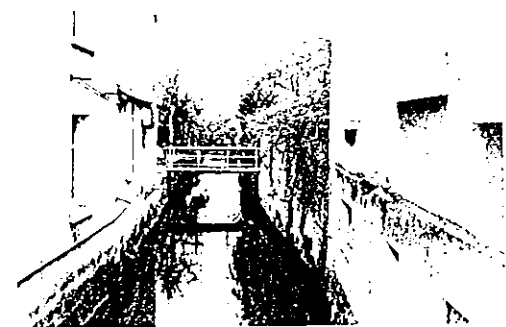
De Chinault à Saint Denis : l'image la plus significative du centre ancien



Relation permanentes de la ville, de la nature, de l'eau libre ou endiguée



la ville vue des planches de Vilatte



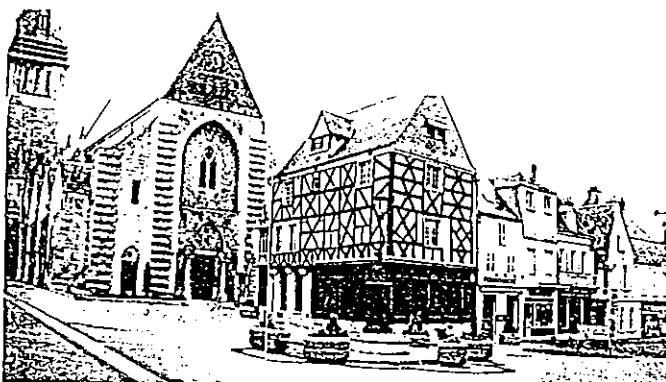
l'allée de Frapelle



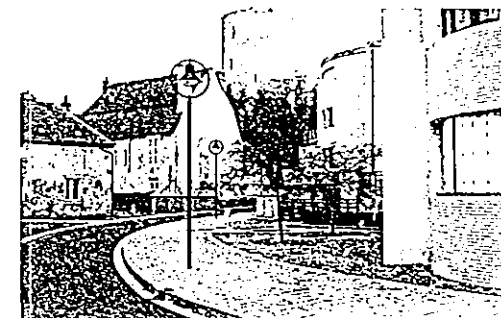
C - LES PROTECTIONS

1 - Les monuments classés

- . **Eglise St Cyr** : les six travées orientales, leurs bas-côtés, leur chapelle et la chapelle au Nord, à niveau du transept.
- . **Ancien Hôtel-Dieu** : ensemble des bâtiments anciens, y compris la chapelle et la salle des malades, sol de la cour.
- . **Ancien logis prieural - Musée municipal**
Façade sur rue avec son escalier et tourelle.
- . **Tour Blanche.**
- . **Porte dite de l'horloge**, avec les deux tours qui l'encadrent.



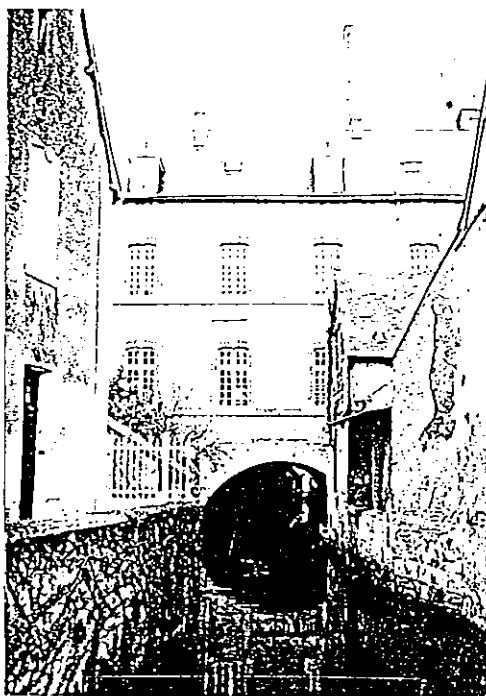
Eglise St Cyr et maison à pan de bois,
2, Place St Cyr



Tour Blanche

2 - Les monuments inscrits

- . **Eglise St Cyr** : reste de l'édifice (moins partie classée)
- . **Château de la Visitation**, route de Bourges.
10, rue de la Foulerie.
- . Maison du XV^{ème} Siècle - façade sur rue et toiture correspondante,
- . Maison du XV^{ème} Siècle - façade sur rue et toiture correspondante,
12, rue de la Foulerie
- . **2, Place St Cyr**
Façades (y compris la devanture de boutique et toitures)
- . **Vestiges du rempart médiéval de "l'îlot Yillatte"**
parcelles N° 241 et 576
46, 48 rue Montélimart.
Porte de la tourelle d'escalier de l'immeuble



Musée St Roch



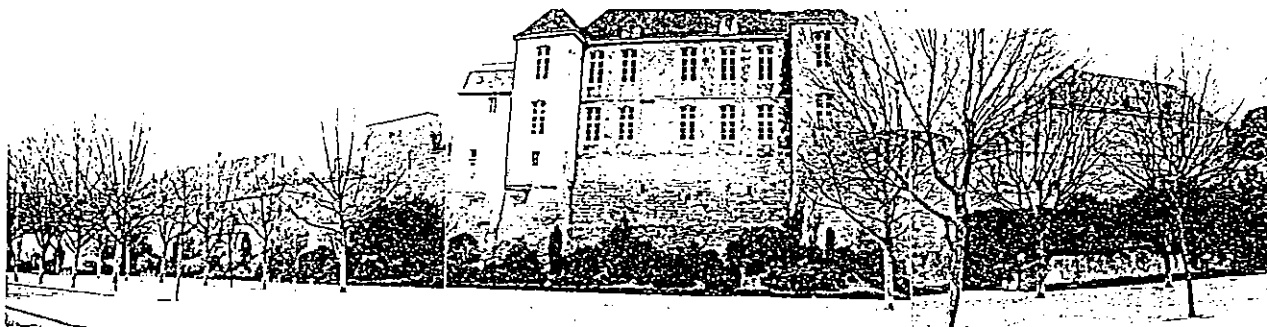
Porte de l'Horloge

3 - Les sites classés

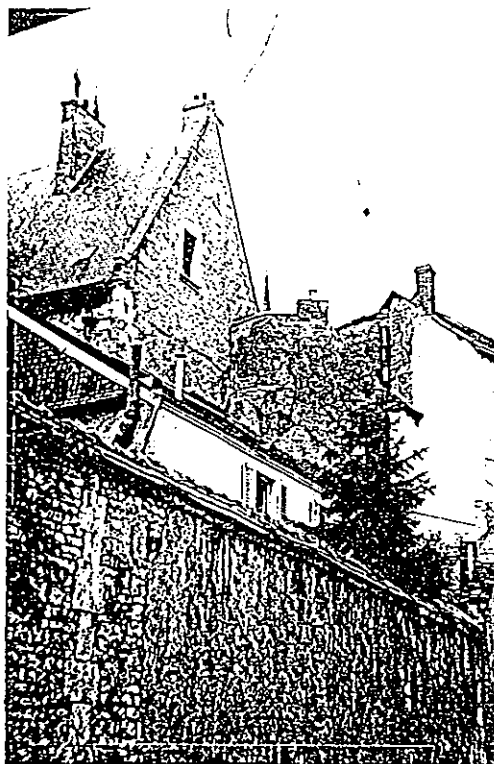
. **Vieux pont St Paterne** et ses abords (17.2.42)

4 - Les sites inscrits

. **Anciens remparts** délimités depuis le Bld Champion, par la rue Puits y Tasse, le Bld de la Gare, la limite Nord de la parcelle N° 218, la limite Est des parcelles N° 218, 212, 213, par la rue du Puits y Tasse jusqu'à la rue du Cerf, la rue du Cerf jusqu'à la rue du Vieux Château, la rue du Vieux Château jusqu'à la rue de l'Artillerie, la rue de l'Artillerie, la place et de nouveau la rue de l'Artillerie jusqu'à la rue Pierre Semart, la rue Pierre Sémart jusqu'à la place du Docteur Guilpain, la place du Docteur Guilpain jusqu'à l'impasse de la Tour Blanche, l'impasse de la Tour Blanche, puis la limite Nord de la parcelle N° 57 jusqu'à l'impasse de la Tour, l'impasse de la Tour jusqu'au Bld Champion, le Bld Champion jusqu'à la rue du Puits y Tasse.



Boulevard Champion - Rempart de l'enceinte du château



Tour d'enceinte englobée dans les constructions



Bld Champion - Tour d'enceinte semi-circulaire englobée dans le rempart

D - LA TRAME URBAINE

L'analyse du centre historique d'Issoudun met en lumière la permanence de la trame urbaine au cours du développement de la ville depuis le Moyen-Âge.

Cette permanence se caractérise dans deux éléments de la trame urbaine :

- le réseau viaire et le découpage des îlots
- le parcellaire

La pérennité de la ville médiévale et de ses différents quartiers, la ville forte sur l'éperon rocheux rassemblée autour du château, la ville bourgeoise et marchande dans le prolongement du château vers l'Est, les faubourgs au delà de l'enceinte fortifiée, se lit encore aujourd'hui dans le réseau des voies et la structure parcellaire.

Les configurations des îlots (voir planche 2)

Le maillage très divers des rues du centre ancien, la gamme très variée des espaces publics, favorisent un découpage du tissu urbain où alternent plusieurs types d'îlots.

Ces différentes configurations du domaine bâti correspondent à des types d'urbanisation qui portent les traces de l'histoire de la ville :

- la ville forte, noyau primitif de la ville médiévale, est essentiellement composée d'îlots massés et épais, redécoupés par un réseau de ruelles et d'impasses très étroites. Le maillage irrégulier des voies engendre des formes d'îlots très diverses.
- au contact entre la ville forte et la ville marchande s'étend un quartier où les vides prédominent sur les pleins, lieu de

l'échange, profondément transformé depuis le 19^e siècle, ce quartier composé d'îlots massés mais peu épais, rassemble les places publiques qui témoignent de l'ancienne activité marchande (Place du Marché à l'avoine, Place du Marché aux légumes).

- la ville marchande largement innervée par des voies secondaires, offre un maillage plus régulier surtout dans sa partie Nord, le maillage engendre la formation d'îlots allongés dont les formes sont essentiellement orthogonales dans la partie Nord et beaucoup plus irrégulières dans la partie Sud.

La structure parcellaire (voir planches 3 et 4)

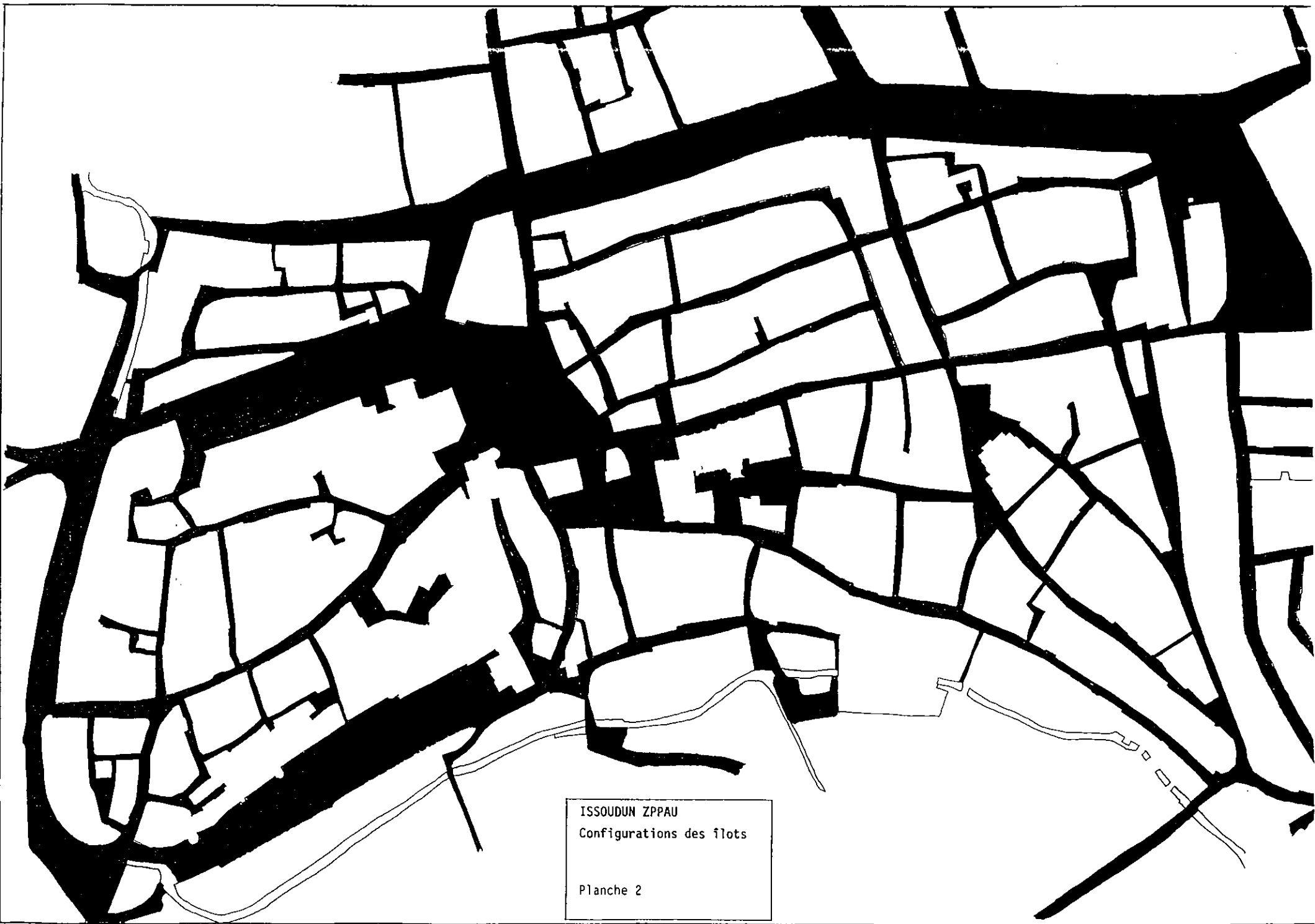
De la structure parcellaire du centre ancien d'Issoudun émergent deux types caractéristiques :

- un parcellaire étroit et laniéré constituant le support des maisons de ville ou de faubourg,
- un parcellaire large constituant le support des hôtels particuliers.

En fonction des configurations des îlots et de leurs épaisseurs variables, cette typologie offre deux variétés de parcelles.

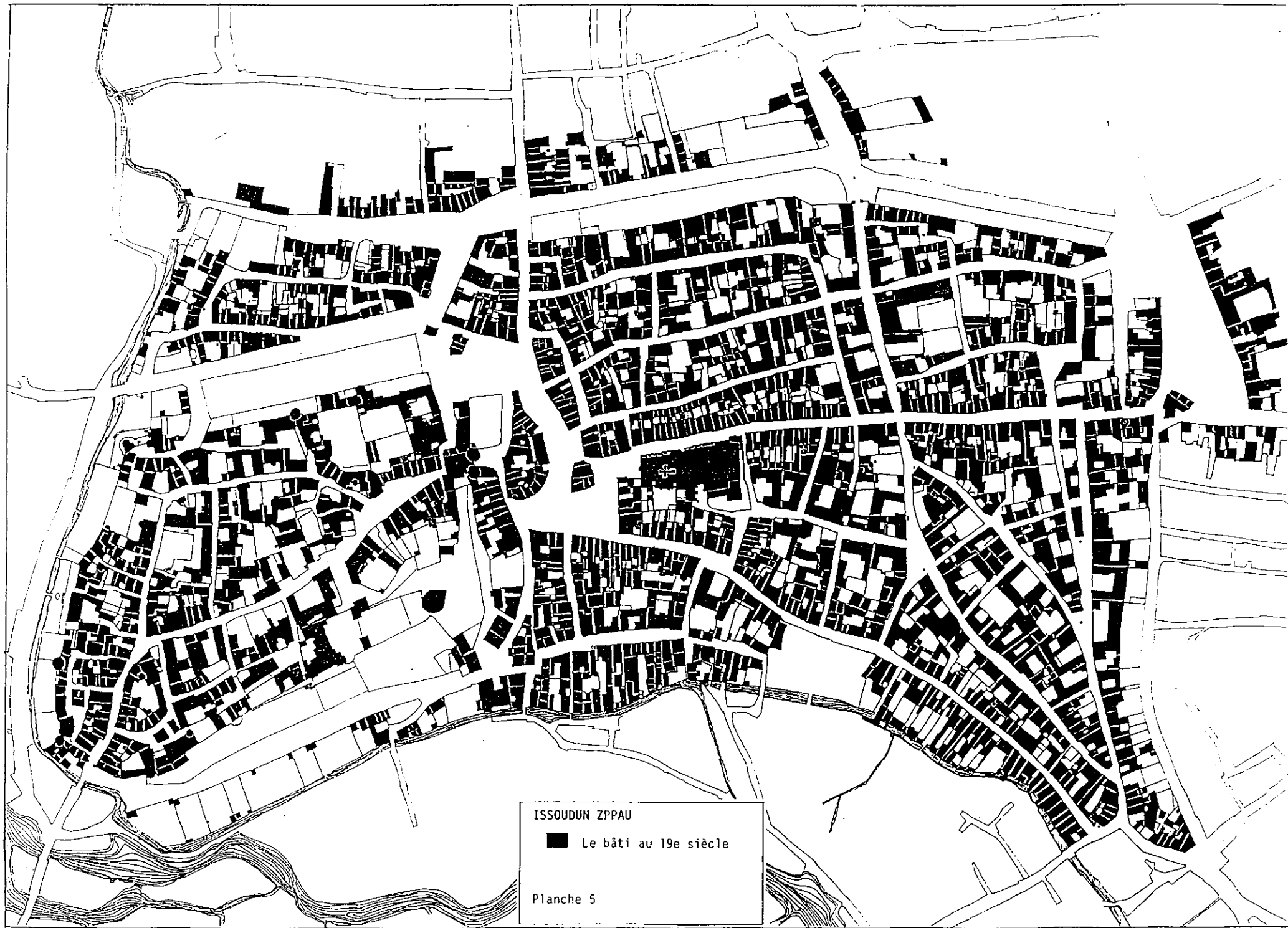
Les îlots étroits et allongés de la ville marchande favorisent un tissu parcellaire constitué de parcelles traversantes. Ces parcelles ont des débouchés sur deux rues parallèles.

Les îlots épais et massés de la ville forte offrent une structure parcellaire mixte : aux parcelles non traversantes caractéristiques du parcellaire support des maisons de ville, s'ajoutent des parcelles traversantes caractéristiques du grand parcellaire des hôtels particuliers.



ISSOUDUN ZPPAU
Configurations des flots
Planche 2

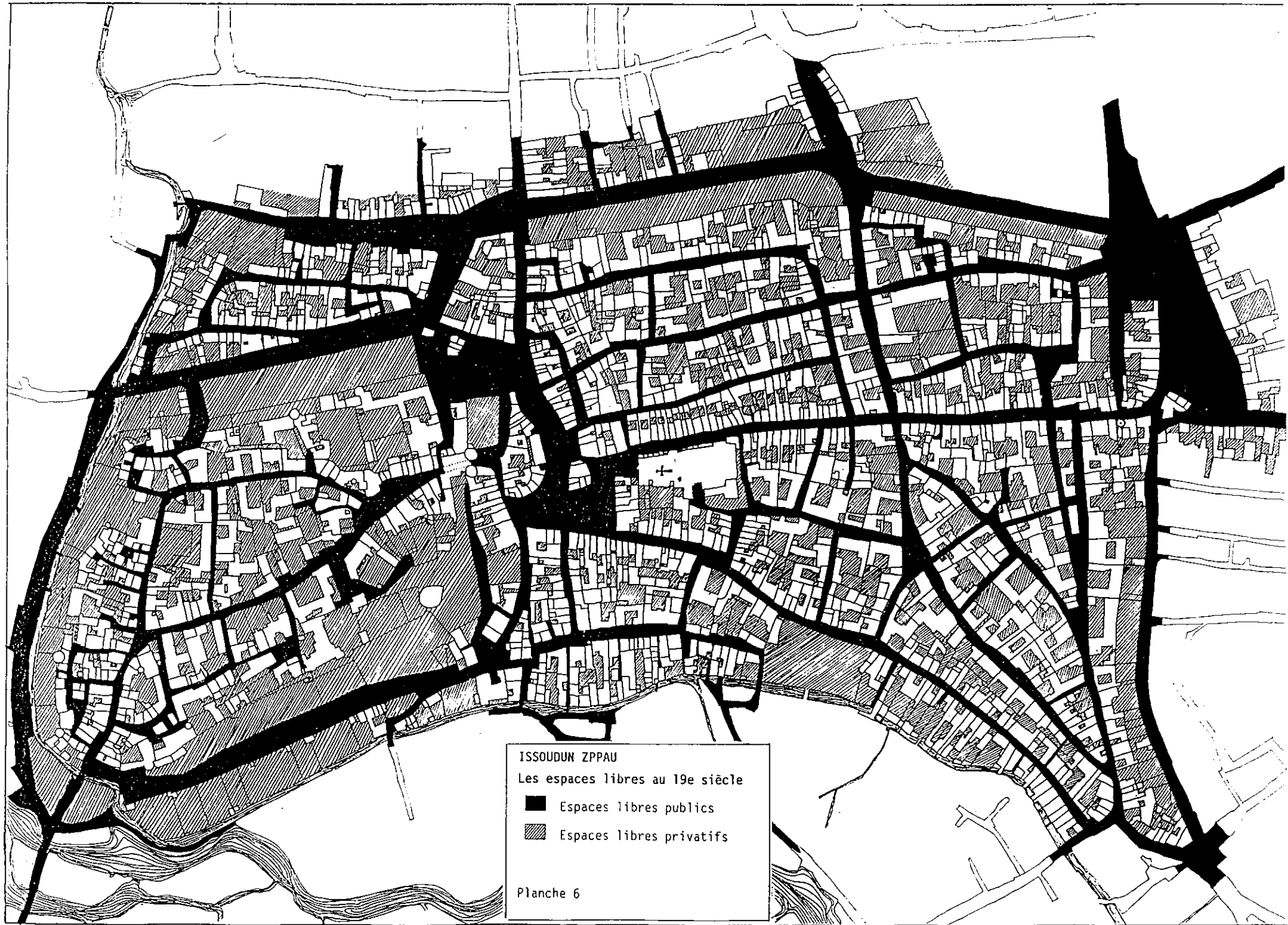




ISSOUDUN ZPPAU

■ Le bâti au 19e siècle

Planche 5

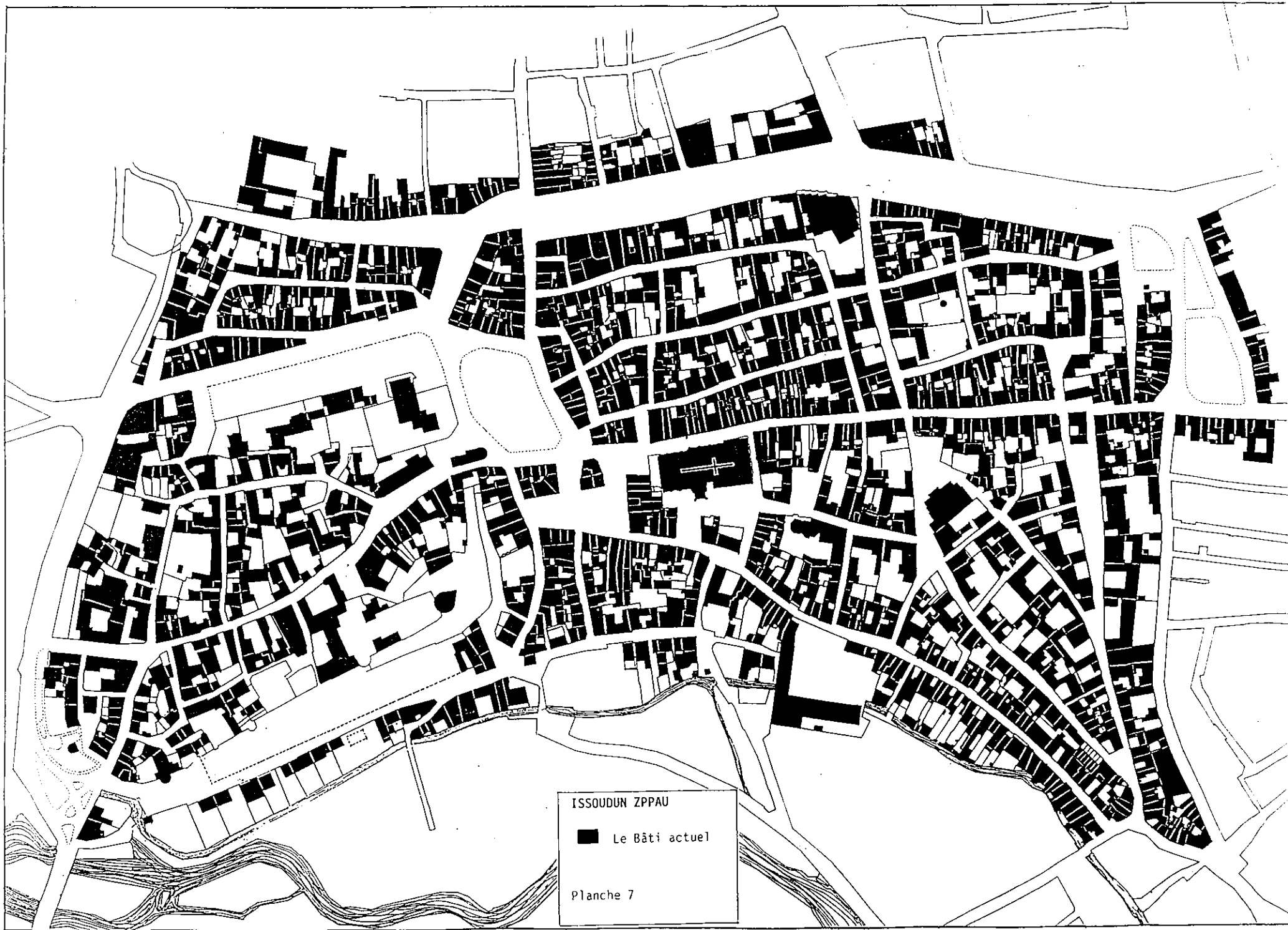


ISSOUDUN ZPPAU

Les espaces libres au 19e siècle

■ Espaces libres publics

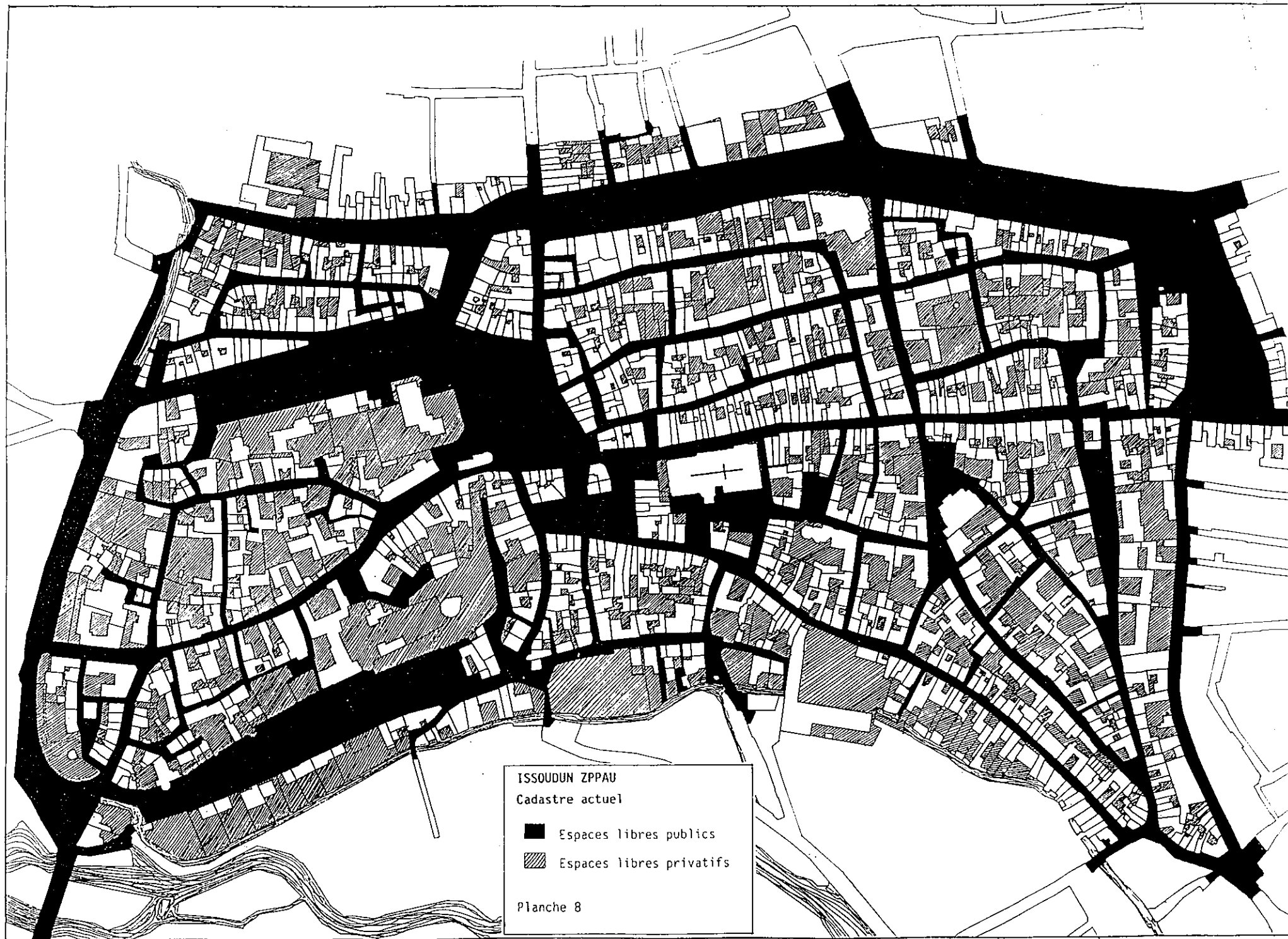
▨ Espaces libres privés

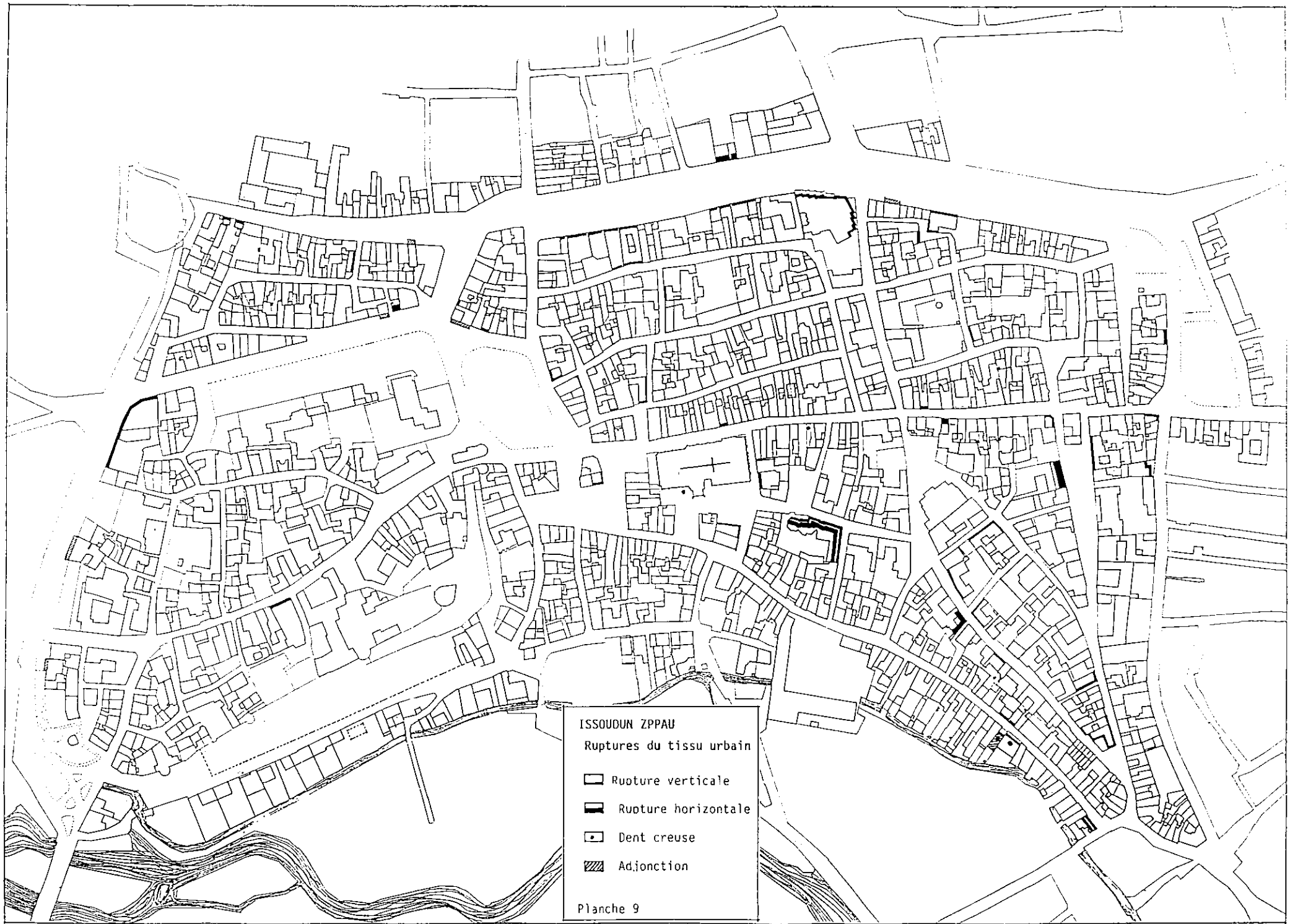


ISSOUDUN ZPPAU

■ Le Bâti actuel

Planche 7





LES BOULEVARDS URBAINS



Le Boulevard Champion

L'aménagement d'une promenade plantée au pied de l'enceinte médiévale et le maintien d'une voie de desserte le long des maisons de faubourg préservent les qualités originelles du paysage urbain.



Le Boulevard Roosevelt



Le Boulevard Marx Dormoy

L'existence d'une voirie de transit importante dont la requalification mériterait un traitement plus urbain et l'absence d'homogénéité des fronts bâtis dont les ruptures d'échelle sont fréquentes, ne favorisent pas les perceptions latérales vers le centre ancien dont l'attractivité reste réduite.



La Place du 10 Juin vers la rue de la Poterie



La Place du 10 Juin vers la place et l'église St Cyr

Régularisée par la réalisation de la "suture" de l'axe urbain Est-Ouest ayant entraîné la destruction de maisons au Sud et largement ouverte sur son flanc Nord-Ouest depuis la destruction du Palais de Justice, la place du 10 Juin avait perdu son échelle urbaine. Les aménagements contemporains ont tenté de lui redonner une identité en recomposant l'espace public à partir des fronts bâtis homogènes au Nord et à l'Est de la place.



La Place du Marché à l'Avoine et du Marché aux Légumes.



La Place Simone de Beauvoir

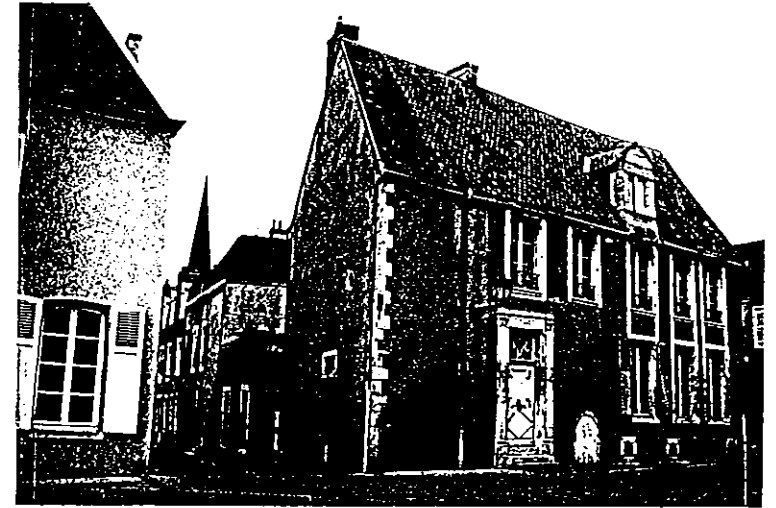
Les nouvelles places urbaines issues de démolitions de constructions d'angles de rues ou du dégagement de l'église St Cyr, ne trouvent qu'un usage de stationnement automobile.



En contrebas de la Place de la Psalette.



Le Refroi depuis l'impasse de la Tour



L'église St Cyr depuis ...



L'église St Cyr depuis ...



L'église St Cyr depuis la rue François Habert



L'église St Cyr depuis la rue du Moulin de la Ville

RUES ET RUELLES MEDIEVALES EN PENTE



Rue des Poulies



Rue des Poulies (angle rue des Bouchers)



Rue des Poulies (angle rue des Bouchers)





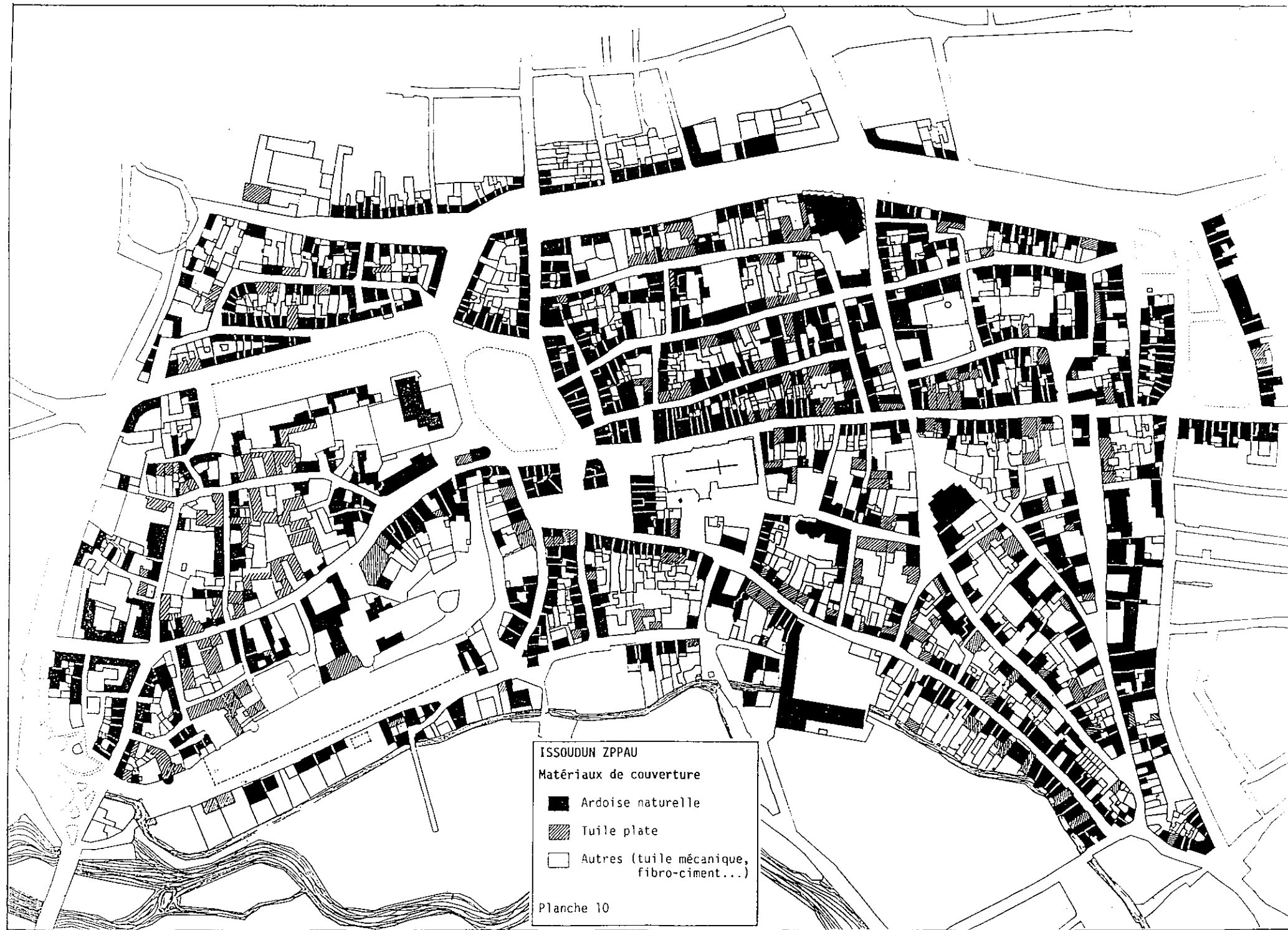
Angle rue des Pucelles



Dans l'ancienne ville marchande, la diversité du réseau viaire, un maillage régulier à dominante orthogonale dans la partie Nord, un maillage plus irrégulier dans les quartiers Sud, offre des perceptions variées, vues longues ou rapprochées, effets d'écran procurés par les changements d'orientation des voies, effets de pincement suscités par la variété des alignements ...

A l'intérieur de la ville forte, l'actuel quartier du "château", l'étroitesse et la sinuosité des rues favorisent les vues rapprochées.





ISSOUDUN ZPPAU
Matériaux de couverture
■ Ardoise naturelle
▨ Tuile plate
□ Autres (tuile mécanique, fibro-ciment...)
Planche 10

F - QUALITE ET VALEUR DU BATI (voir planches 11, 12, 13, 14)

Constructions appartenant au patrimoine

L'analyse architecturale du centre historique d'Issoudun permet de distinguer deux types majeurs de constructions : les hôtels particuliers et les maisons de ville.

Des critères relatifs à l'intérêt architectural et historique, aux qualités de traitement de la modénature de la façade, permettent de sélectionner dans cette typologie les constructions qui se distinguent du type courant et méritent, par leur valeur d'exemplarité, de figurer aux côtés des monuments classés ou inscrits parmi les bâtiments patrimoniaux de la ville.

Une analyse des constructions appartenant au patrimoine permet d'affiner les valeurs respectives de ces bâtiments. Une valeur d'ensemble est attribuée aux constructions qui participent de l'homogénéité et de la cohérence d'un front de rue ou front de place.

Une valeur de détail est attribuée aux bâtiments qui possèdent de surcroît un motif architectural de grande qualité (porte monumentale, oeil-de-boeuf ou lucarne ouvragés, fronton, etc...).

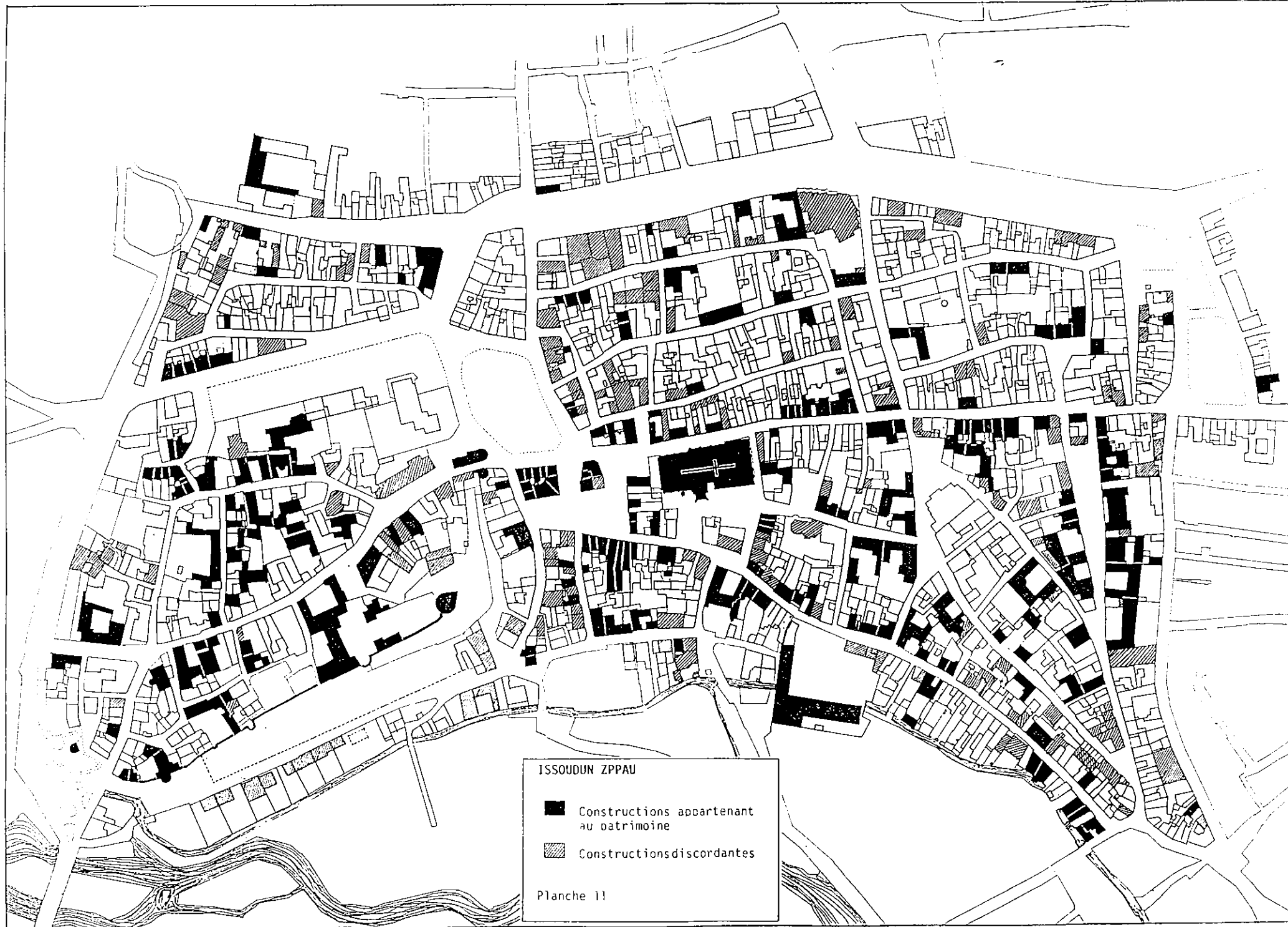
Constructions incongrues

Certaines constructions, par leur volumétrie, leur gabarit, le traitement du revêtement de la façade ou de la couverture, les proportions des percements, nuisent à la cohérence et à la qualité du front de rue ou du front de place.

En captant le regard par l'effet de distorsion et de disparité qu'elles provoquent sur l'ensemble du tissu urbain, elles participent de la dévalorisation de l'image urbaine et ne favorisent pas la mise en valeur du patrimoine du centre historique d'Issoudun.

REPERAGE DES CONSTRUCTIONS APPARTENANT AU PATRIMOINE (Voir plan de repérage par îlots et planches correspondantes)

L'analyse précédente nous a permis de réaliser un catalogue des constructions appartenant au patrimoine, constituant un outil à l'usage de ses gestionnaires.



E - LA SCENOGRAPHIE URBAINE **(Voir planches 5,6, 7, 8, 9 et 10)**

Si la pérennité de la trame urbaine reste très sensible à l'intérieur des tissus urbains constitués depuis le Moyen-Age, la ville forte sur l'éperon rocheux et la ville marchande en léger contrebas à l'Est, les transformations qui ont affecté leurs franges, en particulier depuis le 19e siècle, ont modifié la scénographie urbaine héritée de l'époque médiévale (voir planches 5, 6, 7 et 8).

Les aménagements des boulevards ont contribué à effacer l'appréhension de la continuité de l'enceinte urbaine à l'Ouest (boulevard Pierre Favreau) et à rompre la continuité morphologique des tissus de ville et de faubourg (boulevards Marx Dormoy et Roosevelt).

Les destructions de maisons au contact de la ville forte et de la ville marchande ont transformé la succession de places à l'identité très marquée qui assurait progressivement le passage de l'intérieur vers l'extérieur de la ville ancienne par un jeu subtil de formes et d'échelle croissante (place St Cyr, place du Marché aux Légumes, place du Marché à l'Avoine, place du 10 Juin) en un espace dilaté, très ouvert dont l'échelle n'est plus en rapport avec la morphologie du tissu urbain (en particulier place du 10 Juin).

D'autres "régularisations" semblables de la forme urbaine se sont produites depuis le 19e siècle à l'intérieur des tissus constitués, en particulier les créations de places.

Ces réalisations n'ont pas abouti à de véritables créations de places publiques. Elles sont plutôt assimilables à des élargissements de voirie (place Simone de Beauvoir, place St Jean) ou au dégagement d'un monument (place de la Psalette).

Ces mutations formelles des espaces publics trouvent des répercussions sur les fronts de rues et places concernées où apparaissent des ruptures du tissu urbain, ruptures tant horizontales que verticales (voir planche 9).

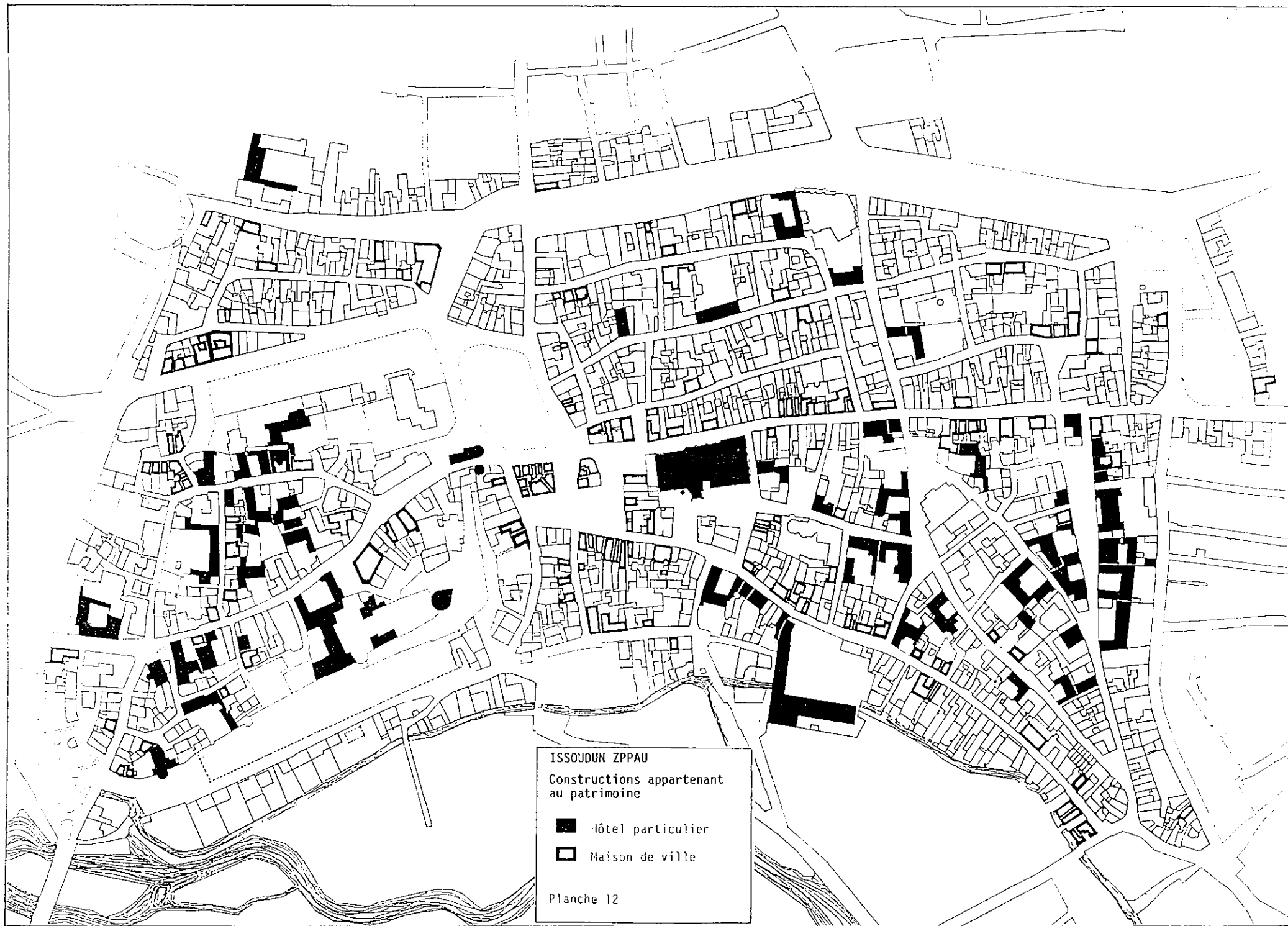
TRAITEMENT DES COUVERTURES (Planche 10)

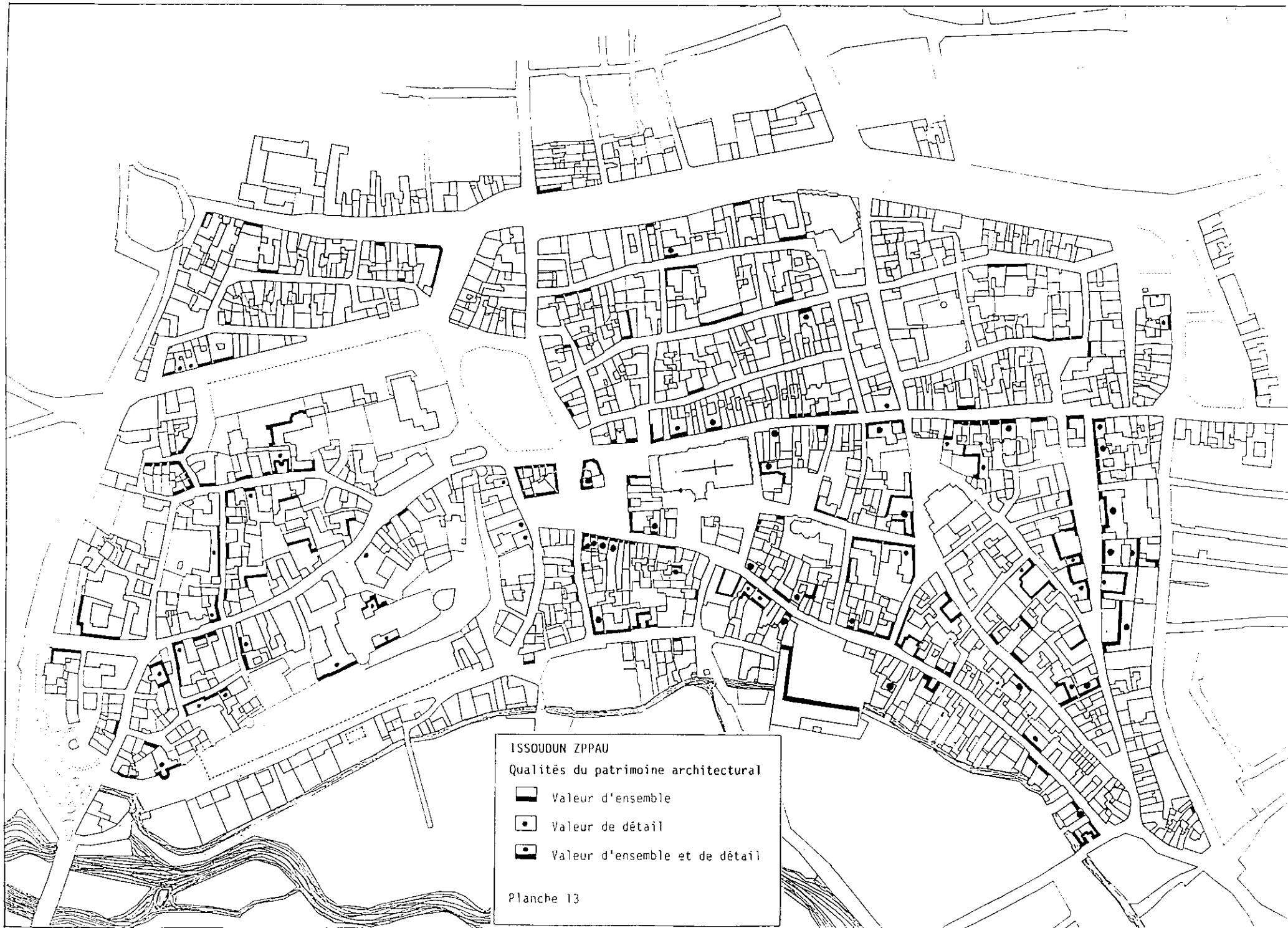
La perception du paysage urbain est fortement marquée par le traitement de la couverture.

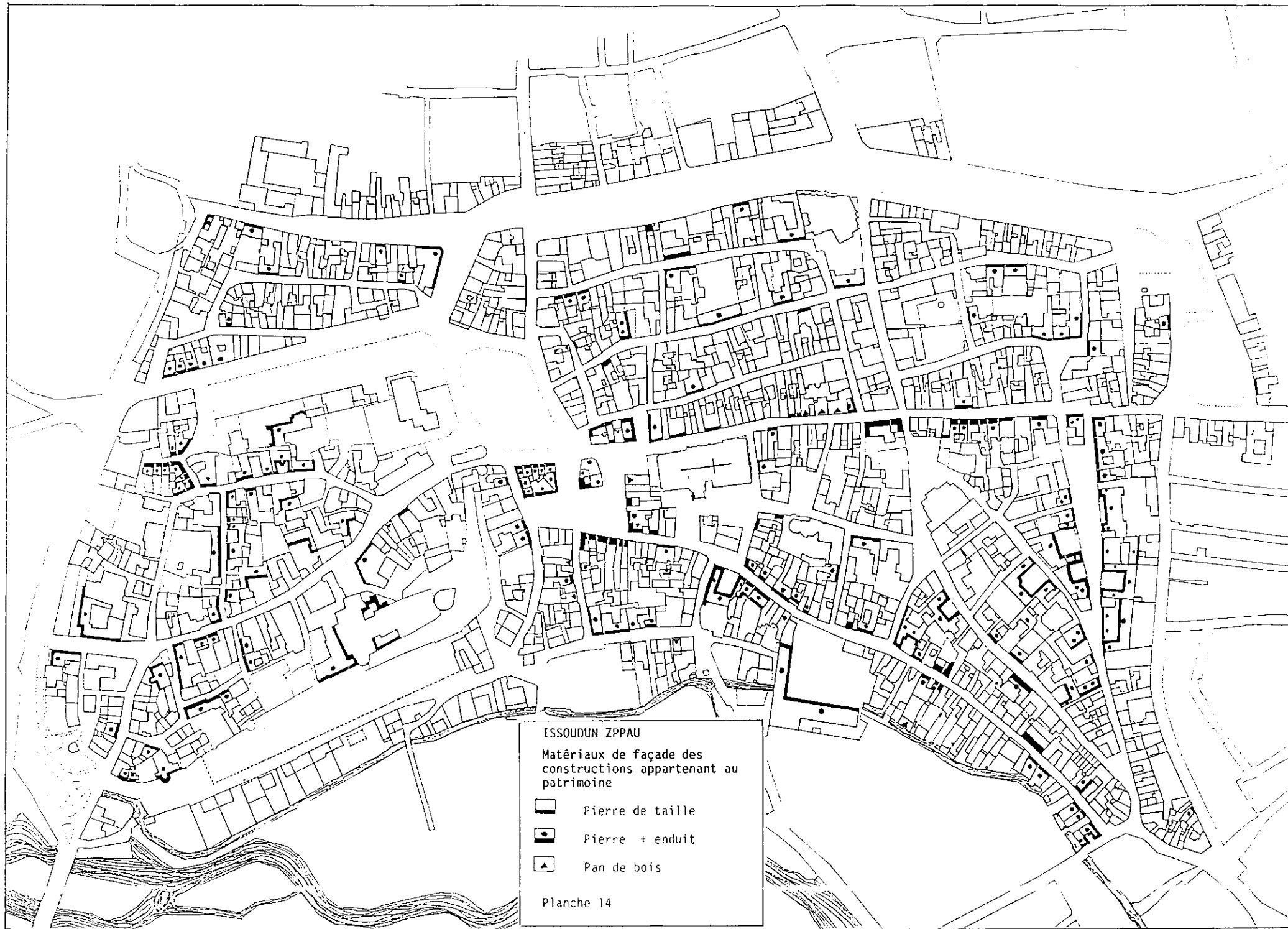
L'analyse des types architecturaux a mis en évidence la présence de deux matériaux : l'ardoise et la tuile. Ce dernier étant historiquement le seul utilisé.

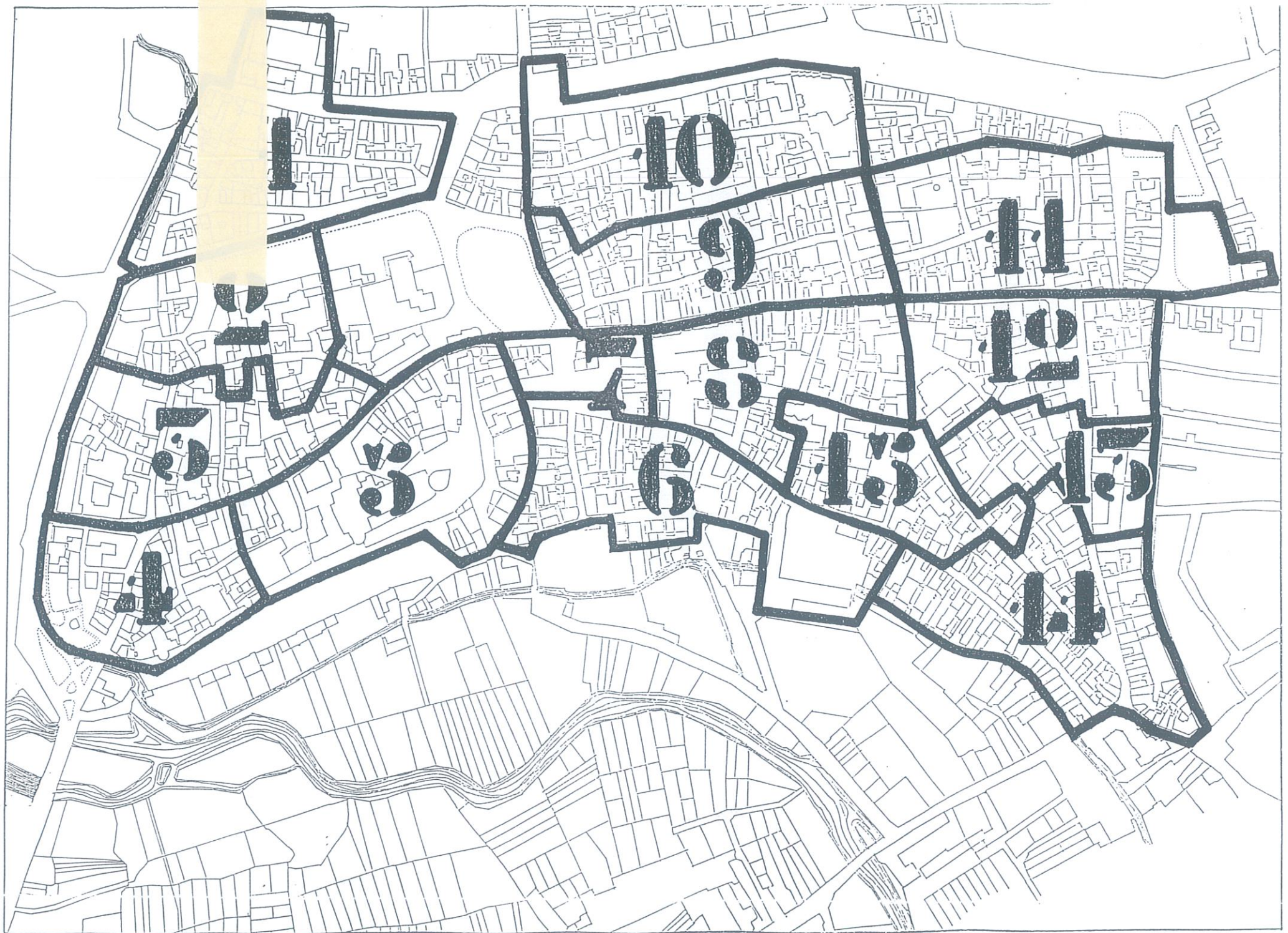
Le repérage des types de couverture est utile dans la gestion future des autorisations de travaux.

On tentera, autant que faire ce peut, de conserver les couvertures en tuiles plates et le volume originel des toitures recevant ce type de couverture.

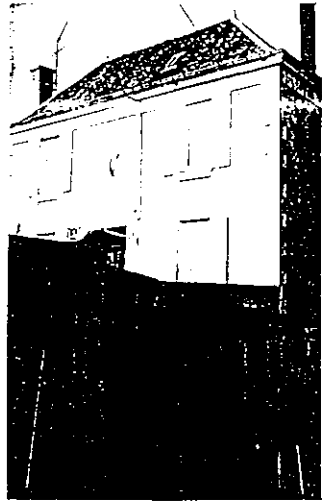








Repérage des constructions appartenant au patrimoine



25 rue des Minimes (1)



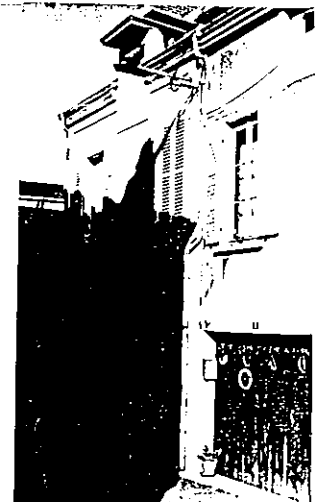
16 rue de l'Abreuvoir (2)



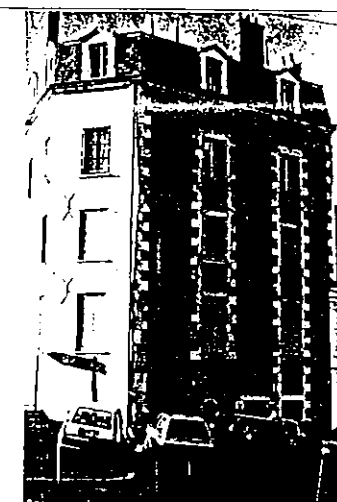
10 rue du Puits Cognet (3)



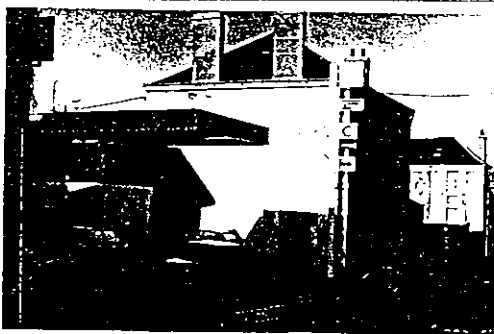
5 bis, rue des Minimes (4)



4 rue du Puits Cognet (5)



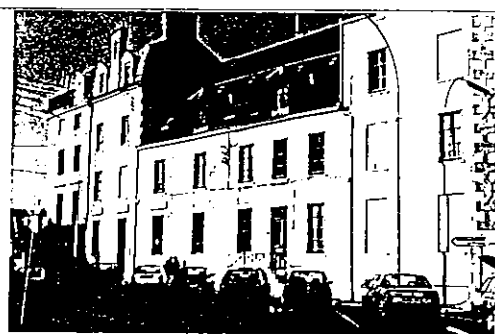
3 rue de la Poterie (5)



21, rue des Minimes



28 rue des Minimes



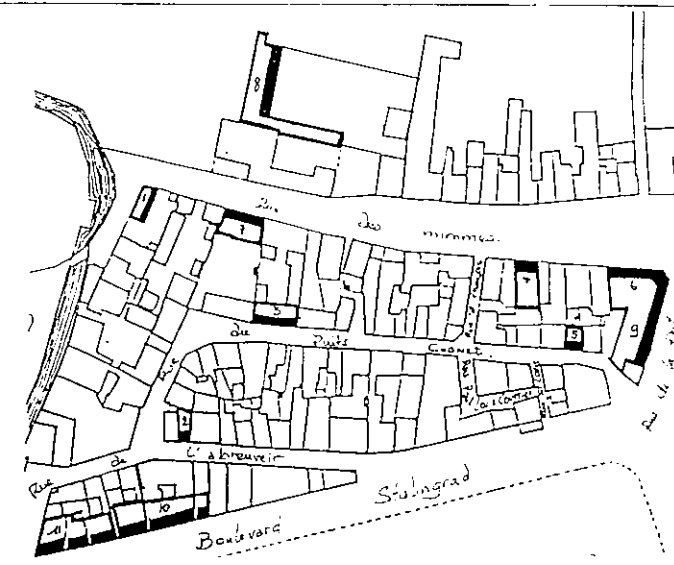
3 rue de la Poterie (9)

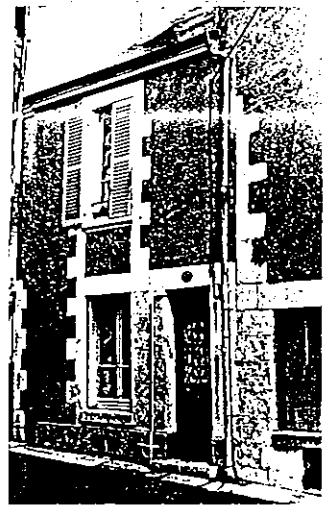


26-28-30 Blvd Stalingrad (10)



32-34-36 Blvd Stalingrad (11) 4J





13 rue des Culs de Sacs (1)



15 rue des Culs de Sacs (2)



2 rue Percée (3)



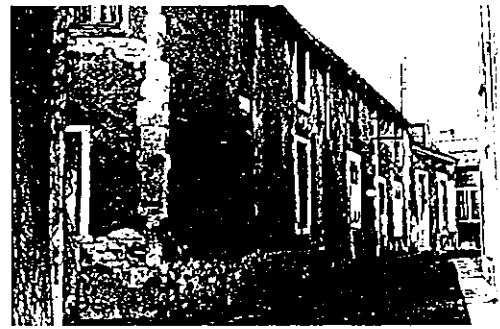
18-20 rue Notre-Dame (4)



16 rue Notre-Dame (5)



Impasse Notre-Dame (6)



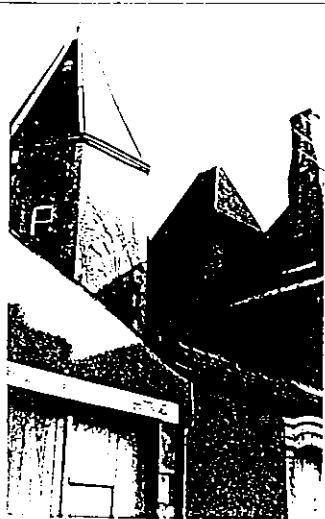
4-6-8 rue des Culs de Sacs (7)



11 rue Notre-Dame (8)



Impasse Notre-Dame (9)



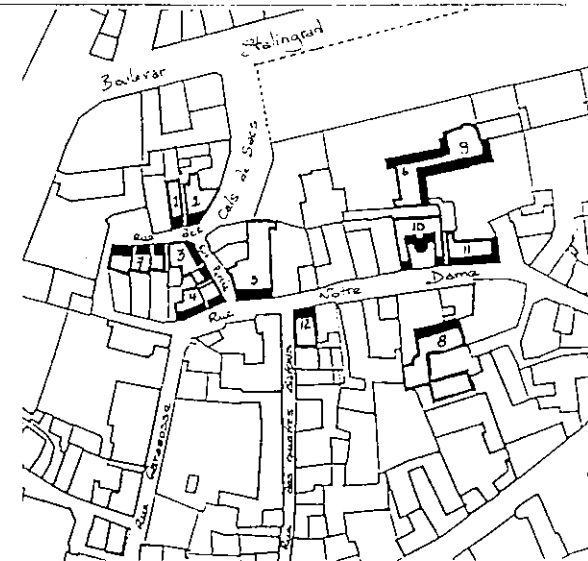
10 rue Notre-Dame (10)

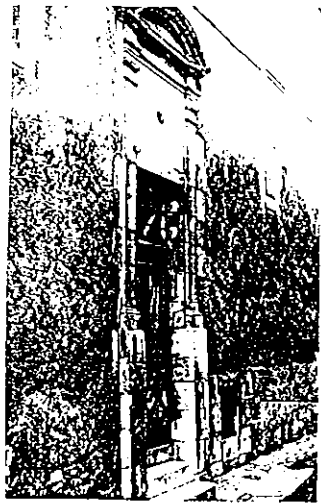


8 rue Notre-Dame (11)



15 rue Notre-Dame (12)





7 rue des 4 Batons (1)



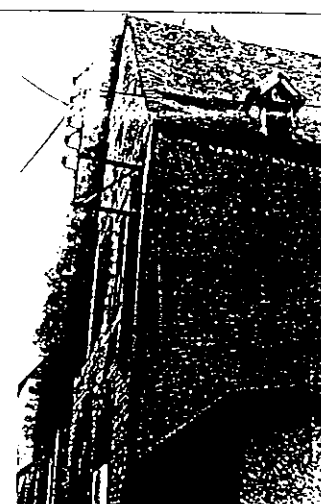
12 rue des quatre Batons (2)



10 rue des quatre Batons (3)



8 rue des quatre Batons (4)



2bis, rue des 4 Batons (5)



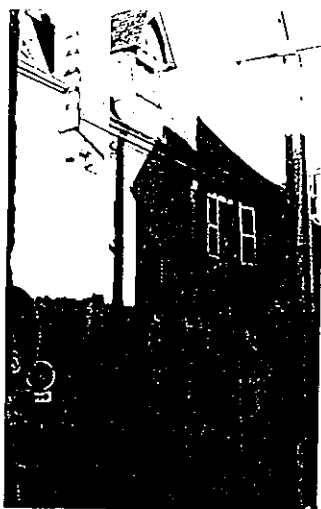
4 rue Nouvelle (6)



13 rue Notre-Dame (7)



4 rue Pierre Semart (8)



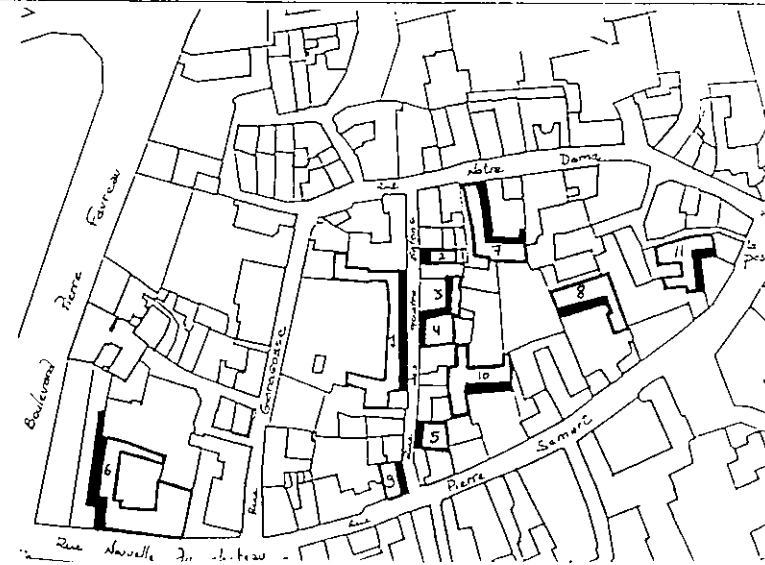
1 rue des 4 Batons (9)

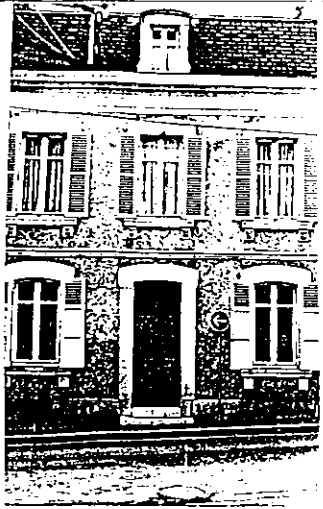


8 rue Pierre Semart (10)



20 Place de la Poste (11)





12 rue du Puits y Tasse (1)



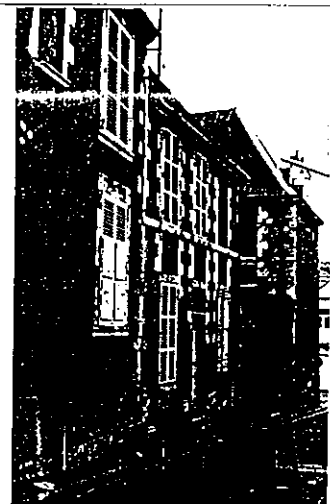
6 rue du Cerf (2)



5 rue du Cerf (3)



5 rue du Vieux Château (4)



9-11 rue Pierre Semart (5)



3 rue Nouvelle du Château (6)



14-16 Boulevard Champion (7)



7 rue du Vieux Château (8)



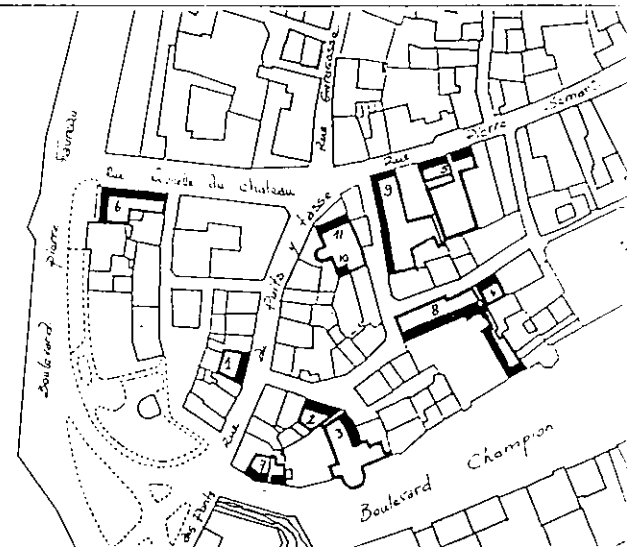
13 rue Pierre Semart (9)

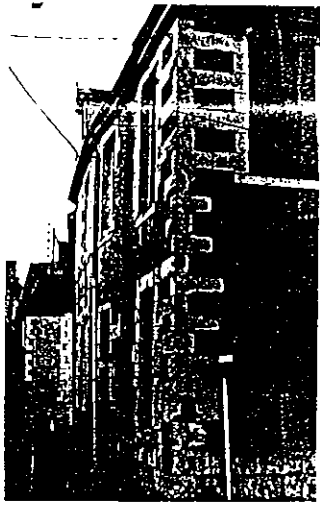


3 rue du Puits



3 rue du Puits y Tasse (11)





3 rue du Vieux Château (1)



1 rue du Vieux Château (2)



11 Place de la Poste (3)



7 Place de la Poste (4)



2 rue de l'Horloge (5)



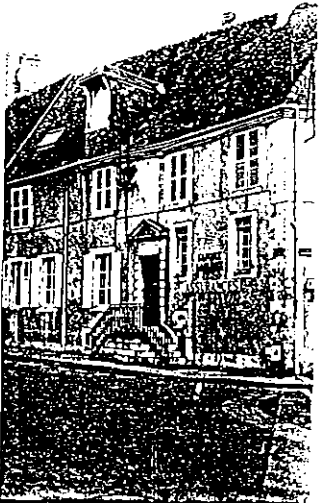
6 Place du Marché à l'Avoine (6)



6 Place du Marché à l'Avoine (6)



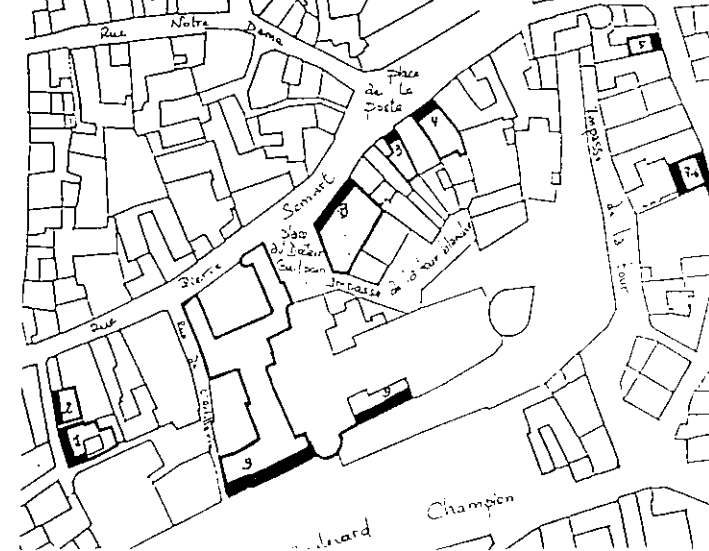
6 Place du Marché à l'Avoine (7)



19 Place de la Poste (8)



Hôtel de Ville - 3 rue Pierre Semart - Tour Blanche (9)





5 rue Foulerie (1)



3 rue Foulerie (112) (2)



8 rue Foulerie (87) (3)



26 rue des Bouchers (169) (4)



6-8 rue du 4
Août (426-425) (5)



11 rue Foulerie (108)
11 rue des Bouchers (153) (6)



13 rue des Bouchers (152) (7)



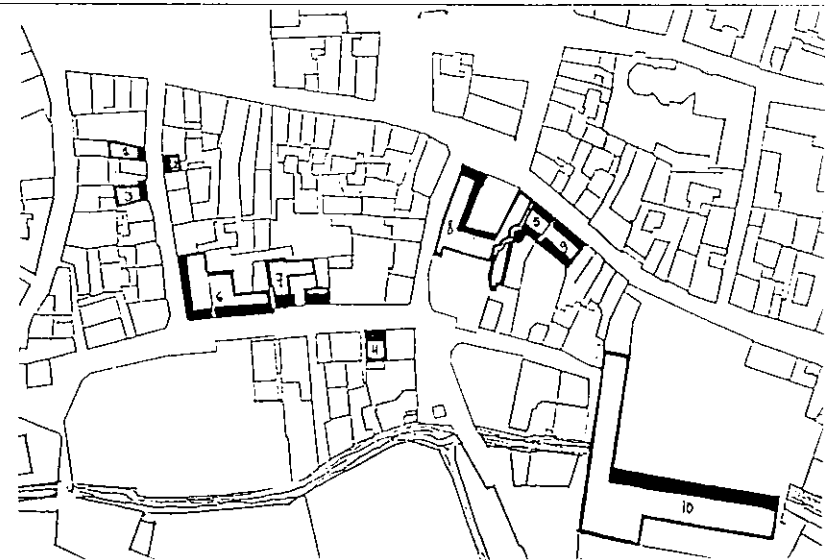
2 rue du 4 Août (428) (8)



Rue des Bouchers (426-425) (9)



18 rue du 4 Août (467) (10)





14-10-8-9 Place du 10 Juin (147-148-149-153-154) (2)

1-2 Place du Marché à l'avoine (151-150) (3)

47 Place du 10 Juin (145) (4)
1 Place du Marché aux Légumes (144)



1 Place du Marché aux Légumes (125) (5)

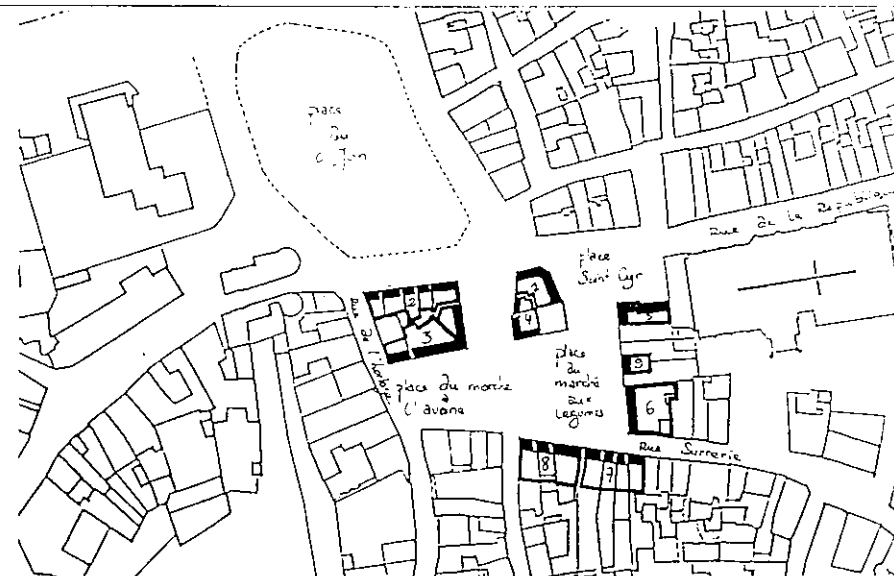
11 Place du Marché aux Légumes (119) (6)

12-10-8 Place du Marché aux Légumes (118-117-116) - 2 rue Surrerie (145) (7)

5-4-2 Place du Marché aux Légumes (115-114-113) (8)



1 Place du Marché aux Légumes (122) (9)





5 rue St Cyr (411) (1)



31-32 rue de la République (31-32) (2)



9 rue des 4 Vents (29) (3)



7 rue François Habert (504) (4)



10 rue Surrerie (144) (5)



2 rue des Pucelles (430) (6)
1 rue des Pucelles (429)



42 rue François Habert (448-449)
16-14 rue des Pucelles (447-446)
(7)



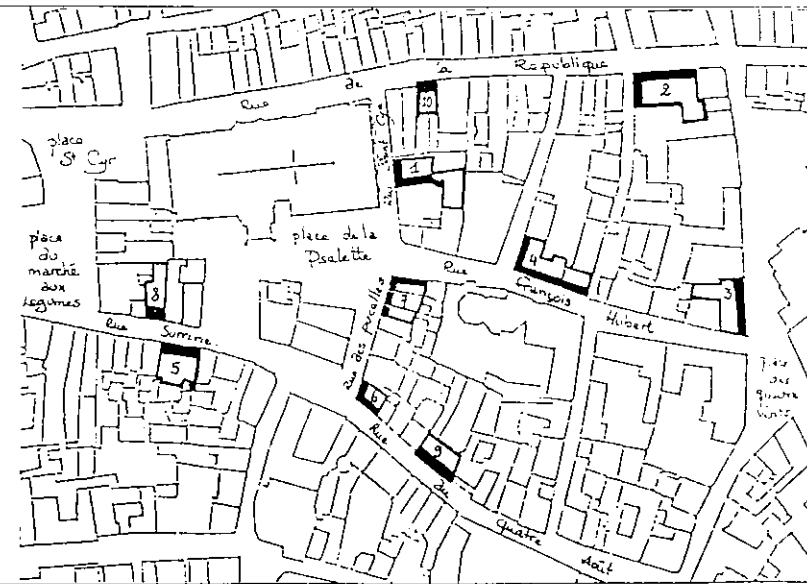
3 rue Surrerie (120)
(8)



7 rue du 4 Août (435) (9)

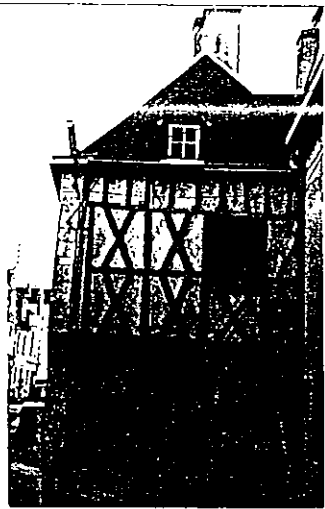


6 rue de la République (3) (10)





33-35 Place du 20 Juin (187-186) (1)



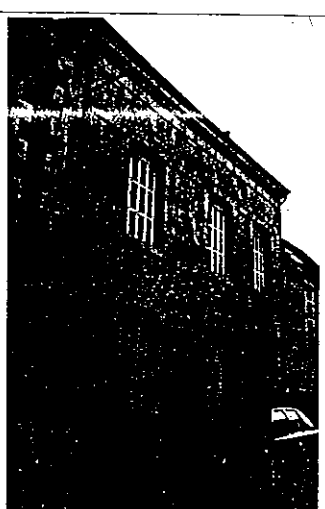
17 rue Pousse Penil (2)



1-5 rue de la République (3)



13 rue de la République (4)



38 rue Marmoussé (5)



31-35 rue de la République (6)



37-49 rue de la République (7)



1-5 Place St Cyr (8)



53 rue de la République (9)





21 rue Zulma Carraud (1)



6 rue de la Petite Sainte Marie (2)



41 rue Zulma Carraud (3)



33 rue Marmouse (4)



Angle Zulma Carraud-rue Marmouse (307) (5)



18 Blvd Max Dormoy (6)



26-28 Blvd Max Dormoy (7)



15 rue Marmouse (8)



23-25 rue Marmouse (9)



1 Blvd Max Dormoy (10)



21 Blvd Max Dormoy (11)

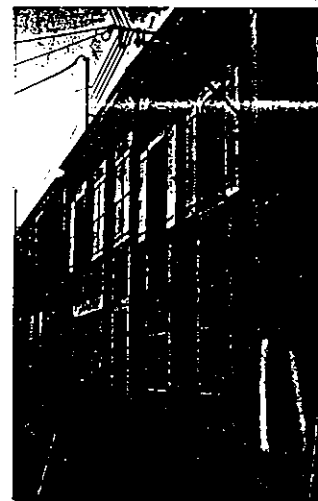




2 rue de l'Avenir (1)



65 rue de la République (2)



12-14 rue des Guedons (3)



4 rue de la Tour
Gaïeuse (4)



19 Place de la Croix de Pierre (5)



22 Place de la Croix de Pierre (6)



9-11-13 Place Sainte Barbe (7)





46-44-42 rue de la République
(51-59-49) (1)



52 rue de la République (54) (2)



55 rue de la République (56) (3)



50 rue de la République (472) (4)



3 Place St Jean (75) (5)



5 Place St Jean (74) (6)



7 Place St Jean (72) Sous préfecture (7)



4-2- Place St Jean (65-64) (8)

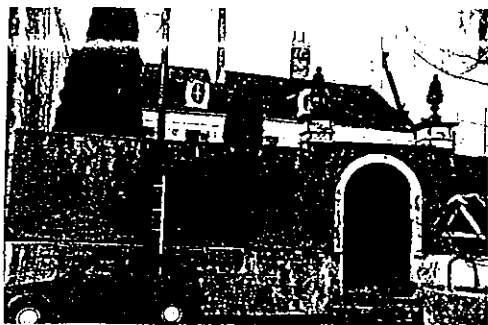


48 rue de la
République (52) (9)



8 rue Petite Warette (c 2) (10)





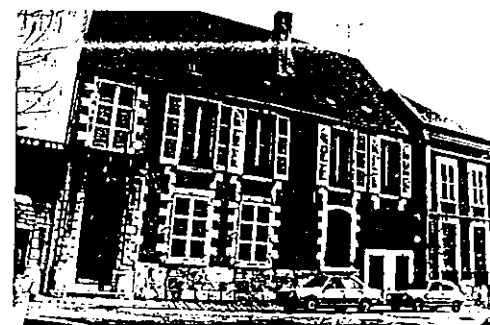
4 Place St Jean (65) (1)



4 Place St Jean (65) (2)



5 Place St Jean (66) (3)



6 Place St Jean (70) (4)



10 rue des fosses Villatte (71) (5)



11 Place St Jean (69) (6)



13 Place St Jean (68) (7)
Presbytère



8 rue François Moustier (315) (8)





4 rue Grande Narette (306)



12 rue Daridan (304) (2)



12 rue Daridan (342) (3)



59 rue du 4 Août (345) (4)



56-58 rue du 4 Août (363-352) (5)



67 rue du 4 Août (359) (6)



6-8 rue de l'Hospice St Roch
(368-367) (7)



32-30 rue du 4 Août (400-401)
(8)



33 rue des Fosses Villatte
(282) (9)



6 rue Grande Narette (305) (10)





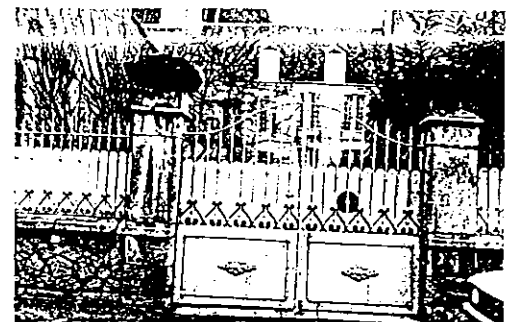
10 rue François Habert (411) (1)



11 rue François Habert (410) (2)



12 rue Daridan (329) (3)



13 rue Daridan (312) (4)



9-13 rue du 4 Août (436-438) (5)



15-16-17-27 rue du 4 Août (415-414-413) - 420 (6)



19 rue du 4 Août (324) (7)



35-37 rue du 4 Août (327-328) (8)



7 rue Daridan (313) (9)



11 rue Daridan (310) (10)



6 - LA TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

Le patrimoine architectural issoldunois se compose de deux types de constructions :

- l'hôtel particulier
- la maison de ville

1 - L'hôtel particulier

L'hôtel particulier est construit entre cour et jardin sur une grande parcelle. Il est en général composé d'un corps principal comprenant deux étages carrés et un étage de combles, disposé parallèlement à la rue. Une, voire deux ailes de bâtiments en retour sur la cour peuvent y être adjointes. Pour des raisons liées à la configuration de la parcelle, parcelle d'angle par exemple, cette disposition peut être inverse, le corps principal se trouve alors implanté perpendiculairement à la rue principale.

Certains hôtels particuliers ne sont pas construits entre cour et jardin. Le corps principal est alors en relation directe avec la rue et la cour est intérieure.

Quelques grands hôtels possèdent des dépendances, des bâtiments annexes qui ont subi des mutations d'affectations. Des anciennes écuries sont par exemple transformées en hangar ou en garage.

La cour, souvent pavée, qui précède l'hôtel particulier est un espace d'accueil et de réception. Elle est séparée de la rue par un mur maçonné haut qui dérobe à la vue les parties inférieures des façades principales de la construction. L'accès à la cour s'effectue le plus souvent par une porte monumentale dont le traitement décoratif est parfois très riche et de grande qualité (piedroits sculptés, frontons moulurés, ...).

La façade arrière du corps principal ouvre sur un jardin qui n'est pas visible de l'espace public. Seules les frondaisons émergent des

murs de clôture. Les adjonctions de bâtiments annexes ont parfois dénaturé les qualités premières des jardins des hôtels particuliers.

Le traitement architectural de l'hôtel particulier, s'il comporte des variations et des modulations, respecte cependant des caractères généraux :

- les façades sont ordonnancées et composées autour d'un axe de symétrie.
- les couvertures présentent des longs pans, les pentes des versants avoisinent 50°, voire 60°.
- lorsque les façades ne sont pas en pierre d'appareil mais sont constituées de murs de moellons enduits, les chaînes d'angles, les encadrements de baies, les corniches et bandeaux, les chevronnières sont réalisées en pierre de taille.

2 - La maison de ville

La maison de ville est construite sur une parcelle étroite. Le parcellaire étroit offre une double orientation, sur deux rues parallèles pour les parcelles traversantes, sur la rue et un jardin pour les parcelles non traversantes. Dans la profondeur de la parcelle se succèdent des constructions et des cours qui sont souvent garnies d'appentis.

En relation directe avec la rue, la maison de ville présente dans les rues principales une boutique en rez-de-chaussée et des logements dans les étages supérieurs, la plupart du temps sur deux niveaux.

Deux types de distribution de la maison de ville sont alors possibles :

- une distribution indépendante permet d'accéder aux logements par un couloir latéral.

- l'accès aux logements des étages supérieurs est commun avec la boutique du rez-de-chaussée.

Le long des alignements de rue, le découpage parcellaire se traduit par la marque des mitoyennetés en façade. Très étroit, ce parcellaire induit une succession de façades pour lesquelles la verticalité est très affirmée. Cette dominante des verticales est renforcée sur les fronts de rue et fronts de place lorsque les façades mitoyennes des maisons de ville sont ordonnancées et composées suivant un axe de symétrie.

Ce type de composition des façades n'est pas régulier car il est déterminé par la distribution intérieure de la maison de ville. De nombreuses maisons de ville offrent des façades asymétriques.

Quelle que soit la composition de la façade, les percements offrent une grande régularité dans la hauteur et la proportion des baies. Celles-ci sont plus hautes que larges dans un rapport voisin de 1

à 1,8. Une des particularités des percements des maisons de ville issoldunoises est la présence d'œil de boeuf au dernier étage carré.

Les modes de couverture des maisons de ville sont très divers. Sur la plupart des fronts de rue et fronts de place, se succèdent gouttereaux, pignons, croupes. Cette variété des couvertures est un des facteurs de la richesse du patrimoine d'Issoudun. Elle donne un contrepoint à la verticalité induite par l'étroitesse du parcellaire. Les lignes horizontales sont alors marquées par les délimitations entre la boutique du rez-de-chaussée, les étages d'habitation et la couverture.

Cette disposition régulière est soulignée dans de nombreuses rues du centre par les bandeaux et lignes d'égout filants qui renforcent l'horizontalité.

Les maisons de ville d'Issoudun présentent trois types de structure porteuse :

- maisons en pierre d'appareil
- maisons en maçonnerie de moellons
- maisons à pans de bois.

La répartition de ces trois types fait apparaître une majorité de constructions réalisées en maçonnerie de moellons enduites.

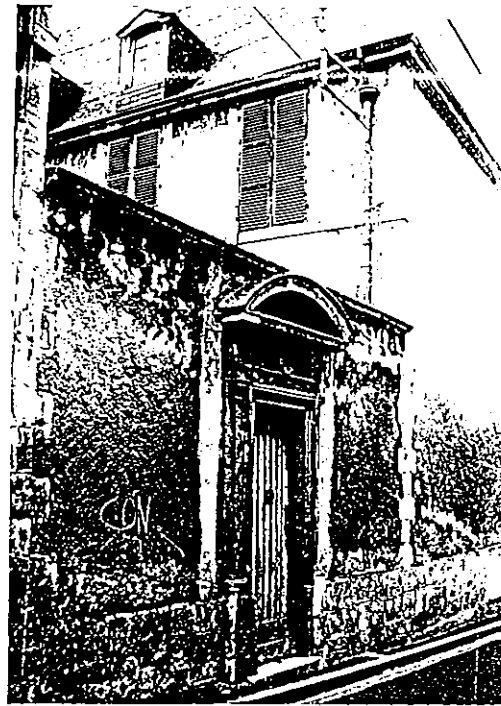
Les murs de moellons sont montés avec un mortier pauvre de terre argileuse et sont enduits avec un mortier de chaux ou un mélange plâtre et sable. La coloration traditionnelle de l'enduit était obtenue par le sable ou la terre cuite pilée. L'utilisation de la pierre de taille est alors réservée aux encadrements de baies et chaînes d'angles qui soulignent les rythmes verticaux de la façade. On observe une décroissance des baies en hauteur.

Les maisons de ville réalisées en pierre d'appareil sont principalement situées rue de la République et place du Marché aux Légumes.

Les façades sur rue sont alors ordonnancées et composées suivant un axe de symétrie. Les percements sont très réguliers et de mêmes dimensions. La modénature est très riche. Moulurations, bossages, bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, participent de la variété du traitement architectural de la façade.

Les maisons à pans de bois sont bien souvent dans un état qui mérite une restauration. Les remplissages de l'ossature dont les éléments sont assemblés suivant les techniques de charpente sont très divers : torchis enduit d'un mortier de chaux ou briques appareillées avec une grande variété.

HOTELS PARTICULIERS
DETAILS D'ARCHITECTURE
PORTES ET PORTAILS



1. 13 rue Pierre Semart

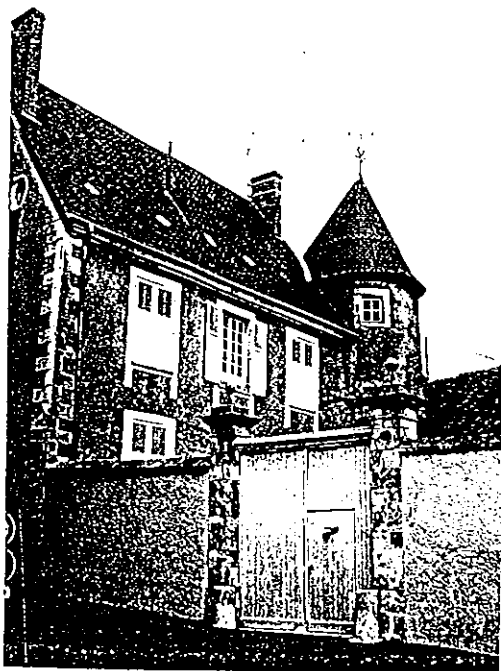


2. 7 rue des Quatre Batons

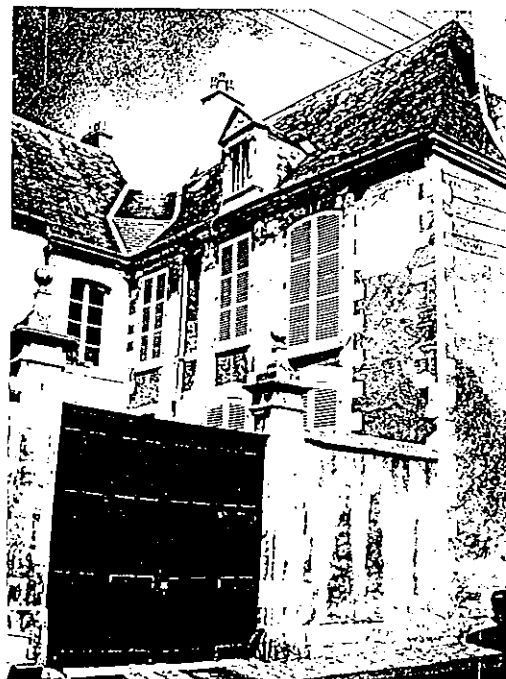
Porte en bois à montants et traverses (photo 1) à panneaux à grand cadre et à imposte (photo 2).

Encadrements en pierre Piedroits à pilastre surmontés d'un entablement à ressauts et d'un fronton cintré.

Portes-cochères à piliers (photos 3, 4, 5.)



3.



4.



5. 58

HOTELS PARTICULIERS
DÉTAILS D'ARCHITECTURE
PORTAILS

Portails formes de portes cochères, appareillés en plate-bande (photos 1 à 4)

Portail à ébrasement extérieur concave et à chambranle à crossettes (photo 1).

Portail à fronton triangulaire brisé sans retour (photo 2).

Portails dans un mur de clôture partiellement (photo 5) ou totalement crénelé (photo 4)



1.



2.



3.



4.



5.

HOTELS PARTICULIERS
MAISONS DE VILLE
DETAILS D'ARCHITECTURE
LUCARNES

Lucarnes en pierre à fronton-pignon

à amortissements (photo 1)

à fronton-pignon

à retour et ailerons à volutes rentrantes (photo 2)

Lucarnes fenêtrées à auvent très saillants (photos 4 et 5)

Auvent en forme de voute d'arêtes (photo 5)

Échauguette sur trompe conique appareillée en panache

Lucarne à croise débordante dite à la Capucine (photo 3)



1.



2.



3.



4.



5.

MAISON DE VILLE

FACADES SUR RUE EN PIERRE D'APPAREIL

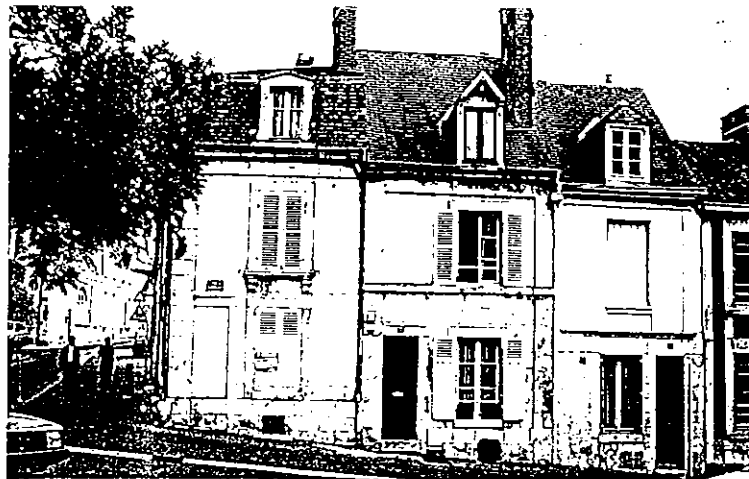
Ordonnement et composition suivant un axe de symétrie pour les maisons possédant une façade sur rue importante (Voir croquis A)

Verticalité marquée par les percements de mêmes dimensions aux encadrements moulurés et soulignée par les pilastres latéraux (au N° 8 de la rue ...)

Horizontalité soulignée par un cordon ou par un bandeau sculpté séparant le rez-de-chaussée du premier étage et par la corniche moulurée sous l'égout de toiture.



Rue de la République



16 rue des Pucelles



18 rue

MAISONS DE VILLE
 FAÇADES SUR RUE ENDUITES

Composition désaxée de la façade sur le petit parcellaire.

L'éclairage de l'escalier latéral s'effectue au moyen d'une ouverture réduite ou d'un oeil-de-boeuf.

La pierre d'appareil réservée aux chaînages d'angle et aux encadrements de baies souligne les rythmes verticaux la façade.

La modénature de la façade est peu développée. Appuis de fenêtres et corniches en sont les principaux éléments.



4-6 rue des Culs de Sacs



26 rue des Bouchers



4 rue Zulma Carraud

Maisons à pan de bois.

Dernière maison médiévale conservée (en haut).

Maison de 1582 (ci-contre)



12 rue Foulerie

MAISONS DE VILLE

DETAILS D'ARCHITECTURE

PORTES

Porte en bois ouvragée surmontée d'une imposte vitrée.

Encadrement à bossages (photo 2).

Piedroits à pilastres cannelés surmontés d'un fronton au tympan sculpté (photo 1).

Porte en bois ouvragée
Encadrement à bossages et à ébrasement extérieur concave.
Piedroits à pilastres surmontés d'un entablement à ressauts et d'un fronton N° 52 rue ...



1. N° 6 Place du Marché à L'Avoine



2.

Porte en bois ouvragée surmontée d'une imposte pleine.
Encadrement en pierre
Piedroits à pilastres surmontés d'un fronton surhaussé



Encadrement de pierre en anse de panier.

5. N° 16 rue



3. N° 52 rue



4. N° 1 rue

Portes en bois à montants et traverses.
Encadrement en pierre cintré
Ebrasement extérieur mouluré.



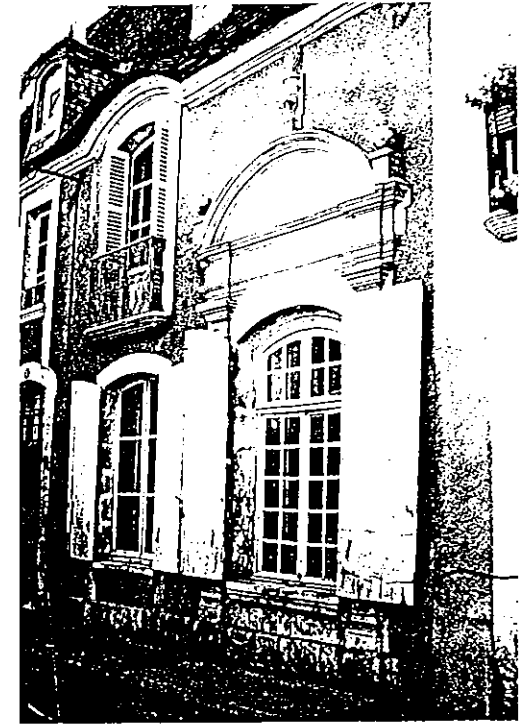
6. N° rue

MAISONS DE VILLE
DETAILS D'ARCHITECTURE
EXEMPLES DE MODIFICATIONS DES
PERCEMENTS ORIGINELS

Disparition des meneaux en pierre
(photos 1, 2 et 3)

Réduction de la porte d'entrée (photo 4)

Transformation d'une porte en fenêtre
(photo 5)



H - UTILISATION ET OCCUPATION DU BATI

(Voir planches 15, 16, 17 et 18)

L'analyse architecturale de la maison de ville Issoldunoise permet d'appréhender les différents éléments qui rendent problématiques la superposition de sa vocation traditionnelle double : une activité commerciale à rez-de-chaussée, un usage d'habitat dans les étages supérieurs.

L'étroitesse du parcellaire, la succession de constructions dans la profondeur de la parcelle (la maison de ville en relation directe avec la rue, les dépendances et réserves séparées par des cours), la distribution intérieure de la maison de ville, favorisent l'inadaptation du type aux mutations contemporaines du centre ancien.

Le manque de desserte indépendant aux étages des maisons :

Le repérage des accès communs entre les boutiques du rez-de-chaussée et les logements des étages supérieurs met en évidence l'influence de ce mode de distribution sur l'inoccupation des étages supérieurs (voir planches 15 et 16). Cette disposition originelle est un facteur pénalisant l'occupation actuelle des logements. Lorsque les logements ne sont plus occupés par les commerçants, ils peuvent alors servir de réserve et de dépôt ou sont inutilisés. Leur réaffectation à l'habitat suppose l'existence d'un accès indépendant de la boutique. Cela nécessite alors une modification de la boutique ou la réalisation d'un accès sur l'arrière de la parcelle. Ce type d'opération est possible lorsque les parcelles sont traversantes et ouvre sur une opération de plus grande ampleur de type curetage à l'échelle de l'îlot lorsque les parcelles ne sont pas traversantes.

Le traitement des devantures commerciales:

L'analyse des devantures commerciales montre les problèmes posés par l'intégration des façades commerciales à l'architecture de la maison de ville (voir planche 17 et illustrations photographiques). L'adaptation des devantures contemporaines à l'architecture traditionnelle nécessite de prendre en compte les facteurs d'évolution de la conception des devantures et leurs contraintes propres.

L'apparition de nouveaux types d'activités, principalement liées aux services, qui viennent s'ajouter à l'artisanat et au commerce traditionnel, le développement de nouvelles formes de commerce, des chaînes et franchisés qui tendent à uniformiser au travers d'une image de marque la façade commerciale, l'augmentation de la taille des commerces qui conduit à regrouper les rez-de-chaussées de plusieurs maisons, à couvrir les cours intérieures et à annexer les parties communes et les étages, le développement de nouvelles techniques de construction et de nouveaux matériaux (glaces de grandes dimensions, bardages) qui permettent d'éventrer les rez-de-chaussées, sont autant de facteurs déterminants de l'évolution des façades commerciales qui favorisent la rupture de la composition de la façade de la maison de ville.

Les potentialités d'utilisation du bâti abandonné

Le repérage du bâti abandonné offre plusieurs éléments d'appréciation pour conduire une politique de réhabilitation du patrimoine issoldunois (voir planche 18).

Une proportion importante de maisons de ville (autour de 40) dont la répartition est uniforme sur l'ensemble du centre historique, est abandonnée. Cet abandon s'étend dans plusieurs cas sur une grande partie d'un front de rue (rue du Quatre Août, rue des Culs de Sacs).

Lorsque le bâti sur rue est abandonné, il offre dans la majorité des cas des possibilités de réhabilitation. Ces potentialités du bâti fournissent l'occasion d'opérations de restructuration et de recomposition d'îlots dégradés.

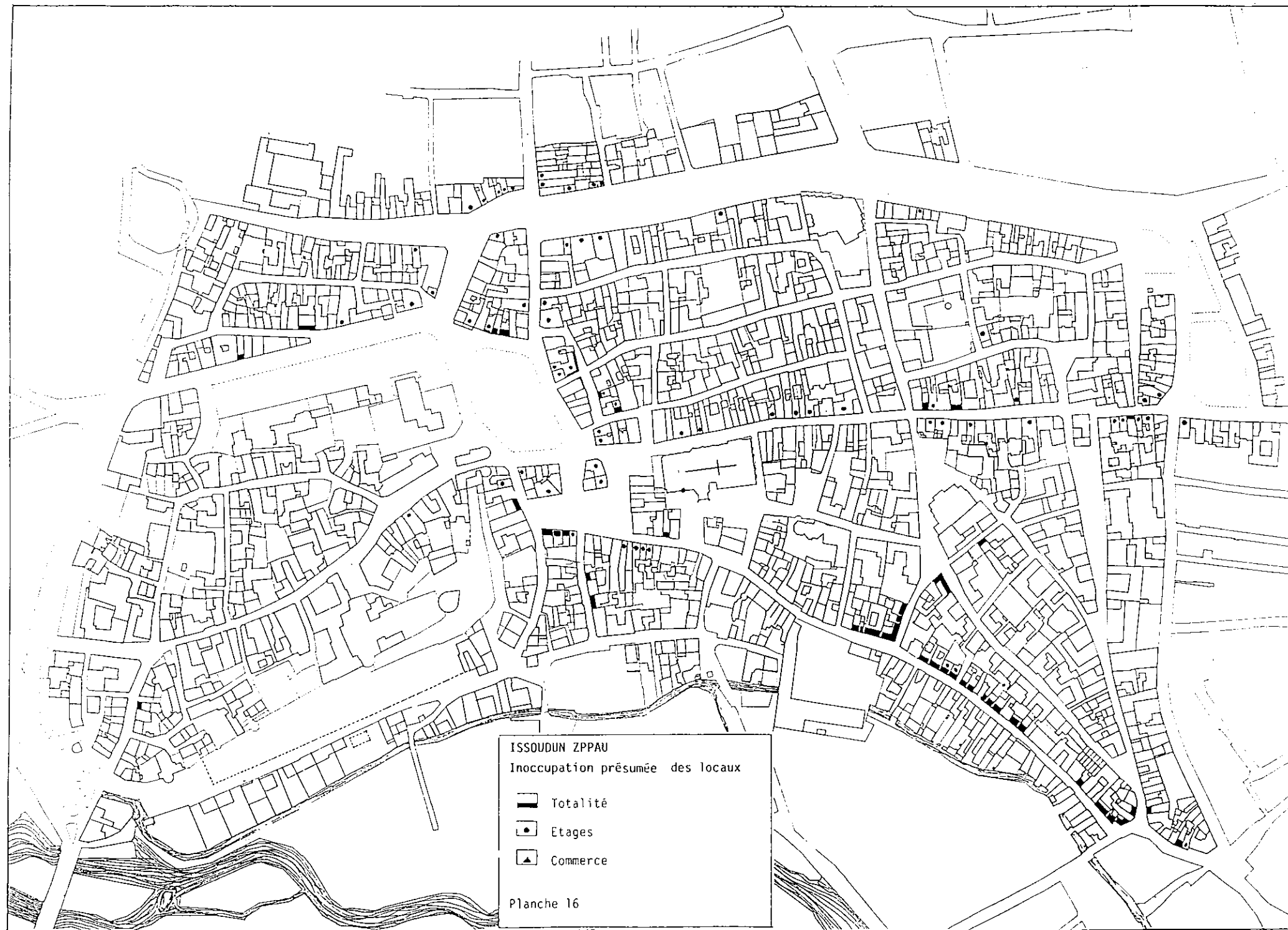
Le bâti repéré comme étant à démolir, bien souvent très vétuste, très dégradé, voire en ruine, concerne principalement des constructions annexes, dépendances, garages en fonds de parcelle.

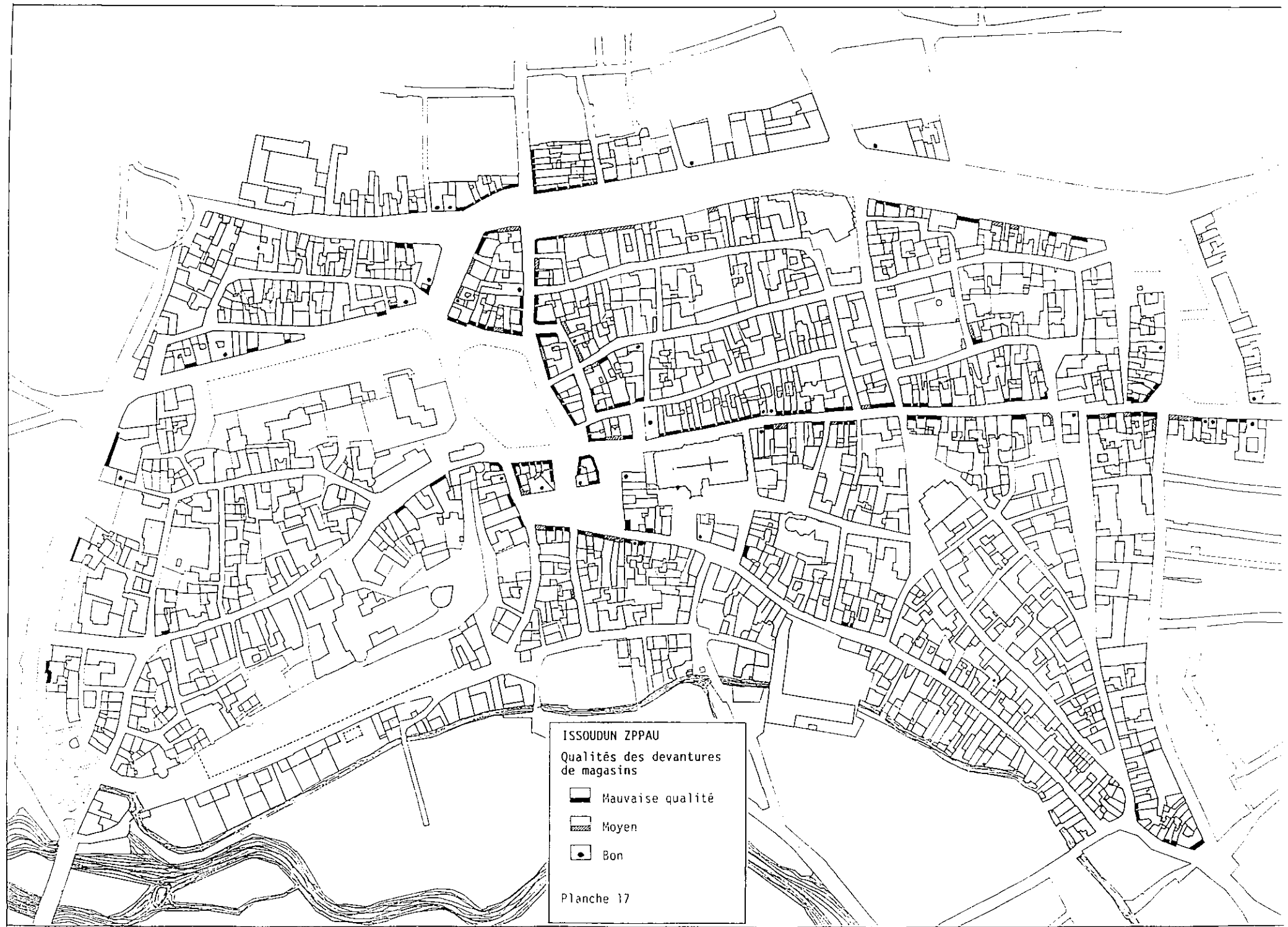
La démolition de ce bâti doit favoriser le curetage de certaines parcelles et permettre, par une meilleure accessibilité, de revitaliser le tissu urbain (réaffectation à l'habitat des étages supérieurs des maisons de ville de la rue de la République).

Dans d'autres cas, la démolition peut être associée à une opération de restructuration à l'échelle de l'îlot.





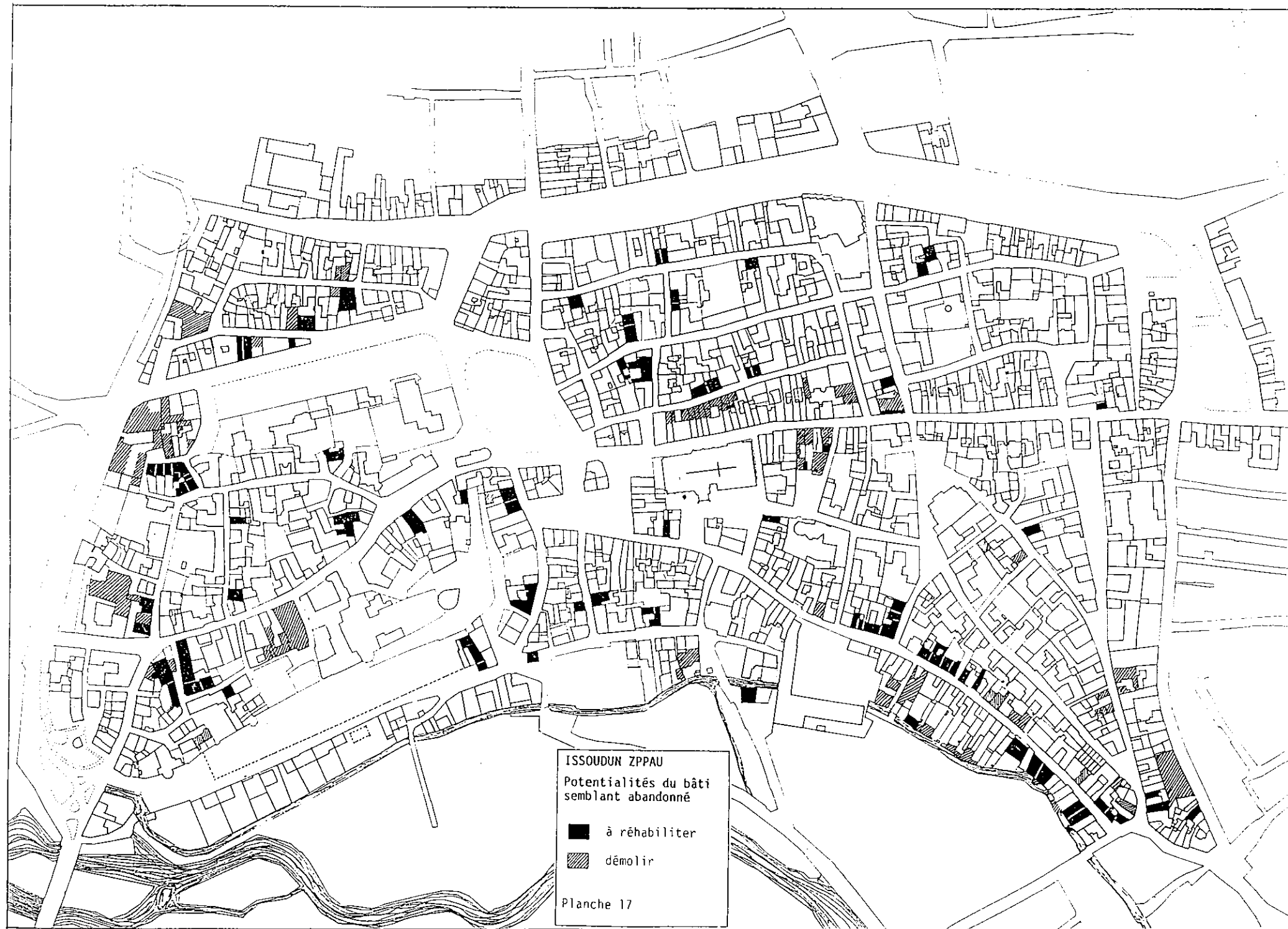




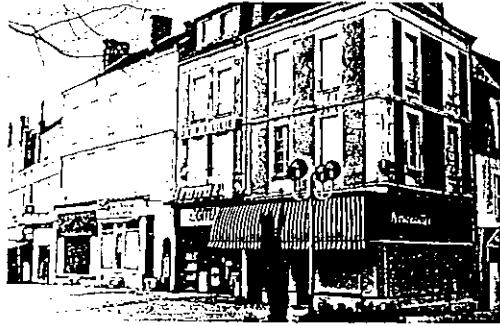
ISSOUDUN ZPPAU
Qualités des devantures
de magasins

- Mauvaise qualité
- ▨ Moyen
- Bon

Planche 17



DEVANTURES COMMERCIALES
EXEMPLES D'ALTERATIONS



19 Place du 10 Juin



23 Place du 10 Juin

29 Place du 10 Juin

31-35 Place du 10 Juin



2-4 Place de la Poterie



4 Boulevard Max Dormoy



4-10 rue de la Poterie

DEVANTURES COMMERCIALES
EXEMPLES D'ALTERATIONS



Boulevard Max Dormoy



Boulevard Max Dormoy

Rupture verticale de l'entité architecturale créée par le bandeau horizontal ou le store.



3 Place de la Poste



2 rue de l'Horloge



Boulevard Pierre Favreau



Rue des Minimes

Modification des rythmes verticaux et des rapports entre les pleins et les vides par des percements trop importants ou inadaptés.

Adjonctions de terrasses provoquant la rupture de l'homogénéité du front de rue.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

III - LES SECTEURS DE LA ZPPAU

L'extension urbaine continue d'Issoudun depuis le 19ème siècle a induit une urbanisation diffuse en "tache d'huile" qui s'est développée en demi-couronne vers l'Est de la ville.

Ce mouvement tend à effacer du paysage urbain les différentes entités de faubourg caractéristiques du développement antérieur, le long des grandes voies de communication et à provoquer des ruptures formelles dans la traversée du centre ancien.

Cependant, la présence de la vallée de la Théols, la "coupure verte" qu'elle génère, a permis de préserver vers le Sud la silhouette de la ville médiévale et de maintenir l'identité des villages de Chinault et St Denis.

C'est au travers d'une analyse urbaine et paysagère montrant globalement la pérennité d'une situation dans le centre ancien depuis le 19ème siècle et l'importance d'un patrimoine architectural dont l'analyse typologique a permis de dégager les ensembles homogènes (hôtels particuliers, maisons de ville) que sont mis en évidence les éléments d'appréciation nécessaires à la définition des règles de la ZPPAU.

Les planches d'analyse sont le support de la formalisation des différents types de secteurs à partir des spécificités des tissus et paysages urbains.

Elles permettent d'évaluer le degré d'homogénéité des tissus et paysages urbains à partir de leurs règles constitutives et d'envisager des protections à différentes échelles en fonction du développement existant et souhaité pour l'avenir.

- Le secteur I correspond aux caractères du tissu aggloméré dense, propre au centre ancien d'Issoudun. La restauration d'un patrimoine architectural très riche et très varié est encouragée pour revitaliser la vieille ville d'origine médiévale.

- Le secteur II correspond aux caractères du tissu de faubourg, édifié hors les murs, au fil des siècles, selon un schéma de développement étoilé le long des voies d'accès.

La perdurance des tracés : anciens chemins ruraux, découpages en lanières de parcelles cultivées confèrent à ces espaces un aspect particulier, qu'il convient de protéger, même si les constructions peuvent aujourd'hui, paraître d'un intérêt moindre que dans le secteur I.

Les petites maisons alignent leurs façades le long des rues au tracé modulé parfois entrecoupées par des constructions et par des séchoirs de bois des anciennes mégisseries.

Plus que l'objet pris individuellement, c'est cette valeur d'ensemble qu'il convient de maintenir et d'améliorer car dans bien des cas, ce paysage urbain a été altéré par un mauvais usage et un non respect de l'échelle du bâtiment.

Au delà de la protection simple, il faut parler ici de remise en valeur des lieux, le règlement doit s'y employer.

La réhabilitation de l'ensemble urbain d'Issoudun nécessite de "recoudre" la ville ancienne et les faubourgs, espaces de transition, annonciateurs de l'espace majeur.

- Le secteur III correspond à la "coupure verte" de la vallée de la Théols et aux espaces paysagers de qualité.

L'analyse a mis en évidence leur appartenance à l'Histoire, à la quotidienneté et leur valeur patrimoniale, au même titre que des espaces bâtis.

De plus, ils constituent l'écrin et le socle de la ville ancienne.

C'est à partir de ces lieux qu'on la découvre et qu'on l'appréhende.

Ils doivent donc être protégés à deux titres :

. pour leur qualité et valeur intrinsèque

. pour leur situation stratégique par rapport au centre ancien.

La protection ne devra pas anihiler leur usage mais au contraire le renforcer en intégrant des potentialités d'aménagement d'espaces publics à vocation de promenade et de détente.