

La prise en compte de la VUE dans le cadre de la révision du Plan Local d'urbanisme de la Commune de Châteauneuf-sur-Loire

Mission Val de Loire, 7 octobre 2013

Préambule

En réponse à la sollicitation de M. le Maire de Châteauneuf sur Loire, courrier du 28 Février 2013, la Mission Val de Loire a analysé le projet de PLU afin d'examiner les conditions de prise en compte de la Valeur Universelle Exceptionnelle dans le PADD ainsi que les engagements de la collectivité pour garantir la pérennité et la mise en valeur des caractéristiques de la VUE sur le territoire communal.

La Mission Val de Loire agit au titre de son rôle de conseil auprès des collectivités locales du site, en application du Plan de gestion du site Unesco approuvé par le Préfet de la région centre le 15 novembre 2012.

Les conclusions de cet avis ont été définies en concertation avec les services de la DREAL Centre et ne remplacent pas l'avis réglementaire élaboré par les services de l'Etat.

Les conclusions de ce dossier serviront à alimenter une réflexion méthodologique de prise en compte de la V.U.E. et des orientations du Plan de gestion dans les documents d'urbanisme conformément à l'engagement par délibérations des collectivités du site Unesco.

L'avis est composé de deux parties :

- **La caractérisation du bien sur le territoire communal**
- **Les risques d'altération du bien et les engagements attendus**

Pour chacune de ces deux parties, la Mission Val de Loire donnera les recommandations pour compléter la prise en compte par la commune de la V.U.E. et du plan de gestion.

I – Caractérisation de la V.U.E. sur le périmètre de Châteauneuf-sur-Loire

11. L'inscription UNESCO du Val de Loire

Le Val de Loire, de Sully-sur-Loire (45) à Chalonnes-sur-Loire (49) a été inscrit sur la liste du patrimoine mondial au titre de son **paysage culturel évolutif et vivant** en novembre 2000. Cette inscription est la reconnaissance par la Communauté internationale d'une Valeur Universelle Exceptionnelle, qui relève des trois critères suivants :

Critère I

«Le site présente un chef d'œuvre du génie créateur humain»

Le Val de Loire est remarquable pour la qualité de son patrimoine architectural, avec ses villes historiques telles que Blois, Chinon, Amboise, Orléans, Saumur et Tours mais plus particulièrement pour ses châteaux de renommée mondiale, comme celui de Chambord.

Critère II

«Le site témoigne des échanges d'influences considérables, pendant une période donnée ou dans une aire culturelle déterminée, sur le développement de l'architecture ou de la technologie, des arts monumentaux, de la planification de la ville ou de la création de paysage»

Le Val de Loire est un paysage culturel exceptionnel le long d'un grand fleuve. Il porte témoignage sur un échange d'influences, de valeurs humaines et sur le développement harmonieux d'interactions entre les hommes et leur environnement sur deux mille ans d'histoire.

Critère IV

«Le site offre un exemple éminent d'un type de construction ou d'ensemble architectural ou technologique ou de paysages illustrant une des périodes significatives de l'histoire humaine»

Le paysage du Val de Loire, et plus particulièrement ses nombreux monuments culturels, illustre à un degré exceptionnel, les idéaux de la Renaissance et du siècle des Lumières sur la pensée et la création en Europe occidentale.

12. La caractérisation du Bien à Châteauneuf-sur-Loire

Critère i : les éléments de monumentalité du site de Châteauneuf –sur-Loire

L'identité patrimoniale de Châteauneuf-sur-Loire est directement liée à la mémoire **du château**. Le nom de la commune est issu du latin *Castrum Novum*, *castrum* signifiant château et *novum* signifiant nouveau. La commune devrait son nom à un premier château édifié par Henri 1^{er} sur l'actuel lieu-dit « La Ronce » (Apud Ronciam).

Le site a été toutefois occupé par l'homme bien plus tôt comme l'atteste les vestiges gallo-romains découverts sur les bords du coteau. La cité pris un réel essor au XII^{ème} siècle avec l'édification, sous le règne de Philippe le Bel, d'un nouveau château plus à l'Ouest que le précédent. Il a appartenu au domaine royal, de Saint-Louis jusqu'aux derniers ducs d'Orléans pour finalement être acquis par la commune en 1926. (Cf : illustration n°1 ci-dessous)

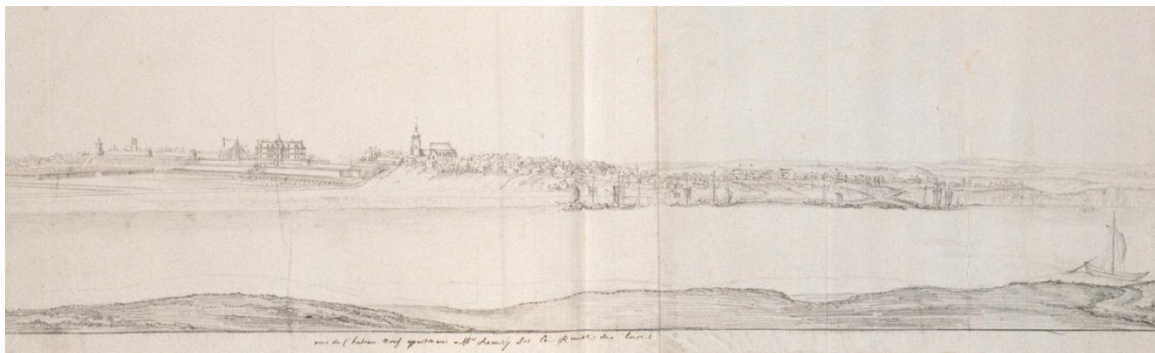


Illustration n°1 Dessin d'Israël Silvestre, vers 1650 (musée du Louvre, inv. 33078)

Au cours du XVII^{ème} siècle, Balthazar Phéliepeaux de la Vrillière, alors propriétaire du château, lance de grands aménagements en faisant appel au concepteur André Le Nôtre qui a dessiné un parc et une allée royale :

- Le parc fut aménagé en contre bas de la façade sud du château, dans une large plaine alluviale, protégée des fortes crues par un mur d'enceinte construit derrière la levée. André Le Nôtre mit en scène cet écrin en dessinant un parc « à la française » fondé sur les perspectives ouvrant sur le fleuve. (Cf illustration n°2 ci-après : *Plan aux alentours de 1770 et Illustration n°3 : Estampe musée de la marine de Loire de Châteauneuf-sur-Loire*). Ce parc se raccroche au coteau par un jeu d'escaliers et de terrasses. Plus tard, le parc fut entièrement remanié et replanté dans un style anglais, par les soins du concepteur Huillard d'Hérou entre 1820 et 1830. (Cf illustration n°4 ci-après: *Plan du parc du château en 1899*).
- La grande allée, orientée vers le nord, met en scène, par l'ampleur de son axe rectiligne, une des entrées de la ville. Ce grand axe majestueux, de plus de deux kilomètres de long et permettant de rejoindre directement le château, n'est plus ce qu'il était à l'époque. Toutefois, l'Avenue du Gâtinais conserve le tracé de ce grand axe depuis le carrefour de la voie rapide E60 et de la RD952 jusqu'au château.

Une allée royale se caractérise par une très longue et large allée rectiligne pouvant atteindre plusieurs kilomètres, bordée de plantations d'arbres en alignements (souvent plusieurs alignements), et offrant une perspective ouverte généralement sur le principal accès au monument. (Cf illustration n°5 ci-après: *Plan de l'avant-cour et de la grande allée dessinée par André Le Nôtre. Vers 1770.*)

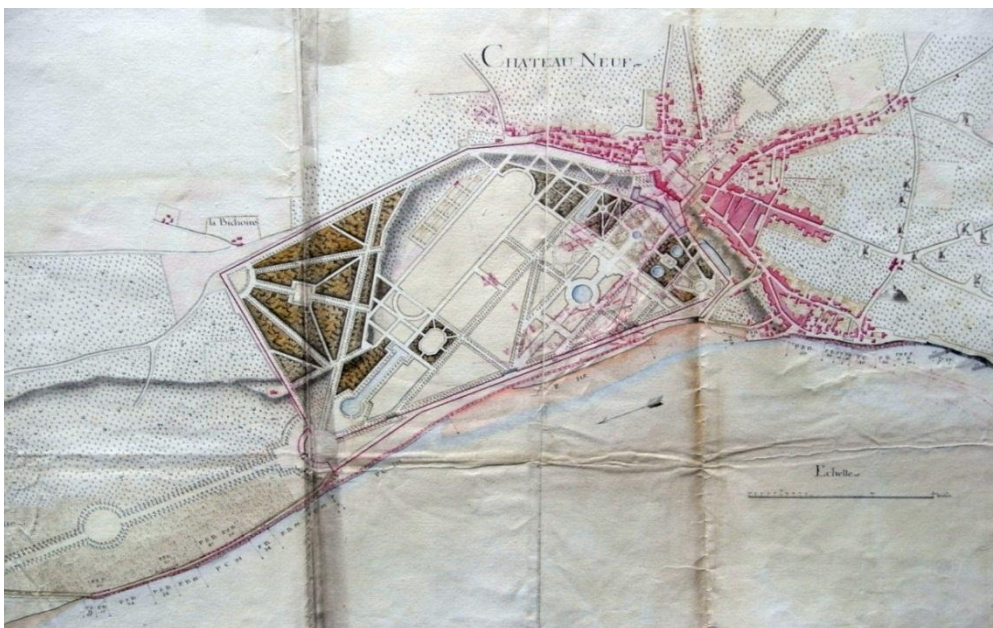


Illustration n°2 : Plan du XVIII^e, le parc du château et ses jardins à la française dessinés par « Le Nôtre ». (Source : A. N. F14 10066).



Illustration n°3 : Estampe musée de la marine de Loire de Châteauneuf-sur-Loire.

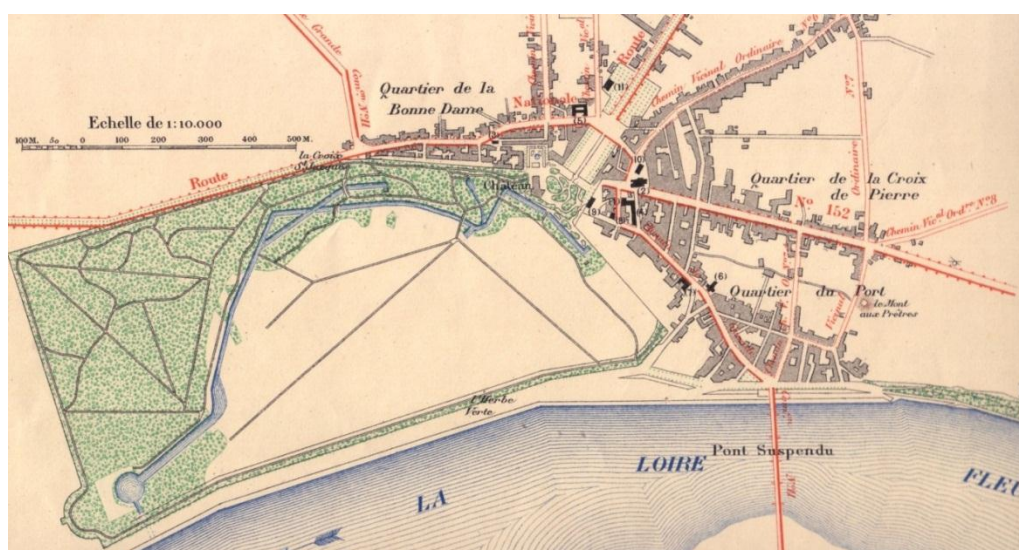


Illustration n°4 : Plan de Châteauneuf, 1899. « Huillard d'Hérou » brise le cordeau et l'équerre contrairement à « Le Nôtre ».

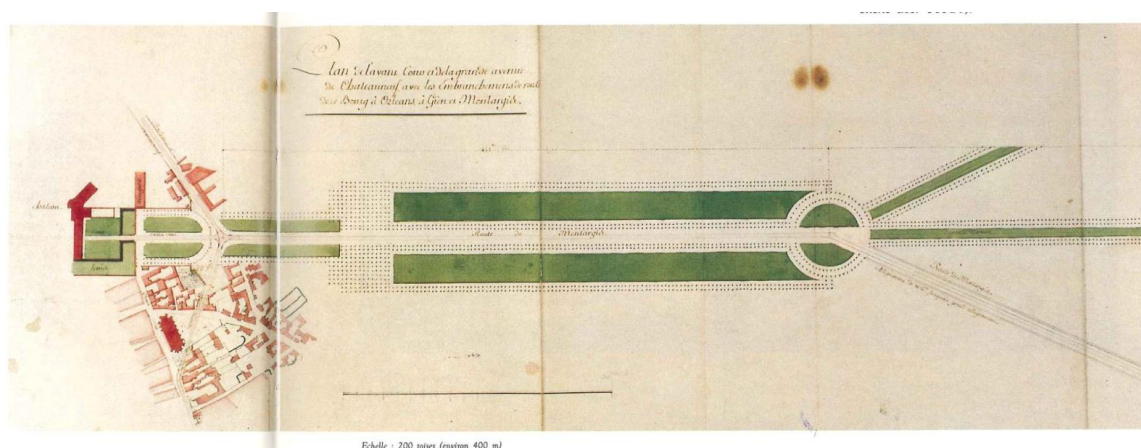


Illustration n°5 ci-après : Plan de l'avant-cour et de la grande allée dessinée par André Le Nôtre. Vers 1770.

L'implantation et l'évolution de la commune de Châteauneuf-sur-Loire participent à la construction de cette monumentalité.

Initialement situé en bord de Loire, au lieu-dit « La Ronce », comme en témoigne des vestiges gallo-romains, le village s'est déplacé, du XII^{ème} au milieu du XVIII^{ème}, à proximité du château neuf et de l'Eglise Saint-Martial, profitant probablement des ouvrages de protection contre les crues. La trame historique du village est constituée de cinq quartiers : le quartier de la Bonne-Dame, le quartier du Port, le quartier de la vieille halle et de l'église et le quartier de la Ronce.

L'essor du développement portuaire de Châteauneuf-sur-Loire au XVIII^{ème} siècle explique la modernisation des quais et le plan d'alignement du front bâti du village portuaire. Au XIX^{ème}, une promenade prolongera cet effort d'embellissement accentuant la monumentalité créée par le château et son parc (description dans le critère ii).

Le château, son parc et sa grande allée sont dessinés à l'échelle géographique du méandre de la Loire. Ces dimensions inscrivent la ville et son développement urbain dans une monumentalité toujours présente aujourd'hui. Ce front de Loire se caractérise par une forte horizontalité soulignée par les quais et la levée. La prise en compte des perspectives et co-visibilités est importante pour conserver la lisibilité du site Châteauneuf-sur-Loire. Les principales perspectives et co-visibilités sont :

- De rive à rive :
 - . En proximité immédiate du fleuve depuis les quais Penthievre et le parc du Château en rive droite vers le fleuve et la rive d'en face.
 - . Perspectives réduites au cœur de la vallée par des ripisylves denses à l'exception de la plaine du « Grand Val » et de « l'Herbe Verte », cultivées, qui offrent de larges perspectives.
- A grande échelle de coteau à coteau : vues dégagées d'un coteau à l'autre avec des perspectives pouvant atteindre cinq kilomètres de long, sur les espaces naturels et cultivés principalement.
- Dans le sens ville-vallée : depuis la ville vers les berges de Loire : quelques venelles participent à ces co-visibilités mais elles ont progressivement disparu.
- Dans le sens vallée-ville : depuis les levées ou depuis la rive d'en face vers le coteau et la ville de Châteauneuf-sur-Loire.

Critère ii : un important port de Loire

En déclinaison du critère II de la Valeur Universelle Exceptionnelle, les patrimoines relevant de l'héritage fluvial sont nombreux sur Châteauneuf-sur-Loire.

1- **les ouvrages de protection contre les crues** : les digues et les levées furent rehaussées sous Colbert, au XVII^{ème} siècle mais elles ont été fortement endommagées lors des terribles inondations de 1707 et 1709. Ces ouvrages sont toujours soumis à une érosion hydraulique violente, notamment sur les quais de la promenade du Chastaing. La situation de Châteauneuf-sur-Loire sur la rive convexe d'un méandre explique la force de cette érosion.

2- **L'infrastructure portuaire** : au XVIII^{ème} siècle, Châteauneuf-sur-Loire devient un port important sur la Loire, classé au cinquième rang pour le nombre des mariniers au service de la marine royale (192 mariniers répertoriés en 1780 pour 3000 habitants, soit plus qu'à Blois (165)). Châteauneuf-sur-Loire compte **trois ports** :

- . Un port principal situé à l'actuel Place du Port et des quais Penthievre;
- . Un port d'amont situé au quartier « La Ronce »;
- . un port en aval du parc du château, sur le lieu dit « Gabereau ».

(Cf illustration n°6 : Extrait du Plan du XVIII^e, (A. N. F14 10066))

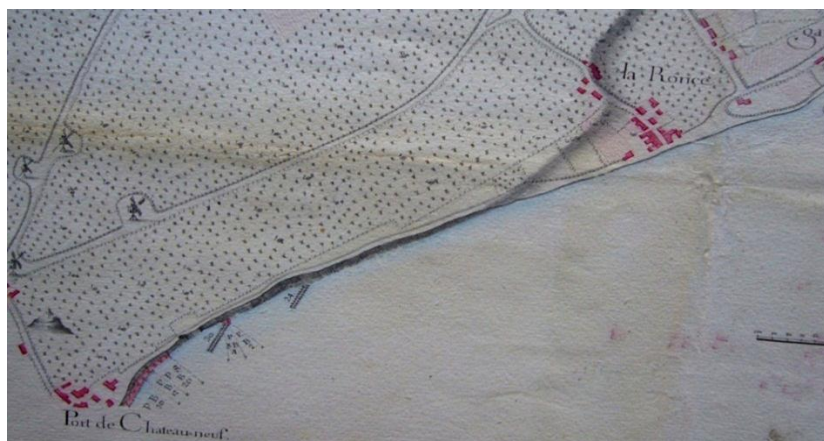


Illustration n°6 : Extrait du Plan du XVIII^e, (A. N. F14 10066)

Fin XVIII^{ème}, à l'initiative du Duc de Penthièvre, les digues de terre et les épis sont remplacés par un double rang de quais empierrés. Un plan d'alignement (illustration suivante) est mis en place, en 1784, entraînant l'expropriation de certaines habitations et la construction d'une promenade le long d'un quai haut, la promenade du Chastaing. *(Cf illustrations n°7 et 8 ci après : Le quai Penthievre et illustrations n°9 et 10 ci après : Plan de 1784 et du cadastre actuel).*

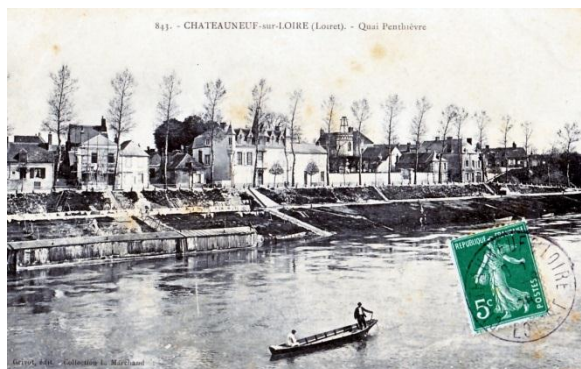


Illustration n°7 et 8 : Le quai Penthièvre (Source : Cpa début XXe)

8

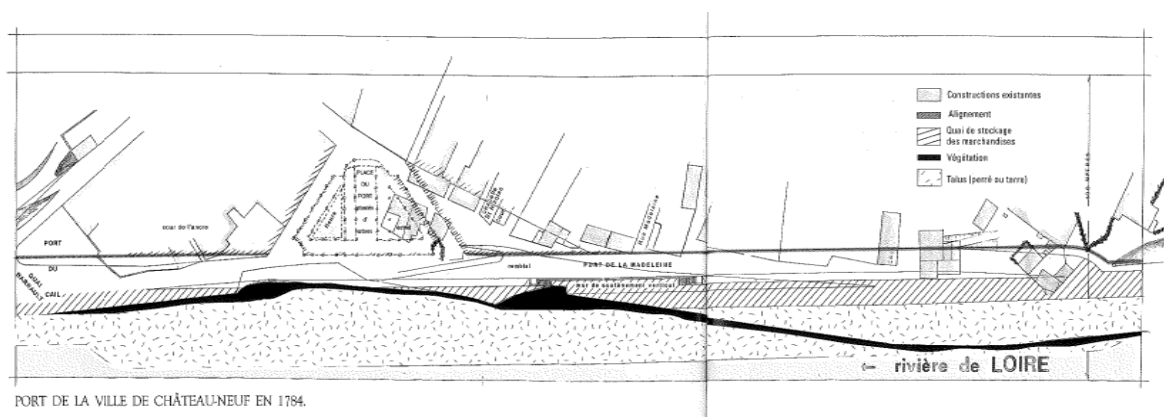


Illustration n°9 : Plan cadastral de 1784 des quais et ports de Châteauneuf sur Loire (Source : Châteauneuf sur Loire, Jadis et Naguère par Gaston Pouillot)

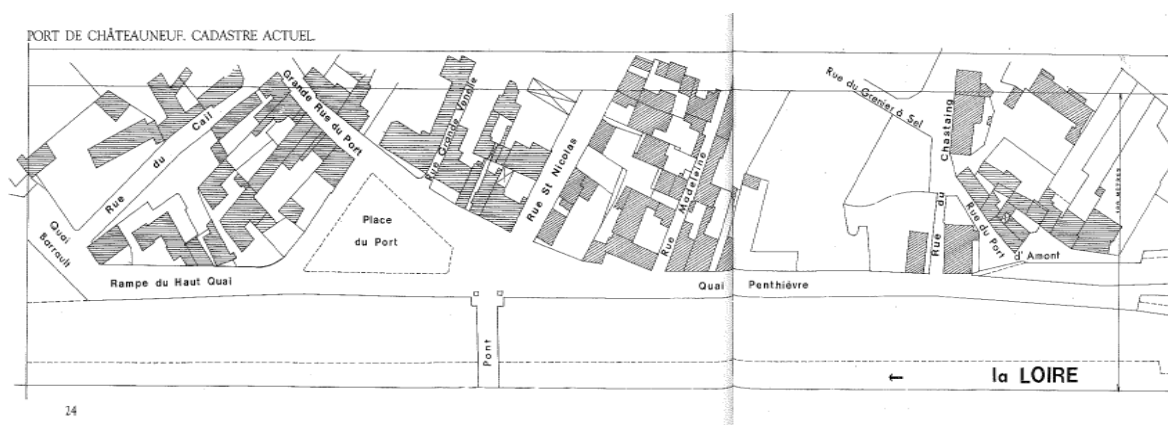


Illustration n°10 : Plan cadastral actuel des quais à l'ancienne place des ports de Châteauneuf sur Loire (Source : Châteauneuf sur Loire, Jadis et Naguère par Gaston Pouillot)

3- L'activité viticole liée à la présence du fleuve : Les vignobles se développèrent dès le XII^{ème} siècle sur les terrasses surplombant la Loire. La confrérie des vignerons était très présente dans le quartier de la Bonne-Dame (la Chapelle Notre-Dame de l'Epinoy). A l'inverse, les mariniers et pêcheurs logeaient en bordure de Loire, dans le quartier du port.

Les espaces viticoles se réduiront, de 550 hectares à moins de 100 hectares fin XIX^e, avec une reconversion en cultures maraîchères (asperges, haricots, etc...) ou un retour à la

céréaliculture (seigle, avoine, blé). Aujourd'hui, le foncier conserve la mémoire de cette activité viticole dans le parcellaire en lanière. La prise en compte de cette caractéristique patrimoniale dans les projets d'aménagements demande une attention particulière.

4- La promenade du Chastaing, en lieu de l'ancien chemin de halage, est créée en 1857, et relie l'ancien port de « La Ronce » aux quais Penthievre. Cette transformation des rives du fleuve en espaces de promenade fait l'objet d'un classement depuis le 22 octobre 1942.

5- le pont suspendu : cet ouvrage (1907), en remplacement du premier pont construit par les frères Séguin (1839 -1841), est un des premiers ponts en Europe à câbles métalliques torsadés. La maîtrise de cette technologie a contribué à la réussite de l'entreprise Baudin-Châteauneuf, entreprise d'envergure internationale d'ouvrages métalliques. *(Cf illustrations n°11 et 12 ci après : Photographie du Pont suspendu actuel).*

9



Illustration n°11 Photographie du Pont suspendu actuel (Source : Google images : <http://ecoledenoailly.over-blog.com/article-la-loire-le-fleuve-65986275.html>)

6 - le Musée de la Marine de Loire, aménagé en 1998, dans les anciennes écuries du château est significatif de la réappropriation récente du fleuve par les riverains. Il est devenu un équipement culturel important du Val de Loire.

Ces éléments décrits ci-dessus, caractérisent le paysage patrimonial fluvial de Châteauneuf-sur-Loire. Ils participent, aussi, à la « monumentalité » du site et de sa mise en scène.



Illustration n°12 : Vue sur Châteauneuf-sur-Loire depuis la rive gauche. Source : Google maps.

13. Recommandations pour une prise en compte complète de la VUE

Le dossier présenté par la ville intègre une description de la Valeur Universelle Exceptionnelle de Châteauneuf-sur-Loire, dans le rapport du PADD - Projet d'Aménagement et de Développement Durable (Document n°2 du Plan Local d'Urbanisme) mais il manque la mise en relation de cette description avec les critères i et ii de l'inscription Unesco.

Nous recommandons l'ajout d'un volet spécifique de description de la V.U.E., tel que nous vous le présentons ci-dessus, à intégrer dans le rapport de présentation (Document n°1 du Plan Local d'Urbanisme).

Les menaces d'altération de la V.U.E. sur Châteauneuf-sur-Loire sont les suivantes :

. les atteintes au grand paysage :

- . la fermeture des perspectives sur le front de Loire de Châteauneuf-sur-Loire,
- . l'urbanisation des prairies de Loire, en rive gauche, suite à la réalisation du pont
- . la disparition de la visibilité de l'allée royale

. les atteintes à l'échelle moyenne :

- . la disharmonie du front de Loire (rupture des hauteurs et des gabarits)
- . la dégradation et banalisation des paysages agricoles et maraichers
- . la disparition de la trame viaire vernaculaire, viticole et marinière
- . la disparition des lisères et bordures (haies, forêt)

. les atteintes à l'échelle de proximité :

- . la disparition du paysage vernaculaire : jardins, murets, venelles

Aussi, nous proposons de mentionner dans le PADD, les intentions suivantes :

. la définition de deux OAP (orientation d'aménagement et de programmation) fondées sur la protection et la mise en valeur de la VUE sur deux espaces d'entrées de ville :

- le secteur de l'entrée ouest , vers le centre ancien
- le secteur de l'allée royale menant au château, actuelle entrée Nord de la commune.

. le rapprochement de la municipalité de Sigloy pour une prise en compte complète des co-visibilités de part et d'autre de la Loire,

. la mise en place d'une AVAP couvrant tout le périmètre Unesco de la commune.